

**ANTONIUS Sachverständigen
GmbH**

Am Henschel 7
01665 Klipphausen



Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski

*von der IHK Dresden öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken*

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Amtsgericht: **Dresden**
Zweck: **Verkehrswertermittlung im
Zwangsversteigerungsverfahren**
Aktenzeichen: **525 K 39/24**
Lage des Objektes: **01738 Dorfhain
Harthaer Straße 3**
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: **07.03.2025**
Tag der Ortsbesichtigung: **07.03.2025**
Verkehrswert: **80.000 €**



Zusammenfassung

Grundbuchamt:	Dippoldiswalde
Gemarkung:	Dorfhain
AZ.: 525 K 39/24	Blatt 153
Bewertungsgegenstand:	Bauernhaus mit Nebengebäude
Anschrift:	Harthaer Straße 3 in 01738 Dorfhain Flst. 827a
Objektart:	teilsaniertes Bauernhaus und Nebengebäude
Wohnfläche:	ca. 187,20 m ²
Baujahr:	ca. 1900
Tag der Ortsbesichtigung:	07.03.2025
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	07.03.2025
Verkehrswert:	80.000 €
Art des Wertermittlungsverfahrens:	Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren
Vermietungsstand:	eigengenutzt
Zubehör:	-

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilsaniertes Bauernhaus auf dem Grundstück Harthaer Straße 3 in Dorfhain. Zudem befindet sich ein Nebengebäude auf dem Grundstück.

Hinweis: Das Gutachten wurde für die Veröffentlichung im Internet gekürzt und ist nicht vollständig.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grundbuchinhalt	5
3 Mieter/Nutzer und Flächen	6
4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes	7
4.1 Erschließung	8
4.2 Bebaubarkeit	8
4.3 Stellplatzverordnung	10
4.4 Denkmalschutz	10
4.5 Baulasten/Altlasten	10
4.6 Energieeinsparverordnung	10
4.7 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	11
5 Beschreibung der baulichen Anlagen	12
5.1 Grundstücksbebauung	12
5.2 Restnutzungsdauer	12
5.3 Baubeschreibung	14
5.4 Außenanlagen/Besondere Bauteile	17
5.5 Reparaturrückstau	18
6 Bewertung	23
6.1 Allgemeines	23
6.2 Bodenwert	24
6.3 Ertragswert	25
6.4 Sachwert	30
7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände	37
7.1 Marktanpassung des Sachwertes	37
7.2 Reparaturrückstau	38
7.3 Rechte in Abt. II	38
8 Verkehrswert	39

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
Grundbuchstelle: Grundbuch von Dorfhain Blatt 153
Grundbuchauszug: 05.06.2024
Bewertungsgegenstand: Zweifamilienhaus und Nebengebäude auf Flst. 827/a
Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung zur Vorlage beim Amtsgericht im Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsstichtag: 07.03.2025

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 07.03.2025

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

- Eigentümer
- Sachverständige: Frau Dipl.-Ing. A. Borowski

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 07.03.2025
- vom Eigentümer wurden keine Bauunterlagen übergeben
- Grundbuchauszug vom 05.06.2024
- Auskünfte des Gutachterausschusses im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
- Auskunft von Herrn Walther, Landratsamt Pirna (Anlage 3)
- meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung

2 Grundbuchinhalt

Grundbuchamt Dippoldiswalde

Grundbuch von Dorfhain

Gemarkung Dorfhain

Blatt 153

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 2: Flurstück 65/17, Talstraße, Landwirtschaftsfläche mit 540 m²

lfd. Nr. 3: Flurstück 827/a, Harthaer Straße 3 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche mit 1.500 m²

Abt. I:

lfd. Nr. 2: xxx

Abt. II:

lfd. Nr. 1: Wohnungsrecht zugunsten der bereits verstorbenen Vorfahren →
Bewertung entfällt

lfd. Nr. 4: Der Erbanteil des Eigentümers ... gepfändet für Finanzamt Pirna

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Dresden, AZ 525 K 39/24),
eingetragen am 03.05.2023

Abt. III: 10 Eintragungen

***Hinweis: Nur das Flst. 827/a (lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis) ist
Gegenstand der Bewertung***

3 Mieter/Nutzer und Flächen

Das teilunterkellerte Bauernhaus war zum Bewertungsstichtag im EG vom Eigentümer genutzt, das Obergeschoss wurde von seiner Mutter bewohnt.

Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche gem. DIN 277/1987 (BGF): Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Die Bruttogrundfläche konnte nur tlw. aus den übergebenen Skizzen entnommen werden. Ein Teil der Maße wurde dem Lageplan entnommen und muss entsprechend ungenau sein.

Die **Bruttogrundfläche** wurde mit **331,50 m²** aus einem vor Ort angefertigten Aufmaß sowie dem Lageplan ermittelt.

Eine **Wohnflächenermittlung** wurde nicht übergeben. Deshalb muss die Wohnflächenermittlung anhand üblicher Umrechnungsfaktoren erfolgen. Bei Objekten dieser Bauart kann ein Faktor von 0,80 in Ansatz gebracht werden.

D.h., es wird von einer Wohnfläche von 187,20 m² ausgegangen.

Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes (ehem. Tischlerei) musste anhand des Lageplanes überschlägig ermittelt werden.

Nebengebäude	m	m	m ²
EG	15,00	9,00	135
OG	15,00	9,00	135
Summe:			270

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

Lage, regional

Bundesland: Sachsen
Regierungsbezirk: Dresden
Landkreis: Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Ort: Dorfhain
Einwohner: ca. 1.075

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Gemeinde Dorfhain im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und liegt ca. 25 km südlich von Dresden und ca. 15 km nördlich der Landesgrenze zu Tschechien.

Die demografische Entwicklung wirkt sich im gesamten Landkreis negativ aus. Dorfhain ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge in Sachsen, Deutschland. Das Dorf liegt zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Tharandter Wald“ und dem Naturschutzgebiet der „Wilden Weißeritz“ am Fuße des Osterzgebirges.

Die erste urkundliche Erwähnung von Dorfhain stammt aus dem Jahr 1351. Der Name des Dorfes leitet sich von den Hainen (Waldhufen) ab, die das Gebiet prägten.

Heute ist Dorfhain in die Ortsteile Kleindorfhain, Mitteldorfhain und Großdorfhain unterteilt, die jedoch so zusammengewachsen sind.

In Dorfhain befinden sich einige Gewerbebetriebe. Zu den Highlights des Freizeitangebotes zählen das Erlebnisbad Dorfhain, der Bergbaulehrpfad mit dem „Aurora-Erbstolln“ als kleines Schaubergwerk und der Geopark Sachsens Mitte

Die Arbeitslosenquote Dippoldiswalde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge liegt derzeit bei etwa 5,7 % und damit unter der Arbeitslosenquote von Sachsen (7,0 %) im Februar 2025.

Während es einen Kindergarten in Dorfhain gibt, sind Schulen in Tharandt oder Freital zu finden.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer typischen Dorflage in Dorfhain. Die anliegende Harthaer Straße führt nach Hartha bzw. Klingenberg.

Fern- und Nahverkehrsverbindungen

Die Harthaer Straße ist asphaltiert und ohne Fußweg ausgebildet.

Bahnhof Edle Krone	ca.	3,6 km
Bundesstraße B 170	ca.	16,8 km
Bundesstraße B 173	ca.	14,9 km
Autobahnanschluss A17	ca.	12,0 km
Dresden Stadtzentrum	ca.	25,0 km
Flughafen Dresden	ca.	37,0 km

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Haltestellen des ÖPNV, Schulen, Ärzte) befinden sich erst in Tharandt.

Charakteristika der Mikrolage:

- mittlere Lage
- Zweifamilienhaus von ca. 1900, dahinter Nebengebäude, bis vor einiger Zeit als Tischlerei genutzt
- die Umgebung besteht überwiegend aus I-II-geschossigen Wohngebäuden.

Beschaffenheit

Das Grundstück verläuft von der Straße leicht abfallend nach Südosten.

Störeinflüsse

Keine festgestellt

4.1 Erschließung

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss unterschieden werden zwischen der Erschließung, d.h. dem Erschlossensein eines Grundstücks als tatsächliches Zustandsmerkmal, und dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks.

Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehören im Wesentlichen die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanal etc.) und der Ausbau von Zuwegungen (straßenrechtliche Erschließung). Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss deshalb geprüft werden, ob grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Beiträge und sonstige nicht-steuerliche Abgaben noch zu entrichten sind.

Straße

Die Straße Harthaer Straße ist asphaltiert, Gehwege sind nicht vorhanden.

Vorhandene Anschlüsse

Wasser, Strom (Freileitung), Gas, Telefon (Glasfaser), Kabel-TV

Entsorgung

Abwasserkanalisation

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen. Nach Auskunft des Eigentümers bestehen zurzeit keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB.

4.2 Bebaubarkeit

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist mit einem 2- geschossigen Wohnhaus und einem Nebengebäude (ehem. Tischlerei) bebaut.

Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzungen existieren nicht, das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Laut Flächennutzungsplan befindet sich der vordere Teil des Grundstückes im Wohngebiet, der hintere Teil wird als Flächen für Landwirtschaft (Grünfläche) dargestellt.

Demnach befinden sich der Bereich mit dem Wohnhaus und auch das Nebengebäude (ehem. Tischlerei) im Innenbereich.

Der rückwärtige Grundstücksbereich liegt im Außenbereich (südlich des rot gekennzeichneten Bereiches).

Die nach Südosten anschließenden Baulichkeiten (Scheune) sind laut Auskunft beim Landratsamt Pirna nicht genehmigt worden und müssen deshalb als Schwarzbauten bezeichnet werden.

Auch für die auf der Nordostgrenze befindlichen Garagen muss als Besonderheit deren Überbauung auf das Nachbargrundstück genannt werden. Sie sind zwar vom zu

bewertenden Flurstück 827/a zu begehnen, allerdings befindet sich ein etwa 50%-iger Teil auf dem Nachbarflurstück 827.

Dies wäre für das Bewertungsobjekt als Vorteil zu bewerten. Allerdings wurde keine Überbaurente vereinbart, die dem Nachbar seit der Entstehung des Überbaus zustehen würde. Hier ist zu entscheiden, ob ein Abriss der Garagen oder eine Verkürzung bis zur Grundstücksgrenze möglich ist, oder ob (alternativ) der überbaute Teil des Nachbargrundstücks vom Eigentümer des Bewertungsobjektes abgekauft wird.

Ein Anbau oder eine Neubebauung ist damit nicht genehmigungsfähig. Es könnte höchsten geprüft werden, ob das vorhandene Nebengebäude (ehem. Tischlerei) zu Wohnzwecken umgenutzt werden kann.

4.3 Stellplatzverordnung

Auf dem Grundstück befinden sich 3 Stellplätze neben der Zufahrt.

Eine massiv errichtete Garage kann wegen der geringen Zufahrtsbreite nur als Abstellraum genutzt werden.

4.4 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Einzeldenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge verzeichnet.

4.5 Baulasten/Altlasten

Das Gebäude wurde ca. 1900 als Wohnhaus erbaut. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde vorgelegt (Anlage 4).

Demnach sind keine Altlastenbelastungen vorhanden.

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde eingeholt (Anlage 5). Demnach sind keine Baulasten eingetragen.

4.6 Energieeinsparverordnung

Ein Energieausweis für das Bewertungsgebäude wurde **nicht** vorgelegt.

Aufgrund der Umfassungskonstruktion (im Obergeschoss Fachwerk) ist mit einem hohen Primärenergieverbrauch zu rechnen.

4.7 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Das Gebäude wurde 1900 als Wohnhaus errichtet. In den 70er Jahren wurden eine Schwerkraftheizung eingebaut, die Elektrik tlw. überarbeitet und die Holz-Verbundfenster eingebaut

Anfang der 90er Jahre wurden

- eine Gasheizung eingebaut, die aber mittlerweile nicht mehr funktioniert
- im Erdgeschoss die Fenster durch Kunststofffenster ersetzt
- das Bad im Obergeschoss erneuert
- der Außenputz ausgebessert und das Haus gestrichen

Im Moment können im Erdgeschoss 2 Wohnräume und die Küche genutzt werden. Das Bad ist separat vom Hausflur zugänglich. Ein Raum befindet sich im Rohbauzustand. Im Schlafzimmer ist Schimmel in den Außenecken zu finden.

Im Obergeschoss sind 3 Wohnräume. Auch hier ist das Bad separat vom Hausflur erreichbar.

Eine umfassende Sanierung des Wohnhauses ist notwendig.

Das Nebengebäude (früher Tischlerei) wurde gewerblich zu Lagerzwecken genutzt.

Dahinter befindet sich eine Holzkonstruktion – ähnlich einer Scheune, die für die hobbymäßige Tierhaltung genutzt wird. Eine Baugenehmigung wurde nicht erteilt.

Zudem verläuft das Grundstück etwas abfallend nach hinten. Der östliche Bereich wird als Güllesammelplatz genutzt.

Weitere Nebengebäude dienen der Tierhaltung und zu Lagerzwecken.

Die Garagen am nördlichen Grundstücksrand werden zu Lagerzwecken genutzt. Dem vorliegenden Lageplan ist zu entnehmen, dass sich ein großer Teil auf dem Nachbargrundstück befindet. Es handelt sich mithin um einen Überbau. Eine Überbaurente wird nach Auskunft des Eigentümers nicht gezahlt.

Nutzbarkeit

Das Gebäude wäre mit seiner Wohn-/Nutzfläche von insgesamt **187,20** m² für eine Wohnnutzung geeignet. Das Nebengebäude könnte durch nichtstörendes Gewerbe genutzt werden. Der größte Teil der Nebengebäude sollte abgerissen werden. Insbesondere die Garagen, die den nördlichen Nachbarn überbauen, sollten abgerissen werden.

Insgesamt ist die Erarbeitung einer Nutzungskonzeption empfehlenswert.

Eine umfassende Sanierung ist notwendig.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem teilunterkellerten 2-geschossigen Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude wurde um 1900 errichtet und ab den 70er Jahren nur teilsaniert. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück ein größeres Nebengebäude, welches bis vor einigen Jahren als Tischlerei genutzt wurde sowie mehrere der Tierhaltung dienende Schuppen/Holzschauer und alte Garagen.

5.2 Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile eines Gebäudes. Bei sanierten und instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1900 erbaut. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits über 100 Jahre alt.

Laut Marktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge wird die Gesamtnutzungsdauer nach ImmoWertV Anlage 1 bestimmt. D.h., sie beträgt 80 Jahre.

Das Gebäude bedarf einer an die künftige Nutzungsart angepassten Sanierung.

Die Ermittlung der dann verlängerten Restnutzungsdauer ergibt sich wie folgt:
Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen
entsprechend Modell der ImmoWertV/ImmoWertA Anlage 2.

Die Ermittlung der dann verlängerten Restnutzungsdauer ergibt sich wie folgt:

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäude alter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥80	12	21	32	44	56

Im Anschluss wird von einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren ausgegangen.

Für gewerblich genutzte **Nebengebäude** wird gemeinhin eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt. Da hier nicht von einer Sanierung ausgegangen wird kann hier nur von einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren ausgegangen werden.

5.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören. Die in diesem Gutachten aufgeführten Beanstandungen, Schäden und Mängel haben rein informativen Charakter **ohne Anspruch auf die Vollständigkeit eines Bauschadengutachtens** und stellen insofern keine abschließende Auflistung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder nur schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Außerdem war davon auszugehen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind

diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt. Daraus resultierend übernimmt die unterzeichnende Sachverständige keine Haftung für möglicherweise nicht genehmigte Ausbauten sowie vorhandene, in diesem Gutachten nicht aufgelistete Mängel und deren Folgen.

Wohnhaus:

Dach: Sattelwalmdach mit Vollholzschalung, Schiefer
Außenwände: massiv gemauert, verputzt
Innenwände: Mauerwerk, verputzt, tlw. tapeziert
Decken: Gewölbedecke über Keller; sonst Holzbalkendecken
Fußböden: Dielung, tlw. mit Linoleum, Laminat, Stäbchenparkett (abgenutzt) oder Teppich belegt
Fenster: Holzverbundfenster aus den 70er Jahren, tlw. auch ältere Doppelfenster, im Erdgeschoss durch Kunststofffenster ersetzt
Haustür: Holztür mit Glaseinsatz
Innentüren: alte Holztüren
Treppen: Steintreppe in den Keller, Steintreppe ins I. OG mit Linoleumbelag, Holztreppe in das Dachgeschoss,
Elektro: großteils aus den 70er Jahren, nur tlw. in den 90er Jahren erneuert
Sanitär: zwei funktionierende WC im Gebäude
Heizung: Gasheizung nicht angeschlossen, Schwerkraftheizung mit alten Heizkörpern wird genutzt

Kellergeschoss:

- nur teilunterkellert
- Zugang in den Keller über Holztür über steile Steintreppe
- Raumhöhe 2,05
- Kappengewölbedecke
- Gasheizung aus den 90er Jahren nicht mehr funktionstüchtig
- Das Haus wird über die historische Schwerkraftheizung beheizt
- Vorratsraum
- Wände verputzt, aufsteigende Feuchtigkeit feststellbar

Erdgeschoss:

Vorhäuschen

Flur: alte Fliesen

Raumhöhe: 2,45 m

Heizung: alte Gliederheizkörper

Küche: Vinyl; Kunststofffenster; Fliesenspiegel

von hier Zugang zum Wohnzimmer

Wohnraum: Laminat, Zugang zum Schlafzimmer

Schlafzimmer: Teppichbelag, Schimmel im unteren Bereich der Außenwände

von der Küche erreichbar Kinderzimmer und weiterer Raum

Kinderzimmer: Laminatfußboden

weiterer Raum im Rohbau (Fußboden fehlt), evtl. als Bad ausbaubar

Außerhalb der Wohnung zugänglich

Bad: Dusche, Stand-WC, Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz
halbhoch gefliest, im Nassbereich raumhoch gefliest

Steintreppe mit älterem Linoleumbelag führt nach oben

I. OG

Flur: Linoleumbelag, Zugang zur Terrasse über Vorhäuschen (ohne Absturzsicherung)

Raumaufteilung wie Erdgeschoss, wird von der Mutter des Eigentümers bewohnt
alte Holztüren mit Glaseinsatz

Holzverbundfenster

Elektrik nur tlw. erneuert

Küche mit Dielung (abgenutzt)

Wohnzimmer: Stäbchenparkett

weiterer Wohnraum: Laminat

Bad (separat vom Flur zu begehen): eingeflieste Badewanne,
Waschmaschinenstellplatz, WC, alte Heizkörper

Zugang zum Dachboden über alte Holzterrappe

Dachboden

Vollholzschalung

Holzverbundfenster im Giebel

Dielung

alte Elektrik

Nebengebäude

1,5-geschossig

ehem. Tischlerei

Holztür mit

Glaseinsatz

Fußboden

Gehwegplatten

Hohldielen mit

Estrich

OG über

Holzterrappe zu

erreichen

Raumhöhe 2,61 m

Oben alter

Leimofen,

Werkstatt

Holzeinfachfenster



Satteldach mit Strangfalzziegeln gedeckt, undicht

separat im Erdgeschoss erreichbar: Waschhaus mit Waschkessel, halbhoch gefliest mit Spaltklinkern

Garagen

als Garagen Typ
Dresden vermutlich
in den 70er Jahren
errichtet
Tiefe: 4,90
Pulldach mit
Bitumenbahnen
gedeckt

Achtung: der
größte Teil der
Garagen steht als
Überbau auf dem
Nachbargrundstück

daneben
Schuppen, als
Schweinstall
genutzt
Holzkonstruktion
flach geneigtes
Satteldach
mit Bitumenbahnen
gedeckt



Holzscheune

(ohne
Baugenehmigung)
als Kuhstall und
Heulager genutzt
kein befestigter
Boden



**Massiv gemauerte
Garage neben der
Einfahrt**

gemauert, verputzt
Pulldach
Holztor

6,35 m tief,
Zufahrtbreite < 2,40
m

5.4 Außenanlagen/Besondere Bauteile

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, einschließlich der Verbindung der Ver- und Versorgungsleitungen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen, auch die Oberflächengestaltung des Grundstückes.

Als Außenanlagen und besondere Bauteile werden bewertet:

- Zufahrt/Zuwegung mit Granit belegt
- Neben der Zufahrt 3 Stellplätze, mit Betonwaben belegt
- Versorgungsleitung für die innere Erschließung

5.5 Reparaturrückstau

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe des Reparaturrückstaus und die Sanierungskosten nicht identisch sind mit den Mängelbeseitigungskosten und den tatsächlichen Sanierungsaufwendungen. Im Rahmen einer Bewertung wird die Wertminderung nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Das Gebäude wurde 1900 als Wohnhaus errichtet. In den 70er Jahren wurden eine Schwerkraftheizung eingebaut, die Elektrik tlw. überarbeitet und die Holz-Verbundfenster eingebaut

Anfang der 90er Jahre wurden

- eine Gasheizung eingebaut, die aber mittlerweile nicht mehr funktioniert
- im Erdgeschoss die Fenster durch Kunststofffenster ersetzt
- das Bad im Obergeschoss erneuert
- der Außenputz ergänzt und das Haus gestrichen

Zunächst muss die **Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes** erfolgen. Dann muss eine umfassende Sanierung erfolgen.

Es sind mind. folgende Arbeiten erforderlich:

- Keller trocken legen
- Dachdeckung erneuern
- Fenster erneuern
- Außenhaut des Gebäudes dämmen,
- Heizung erneuern einschl. Heizkörpern
- alle Medien prüfen und überarbeiten
- Raum im Rohbau im Erdgeschoss ausbauen
- Fußbodenlege- und Malerarbeiten
- Sanitäranlagen in die Wohnung einbeziehen

Hier werden nur einige Schäden dargestellt:

Feuchtigkeit im Keller, Heizung erneuern

Raum im EG ausbauen

Elektrik überarbeiten

Absturzsicherung Terrasse Obergeschoss fehlt

Erdgeschoss: Schimmel im Schlafzimmer

Fenster im Nebengebäude erneuern

undichtes Dach im Nebengebäude

Es sind folgende Arbeiten erforderlich, um das Objekt auf dem mittleren Niveau für eine Restnutzungsdauer von **56** Jahren zu erhalten:

- Planungsleistungen für die Sanierung
- alle Medien prüfen, erneuern
- Mauerwerk, Decken und Dachkonstruktion statisch prüfen, ggfls. erneuern
- Putzarbeiten
- Sanitär, Heizung, Elektro einbauen
- Fußbodenverlegearbeiten, Malerarbeiten

Die Kosten für die nachfolgend aufgeführten Arbeiten wurden aus der Fachliteratur entnommen und für den Innenausbau in €/m² Wohnfläche geschätzt.¹

Die Einordnung erfolgt ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert.

			Euro/m ² Wfl.	gesamt	
Sanierungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche im EG und I. OG	187,20	m ²	1135	212.472,00	€
Da mittlerweile der Baupreisindex deutlich erhöhte Kosten zeigt muss dieser Index angewandt werden.					
Kosten *Index 2024/Index 2018					
Baupreisindex 2018	111,5			316.897,7	€
Baupreisindex 2024	166,3				
<hr/>					
Reparaturrückstau am übrigen Grundstück (insbesondere Fenster, undichtes Dach am Nebengebäude)				15.000	€
<hr/>					
Angepassten Kosten:				331.897,7	€

Hierfür wird für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Summe von 331.897,7 € (Zeitwert) in Ansatz gebracht.

¹ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2018

6 Bewertung

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert einer Immobilie ist als Ergebnis der Wertermittlung ein objektivierter Wertbegriff, der die allgemeine Wertschätzung des in der Privatnützigkeit des Eigentums begründeten gewöhnlichen Grundstücksmarktes widerspiegelt. Er ist der marktorientierte, von Angebot und Nachfrage bestimmte Tauschwert, welcher mit dem Preis als Ausdruck individueller Wertvorstellungen unter einer Berücksichtigung von allgemeinen Grundstücksmerkmalen von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist. Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV 2021 § 6 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches grundsätzlich den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Im vorliegenden Gutachten werden das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** angewandt.

6.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte gibt für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert von **59 €/m²** an (Stand: 01.01.2022). Dieser Wert gilt für

- gewerbliche Baufläche
- offene Bebauung
- II-geschossig
- Grundstücksgröße 750 m²
- Bodenrichtwertzone: 62801489

Für Ackerland werden 1,10 €/m² und für Grünland 0,86 €/m² angegeben.

Das Grundstück ist größer als das Richtwertgrundstück.

Es wird deshalb wegen des bebauten Anteils (Wohnhaus, Nebengebäude) nur zu einem Teil von 1000 m² als Bauland bewertet, der übrige Teil als Ackerland mit 1,10 €/m².

Auf dem Immobilienmarkt haben sich zwischen 2021 und 2022 weitere Steigerungen ergeben. Allerdings sind seit den steigenden Kreditzinsen Anfang des Jahres 2023 nicht nur deutlich weniger Verkäufe festgestellt worden. Es wurden zudem leicht rückläufige Tendenzen in der Preisentwicklung festgestellt. Deshalb wird kein Zuschlag auf den Bodenrichtwert angesetzt.

Der Bodenwert berechnet sich mithin zu:

Bauland	59,00	€/m ²	x	1.000 m ²	=	59.000 €
Ackerland	1,10	€/m ²	x	500 m ²	=	550 €
Summe:				1.500 m ²		59.550 €

Bodenwert gerundet: 59.000 €

6.3 Ertragswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1900 errichtetes Wohngebäude, das seit den 70er Jahren nur teilsaniert wurde. Allerdings wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass das Objekt komplett saniert wurde.

Ermittlung der Wohnflächen:

Aus den übergebenen Unterlagen wurde die Wohn-/Nutzfläche mit **187,20** m² für das gesamte Objekt ermittelt.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung **nachhaltig erzielbaren Einnahmen** aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Die zugrunde zu legenden Mieteinnahmen richten sich nach der sogenannten „nachhaltig erzielbaren Miete“. Hierbei sind nur Mieterträge zu berücksichtigen, die ortsüblich sind und auch langfristig erzielt werden können.

Mieteinnahmen Wohnen

Dorfhain verfügt nicht über einen qualifizierten Mietspiegel.
Bei Wohnungsbörse.de werden folgende Angaben gemacht:

Demnach konnte eine 60 m² große Wohnung in Dorfhain für 5,19 €/m² vermietet werden.

Eine aktuelle Internetrecherche (Immobilienscout24.de, Immowelt.de, Immonet.de) für Dorfhain ergab für vergleichbare Wohnungen in der Umgebung des Wertermittlungsobjektes folgende Mietangebote:

Wohnung	Wfl. [m ²]	Miete [€]	Miete [€/m ²]	Bemerkung
1	66,9	395	5,9	3-Zimmer Wg. Dorfhain
2	86	530	6,16	4-Zimmer Wg. Dorfhain
3	114,6	920	8,03	4-Raum-Wg. Tharandt
4	64,8	518	7,99	3-Zimmer Wg. Am Sachsenhof Klingenberg
5	54	370	6,85	2-Zimmer Wg. Freital
Mittel:			6,99	

Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund

- der Lage in Dorfhain
- im Zustand nach der erforderlichen Sanierung

und der daraus resultierenden Faktoren eine Nettokaltmiete von **6,80 €/m²** als Marktmiete angenommen werden.

Für die 3 Stellplätze wird eine Miete von 15 €/Stellplatz im Monat (Summe 45 €/Monat) angenommen.

Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe m ²	Nachhaltig erzielbare Miete €/m ²	Rohertrag monatlich €	Rohertrag jährlich €
Wohnfläche	187,20	6,80	1.273	15.276
Stellplätze			45	540
Summe:				15.816

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird. Der Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024, Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Auf S. 89 werden Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten angegeben. Diese liegen für Zweifamilienhäuser bei 2,06 %.

Diese Angaben werden auf S. 93 nochmals nach Gemeinden aufgeteilt:

Demnach werden für das nahe Tharandt 2,0 % angegeben, für Dippoldiswalde 4,0 %.

Da es sich um eine relativ dörfliche Lage handelt,

wird hier ein Liegenschaftszins nur wenig über dem Liegenschaftszinssatz für Tharandt von **2,25 %** zur Grundlage gemacht.

Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt nach Sanierung weiter zu Wohnzwecken genutzt wird.

Zur Berechnung des Barwertfaktors verwendet man folgende, aus der Finanzmathematik stammende Formel:

$$B = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

Wobei

n = Restnutzungsdauer; q = 1 + p/100; p = Liegenschaftszinssatz in %

Bei einem Liegenschaftszinssatz von **2,25 %** und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **56** Jahren beträgt der Barwertfaktor 31,6603.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche zur Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit (normalerweise) erforderlich sind:

- * Verwaltungskosten
- * Betriebskosten
- * Instandhaltungskosten
- * Mietausfallwagnis

Renditebeeinflussend sind nur die Kosten, welche nach mietrechtlichen Bestimmungen nicht auf die Mieter umgelegt werden und beim Grundstückseigentümer/Vermieter verbleiben. Mangels geeigneter Angaben zum Bewertungsobjekt werden im

Bewertungsfall die nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten auf der Basis von Erfahrungssätzen geschätzt.

Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt und zählen somit nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Nutzungsart und Bauzustand der Objekte verschieden.

Entsprechend ImmoWertV Anlage 3 betragen die

- Verwaltungskosten 230 € jährlich je Wohngebäude (30 € je Garage), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2024: $119,3/77,1 = 1,55$). Es ergeben sich Verwaltungskosten von 356 € (Garage 46 €).
- Instandhaltungskosten 9,00 €/m² Wohnfläche (68 € je Garage), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2024: $119,3/77,1 = 1,55$). Es ergeben sich Instandhaltungskosten von 13,93 €/m² Wohnfläche (Garage 105 €).
- Kosten des Mietausfallwagnisses 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung.

Ertragswertermittlung Wohnhaus:

Rohertrag				15.816,00	€
Bewirtschaftungskosten					
Verwaltungskosten				352,00	€
Instandhaltung	13,93 €/m ² x	187,20 m ²	./.	2.607,70	€
Mietausfallwagnis		2%	./.	316,32	€
Bewirtschaftungskosten in %		20,7133 %			
Reinertrag:			=	12.539,98	€
Reinertragssplittung Bodenwert					
Liegenschaftszinssatz:		2,25%			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:			-	1.339,88	€
Gebäudeertrag			=	11.200,10	€
durchschnittliche Restnutzungsdauer		56 Jahre			
Liegenschaftszinssatz:		2,25%			
Barwertfaktor		31,6603			
Gebäudeertragswert			=	354.598,53	€
Bodenwert			+	59.550,00	€
Vorläufiger Ertragswert			=	414.148,53	€

6.4 Sachwert

Verfahren

Im Sachwertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und „Besondere Betriebseinrichtungen“ getrennt vom Bodenwert nach üblichen Normalherstellungskosten zu ermitteln und zusammenzufassen. Zu den Normalherstellungskosten sind auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen hinzuzurechnen. Im vorliegenden Fall handelt es sich nach Abarbeitung des Reparaturrückstaus um ein Einfamilienhaus.

Feststellung der Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Nutzungsdauer des Objektes beträgt laut Sachwertrichtlinie 70 Jahre. Hier spielt eine Rolle, dass das Objekt hauptsächlich in Standardstufe III eingeordnet wurde. Die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer richtet sich nach der Einschätzung der Dauer der Vermietbarkeit zu den angenommenen Erträgen. Als Nutzungsdauer ist die Zahl der Jahre anzusehen, über die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich betrieben werden kann. Ich setze die Restnutzungsdauer aufgrund des vorgefundenen Sanierungsgrades mit **56** Jahren an.

übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Die Normalherstellungskosten

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude, NHK-Typ 1.12

Nutzungsgruppe: Zweifamilienhäuser
Freistehend, Keller, ausgebautes Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Berechnung der Gebäudeflächen (**Bruttogrundflächen – BGF**) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B. (Nicht)-Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone; Terrassen) und Nichtanrechnung von Dachböden.

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF für das Wohnhaus beträgt **331,50** m².

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden dem Tabellenwerk NHK 2010 auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr (2010) angesetzt (s.u.).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex (BPI) im Basisjahr (2010 = 100).

Seit August 2018 wird der Index bezogen auf das Basisjahr 2015 angegeben. Es muss umindiziert werden:

Umrechnung 2015/2010

Baupreisindex	Baupreisindex IV/2024 (Basis 2021)	Umrechnungsfaktor von 2021 in 2010	Baupreisindex IV/2024 (Basis 2010)
Wohngebäude	130,8	1,410	184,428
Bürogebäude	132,6	1,425	188,955
Gewerbl. Betriebsgebäude	131,8	1,433	188,869

BPI (IV/ 2024) für das Gutachten (Basis 2010 = 100): 184,428

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind bereits in den NHK 2010 enthalten.

Außenanlagen und besondere Bauteile

Die besonderen Bauteile werden einzeln erfasst und pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Außenanlagen/besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Zufahrt	1.000 €
Innere Erschließung	3.000 €
Massive Garage neben der Zufahrt und Schauer	1.000 €
Grundstücksgestaltung einschl. Zaun	2.000 €
Summe	7.000 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen wegen zusätzlich erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und etwaig erforderlicher Modernisierungen sind bei dem Bewertungsobjekt in erheblichem Umfang zu berücksichtigen. Unter Punkt 5.5 wurde der Reparaturrückstau zu **331.897,7 €** ermittelt (siehe Punkt 7)

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude Typ 1.12

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen ²					gewogener Standard
		1	2	3	4	5	
	[%]						
Außenwände	23,0				1,0		0,92
Dach	15,0				1,0		0,60
Fenster und Außentüren	11,0				1,0		0,44
Innenwände und –türen	11,0			1,0			0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0			1,0			0,33
Fußböden	5,0				1,0		0,20
Sanitäreinrichtungen	9,0				1,0		0,36
Heizung	9,0				1,0		0,36
sonstige technische Ausstattung	6,0				1,0		0,24
insgesamt	100,0	0,0	0,0	22,0	78,0	0	3,78

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Die Standardstufen sind in Tabelle 1 der SWRL zu den NHK 2010 normiert dargestellt. Es wird die Standardstufe gewählt, die dem vorhandenen Standard am nächsten kommt. Es wird davon ausgegangen, dass die unter Punkt 5.5 genannten Sanierungsarbeiten in den Standardstufen berücksichtigt werden.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570	0,0	0,00
2	635	0,0	0,00
3	730	22,0	160,60
4	880	78,0	686,40
5	1.100	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			847,00
Zuschlag Zweifamilienhaus			5 %
NHK mit Zuschlag =			889,35

gewogene, standardbezogene NHK 2010

889,35 €/m² BGF

² Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

Zweifamilienhaus

01	Bruttogrundfläche		331,50 m ²
02	Preis pro m ² (2010)		889,35 €
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)		294.819,53 €
04	Baukostenindex (IV 2024) (Basis 2010 = 100%)		184,428
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)		543.729,76 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	56 Jahre	
07	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
08	Alterswertminderung [linear]	30 %	163.118,93 €
09	Zeitwert zum WST		380.610,83 €
10			
11	Außenanlagen und besondere Bauteile		7.000,00 €
12	Summe		387.610,83 €
	vorl. Gebäudesachwert		387.611 €
		rd.	388.000 €

Nebengebäude

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Lagergebäude ohne Mischnutzung Typ 16.1

01	Bruttogrundfläche		270 m ²
02	Preis pro m ² (2010)		350 €
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)		94.500,00 €
04	Baukostenindex (IV 2024) (Basis 2010 = 100%)		184,428
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)		174.284,46 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	10 Jahre	
07	Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
08	Alterswertminderung [linear]	80 %	139.427,57 €
09	Zeitwert zum WST		34.856,89 €
	Summe		34.856,89 €
	Gebäudesachwert Garage		34.857 €
		rd.	35.000 €

Zusammenfassung:

Sachwert Wohnhaus	387.611 €
Sachwert Nebengebäude	34.857 €
Zwischenwert	422.468 €
Bodenwert	59.550 €
Vorläufiger Sachwert	482.018 €

7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände

7.1 Marktanpassung des Sachwertes

Über Jahrzehnte hinweg wurden Vergleiche der Ergebnisse von Kaufpreisanalysen unterschiedlichster Regionen in Deutschland durchgeführt. In deren Ergebnis wurde sichtbar, dass unabhängig vom jeweiligen Bundesland oder der jeweiligen Kommune ein Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Marktanpassungsfaktor besteht. Aus diesem globalen Zusammenhang wurden für die einzelnen Objektarten sogenannte Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsysteme abgeleitet und veröffentlicht.

Wie bereits ausgeführt soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet werden. Der Sachwert gibt Antwort auf die Frage, was es kosten würde, ein zu bewertendes Gebäude nochmals zu errichten. Somit ist der Sachwert ein „fiktiver Wert“, der aus Kostenüberlegungen entstanden ist. Oftmals sind die Marktteilnehmer nicht bereit, ein Gebäude zu seinem Sachwert zu kaufen bzw. zu verkaufen.

Aus diesem Grund ist der Verkehrswert aus dem Sachwert nur unter Berücksichtigung der Marktsituation abzuleiten.

Der ermittelte Sachwert von **482.018 €** entspricht bei einer Wohnfläche von **187,20 m²** rund 2.575 €/m².

Der Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat auf S. 104 des Grundstücksmarktberichtes 2024 folgende Formel für Sachwert-Faktoren angegeben:

Die mathematische Formel zur Bestimmung des statistisch wahrscheinlichsten Sachwertfaktors lautet:

$$\widehat{SWF} = 0,5408 + 0,0032 \times \text{Baulandbodenwert}_{[T\text{€}]} + 0,1595 \times \text{Standardstufe} + 0,008 \times RND - 0,0018 \times \text{vorläufiger Sachwert}_{[T\text{€}]}$$

Demnach ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 59 €/m², einem vorläufigen Sachwert von **482.018 €** und einer Standardstufe von **3,78** ein Sachwertfaktor von **0,9129**. Zwar wird das Objekt im Zustand nach Sanierung bewertet werden, allerdings handelt es sich derzeit noch um ein unsaniertes Wohnhaus mit einigen Nebengebäuden. Der Sachwertfaktor muss etwas niedriger sein. Es wird ein Sachwertfaktor von 0,85 in Ansatz gebracht.

Vorläufiger Sachwert:	482.018 €
Anpassungsfaktor:	0,85
Marktangepasster Sachwert (vorläufig):	409.715 €

7.2 Reparaturrückstau

Unter Punkt 5.5 wurde der Reparaturrückstau mit **331.897,7 €** ermittelt.

Ertragswert vorläufig:	414.148,53	Sachwert vorläufig	409.715,00
Reparaturrückstau:	331.897,7	Reparaturrückstau:	331.897,7
Ertragswert	82.251 €	Sachwert	77.817 €
Ertragswert (gerundet)	82.000 €	Sachwert (gerundet)	78.000 €

7.3 Rechte in Abt. II

In Abt. II des Grundbuches befinden sich drei Eintragungen:

Ifd. Nr. 1: Wohnungsrecht zugunsten der bereits verstorbenen Vorfahren

Ein Wohnungsrecht würde sich wertmindernd auswirken. Im vorliegenden Fal sind die Berechtigten bereits verstorben. → Bewertung entfällt

Ifd. Nr. 4: Der Erbanteil des Eigentümers ... gepfändet für Finanzamt Pirna

Die Pfändung wirkt sich ebenfalls nicht verkehrswertbeeinflussend aus.

Ifd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Dresden, AZ 525 K 39/24), eingetragen am 03.05.2023

Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich ebenfalls nicht verkehrswertmindernd aus.

8 Verkehrswert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1.500 m² großes Grundstück in der Ortslage von Dorfhain.

Das Zweifamilienhaus wurde ca. 1900 errichtet und ab den 70er Jahren teilsaniert. Die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes und eine angepasste Sanierung sind dringend erforderlich.

Zusätzlich befinden sich mehrere Nebengebäude auf dem Grundstück. Ein zweigeschossiges Nebengebäude hinter dem Wohnhaus wurde bis vor einigen Jahren als Tischlerei genutzt. Jetzt überwiegt auf dem Grundstück eine hobbymäßige Haltung von Tieren (Rinder, Ziegen, Schafe, Schweine, Kaninchen etc.)

Wertzusammenstellung:

Ertragswert **82.000 €**

Sachwert **78.000 €**

Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um 5,13 %.

Ausschlaggebend für die Ableitung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art das Sachwertverfahren, gestützt durch das Ertragswertverfahren.

Verkehrswert: **80.000 €**