

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

Internet
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 m²

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

Miteigentumsanteil:
-

Objektart:
Ein-/Zweifamilienhaus

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:
08.11.2023 08.11.2023

Baujahr:
um 1960

Modernisierung:
tlw. nach 1990

Anrechenbare Wohnfläche:
ca. 103 m² (Bungalow)

Nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfl.:
-

Vermietungsstand:
eigen genutzt

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Objektzustand:
einfach, sanierungsbedürftig

Energieausweis:
nicht erstellt

Baulasten:
nein

Altlasten:
nein

Sanierungsgebiet:
nein

Denkmalschutz:
nein

Sonstiges:
weitere auf dem Grundstück be-
findliche Gebäude wurden ohne
Genehmigung errichtet (zwei Ne-
bengelasse mit z.T. nachträglichen
Anbauten sowie ein Garten-
haus)

Vorgefundenen Gegenstände:

sh. Punkt 9

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

rd. 60.000 €

Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1.	Allgemeine Angaben	5	
1.1	Auftraggeber	5	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
1.2	Wertermittlungsobjekt	5	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
1.3	Zweck	6	
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6	
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7	
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden
2.	Grundstücksmerkmale	9	
2.1	Lage	9	
2.1.1	Makrolage	9	Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
2.1.2	Mikrolage	10	
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	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	
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	23	
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	Nebenglass 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	Nebenglass 2	29	
3.6	Gartenhaus	30	
3.6.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	30	
3.7	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	31	
4.	Versicherungen	31	
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	31	
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	33	
7.	Sachwertverfahren	34	
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	Nebenglass 1, Nebenglass 2 und Gartenhaus	39	
7.6	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	39	
7.7	Bodenwert	40	



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



Abkürzungsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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

Einheiten

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

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

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



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

AZ: 520 K 152/22

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Außenbereichsgrundstück (§ 35 BauGB) mit 3.479 m² Grundstücksfläche, bebaut mit einem Wohnhaus (Bungalow, Baujahr um 1960, ca. 103 m² 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 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug)

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.

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 Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

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

1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag: 08.11.2023

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

Qualitätsstichtag: 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 Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

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 m²

1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Dipl.-Ing. Rico Palmer

<i>Zeitpunkt:</i>	08.11.2023
<i>Dauer:</i>	9:15 bis 10:15 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Es bestand im Wesentlichen uneingeschränkter Zutritt (bis auf einen Raum im Bungalow und Teile der Nebengebäude).
<i>Teilnehmer:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Antragsteller - Antragsgegner - zeitweise der Nachbar (= Onkel der Eigentümer) - ein Bekannter des Antragsgegners - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</i>	Die schriftliche Zustimmung beider Eigentümer zur Abbildung der Innenaufnahmen liegt <u>nicht</u> vor.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

<i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Grundbuch von Borthen, Blatt 216, Ausdruck vom 06.03.2023
<i>Vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- keine
<i>Vom Antragsgegner zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- keine
<i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- kein Zwangsverwalter bestellt
<i>Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Eintragungsbewilligung vom 04.04.1974 zu Abt. II/1
<i>Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 Baulastenverzeichnis 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
- 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.



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge		
<i>Stadt/Gemeinde:</i>	Dohna	<i>Einwohner:</i>	6.249 ¹
<i>Demographische Entwicklung:</i>	<u>Demografietyyp 3</u> Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020 Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre -2,5 %		
<i>Ortsteil:</i>	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	

¹ Stand 31.12.2022; Quelle: www.wikipedia.de



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.

2.1.2 Mikrolage

<i>Innerörtliche Lage:</i>	Ortsrandlage dörfliche/ländliche Lage	
<i>Wohnlage:</i>	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.	
<i>Geschäftslage:</i>	nicht relevant	
<i>Umgebungsbebauung:</i>	Bauweise Nutzung Durchgrünung Geschossigkeit Art der Bebauung	offen Wohnen, Landwirtschaft (Obstanbau) hoch I bis II + Dach dörfliche/ländliche Bebauungsstrukturen
<i>Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:</i>	Es bestehen keine außerordentlichen Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben.	
<i>Topographie:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück fällt von der Röhrsdorfer Straße in nördliche Richtung leicht ab.	
<i>Parkmöglichkeiten:</i>	Auf dem Grundstück gibt es Pkw-Abstellmöglichkeiten (Freiflächenstellplätze, Garage).	

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

<i>Straßenfront:</i>	ca. 62 m
<i>Grundstücksbreite:</i>	im Mittel ca. 57 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	im Mittel ca. 60 m
<i>Grundstücksform:</i>	regelmäßiger Zuschnitt fast quadratisch → siehe Anlage (Liegenschaftskarte)

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 m²

→ 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)

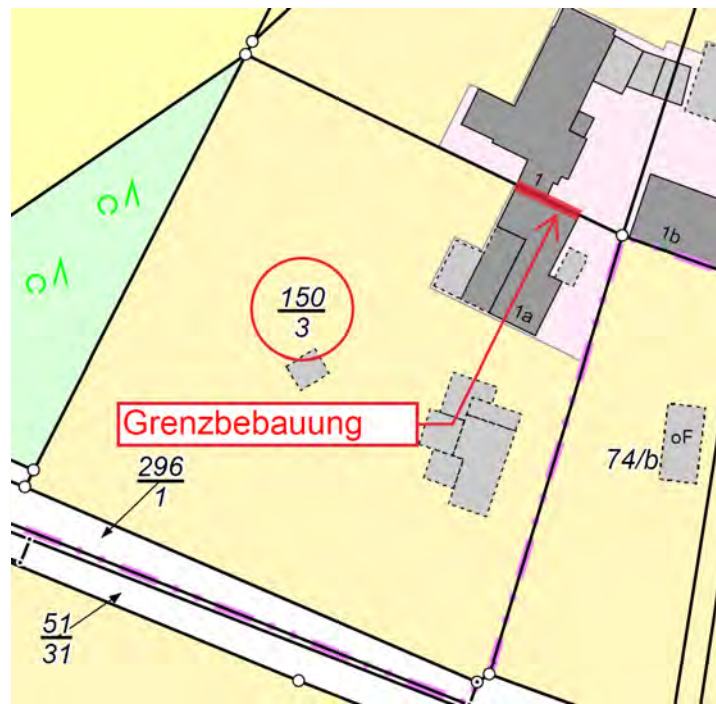
Grenzverhältnisse:

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



Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Baugrund:

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

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 m²

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 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

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

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1: 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.

lfd. 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 Grundbuches 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 Grundbuches werden grundsätzlich nicht wertmindernd berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

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

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

Ein Flurbereinigungsverfahren ist nicht anhängig.

→ siehe Anlage (Auskunft Vermessungsamt vom 07.09.2023)

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt geworden

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.

2.4.2 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 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulasten:

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

→ siehe Anlage (Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 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 m²

Seite
- 15 -

**Bauplanungsrechtliche
Beurteilung:**

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

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 Zulässig-
keiten 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

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,

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.

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 Belange 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. Schwarzbauten 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.

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

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

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

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

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

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

Der Entwicklungszustand des 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.

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.

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

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

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Dohna vom 02.11.2023)

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

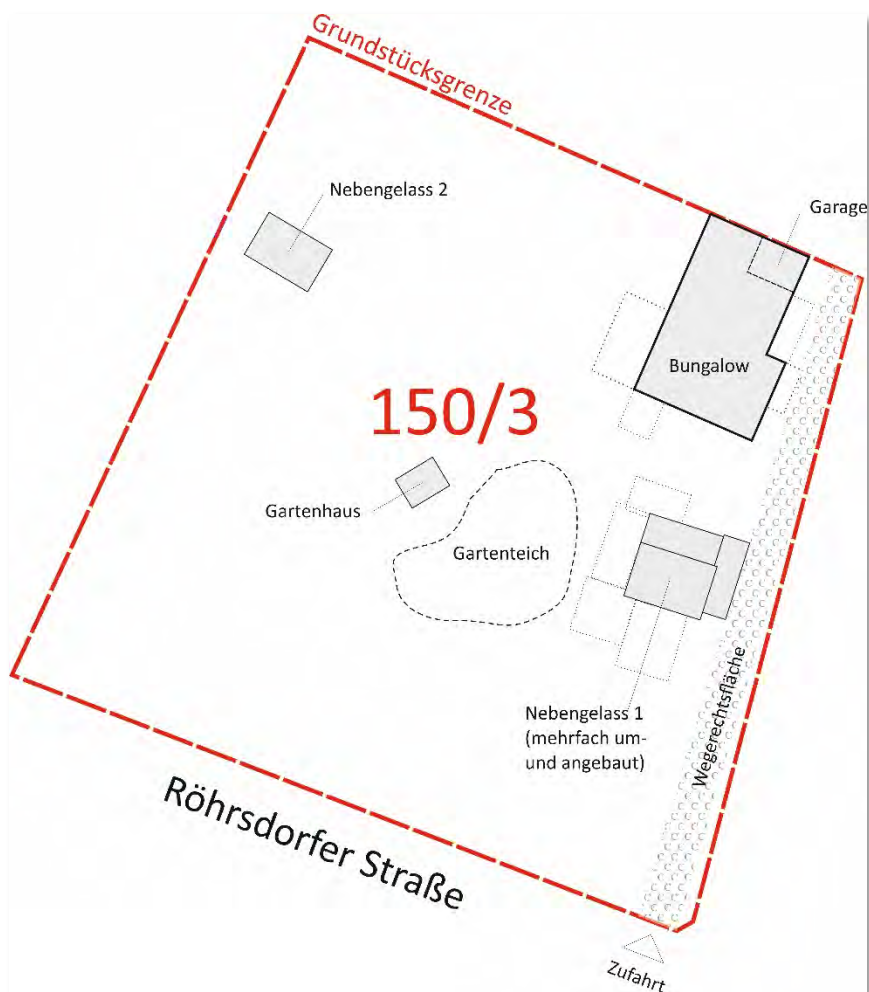
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.5 Flächen

Gebäudeübersichtsplan



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 m²

Seite
- 20 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

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 äußeren Gebäudeabmessungen aus dem Luftbild herausgemessen.

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

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 m²

Seite
- 21 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.5.2 Nettogrundfläche und Wohnfläche des Bungalows

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

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

erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Nr.	Gebäude	Ge- schoss	Raumbezeich- nung	Netto- grundflä- che nach DIN 277 in m²	nicht zur Wohnflä- che gehö- rende Grundflä- chen nach WoFIV in m²	zur Wohn- fläche ge- hörende Grundflä- chen nach WoFIV in m²	anrechen- bare Wohnflä- che nach WoFIV in m²
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		
		Summe					

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht erforderlich.

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

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

² 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

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.

3.2.2.1 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)	

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

<i>Innenwandbekleidung:</i>	Tapete, Putz o.ä.	
<i>Deckenbekleidung:</i>	Tapete, Putz o.ä.	
<i>Innentüren:</i>	Echtholztüren, nach 1990 neu eingebaut	
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Beton mit verschiedenen Oberbelägen (Laminat, PVC)	
<i>Sanitärausstattung:</i>	Bad/WC	mit Fenster, PVC-Boden, Fertigdusche, Handwaschbecken, Stand-WC, Kunststoffwandspülkasten, Waschmaschinenanschluss, Wände geringfügig gefliest, Anschluss an Warmwasserspeicher im Keller
	Bad alt	Handwaschbecken, Aufputzleitungen, Badeofen und Badewanne wurden bereits entfernt
	WC alt	Fliesenboden, Wände gefliest, Stand-WC, Kunststoffwandspülkasten, Aufputzleitungen
		<u>Achtung:</u> Dunkle Verfärbungen an Außenwand; Verdacht auf Schwarzsimmel.
		<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)	

<i>Elektroinstallation:</i>	Der Auskunft nach ist das Leitungsnetz aus DDR-Zeiten (Aluleitungen).
<i>Fenster:</i>	Überwiegend Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung (etwa im Jahr 2000 eingebaut); geringfügig Holzverbundfenster aus DDR-Zeiten (u.a. Zimmer 3, Bad alt)
<i>Sonstiges:</i>	-

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

<i>Besondere Bauteile:</i>	-
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	- Kaminofen

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

<i>Baumängel und Bauschäden:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	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.
<i>Barrierefreiheit:</i>	liegt nicht vor
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Der Bungalow befindet sich in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand.

3.3 Garagenanbau

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

<i>Art des Gebäudes:</i>	Fahrzeugabstellplatz, Anbau an den Bungalow
<i>Baujahr:</i>	um 1960 (wie Bungalow)
<i>Beschreibung:</i>	Massivbauweise, Doppelflügeliges Holzgaragentor
<i>Baumängel und Bauschäden:</i>	Dachabdichtung überaltert
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	einfacher Zustand, zweckentsprechend

3.4 Nebenglass 1

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

<i>Art des Gebäudes:</i>	ursprünglich massiver Schuppen o.Ä., mehrfach um- und angebaut, derzeit ungenutzt, zuletzt als Unterkunft genutzt
<i>Baujahr:</i>	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)
<i>Modernisierungen:</i>	-

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

3.4.2.1 Gebäudekonstruktion

<i>Konstruktionsart:</i>	Teile massiv, Teile in Holzbauweise
<i>Fundamente:</i>	unbekannt
<i>Kellerwände:</i>	nicht unterkellert
<i>Kellerboden:</i>	-

<i>Umfassungswände:</i>	massiver Teil aus Ziegelmauerwerk, sonst Holzständerwände, teilweise ohne Außenwände (Überdachungen)
<i>Fassade:</i>	Putz, OSB-Platten o.Ä.
<i>Innenwände:</i>	massiv oder Leichtbauweise
<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

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.

3.4.2.2 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

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.

- Besondere Bauteile:* -
- Besondere Einrichtungen:* - Kaminofen

3.4.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

- 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 Nebenglass 2

- Art des Gebäudes:* Nebenglass o.Ä., wird zeitweise als Unterkunft genutzt
- Baujahr:* Das Gebäude ist erstmals auf den Luftbilddaufnahmen 2009-2011 sichtbar (siehe Geoportal Sachsenatlas).
- Modernisierungen:* -
- Beschreibung:* Leichtbauweise, Wände aus OSB-Platten, Außenseiten mit Bitumenbahnen verkleidet, Holztür, Fenster mit Außenrollläden, Betonpflastersteine als Bodenbelag

Baumängel und Bauschäden:

-

Allgemeinbeurteilung:

einfacher Zustand

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.

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.

3.6 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 instandgehaltener 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).

Verkäuflichkeit: Die Verkäuflichkeit ist grundsätzlich gegeben. Die Nachfrage nach eigennutzertauglichen 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 Finanzierungserschwernisse 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.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

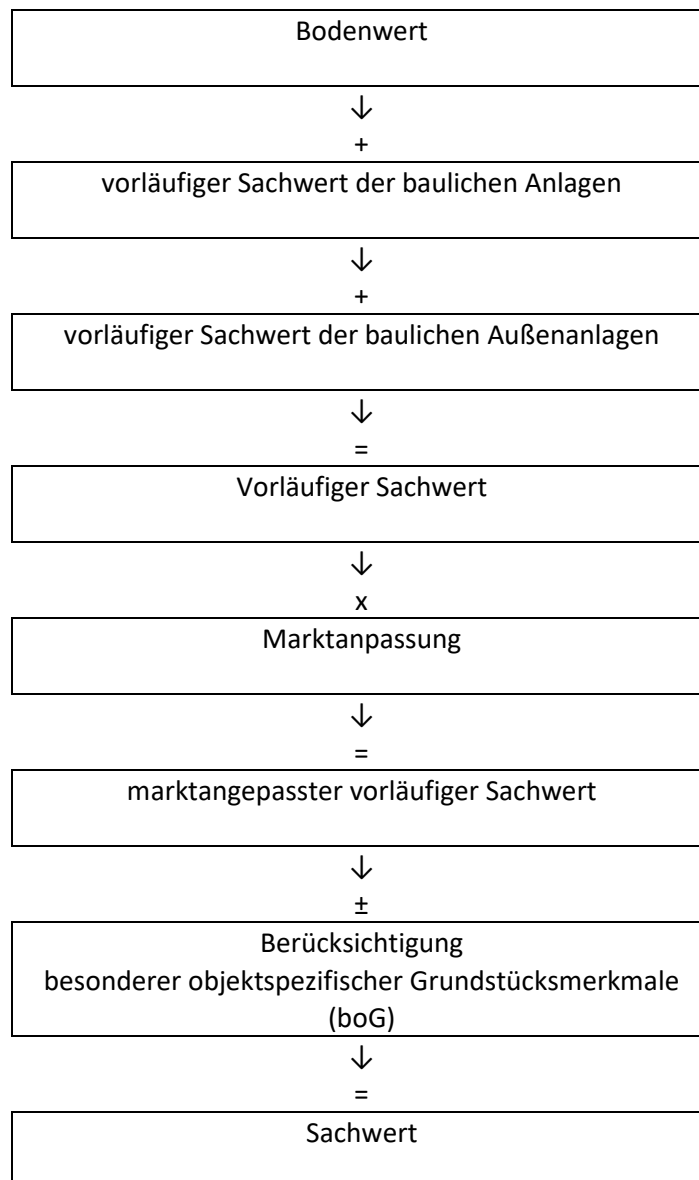
Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

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.

7. Sachwertverfahren

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung

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



7.2 Besondere Modellparameter

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

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

7.3 Bungalow

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 beigefügt.

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert in €/m ² BGF	Kostenanteil	Kostenkennwert x Kostenanteil
freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.03	1,7	761	15% ³	114
freistehendes Einfamilienhaus, <u>nicht</u> unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.23	1,7	994	85%	845
<i>Zwischensumme</i>					959
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus					x1,00
Kostenkennwert korrigiert					959

Somit betragen die vorläufigen Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten:

Herstellungskosten_{vorläufig} = Kostenkennwert_{korrigiert} x Bruttogrundfläche

Herstellungskosten_{vorläufig} = 959 €/m² x 165 m²

Herstellungskosten_{vorläufig} = 158.235 €

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 jahresdurchschnittlichen Baupreisindizes angesetzt werden. Immobilienmarktbedingte Besonderheiten werden dann gesondert berücksichtigt.

³ Das Gebäude ist zu etwa 15% unterkellert.



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.

	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
Gesamt	20	1

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

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 m²

Seite
- 37 -

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 ⁴	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:

vorläufiger Sachwert = Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor

vorläufiger Sachwert = 241.304 € x 0,23

vorläufiger Sachwert = 55.500 €

⁴ Ich gehe von einem Baujahr von 1960 aus.

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.

7.4 Garage (4)

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 €.

7.5 Nebenglass 1, Nebenglass 2 und Gartenhaus

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).

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 €
Nebenglass 1	-
Nebenglass 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

Bodenrichtwert

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.

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

Bodenrichtwert [€/m²]:	60 (braun)
Bodenrichtwertzone:	62801408
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Ergänzung:	Außenbereich
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II
Fläche:	750 m²
Bodenrichtwertstichtag:	1.1.2022

Bodenrichtwert [€/m²]:	1,10 (grün)
Bodenrichtwertzone:	62809702
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	Grünland
Grünlandzahl:	50
Bodenrichtwertstichtag:	1.1.2022

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 m²



östliche angrenzend:

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Bodenrichtwert [€/m²]:	9,00 (grün)
Bodenrichtwertzone:	62801389
Entwicklungszustand:	Sonstige Fläche (ohne Entwicklungszustand)
Art der Nutzung:	Freizeitgartenfläche
Bodenrichtwertstichtag:	31.12.2020/1.1.2022

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Bodenwertermittlung - 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 €/m² liegt eine lagetypische Richtwertgrundstücksgröße von 750 m² zu Grunde. Die Teilfläche 1 wird demnach mit 750m² berücksichtigt.

				Erläuterung
Bodenrichtwert			60,00 €/m²	
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		
Stichtag	1.1.2022	08.11.2023	x 1,00	⁵
Fläche	750 m²	750 m²	x 1,00	
angepasster Bodenrichtwert			= 60,00 €/m²	
Wertabschlag für noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m²	
Zuschlag/Abschlag			x 1,0	
angepasster relativer Vergleichswert			= 60,00 €/m²	
Teilfläche 1 (analog Größe des Richtwertgrundstückes)			x 750 m²	
modellkonformer Bodenwert Teilfläche 1			= 45.000 €	

⁵ 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.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Bodenwertermittlung - Teilfläche 2

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.

Die Bodenrichtwertzone für „Freizeitgartennutzung“ mit einem Bodenrichtwert von 9 €/m² 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.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



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

⁶ Berücksichtigt wird an dieser Stelle die gesamte Grundstücksfläche von 3.479 m² abzgl. der De-facto-Baulandfläche mit 750 m² (Teilfläche 1).

Gesamter modellkonformer Bodenwert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

modellkonformer Bodenwert Teilfläche 1		45.000 €
modellkonformer Bodenwert Teilfläche 2	+	24.561 €
modellkonformer Bodenwert Teilfläche 1+2	=	69.561 €

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 €
Nebenglass 1	-
Nebenglass 2	-
Gartenhaus	-
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	2.900 €
modellkonformer Bodenwert Teilfläche 1+2	69.561 €
Vorläufiger Sachwert	130.461 €

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:

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

BW ... Bodenwert in €/m² (gesamter Bodenwert geteilt durch gesamte Grundstücksfläche)
vorl. SW ... vorläufiger Sachwert in T€

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 ²

Der rechnerische Sachwertfaktor beträgt demnach:

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

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

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)

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

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.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

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 €

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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	Wertermittlungstichtag
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 €
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,

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 m²

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

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.

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/Ersther 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:

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

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

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

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.

7.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beibringt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstück 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. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Berücksichtigung der baurechtswidrig errichteten baulichen Anlagen

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

- Nebenglass 1
- Nebenglass 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.



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 öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Die in obigem Fachbuch ausgewiesenen Baupreise beziehen sich auf den Preisstand II/2020. Die Anpassung auf dem Wertermittlungstichtag erfolgt mittels Baupreisindex.

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

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. Insofern 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 Marktkennntnis wirkt sich der Gartenteich vielmehr wertneutral aus, d.h. ob er vorhanden ist oder nicht, wird den Kaufpreis (= Verkehrswert) weder erhöhen noch mindern.

⁷ gesamte bebaute Fläche ca. 192 m² (150 m² + 30 m² + 12 m²) → geschätzte mittlere Gebäudehöhe 2,5 m → = 480 m³



Zusammenfassung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

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.

7.12 Sachwert

Der Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Sachwert = marktangepasster vorläufiger Sachwert ± boG

Sachwert = 71.754 € – 11.772 €

Sachwert = 59.982 €

8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Verkehrswert = Sachwert

Verkehrswert = 59.982 € ≈ 60.000 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Grundbuchamt	Pirna		
Grundbuch von	Borthen		
Blatt	216		
BVNr.	2		
Gemarkung	Borthen		
Flurstück	150/3	mit	3.479 m²
mit der Anschrift	Röhrsdorfer Str. 1a		
	01809 Dohna		
	OT Borthen		
Wertermittlungstichtag	08.11.2023		
Qualitätsstichtag	08.11.2023		
habe ich ermittelt mit rd.	60.000 €		

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

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 beigelegt, der den Ausübungsbereich des Wegrechtes 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.

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.



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 ²
Anteil der Wegerechtsfläche am gesamten Grundstück 180 m ² / 3.479 m ² =	5 %
Ausmaß der Nutzungseinschränkung und Beeinträchtigung <ul style="list-style-type: none"> - Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstücks - Wegerecht nimmt nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstückes ein (< 15 %) - die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht nicht eingeschränkt - es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten 	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 =	38.259 €
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

Nach Weisung des Auftraggebers sind alle auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundenen Gegenstände gesondert auszuweisen; der Wert dieser Gegenstände ist außerdem frei zu schätzen. Bei der Aufstellung habe ich mich auf die Gegenstände beschränkt, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen.

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. Zuordnung ⁸	Anz	EW ⁹	GW ¹⁰
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	Nebenglass 1	Satellitenempfangsantenne	§ 97	1	50 €	50 €
5	Nebenglass 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

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

⁹ Einzelwert (frei geschätzt)

¹⁰ Gesamtwert (frei geschätzt)

11. Ergänzende Anlagen

- 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 Baulastenverzeichnis 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

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.

12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

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