

Mehrfamilienhaus in Bad Schandau an der B172, Denkmal

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Aktenzeichen:
520 K 157/22

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Pirna Bad Schandau

Blatt: Gemarkung:
1774 Bad Schandau

Flurstück: Größe:
489/1 822 m²

Postalische Anschrift:
Basteistr. 32
01814 Bad Schandau

Miteigentumsanteil:
-

Objektart:
Mehrfamilienhaus

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:
06.10.2022 06.10.2022

Baujahr:
1875-1899

San./Mod.:
-

mögliche Wohnfläche:
ca. 398,8 m²

Gewerbliche Mietfläche:
-

Vermietungsstand:
unbewohnt

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Objektzustand:
stark sanierungsbedürftig

Energieausweis:
bei Baudenkmalen nicht verpflichtend vorgeschrieben

Baulasten:
nein

Altlasten:
nein

Sanierungsgebiet:
nein

Denkmalschutz:
ja, Kulturdenkmal

Sonstiges:
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, Dachschaden, tlw. durchgebrochene Decken

Vorgefundenen Gegenstände:

ohne

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

rd. 50.000 €

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Südfassade; Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite der Basteistraße



südwestliche Gebäudeecke; der Wasserschaden zeichnet sich an der Fassade deutlich ab

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 39 -



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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

südöstliche Gebäudeecke



Westgiebel mit dem überdachten Eingang im 1.Obergeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 40 -



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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

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

Zugang im Erdgeschoss; die Treppe links im Bild, oder zumindest ein Teil davon, befindet sich bereits auf dem Nachbargrundstück Flurstück 489/2



Treppenhaus im 1.Obergeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Treppenhaus im 1.Obergeschoss



1.Obergeschoss, Raum 1

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 42 -

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



1.Obergeschoss, Küche



1.Obergeschoss, Bad

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 43 -



1.Obergeschoss, Raum 3



1.Obergeschoss, Raum 2

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 44 -



Dachgeschoss, Raum 3 ...



... die Decke zum darunter liegenden 2.Obergeschoss ist bereits durchgebrochen

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 45 -

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Dachgeschoss, Raum 1 – weiterer Dachschaten



2.Obergeschoss; durchgebrochener Deckenbereich in Raum 3

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 46 -



Erdgeschoss; Raum 2



Erdgeschoss; Raum 3

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 47 -

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Erdgeschoss; Keller 1



Erdgeschoss; Keller 5

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Stützmauer hinter dem Wohnhaus und Zugang zum Abstellraum



Abstellraum hinter dem Wohnhaus

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Schäden an der Stützmauer hinter dem Wohnhaus



wie zuvor (Detailaufnahme)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

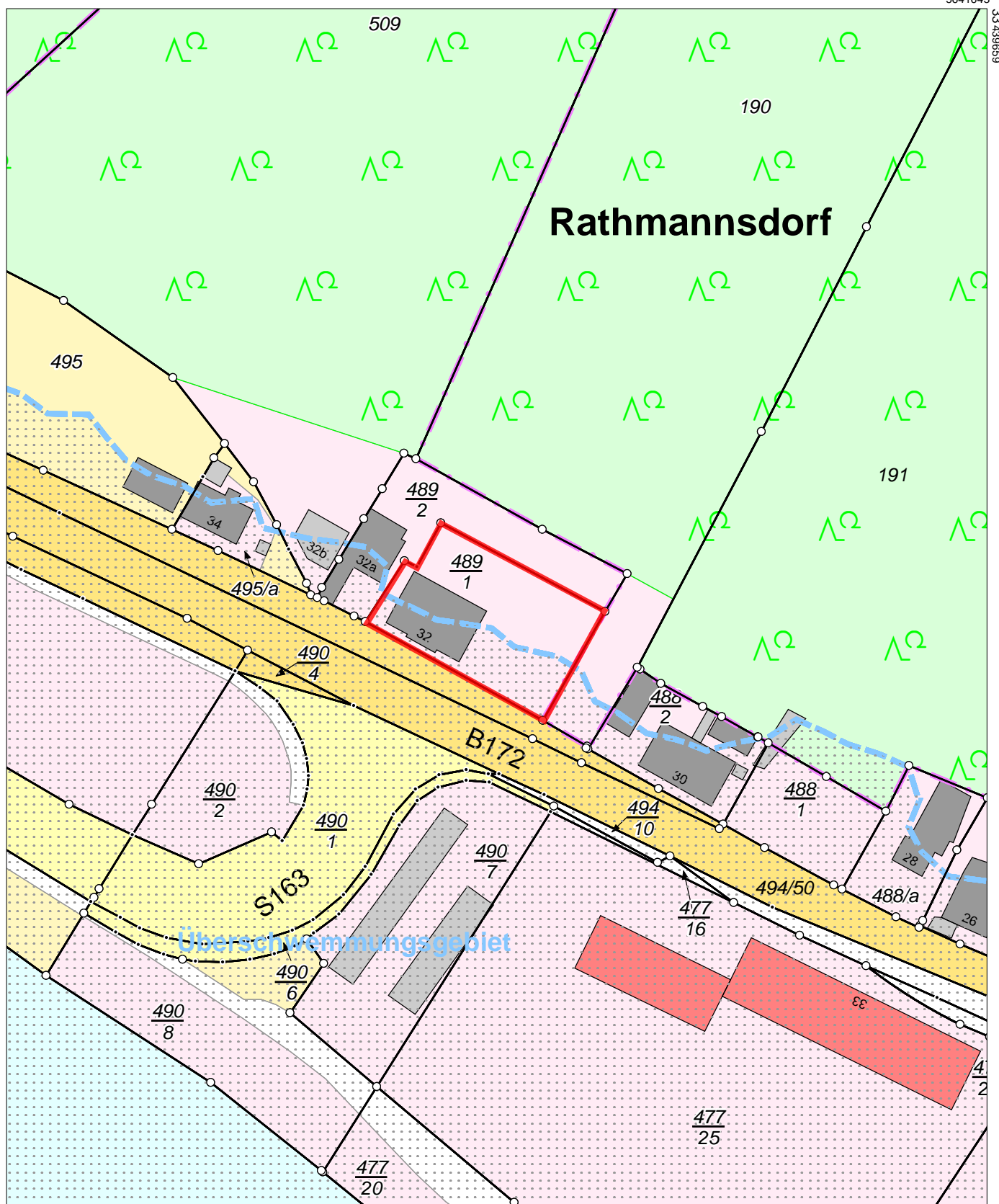
Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 50 -



Flurstück: 489/1
Gemarkung: Bad Schandau (6808)

Gemeinde: Stadt Bad Schandau
Kreis: Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



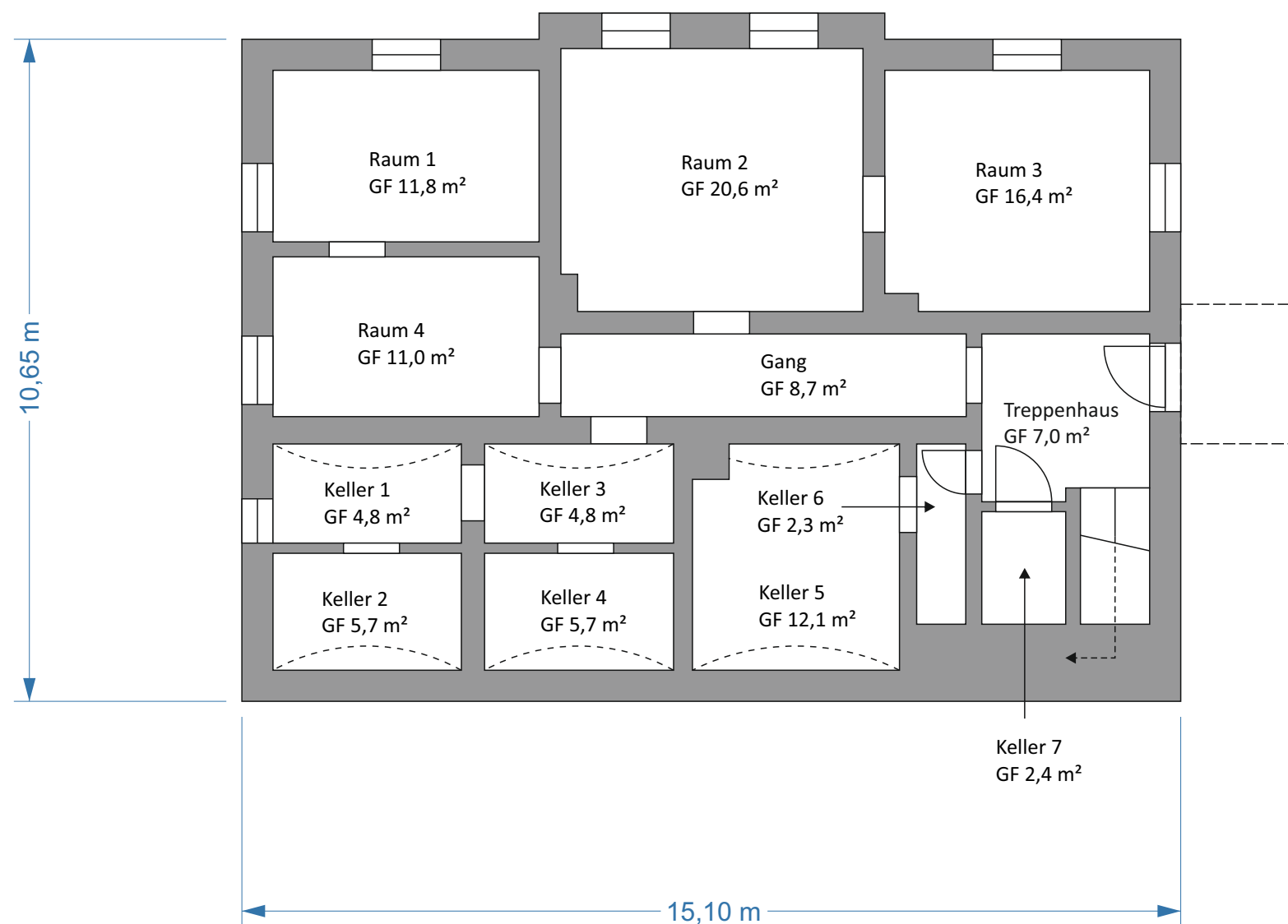
5641423

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Schloßpark 4, 01796 Pirna

Alle Maß- und Flächenangaben sind eigenverantwortlich am Bau zu überprüfen. Ich übernehme keine Garantie für Richtigkeit. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Straßenseite



NORD

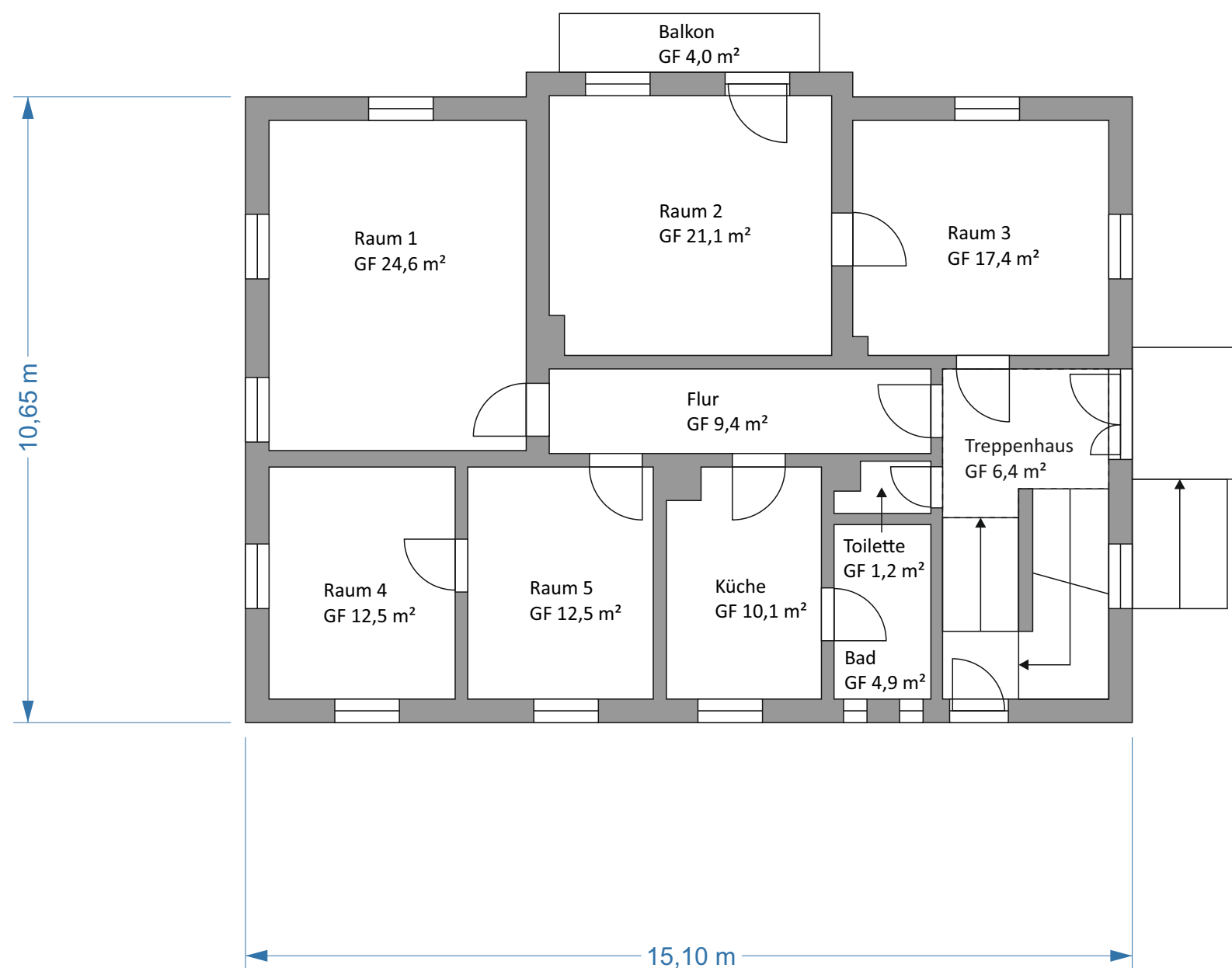
Basteistr. 32
01814 Bad Schandau

Grundriss Erdgeschoss
Maßstab ca. 1:100

Hinweis:

Alle Maß- und Flächenangaben sind eigenverantwortlich am Bau zu überprüfen. Ich übernehme keine Garantie für Richtigkeit. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Straßenseite



NORD

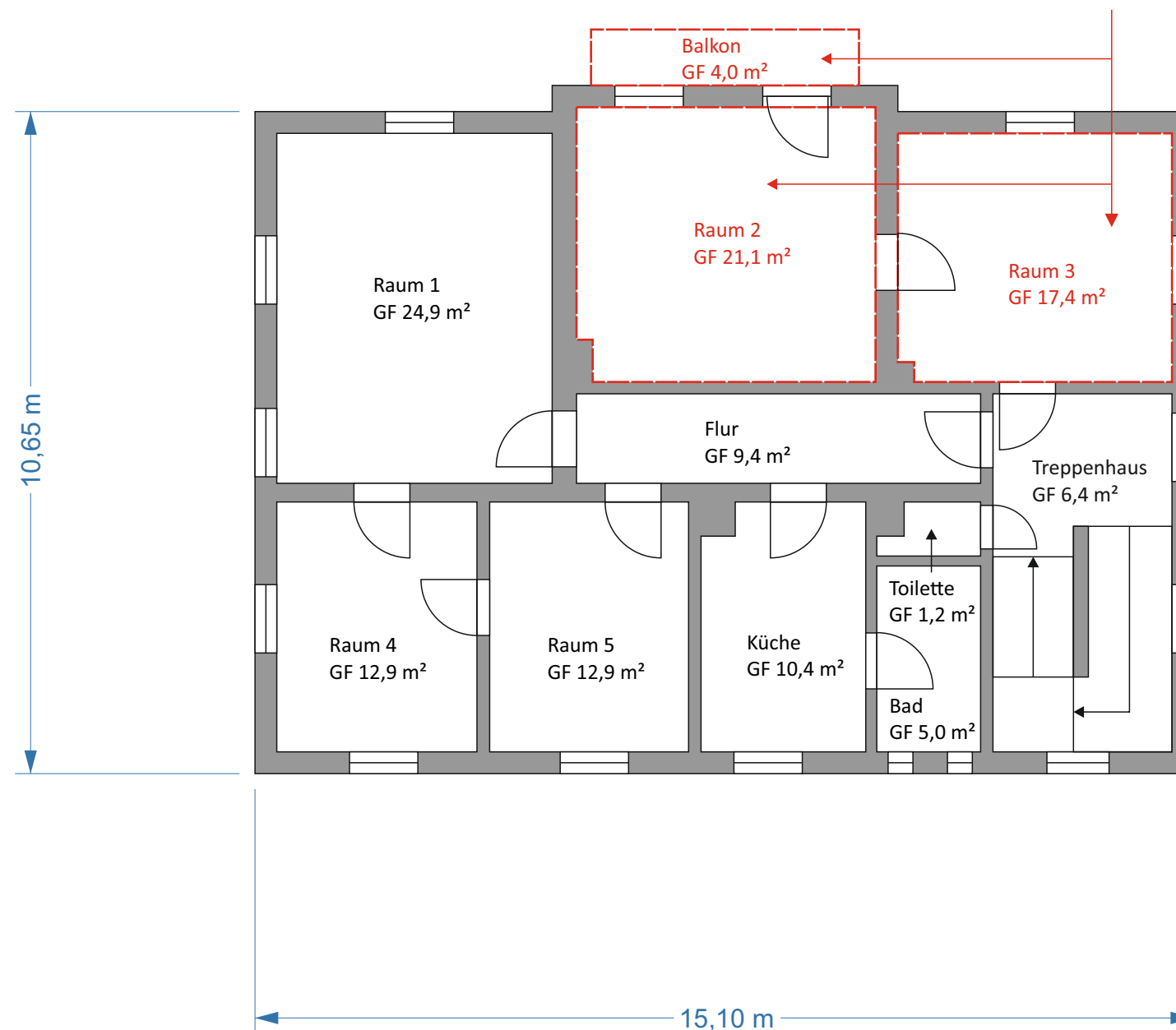
Basteistr. 32
01814 Bad Schandau

Grundriss 1.Obergeschoss
Maßstab ca. 1:100

Alle Maß- und Flächenangaben sind eigenverantwortlich am Bau zu überprüfen. Ich übernehme keine Garantie für Richtigkeit. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Straßenseite

Die exakte Grundfläche war nicht ermittelbar. Aus Sicherheitsgründen (Durchbruchgefahr) konnten die Räume nicht betreten werden. Die Flächenmaße habe ich aus dem darunter liegenden Geschoss übernommen.



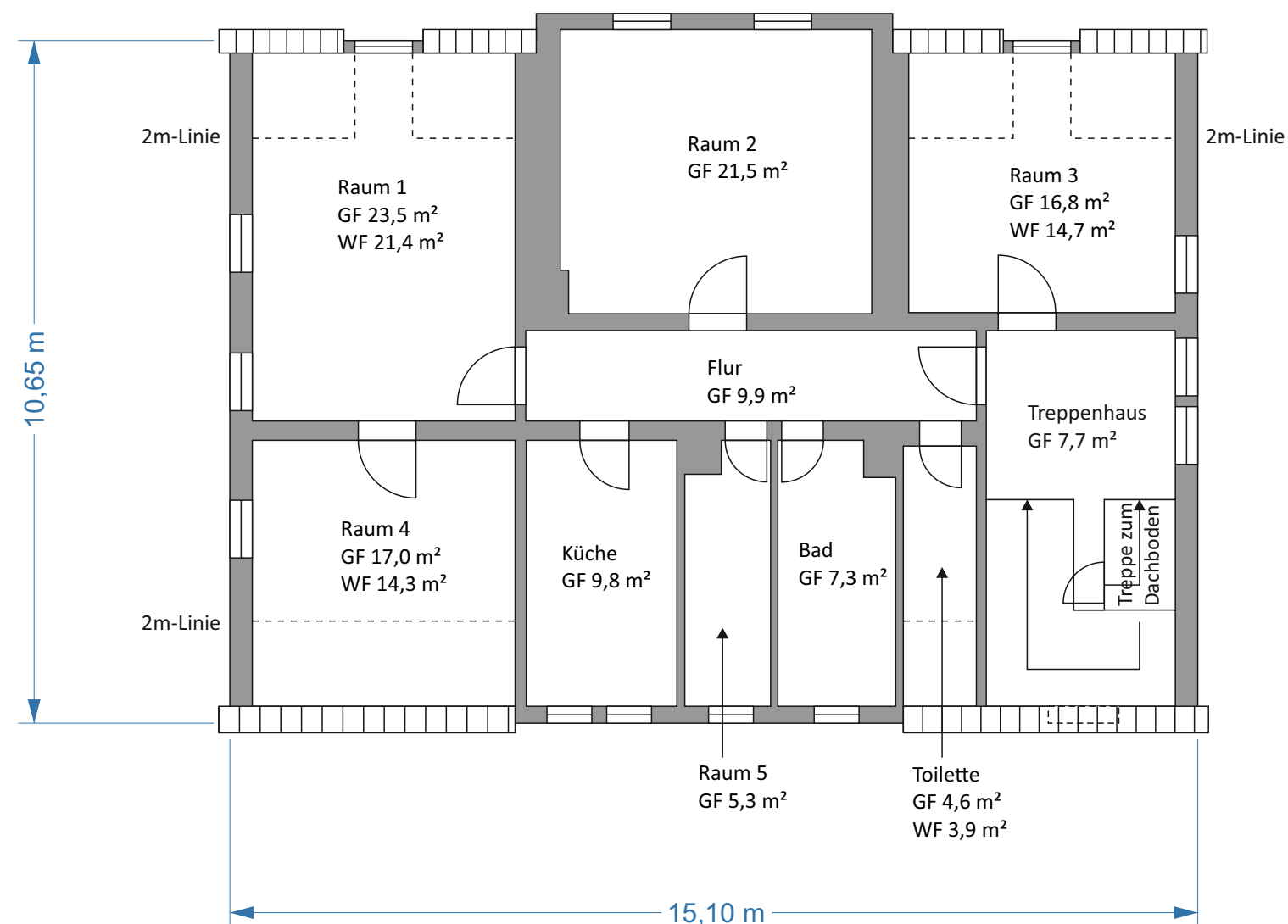
NORD

Basteistr. 32
01814 Bad Schandau

Grundriss 2.Obergeschoss
Maßstab ca. 1:100

Alle Maß- und Flächenangaben sind eigenverantwortlich am Bau zu überprüfen. Ich übernehme keine Garantie für Richtigkeit. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Straßenseite



NORD

Basteistr. 32
01814 Bad Schandau

Grundriss Dachgeschoss
Maßstab ca. 1:100