

I
Dipl.-Ing. **Aneff Helff**
von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellte
u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

D – 01099 Dresden, Weintraubenstraße 4
Telefon: 0351 / 1 6068671
Mobil: 0173 / 73 44 444

Diplombauingenieurin
Diplomwirtschaftsingenieurin (FH)
für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Dresden

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
UST-ID: DE220664154
Email: info@immobilienbewertung-helff.de

W E R T G U T A C H T E N

(Nr. 2025 – 07)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2010 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des insgesamt 30,25 / 1.000 Miteigentumsanteils (ME) im Erdgeschoss im Eingang Nr. 8a zzgl. Lagerraum im Kellergeschoss - im ATP jeweils mit Nr. 1 bezeichnet in

Lage des Objektes: 01809 Dohna, Dresdner Straße 8a u 8b, Pestalozzistraße 24

Gemarkung: Dohna Flurstück 236 mit 2.190 m²

Grundbuch: Teileigentumsgrundbuch von Dohna, Blatt 1179, lfd.-Nr.1

Eigentümer: -----

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden

Wertermittlungsstichtag: 2025-03-25

Aktenzeichen (AZ): 525 K 161 / 24

Verkehrswert: **58.000,00€**

Objektansicht:



Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 161-24
Grundbuch:	AG Pirna; Teileigentumsgrundbuch von Dohna; Blatt 1179
Beschreibung:	BVNr.1: 30,25 / 1.000 MEA an dem Grundstück Flurstück 236 zu 2.190,00 m ² verbunden mit dem SE an dem Laden im Erdgeschoss im Haus Nr. 8 a, nebst Lagerraum im Kellergeschoss – laut ATP jeweils mit Nr. 1 bezeichnet
postalische Adresse:	Dresdner Straße 8 a in 01809 Dohna
Objektart:	Teileigentum (Büro- / Laden)
Wohnfläche:	62,81 m ² zzgl. 17,73 m ² Lagerfläche
Baujahr:	ca. 1994
Sanierung / Modernisierung:	entfällt, da Neubau
Denkmalschutz:	nein
Tag der Ortsbesichtigung:	2025-03-25
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2025-03-25
Verkehrswert:	58.000,00 €
Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren nach §§ 27-34 ImmoWertV 2021
WEG – Verwaltung:	Th. Hobrack Immobilienservice GmbH, Rottwerndorfer Str. 41; 01796 Pirna
Vermietungsstand:	unbefristet vermietet
Zubehör:	-
Energieausweis:	keine Angaben
Kurzbeschreibung des Objektes:	<ul style="list-style-type: none">- vermietete Teileigentumseinheit (Ladengeschäft) in einem ca. 1994 errichteten Wohn- und Geschäftskomplex mit 3 Hauseingängen (Dresdner Straße 8a u. 8b; Pestalozzistraße 24) mit insg. 6 Gewerbeeinheiten sowie 22 Wohneinheiten.- Das Ladengeschäft befindet sich im Eingang Dresdner Straße 8a im Erdgeschoss; hat einen separaten Zugang; besteht aus insgesamt 1 Raum (Laden mit Kochgelegenheit) und WC.- weiterhin gehört zur Einheit ein Lagerraum im Kellergeschoss, welcher nicht durch das Ladengeschäft erreichbar ist, sondern über das Treppenhaus.- Hauptnutzflächen nach Norden ausgerichtet

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	4
1. VORBEMERKUNGEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
TEIL II	7
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1. Tatsächliche Eigenschaften	7
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück.....	9
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1. Allgemeines	10
4.2. Ausführung / Ausstattung.....	11
4.3. Außen- / Nebenanlagen.....	13
4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Teileigentum Nr. 1.....	13
TEIL III	15
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	15
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	15
5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2. Vergleichswertermittlung.....	16
5.3. Bodenwertermittlung.....	16
5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes.....	17
5.4. Ertragswertermittlung.....	19
5.4.1. Ausgangsparameter.....	19
5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes.....	22
6. ERGEBNIS / WERTUNG	23
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS	24
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	25
10. ANLAGEN.....	26
10.1. Übersichtsplan Landkreis Sächsische Schweiz Ostergebirge (o. M.)	26
10.2. Übersichtsplan Dohna (o. M.)	27
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000).....	28
10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	29
10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis.....	30
10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise).....	31
10.6.1. Lageplan	31
10.6.2. Grundriss Kellergeschoss	32
10.6.3. Grundriss EG – Teileigentum Nr. 1	33
10.7. Fotodokumentation	34
10.7.1. Aussenansichten.....	34

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

Das Wertgutachten (kein Bausubstanzgutachten) wird in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV 2021 erarbeitet. Gegenstand ist ausschließlich das angegebene Grundstück einschließlich der aufstehenden Bauten.

Das Wertgutachten gilt nur für den unter Punkt 2 ausgewiesenen Zweck und für den ausgewiesenen Auftraggeber. Eine Weitergabe des Gutachtens für einen anderen Zweck und Nutzer ist nicht gestattet und schließt eine Haftung der Sachverständigen für daraus folgende Schäden und Ansprüche aus.

Für verdeckte Mängel und Schäden kann die Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe (Fläche) der tatsächlichen entspricht. Der Wert des vorhandenen Aufwuchses an Großgrün und Sträuchern wird mit dem Bodenwert erfasst.

Das Wertgutachten wird unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Sachverständige hat kein persönliches Interesse am Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird zudem die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt sowie, dass die zum Errichtungszeitpunkt gültigen einschlägigen bautechnischen Vorschriften eingehalten worden sind.

Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, welche nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten ist ausschließlich zum Zwecke der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Daher wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks insbesondere unter Nichtbeachtung der in Abteilung II eingetragenen Rechte ermittelt.

Besichtigt wurden das Gebäude nur von außen sowie die öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten (Gemeinschaftseigentum). Das Teileigentum wurde bereits in einem anderen ZV-Verfahren besichtigt. Fotografische Innenaufnahmen wurden nicht erstellt.

Die Datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DSGVO wurden berücksichtigt bzw. eingehalten.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte bedarf aus urheberrechtlichen Gründen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Das Gutachten enthält insgesamt 35 Seiten, davon 7 Anlagen mit 10 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	<u>Dresdner Straße 8 a</u> und b; Pestalozzistraße 24 in 01809 Dohna Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge; Freistaat Sachsen
Teileigentumsgrundbuch:	Gemarkung Dohna; Blatt 1179, lfd.-Nr.1
Flur / Flurstück / Flurstücksgröße:	236 / 0 mit 2.190,00 m²
Nutzung:	gewerbewirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer:	-----
Verwaltung:	
• <i>nach WEG</i> :	siehe gesondertes Anschreiben
• <i>Zwangsverwaltung</i> :	siehe gesondertes Anschreiben
• <i>Mietsonderverwaltung</i> :	
Mietsituation:	unbefristet vermietet
Auftrag:	2025-01-23
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2025-03-25
Teilnehmer am Ortstermin:	für den Eigentümer: . / . für den Gläubiger: . / . die Sachverständige Frau Helff
Herangezogene Unterlagen:	→ vom AG zur Verfügung gestellt: - unbeglaubigter GB – Auszug vom 2024-09-19 → vom WEG - Verwalter zur Verfügung gestellt: - Energieausweis - Wohngebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung - Grundriss Keller- / Erdgeschoss - Baubeschreibung - aktueller Wirtschaftsplan - Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungserklärung (UR.-Nr. 3423 / 93 II vom 1993-10-23) sowie den Nachträgen (UR.-Nr. 913/1994 vom 1994-04-22) → vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt: - Inbesitznahme Bericht - Mietvertrag zzgl. Nachzahlung - Grundsteuerbescheid

Einsichtnahme in Grundbuch: am 2025-03-13

Von der Sachverständigen eingeholte
Unterlagen:

- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Planungsrechtliche Angaben des Stadtbauamtes
- Protokoll der Ortsbesichtigung sowie gefertigte Fotos
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Gutachterausschuss:

dienstansässig beim:
Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Schlosspark 22 in 01796 Pirna

Bauaufsichtsamt:

dienstansässig bei dem:
Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
Schlosshof 2 / 4 in 01796 Pirna

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 2025-03-25 (Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsgrundlagen: s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

TEIL II

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Dohna ist eine Stadt im Freistaat Sachsen. Sie befindet sich im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal. Die Stadt Dohna liegt südlich von Heidenau am Eingang zum Müglitztal als Tor zum Osterzgebirge. Sie befindet sich damit am westlichen Rand der Nordabdachung des östlichen Erzgebirges. Dohna gliedert sich in die Kernstadt und die beiden Ortschaften Meusegast und Röhrsdorf.

Ort und Einwohnerzahl: Dohna ca. 6.070 Einwohner (12 / 2024)

Verkehrslage des Ortes: Entfernungen:
Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 16 km in westlicher Richtung über die S 178 und B 172 oder A 17; Kreisstadt Pirna ca. 7 km in östlicher Richtung über die S 178 und B 172a
Verkehrsanbindung:
BAB 17, AST Pirna oder AST Heidenau wenige km entfernt;

Verkehrslage des Grundstücks: unweit der stadtauswärtsführenden S178 in einem gewachsenen Wohngebiet der 90 iger Jahre

Entfernung zum Ortszentrum: ca. 600 m entfernt

Vorhandene Infrastruktur: in ausreichendem Maße vorhanden:
soziale Einrichtungen / medizinische Versorgung:
mehrere Kindertagesstätten; mehrere Allgemeinärzte; Zahnärzte, Apotheken
- Bildungseinrichtungen:
1 Grund- und 1 Mittelschule
- Versorgung:
Supermärkte bzw. Discounter; Einzelhandel: Fleischerei, Bäcker; Drogerie; Post;
Gastronomie / Tourismus:
Hotels, Gaststätten, Pensionen, Fremdenzimmer und Ferienwohnungen;

Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs: in unmittelbarer Nähe

Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln: Bahn: ca. 1,00 km (Müglitztalbahn)
Bus: bis max. 300 m
Flughafen: ca. 35 km (Dresden – Klotzsche)
ca. 155 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)

Entfernung z. Dienstleistungseinrichtungen: bis 500 m entfernt

Geschäfts-, Gewerbelage: mittel

Wohnlage: mittel - gut

Art der Umgebungsbebauung: geschlossene II – III geschossige Bauweise, ausgewiesen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO (BMI)

Immissionen: leicht (A 17 in unmittelbarer Nähe)

Topographische Lage: eben

Gestalt / Form: fast rechteckig (Eckgrundstück)
Straßenfrontlänge (Dresdner Straße): ca. 43,00 m
Straßenfrontlänge (Pestalozzistraße): ca. 53,00 m

Erschließungszustand:

- a) Straßenart: Anwohnerstraße mit mäßigem Ziel- und Quellverkehr
- b) Straßenausbau: zweispurig Asphalt; Gehwege mit Betonsteinpflaster vorhanden
- c) Straßenbeleuchtung: vorhanden
- d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße: etwa gleichhoch

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

- a) Trinkwasser: vorhanden
- b) Elektroenergie: vorhanden
- c) Erdgas: vorhanden
- d) Telefon: vorhanden
- e) Schmutzwasser: vorhanden
- f) Löschwasser: nicht erkundet

Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken:

keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke erkennbar

Baugrund - und Grundwasserverhältnisse: erhöhter Grundwasserspiegel wird unterstellt; das Grundstück liegt am Rand des Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Müglitz

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom
2024-09-19 mit folgender Bezeichnung:

Grundbuch von Dohna; Blatt 1179:
Bestandsverzeichnis:
Miteigentumsanteil: 30,25 / 1.000
Gemarkung: Dohna
Flurstück: 236 mit 2.190,00 m²
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche
Lage: Dresdner Straße 8a
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Teileigentumseinheit (Laden) Nr. 1 im Erdgeschoss und
dem mit gleicher Nummer bezeichneten Lagerraum im
Kellergeschoss laut Aufteilungsplan

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtlg II: -
Abtlg III: nicht wertrelevant

Anmerkung:
*Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet
sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 –
SächsBauO (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2025-02-01)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

keine Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster
SALKA nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG
(Quelle: schriftliche Auskunft vom 2025-02-25)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt

Rechtmäßiges Eigentum Dritter:

keines bekannt

Grundstücksbezogene Versicherungen:

nach Auskunft der WEG – Verwaltung besteht ein
ausreichender Versicherungsschutz bei der Spar-
kassenversicherung (Wohngebäudeversicherung)

Anmerkung:
*Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich
keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.*

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:

das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich
der Stadt, es ist derzeit in kein Bodenordnungs-
verfahren einbezogen.

Erhaltungssatzung:

nichtzutreffend

Darstellung im Flächennutzungsplan:

eingetragen als Mischbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 2
BauNVO (Internetauskunft vom 2025-03-25)

Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan:	kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden; das Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich zulässig
Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:	Bauland (baureifes Land)
Sanierungsverfahren / Denkmalschutz:	nicht zutreffend
Naturschutz:	nicht geprüft
Abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Das Grundstück, auf dem sich die zu bewertende Teileigentumseinheit (Ladengeschäft) befindet, ist mit einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftskomplex mit 3 Hauseingängen (Dresdner Straße 8a und 8 b; Pestalozzistraße 24) mit insgesamt 6 Gewerbeeinheiten sowie 22 Wohneinheiten in repräsentativer Ecklage bebaut.

Die Beschreibung erfolgt so, wie es für die Datenherleitung zur Wertermittlung erforderlich ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind

Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe oder Eigenschaften des Grund und Bodens eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern bzw. Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Die folgende Beschreibung basiert auf der Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie auf den Angaben aus der Baubeschreibung zur Teilungserklärung bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Angaben wurden vor Ort so weit als möglich überprüft und für die Wertermittlung als richtig unterstellt.

Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann somit nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Art des Gebäudes:	voll unterkellert, 3 Vollgeschosse, 2 zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosse
Baujahr:	ca. 1994
Zeitraum / Art und Umfang der Sanierung / Modernisierung:	-
Nutzeinheiten (Vorderhaus):	<u>Kellergeschoss:</u> <u>Gemeinschaftseigentum:</u> Wasch- und Trockenräume; Fahrradkeller; Hausanschlussraum

Sondereigentum:

1 Mieterkeller / Wohnung; 1 Mieterkeller / Gewerbe-
einheit

Erdgeschoss: 6 Gewerbeeinheiten

I. Ober- bis II. Dachgeschoss: 22 Wohneinheiten

Vermietungsrate: 100 % (kein Leerstand)

4.2. Ausführung / Ausstattung

• Gebäudeaufbau

Konstruktionsart: Massivbau
Gründung / Fundamente: Streifen- und Einzelfundamente aus Beton bzw. Stahl-
beton
Umfassungswände: Kellerwände: wasserundurchlässiger Stahlbeton; ab
Kellerdecke Porenziegelstein 36,5 cm
Gebäudetrennwände: 24 cm Voll- bzw. Schallschutzziegel, KSV 2,0;
Stahlbeton
Brandwände: bis unter Dachhaut mit seitlicher Auskragung in
Stahlbeton
Wohnungstrenn- / Treppenhauswände: 24 cm Voll- bzw. Schallschutzziegel; KSV 2,0;
Dachform, -konstruktion: steiles Satteldach in Holzkonstruktion; Dachneigung ca.
48°; Warmdach; vorspringende Bauteile mit
Titanzinkdeckung
Dacheindeckung: Betondachsteine ebenso die Dachgauben
Dachdämmung: Mineralfaser mit innenseitiger Dampfsperre > / = 160
mm
Dachentwässerung: vorgehangene Rinnen und Fallrohre aus Titanzink
Schornsteine: -
Aussenbekleidung (Fassade): Mineralstrukturrauhputz mit atmungsaktiver
Fassadenfarbe; Balkonkonstruktion in Stahlbeton-
bauweise; Sockelflächen mit Zementputz

• Gebäudeausbau

Innenwände: KG: Stahlbeton bzw. Schalungssteine; nicht tragende
Wände: Kalksandsteinmauerwerk; vollfugig vermauert
Tragende Innenwände: Mauerwerk oder Stahlbeton;
nicht tragende Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk
bzw. Gipswandbauplatten 10 cm stark
Geschossdecken: Massivdecken aus Stahlbetonmassivplatten > / = 18 cm
stark;
Treppenhaus: Stahlbetonfertigteiltreppen bzw. Ortbetontreppen
(schalltechnisch getrennt durch elastische Neopren-
lager); mit rutschfestem Fliesenbelag
Stahlgeländer (feuerverzinkt und gestrichen) mit
kunststoffummantelten Handlauf;
Fußböden: KG: Betonestrich; EG – DG: schwimmender Estrich auf
Wärme- und Trittschalldämmung
• *Wohnbereiche:* Laminat, Teppichboden
• *Nassbereiche / Flur:* Fliesen

Wandflächenbehandlung:	• Küchen:	Fliesen
	Untergeschoss / Tiefgarage:	unverputzt, Dispersionsanstrich
	Treppenhaus:	Kunstharzedelputz
	Wohnbereiche:	Rauhfaser mit Dispersionsanstrich
Deckenflächen:	Bäder:	umlaufend Fliesen
	KG:	Spachtelung, Dispersionsanstrich
Türen:	Treppenraum und Wohnbereiche:	Raufaserspritzputz
	Hauseingang:	pulverbeschichtete Leichtmetallkonstruktion mit Sicherheitsglas mit Sammelbriefkasten- und Klingelanlage
	Wohnungseingang:	schallhemmende Vollspantüren (Buche furniert) mit Stahlzarge,
	Innentüren:	Buche-Echtholz naturell furniert; tlw. mit Lichtausschnitten
	Fenster:	Massivholzfenster mit Isolierverglasung mit umlaufender Dichtung und Kunststoffaußenjalousien (manueller Betrieb); K – Wert: < 2,0 W / m²K; Kellerfenster Stahl verzinkt; Schaufenster Türen ebenfalls Massivholz mit Isolierverglasung
Fensterbänke:	innen:	keine Angaben;
	aussen:	pulverbeschichtete Aluminiumkonstruktion

• Haustechnik

Elektroinstallation:	Erdungs- / Blitzschutzanlage; Unterputzinstallation, 220 V, durchschnittliche Ausstattung (VDE und EVU – Norm gerecht);
Sanitärinstallation:	KW - / WW – Anschluss in Küche und Bad; Bäder: tlw. mit Wanne, tlw. mit Dusche, HWT, WC - Tiefspüler,
Heizung / Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung mit zentraler WW – Aufbereitung; Nachtabenkung; Plattenheizkörper
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Klingel- / Wechselsprechanlage
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	-
Energetische Situation:	Energieverbrauchsausweis vom 31.07.2019 vorhanden mit folgenden Kenndaten: - Endenergieverbrauch 111,70 kWh/(m²*a) - Primärenergieverbrauch 122,88 kWh/(m²*a)

Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden von der Sachverständigen nicht durchgeführt.

4.3. Außen- / Nebenanlagen

Freiflächen / Zuwegung:	mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang und umlaufend um das Gebäude; hofseitig 9 Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt; im Übrigen Rasenflächen mit vereinzeltem Baum- und Heckenbewuchs
Einfriedung:	straßenseitig: Grenzbebauung; rückwärtig: Maschen- drahtzaun
Nebengebäude:	keine

4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Teileigentum Nr. 1

Lage im Objekt:	im Hauseingang Dresdner Str. 8a, im Erdgeschoss links (kein Zugang vom Treppenhaus)			
Bezeichnung:	Teileigentum Nr. 1			
Größe:	62,81m² (laut Abgeschlossenheitsbescheinigung) zzgl. 17,73 m² Lagerfläche im Kellergeschoss			
Anzahl der Räume:	1 Raum			
Raumaufteilung¹:	Die Räume sind wie folgt aufgeteilt und ausgerichtet: s...straßenseitig, r...rückseitig, i...innenliegend sowie Himmelsrichtungen			
	1 / 1 Laden	59,19 m²	s	N / O
	1 / 2 WC	03,62 m²	i	
	Summe:	62,81 m²		
	zzgl. Lagerraum	17,73 m²	-	
Grundrissgestaltung:	einfacher aber zweckmäßiger Grundriss			
Belichtung / Besonnung:	in den Sommermonaten – gut in den Wintermonaten – ausreichend Hauptwohnflächen nach Norden			
Wohnwert:	entfällt			
Sondernutzungsrechte:	keine bekannt			
Hausgeld:	258,46 €/Monat (incl. IHR i. H. v. 50,42 €/Monat)			
Zubehör:	keines			

¹ siehe Anlage 10.6.3

Erträge aus Gemeinschaftseigentum: keine bekannt

Allgemeinbeurteilung / bauliche Mängel
u. / o. Schäden:

guter baulicher Zustand und zeitgemäßer
Ausstattungsstandard; augenscheinlich kein Instand-
haltungs- und / oder erheblicher Reparaturstau
erkennbar
abnutzungsbedingte sowie baualtersbedingte Ge-
brauchsspuren. Insbesondere

- Feuchtigkeit und Ausblühungen an der Außenwand
(Giebelwand) im Bereich der zu bewertenden
Teileigentumseinheit, Reparaturversuche erkennbar
- Terrazzoabplatzungen im Eingangsbereich
- Fliesenabplatzungen im Treppenhaus

Insgesamt dennoch gepflegte Einheit in ebenso
gepflegter Anlage.

TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch (Bundesgesetzblatt vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert / Marktwert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder sonstige persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 31 – 34) und Sachwertverfahren (§§ 35 – 39) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Vergleichbar sind Grundstücke dann, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) hinreichend übereinstimmen oder durch Zu – oder Abschläge vergleichbar gemacht werden können. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Der Ertrag ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere: Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; mietrechtliche Bindungen; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.)

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind.

Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35 – 39 ImmoWertV wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die wertmäßige Einordnung von Wohn- und Teileigentum am Immobilienmarkt erfolgt üblicherweise über den relativen Kaufpreis je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche.

Bei einer ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen von Eigentumswohnungen, welche hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen, ist das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ergab eine telefonische Vorabanfrage beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge, dass für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag eine unzureichende Anzahl an Vergleichspreisen mit entsprechender Ausweisung von wertbeeinflussenden Merkmalen vorlag.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen kann keine verwertbare Durchführung des Vergleichswertverfahren ermöglicht werden. Daher wird der Verkehrswert des zu bewertenden Teileigentums auf Grundlage des Ertragswertes abgeleitet.

5.2. Vergleichswertermittlung

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** sind Kaufpreise solcher Eigentumswohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Hierzu wurden den zuständigen Gutachterausschüssen die Aufträge erteilt, Vergleichsfälle bekannt zu geben.

Für die zu bewertende Teileigentumseinheit konnten für den Zeitraum 01.01.2024 – 25.03.2025 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine repräsentativen Kauffälle in ausreichender Anzahl ermittelt werden. Somit muss hier auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet werden und die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

5.3. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu gelangen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden – **unmittelbarer Preisvergleich**. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden – **mittelbarer Preisvergleich**.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich):

⇒ Grundstücksanpassung:

Bei dem angesetzten Bodenrichtwert handelt es sich um einen Wert, der sich auf die Region bezieht, in der das Bewertungsobjekt liegt. Somit sind die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beurteilenden Zustandsmerkmale wie:

- Lage
- Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße und –zuschnitt
- Oberflächengestalt und Baugrundverhältnisse
- Erschließung und Infrastruktur

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

⇒ Basis:

Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich): Internetauskunft auf www.boris-sachsen.de, bestätigt durch telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge.

Das Flurstück 236 befindet sich in der BRW – Zone 62801346. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone:	62801346
Stichtag:	01.01.2024
Flurstück:	236
Wert (€/m²):	82,00 (Baureifes Land)
Bauweise:	offen
Art:	gemischte Baufläche (auch ohne nähere Spezifizierung)
Vollgeschosse:	III
Beitrags - abgabenrechtlicher Zustand:	frei

Flurstück 236

I. Berechnung			Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 82 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor Erläuterung

Stichtag	01.01.2024	25.03.2025	× 1,00	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungstichtag			= 82,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	MI (Mischbaufläche)	MI (Mischbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Geschlosszahl	-	-	× 1,00	
Beitragsrechtlicher Zustand	ebf	ebf	× 1,00	
Vollgeschosse	III-IV	III	× 1,00	
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 82 €/m²	
IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 82 €/m²	
2.190 m²			× 2.190 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert			= 179.580 €	
30,25 / 1.000 MEA			= 5.432,29 €	
Bodenwert MEA			≈ 5.430,00 €	

E 1

Keine Wertabhängigkeit über diesen Zeitraum ableitbar. Der zum vorangegangenen Stichtag 01.01.2022 veröffentlichte Bodenrichtwert betrug ebenfalls 82,00 €/m². Da sich das Marktgeschehen seitdem nicht grundlegend geändert hat, ist eine Anpassung des Bodenrichtwertniveaus nicht gegeben.

5.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Pkt. 5.1. erläutert, ist der Ertragswert die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodens. Mit dem Ertragswert wird also aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück sich nach dem ortsüblichen Mietniveau rentierlich verzinst.

Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert, der als stichtagsbezogener Zeitwert definiert ist, bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in die Zukunft gesetzten Erwartungen.

5.4.1. Ausgangsparameter

• Mieteinnahmen (Rohertrag)

Die Teileigentumseinheit ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Kaltmiete beträgt 277,30 €/Monat, respektive 4,42 €/m². Der Mietvertrag wurde im September 2024 geschlossen. Es handelt sich um einen Folgevertrag, die Höhe der Kaltmiete ist seit dem Jahr 2003 unverändert.

Da die Nachfrage nach Laden- bzw. Bürogeschäften dieser Art und Größe in dieser Region sehr gering ist, ist das Erzielen einer höheren Kaltmiete eher unwahrscheinlich. Aus diesem Grund wird der Wert als ortsübliche Kaltmiete in die Ertragswertermittlung übernommen.

TABELLE 1: TE Nr.1

Mieteinheiten	WF rd. in m ²	Ø Nettokaltmiete in €/m ²	monatlich in €	jährlich in €
Büro 1	62,81	4,41	277,30	3.327,60
Gesamtsumme		rd.		3.328,00

Die jährliche Kaltmiete (Rohertrag) für die Teileigentumseinheit beträgt somit rd. **3.328 €**.

• Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Soweit die Bewirtschaftungskosten (BWK) im Einzelfall nicht konkret ermittelt werden können, sind Erfahrungssätze zugrunde zu legen. Für diese Wertermittlung erfolgt die Kalkulierung der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Ertragswertrichtlinie („Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes – EW-RL“ vom 12. 11. 2015), welche in die Anlage 3 zur ImmoWertV2021 übernommen wurde. Als Grundlage der nachstehend aufgeführten Werte zeichnen dabei weiterhin die überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben aus der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. 10. 1990, zuletzt geändert am 23. 11. 2007.

Zu Vermeidung von Wertsprüngen durch die in § 26 Abs. 4 und § 28 Abs. 5 a der II. BV vorgeschriebene dreijährige Anpassung wird bei den BWK nach EW-RL eine jährliche Anpassung vorgenommen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit einem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland geändert hat. Diese Wertfortschreibung ist in den angewendeten Werten bereits berücksichtigt.

Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind demzufolge gemäß Anlage 3 ImmoWertV:

1. Verwaltungskosten

...sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

⇒ hier gewählt: je Einheit **3% des jährlichen Rohertrages**

2. Instandhaltungskosten

...sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

⇒ hier gewählt: je Einheit **13,80 € / m² (100% des Ansatzes einer Wohnung)**

3. Mietausfallwagnis

...ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

⇒ hier gewählt: je Einheit **4 % des jährlichen Rohertrages**

Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten:

aus 1. Verwaltung	3%	*	3.328 €	=	100 €
aus 2. Instandhaltung	13,80 €/m²	*	62,81 m²	=	867 €
aus 3. Mietausfallwagnis	4%	*	3.328 €	=	133 €
Summe (gerundet)				=	1.100 €

(33,05% des Rohertrages)

• Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (LGZ) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises wurden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Folgende Liegenschaftszinssätze konnten recherchiert werden:

Fachinformation Im GUG-Kalender 2025 (Empfehlungen nach § 188 BewG)

TABELLE 2: LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

lfd.- Nr.	Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz in %
1	Wohnungs- / Teileigentum:	
a)	Empfehlungen nach § 188 BewG	2,5 – 3,5

Veröffentlichungen im IVD-Wohn-Preisspiegel

Im IVD-Immobilien-Preisspiegel 2022/2023 werden folgende mittlere Liegenschaftszinssätze - ohne weitere Lageeinordnungen - veröffentlicht:

- 1,0 - 4,0 % Eigentumswohnungen

Die Sachverständige orientiert sich an diesen Werten und hält es für angemessen hinsichtlich Lage, Nutzung, Ertragsrisiko und sonstiger Beschaffenheit den Liegenschaftszinssatz in den angegebenen Spannen anzusiedeln.

Unter Berücksichtigung, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um Teileigentum handelt und unter Würdigung aller lagebedingten Verwertungsmöglichkeiten sowie der Nutzung wird der Liegenschaftszinssatz in diesem Spannenbereich für sach- und marktgerecht erachtet, im oberen Bereich angesiedelt und mit **3,0%** bestimmt.

• Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Reinertrag ist um den Wert zu mindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung wird üblicherweise der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt.

• Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Zeitraum, über den eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßem Gebrauch genutzt werden kann.

Die **Gesamtnutzungsdauer** des Bewertungsobjekts wird in Anlehnung an Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit **80 Jahren** veranschlagt.

Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die die bauliche Anlage erwartungsgemäß am Wertermittlungstichtag bei ordnungsgemäßem Gebrauch noch genutzt werden kann.

In der Praxis bedient man sich einer Hilfsmethode zur Abschätzung der Restnutzungsdauer, indem man die Restnutzungsdauer (RND) aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage ableitet: **$RND = GND - \text{Alter}$** .

Das Alter des Gebäudes beträgt ca. 31 Jahre, die rechnerische Restnutzungsdauer entspricht demzufolge 49 Jahre.

• Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

⇒ hier gewählt:	RND:	49 Jahre
	LGZ:	3,0 %
	Barwertfaktor:	25,50

• Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind wertrelevante Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt. Hierbei wird zwischen den allgemeinen Grundstücksmerkmalen im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV, welche im vorläufigen Verfahrenswert bereits berücksichtigt wurden und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV unterschieden, welche nachfolgend gesondert berücksichtigt werden.

5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes

Jahresrohertrag des Grundstückes	=	3.328 €
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) (aus Tabelle 3)		
↓ Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) (aus Punkt 5.3.1)	-	1.100 €
Jährlicher Reinertrag des Grundstückes	=	2.228 €
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)		
↓ Bodenwertverzinsungsbetrag (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) anteiliger Bodenwert 5.430 € * LGZ: 3,00 %	-	163,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	2.065 €
↓ Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	*	25,50
Ertragswert der baulichen Anlage	=	52.658 €
↓ zzgl. anteiliger Bodenwert aus Punkt 5.2.2.	+	5.430 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstückes	=	58.088 €
↓ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	rd. 00 €
Verkehrswert des Grundstückes	=	58.088 €
	≈	58.000 €

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Eigentumswohnungen und auch Teileigentum werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren ermittelt. Aufgrund mangelnder Vergleichsfälle dient das Vergleichswertverfahren hier nur der Plausibilisierung. Somit ist für die Nutzung und damit für den Wert des Objektes allein der nachhaltig erzielbare Ertrag von entscheidender Bedeutung (Ertragswert).

Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile folgenden Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag: 2025-03-25

des 30,25 / 1.000 Miteigentumsanteil (ME) am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Teileigentum an dem Laden im Erdgeschoss zzgl. Lagerraum im Kellergeschoss - im ATP jeweils mit Nr. 1 bezeichnet in

Gemarkung: Dohna

Flurstück: 236

Teileigentumsgrundbuch: Dohna (Sachsen) Blatt 1179, lfd.-Nr. 1

aus dem Ertragswert mit 58.000,00 €

in Worten: achtundfünfzigtausend €uro

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichem Wissen, gemäß ihrer Vereidigung als öffentlich bestellte Sachverständige ohne Einfluss Dritter gefertigt wurde.

Die Sachverständige bescheinigt weiterhin durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dresden, den 2025-04-15

gez. _____

Anett Helff, Dipl.-Ing. (FH) ö.b.u.v. SV

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln 2007

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 06; Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung; 6. Auflage, Köln 2004

KLEIBER, WOLFGANG: WertR2006 – Wertermittlungsrichtlinien – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2006

KRÖLL, RALF: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage; Luchterhandverlag München / Unterschleißheim, 2004

RÖSSLER; LANGNER fortgeführt von **KLEIBER; SIMON; JOERIS; SIMON:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, München, 2004

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 11.04.2019 (BGBl. I S. 65702)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III S. 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

SächsBO:

Bauordnung für das Land Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuverfassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004, insbesondere Artikel 5 des Gesetzes, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.5.2014, SächsGVBl. S. 200, 227

Hinweis:

Die vorgenannten Rechtsgrundlagen wurden in der jeweils gültigen aktuellen Fassung verwendet.

Sonstige Quellen

DIN 276 – Deutsche Industrienorm: Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten - in der aktuellen Fassung

DIN 277 – Deutsche Industrienorm: Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau - in der aktuellen Fassung

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge 2024

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

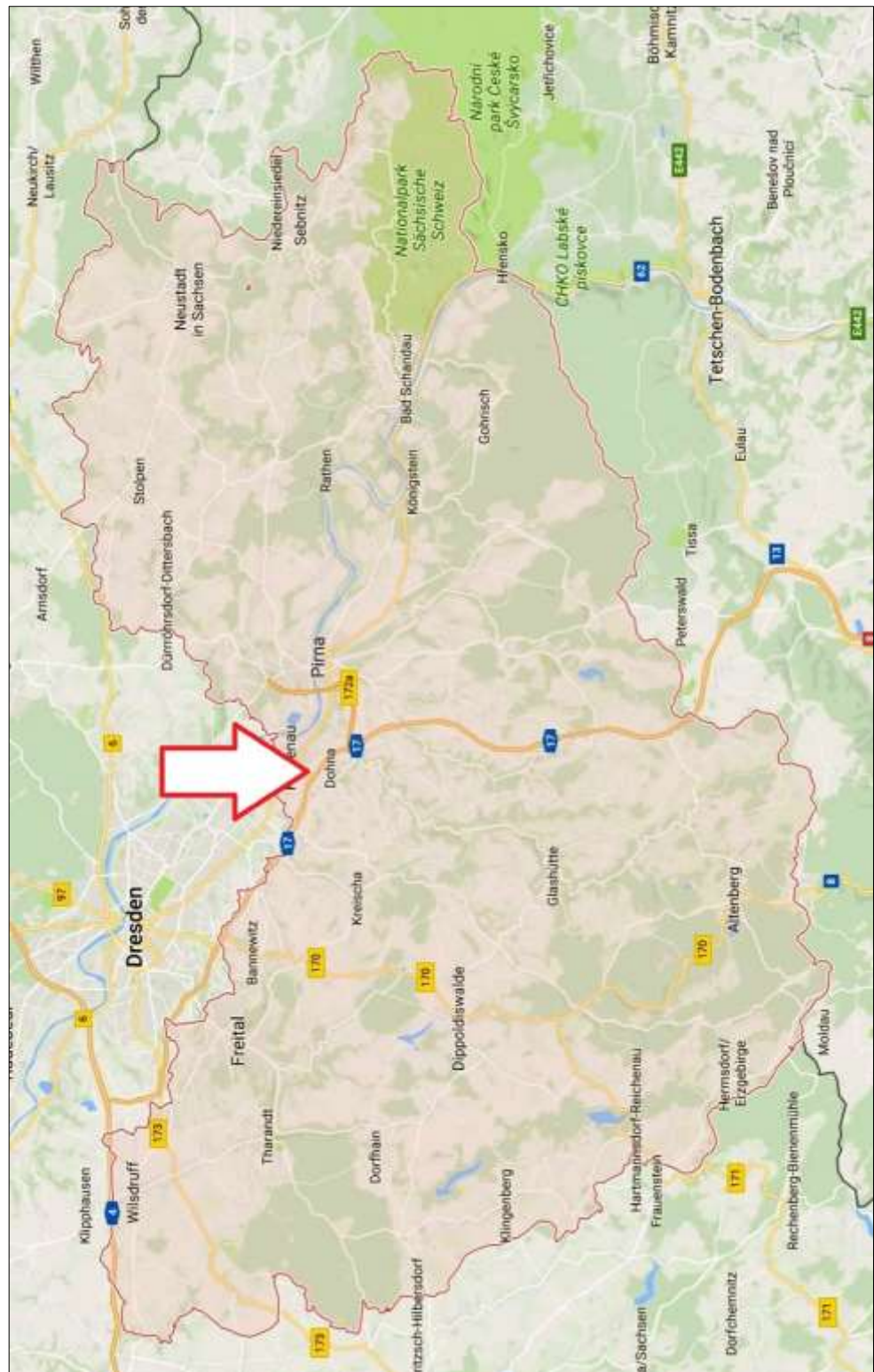
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. a. S.	an anderer Stelle	V u E Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
a. d.	an den	FNP	Flächennutzungsplan
i. d. F.	in der Fassung	B-Plan	Bebauungsplan
i. M.	im Mittel	GND	Gesamtnutzungsdauer
GA	Gutachter	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	BW	Bodenwert
GB	Grundbuch	BRW	Bodenrichtwert
MFH	Mehrfamilienwohnhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	WST	Wertermittlungstichtag
EFH	Einfamilienwohnhaus	DHH	Doppelhaushälfte
KG	Kellergeschoss	LGZ	Liegenschaftszinssatz
EG	Erdgeschoss	BWF	Barwertfaktor
OG	Obergeschoss	n	Jahre
DG	Dachgeschoss	LK	Landkreis
ATP	Aufteilungsplan	SNR	Sondernutzungsrecht
IHR	Instandhaltungsrücklage		

10. ANLAGEN...

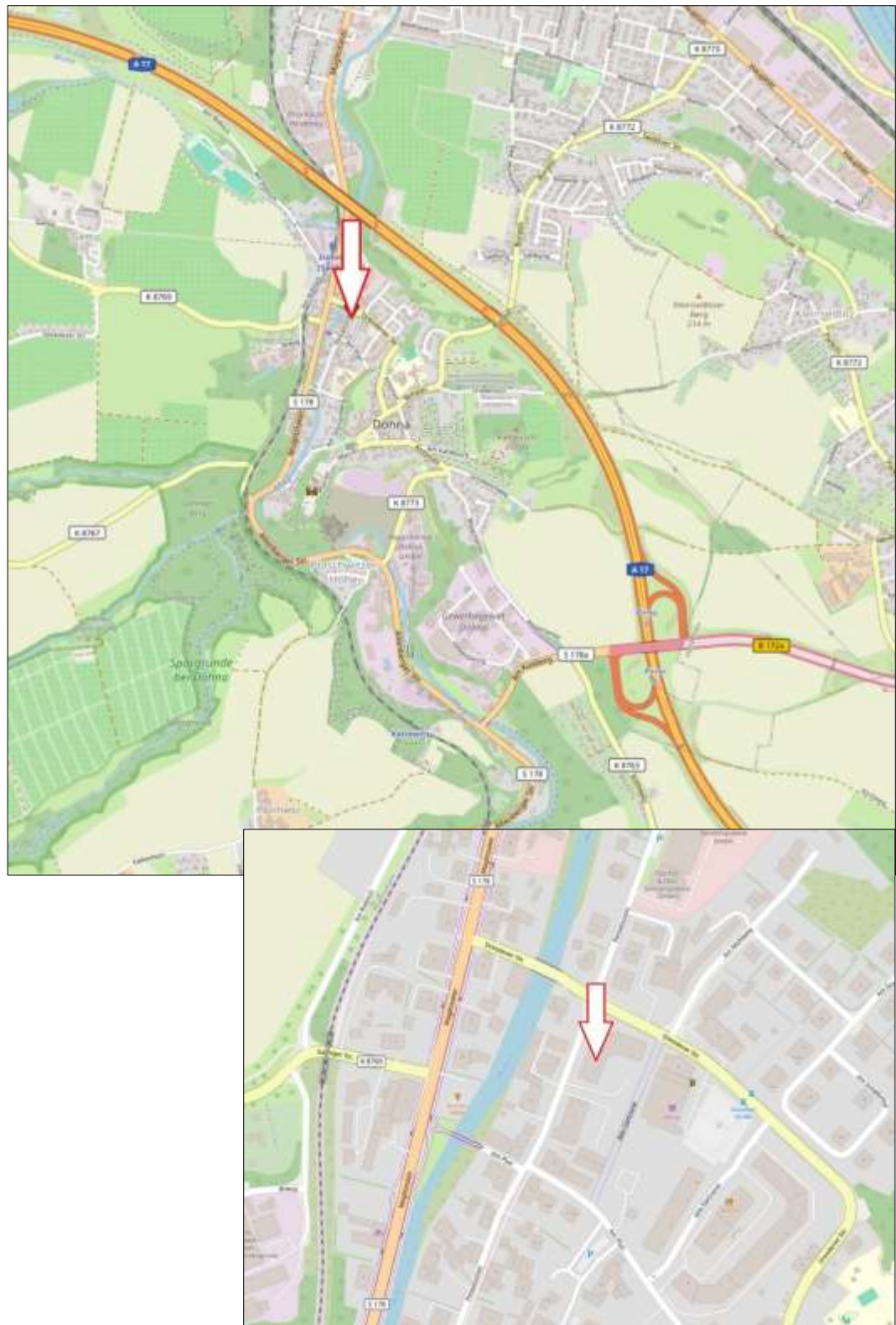
10.1. Übersichtsplan Landkreis Sächsische Schweiz Ostergebirge (o. M.)



© OpenStreetMap;

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

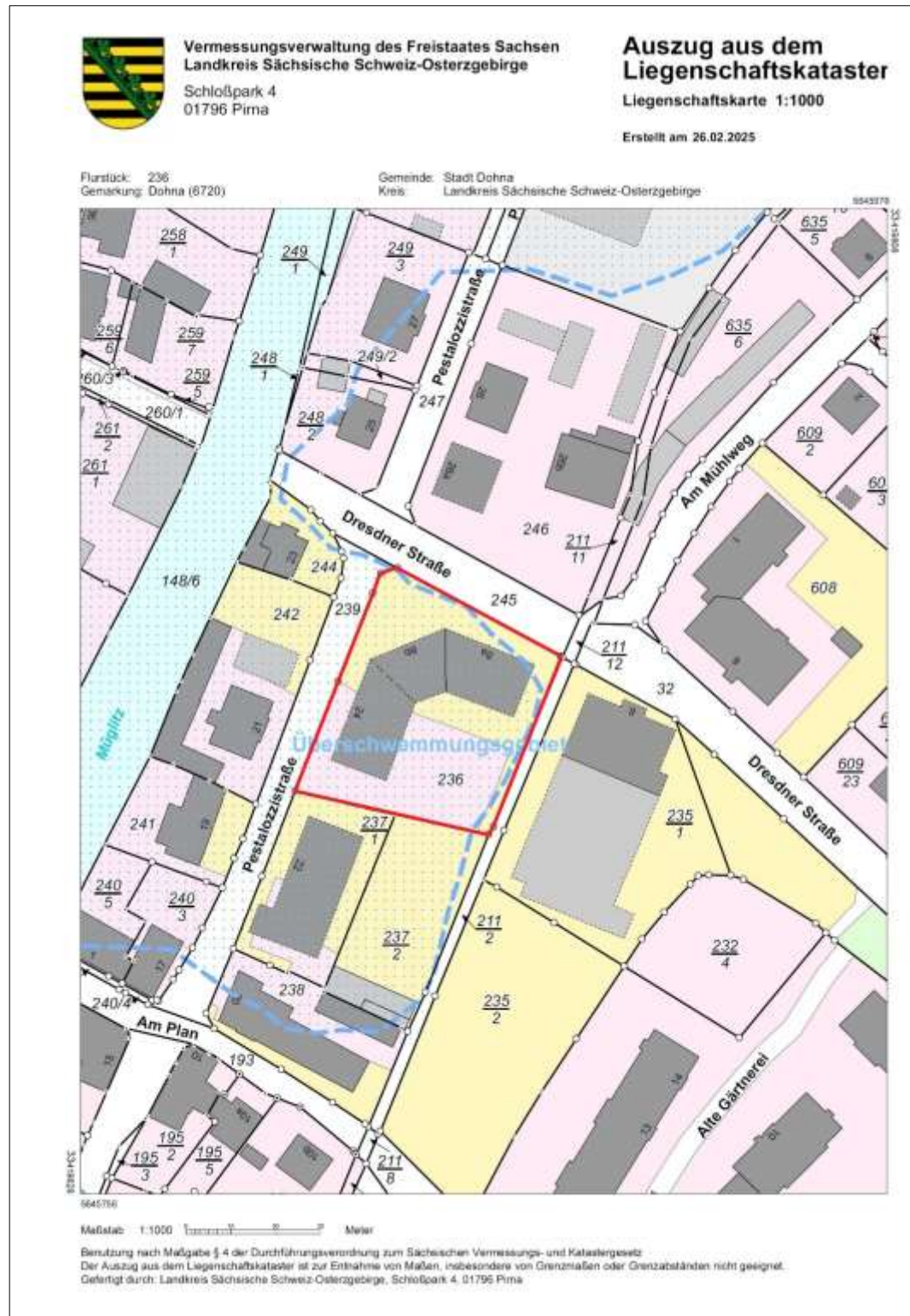
10.2. Übersichtsplan Dohna (o. M.)




© OpenStreetMap;

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000)



10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

	Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Landratsamt	
<hr/>		
Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 03 53/54 01762 Pirna		
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Frau Anett Helff Weintraubenstraße 4 01099 Dresden		Datum: 21.02.2025 Amt/Bereich: Bauamt/Bausaufsicht Ansprechpartner/in: Frau Petzold Besucherschrift: 01744 Dippoldswalde Weißeritzstraße 7 Gebäude/Zimmer: DW HG 204 Telefon: 03501 515-3240 Aktenzeichen: 00337-25-116 E-Mail: monika.petzold@landratsamt-pirna.de
<hr/>		
Aktenzeichen	00337-25-116	
Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis [REDACTED] 625 K 161/24)	
Antragsteller	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung, Weintraubenstraße 4, 01099 Dresden	
Grundstück	[REDACTED] <u>Dohna (01809),</u>	
Lage	[REDACTED] <u>Gemarkung Dohna,</u> <u>Flurstück 236</u>	
eingegangen	20.02.2025	
<hr/>		
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nach § 83 Abs. 5 Sächsischer Bauordnung (SächsBO)		
Hiermit wird festgestellt, dass bezüglich des o. g. Grundstücks mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit <u>keine</u> Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.		
<u>Hinweis:</u> Die Auskunft erfolgt vorbehaltlich geänderter Katasterbezeichnungen.		
Das Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erlässt folgende		
Kostenfestsetzung zur Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:		
1. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.		
2. Es wird eine Gebühr von 60,00 € festgesetzt.		
<u>Gründe</u>		
Die Kostenfestsetzung beruht auf den §§ 3, 9 und 13 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen (SächsVwKG) vom 5. April 2019, die Gebührenfestsetzung auf den §§ 4 und 6 SächsVwKG in Verbindung mit der Zehnten Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (Zehntes Sächsisches Kostenverzeichnis - 10. SächsKVZ) vom 16. August 2021. Die Gebühren für die Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis wurden gemäß lfd. Nr. 17 Tarifstelle 6.7.3 des 10. SächsKVZ berechnet.		
Danach ist folgende Gebühr zu entrichten:		
Zu zahlender Betrag	60,00 €	
<small>Die Zugangszeitsetzungen für elektronisch signierte und verschlüsselte elektronische Dokumente sowie zum Datenschutz sind nachstehenden unter: https://www.landratsamt-pirna.de/electronische-kommunikation.html / https://www.landratsamt-pirna.de/infop/seiten-digital.html</small>		
Hauptort: Schoßhof 2/4 01796 Pirna	Öffnungszeiten: Montag: 08:00 - 12:00 Uhr Dienstag/Donnerstag: 08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr Mittwoch: Schließtag Freitag: 08:00 - 12:00 Uhr	Hinweis: Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.
Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung) Internet: www.landratsamt-pirna.de	Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE33XXX IBAN: DE12 8505 0300 0000 0010 20 USt-IdNr.: DE140640011	

10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Von: [Altlastenauskunft](#)
An: ["info@gutachter-helff.de"](mailto:info@gutachter-helff.de)
Betreff: AW: Auskünfte aus den Altlastenkataster
Datum: Dienstag, 25. Februar 2025 16:11:24
Anlagen: [image001.png](#)

Sehr geehrte Frau Helff,


das von Ihnen angefragte **Flurstück 236 der Gemarkung Dohna** ist **nicht** im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Bitte beachten Sie, dass dies nicht ausschließt, dass sich auf dem Flurstück bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen befinden können. Sollte es dafür Anhaltspunkte geben, weise ich Sie darauf hin, dass die gesetzliche Pflicht besteht, unsere Behörde darüber unverzüglich zu informieren.

Für diese Auskunft gelten die Regelungen des Sächsischen Umweltinformationsgesetzes in der zum Zeitpunkt des Versendens dieser E-Mail geltenden Fassung.

Diese Auskunft zu Altlastenverdachtsflächen erhalten Sie vorerst nur per E-Mail. Sollten Sie ein schriftliches Exemplar benötigen, können Sie sich gern noch einmal an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen

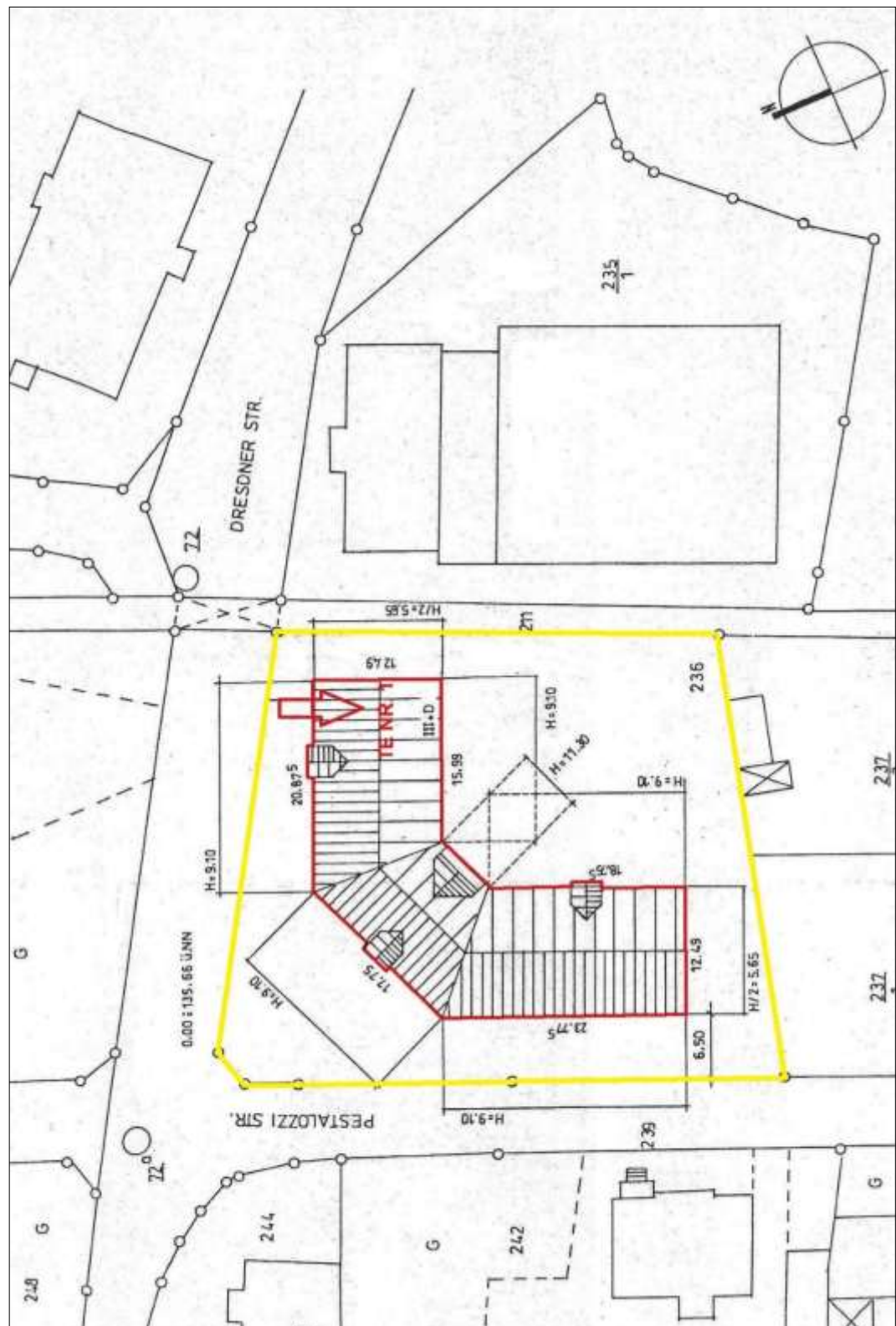

Sachbearbeiterin



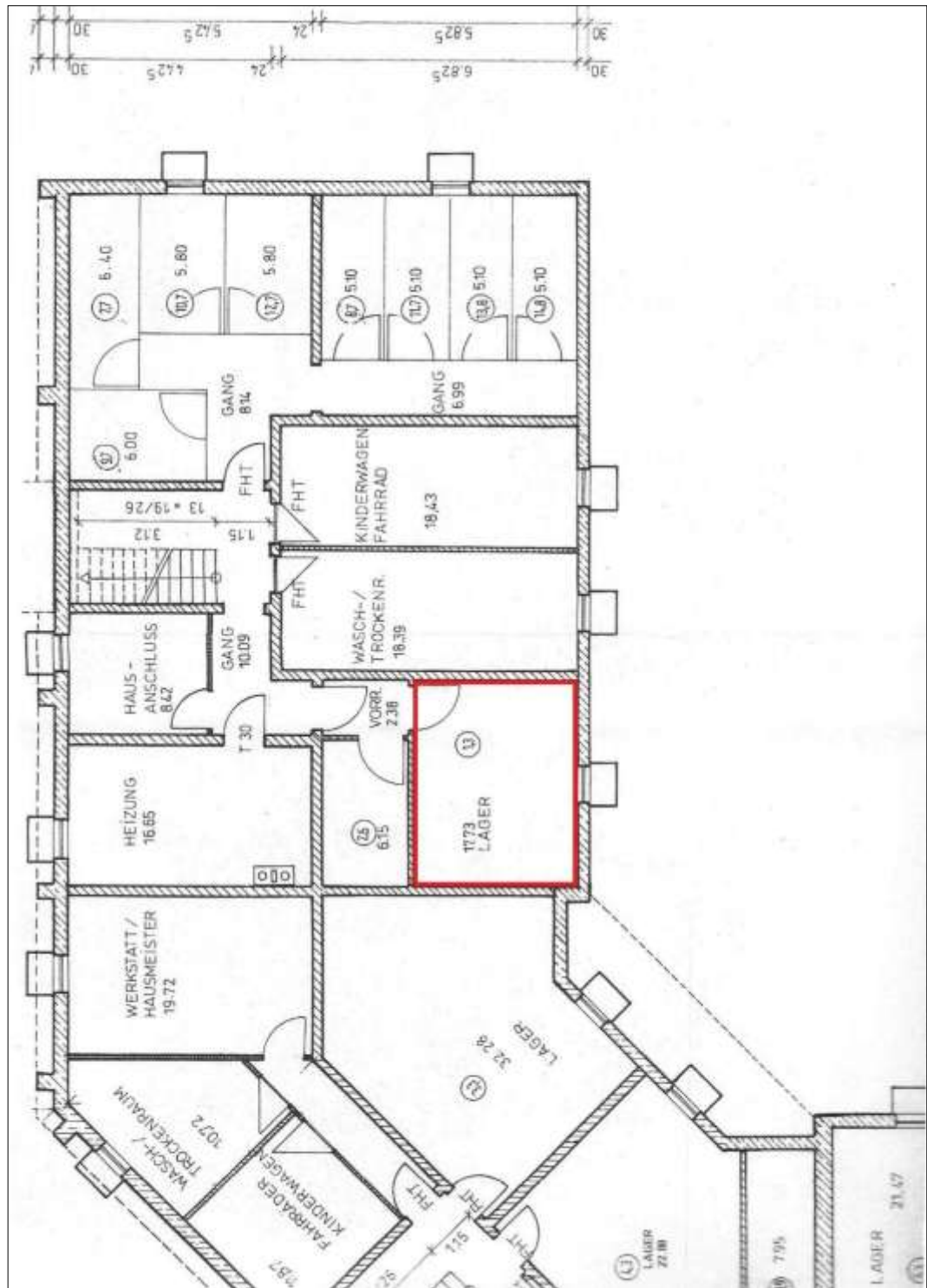
LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ-OSTERZGEBIRGE
Landratsamt
Geschäftsbereich Bau und Umwelt
Umweltamt
Referat Abfall/Boden/Altlasten
Weißeritzstraße 7, 01744 Dippoldiswalde
Postanschrift: PF 10 02 53/54, 01782 Pirna

Tel.: 03501/515 3444
Fax: 03501/515 8 3444
E-Mail: susann.boerner@landratsamt-pirna.de
Internet: www.landratsamt-pirna.de

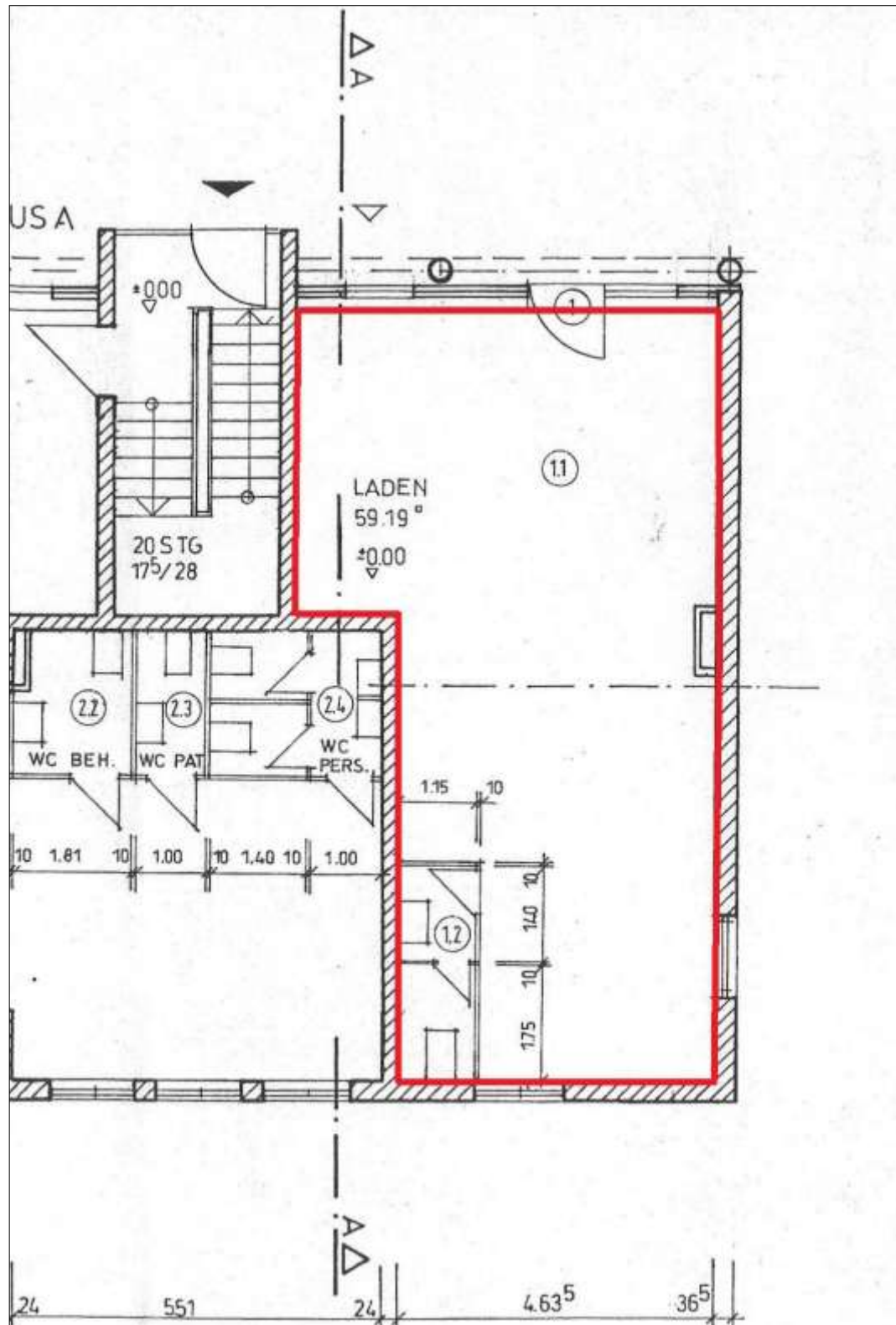
10.6.1. Lageplan



10.6.2 Grundriss Kellergeschoss



10.6.3 Grundriss EG – Teileigentum Nr. 1



10.7. Fotodokumentation

10.7.1. Aussenansichten



FOTO 1: Blick in die Straße mit Gesamtansicht aus Norden



FOTO 2: straßenseitige Ansicht aus Norden



FOTO 3: giebelseitige Ansicht aus Osten



Foto 4: rückwärtige Ansicht aus Süden