



## DDR-Bungalow im planungsrechtlichen Außenbereich nebst ungenehmigten Nebengebäuden

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](mailto:info@palmer-immobilien.de)

Internet  
[www.palmer-immobilien.de](http://www.palmer-immobilien.de)

Güterhofstraße 5  
01445 Radebeul

Telefon      0351-4135124  
Telefax      0351-4276766



Versteigerungsgericht:

**Amtsgericht Dresden**

Aktenzeichen:

**520 K 152/22**

Grundbuchamt:      Grundbuch von:  
**Pirna**                  **Borthen**

Blatt:                Gemarkung:  
**216**                  **Borthen**

Flurstück:           Größe:  
**150/3**                **3.479 m<sup>2</sup>**

Postalische Anschrift:  
**Röhrsdorfer Str. 1a**  
**01809 Dohna OT Borthen**

Miteigentumsanteil:  
-

Objektart:  
**Ein-/Zweifamilienhaus**

Wertermittlungsstichtag:      Qualitätsstichtag:      Sanierungsgebiet:  
**08.11.2023**                **08.11.2023**                nein

Baujahr:  
um 1960

Anrechenbare Wohnfläche:  
**ca. 103 m<sup>2</sup> (Bungalow)**

Nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfl.:  
-

Vermietungsstand:  
**eigen genutzt**

Aktuelle Nettokaltmiete:  
-

Objektzustand:  
**einfach, sanierungsbedürftig**

Energieausweis:  
nicht erstellt

Sonstiges:

weitere auf dem Grundstück befindliche Gebäude wurden ohne Genehmigung errichtet (zwei Nebengelasse mit z.T. nachträglichen Anbauten sowie ein Gartenhaus)

Vorgefundene Gegenstände:

**sh. Punkt 9**

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

**rd. 60.000 €**



## Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
1.1 Auftraggeber	5	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
1.2 Wertermittlungsobjekt	5	Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
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. 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	10	
2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	11	
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	13	
2.4.1 Privatrechtliche Situation	13	
2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand	14	
2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation	14	
2.5 Flächen	20	
2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)	21	
2.5.2 Nettogrundfläche und Wohnfläche des Bungalows	22	
2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	22	
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>23</b>	
3.1 Vorbemerkung	23	
3.2 Bungalow	23	
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	23	
3.2.2 Ausführung und Ausstattung	24	
3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen	26	
3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	26	
3.3 Garagenanbau	27	
3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	27	
3.4 Nebengelass 1	27	
3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	27	
3.4.2 Ausführung und Ausstattung	27	
3.4.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen	29	
3.4.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	29	
3.5 Nebengelass 2	29	
3.6 Gartenhaus	30	
3.6.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	30	
3.7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	31	
<b>4. Versicherungen</b>	<b>31</b>	
<b>5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil</b>	<b>31</b>	
<b>6. Wahl der Wertermittlungsverfahren</b>	<b>33</b>	
<b>7. Sachwertverfahren</b>	<b>34</b>	
7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung	34	
7.2 Besondere Modellparameter	35	
7.3 Bungalow	36	
7.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten	36	
7.3.2 Anpassung mittels Baupreisindex	36	
7.3.3 Restnutzungsdauer	37	
7.3.4 Alterswertminderungsfaktor	38	
7.3.5 Vorläufiger Sachwert des Bungalows	38	
7.4 Garage (4)	39	
7.5 Nebengelass 1, Nebengelass 2 und Gartenhaus	39	
7.6 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	39	
7.7 Bodenwert	40	



<b>7.8</b>	<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>43</b>	<b>Dipl.-Ing. Rico Palmer</b>
<b>7.9</b>	<b>Marktanpassung</b>	<b>43</b>	
<b>7.10</b>	<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>46</b>	<b>Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken</b>
<b>7.11</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	<b>47</b>	
<b>7.12</b>	<b>Sachwert</b>	<b>49</b>	
<b>8.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>50</b>	
<b>8.1</b>	<b>Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II</b>	<b>50</b>	
<b>8.2</b>	<b>Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuchs</b>	<b>51</b>	
<b>8.2.1</b>	<b>Abt. II Nr. 1 (Wegerecht)</b>	<b>51</b>	<b>Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden</b>
<b>9.</b>	<b>Sonstige vorgefundene Gegenstände</b>	<b>53</b>	
<b>10.</b>	<b>Datum, Stempel und Unterschrift</b>	<b>53</b>	
<b>11.</b>	<b>Ergänzende Anlagen</b>	<b>54</b>	<b>Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.</b>
<b>12.</b>	<b>Quellenangaben, Literaturverzeichnis</b>	<b>54</b>	



## Abkürzungsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

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.

## 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)



## 1. Allgemeine Angaben

Dipl.-Ing. Rico Palmer

### 1.1 Auftraggeber

*Auftraggeber:* Amtsgericht Dresden  
-Zwangsversteigerungsabteilung-

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

Roßbachstr. 6  
01069 Dresden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

**AZ: 520 K 152/22**

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

### 1.2 Wertermittlungsobjekt

*Kurzbeschreibung:* Außenbereichsgrundstück (§ 35 BauGB) mit 3.479 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, bebaut mit einem Wohnhaus (Bungalow, Baujahr um 1960, ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Garagenanbau) und Nebengebäuden (2 Nebengelasse, Gartenhaus), Nebengebäude wahrscheinlich ohne Genehmigung errichtet

*Anschrift:* Röhrsdorfer Str. 1a  
01809 Dohna OT Borthen

*Grundbuchangaben:* Grundbuchamt Pirna  
Grundbuch von Borthen  
Grundbuchblatt 216

*Bestandsverzeichnis:* lfd. Nr. 2 Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 (Röhrsdorfer Straße 1a, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche) mit 3.479 m<sup>2</sup>

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug)

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: **520 K 152/22**

**Wertermittlungsobjekt:**

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>

Seite  
- 5 -



### 1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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.**

### 1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 08.11.2023

*§ 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: 08.11.2023

*§ 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.“*

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.



## 1.5 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:* 08.11.2023

*Dauer:* 9:15 bis 10:15 Uhr

*Besichtigte Bereiche:* Es bestand im Wesentlichen uneingeschränkter Zutritt (bis auf einen Raum im Bungalow und Teile der Nebengebäude).

- Teilnehmer:*
- Antragsteller
  - Antragsgegner
  - zeitweise der Nachbar (= Onkel der Eigentümer)
  - ein Bekannter des Antragsgegners
  - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)

*Hinweis zu Fotoaufnahmen:* Die schriftliche Zustimmung beider Eigentümer zur Abbildung der Innenaufnahmen liegt nicht vor.

## 1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

*Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:*

- Grundbuch von Borthen, Blatt 216, Ausdruck vom 06.03.2023

*Vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen:*

- keine

*Vom Antragsgegner zur Verfügung gestellte Unterlagen:*

- keine

*Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:*

- kein Zwangsverwalter bestellt

*Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:*

- Eintragungsbewilligung vom 04.04.1974 zu Abt. II/1

*Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:*

- Besichtigungsaufzeichnungen
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 07.09.2023 nebst Zeichenerklärung
- Altlastenauskunft vom 01.09.2023
- Auskunft Stadtverwaltung Dohna vom 02.11.2023
- Auskunft Referat Bauaufsicht vom 15.12.2023 und 26.01.2024
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 04.09.2023
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 31.08.2023

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>



- Auskunft Vermessungsamt wegen Flurbereinigungsverfahren vom 07.09.2023
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 05.09.2023
- Archivunterlagen des Stadtarchives aus der Zeit von 1977 und 1983
- Auskunft Sachsen Netze zu Strom und Gas nebst Bestandsplänen vom 14.09.2023
- Auskunft Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz vom 15.09.2023 nebst Bestandsplan
- Auskünfte des Gutachterausschusses
- 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.



## 2. Grundstücksmerkmale

Dipl.-Ing. Rico Palmer

### 2.1 Lage

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

#### 2.1.1 Makrolage

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Bundesland:	Sachsen		
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge		
Stadt/Gemeinde:	Dohna	Einwohner:	6.249 <sup>1</sup>
<i>Demographische Entwicklung:</i>			
<u>Demografietypr 3</u> Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung			
Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietyprisierung 2020			
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre			-2,5 %
Ortsteil:	Borthen		
<i>Entfernungen:</i>			
Stadtverwaltung Dohna 4,6 km Pirna-Zentrum 13 km Dresden-Zentrum 13 km Anschlussstelle Heidenau auf die A17 1 km öffentliche Verkehrsmittel (Bus) 100 m S-Bahn-Haltepunkt Dresden-Niedersedlitz 5,3 km Flughafen Dresden 23 km Einkaufsmöglichkeiten in Dohna (Penny) 4 km Kindertagesstätte in Sürßen 3 km Grundschule in Dohna 4,5 km Oberschule in Dohna 4,5 km Gymnasium in Dresden 3,5 km			

<sup>1</sup> Stand 31.12.2022; Quelle: [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.

*Innerörtliche Lage:* Ortsrandlage  
dörfliche/ländliche Lage

*Wohnlage:* Die Stadt Dohna hat keinen Mietspiegel und demnach auch keine Wohnlagekarte erarbeitet, anhand derer die Wohnlage eines Gebietes objektiv bestimmbar wäre. Die Wohnlage würde ich nach meinem subjektiven Empfinden als mittlere dörfliche Lage einstufen.

*Geschäftslage:* nicht relevant

<i>Umgebungsbebauung:</i>	Bauweise	offen
	Nutzung	Wohnen, Landwirtschaft (Obstanbau)
	Durchgrünung	hoch
	Geschossigkeit	I bis II + Dach
	Art der Bebauung	dörfliche/ländliche Bebauungsstrukturen

*Umwelteinflüsse/  
Beeinträchtigungen:* Es bestehen keine außerordentlichen Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben.

*Topographie:* Das Wertermittlungsgrundstück fällt von der Röhrsdorfer Straße in nördliche Richtung leicht ab.

*Parkmöglichkeiten:* Auf dem Grundstück gibt es Pkw-Abstellmöglichkeiten (Freiflächenstellplätze, Garage).

## 2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

*Straßenfront:* ca. 62 m

*Grundstücksbreite:* im Mittel ca. 57 m

*Grundstückstiefe:* im Mittel ca. 60 m

*Grundstücksform:* regelmäßiger Zuschnitt  
fast quadratisch

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>



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.

*Grundstücksgröße:* 3.479 m<sup>2</sup>

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

*Bodenbeschaffenheit:* nicht relevant

## 2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

*Straßenanschluss:* Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Röhrsdorfer Straße).

*Straßenart:* Röhrsdorfer Straße Verbindungsstraße

*Straßenausbau:* Röhrsdorfer Straße ausgebaut

*Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:* Trinkwasser Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Strom Das Grundstück besitzt einen Hausanschluss.

Gas Im Umfeld des Flurstückes befindet sich kein Gasleitungsbestand eines Versorgers.

Abwasser Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über private biologische Kleinkläranlagen.

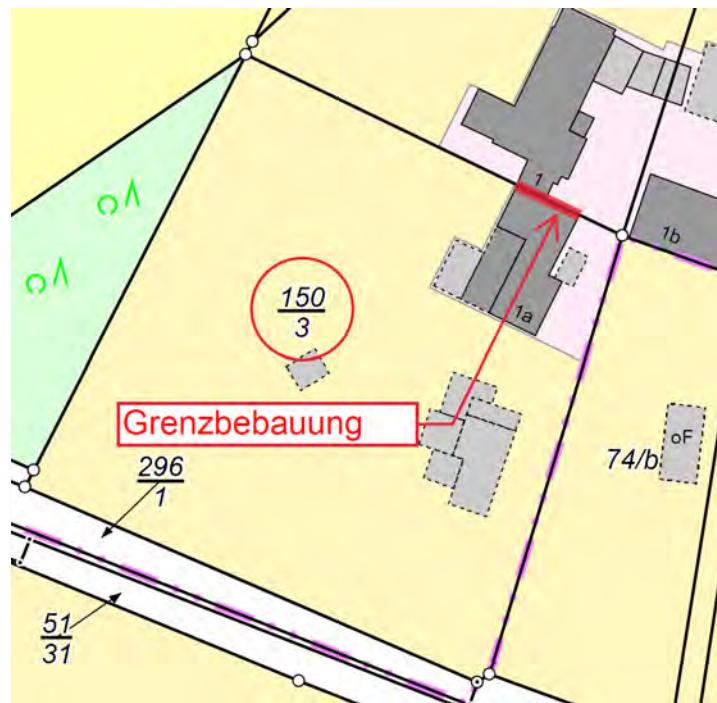
→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Dohna vom 02.11.2023; Auskunft Sachsen Netze zu Strom und Gas nebst Bestandsplänen vom 14.09.2023; Auskunft Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz vom 15.09.2023 nebst Bestandsplan)

**Grenzverhältnisse:**

Der Bungalow auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet sich an der Grenze zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück 150/9 (Röhrsdorfer Str. 1). Die vorliegenden Grenzbebauung ist generell als wertneutral zu betrachten.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Situationsplan**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.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

*grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:*

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

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

*grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:*

Nach Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

Ifd. Nr. 1: Recht für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr. 150/1, 150/2 und 150/4 den Weg über das Flurstück 150/3 zu begehen und zu befahren; unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 04.04.1974; eingetragen am 11.11.1974.

Ifd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 152/22); eingetragen am 12.08.2022.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)

Hinweis: Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht zu bewerten bzw. in Abzug zu bringen. Bezüglich der Rechte in 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. 1: Hinsichtlich der wertmäßigen Berücksichtigung dieser Eintragung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

Zu Abt. II Nr. 2: Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.

*grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:*

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

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:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 152/22	Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m <sup>2</sup>

**Bodenordnungsverfahren:**

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Ein Flurbereinigungsverfahren ist nicht anhängig.

→ siehe Anlage (Auskunft Vermessungsamt vom 07.09.2023)

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

**nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

keine bekannt geworden

## 2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

**Nutzung:**

Das Wertermittlungsgrundstück wird vom Antragsgegner bewohnt.

**Mietvertragliche Situation:**

Der Auskunft nach bestehen keine miet- oder pachtvertraglichen Bindungen.

## 2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.3.1 Baulisten, Altlasten und Denkmalschutz

**Baulisten:**

Es ist derzeit keine Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen.

→ siehe Anlage (Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 04.09.2023)

**Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:**

Das Flurstück 150/3 der Gemarkung Borthen ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst.

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 01.09.2023)

**Denkmalschutz:**

Die Kulturdenkmalliste der Stadt Dohna (01809) verzeichnet auf dem Flurstück 150/3 der Gemarkung Borthen keine eingetragenen Kulturdenkmale.

→ siehe Anlage (Auskunft Denkmalamt vom 31.08.2023)



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

→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 05.09.2023)

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.

#### 2.4.3.2 Bauplanungsrecht

##### Bebauungsplan:

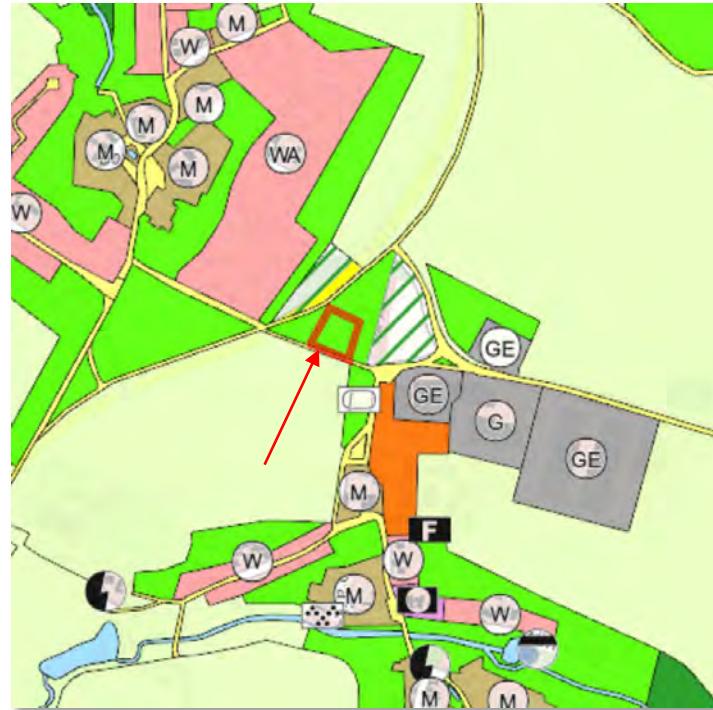
##### Das Wertermittlungsgrundstück

- liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

##### Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan liegt das das Wertermittlungsgrundstück innerhalb eines als Grünfläche ausgewiesenen Bereiches.

##### Auszug aus dem Flächennutzungsplan



##### Planungsrechtliche Satzungen, Sonstiges:

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

Wertermittlungsobjekt:

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>

Seite  
- 15 -



## Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Grundstück, Flurstück 150/3 der Gemarkung Borthen, ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

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 einem Verkauf oder auch einer Versteigerung mit Eigentumswechsel wird auf Folgendes hingewiesen:

Mit einem eventuell geplanten Abbruch von vorhandenen Gebäuden auf dem Grundstück geht deren Bestandsschutz verloren. Dies gilt auch für das bestehende Wohngebäude. Eine Ersatz- oder Neubebauung des Grundstückes ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 4 BauGB unzulässig.

→ siehe Anlage (Auskunft Referat Bauaufsicht des Landratsamtes Pirna vom 15.12.2023)

Nach weitergehender Auskunft des Bauaufsichtsamtes vom 26.01.2024 liegen für die Gebäude auf dem Wertermittlungsgrundstück, insbesondere für die Nebengelasse 1 und 2 und das Gartenhaus keine Genehmigungen vor; die Errichtung erfolgte wahrscheinlich ungenehmigt. Es handelt sich um sog. „Schwarzbauten“.

## Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten nach § 35 BauGB:

Nach § 35 Baugesetzbuch ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

„1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,

2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,

3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,

4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur

### Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

### Wertermittlungsobjekt:

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>



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.

Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,

5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,

6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
- b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
- c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
- d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,

7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder

8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Bebauung nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert 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.

### 2.4.3.3 Bauordnungsrecht

#### *Baugenehmigungsverfahren vor 1990:*

Im Stadtarchiv der Stadt Dohna sind folgende Vorgänge dokumentiert:

- Zustimmung Nr. 2/VI/77 zum Anbau eines Vorhauses von 1977
- Zustimmung Nr. 1/4/1983 zum Anbau eines Kellers und eines Zimmers von 1983

Eine Baugenehmigung zur Errichtung des Ursprungsgebäudes liegt nicht vor.

#### *Baugenehmigungsverfahren nach 1990:*

Nach 1990 sind im Archiv keine Vorgänge registriert.

#### *bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:*

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

Allerdings ist zu konstatieren, dass für die Errichtung der im Lageplan mit

- Nebengelass 1
- Nebengelass 2 und
- Gartenhaus

keine Genehmigung vorliegt obwohl die Errichtung dieser baulichen Anlagen wegen der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich genehmigungspflichtig ist. Ich muss aus diesem Grund von der Annahme ausgehen, dass diese baulichen Anlagen baurechtswidrig errichtet wurden. Es würde sich demnach um sog. Schwarzbauden handeln, welche auf Anordnung der Behörde u.U. wieder entfernt werden müssen.



#### 2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

##### *Entwicklungszustand:*

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

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

##### **§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen**

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

- (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.*

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

Der Entwicklungszustand des mit dem Bungalow bebauten Grundstücksteils (Teilfläche 1) ist trotz der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB als faktisches baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 einzustufen, weil der Bungalow vermutlich zulässigerweise errichtet wurde und er auch rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist (Hinweis: Für das Ursprungsgebäude liegen keine Baugenehmigungsunterlagen vor. Allerdings wurden die nachträglichen Anbauten genehmigt, weswegen ich auch für den ursprünglichen Bungalow eine genehmigte Nutzung unterstelle. In der Auskunft des Referates Bauaufsicht des Landratsamtes Pirna vom 15.12.2023 wird außerdem von einem Bestandsschutz des Wohnhauses gesprochen.)

Der übrige Teil des Wertermittlungsgrundstückes (Teilfläche 2) ist den sonstigen Flächen nach § 3 (5) ImmoWertV zuzuordnen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

Wertermittlungsobjekt:

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>

Seite  
- 19 -



*Erschließungsbeiträge nach Bau-  
gesetzbuch (BauGB) und Sächsi-  
schem Kommunalabgabengesetz  
(SächsKAG):*

Nach derzeitigter Rechtslage stehen Erschließungsbeiträge nach BauGB oder Straßenausbaubeiträge nach KAG nicht aus und sind auch nicht zu erwarten.

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

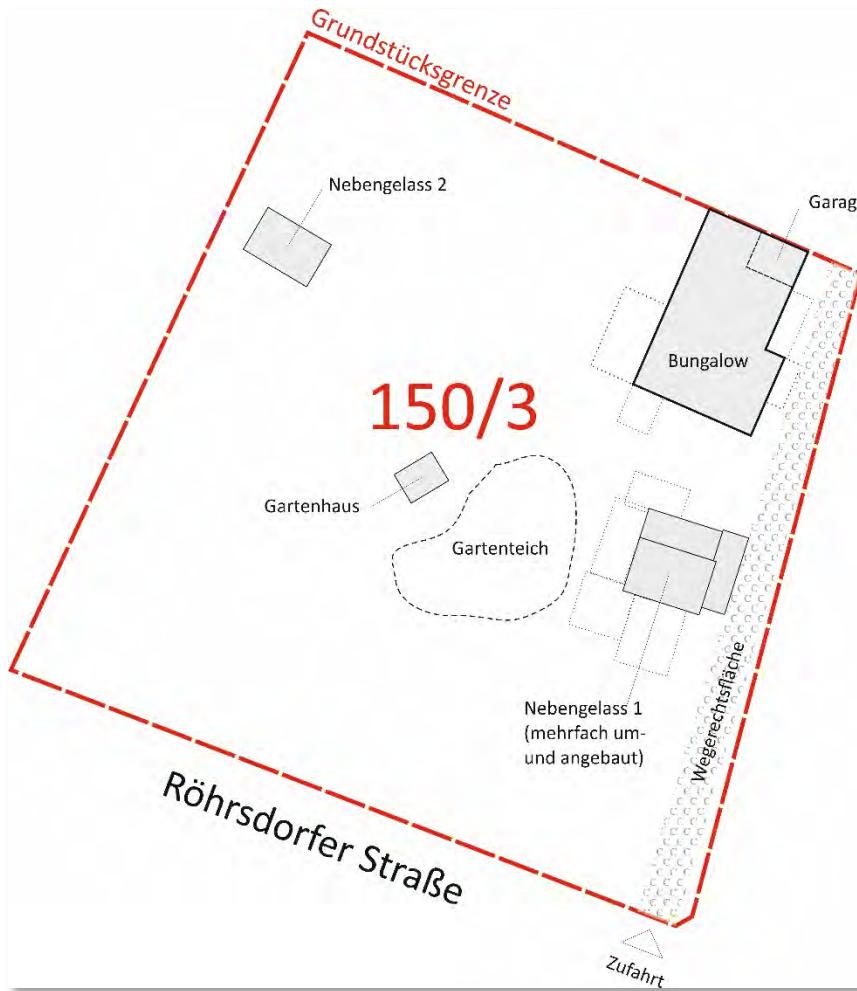
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Dohna vom 02.11.2023)

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschlie-  
ßungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt.

## 2.5 Flächen

### Gebäudeübersichtsplan





### 2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Es erfolgte kein Aufmaß. Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche habe ich die äußereren Gebäudeabmessungen aus dem Luftbild herausgemessen.

Nr.	Bezeichnung	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche  Angaben in m	Brutto- grundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
1	Bungalow	KG	ca. 3,75*5,90 =	22
		EG	ca. 9,00*16,00 + 1,75*8,00 - 5,00*3,00 =	143
			<b>Summe</b>	<b>165</b>
2	Garage	EG	ca. 5,00*3,00 =	15
3	Nebengelass 1	EG		150
4	Nebengelass 2	EG		30
5	Gartenhaus	EG		12

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.



## 2.5.2 Nettogrundfläche und Wohnfläche des Bungalows

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Ich habe kein Aufmaß erstellt. Die folgenden Flächenangaben habe ich anhand der selbst erstellten schematischen Zeichnungen ermittelt. Die Zuordnung

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

- nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen
- zur Wohnfläche gehörende Grundflächen
- anrechenbare Wohnfläche

erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Nr.	Gebäude	Ge-schoss	Raumbezeich-nung	Netto-grundflä-che nach DIN 277 in m <sup>2</sup>	nicht zur Wohnflä- che gehö- rende Grundflä- chen nach WoFlV in m <sup>2</sup>	zur Wohn- fläche ge- hörende Grundflä- chen nach WoFlV in m <sup>2</sup>	anrechen- bare Wohnflä- che nach WoFlV in m <sup>2</sup>
1	Bungalow	KG	Kellerräume	ca. 18	18		
		EG	Zimmer 1	17		17	17
			Zimmer 2	26		26	26
			Zimmer 3	18		18	18
			Zimmer 4	14		14	14
			Flur 1	3		3	3
			Flur 2	6		6	6
			Bad/WC	12		12	12
			Bad alt	5		5	5
			WC alt	2		2	2
			Garage	13	13		
<b>Summe</b>							<b>103</b>

## 2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht erforderlich.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

Wertermittlungsobjekt:

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>

Seite  
- 22 -



### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.

#### 3.1 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. 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 Bungalow

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

*Art des Gebäudes:* Wohnhaus, Bungalow, teilunterkellert

<i>Baujahr:</i>	um 1960	Ursprungshaus
	1977	Anbau Vorhaus an der Gebäudeostseite
	1983	Anbau Keller und Zimmer an der südwestlichen Gebäudeecke (jetzt Bad/WC)

<i>Modernisierungen:</i> <sup>2</sup>	nach 1990	Innentüren
		Innenausbau (tlw.)
		Bad/WC
	2000	Fenster
	2005	Hauseingangstür
	2019	Gastherme

<sup>2</sup> Wegen der fehlenden Innenbesichtigung beschränken sich die Angaben zu den Modernisierungen auf die äußerlich sichtbaren Zustandsmerkmale und Auskünften der Antragstellerin.



### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

<i>Konstruktionsart:</i>	vermutlich überwiegend Massivbauweise	
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Beton	
<i>Kellerwände:</i>	Mauerwerk oder Beton	
<i>Kellerboden:</i>	Beton	
<i>Umfassungswände:</i>	vermutlich überwiegend Ziegelmauerwerk	
<i>Fassade:</i>	Kratzputz	
<i>Innenwände:</i>	vermutlich Ziegelmauerwerk	
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	über Teilunterkellerung	Betonhohldielen zwischen Stahlträgern
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Satteldach, Dachabdichtung mit Dachpappe, mehrfach ausgebessert	
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	zwei Hauseingangsbereiche (Westseite und Ostseite) sowie Kellerzugang von der Gebäudeaußenseite	
<i>Hauseingangstür:</i>	Holztüren mit Isolierverglasung	
<i>Treppen(haus):</i>	Betontreppe zum Kellergeschoss	
<i>Elektroinstallation:</i>	überwiegend Aluleitungen aus DDR-Zeiten	
<i>Heizung:</i>	Gastherme (Flüssiggas) von Vaillant (2019 neu eingebaut) mit Warmwassererwärmung, überwiegend Gussheizkörper, Stahlheizleitungen aus DDR-Zeiten, Kaminofen in der Küche (sh. Punkt 9)	
<i>Warmwasser:</i>	umgebauter elektr. Warmwasserboiler von Hajdu (ist an die Gastherme angeschlossen)	

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.



### 3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

<i>Innenwandbekleidung:</i>	Tapete, Putz o.ä.	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
<i>Deckenbekleidung:</i>	Tapete, Putz o.ä.	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
<i>Innentüren:</i>	Echtholztüren, nach 1990 neu eingebaut	Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Beton mit verschiedenen Oberbelägen (Laminat, PVC)	
<i>Sanitärausstattung:</i>	Bad/WC	mit Fenster, PVC-Boden, Fertigdusche, Handwaschbecken, Stand-WC, Kunststoffwandspülkasten, Waschmaschinenschluss, Wände geringfügig gefliest, Anschluss an Warmwasserspeicher im Keller
	Bad alt	Handwaschbecken, Aufputz-Leitungen, Badeofen und Badewanne wurden bereits entfernt
		<u>Achtung:</u> Dunkle Verfärbungen an Außenwand; Verdacht auf Schwarzschimmel.
	WC alt	Fliesenboden, Wände gefliest, Stand-WC, Kunststoffwandspülkasten, Aufputz-Leitungen
		<u>Hinweis:</u> Das Abwasser ist nicht an die vollbiol. KKA angeschlossen, sondern läuft noch in die alte Sammelgrube. Das WC wird aber nicht mehr genutzt.
<i>Küche:</i>	Wände teilweise gefliest, Küchenmöblierung vorhanden (siehe Punkt 9), Warmwasser über elektr. Unterflurboiler (5 Liter)	

***Elektroinstallation:***

Der Auskunft nach ist das Leitungsnetz aus DDR-Zeiten (Aluleitungen).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

***Fenster:***

Überwiegend Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung (etwa im Jahr 2000 eingebaut); geringfügig Holzverbundfenster aus DDR-Zeiten (u.a. Zimmer 3, Bad alt)

***Sonstiges:***

-

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

**3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen*****Besondere Bauteile:***

-

***Besondere Einrichtungen:***

- Kaminofen

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

**3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit*****Baumängel und Bauschäden:***

- Dachabdichtung undicht, Wasserschäden in etlichen Räumen an der Decke sichtbar
- Schimmelpilzbildung im Bad alt
- es wurde bemängelt, dass die Heizkörper zum überwiegenden Teil nicht warm werden, obwohl die Gastherme neu eingebaut wurde
- diverse Putzschäden an der Fassade und in Innenräumen
- usw.

***Energetische Eigenschaften:***

Ein Energieausweis wurde mir nicht zur Verfügung gestellt. Aufgrund des Baujahres des Gebäudes und der sonstigen Beschaffenheitsmerkmale kann davon ausgegangen werden, dass im jetzigen Zustand eine nur schlechte Energieeffizienzklasse erzielt wird.

***Barrierefreiheit:***

liegt nicht vor

***Allgemeinbeurteilung:***

Der Bungalow befindet sich in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand.



### 3.3 Garagenanbau

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

*Art des Gebäudes:* Fahrzeugabstellplatz, Anbau an den Bungalow

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

*Baujahr:* um 1960 (wie Bungalow)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

*Beschreibung:* Massivbauweise, Doppelflügeliges Holzgaragentor

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

*Baumängel und Bauschäden:* Dachabdichtung überaltert

*Allgemeinbeurteilung:* einfacher Zustand, zweckentsprechend

### 3.4 Nebengelass 1

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

*Art des Gebäudes:* ursprünglich massiver Schuppen o.Ä., mehrfach um- und angebaut, derzeit ungenutzt, zuletzt als Unterkunft genutzt

*Baujahr:* kein genaues Baujahr bestimmbar; das Gebäude ist bereits auf den historischen Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1998, zumindest in kleineren baulichen Abmessungen, zu sehen; in den vergangenen Jahren wurde augenscheinlich ständig angebaut (zuerst vermutlich meist Dächer, anschließend leichte Außenwände)

*Modernisierungen:* -

#### 3.4.2 Ausführung und Ausstattung

##### 3.4.2.1 Gebäudekonstruktion

*Konstruktionsart:* Teile massiv, Teile in Holzbauweise

*Fundamente:* unbekannt

*Kellerwände:* nicht unterkellert

*Kellerboden:* -

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

Wertermittlungsobjekt:

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>



<i>Umfassungswände:</i>	massiver Teil aus Ziegelmauerwerk, sonst Holzständerwände, teilweise ohne Außenwände (Überdachungen)	Dipl.-Ing. Rico Palmer  Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
<i>Fassade:</i>	Putz, OSB-Platten o.Ä.	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
<i>Innenwände:</i>	massiv oder Leichtbauweise	Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	-	
<i>Dach:</i>	Flachdächer, Dachabdichtungen unterschiedlicher Art (Wellplatten, Dachpappe o.Ä.)	
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	mehrere	
<i>Hauseingangstür:</i>	einfach Holz- oder Kunststofftüren	
<i>Treppen(haus):</i>	-	
<i>Elektroinstallation:</i>	vermutlich besteht ein Stromanschluss	
<i>Heizung:</i>	über Kaminofen	
<i>Warmwasser:</i>	elektr. Unterflurboiler	

### 3.4.2.2 Ausstattung und Zustand

<i>Innenwandbekleidung:</i>	unverkleidet, teils Putz oder OSB-Platten
<i>Deckenbekleidung:</i>	teils Putz oder OSB-Platten
<i>Innentüren:</i>	einfache Holztüren
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	ohne
<i>Sanitärausstattung:</i>	nachträglich eingebautes Bad mit Duschwanne, Stand-WC, Kunststoffspülkasten, Handwaschbecken, elektr. Unterflurboiler
<i>Küche:</i>	unbekannt
<i>Fenster:</i>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
<i>Sonstiges:</i>	-



### 3.4.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

*Besondere Bauteile:* -

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

*Besondere Einrichtungen:* - Kaminofen

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

### 3.4.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

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

*Baumängel und Bauschäden:* -

*Energetische Eigenschaften:* nicht relevant

*Barrierefreiheit:* nicht relevant

*Allgemeinbeurteilung:* Es handelt sich um ein massives Ursprungsgebäude, welches umgebaut wurde um es bewohnbar zu machen und an welches außerdem offenbar immer wieder angebaut wurde. Die baulichen Maßnahmen erfolgten ohne eine dafür erforderliche Genehmigung. Der Zustand ist generell als sehr einfach einzuschätzen. Das Gebäude genügt aktuellen Anforderungen und Ansprüchen an eine Wohnnutzung nicht.

*Sonstiges:* Die Errichtung des Gebäudes und der nachträglichen Anbauten ist wegen der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich genehmigungspflichtig. Nach meinen Recherchen sind weder im Kreisarchiv noch beim Stadtarchiv Vorgänge zur Genehmigung dieser baulichen Anlage dokumentiert. Es handelt sich meiner Auffassung nach um einen sog. Schwarzbau.

## 3.5 Nebengelass 2

*Art des Gebäudes:* Nebengelass o.Ä., wird zeitweise als Unterkunft genutzt

*Baujahr:* Das Gebäude ist erstmals auf den Luftbildaufnahmen 2009-2011 sichtbar (siehe Geoportal Sachsenatlas).

*Modernisierungen:* -

*Beschreibung:* Leichtbauweise, Wände aus OSB-Platten, Außenseiten mit Bitumenbahnen verkleidet, Holztür, Fenster mit Außenrollläden, Betonpflastersteine als Bodenbelag

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>

Seite  
- 29 -



*Baumängel und Bauschäden:*

-

Dipl.-Ing. Rico Palmer

*Allgemeinbeurteilung:*

einfacher Zustand

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

*Sonstiges:*

Die Errichtung des Gebäudes ist wegen der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich genehmigungspflichtig. Nach meinen Recherchen sind weder im Kreisarchiv noch beim Stadtarchiv Vorgänge zur Genehmigung dieser baulichen Anlage dokumentiert. Es handelt sich meiner Auffassung nach um einen sog. Schwarzbau.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

## 3.6 Gartenhaus

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

*Art des Gebäudes:*

Gartenhaus

*Baujahr:*

zwischen 1998 und 2005 (nach den historischen Luftbildaufnahmen zu urteilen)

*Beschreibung:*

Bausatz, Holzbauweise aus Blockbohlen, Satteldach, Holztür, Fenster mit Einfachverglasung, Stromanschluss vorhanden

*Baumängel und Bauschäden:*

-

*Allgemeinbeurteilung:*

einfacher Zustand, zweckentsprechend

*Sonstiges:*

Die Errichtung des Gebäudes ist wegen der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich genehmigungspflichtig. Nach meinen Recherchen sind weder im Kreisarchiv noch beim Stadtarchiv Vorgänge zur Genehmigung dieser baulichen Anlage dokumentiert. Es handelt sich meiner Auffassung nach um einen sog. Schwarzbau.



### 3.7 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:*

- Versorgungsanlagen
- Entwässerungsanlagen, vollbiologische Kleinkläranlage (Baujahr 2013/14)
- Einfriedung
- Brunnen
- Gartenteich (naturbelassen)
- Freiflächenbefestigung (u.a. für Wege, Zufahrten und Überfahrt aus Betonsteinpflaster, Betonrasengittersteine, Betonplatten, bituminöser Decke etc.)
- alte Abwassersammelgrube
- usw.

*Sonstige Anlagen:*

- Gartenanlagen
- Anpflanzungen

*Baumängel und Bauschäden:*

- 

*Allgemeinbeurteilung:*

mäßig instand gehaltener Zustand der baul. Außenanlagen

## 4. Versicherungen

*Versicherungen:*

Von Seiten der Beteiligten habe ich keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen erhalten.

## 5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

*Drittverwendung:*

Wohngrundstück, Erholungsgarten oder Zukauffläche für Nachbargrundstücke

*Vermietbarkeit:*

Die Vermietbarkeit spielt keine wesentliche Rolle. Grundstücke dieser Art werden ausschließlich vor dem Hintergrund erworben, diese anschließend selbst zu nutzen (klassische Eigennutzerobjekte).

*Verkäufllichkeit:*

Die Verkäufllichkeit ist grundsätzlich gegeben. Die Nachfrage nach eigennutztauglichen Grundstücken im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge war seit Jahren anhaltend hoch; das trifft tendenziell auch für die Lage in Borthen zu. Allerdings erschweren die Außenbereichslage (§ 35 BauGB) mit den eingeschränkten baulichen Möglichkeiten und die



auf dem Grundstück befindlichen ungenehmigten baulichen Anlagen die Marktgängigkeit.

Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Der signifikante Zinsanstieg macht Finanzierungen mittlerweile deutlich teurer. Im Resultat vermindert sich das von der Bank ausgegebene Darlehen und erhöht die Eigenkapitalquote. Hinzu kommen die nach wie vor hohen Baukosten, die immer noch hohe Inflation, die mit dem Gebäudeenergiegesetz verbundenen Anforderungen hinsichtlich der energetischen Sanierung usw. Diese Einflussfaktoren sind generell geeignet, sich auf die Immobilienpreisentwicklung auszuwirken.

Aufgrund des Zinsumfeldes und der damit verbundenen Finanzierungerschwernisse tendiert der Markt in Richtung Angebotsüberhang.

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 152/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>



## 6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 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

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 keine Kauffällen vorliegen, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichende übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und/oder die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

#### Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

#### Wertermittlungsobjekt:

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>

#### Seite

- 33 -



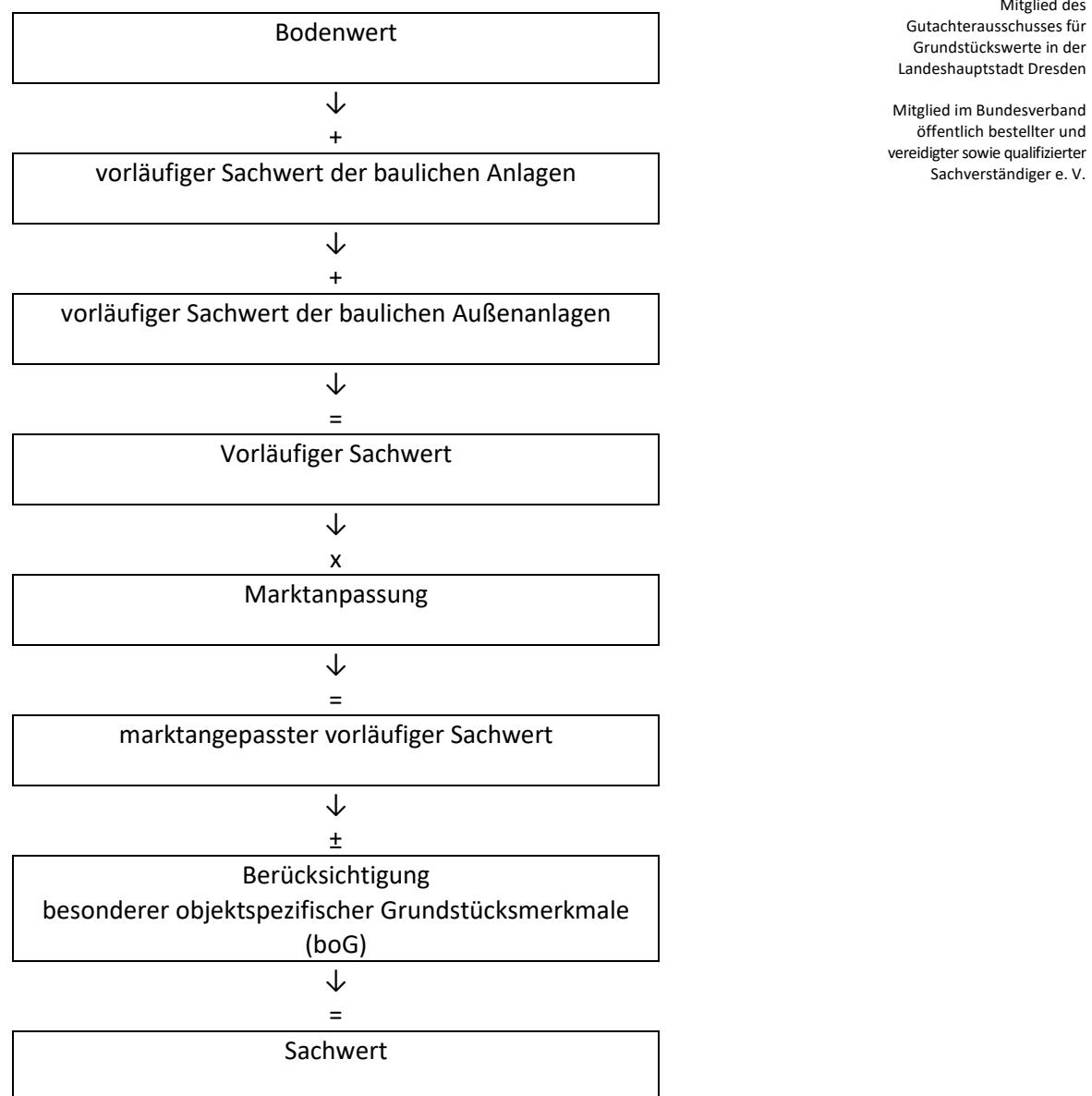
## 7. Sachwertverfahren

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

### 7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung

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





## 7.2 Besondere Modellparameter

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von bereinigtem Kaufpreis zu dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (vSW) dar. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV hat die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes genau in der Weise zu erfolgen, wie ihn auch der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Sachwertfaktoren ermittelt hat (siehe hierzu auch die Erläuterungen in der Marktinformation 2023 für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge S. 55 ff.).

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.

4.4.2 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	
<b>Grundstücksart</b>	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
<b>Bodenwert</b>	Angabe des Bodenrichtwertstichtags, bei Abweichungen Anpassungen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV
<b>Grundstücksfläche</b>	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41 ImmoWertV; getrennte Ermittlung selbständiger nutzbarer Teilflächen entsprechend
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. entsprechend bereinigte Kaufpreise
<b>durchschnittliche Herstellungs-kosten der baulichen Anlagen</b>	Auf Grundlage der Kostenkennwerte nach Anlage 4 Nummer II ImmoWertV
<b>Gebäudestandard</b>	nach Standardmerkmalen und Standardstufen von Anlage 4 Nummer III ImmoWertV
<b>Baunebenkosten</b>	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
<b>Bezugsmaßstab</b>	Brutto-Grundfläche nach 4 Nummer I.2 und I.3 ImmoWertV
<b>Regionalfaktor</b>	1,0
<b>Baupreisindex</b>	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
<b>Baujahr</b>	Jahr der Fertigstellung
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	nach Anlage 1 ImmoWertV
<b>Restnutzungsdauer</b>	nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV
<b>Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer</b>	nach Anlage 2 ImmoWertV
<b>Alterswertminderung</b>	nach § 38 ImmoWertV
<b>Wertansatz für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 4 ImmoWertV</b>	kein gesonderter Ansatz; aber pauschaler Ansatz für Garagen und Carports Garagen, Carports: 5.000 € Doppelgaragen und Doppelcarports: 10.000 €
<b>Wertansatz für bauliche Außen-anlagen, sonstige Anlagen</b>	5% (Nebengebäude ohne eigenständigen Wert, z. B. Schuppen, sind inkludiert)



## 7.3 Bungalow

Dipl.-Ing. Rico Palmer

### 7.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Für den Ansatz eines Kostenkennwertes muss zu allererst die objektspezifische Standardstufe ermittelt werden. Die Ermittlung der Standardstufe ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

Art	Typ	Standard-stufe	Kosten-kennwert in €/m <sup>2</sup> BGF	Kosten-anteil	Kosten-kenn-wert x Kosten-anteil
freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.03	1,7	761	15% <sup>3</sup>	114
freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.23	1,7	994	85%	845
<i>Zwischensumme</i>					959
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus					x1,00
<b>Kostenkennwert korrigiert</b>					<b>959</b>

Somit betragen die vorläufigen Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten:

$$\text{Herstellungskosten vorläufig} = \text{Kostenkennwert korrigiert} \times \text{Bruttogrundfläche}$$

$$\text{Herstellungskosten vorläufig} = 959 \text{ €/m}^2 \times 165 \text{ m}^2$$

$$\text{Herstellungskosten vorläufig} = 158.235 \text{ €}$$

### 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 in dem Zeitraum 2021 und 2022 ausgewertet wurden, muss hier auch der zum damaligen Zeitpunkt verwendete Baupreisindex Berücksichtigung finden. Bei einer angenommenen Gleichverteilung aller Kauffälle in den Jahren 2021 und 2022, muss hier der Durchschnittswert der jahrsdurchschnittlichen Baupreisindizes angesetzt werden. Immobilienmarktbedingte Besonderheiten werden dann gesondert berücksichtigt.

<sup>3</sup> Das Gebäude ist zu etwa 15% unterkellert.

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Wertermittlungsobjekt:</b>
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 152/22	Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m <sup>2</sup>



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

öffentlicher bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

	Stand 2010 (2015=100)	Stand 2021/22 (2021=127,0 2022=147,8)
Wohngebäude insgesamt	90,1	137,4

Somit betragen die Herstellungskosten vorläufig zum Stichtag:

$$\text{Herstellungskosten} = 158.235 \text{ €} \times 137,4 / 90,1$$

$$\text{Herstellungskosten} = 241.304 \text{ €}$$

### 7.3.3 Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV 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	Punkte max.	Punkte erreicht
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>1</b>

Punktetabelle zur Ableitung des Modernisierungsgrades:

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



Das Gebäude erreicht mit 1 Punkte(n) den Modernisierungsgrad *nicht modernisiert*. Nach Anlage 1 der ImmoWertV ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der vergebenen Modernisierungspunkte die Restnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer	Alter	vergebene Modernisierungspunkte	Restnutzungsdauer
80 Jahre	63 Jahre <sup>4</sup>	1	18,6 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.

### 7.3.4 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich allgemein wie folgt:

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

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt demnach:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{18,6 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,23$$

### 7.3.5 Vorläufiger Sachwert des Bungalows

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage errechnet sich wie folgt:

$$\text{vorläufiger Sachwert} = \text{Herstellungskosten} \times \text{Alterswertminderungsfaktor}$$

$$\text{vorläufiger Sachwert} = 241.304 \text{ €} \times 0,23$$

$$\text{vorläufiger Sachwert} = 55.500 \text{ €}$$

<sup>4</sup> Ich gehe von einem Baujahr von 1960 aus.



## 7.4 Garage (4)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Der Wertansatz für die Garage erfolgt wegen des überalterten Zustandes abweichend zum Modellansatz (vgl. hierzu auch die Modellparameter unter Punkt 7.2) mit 2.500 €.

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

## 7.5 Nebengelass 1, Nebengelass 2 und Gartenhaus

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Die baulichen Anlagen dürfen bei der Ermittlung des Sachwertes nicht berücksichtigt werden, weil die Errichtung der baulichen Anlagen wegen der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich genehmigungspflichtig gewesen wäre und die erforderliche Genehmigung weder beim Kreisarchiv noch beim Stadtarchiv recherchierbar war. Ich muss aus diesem Grund von der Annahme ausgehen, dass die Errichtung baurechtswidrig erfolgt ist (sog. Schwarzbauten).

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

## 7.6 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Gemäß den Modellparametern zur Ermittlung des Sachwertes werden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit pauschal 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen) zum Ansatz gebracht.

Bungalow	55.500 €
Garage	2.500 €
Nebengelass 1	-
Nebengelass 2	-
Gartenhaus	-
<i>Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen</i>	<i>58.000 €</i>
relativer Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	2.900 €



## 7.7 Bodenwert

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.

### Bodenrichtwert

Vorbemerkung:	Das Wertermittlungsgrundstück liegt in zwei unterschiedlichen Bodenrichtwertzonen.
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	

<b>Bodenrichtwert [€/m<sup>2</sup>]:</b>	<b>60 (braun)</b>
Bodenrichtwertzone:	62801408
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Ergänzung:	Außenbereich
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Fläche:	750 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertstichtag:	1.1.2022

<b>Bodenrichtwert [€/m<sup>2</sup>]:</b>	<b>1,10 (grün)</b>
Bodenrichtwertzone:	62809702
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	Grünland
Grünlandzahl:	50
Bodenrichtwertstichtag:	1.1.2022

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Wertermittlungsobjekt:</b>
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 152/22	Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m <sup>2</sup>



östliche angrenzend:

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>Bodenrichtwert [€/m<sup>2</sup>]:</b>	<b>9,00 (grün)</b>
Bodenrichtwertzone:	62801389
Entwicklungszustand:	Sonstige Fläche (ohne Entwicklungszustand)
Art der Nutzung:	Freizeitgartenfläche
Bodenrichtwertstichtag:	31.12.2020/1.1.2022

### Bodenwertermittlung - Teilfläche 1 (faktisch baureifes Land)

Der Entwicklungszustand des mit dem Bungalow bebauten Grundstücksteils (Teilfläche 1) ist trotz der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB als faktisches baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 einzustufen, weil der Bungalow vermutlich zulässigerweise errichtet wurde und er auch rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist (Hinweis: Für das Ursprungsgebäude liegen keine Baugenehmigungsunterlagen vor. Allerdings wurden die nachträglichen Anbauten genehmigt, weswegen ich auch für den Bungalow eine genehmigte Nutzung unterstelle. In der Auskunft des Referates Bauaufsicht des Landratsamtes Pirna vom 15.12.2023 wird außerdem von einem Bestandsschutz des Wohnhauses gesprochen.) Bei im Außenbereich zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen (hier: Bungalow) wird nur die Grundstücksfläche als faktisch baureifes Land berücksichtigt, welche dem zulässigerweise errichteten Gebäude zuzuordnen ist (sog. Umgriffsfläche). Diese Umgriffsfläche besitzt den Entwicklungszustand „faktisch baureifes Land“. Die Größe dieser De-facto-Baulandfläche soll der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes entsprechen. Dem Bodenrichtwert in Höhe von 60 €/m<sup>2</sup> liegt eine lagetypische Richtwertgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> zu Grunde. Die Teilfläche 1 wird demnach mit 750m<sup>2</sup> berücksichtigt.

			Erläuterung	
<b>Bodenrichtwert</b>			60,00 €/m <sup>2</sup>	
Merkmal	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück		
Stichtag	1.1.2022	08.11.2023	x 1,00	5
Fläche	750 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	x 1,00	
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>			= 60,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Wertabschlag für noch ausstehende Beiträge</b>			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag/Abschlag</b>			x 1,0	
<b>angepasster relativer Vergleichswert</b>			= 60,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Teilfläche 1 (analog Größe des Richtwertgrundstückes)</b>			x 750 m <sup>2</sup>	
<b>modellkonformer Bodenwert Teilfläche 1</b>			= 45.000 €	

<sup>5</sup> Für die im Grundstücksmarktbericht 2023 ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 herangezogen (vgl. hierzu auch die Modellparameter unter Punkt 7.2). Aus diesem Grund muss hier vorerst der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020 herangezogen werden. Für die Lage des Wertermittlungsgrundstückes wurde jedoch erstmals ein Bodenrichtwert zum 1.1.2022 veröffentlicht. Dieser soll hier abweichend zum Modellansatz des Gutachterausschusses zur Anwendung kommen.



## Bodenwertermittlung - Teilfläche 2

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Der übrige Teil des Wertermittlungsgrundstückes (Teilfläche 2) ist den sonstigen Flächen nach § 3 (5) ImmoWertV zuzuordnen. Nach der Bodenrichtwertkarte liegt dieser Grundstücksbereich innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft (Grünland). Dieser Bodenrichtwert ist hier allerdings nicht zutreffend, weil es sich nicht um eine Fläche der Landwirtschaft handelt. Vielmehr handelt es sich um eine Sonstige Fläche, in diesem Fall trifft die Nutzungsart „Freizeitgartennutzung“ zu.

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

Die Bodenrichtwertzone für „Freizeitgartennutzung“ mit einem Bodenrichtwert von 9 €/m<sup>2</sup> grenzt unmittelbar östlich an das Wertermittlungsgrundstück an (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte). Dieser Bodenrichtwert trifft für die Teilfläche 2 des Wertermittlungsgrundstückes zu, welche keine De-facto-Baulandfläche, sondern eine Freizeitgartenfläche darstellt.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



			Erläuterung
<b>Bodenrichtwert</b>			9,00 €/m <sup>2</sup>
Merkmal	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	
Stichtag	31.12.2020	08.11.2023	x 1,00
angepasster Bodenrichtwert		=	9,00 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag/Abschlag		x 1,0	
angepasster relativer Vergleichswert		=	9,00 €/m <sup>2</sup>
Teilfläche 2 (3.479 m <sup>2</sup> - 750 m <sup>2</sup> )		x 2.729 m <sup>2</sup>	6
<b>modellkonformer Bodenwert Teilfläche 2</b>		=	<b>24.561 €</b>

<sup>6</sup> Berücksichtigt wird an dieser Stelle die gesamte Grundstücksfläche von 3.479 m<sup>2</sup> abzgl. der De-facto-Baulandfläche mit 750 m<sup>2</sup> (Teilfläche 1).



### Gesamter modellkonformer Bodenwert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

modellkonformer Bodenwert Teilfläche 1	45.000 €
modellkonformer Bodenwert Teilfläche 2	+ 24.561 €
<b>modellkonformer Bodenwert Teilfläche 1+2</b>	<b>= 69.561 €</b>

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.

### 7.8 Vorläufiger Sachwert

Bungalow	55.500 €
Garage	2.500 €
Nebengelass 1	-
Nebengelass 2	-
Gartenhaus	-
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	2.900 €
modellkonformer Bodenwert Teilfläche 1+2	69.561 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>130.461 €</b>

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

In der aktuellen Marktinformation 2023 für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat der Gutachterausschuss eine Regressionsfunktion für die Ermittlung von Sachwertfaktoren angegeben.

Die Formel lautet:

$$\text{rechnerischer Sachwertfaktor} = 0,5295 + (0,0026 \times \text{BW in } €/\text{m}^2) + 0,1792 \times \text{Standardstufe} - (0,0007 \times \text{vorl. SW in T€})$$

BW ... Bodenwert in €/m<sup>2</sup> (gesamter Bodenwert geteilt durch gesamte Grundstücksfläche)  
 vorl. SW ... vorläufiger Sachwert in T€

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
 Az.: 520 K 152/22

Wertermittlungsobjekt:

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
 Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>

Seite  
 - 43 -



Der rechnerische Sachwertfaktor beträgt demnach:

$$\text{rechnerischer Sachwertfaktor} = 0,5295 + (0,0026 \times 19,99) + 0,1792 \times 1,7 \\ - (0,0007 \times 130,461)$$

$$\text{rechnerischer Sachwertfaktor} = 0,79$$

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 Sachwertfaktor muss jedoch noch weiter angepasst werden.

Die im Marktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufverträgen der Jahre 2021 und 2022 abgeleitet; der darauffolgende Zeitraum wurde noch nicht ausgewertet. Bei einer angenommenen Gleichverteilung aller ausgewerteten Kauffälle innerhalb dieses Zeitraumes bildet der durchschnittliche Sachwertfaktor demnach das Preisgeschehen in der Mitte dieses Zeitraumes, als am 31.12.2021 ab.

Bis zum Wertermittlungsstichtag sind weitere rd. 1,75 Jahre vergangen, in welchen sich die Immobilienpreise in Abhängigkeit von der Lage weiterentwickelt haben. Zumindest bis Anfang 2022 sind die Kaufpreise in dieser Region zuletzt um rund 10 % pro Jahr gestiegen. Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat allerdings zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen.

Die zeitliche Differenz zwischen dem 31.12.2021 (= Mitte des Auswertungszeitraumes für die Ableitung der Sachwertfaktoren) und dem Wertermittlungsstichtag muss also differenziert betrachtet werden.

Zumindest bis Anfang 2022 sind die Kaufpreise aufgrund der bis dato anhaltenden Niedrigzinsphase in ähnlicher Weise gestiegen wie in den Jahren zuvor. Die zeitliche Differenz zwischen dem 31.12.2021 und Ende März 2022 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 31.12.2021 und 31.03.2022 in Jahren  
p = Preissteigerung im Jahr (Dezimalschreibweise)

$$\text{Anpassungsfaktor } 1 = (1 + 0,10)^{0,25} = 1,02$$

#### Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

#### Wertermittlungsobjekt:

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>



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.

Zusätzlich muss an dieser Stelle die Zinsentwicklung seit Anfang 2022 berücksichtigt werden (Anpassungsfaktor 2). Der signifikante Zinsanstieg hat dazu geführt, dass Finanzierungen mittlerweile deutlich teurer geworden sind. Bei gleichbleibendem Kapitaldienst (Zins und Tilgung) lassen sich mittlerweile nicht mehr ansatzweise so hohe Darlehenssummen bedienen wie vor der Zinswende.

Beispiel (vereinfachte Rechnung ohne Nebenkosten etc.):

Zeitpunkt	unmittelbar vor der Zinsanhebung Anfang 2022
Zinssatz p.a., 15 Jahre Zinsbindung	1,5 % p.a.
Tilgung	2,5 % p.a.
Zins + Tilgung	4,0 % p.a.
Kaufpreis (Einfamilienhaus)	200.000 €
Eigenkapital (20%)	40.000 €
Finanzierungssumme	160.000 €
Kapitaldienst im Jahr (Zins + Tilgung)	6.400 €

Unmittelbar vor der Zinswende hätte der Kapitaldienst bei einer Finanzierungssumme von 160.000€ rund 6.400 € im Jahr betragen.

Bei gleichbleibendem Kapitaldienst von 6.400 € im Jahr ist die maximal mögliche Finanzierungssumme bei unverändertem Eigenkapitaleinsatz von 40.000 € nach der Zinsanhebung mittlerweile deutlich geringer.

Zeitpunkt	Wertermittlungsstichtag
Zinssatz p.a., 15 Jahre Zinsbindung	4,0 % p.a.
Tilgung	2,5 % p.a.
Zins + Tilgung	6,5 % p.a.
Kapitaldienst im Jahr (Zins + Tilgung)	6.400 €
max. Finanzierungssumme	$6.400 \text{ €} \div 6,5\% = 98.462 \text{ €}$
zzgl. Eigenkapital	+40.000 €
max. möglicher Kaufpreis	138.462 €

Der maximal zahlbare Kaufpreis in Höhe von 138.462 € liegt aufgrund der Zinsanhebung von 1,5 % p.a. auf 4,0 % p.a. rund 30 % unter dem möglichen Kaufpreis vor Zinsanhebung (200.000 €). Hinzu kommen stark gestiegene Energiepreise und Lebenshaltungskosten, welche das monatliche verfügbare Budget zusätzlich belasten. Diese Einflussfaktoren sind generell geeignet, sich auf die Immobilienpreisentwicklung auszuwirken.

Grundsätzlich geben die Kaufpreise jedoch nicht in gleicher Weise nach, wie sich der max. mögliche Kaufpreise aufgrund der Zinsanhebung vermindert (im obigen Beispiel rd. -30 %). Das liegt nicht zuletzt an dem verfügbaren Eigenkapital, der Bonität des Käufers, den individuellen Besonderheiten usw. Trotzdem ist zu konstatieren, dass die Kaufpreise wegen der gestiegenen Zinsen und der ebenfalls gestiegenen Lebenshaltungskosten unter Druck geraten sind. Die preisliche Auswirkung zwischen ±0 (keine Auswirkung) bis -30 % bezogen auf den Zeitpunkt unmittelbar vor der Zinswende,



je nach Lage, Objektbeschaffenheit, Preisstruktur, bisheriger Preisentwicklung usw. Im Rahmen dieser Wertermittlung berücksichtige ich die zeitliche Differenz zwischen Anfang 2022 (Zinsanhebung) und Wertermittlungsstichtag mit einem zusätzlichen Abschlag von 15 % (Anpassungsfaktor 2 = 0,85).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Zusätzlich muss noch eine Anpassung wegen der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich erfolgen. Den vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffällen, anhand derer die Regressionsfunktion zur Ableitung der Sachwertfaktoren gebildet wurde, liegen im Wesentlichen Grundstücke im beplanten oder unbeplanten Innenbereich zu Grunde, deren Bebaubarkeiten sich an den §§ 30 und 34 Baugesetzbuch (BauGB) orientieren. Im Gegensatz dazu orientiert sich die Bebaubarkeit des Wertermittlungsgrundstückes an § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Den baulichen Möglichkeiten im planungsrechtlichen Außenbereich sind nach § 35 Baugesetzbuch sehr enge Grenzen gesetzt.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Das Bauaufsichtsamt teilte mit Schreiben vom 15.12.2023 (siehe Anlage zum Gutachten) mit, dass mit einem eventuell geplanten Abbruch von vorhandenen Gebäuden auf dem Grundstück deren Bestandsschutz verloren geht. Dies gilt auch für das bestehende Wohngebäude. Eine Ersatz- oder Neubebauung des Grundstückes ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 4 BauGB unzulässig. Demzufolge muss sich ein Erwerber/Ersteher dieses Grundstückes mit den vorhandenen baulichen Anlagen (hier Bungalow) arrangieren; Erweiterungen sind ausgeschlossen. Das wiederum mindert den Wert des Grundstückes im Vergleich zu einem Grundstück im planungsrechtlichen Innenbereich, bei welchen bauliche Erweiterungen genehmigungsfähig wären. Die wertmäßigen Auswirkungen müssen hier berücksichtigt werden, zumal mit der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich auch Erschwernisse bei einer erforderlichen Finanzierung einhergehen. Ich halte einen zusätzlichen Abschlag von 20 % (Anpassungsfaktor 3 = 0,80) für erforderlich.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor errechnet sich dann wie folgt:

$$\text{objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} = \text{vorl. Sachwertfaktor} \times \text{Anpassungsfaktor 1} \\ \times \text{Anpassungsfaktor 2} \times \text{Anpassungsfaktor 3}$$

$$\text{objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} = 0,79 \times 1,02 \times 0,85 \times 0,8$$

$$\text{objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} = 0,55$$

## 7.10 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

$$\text{marktangepasster vorl. Sachwert} = \text{vorl. Sachwert} \times \text{objektspez. angep. Sachwertfaktor}$$

$$\text{marktangepasster vorl. Sachwert} = 130.461 \text{ €} \times 0,55$$

$$\text{marktangepasster vorl. Sachwert} = 71.754 \text{ €}$$

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>



## 7.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteneinfluss 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

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. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzten 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.

### Berücksichtigung der baurechtswidrig errichteten baulichen Anlagen

Ich hatte bereits darauf hingewiesen, dass die Errichtung der im Übersichtsplan mit

- Nebengelass 1
- Nebengelass 2 und
- Gartenhaus

bezeichneten baulichen Anlagen wegen der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich genehmigungspflichtig ist und meinerseits keine Genehmigungen recherchiert werden konnten. Ich muss aus diesem Grund von der Annahme ausgehen, dass diese baulichen Anlagen baurechtswidrig errichtet wurden. Grundsätzlich besteht die Gefahr, dass das zuständige Bauaufsichtsamt bei Bekanntwerden dieses Missstandes den Nachweis der rechtmäßigen Errichtung verlangt und bei Nichtvorlage den Rückbau der baulichen Anlagen unter Androhung von Zwangsgeldern verfügt.

Demnach würde jeder Käufer eines solchen Grundstückes den Rückbau der baurechtswidrig errichteten Gebäude bei seiner Kaufentscheidung berücksichtigen und die erforderlichen Kosten gedanklich hinzurechnen. Aus diesem Grund sind die Rückbaukosten vom vorläufigen Sachwert in Abzug zu bringen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 520 K 152/22

Wertermittlungsobjekt:

Röhrsdorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>

Seite  
- 47 -



Die Ermittlung der Abbruch- und Freilegungskosten erfolgt unter Verwendung von *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.*

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  
öffentliche bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

Bauteil	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
	Bauwerk nach Rauminhalt abbrennen in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren			
Nebengelass 1+2, Gartenhaus	leichte Bauart, Maschineneinsatz	ca. 480 m <sup>3</sup> <sup>7)</sup>	19,50 €/m <sup>3</sup>	9.360 €
<i>Zwischensumme = Preisstand II/2020</i>				9.360 €
<i>Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2020=117,7, BPI III/2023=160,6)</i>			x160,6/117,7	
<b>Kosten für Abriss/Entsorgung baurechtswidrig errichteter Gebäude</b>				<b>12.772 €</b>

### Besondere bauliche Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen sind in üblichem Umfang in dem vorläufigen Verfahrenswert bereits inbegriffen. Allerdings ist zu konstatieren, dass die baulichen Außenanlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück nicht dem üblichen Umfang der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke entsprechen. Die baulichen Außenanlagen übersteigen zum Teil den „üblichen“ Umfang. Das betrifft insbesondere

- Brunnen
- Gartenteich

Den Brunnen berücksichtige ich mit einem Zuschlag von 1.000 €. Der Gartenteich ist jedoch vor allem ein Ausdruck der persönlichen Vorlieben der Erbauer. Es handelt sich um Liebhaberei. Insoweit ein Käufer also kein außerordentlicher Gartenteichliebhaber ist, könnte dieser Gartenteich ebenso als störend empfunden werden. Darüber hinaus nimmt dieser Teich einen nicht unwesentlichen Teil des Gartens ein und verhindert möglicherweise eine anderweitige Nutzung an dieser Stelle. Generell kann zwar nicht ausgeschlossen werden, dass ein Gartenteich die persönlichen Vorlieben eines Interessenten trifft und er den Teich folglich mit einem Wertzuschlag honoriert, genauso wenig kann allerdings ausgeschlossen werden, dass ein potentieller Käufer den Teich als störend empfindet und den Rückbau in Betracht zieht. Nach meiner Marktenntnis wirkt sich der Gartenteich vielmehr wertneutral aus, d.h. ob er vorhanden ist oder nicht, wird den Kaufpreis (= Verkehrswert) weder erhöhen noch mindern.

<sup>7</sup> gesamte bebaute Fläche ca. 192 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup>) → geschätzte mittlere Gebäudehöhe 2,5 m → = 480 m<sup>3</sup>



## Zusammenfassung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Kosten für Abriss/Entsorgung baurechtswidrig errichteter Gebäude	-12.772 €
Besondere bauliche Außenanlagen	+1.000 €
Brunnen	
Gartenteich	±0 €
	<b>Summe</b>
	<b>-11.772 €</b>

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  
öffentlicher bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

## 7.12 Sachwert

Der Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Sachwert = marktangepasster vorläufiger Sachwert  $\pm$  boG

Sachwert = 71.754 € – 11.772 €

Sachwert = 59.982 €



## 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. So mit beträgt der Verkehrswert:

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

Verkehrswert = Sachwert

Verkehrswert = 59.982 € ≈ 60.000 €

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 Grundbuchs

Grundbuchamt	<b>Pirna</b>
Grundbuch von	<b>Borthen</b>
Blatt	<b>216</b>
BVNr.	<b>2</b>
Gemarkung	<b>Borthen</b>
Flurstück	<b>150/3</b> mit <b>3.479 m<sup>2</sup></b>
mit der Anschrift	<b>Röhrsdorfer Str. 1a 01809 Dohna OT Borthen</b>
Wertermittlungsstichtag	<b>08.11.2023</b>
Qualitätsstichtag	<b>08.11.2023</b>
habe ich ermittelt mit rd.	<b>60.000 €</b>



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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

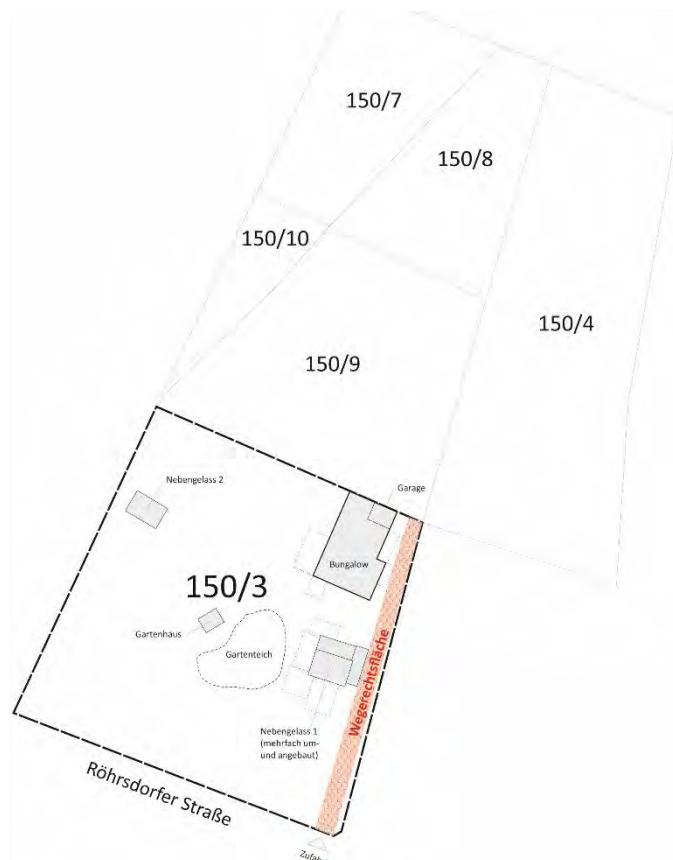
### 8.2.1 Abt. II Nr. 1 (Wegerecht)

#### Inhalt der Eintragung

Nach der Bewilligung vom 04.04.1974 besteht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke

- Flurstück 150/1 (nach Zergliederung nunmehr Flurstück 150/7 und 150/8)
- Flurstück 150/2 (nach Zergliederung nunmehr Flurstück 150/9 und 150/10) und
- Flurstück 150/4

das Recht, den Weg über das Flurstück 150/3 zum Begehen und Befahren zu benutzen. Der Bewilligung war kein Plan beigefügt, der den Ausübungsbereich des Wegerechtes zeigt. Nach den örtlichen Gegebenheiten zu urteilen kommt allerdings nur der Weg in Frage, welche entlang der östlichen Grenze des Wertermittlungsgrundstückes verläuft. Der Weg ist in dem folgenden Planauszug dargestellt.



#### Ausübung

Das Recht wird ausgeübt.

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 152/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Röhrsorfer Str. 1a, 01809 Dohna OT Borthen  
Gemarkung Borthen, Flurstück 150/3 mit 3.479 m<sup>2</sup>

Seite  
- 51 -



## Wertauswirkung

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.

durch Wegerecht in Anspruch genommene Teilfläche Länge ca. 60 m x Breite ca. 3 m =	ca. 180 m <sup>2</sup>
Anteil der Wegerechtsfläche am gesamten Grundstück 180 m <sup>2</sup> / 3.479 m <sup>2</sup> =	5 %
Ausmaß der Nutzungseinschränkung und Beeinträchtigung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstücks</li> <li>- Wegerecht nimmt nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstückes ein (&lt; 15 %)</li> <li>- die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht nicht eingeschränkt</li> <li>- es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten</li> </ul>	gering
empfohlener Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks	1-5 %
angesetzter Abschlag	3 %
modellkonformer Bodenwert Teilfläche 1+2 (vgl. Punkt 7.7)	69.561 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (vgl. Punkt 7.9)	0,55
marktangepasster Bodenwertanteil	69.561 € x 0,55 =
Wertminderung durch Wegerecht	3 % x 38.259 € =
	rd. 1.148 €

Bei tatsächlicher Berücksichtigung des Wegerechtes würde sich der Verkehrswert um 1.148 € mindern.



## 9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

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.

Pos.	Ort	Gegenstand	mgl. Zu-ordnung <sup>8</sup>	Anz	EW <sup>9</sup>	GW <sup>10</sup>
1	Bungalow	Satellitenempfangsantenne	§ 97	2	50 €	100 €
2	Bungalow	Kaminofen	§ 97	1	200 €	200 €
3	Bungalow	Küchenmöblierung, bereits älter, nur Unterschrank mit Spüle, beschädigt, Elektrogeräte (Herd, Geschirrspüler)	§ 97	1	0 €	0 €
4	Nebengelass 1	Satellitenempfangsantenne	§ 97	1	50 €	50 €
5	Nebengelass 2	Satellitenempfangsantenne	§ 97	1	50 €	50 €
6	Freifläche	mobiles Toilettenhäuschen	k.A.	1	200 €	200 €
7	Freifläche	Flüssiggastank (Miettank, Fremdeigentum)	§ 95	1	-	-

Hinweis: Die Bewertung der vorgefundenen Gegenstände entspricht nicht meinem Fachgebiet. Es handelt sich um eine freie Schätzung gem. § 74a Abs. 5 S. 2 ZVG. Bei weitergehenden Informationsbedarf hinsichtlich einer detaillierten Bewertung sollte ein Sachverständiger mit entsprechendem Fachgebiet beauftragt werden.

## 10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer

Radebeul, den 29.01.2024

<sup>8</sup> Es handelt sich um eine mögliche Zuordnung ohne rechtsverbindliche Würdigung, da dies im Streitfall einem ordentlichen Prozessgericht vorbehalten bleibt.

<sup>9</sup> Einzelwert (frei geschätzt)

<sup>10</sup> Gesamtwert (frei geschätzt)



## 11. Ergänzende 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.

- Fotoaufnahmen
- schematische Grundrisszeichnung des Bungalows (vom Sachverständigen erstellt)
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 07.09.2023 nebst Zeichenerklärung
- Altlastenauskunft vom 01.09.2023
- Auskunft Stadtverwaltung Dohna vom 02.11.2023
- Auskunft Referat Bauaufsicht vom 15.12.2023 und 26.01.2024
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 04.09.2023
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 31.08.2023
- Auskunft Vermessungsamt wegen Flurbereinigungsverfahren vom 07.09.2023
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 05.09.2023
- Auskunft Sachsen Netze zu Strom und Gas nebst Bestandsplänen vom 14.09.2023
- Auskunft Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz vom 15.09.2023 nebst Bestandsplan
- Ermittlung der Standardstufen
- Grundbuch von Borthen, Blatt 216, Ausdruck vom 06.03.2023

## 12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungsweisen: 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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte
- IVD-Immobilienpreisspiegel
- Mietspiegel