

Amtsgericht Leipzig
Zwangsversteigerung
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 35 25/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 35 21/754215
Fax +49 (0) 35 21/754216

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem denkmalgeschützten, stark sanierungsbedürftigen
Wohn- und Geschäftshaus nebst Scheune bebauten Eckgrundstück

in 04774 Dahlen, August-Bebel-Straße 18



Der Marktwert des Grundstücks, beschrieben im
Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Dahlen, Blatt 198 unter BVNr. 5
wurde zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 24.10.2025
ermittelt mit rd. **24.000,00 €**.

Aktenzeichen: AG Leipzig, 467 K 77/25
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 18. Dezember 2025

Das Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Papierausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht zu den wichtigsten Objektdaten	
Grundbuch- und Katasterdaten:	Grundbuchamt Torgau Grundbuch von Dahlen, Blatt 198, BVNr. 5 Gemarkung Dahlen, Flst. 287/4 (572 m ²) Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche
Postanschrift:	August-Bebel-Straße 18 04774 Dahlen
Objektart:	denkmalgeschütztes, stark sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus mit Scheunengebäude in zentraler Innenstadtlage
Nutzung bzw. Miet-/Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	jahrelanger Leerstand (Ruinengrundstück)
Kurzbeschreibung der baulichen Anlagen:	zweigeschossiges Eckgebäude mit Krüppelwalm- dach und rückwärtigen Anbauten (Bj. um 1800) mit angrenzendem Torbogen; baujahrestypische stark ruinöse Innenausstattung; rückwärtige Anbauten teils eingestürzt; im Hof befindliches Scheunengebäude mit Satteldach (Bj. um 1840) in unsaniertem Zustand; Außenanlagen im Innenhofbereich stark verwildert und zugewachsen
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (Grundbuch von Dahlen, Blatt 198, Auszug vom 12.06.2025)	<u>Abt. II/1:</u> gelöscht <u>Abt. II/2:</u> Wohnungsrecht für eine weibliche Person, geb. 31.08.1913; Löschung mit Todesnachweis; Bewilligung vom 09.07.1991; eingetragen am 23.10.1992 <i>(Wohnungsrecht wird nicht mehr ausgeübt; Werteinfluss des Wohnungsrechts bei tatsächlicher Berücksichtigung: 8.000 €)</i> <u>Abt. II/3-8</u> gelöscht <u>Abt. II/9</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 30.05.2025
Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:	keine

Sonstige Informationen:	Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG <u>keine</u> Eintragung im Baulastenverzeichnis <u>keine</u> Eintragung im Altlastenkataster
Details zur Marktwertermittlung	
Wertermittlungstichtag/ Qualitätsstichtag:	24.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ermittelter Marktwert des Grundstücks: (i.S.d. § 194 BauGB)	rd. 24.000,00 €
Wertermittlungsverfahren:	Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 21)
Standortqualität: Objektqualität: Drittverwendung / Vermietbarkeit: Verkäuflichkeit: Preisniveau:	mäßig sehr schlecht nicht gegeben stark erschwert niedrig

SWOT – Analyse	
Positive Standortmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ zentrale Innenstadtlage ❖ durchschnittliche soziale Infrastruktur ❖ fußläufige Erreichbarkeit einer Haltestelle des ÖPNV (Bus)
Negative Standortmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ strukturarme Region mit negativer demographischer Entwicklung ❖ weitere Entfernung zu den nächsten Mittelzentren ❖ Umgebungsbebauung teils unsaniert und teils leerstehend
Positive Objektmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG (Steuervorteile im Rahmen einer Sanierung) ❖ Massivbauweise ❖ ehem. Ackerbürgerhof mit Scheune und Innenhof ❖ Hauptgebäude mit ca. 250 m² Wfl./Nfl.
Negative Objektmerkmale:	<ul style="list-style-type: none"> ❖ stark ruinöser Zustand des Hauptgebäudes mit Teileinsturz der hinteren Anbauten und Durchbruchgefahr in den oberen Etagen ❖ Ruinengrundstück ❖ notwendige Kernsanierung mit sehr hohen Investitionskosten

	❖ Innenbesichtigung des Hauptgebäudes nur tlw. möglich; Besichtigung von Innenhof und Scheunengebäude nicht möglich
Nutzungsmöglichkeiten:	❖ Eigennutzung oder Kapitalanlage

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt / Form / Topographie	11
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Grundwasser, Altlasten etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation / Grundstücksnutzung / Miet- und Pachtverträge	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bodenordnung	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.5.4	Bauplanungsrecht	13
2.5.5	Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3	Tabellarische Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	14
3.1	Hauptgebäude (ehem. Wohn- und Geschäftshaus)	14
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad	14
3.1.2	Raumaufteilung / Wohnflächen	14
3.1.3	Gebäudekonstruktionen (Wände, Dach, Decken, Fenster, Türen)	14
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattungen	15
3.1.5	Raumausstattung	15
3.1.6	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen	15
3.1.7	Grundrissgestaltung, Besonnung/Belichtung, Energieeffizienz	15
3.1.8	Baulicher Zustand des Gebäudes	16
3.2	Scheunengebäude	16
3.3	Wesentliche Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Marktwertes	17
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.1.1	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	17
4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.2	Bodenwertermittlung	19
4.3	Vergleichswertermittlung	19
4.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreisen	21
4.3.2	Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:	21
4.3.3	Vergleichswert	21
4.4	Plausibilisierung	22
4.5	Marktwert	24
5	Ermittlung der Wertigkeit der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bei tatsächlicher Berücksichtigung	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
7	Anlagenverzeichnis	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	denkmalgeschütztes, stark sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus mit Scheunengebäude in zentraler Innenstadtlage
Objektadresse:	August-Bebel-Straße 18 04774 Dahlen
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Torgau Grundbuch von Dahlen, Blatt 198, BVNr. 5 Gemarkung Dahlen, Flurstück 287/4 (572 m ²) (Gebäude und Freifläche, Erholungsfläche)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Zwangsversteigerung Bernhard-Göring-Straße 64 04275 Leipzig (Beschluss vom 17.09.2025)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Marktwertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	24.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	24.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin/ Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 01.10.2025 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (24.10.2025 um 11:00 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Die Besichtigung wurde fristgemäß durch die Sachverständige durchgeführt. Beide Verfahrensbeteiligten nahmen am Besichtigungstermin teil. Die Innenbesichtigung des Hauptgebäudes war nur betreffs der Wohnung im Erdgeschoss möglich. Die oberen Geschossebenen konnten aufgrund von Durchbruchgefahr nicht mehr betreten werden. Für die Ladeneinheit im Erdgeschoss liegt den Verfahrensbeteiligten kein Schlüssel vor. Auch eine Innenbesichtigung des Hofes und damit der Zugang zum Scheunengebäude waren nicht möglich. Das Scheunengebäude konnte nur teils von außen eingesehen werden.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.06.2025 (Grundbuch von Dahlen, Blatt 198) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen für alle Grundstücke beschafft: <ul style="list-style-type: none">• lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) → vgl. Anlage 1• Auszug aus der Liegenschaftskarte nebst Legende vom 30.09.2025 → vgl. Anlage 2

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.10.2025
- Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster vom 10.10.2025
- (Negativ) Recherche zu Bauunterlagen bei der Stadt Dahlen sowie beim Kreisarchiv des Landkreises Nordsachsen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen vom 18.12.2025

Hinzugezogene Onlineportale / Geoinformationssysteme

- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (<https://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de/>)
- Geoportal des Landkreises Nordsachsen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.landkreis-nordsachsen.de/>)
- RAPIS Bauleitplanung Sachsen (<https://rapis.ipm-gis.de/client/>)
- Rohstoffdatenbank des Freistaates Sachsen (<https://www.rohstoffdaten.sachsen.de>)
- Geoportal des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (<https://www.umwelt.sachsen.de>)
- GIS-Immorisk Naturgefahren (<https://www.gisimmorisknaturgefahren.de/immorisk.html>)
- Immobilienscout24 (<https://www.immobilienscout24.de/>)

Hinzugezogene regionale Auswertungen

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Nordsachsen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen 2022/2023
- Miet- und Pachtpreisübersicht des benachbarten Landkreises Meißen 2024
- 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Stadt Dahlen

Hinzugezogene überregionale Auswertungen:

- MB-Research – internationale Marktdaten (<https://mb-research.de/>)
- Prognos Zukunftsatlas ® 2025
- vdp Index Q2/2025

1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Basis der Wertermittlung

Die Beschreibung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Außenbesichtigung und Teilinnenbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten soweit wie möglich alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern. Aufgrund der tlw. Außenbesichtigung wurden im Rahmen der Marktwertermittlung Annahmen getroffen, welche von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können.

Identitätsprüfung

Die Identität des bewertungsrelevanten Grundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte kursorisch geprüft und ist als plausibel einzustufen.

Sonstige Überprüfungen zum Ortstermin

Es wurde zum Ortstermin kein örtliches Aufmaß vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden nicht zum Fachgebiet des Wertermittlungssachverständigen gehört. Im Gutachten werden offensichtliche Mängel und Schäden lediglich nachrichtlich vermerkt, sofern sie zerstörungsfrei und ohne weitere Untersuchungen erkennbar

waren.

Untersuchungen bezüglich Schädlingsbefall (pflanzlich/tierisch), Rohrfraß oder schadstoffbelasteter Baustoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) wurden explizit nicht durchgeführt.

Ebenso fand keine Prüfung der Funktionstüchtigkeit von Bauteilen und technischen Anlagen statt. Etwaige Wertminderungen für Instandsetzungen/ Modernisierungen sind im Gutachten lediglich pauschal und im Rahmen des beim Ortstermin festgestellten, offensichtlichen Ausmaßes berücksichtigt. Es wurden keine weitergehenden Ursachenforschungen bezüglich der aufgeführten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Es handelt sich hier um kein Bauschadensgutachten.

Ggf. dargelegte Kosten für Instandsetzungen/Modernisierungen sind nicht als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet. Sie dienen ausschließlich zur Ableitung des Marktwertes des Grundstücks. Jegliche Haftung seitens der Sachverständigen wird hier ausgeschlossen.

Gebäudeversicherung

Die Sachverständige geht zum Stichtag ungeprüft davon aus, dass das Objekt angemessen versichert ist (Art der Schäden und Höhe der Deckung). Die Vorlage eines Versicherungsscheines erfolgte nicht.

Rechte und Lasten in Abt. II und III des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist i.d.R. zu berechnen und auszuweisen.

In Abt. II/2 des Grundbuchs von Dahlen, Blatt 198 ist ein Wohnungsrecht eingetragen. Dieses Recht wird schon seit Jahren nicht mehr ausgeübt. Das Gebäude ist unbewohnbar. Der Wert des Rechts bei tatsächlicher Berücksichtigung ist im Abschnitt 5 des Gutachtens dargestellt.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Öffentliche Lasten

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o.a.) ausgeglichen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen
Landkreis:	Nordsachsen
Gemeinde: (vgl. Anlage 1)	Dahlen

Die Kleinstadt Dahlen mit seinen rd. 4.200 Einwohnern liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Nordsachsen unmittelbar an der Verbindungsstraße Oschatz – Torgau, am südlichen Rand der „Dahlener Heide“. Neben Dahlen zählen 9 weitere Ortsteile zum Gemeindegebiet. Auch der staatlich anerkannte Erholungsort „Schmannewitz“ mit dem großen Klinikzentrum ist der Stadt Dahlen zugehörig.

Dahlen verfügt über ein kleinbürgerliches Stadtzentrum mit Wohngebäuden zumeist in geschlossener Bauweise. Die soziale Infrastruktur ist durchschnittlich. Dahlen bietet seinen Einwohnern eine kleinere Palette an regionalen Versorgungsmöglichkeiten sowie eine Grundschule, einen Schulhort sowie mehrere Kindertagesstätten. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum, der Großen Kreisstadt Oschatz mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten sowie einem Gymnasium beträgt rd. 10 km. Das Busstreckennetz ist flächendeckend ausgebaut. Die Bahnstrecke Leipzig-Dresden hat einen Haltepunkt im südlichen Teil des Stadtgebietes. Es besteht S-Bahnanschluss nach Oschatz, Leipzig, Halle über die S 3 oder Anbindung an den Regionalverkehr nach Dresden.

Dahlen als kleinbürgerliches Städtchen, umgeben von einer reizvollen Waldlandschaft ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die Wirtschaftsstruktur ist schwach entwickelt. Neben der Land- und Forstwirtschaft als Hauptwirtschaftszweig der Region sind innerstädtisch nur vereinzelte kleine und mittelständige Gewerbebetriebe ansässig. Größeres produzierendes Gewerbe ist hier nicht anzutreffen.

Wie in den meisten ländlichen Bereichen ist eine negative demographische Entwicklung auch für die Stadt Dahlen zu verzeichnen, welche sich prognostiziert in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Überörtliche Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Mittelzentren:

Oschatz (ca. 11 km entfernt)
Wernsdorf (ca. 11 km entfernt)
Torgau (ca. 25 km entfernt)
Riesa (ca. 25 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden (ca. 90 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraße:

B6 (Leipzig-Wurzen-Oschatz-Meißen, ca. 8 km entfernt)

Nächstgelegene Autobahnzufahrt:

AA Mutzschen auf A 14

(Leipzig / Halle – Dresden / Chemnitz, ca. 20 km entfernt)

Nächstgelegener Bahnhof:

Haltepunkt Dahlen

(RE nach Dresden und S-Bahnanschluss nach Oschatz, Leipzig oder Halle, ca. 3 km entfernt)

Nächstgelegener Flughafen:

Interkontinentalflughafen Leipzig / Halle (ca. 70 km entfernt)

Einwohnerentwicklung/Durchschnittsalter/
Arbeitslosenquote:Prognose lt. Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen:

Stadt Dahlen, Variante 1:

Bevölkerung 2021: 4.188 Einwohner

2021-2025: -0,9 %

2021-2030: -3,8 %

2021-2035: -6,8 %

2021-2040: -9,8 %

(Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Stadt Dahlen)

Statistisches Landesamt Sachsen – Sächsische Kommunalindikatoren (Stadt Dahlen) 2023:

Durchschnittsalter: 50,1 Jahre

(im Vergleich zum Landkreis Nordsachsen mit 47,7 Jahren)

3,5 % Anteil nichtdeutscher Bevölkerung

(im Vergleich zum Landkreis Nordsachsen mit 6,2 %)

Arbeitslosenquote: 5,1 %

(im Vergleich zum Landkreis Nordsachsen mit 5,9 %)

Kaufkraftentwicklung:

MB-Research: Kaufkraft 2025 in Deutschland

Landkreis Nordsachsen

Kaufkraftindex 2024 (D = 100) → 90,9

Kaufkraftindex 2025 (D = 100) → 91,2

Wachstumsrate 2024 → 2025 in Euro/Kopf: +2,2 %

Zukunftsatlas © 2025:

Landkreis Nordsachsen:

Landkreis nach Ranking insgesamt mit leichten Risiken

Rang 316 von insgesamt 400 Kreisen / kreisfreien Städten in Deutschland

2.1.2 Mikrolage

Mikrolage:

(vgl. Anlage 2)

Das Eckgrundstück August-Bebel-Straße 18 befindet sich zentral in der Dahleiner Innenstadt, nur ca. 100 m vom Marktplatz entfernt. Das Grundstück liegt im Kreuzungsbereich August-Bebel-Str. / Brühl. Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Haltstelle des ÖPNV (Buslinie 785 und 805) sind fußläufig erreichbar.

Die August-Bebel-Straße als auch die Anliegerstraße Brühl als Innenstadtstraßen sind nur mäßig durch den Straßenverkehr frequentiert. PKW-Parkmöglichkeiten stehen in begrenzter Anzahl im Straßenrandbereich zur Verfügung. Es handelt sich um eine relativ ruhige Innenstadtlage.

Die straßenbegleitende, kleinbürgerliche Nachbarbebauung ist durch eine geschlossene, zweigeschossige Bauweise geprägt. Es dominiert die Wohnnutzung innerhalb dieses Straßenabschnitts. Das Wohnumfeld ist als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

Zusammenfassende Lageeinschätzung innerhalb der Kleinstadt Dahlen: mittel

2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie:
(vgl. dazu auch Anlage 2)

Straßenfront August-Bebel-Str.: ca. 22 m
Straßenfront Brühl: ca. 13 m
Größe: 572 m²
fast rechteckige Grundstücksform
Topographie: leichte Hanglage

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Grundwasser, Altlasten etc.

Straßenseitige Erschließung:

August-Bebel-Straße

voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; mit Betonpflaster befestigte Gehwege beidseits; Straßenbeleuchtung vorhanden; einseitige Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich

Brühl

voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; mit Betonpflaster befestigte Gehwege beidseits; Straßenbeleuchtung vorhanden; einseitige Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung/

Anliegende Medien in der Straße:

- ❖ Strom
- ❖ Wasser
- ❖ Telefon
- ❖ Erdgas

Die Medien sind aufgrund des jahrelangen Leerstandes des Gebäudes abgestellt. Im Rahmen einer Revitalisierung wären ggf. neue Hausanschlüsse herzustellen.

Entsorgung:

zentraler Abwasserkanal

Grenzverhältnisse:

- ❖ dreiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
- ❖ einseitige Grenzbebauung des Scheunengebäudes
- ❖ keine Überbauten
- ❖ Grenzbebauung durch Nachbargebäude
- ❖ Grundstück umfassend eingefriedet

Grundwasser / Baugrund:
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

normal tragfähiger Baugrund; normaler Grundwasserspiegel

Hinweis:

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

Altlasten/ Kontaminierungen:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Nordsachsen vom 10.10.2025 ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst.

2.4 Privatrechtliche Situation / Grundstücksnutzung / Miet- und Pachtverträge

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 12.06.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dahlen, Blatt 198 folgende Eintragungen:

Abt. II/1:

gelöscht

Abt. II/2:

Wohnungsrecht; eingetragen am 23.10.1992

Abt. II/3-8

gelöscht

Abt. II/9

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 30.05.2025

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Sonstige, grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten wurden im Rahmen der Recherche zum Bewertungsgrundstück nicht bekannt.

Nachbarschaftsrechtliche Besonderheiten:

Es waren zum Wertermittlungsstichtag keine nachbarschaftlichen Besonderheiten in der Örtlichkeit erkennbar.

Grundstücksnutzung:

Das Grundstück ist mit einem ehem. Ackerbürgerhof bebaut, dessen Hauptgebäude, ein Wohn- und Geschäftshaus als Eckgebäude mit teils eingefallenen rückwärtigen Anbauten heute eine Ruine ist und seit Jahren leer steht. Ein separat stehendes Scheunengebäude befindet sich im Innenhof, welcher durch Nachbarbebauung umschlossen ist.

Bestehende Miet-/Pachtverträge:

Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Miet-/Pachtverhältnisse.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück besteht lt. Auskunft des Landratsamtes Nordsachsen vom 14.10.2025 keine Baulasteneintragung.

Denkmalschutz:

Lt. Onlineportal der Denkmalpflege des Freistaates Sachsen (<https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>) wird das Grundstück als **Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG** geführt.

Obj.-Dok.-Nr. 08972340:

(Wohnhaus (mit Anbau), seitlicher Torbogen und Scheune eines Ackerbürgerhofes: Wohnhaus in spätbarocker Putzbau mit markantem Schopfwalmdach: Scheue Putzbaumit qualitätvoller Fassade, Zeugnis des früheren ackerbürgerlichen Lebens in Dahlen, baugeschichtlich, ortsgeschichtlich und straßenprägend von Bedeutung)

2.5.2 Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in keine Bodenordnungsverfahren involviert.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht:

Die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen (Baugenehmigung etw.) wurden nicht bei der Kommune eingesehen. Es ist der Wertermittlung unterstellt, dass die Gebäude von der Baubehörde genehmigt errichtet wurden.

2.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan/
Bebauungsplan:

Die Stadt Dahlen verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Umgebungsbebauung ist durch eine gemischte Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern geprägt, d.h. der Charakter der Umgebungsbebauung entspricht eine Mischbaufläche.

Das Grundstück ist im unbeplanten Innenbereich gelegen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben bemisst sich nach § 34 BauGB.

Sonstige Satzungen:

Das Grundstück liegt weder in einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB noch in einer Gestaltungssatzung der Kommune.

2.5.5 Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken

Immissionsschutz:

Betreffs des Grundstücks bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Wohnnutzung.

Umweltschutz:

Betreffs des Grundstücks bestehen keine umweltschutzrechtlichen Belange.

Naturschutz:

Betreffs des Grundstücks bestehen keine naturschutzrechtlichen Belange.

Naturrisiken:

Für das Grundstück besteht lt. Hochwasserrisikokarte des Freistaates Sachsen (<https://www.umwelt.sachsen.de/>) keine Hochwassergefahr.

Der Standortsteckbrief des Onlineportals GIS-Immorisk Naturgefahren weist für das Grundstück folgende Naturgefahren aus:

Erdbeben: geringe Gefährdung
Hitze: mittlere Gefährdung
Sturm: mittlere Gefährdung
Hagel: mittlere Gefährdung
Starkregen: mittlere Gefährdung
Waldbrand: erhöhte Gefährdung
Blitzschlag: erhöhte Gefährdung

Das Grundstück befindet sich weder in einem Hohlraumgebiet noch in einem Radonvorsorgegebiet.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist umfassend als baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV) einzustufen.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei, jedoch kommunalabgabepflichtig.

3 Tabellarische Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Hauptgebäude (ehem. Wohn- und Geschäftshaus)

Vorbemerkung:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte im Rahmen des Ortstermins nur im Erdgeschoss des Flügels an der August-Bebel-Straße erfolgen. Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes konnten aufgrund von Durchbruchgefahr nicht mehr begangen werden. Ein Teil der Geschosdecken und Dachflächen der rückwärtigen Anbauten ist bereits in sich zusammengestürzt. Ein Zutritt zum Ladengeschäft von der Straße Brühl als auch der Zutritt zum Innenhof durch den Torbogen waren nicht möglich, da keine Schlüssel zur Verfügung standen. Ein Zugang über das Nachbargrundstück Flst. 287/2 und 287/3 konnte ebenfalls nicht erfolgen.

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsgrad

Gebäudeart:	denkmalgeschütztes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus als Eckgebäude mit hofseitigen Anbauten; Gebäude teilunterkellert; Spitzdach nicht ausgebaut
Baujahr:	um 1800 (lt. Denkmalliste)
Modernisierungsgrad:	unsaniert

3.1.2 Raumaufteilung / Wohnflächen

Zur genauen Raumaufteilung im Gebäude können ausgenommen betreffs des Erdgeschosses keine Aussagen getroffen werden. Grundrisszeichnungen zum Gebäude liegen dem Bauarchiv des Landkreises Nordsachsen nicht vor.

Im Hauptflügel an der August-Bebel-Straße befanden sich im Erd- und im Obergeschoss jeweils eine Wohnung. Der Zugang zu den Wohnungen und zum Treppenhaus erfolgt über die August-Bebel-Straße. Ein weiterer Zugang mit Zugangstreppe ins Erdgeschoss existiert im Innenhof. Das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus zu erreichen und nicht ausgebaut.

Vom der Straße Brühl ist ein separater Zugang zu einer Ladeneinheit im Erdgeschoss vorhanden, welche sich auch über die gesamte Erdgeschossfläche des Seitenflügels erstreckt. Das Obergeschoss des Seitenflügels wurde ebenfalls zu Wohnzwecken vermutlich im Zusammenhang mit dem Hauptflügel an der August-Bebel-Straße genutzt. Das ebenfalls nicht ausgebaute Dachgeschoss des Seitenflügels ist über die Dachgeschossfläche des Hauptflügels zu erreichen.

Die ehem. Wohn- und Nutzfläche kann aufgrund der fehlenden Bauzeichnungen nur überschlägig abgeleitet werden. Bezogen auf den Haupt- und Seitenflügel des Gebäudes ohne hofseitige (eingefallene) Anbauten beträgt die Wohn-/Nutzfläche **ca. 250 m²** (vgl. Anlage 5).

3.1.3 Gebäudekonstruktionen (Wände, Dach, Decken, Fenster, Türen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mischmauerwerk (Bruchstein/Ziegel); stark beschädigte Putzfassade (Stand vor 1990)
Innenwände:	massive Innenwände (vorrangig Ziegelmauerwerk)
Geschosdecken:	KG/EG: (vermutlich) Ziegelkappengewölbe EG/OG und OG/DG: Holzbalkendecken aus dem Baujahr
Treppen:	Naturstein- bzw. Holztreppen aus dem Baujahr
Fenster:	tlw. einfachverglaste Holzfenster tlw. isolierverglaste Kunststoffenster aus den 90iger Jahren
Außentüren:	<u>Haupteingang Gebäudelängsseite August-Beel-Straße:</u> Eingang zurückgesetzt; 5stufige massive Zugangstreppe; einfachverriegelte, zweiflügelige Holzeingangstür mit Oberlicht

aus dem Baujahr

Ladeneingang am Giebel (Brühl):

Eingang zurückgesetzt; fast barrierefrei; isolierverglaste Kunststofftür aus den 90iger Jahren

hofseitiger Nebeneingang:

massives Treppenpodest; einfachverriegelte Holztür aus dem Baujahr

Dach:

Hauptflügel:

Krüppelwalmdach; Holzbalkendachstuhl aus dem Baujahr; Biberschwanzalteindeckung (straßenseitig provisorisch mit Fangnetzen besichert); keine Dämmung; Regenrinnen und Fallrohre aus Blech

Seitenflügel:

Satteldach; Holzbalkendachstuhl aus dem Baujahr; Biberschwanzalteindeckung (straßenseitig provisorisch mit Fangnetzen besichert); keine Dämmung; Regenrinnen und Fallrohre aus Blech

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattungen

Wasserinstallationen:

ehem. zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Leitungsnetz veraltet und auf Putz verlegt

Abwasserinstallationen:

ehem. zentrale Abwasserentsorgung; Leitungsnetz veraltet und auf Putz verlegt

Elektroinstallation:

veraltete nicht mehr funktionstüchtige Elektroausstattung; tlw. DDR-Standard mit Aluleitungen; Leitungen tlw. auf und tlw. unter Putz

Heizung:

Heizungsanlage nicht mehr funktionstüchtig; zuletzt Gaszentralheizung bzw. Einzelöfen

Warmwasser:

unbekannt (vermutlich dezentral)

3.1.5 Raumausstattung

Fußbodenbeläge:

veraltete, verschlissene Fußbodenbelege

Wandbekleidungen:

veraltete, verschlissene Wandbelege

Deckenbekleidungen:

veraltete, verschlissene Deckenbelege

Sanitäre Installationen:

insgesamt umfassend veraltete Ausstattung; 1 Bad in der Wohnung im Erdgeschoss; WC auf halber Treppe; Sanitäreinheit für Ladeneinheit und Wohnung im OG unbekannt

Innentüren:

vorrangig einfache Massivholztüren aus dem Baujahr

3.1.6 Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

-

Besondere Einrichtungen:

-

3.1.7 Grundrissgestaltung, Besonnung/Belichtung, Energieeffizienz

Grundrissgestaltung:

baujahrestypische kleinteilige Durchgangszimmern und (Grundrissveränderungen im revitalisierung erforderlich); Außenwohnbereiche

Raumaufteilung mit teils gefangenen Räumen; Rahmen der Gebäude- keine angrenzenden

Belichtung / Besonnung:	gut - ausreichend
Energieeffizienz:	schlecht (Energieausweis für Kulturdenkmäler nicht erforderlich; lt. Hyp-Zert Bewertungstool zur Energieklassifizierung von Wohngebäuden einzuschätzender Endenergiebedarf 220 – 240 kWh/(m ² a), d.h. Energieeffizienzklasse G)

3.1.8 Baulicher Zustand des Gebäudes

Bauzustand:	desolat; Dach provisorisch mit Fangnetzen gesichert; rückwärtige Anbauten bereits in sich eingestürzt; Treppenhaus in die oberen Geschosse gefahrlos nicht mehr betretbar
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:	Kernsanierung des Haupt- und Seitenflügels unter Beachtung der Denkmaleigenschaft erforderlich Abriss der hofseitigen Anbauten (Sanierung nicht mehr möglich)

3.2 Scheunengebäude

Vorbemerkung:

Eine Außen-/Innenbesichtigung des Gebäudes war zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich. Der Einblick auf den Innenhof war aufgrund des geschlossenen Rundbogentores nicht möglich. Lediglich der Ostgiebel konnte von Schwanengäßchen eingesehen werden.

Kurzcharakteristik:

- freistehende Hofscheune (Bj. um 1840)
- Maße 12,5 m x 8,5 m
- Bruchsteinmauerwerk, teils mit Fassadenbegrünung (Wildwuchs)
- keine Unterkellerung
- Satteldach mit Holzbalkendachstuhl aus dem Baujahr und Biberschwanzalteindeckung
- vermutlich Lehmfußboden
- hofseitiges Zufahrtstor
- unsanierter Gebäudezustand

3.3 Wesentliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Torbogen mit zweiflügeligem Holztor an der August-Bebel-Straße (Zufahrtsbereich zum Innenhof)
- Innenhofbefestigung vermutlich Granitpflaster

Die Außenanlagen des Grundstücks waren zum Wertermittlungsstichtag verwildert und ungepflegt.

4 Ermittlung des Marktwertes

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit denkmalgeschützten, stark sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshaus nebst Scheunengebäude bebauten Eckgrundstück in 04774 Dahlen, August-Bebel-Straße 18

zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag 24.10.2025 ermittelt.

Grundbuchamt Torgau

Grundbuch <i>Dahlen</i>	Blatt <i>198</i>	BVNr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Dahlen</i>	Flurstück <i>287/4</i>	Fläche <i>572 m²</i>

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.1.1 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) muss es vor dem Hintergrund des § 194 BauGB sein, den am Wertermittlungsstichtag unter der Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks am wahrscheinlichsten erzielbaren, rentierlichen Kaufpreis unter normal üblichen, örtlichen Marktgegebenheiten zu bemessen.

Es ist nachvollziehbar, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer nur den Preis für ein Grundstück zahlt, den er auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für angemessen (also rentierlich) erachtet.

Aus den Regelungen der ImmoWertV lassen sich in Verbindung mit § 194 BauGB die Forderungen ableiten, dass für eine marktkonforme Grundstücksbewertung

- die der Wertermittlung zugrunde gelegte Grundstücksnutzung hinsichtlich ihrer Rentierlichkeit und
- das Verhalten und die Denkweise der Teilnehmer des Grundstücksmarkts bei ihrer Kaufpreisbildung bei rentierlichen bzw. unrentierlichen Nutzungen

analysiert werden muss. An den Ergebnissen dieser Analyse sind anschließend die grundsätzliche Vorgehensweise, die Bewertungsverfahren und die erforderlichen Daten für die Wertermittlung zu orientieren.

Im Regelfall ist im Falle einer unrentierlichen Grundstücksnutzung entsprechend § 8, Abs. 3 ImmoWertV das Liquidationswertverfahren anzuwenden. Dies ist u.a. der Fall, wenn die Investitionskosten einer Sanierung der Bausubstanz den Ertragswert der Immobilie im sanierten Zustand übersteigen oder auch wenn der Verzinsungsbetrag des Bodens den marktüblichen Reinertrag der baulichen Anlagen übersteigt.

Bei denkmalgeschützten Objekten ist ein Gebäudeabriss jedoch nicht ohne weiteres möglich. Ein Gebäudeabriss ist genehmigungspflichtig und kann nur erfolgen, wenn der Nachweis der Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung seitens des Eigentümers erbracht wird. I.d.R. wird einem Gebäudeabriss nicht stattgegeben. Um das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen, wird die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes beauftragt. Die i.d.R. erhöhten Sanierungskosten können nach §7i bzw. §10f EstG je nach Nutzungsform geltend gemacht werden. In Lagen mit Entwicklungspotential und hohem Mietniveau ergibt sich ein positiver Cashflow. In den strukturarmen Regionen mit geringem Mietniveau und negativer demographischer Entwicklung ist ein positiver Cashflow zumeist nicht darstellbar, d.h. das Vorhaben einer Sanierung ist trotz der Denkmal-AfA unwirtschaftlich. Lediglich Förderprogramme von Bund- und Ländern können hier noch einen positiven Cash-Flow bewirken. Diese Grundstücke mit schlechten Standortfaktoren erfahren daher oftmals keine Entwicklung (ausgenommen Liebhabergrundstücke) und verbleiben in ihrem ruinösen Zustand und verfallen weiter.

Fazit:

In strukturstarken Regionen (z. B. historische Städte mit Touristenziel) können denkmalgeschützte Sanierungen ein exklusives, wenn auch aufwändiges Investment mit moderater Rendite sein.

In strukturarmen Regionen dagegen sind sie wirtschaftlich kaum attraktiv für klassische Kapitalanleger.

Bewertung des Gesamtgrundstücks:

Beim Bewertungsgrundstück August-Bebel-Straße 18 handelt es sich um ein Grundstück innerhalb einer strukturarmen Region. Die Kaufnachfrage ist gering. Ein positiver Cashflow ist aufgrund der zu erwartenden geringen Mieterträge und den hohen Sanierungskosten trotz Denkmal-AfA nicht darstellbar. Entsprechend wäre das Liquidationswertverfahren in Betracht zu ziehen. Einer Liquidation der Bausubstanz stehen denkmalschutzrechtliche Belange entgegen und wäre jedoch auch hier als unwirtschaftlich einzustufen, da sich ein Neubau zur Schaffung vermietbaren Wohnraumes ebenso am Standort nicht rentiert.

Zur Ermittlung des Marktwertes kann daher im Bewertungsfall nur auf Vergleichskaufpreise i.S.d. § 25 ImmoWertV für unsanierte Wohngrundstücke in vergleichbarer Lage zurückgegriffen werden. Dazu wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen angefordert.

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Die Bodenwertermittlung erfolgt im Bewertungsfall nur informativ.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	572 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m²
---	---	------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 30,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	572	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 30,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	30,00 €/m²	
Fläche	×	572 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	17.160,00 €	
	rd.	17.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2025 insgesamt **17.200,00 €**.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis von Vergleichskaufpreisen

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis von 3 seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen übermittelten Vergleichskaufpreisen ermittelt.

Vergleichskaufpreis 1:

Kaufdatum: 28.01.2022

Gemeinde: Dahlen

Gemarkung: Dahlen

Bodenwertniveau: 30 €/m²

Straße: Hermann-Wiedner-Straße

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus als Reihenmittelhaus

Baujahr: vor 1900

Bauart: Massivbau

Ausstattung: einfach, unsaniert

Grundstücksfläche: 360 m²

Wohn-/Nutzfläche: rd. 190 m²

Vollpreis: 15.000 €

relativer Vollpreis: 79 €/m² Wfl./Nfl.

Vergleichskaufpreis 2:

Kaufdatum: 09.02.2024

Gemeinde: Dahlen

Gemarkung: Dahlen

Bodenwertniveau: 30 €/m²

Straße: Oschatzer Straße

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus als Reihenmittelhaus, 1 WE + 1 GE, GE vermietet

Baujahr: vor 1900

Bauart: Massivbau

Ausstattung: einfach, geringfügig teilsaniert

Grundstücksfläche: 540 m²

Wohn-/Nutzfläche: rd. 140 m²

Vollpreis: 20.000 €

relativer Vollpreis: 143 €/m² Wfl./Nfl.

Vergleichskaufpreis 3:

Kaufdatum: 17.12.2024

Gemeinde: Schildau

Gemarkung: Schildau

Bodenwertniveau: 30 €/m²

Straße: Gneisenaustraße

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus als Reihenmittelhaus, leerstehend

Baujahr: 1850

Bauart: Massivbau

Ausstattung: einfach, unsaniert

Grundstücksfläche: 1.268 m²

Wohn-/Nutzfläche: rd. 135 m²

Vollpreis: 15.000 €

relativer Vollpreis: 111 €/m² Wfl./Nfl.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	
Vergleichswert [€]	-----	15.000,00	20.000,00	15.000,00	
Wohnfläche [m ²]	250,00	190	140	135	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	79,00	143,00	111,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 24.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	24.10.2025 ¹	28.01.2022	09.02.2024	17.12.2024	
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		79,00	143,00	111,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	250	190	140	135	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×

¹ Die Vergleichskaufpreise stammen aus unterschiedlichen Zeitpunkten (28.01.2022, 09.02.2024 und 17.12.2024). Laut Marktbeobachtung haben sich die Immobilienpreise im maßgeblichen Zeitraum für die stark sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser in den strukturarmen Regionen nicht wesentlich verändert, sodass eine zeitliche Anpassung der Vergleichsfälle entfällt. Die Immobilienpreise sind und bleiben für diese Immobilienkategorie auf niedrigstem Niveau. Die Vergleichspreise werden daher als auf den Bewertungsstichtag bezogen betrachtet.

Bodenwert [€/m ²]	30,00	30,00	30,00	30,00	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Grundstücksgröße [m ²]	572	360	540	1.268	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Baujahr	vor 1900	vor 1900	vor 1900	1850	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Bauart	massiv	massiv	massiv	massiv	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Ausstattung insgesamt	einfach	einfach	einfach	einfach	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Sanierungsgrad	unsaniert	unsaniert	geringfügig teilsaniert	unsaniert	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		79,00	143,00	111,00	
Gewicht ²		2	1,00	2	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		158,00	143,00	222,00	

4.3.2 Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 73,50 €/m² - 136,50 €/m². 1 angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird aus der Vergleichswertermittlung ausgeschlossen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		380,00 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	4,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	=	95,00 €/m ²
	rd.	95,00 €/m²

4.3.3 Vergleichswert

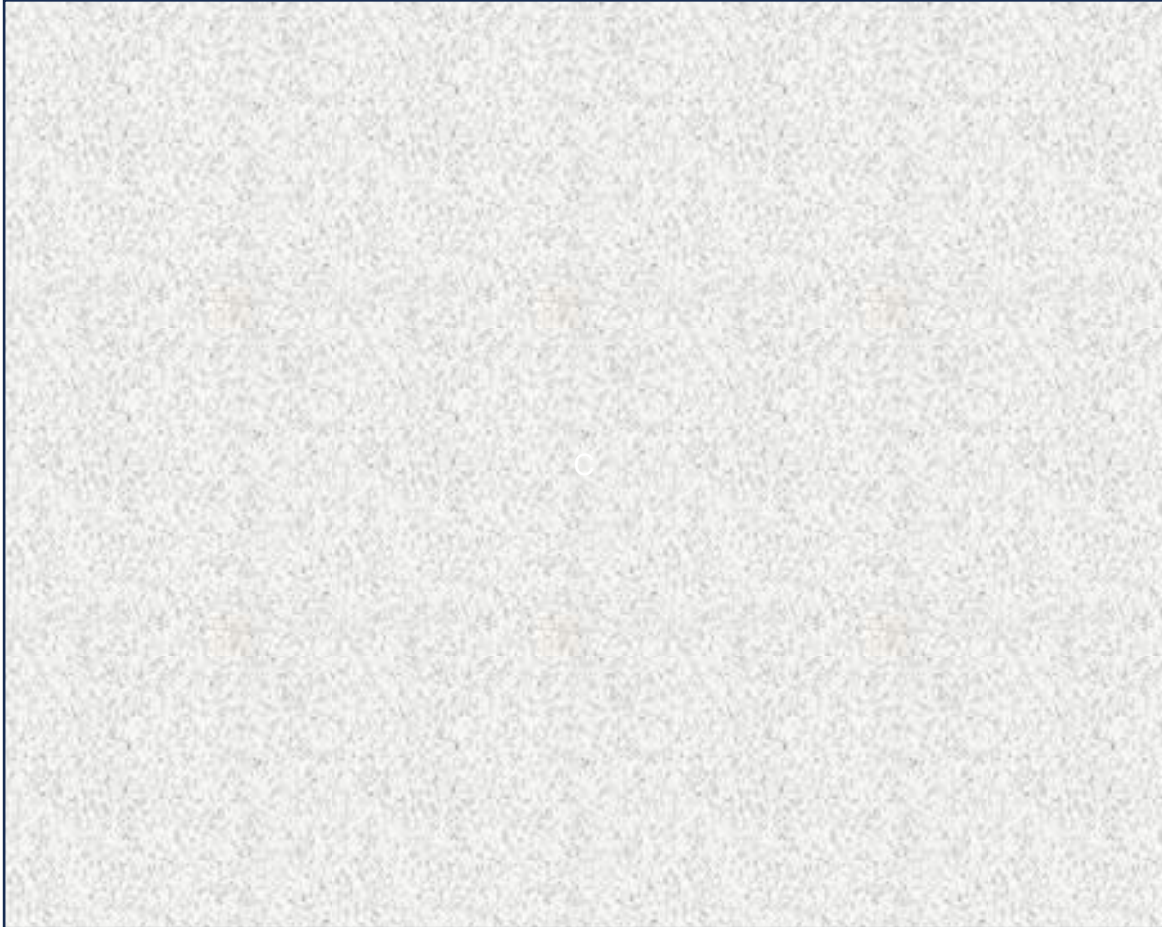
Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	95,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 95,00 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 250,00 m ²	
Zwischenwert	= 23.750,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 23.750,00 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 23.750,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	

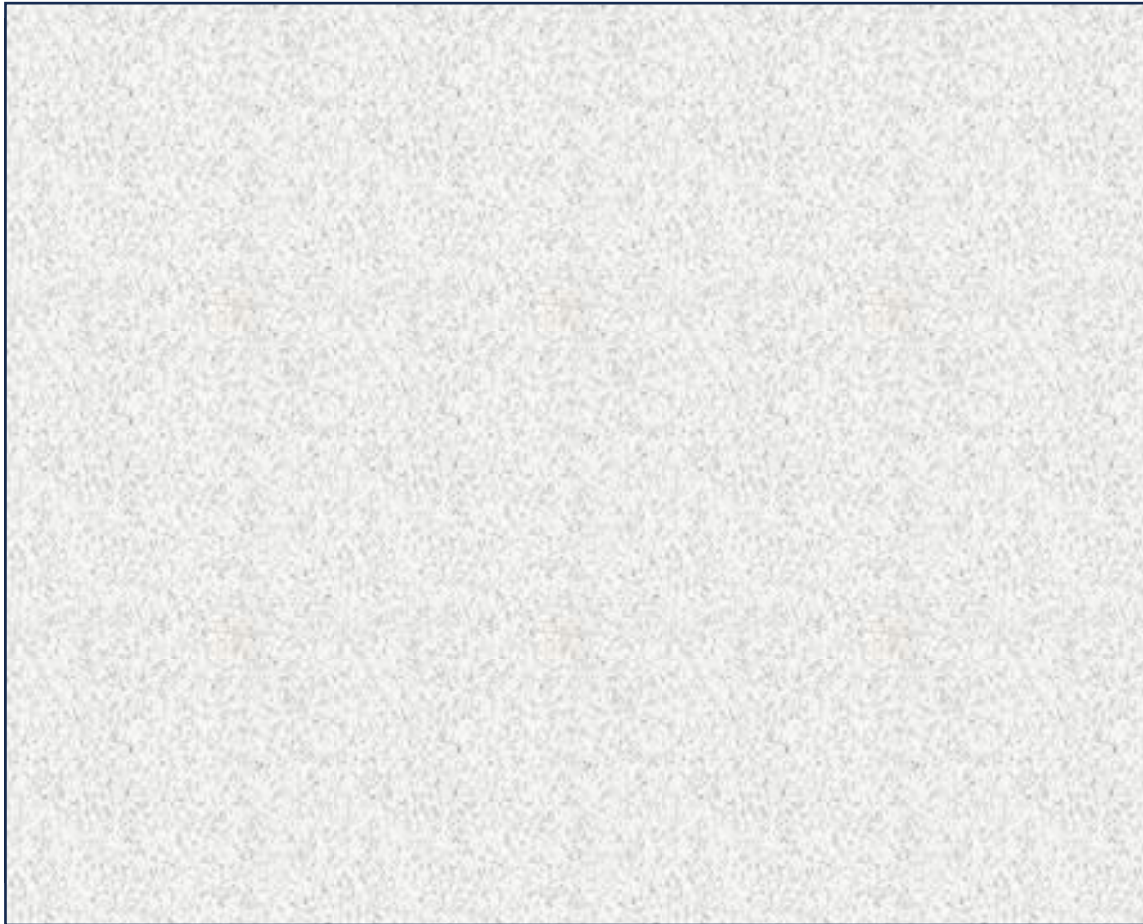
² Den umfassend unsanierten (kernsanierungsbedürftigen) Objekten wird in Anpassung an das Bewertungsgrundstück ein Gewicht von 2,0 zugeordnet.

Vergleichswert	= 23.750,00 €	
	rd. <u>24.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2025 mit rd. **24.000,00 €** ermittelt.

4.4 Plausibilisierung





Aktuelle Angebote von vergleichbaren Immobilien in vergleichbaren Lagen:
(Analyse des Immobilienportals Immoscout24.de vom 18.12.2025)

Alle Gebäude sind unsaniert und leerstehend.

Art	Stadt	Bodenwert-niveau	Bauart	Wfl./Nfl.	Grundstücks-fläche	Angebots-preis	rel. Angebotspreis	Denkmal
MFH	Leisnig	31 €/m ²	RMH	190 m ²	280 m ²	38.500 €	203 €/m ² Wfl.	ja
WGH	Riesa	138 €/m ²	RMH	300 m ²	260 m ²	49.000 €	163 €/m ² Wfl./Nfl.	nein
MFH	Döbeln	55 €/m ²	freistehend	450 m ²	518 m ²	50.000 €	111 €/m ² Wfl.	nein

Die Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen im Grundstücksmarktbericht 2022/2023 sowie die aktuellen Verkaufsanzeigen für vergleichbare Grundstücke zeigen ein einheitliches Preisniveau. Der ermittelte Marktwert von rd. 24.000 € wird für marktüblich erachtet. Der Vermarktungszeitraum ist für diese Objektkategorie erheblich verlängert, was sich in der Höhe des ermittelten Marktwertes widerspiegelt, d.h. bereits eingepreist ist.

4.5 Marktwert

Der Marktwert für das mit denkmalgeschützten, stark sanierungsbedürftigen Wohn- und Geschäftshaus nebst Scheunengebäude bebauten Eckgrundstück in 04774 Dahlen, August-Bebel-Straße 18

Grundbuchamt Torgau

Grundbuch <i>Dahlen</i>	Blatt <i>198</i>	BVNr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Dahlen</i>	Flurstück <i>287/4</i>	Fläche <i>572 m²</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.10.2025 mit rd.

24.000,00 €

(in Worten: vierundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

5 Ermittlung der Wertigkeit der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bei tatsächlicher Berücksichtigung

Grundbuch von Dahlen, Blatt 198, Abt. II/2:

Wohnungsrecht für Frau ..., geb. 31.08.1913, gemäß Bewilligung vom 09.07.1991; löschar bei Todesnachweis; eingetragen am 23.10.1992

Der Auszug aus der Eintragungsbewilligung, UR-Nr. 1906/91 des Notariats xxx liegt der Sachverständigen vor. Demnach ist die Begünstigte berechtigt, sämtliche Räumlichkeiten der im 1.Obergeschoss links gelegenen Wohnung allein zu nutzen. Die Wohnung umfasst 4 Wohnräume. Hinzu kommt das Recht der Mitnutzung des Kellers und des Speichers sowie der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner dienenden Anlagen, Einrichtungen.

Die Betriebskosten für die vom Wohnungsrecht betroffenen Räumlichkeiten trägt die Berechtigte selbst.

Das Wohnungsrecht wird seitens der Berechtigten seit Jahren nicht mehr ausgeübt, jedoch liegt keine schriftliche Erklärung der Berechtigten zur Aufgabe des Wohnungsrechts vor. Das Erlöschen des Wohnungsrechts ist nur für den Todesfall der Berechtigten vereinbart. Die Eigentümerin ist seit Jahren Ihrer Unterhaltungspflicht nicht nachgekommen. Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr bewohnbar.

Ist eine Immobilie unbewohnbar (z.B. durch Brand oder Einsturzgefahr) kann das Wohnungsrecht erlöschen. Schadensersatzansprüche wären im Einzelfall immer zu prüfen.

Lt. aktuellem Urteil des Landgerichts Lübeck (Urteil Az.: 10 O 297/23) kann ein Wohnungsrecht auch ohne ausdrückliche Erklärung durch konkludentes Verhalten des/der Berechtigten erlöschen.

Die Einordnung, ob das Wohnungsrecht aufgrund des Tatbestandes der Wohnungsaufgabe auch ohne ausdrückliche Erklärung löschar ist, ist einem ordentlichen Gericht vorbehalten und kann an dieser Stelle nicht geklärt werden.

Sofern das Wohnungsrecht rechtlich Bestand hat, wäre der Wert einfluss der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach Auffassung der Sachverständigen auf der Grundlage einer Ersatzbeschaffung von Wohnraum zu ermitteln. Entsprechend wäre eine geringfügig teilsanierte Wohnung der Berechtigten in der Region lebenslang auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers zur Verfügung zu stellen. Ausgehend davon, dass sich das Wohnungsrecht auf die gesamte Obergeschossebene des Hauptgebäudes erstreckt, müsste die Ersatzwohnung als 4-Raumwohnung eine Wohnfläche von ca. 125 m² aufweisen.

Wertigkeit des Wohnungsrechts Leibrente: Berechnung des Barwerts

Eingaben:

- | | |
|--|-------------------------|
| • jährliche Miete der Ersatzwohnung
(125 m ² Wfl. x 4,00 €/m ² Wfl. x 12) | R/t = 6.000,00 EUR |
| • Anzahl der Zahlungen pro Jahr | t = 1 |
| • jährliche Rentenrate | R = 6.000,00 EUR |
| • Zahlungsweise | = nachschüssig |
| • Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) | k = 5,00 % / Jahr |
| • Dynamik(zins)satz (Mietsteigerung/Jahr) | s = 1,00 % / Jahr |
| • Stichtag | = 24.10.2025 |
| • Sterbetafel | = 2022/2024 neue Länder |

Angaben zum Berechtigten:

Geschlecht = weiblich

versicherungsmathematisches Alter (x) = 100 Jahre

Lebenserwartung = 2 Jahre

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_x = R \times a_x^{(t)}$$

- Leibrentenbarwertfaktor für den Berechtigten im Alter x (jährlich, nachschüssig) $a_x^{(t)} = 1,341521$

Barwert der Leibrente

$$B_x = 8.049,13 \text{ EUR, } \underline{\underline{\text{rd. 8.000,00 EUR}}}$$

Werteinfluss des Wohnungsrechts

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

Riesa, den 18. Dezember 2025

.....
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und Beleihungswernermittlung
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "ProSa" erstellt.

7 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Stadtplan

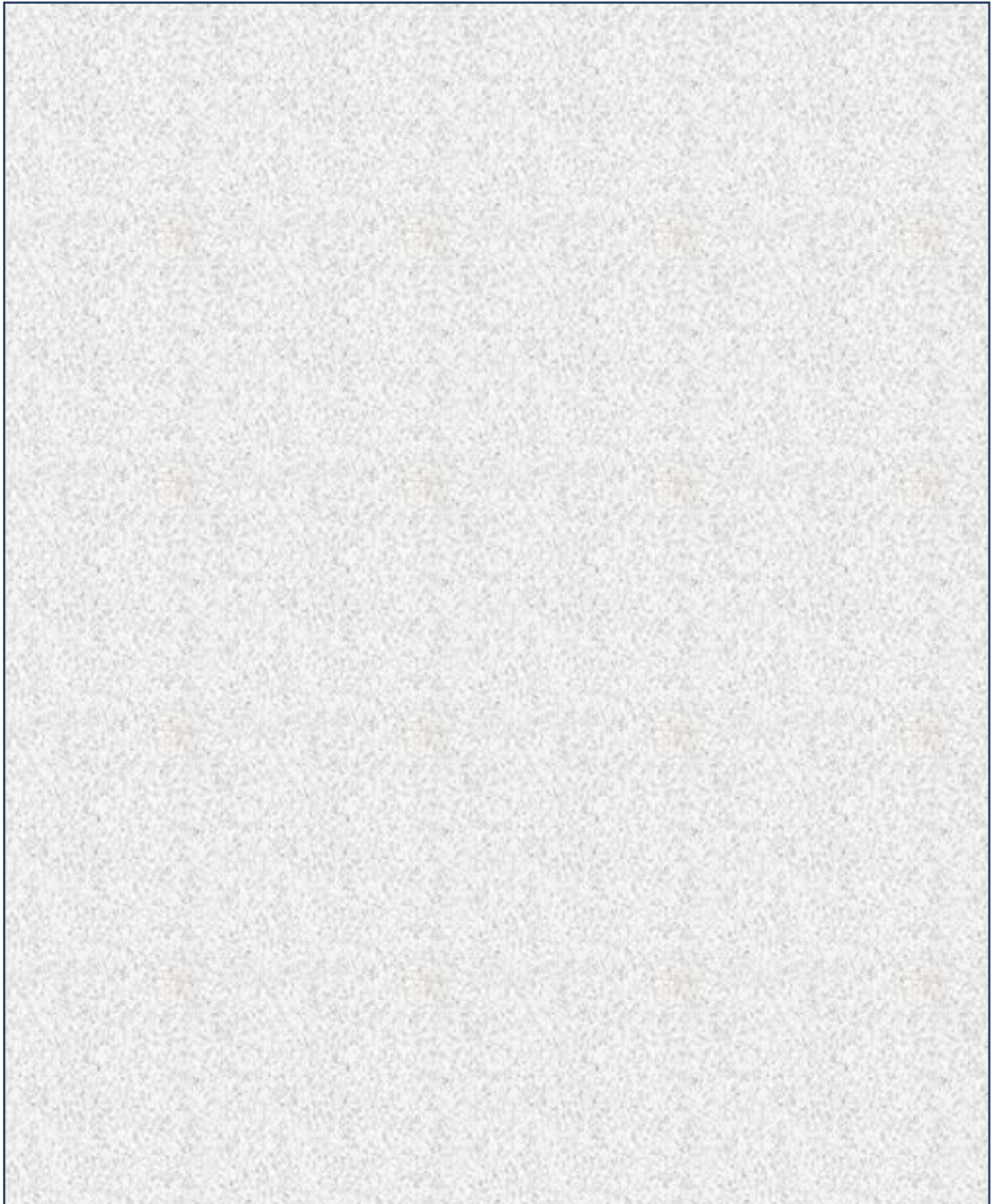
Anlage 3: Liegenschaftskarten vom 30.09.2025

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Anlage 5: Überschlägige Flächenberechnungen der Sachverständigen

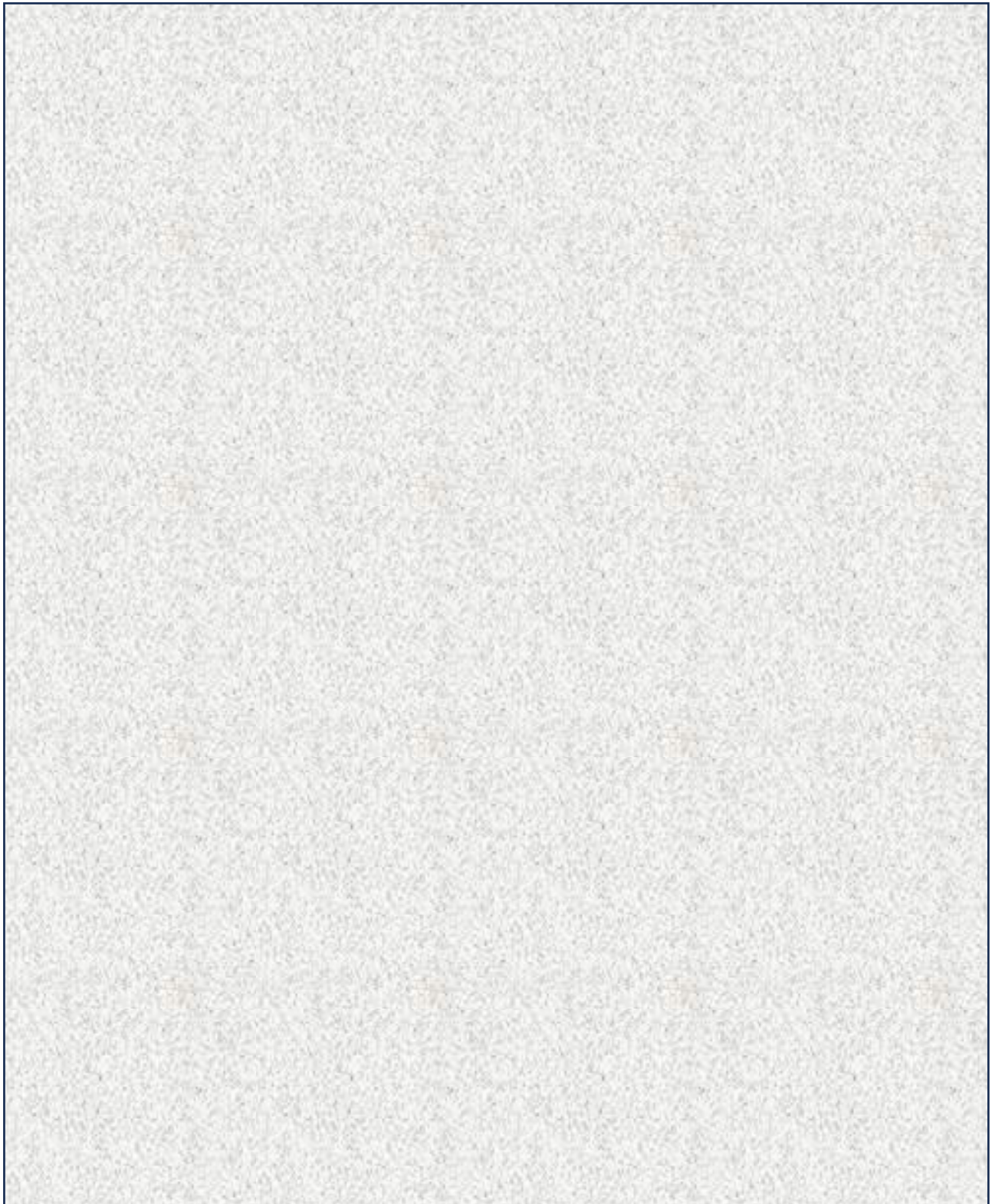
Anlage 1: Übersichtskarte (nicht maßstäblich)

Seite 1 von 1



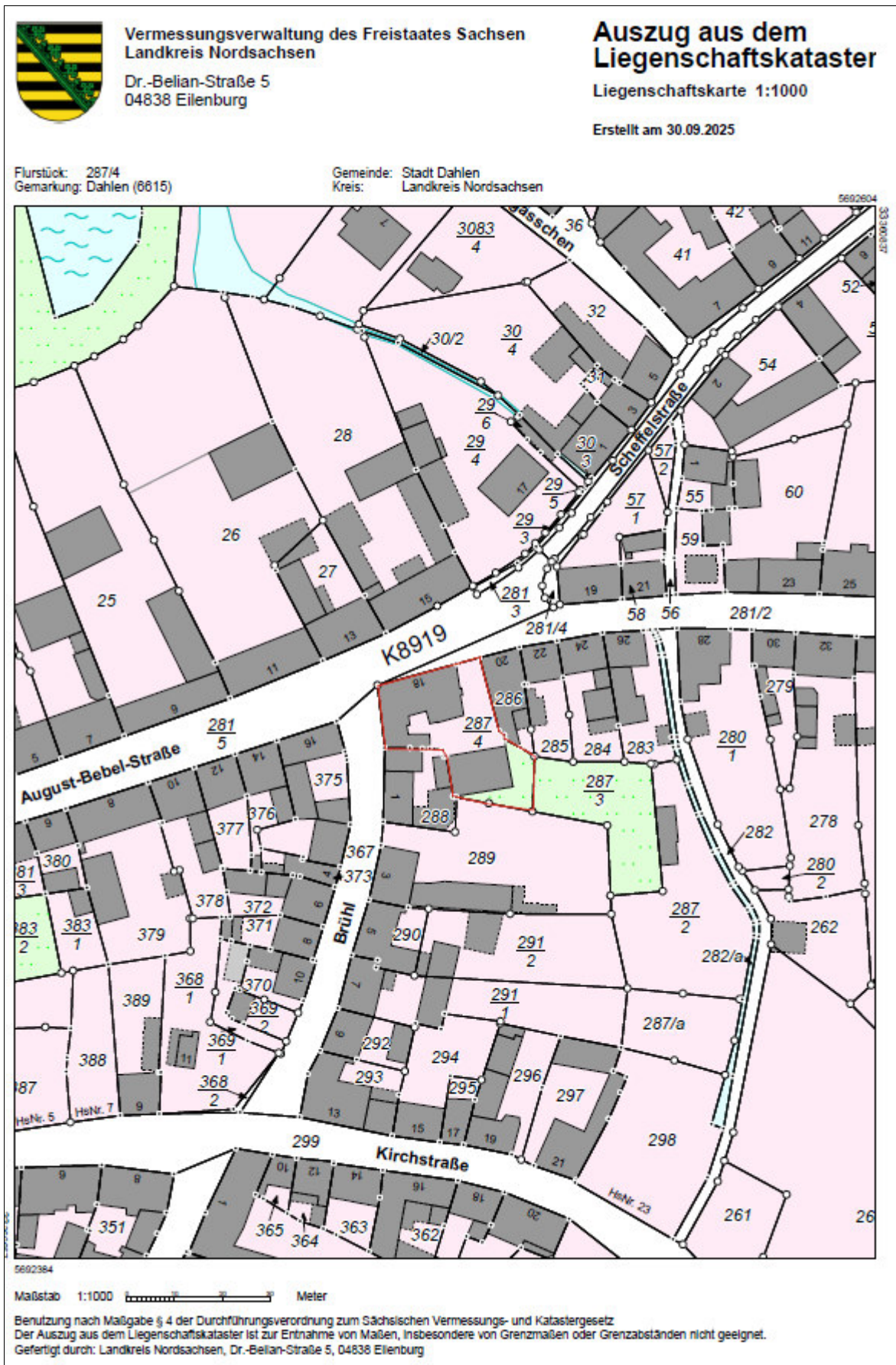
Anlage 2: Ortsplan (nicht maßstäblich)

Seite 1 von 1



Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Legende (nicht maßstäblich)

Seite 1 von 2



Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Legende (nicht maßstäblich)

Seite 2 von 2

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
Kartenzeichen und Schrift in Grau	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500	Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650	Nordwert in Metern

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Seite 1 von 11



Bild 1: Straßenansicht Eckgrundstück August-Bebel-Straße 18



Bild 2: Straßenansicht August-Bebel-Straße

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Seite 2 von 11



Bild 3: Straßenansicht Brühl



Bild 4: Detailansicht Fenster der Ladeneinheit

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Seite 3 von 11



Bild 5:
Ladeneingang



Bild 6: Blick durch das Schaufenster der Ladeneinheit / im Hintergrund eingestürztes Dach des hofseitigen Anbaus

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Seite 4 von 11



Bild 7: Blick durch die Eingangstür der Ladeneinheit



Bild 8: straßenseitiger Hauseingang August-Bebel-Straße zum Treppenhaus sowie Zugang Innenhof

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Seite 5 von 11



Bild 9: Fassadenansicht August-Bebel-Straße



Bild 10: straßenseitige Notsicherung des Daches am gesamten Gebäude

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Seite 6 von 11



Bild 11: Blick vom Schwanengäßchen auf die Dacheindeckung des Hauptgebäudes (Hofseite)



Bild 12: Blick auf den Ostgiebel von Scheune und Hauptgebäude vom Schwanengäßchen

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Seite 7 von 11



Bild 13:
EG, ehem. Wohnung, Flur



Bild 14: EG, ehem. Wohnung, Wohnzimmer

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Seite 8 von 11



Bild 15: EG, ehem. Wohnung, Küche



Bild 16:
EG, ehem. Wohnung, Bad

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Seite 9 von 11



Bild 17:
WC auf halber Treppe zum OG



Bild 18: Blick vom Treppenhaus auf die eingestürzten hofseitigen Anbauten

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Seite 10 von 11



Bild 19: Blick vom Treppenhaus auf die eingestürzten hofseitigen Anbauten



Bild 20:
Blick auf die Treppe OG/DG

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.10.2025

Seite 11 von 11



Bild 21:
Gas-Hausanschluss im EG



Bild 22:
Blick durch das Hoftor auf den hinteren Zugang
zum Treppenhaus

Anlage 5: Überschlägige Flächenberechnungen der Sachverständigen

Seite 1 von 3

Überschlägige Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, August-Bebel-Straße 18, 04774 Dahlen

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen
- Überschlagsmaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- Katasterkarte / digitales Luftbild

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (K)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	überschlägig	1							250,00	1,00	250,00	250,00	E1
Summe Wohnfläche Mieteinheit												250,00 m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												250,00 m²	

Erläuterung

E1	Geschossfläche: rd. 166 m² Nutzflächenrechnungsfaktor: 0,75 Überschlägige Wohn-/Nutzfläche EG: 166 m² x 0,75 = 125 m² Überschlägige Wohn-/Nutzfläche OG: 166 m² x 0,75 = 125 m² Gesamtwohn-/Nutzfläche überschlägig: ca. 250 m²
-----------	---

Anlage 5: Überschlägige Flächenberechnungen der Sachverständigen

Seite 2 von 3

Überschlägige Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, August-Bebel-Straße 18, 04774 Dahlen

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen
- Überschlagsmaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- Katasterkarte / digitales Luftbild

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	DG	+	6,000	5,000	a		30,00		
2	DG	+	17,000	8,000	a		136,00		
3	OG	+	6,000	5,000	a		30,00		
4	OG	+	17,000	8,000	a		136,00		
5	EG	+	6,000	5,000	a		30,00		
6	EG	+	17,000	8,000	a		136,00		
Summe							498,00		
Brutto-Grundfläche (Bereich a oder b) + a + b) insgesamt							498,00		m²

Anlage 5: Überschlägige Flächenberechnungen der Sachverständigen

Seite 3 von 3

Überschlägige Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Scheune, August-Bebel-Straße 18, 04774 Dahlen

- Die Berechnung erfolgt aus
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - Fertig- und Rohbaumaßen
 - Überschlagsmaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
 - Katasterkarte / digitales Luftbild

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung	
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b		
1	EG	+	1,00	12.500	8.500	a		106,25			
Summe								106,25			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								106,25			m²