



**STAHN + THOMAS PartG mbB**  
Beratende Ingenieure - Sachverständige

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (**Marktwert**) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch eines mit einem Mehrfamilienwohnhaus **bebauten** Grundstücks, gelegen in 01814 Bad Schandau, Badallee 2



**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Dresden**  
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden

**Az: 520 K 204/24**

**Auftragnehmer:**

STAHN + THOMAS PartG mbB  
Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Mathias Stahn  
Karl-Marx-Str. 11a in 01109 Dresden  
Tel. 0351 – 79 58 38 33 Fax 0351 – 7958 38 35  
email: svb-dresden@stahn-thomas.de

**Zubehör gem. § 97 BGB:**

Wurde nicht vorgefunden.

**Verkehrswert (Marktwert):**

**176.000,00 €**

**Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte.  
Es besteht aus 43 Seiten inkl. 5 Anlagen.

**1 Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
4	Allgemeine Angaben.....	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	5
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	6
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	7
6.1	Grundstücksmerkmale.....	7
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	7
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV).....	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4,6 (2) ImmoWertV).....	8
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (3) ImmoWertV).....	8
6.1.5	Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV).....	9
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV).....	10
6.1.7	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	11
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer.....	17
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	19
7.1	Bodenwertermittlung.....	21
7.2	Sachwertermittlung auf der Grundlage des vorgefundenen Ist-Zustandes und der sehr stark eingeschränkten, rein äußeren Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus.....	24
8	Verkehrswert.....	30
8.1	Abschlag auf Grund der sehr stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit..	30
9	Beeinflussung auf Grund des augenscheinlichen Überbaues des seitlichen Anbaues auf das nachbarliche Grundstück Flurstück 119/1.....	31
10	Haftungsausschluss.....	32
11	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	33
12	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	34
13	Verzeichnis der Anlagen.....	34

## 2      Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
ha	Hektar
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	Im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

### 3    Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

<b>Objektart:</b>	<b>mit einem MFH und Garage bebautes Grundstück</b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Badallee 2 01814 Bad Schandau
<b>Kataster:</b>	Gemarkung:    Bad Schandau Flurstück:      118 Größe (m <sup>2</sup> ):    990 m <sup>2</sup>
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Ortstermin:</b>	<b>24.02.2025</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>24.02.2025</b>
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>24.02.2025</b>

**Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag.**

Grundstück:	bebautes Grundstück (Mehrfamilienwohnhaus und Garage)
BGF MFH: BGF Garage:	ca. 1.102 m <sup>2</sup> ca. 40 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1910 (gemäß sachverständiger Schätzung und Recherchen zur Bebauung um den Kurpark)
<b>Bodenwert:</b>	78.210,00 Euro
<b>Sachwert, einschl. Bodenwert:</b>	rd. 234.000,00 Euro
darin bereits enthaltener Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-4.500,00 Euro
<b>Zusätzlich: besonderer <u>Abschlag</u>/Zuschlag, sh. Punkt 9.1:</b>	-58.000,00 Euro
<b>Besonderheiten</b>	<b><u>Das Bewertungsobjekt konnte nur durch eine sehr stark eingeschränkte, rein äußere Inaugenscheinnahme von der Badallee aus besichtigt werden.</u></b> <b><u>Auskünfte und Angaben zum Gebäude sowie Unterlagen wurden durch den Eigentümer nicht übermittelt.</u></b> <b><u>Der linke Anbau befindet sich auf dem nachbarlichen Flurstück (Überbau).</u></b>
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>rd. 176.000,00 Euro</b>

## 4      Allgemeine Angaben

### 4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	bebautes Grundstück
Objektadresse:	Badallee 2 in 01814 Bad Schandau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Schandau, Blatt 409, lfd. Nr. 1, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Katasterangaben:	Flurstück 118 mit 990 m <sup>2</sup>

### 4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	24.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Hilfskraft des Sachverständigen* und</li> <li>• der Sachverständige</li> </ul> <p>* aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Benennung von Beteiligten verzichtet</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 12.12.2024</li> </ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• planrechtliche Auskünfte der Stadt Bad Schandau vom 11.02.2025 und mündlichen Angaben zum Objekt laut Telefonat vom 25.03.2025;</li> <li>• schriftliche Auskunft des Landratsamtes Pirna, hier vom Kreisarchiv, das keine Bauakten im Archiv des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge vorhanden sind, vom 24.03.2025 und telefonische Nachfrage vom 24.03.2025;</li> <li>• telefonische Nachfrage vom 25.03.2025 bei der Stadt Bad Schandau bezüglich Bauakten;</li> <li>• Auskunft Altlasten des Landratsamtes Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 30.01.2025;</li> <li>• Auskunft Baulasten des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 31.01.2025;</li> <li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.02.2025;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert über <a href="http://www.boris.sachsen.de">www.boris.sachsen.de</a>;</li> <li>• Auskünfte zur demografischen Entwicklung über <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a>,</li> <li>• zum aktuellen Kaufgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge 2024</li> </ul>

<p>Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:</p>	<p>und Internetrecherchen zu Kaufpreisen);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kartenmaterial über <a href="http://www.on-geo.de">www.on-geo.de</a></li> </ul>
<p>Maßgaben des Auftraggebers:</p>	<p>Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.</li> </ul> <p>Durch den Auftraggeber wurde die <b>Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Sinne des § 194 BauGB</b> beauftragt.</p> <p><i>In Abt. II des Grundbuches sind keine <u>dinglichen Rechte und Lasten</u> vorhanden.</i></p>

## 5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

<p>Wertermittlungsstichtag:</p>	<p>24.02.2025</p>																								
<p>Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:</p>	<p>Die nächste Stadt, zu der Angaben zum Demografiety auf-rufbar sind, ist Bad Gottleuba-Berggießhübel in ca. 40 km Ent-fernung (Straßenweg).</p> <p>Bad Gottleuba-Berggießhübel wird dem Demografiety Typ 3 zugeordnet, dieser steht für kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung.</p> <p>Insgesamt sind diesem Typ 501 Kommunen zugeordnet, in diesen sind stabile, eher ländliche Gemeinden vorhanden, die Gemeinden haben eine leichte Tendenz von Schrumpfung und Alterung, eine durchschnittliche Kaufkraft und unterdurchschnittliche Armutslagen.</p> <p>Kommunen des Typ 3 haben nur eine sehr geringe Einwoh-nerdichte, Die Gemeinden sind im gesamten Bundesgebiet verteilt mit Schwerpunkt im Nordwesten.</p> <table border="1" data-bbox="662 1467 1468 1870"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bad Gottleuba-Berggießhübel</th> <th>Landkreis Sächsi-sche Schweiz-Osterzgebirge</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)</td> <td>-3,50</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)</td> <td>-1,80</td> <td>0,30</td> </tr> <tr> <td>Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)</td> <td>-62,40</td> <td>-32,50</td> </tr> <tr> <td>Arbeitsplatzentwicklung ver-gangene 5 Jahre (%)</td> <td>-14,10</td> <td>3,70</td> </tr> <tr> <td>Durchschnittsalter (Jahre)</td> <td>49,20</td> <td>47,90</td> </tr> <tr> <td>Beschäftigtenquote (%)</td> <td>70,50</td> <td>69,50</td> </tr> <tr> <td>Kaufkraft (Euro/Haushalt)</td> <td>k.A.</td> <td>k.A.</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht März 2025</p>		Bad Gottleuba-Berggießhübel	Landkreis Sächsi-sche Schweiz-Osterzgebirge	Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-3,50	0,00	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-1,80	0,30	Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-62,40	-32,50	Arbeitsplatzentwicklung ver-gangene 5 Jahre (%)	-14,10	3,70	Durchschnittsalter (Jahre)	49,20	47,90	Beschäftigtenquote (%)	70,50	69,50	Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.
	Bad Gottleuba-Berggießhübel	Landkreis Sächsi-sche Schweiz-Osterzgebirge																							
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-3,50	0,00																							
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-1,80	0,30																							
Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-62,40	-32,50																							
Arbeitsplatzentwicklung ver-gangene 5 Jahre (%)	-14,10	3,70																							
Durchschnittsalter (Jahre)	49,20	47,90																							
Beschäftigtenquote (%)	70,50	69,50																							
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.																							

## 6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag: 24.02.2025

### 6.1 Grundstücksmerkmale

#### 6.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:

**baureifes Land**; vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV  
 („(4) baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)

#### 6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Es liegt bisher nur der Entwurf eines solchen vor.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Flurstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes.

Schutzbereiche/Ortssatzungen:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich einer Straßenausbausatzung und einer Baumschutzsatzung. Weiterhin grenzt das Bewertungsgrundstück an das Landschaftsschutzgebiet „Sächsische Schweiz“.  
*Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet.*

Bauordnungsrechtliche Belange:

Das Grundstück befindet sich laut Auskunft der Stadt Bad Schandau innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (*Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend gem. § 34 BauGB zu beurteilen*).

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angebotenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt.

Auf telefonische Nachfrage bei der Stadt Bad Schandau gab es in ca. 2016 eine Bauvoranfrage für den Rückbau des Bestandsgebäudes und der Planung eines Neubaus.

*(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen.*

*Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)*

Denkmalschutz:

Besteht nicht laut Auskunft der Stadt Bad Schandau.

Bodenordnungsverfahren:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag <u>nicht</u> im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens.</p> <p><i>(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Bad Schandau (Bauamt) keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein weiteres Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)</i></p>
-------------------------	---

### 6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen:	<p>Dem Sachverständigen wurde ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 12.12.2024 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Bad Schandau, Blatt 409 folgende Eintragung:</p>
-----------------------------------	--

lfd.Nr. 1-3: gelöscht

lfd.Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Weitere Rechte und Lasten wurden nicht eruiert.

*(Anmerkung: **Die evtl. doch vorhandenen Lasten und Rechte gem. Abt. II des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.***

**Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückszustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.01.2025 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück <u>kein</u> Eintrag im Baulastenverzeichnis vorhanden ist.</p>
---------------------------------------	---

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Pacht- / Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bekannt sind und bestehen.</p>
---------------------------------------	--

*(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Orts-termin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)*

### 6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Für das Bewertungsgrundstück stehen laut Auskunft der Stadt Bad Schandau keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und Abgaben aus.</p>
-----------------------------	--

## 6.1.5 Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Ort:	Bad Schandau mit ca. 3.365 Einwohnern
Landeshauptstadt:	Dresden ca. 48 km entfernt (bis Zentrum)
Kreis:	Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):</u>  Pirna ca. 26 km entfernt, Bad Gottleuba-Berggießhübel ca. 40 km entfernt, Dresden ca. 48 km entfernt, Dippoldiswalde ca. 60 km entfernt, Prag ca. 132 km entfernt</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> durch Bad Schandau führt die B172 (von Pirna kommend in Richtung Grenze nach Tschechien)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 17 (Dreieck Wilsdruff – Grenzübergang Tschechien) die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Pirna in ca. 34 km Entfernung</p> <p><u>Bahnhof:</u> auf der dem Stadtkern gegenüberliegenden Seite der Elbe befindet sich der Bahnhof von Bad Schandau mit regionalen und überregionalen Verbindungen, sowie S-Bahn-Anbindung, daneben Busbahnhof</p> <p><u>Flughafen:</u> Dresden ca. 64 km entfernt</p>
Straßenart:	die Badallee ist eine Gemeindestraße
Straßenausbau:	die Badallee ist mit Bitumen befestigt und sehr schmal/eng in diesem Bereich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasseranschluss, Erdgas und Elektrizität liegen ortsüblich im öffentlichen Raum an, Schmutzwasserentsorgung zentral in öffentliche Kanalisation, über das Vorhandensein von Hausanschlüssen bzw. Zählern im Gebäude bzw. auf dem Grundstück kann keine Angabe gemacht werden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>zweiseitige Grenzbebauung des MFH, zusätzlich überbaut ein Anbau das nördliche, nachbarliche Flurstück 119/1 (Überbau), hierzu bestehen keine grundbuchrechtlich gesicherten Eintragungen gegenüber dem dienenden Grundstück in Abt. II des Grundbuches;</p> <p>die Garage ist augenscheinlich abweichend zur Darstellung in der Liegenschaftskarte, zweiseitig auf der Grenze errichtet, auf der Liegenschaftskarte ist diese von der Badallee her etwas eingerückt errichtet; vor Ort wurde die Stirnseite mit Garagentor augenscheinlich direkt an der Badallee vorgefunden, eine genaue Angabe zur Lage bzw. der Überprüfung der Lage kann nur Kataster-/Vermessungstechnisch; entlang der Garage und des Bewertungsgrundstück führt ein Wanderweg, der den Hang hinauf in Richtung Lutherdenkmal und Waldpromenadenweg bzw. Lutherweg führt</p>

innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich am nordöstlichen Rand von Bad Schandau, direkt auf der östlichen Seite des Kurparks und unterhalb der Wanderwege zum Lutherdenkmal sowie ca. 350 m nördlich der Elbe.</p> <p>In Bad Schandau als Kurstadt befinden sich Handwerksfirmen, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Discounter, Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe, eine Therme, Ärzte, Apotheken sowie weitere touristische Einrichtungen (z.B. Kirnitzschtalbahn, Therme, etc.).</p> <p>In Bad Schandau und umliegenden Gemeindeteilen befinden sich Kitas, eine Grundschule und Oberschulen. Gymnasien sind in Pirna und Sebnitz vorhanden.</p> <p>Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist auf dieser Elbseite in ca. 300 m und ca. 450 m in Form von Bushaltestellen vorhanden. Auf der anderen Elbseite befinden sich der Bahnhof und der Busbahnhof.</p> <p>mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	offene, aufgelockerte historisch gewachsene Bebauung in Form von tlw. villenartigen Gebäuden um den Kurpark herum, auf der Straßenseite des Bewertungsobjekts befinden sich ein Hotel und Wohngebäude mit tlw. Beherbergungsstätten in Form von Ferienwohnungen, das Bewertungsgrundstück befindet sich direkt am Kurpark und ca. 350 m von der Elbe entfernt
Umwelteinflüsse:	normale Geräuschemissionen

### 6.1.6 Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Das Gebäude wird laut Recherchen (mündliche Auskunft der Stadt Bad Schandau) nicht mehr genutzt und steht seit einiger Zeit leer. Eine Auskunft durch den Eigentümer wurde nicht gegeben.
Topografie:	starke Hanglage
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	<p>Straßenlänge: ca. 29,0 m</p> <p>mittlere Tiefe: ca. 35,0 m</p> <p>Grundstücksgröße: 990 m<sup>2</sup></p>
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform, starke Hanglage
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Laut Veröffentlichung (Karte und Tabelle) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet sich das Bewertungsgrundstück <u>nicht</u> in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet.

<p>Anmerkung:</p>	<p>Eine Altlastenauskunft beim Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 30.01.2025 ergab keine Eintragung als Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfläche.</p> <p>Anmerkung: Laut mündlicher Mitteilung der Stadt Bad Schandau vom 25.03.2025 wirkt das anfallende Wasser vom Hang auf das Gebäude ein. Nähere Auskünfte konnten beim Eigentümer nicht eruiert werden, da keine Kontaktaufnahme durch diesen erfolgte.</p> <p>Grundsätzlich kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nie</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i></p> <p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>
-------------------	---

### 6.1.7 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

#### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung in **Form einer stark eingeschränkten, rein äußeren Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus.**

Die Gebäude und die 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 und Installationen (Elektro) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

*(Hinweis: Baumängel und -schäden wurden bei augenscheinlichem Vorhandensein 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. Untersuchungen und Gutachten zu Unregelmäßigkeiten an Gebäudeteilen, etc. können nur von Bausachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)*

**Mehrfamilienwohnhaus – es erfolgte nur eine stark eingeschränkte, rein äußere Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus**

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus mehreren Bauteilkörpern (Hauptgebäude mit EG, 1. und 2.OG sowie DG, seitlicher Anbau links mit EG, 1. und 2.OG sowie DG, seitlicher Anbau/Seitenflügel rechts mit EG, OG und DG)), über die Größe bzw. den Umfang der augenscheinlichen (Teil-)Unterkellerung des Hauptgebäudes kann keine Angabe gemacht werden
Baujahr:	ursprünglich ca. 1910 (gemäß sachverständiger Schätzung und Recherchen zum angrenzenden Kurpark)
Modernisierungen:	Es wurden augenscheinlich bereits vor längerer Zeit (> 20 Jahren) soweit vom öffentlichen Raum aus erkennbar, die Fenster, der Fassadenanstrich und die Dachflächen erneuert, über den Zustand im Inneren kann keine Angabe gemacht werden
Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:	Ein Energieausweis wurde durch den Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt. Ob ein solcher vorliegt, darüber wurde dem Sachverständigen keine Information erteilt.  <b><u>Hier ist zu beachten, das energetische Defizite durch einen Käufer nach erfolgtem Kauf zweckgebunden laut rechtlichen Vorgaben umzusetzen sind, sollten die gesetzlichen Mindestanforderungen nicht eingehalten werden.</u></b>
Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:	Es kann hier auf Grund der nur rein äußeren, sehr stark eingeschränkten Inaugenscheinnahme keine fundierte Angabe zur weiteren Nutzung des Gebäudes gegeben werden.
Barrierefreiheit:	<b><u>Über die Ausstattung im Innenbereich kann keine Angabe gemacht werden, auch nicht über eine mögliche Barrierefreiheit.</u></b>  Barrierefreiheit wird als Ausstattungs- und Qualitätsmerkmal gem. § 2, Abs. 3 Nr. 10 in der neuen ImmoWertV gefordert. Eine fehlende Barrierefreiheit muss nicht zwingend wertmindernd sein, wenn die Nachfrage danach nicht oder kaum besteht. Der Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge hat keinen Bezug zu einer Barrierefreiheit bei Mehrfamilienwohnhäusern hergestellt bzw. ausgewiesen im Grundstücksmarktbericht.
Außenansicht:	Das Gebäude besitzt eine einfache Putzfassade mit Anstrich und eine symmetrische Anordnung der Fensteröffnungen. Die Gebäudeteile sind stark gegliedert angeordnet.

## Nutzungseinheiten / Raumaufteilung

### Teilunterkellerung:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

### Erdgeschoss:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

### 1. und 2. Obergeschoss:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

### Dachgeschoss:

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

## Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich dem Baujahr entsprechend für die Lage am Hang ausgebildet
Keller:	evtl. Teilunterkellerung vorhanden, über die Größe kann keine Angabe gemacht werden
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Geschossdecke/Zwischendecke:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Treppen:	Außentreppe von der Badstraße: gerade Natursteintreppe mit Blockstufen, welche zwischen Brüstungsmauerwerk (Hangmauer) hinauf zu den Gebäudeeingängen führt, einseitiger Handlauf; der Eingang zum linken seitlichen Anbau befindet sich auf dem nachbarlichen Flurstück und ist über eine gerade Natursteintreppe begehbar.
Eingang(sbereiche):	Die Hauseingangstüren sind aus Holz, tlw. mit Oberlicht, tlw. zweiflügelig, tlw. mit Lichtausschnitt. Ein Eingangsbereich befindet sich auf dem nachbarlichen Flurstück 119/1.
Dach:	<u>Dachform/Dacheindeckung:</u> Hauptgebäude einschl. seitlicher Anbau links – Walmdach und Satteldach mit Schiefereindeckung, Dachaufbauten, Schneefanggitter, Dachrinnenanlage  Seitenflügel (seitlicher Anbau rechts) mit Satteldach, Eindeckung aus Betondachsteinen, Dachrinnenanlagen und Schneefanggitter
Fenster:	straßenseitig PVC-Fenster, tlw. schadhaft, keine Rollläden

## Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Deckenbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Bodenbeläge:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Wasserinstallation:	laut planrechtlicher Auskunft der Stadt Bad Schandau liegt Trinkwasser an, über die Ausstattung bzw. Zähler im Innenbereich kann keine Angabe gemacht werden
Abwasserinstallationen:	Schmutzwasser wird zentral über öffentliche Kanalisation entsorgt laut Auskunft der Stadt Bad Schandau
Elektroinstallation:	liegt öffentlich an, über die Ausstattung und Zähler im Innenbereich kann keine Angabe gemacht werden
Sanitär:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Heizung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Warmwasserversorgung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

## Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile:	keine ersichtlich
besondere Einrichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Grundrissgestaltung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, da keine Unterlagen durch den Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und im Bauarchiv keine Unterlagen vorhanden waren.
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	soweit erkennbar, nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, etc., <u>nur die Gebäudehülle betreffend:</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Allg. Gebäudehülle (Fassade) überaltert mit Putzabplatzungen, Durchnässungen, Unterhaltungs- und Reparaturstau;</b></li> <li>- <b>heruntergerutschte Kaminabdeckung,</b></li> <li>- <b>fehlende Dachsteine;</b></li> <li>- <b>Unterhaltungsstau Holztüren;</b></li> <li>- <b>tlw. schadhafte Fenster.</b></li> </ul>
<u>Allgemeinbeurteilung des Gebäudes - hier nur der Gebäudehülle:</u>	Der bauliche Zustand der sichtbaren <u>Gebäudehülle</u> ist insg. mit <b>befriedigend</b> einzuschätzen.

**Garagenebengebäude – es erfolgte nur eine stark eingeschränkte, rein äußere Inaugenscheinnahme**

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	ca. 1980 (vermutlich ursprünglich älter und evtl. später zur Garage überformt)
Modernisierungen:	In der Vergangenheit wurde das Dach augenscheinlich erneuert (Flachdach mit Bitumenbahneneindeckung und Dachrinnenanlage)
Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:	für diese Gebäudeart nicht notwendig
Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:	es wird eine weitere Nutzung als Garage weiterhin fiktiv unterstellt
Außenansicht:	einfache Putzfassade mit Anstrich, überaltert

**Nutzungseinheit**

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

**Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente in einer dem ursprünglichen Baujahr entsprechenden Ausführung
Keller:	die Garage selbst ist in Hanglage errichtet
Umfassungswände:	sh. Konstruktionsart
Innenwände:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Geschossdecke/Zwischendecke:	die Dachhaut bildet den oberen Raumabschluss
Treppen:	keine
Eingang(sbereiche):	Straßenseitig ist ein 2-flügeliges Holztür vorhanden
Dach:	<u>Dachform/Dacheindeckung:</u> Flachdach mit Bitumenbahneneindeckung, Dachrinnenanlage aus Zinkblech

### Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Deckenbeschichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Bodenbeläge:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Wasserinstallation:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Abwasserinstallationen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Elektroinstallation:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Sanitär:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Heizung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Warmwasserversorgung:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.

### Besondere Bauteile/Einrichtungen

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Hierzu kann keine Angabe gemacht werden.
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	soweit erkennbar, nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, <u>nur die Gebäudehülle</u> betreffend:	<b>Allg. Unterhaltungsstau an der Gebäudehülle.</b>
<u>Allgemeinbeurteilung nur die Gebäudehülle betreffend:</u>	Der bauliche Zustand der Gebäudehülle ist insg. mit <b>gut bis befriedigend</b> einzuschätzen.

### Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen liegen ortsüblich im öffentlichen Raum an. Das Bewertungsgrundstück ist straßenseitig mit einer Böschungsmauer aus Natursteinmauerwerk mit einer Geländeranlage als Absturzsicherung zur tiefergelegenen Straße hin, eingefriedet. Der Vorgartenbereich wirkt nicht gepflegt und ist mit wildem Aufwuchs bewachsen. Die Treppenanlage zu den Hauseingängen in der Böschungsmauer weist Unterhaltungsstau auf und ist zugewachsen. Das Böschungsmauerwerk weist ebenfalls erhöhten Unterhaltungsstau auf (Fugen offen, Steine verschoben, Rissbildungen). Entlang des zwischen Badallee 1 und 2 führenden Wanderweges stellt die Bebauung von Garage und Seitenflügel die Einfriedung des Grundstücks dar. Dahinter befindet sich ein Stück Natursteinmauer in Richtung des höher gelegenen Hanges. Der Hangbereich hinter dem MFH ist mit Baumbestand bewachsen.

### 6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

#### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV)**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1).

Die Immo WertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen ist.

Die Gesamtnutzungsdauer wird auch im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge auf der Grundlage der Anlage 1 der ImmoWertV abgeleitet, hier mit 80 Jahren für Mehrfamilienwohnhäuser.

#### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. *Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Sanierungen oder wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen die unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung für die Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden.*

Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei Modernisierungen von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden ebenso entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**  
**(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV)**

**Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus**

Baujahr:	1910
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	115 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
<b>Restnutzungsdauer:</b>	<b>-35 Jahre</b>

**Modernisierungselemente (fiktiv unterstellte und/oder bereits durchgeführte):**

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	0,5 Punkt
Verbesserung/Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	0 Punkte
Einbau/Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	0 Punkte
Fassade Sanieren/Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung von Bädern/WC`s etc.	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	0 Punkte
Änderung / Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte

**Modernisierungsgrad in Punkten: 1,5 von 20 Punkten entspricht dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“**

Hier beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer = 12 Jahre = **rd. 10 Jahre**

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

**Gebäude: (2) Garage**

Baujahr:	1980
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
<b>Restnutzungsdauer:</b>	<b>15 Jahre</b>

**Auf Grund der vorgefundenen Bausubstanz wird hier eine Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren für die Nutzung als Garage und Abstellgebäude sachverständig geschätzt.**

## 7 Ermittlung des Verkehrswerts

### Verkehrswert / Definition

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. (§ 194 BauGB)

### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die einschlägige Literatur und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren vor. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für den konkret anstehenden Bewertungsfall geeignetste (bzw. die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Allgemeine oder das Vereinfachte Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung *der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und *den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten*, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Garagengebäude bebaute Grundstück in 01814 Bad Schandau, Badallee 2 zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Schandau	409	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Bad Schandau		118	990 m <sup>2</sup>

## Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 6 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung des Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Das **Ertragswertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 - 34 ImmoWertV) basiert auf der Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken.

*Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit Nebengebäude, das zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend, ungenutzt ist, jedoch in der Vergangenheit als Mehrfamilienwohnhaus genutzt wurde. Bei dem Objekt handelt es sich um ein Renditeobjekt, bei dem die Erzielung von Renditen (Mieten) durch einen wirtschaftlich normal handelnden Marktteilnehmer im Vordergrund steht.*

*Da auf Grund der rein äußeren Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus, auf Grund der nicht vorhandenen und auch nicht vorhandenen Bestandsbauunterlagen sowie fehlenden Angaben durch den Eigentümer zur Bestandswohnfläche, hier keine sachverständig fundierte Angabe zu Wohnflächen (welche für die Ermittlung im Ertragswertverfahren benötigt wird) und vor allem zum inneren Ausstattungsstandard gemacht werden kann, wird hier alleinig das Sachwertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes angesetzt. Dabei wird hier ein Ausstattungsstandard von 3,0 fiktiv angesetzt. Die Gebäudehülle (Dach, Fenster, Fassade) wurde augenscheinlich in den letzten 20 Jahren nicht maßgeblich modernisiert. Es gab hierzu keine Informationen durch den Eigentümer.*

Das **Sachwertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der Sachwert wird hier auf der Grundlage des vorgefundenen baulichen und ausstattungsbezogenen Zustandes (soweit anhand der vorderen rein äußeren Gebäudehülle erkennbar) unter Berücksichtigung der sehr stark eingeschränkten Inaugenscheinnahme und den fehlenden Informationen durch den Eigentümer ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

## 7.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf der Grundlage von veröffentlichten Bodenrichtwerten abgeleitet und ermittelt\*.

(\*Bodenrichtwerte aus [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de) (Internetportal des Freistaates Sachsen) - Stand 01.01.2024)

### Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>990 m<sup>2</sup></b>

### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **79,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Ergänzung:	=	--
Bauweise	=	offen
Grundflächenzahl	=	--
Geschossflächenzahl	=	--
Grundstücksfläche	=	980 m <sup>2</sup>

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	21.10.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	990 m <sup>2</sup>

Laut Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge sind im Bodenrichtwert der jeweiligen Bodenrichtwertzonen die Lagen in Überschwemmungsgebieten mitberücksichtigt worden und in die jeweiligen Bodenrichtwerte mit eingeflossen.

**Bodenwertermittlung**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 79,00 €/m <sup>2</sup>	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.02.2025	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BZW am Wertermittlungsstichtag			= 79,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	980	990	× 1,00	
Anbauart	--	--	× 1,00	
WGFZ	--	--	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche (M)	gemischte Baufläche (M)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 79,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet			= 79,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche			× 990,00 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert			= 78.210,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 24.02.2025 insgesamt geschätzt auf rd.

**78.000,00 €.**

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung****E01**

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehende Beiträge und Abgaben eruiert. *Auftragsgemäß (ZVG) wird von einem unbelasteten Grundstück = erschließungs- und beitragsfrei ausgegangen, da eventuelle Wertbeeinflussungen durch z.B. ausstehende Erschließungsbeiträge im Zwangsversteigerungsverfahren extern zum ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.*

**E02**

Erkundigungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Veränderungen.

## 7.2 Sachwertermittlung auf der Grundlage des vorgefundenen Ist-Zustandes und der sehr stark eingeschränkten, rein äußeren Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben.

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).6 Entwurfsfassung 12/2021). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze - geregelt in den §§ 1-11 der ImmoWertV - zu beachten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40-43, ermittelt.

Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt. Dabei sind selbstständig nutzbare Teilgrundstücke gesondert zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Altersminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwertes - gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück, inklusive der aufstehenden Gebäude, die Außenanlagen und die fest dazugehörigen Bestandteile, gemeint.

**Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.**

**Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus	Garagennebengebäude
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	1.102,00 m <sup>2</sup>	40,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) 24.02.2025 (2010 = 100)	184,7	184,7
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	765,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Regionalfaktors 1,0	1.412,95 €/m <sup>2</sup> BGF	452,51 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	1.557.070,90 €	18.100,40 €
• Zu-/Abschläge	--	--
• besondere Bauteile	--	--
• besondere Einrichtungen	--	--
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	1.557.070,90 €	18.100,40 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	15 Jahre
• prozentual	88,00 %	75,00 %
• Betrag	1.370.222,39 €	13.575,30 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	5.000,00 €	--
• besondere Bauteile	--	--
• besondere Einrichtungen	--	--
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	191.848,51 €	4.525,10 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>196.373,61 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>5.891,21 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>202.264,82 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>78.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>280.264,82 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Markt Anpassung)</b>	×	<b>0,85</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>238.225,10 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>4.500,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>233.725,10 €</b>
	rd.	<b>234.000,00 €</b>

## Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden bzw. eingeholten Unterlagen - hier nur der Liegenschaftskarte, durchgeführt.

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab: sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Herstellungskosten / Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben (hier 1.33) zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkrete absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfs. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Des Weiteren ist - als vom örtlich zuständigen GAA festgelegter Modellparameter - ein **Regionalfaktor** anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll. Dieser beträgt laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge hier **1,0**.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Auswahl der Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Gebäudetyp:	MFH mit 7 bis 20 WE
Gebäudestandards	3
NHK gewählt:	765,00 €/m <sup>2</sup>

<b>Standardstufe:</b>	<b>3,0</b>
<b>NHK errechnet:</b>	<b>765,00 Euro</b>
<b>Regionalfaktor Landkreis SOE</b>	<b>1,00</b>
<b>NHK gewählt:</b>	<b>765,00 Euro/m<sup>2</sup></b>

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagenebengebäude

Nutzungsgruppe/Typ: Einzelgaragen

<b>Standardstufe, gewählt:</b>	<b>3</b>
<b>NHK gewählt:</b>	<b>245,00 Euro</b>
<b>Regionalfaktor Landkreis SOE</b>	<b>1,00</b>
<b>NHK gewählt:</b>	<b>245,00 Euro/m<sup>2</sup></b>

**Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde laut Statistischem Bundesamt zuletzt (IV. Quartal 2024) mit 184,7 abgeleitet und angesetzt.

**Baunebenkosten (Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenwerten bereits enthalten. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

**Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile und besonders zu veranschlagende Bauteile (§ 36 (2) ImmoWertV)**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Sie sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Gebäude: MFH

besondere Bauteile	Frei geschätzter Zeitwert
Teilunterkellerung	5.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>5.000,00 €</b>

**Nebengebäude**

Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes *oder* erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude, etc. die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Die Wertermittlung erfolgt analog der „nicht erfassten Bauteile“.

**Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen (§ 36 Abs. (2) ImmoWertV)**

Dies sind innerhalb der Gebäude vorhandenen Ausstattungen, die mit dem Gebäude fest verbunden sind und üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, etc.). Befinden sich solche Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, nennt man diese „besondere Betriebseinrichtungen“ (z.B. Hochregallager, Kranbahn, etc.). Von den NHK nicht erfasste werthaltige Einrichtungen oder Vorrichtungen sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall konnten keine besonderen Einrichtungen oder Vorrichtungen zum Wertermittlungsstichtag erkannt werden.

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (196.373,61 €) laut Grundstücksmarktbericht wurden 3 - 5 % für die Außenanlagen in den Modellparametern angegeben, hier sind auch evtl. Nebengebäude ohne eigenständigen Wert (z.B. Schuppen, etc.) enthalten	5.891,21 €
<b>Summe</b>	<b>5.891,21 €</b>

**Regionalfaktor (§ 36 (1) und (3) ImmoWertV)**

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen - ohne bauliche Außenanlagen - die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach ImmoWertA (Entwurfassung 12/2021) soll der vom jeweiligen GAA zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundedurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen GAA (hier vom Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge) festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde mit **1,00** vom zuständigen GAA festgelegt und hier angesetzt.

**Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Marktanpassungsfaktor wurde mit Hilfe des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors aus Erhebungen des GAA laut Grundstücksmarktbericht und auf der Grundlage eigener Recherchen und Ableitungen (Kaufnachfrage, Objektart, etc.) mit **0,85** bestimmt und angesetzt.

Hierbei ist zu beachten, dass für Mehrfamilienwohnhäuser sowohl im Grundstücksmarktbericht des Freistaates Sachsen 2024 als auch im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser abgeleitet wurden, sondern nur für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. (3) ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung wird auf ergänzende Ausführungen in der ImmoWertV und der ImmoWertA (derzeit noch in der Entwurfassung 12/2021) verwiesen. Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber,

Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon fiktiv durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten, die als fiktiv stichtagsnah behoben unterstellt werden (Berechnungsansätze nach sirados 2024) nur die auf der Grundlage der rein äußeren Inaugenscheinnahme sichtbaren Sachverhalte	-3.000,00 €
* <u>MFH</u>	-3.000,00 €
- Dacheindeckung reparieren (Dachziegel in Fehlstellen ersetzen) und Fenster reparieren	-3.000,00 €
<u>Sonstiges</u>	
* <u>Außenanlagen</u>	-1.500,00 €
Freilegung von gebäudenah wachsenden, wilden Aufwuchs (Bäume, Gehölze, etc.)	
<b>Summe</b>	<b>-4.500,00 €</b>
<b>Summe, gerundet</b>	<b>-4.500,00 €</b>

## 8      Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

### 8.1 Abschlag auf Grund der sehr stark eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird ein weiterer, zusätzlicher *Abschlag auf Grund der rein äußerlich vom öffentlichen Raum aus erfolgten Inaugenscheinnahme, vorgenommen.*

Aufgrund nicht einschätzbarer Risiken (Ausbau-, Erhaltungs- und Ausstattungszustand im Innenbereich, etc.) wird hier nach sachverständiger Schätzung ein Abschlag in Höhe von 25 % des vorläufigen Verkehrswertes, vorgenommen.

Dieser Abschlag kann erst an dieser Stelle erfolgen, da bei der Verkehrswertermittlung auf eine modellkonforme Einhaltung der Ermittlung (gem. ImmoWertV) beim jeweiligen Verfahren zu achten ist.

25 % von 234.000,00 € = 58.500,00 € = ca. 58.000,00 € (Höhe des Abschlages)

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2024 *unter Berücksichtigung des besonderen Abschla*ges von rd. 58.000,00 € geschätzt auf:

234.000,00 € abzgl. 58.000,00 € = 176.000,00 € = **rd. 176.000,00 €**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Garagennebengebäude bebaute Grundstück in 01814 Bad Schandau, Badallee 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Schandau	409	1
Gemarkung	Flurstück	Größe
Bad Schandau	118	990 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 mit rd.

**176.000,00 €**

**in Worten: einhundertsechundsiebzigttausend Euro**

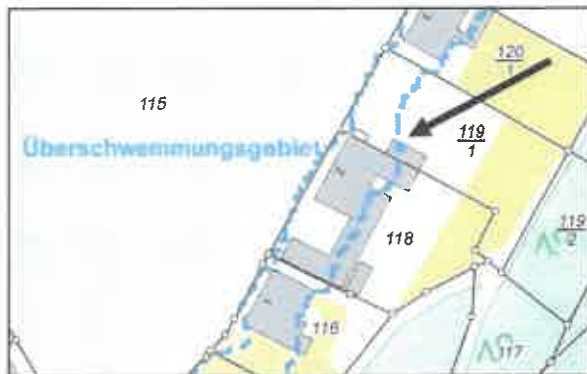
geschätzt.

## 9 Beeinflussung auf Grund des augenscheinlichen Überbaues des seitlichen Anbaues auf das nachbarliche Grundstück Flurstück 119/1

Nach Darstellung in der Liegenschaftskarte und der örtlichen Inaugenscheinnahme, überbaut der seitliche Anbau am Hauptgebäude auf dessen linker Seite das nachbarliche Flurstück 119/1.

In diesem Anbau befindet sich ein Hauseingang.

In Abt. II des Grundbuches sind hierzu keine grundbuchrechtlichen Einträge vorhanden, auch konnten keine sonstigen rechtlichen Vereinbarungen hierzu eruiert werden. Der Überbau ist augenscheinlich historisch entstanden. Es wird hier fiktiv von einem rechtmäßigen Überbau ausgegangen und dass eine Duldungspflicht vorliegt. Eine rechtmäßige Würdigung ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Ermittlung eines Verkehrswertgutachtens und wird hier auch nicht abgegeben.



Sollten sich nach Erstellung des Verkehrswertgutachtens anderslautende Vereinbarungen oder ähnliches ergeben, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht bekannt waren bzw. dem Sachverständigen nicht mitgeteilt wurden, so wäre der Verkehrswert entsprechend anzupassen. Das Bewertungsgrundstück ist in diesem Fall das begünstigte Grundstück, da es das nachbarliche Flurstück mit nutzt und daraus ein Vorteil entsteht.

Dieser Vorteil ist bereits im vorläufigen Verfahrenswert auf Grund der ermittelten BGF berücksichtigt.

Der beeinflusste Verkehrswert entspricht somit dem unbeeinflussten Verkehrswert in Höhe von

**176.000,00 €**

Für verdeckte Mängel und unrichtige Angaben Dritter zum Grundstück wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten bezieht sich auf die Wertverhältnisse des Stichtages und der durch den Sachverständigen eingeholten Erkundigungen. Bei Änderungen dieser, ist der Verkehrswert gegebenenfalls neu zu berechnen. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Weiterverwendung, auch auszugsweise oder in Teilen, bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen (Urheberrechtsschutz).

Dresden, den 07.04.2025

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

## 10 Haftungsausschluss

### **Baumängel:**

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

### **Baubeschreibung:**

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eingeholten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### **Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:**

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

### **GEG 2024 (Wertermittlungsstichtag ab 01.01.2024)**

Alle Neufestlegungen (Pflichten für die Erneuerung und Modernisierung von Wohngebäuden). Welche aus dem 01.01.2024 in kraft getretenen Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) resultieren, bleiben bei der Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) unberücksichtigt. Bei einem evtl. Verkauf der Immobilie ist eine „Energieberatung für Wohngebäude“ zwingend vorgeschrieben.

### **Verwendungszweck:**

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

### **Urheberrecht:**

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

### **Haftung gegenüber Dritten:**

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

## 11    Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### **BauGB:**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023

### **ImmoWertV:**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, letzte Änderung vom 03. Juli 2023

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 23. Oktober 2024

### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01. Januar 2004

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:**

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960 – Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte, Peter J. Fröhlich, Vieweg + Teubner Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 17. Auflage 2018

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021, zuletzt geändert am 24.10.2024

### **Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EWärmeG):**

Gültig seit 01.11.2020, letzte Änderung in Kraft getreten am 01.01.2023

**Kröll/Hausmann/Rolf** – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. überarbeitete Auflage 2015

**Simon, Reinhold, Simon** – „Wertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag, 2006

**Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel** - Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

**Sirados Baupreishandbuch 2025**, WEKA Verlag

**Kleiber**, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2022

**Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023

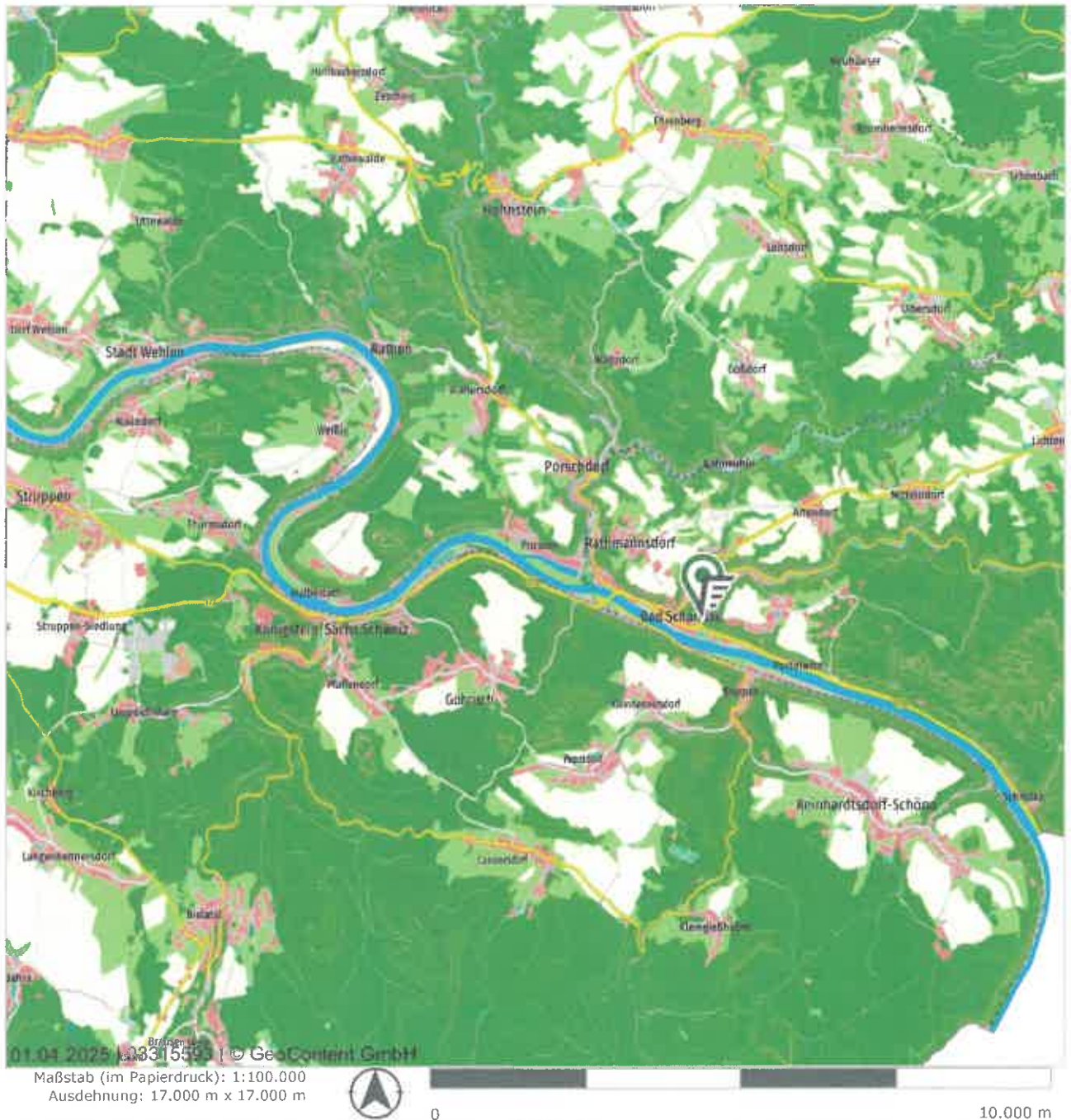
## 12    Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1]    unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 12. Dezember 2024
- [U2]    Auszüge aus der Katasterkarte der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 03. Februar 2025
- [U3]    Planrechtliche Beurteilung der Stadt Bad Schandau vom 12. Februar 2025
- [U4]    Telefonische Auskunft des Landratsamtes Pirna vom Bauaktenarchiv vom 24. März 2025
- [U5]    Auskünfte über Baulasten – Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 31. Januar 2025
- [U6]    Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 30. Januar 2025
- [U7]    Auskünfte zur Radonbelastung über Homepage des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und hier aus der Radonvorsorgegebietskarte
- (Q)    Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Luftbild: über on-geo
- (Q)    Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) der Bertelsmann Stiftung
- (Q)    Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge 2024 und Grundstücksmarktbericht des Freistaates Sachsen 2024
- (Q)    Quellenangabe Bodenrichtwert: über [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de)

## 13    Verzeichnis der Anlagen

Anlage 13.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 37
Anlage 13.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 38
Anlage 13.3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)	Seite 39
Anlage 13.4:	Luftbild (unmaßstäblich)	Seite 40
Anlage 13.5:	Fotodokumentation	Seite 41 – 43

## Anlage 13.1 Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



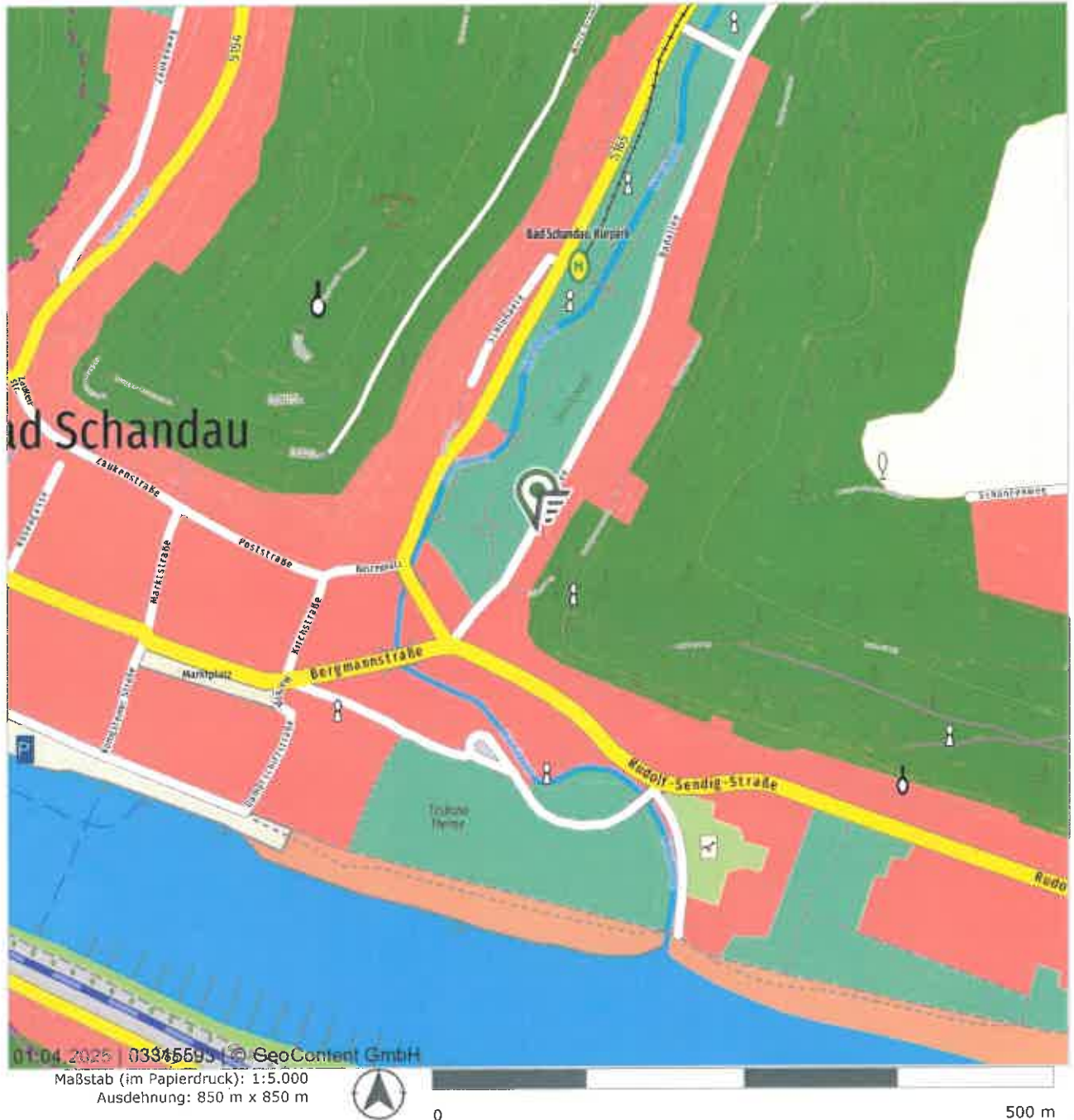
Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

### Datenquelle

Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2025

## Anlage 13.2 Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



**Straßenplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).**

Der Straßenplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:2.500 - 1:10.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

### Datenquelle

Straßenplan, GeoContent GmbH Stand: 2025



## Anlage 13.4      Luftbild (unmaßstäblich)



### Orthophoto/Luftbild in Farbe



Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Sachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.



### Datenquelle



Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: Aktuell bis 4 Jahre


### Anlage 13.5 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages auf der Grundlage der sehr stark eingeschränkten, rein äußeren Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Raum aus.

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		<p><b>Mehrfamilienwohnhaus</b></p> <p>Ansicht von der Badallee</p>
(2)		<p>Blick auf den seitlichen, linken Anbau (Überbau)</p>

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(3)		<p>heruntergefallene Schornsteinabdeckung, offenes Fenster im seitlichen Anbau</p>
(4)		<p>rechter Gebäudeanbau (Seitenflügel) mit im Vordergrund befindlicher Zugangstreppe von der Badallee aus</p>

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(5)		<p>Blick auf fußläufigen Zugang zum Grundstück und die Garage an der Badallee, rechts neben der Garage befindet sich der öffentliche Wanderweg und rechts im Bild ist die nachbarliche Bebauung</p>
(6)		<p>fußläufiger Zugang über Treppe zum Mehrfamilienwohnhaus von der Badallee aus</p>

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(7)		Böschungsmauer auf der Grundstücksgrenze an der Badallee mit Blick in Richtung Norden

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(8)		Böschungsmauer an der Badallee mit Garagenzufahrt und Blick in Richtung Süden (zur Elbe hin)

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.