



Gutachten über den Verkehrswert AG Dresden, AZ 525 K 45/24



Objekt: **Wohnungseigentum: 1-Raum-Wohnung Nr. 8
im Mehrfamilienhaus
Am Quellenberg B 7a in 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach**
(Gemarkung: Dürrröhrsdorf, GB-Blatt: 498, BV-Nr. 1: Flst. 79/10 u. 207/14)

Verkehrswert: 15.000,00 €

Wertermittlungstichtag: 26. 08. 2025
Das Gutachten umfasst **52** Seiten einschl. Anlagen (2 Ausf.).

Kurzfassung des Wertermittlungsergebnisses und der Objektmerkmale

Wohnungseigentum: 1-Raum-Wohnung Nr. 8 im Mehrfamilienhaus Am Quellenberg B, 7a in 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach

Verkehrswertermittlung
zum Zwangsversteigerungsverfahren beim AG Dresden - **Az. 525 K 45/24**

Wertermittlungstichtag und
Tag der Ortsbesichtigung: 26. 08. 2025

Wohnung Nr. 8

Ertragswert: 15.000,- €

Verkehrswert, gerundet: 15.000,- €
- auf der Basis einer äußerlichen Inaugenscheinnahme -

Kurzbeschreibung: **leerstehende** 1-Raum-Wohnung, ca. 33 m², im 2. OG eines Mehrfamilienhauses, Baujahr vermutlich um 1970/75, Teilsanierung ca. 1995/96; baulicher Zustand: renovierungsbedürftig
Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz Nr. 20 im Freien – vorbehaltlich zugewiesen.

*Grundbuch von
Dürrröhrsdorf-Dittersbach,
Gemarkung Dürrröhrsdorf,
GB-BI. 498:*

212/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Dürrröhrsdorf, Flst. 79/10, Größe: 2.482 m² und Flst. 207/14, Größe: 127 m², Am Quellenberg B, 7a – 7d, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8; - der Wohnung Nr. 8 ist das vorbehaltene Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz im Freien mit Nr. 20 bezeichnet, zugewiesen

*Eintragungen im GB,
Abt. II, Blatt 6174:*

lfd. Nr. 4 Abwasserbeseitigungsanlagenrecht ...
lfd. Nr. 7 Zwangsversteigerungsvermerk ...

Baulasten: keine, s. Anlage 4

Altlasten: keine, s. Anlage 5

Vermietung: die Wohnung Nr. 8 ist nicht vermietet

Versicherungen: grundstücksbezogene Versicherungen sind vorhanden

*Energieausweis
gemäß EnEV/GEG:* für das Objekt wurde ein Energieausweis erstellt, s. Anl. 6

WEG-Verwaltung: es besteht eine Hausverwaltung nach WEG.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeine Angaben	1
1.1 Auftraggeber	1
1.2 Zweck des Gutachtens	1
1.3 Gegenstand der Wertermittlung, Wertermittlungsobjekt	1
1.4 Verwendete Unterlagen, Informationen	2
1.5 Häufig verwendete Abkürzungen	2
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag	3
2 Beschreibung der Lage	4
3 Zustandsmerkmale	6
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	9
3.3 Baubeschreibung	10
3.3.1 Kurzbeschreibung des Mehrfamilienhauses	9
3.3.2 Wohnung Nr. 8	11
3.3.3 Ausführungen zum PKW-Stellplatz Nr. 20	12
3.3.4 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer (RND) gemäß § 4 [1, 2, 3] ImmoWertV 2021	12
4 Wertermittlung	14
4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.2 Bodenwertermittlung	15
4.3 Vergleichswertverfahren, Wohnung Nr. 8	18
4.4 Ertragswertermittlung	19
4.4.1 Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Barwertfaktor, Diskontierungsfaktor	19
4.4.2 Mieten	24
4.4.3 Ertragswertberechnung, Wohnung Nr. 8	24
5 Rechte und Belastungen der Abt. II des Grundbuches	26
6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (3) ImmoWertV 2021	27
7 Verkehrswert (Marktwert)	28
8 Urheberrechtsschutz und Ergänzungen zur Haftung	30
Literaturverzeichnis/Quellenangaben	32
Anlagen	
1 Kartenausschnitt	
2 Flurkarte	
3 Grundrissausschnitte: KG, 2. OG, Lageplan nicht realisierter PKW-Stellplätze	
4 Baulastenauskunft	
5 Altlastenauskunft	
6 Kopie des Energieausweises	
7 Fotos	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6, 01069 Dresden

Auftrag vom: 03. 07. 2025 (Beschluss v. 02. 07. 2025)

1.2 Zweck des Gutachtens

Nach Vorgaben des erteilten Sachverständigenauftrages dient dieses Gutachten der Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) im Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Dresden, **Az. 525 K 45/24**.

Die gestellte Aufgabe wird nach den Regulativen der ImmoWertV 2021 sowie der ImmoWert-A realisiert. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Eine Haftung für Unvollständigkeiten oder Fehlbeurteilungen aufgrund vom Auftraggeber nicht mitgeteilter bzw. unbekannter werterheblicher Grundstücksmerkmale sowie infolge visuell nicht erkennbarer baulicher Mängel wird ausgeschlossen. Die Wertermittlung erfolgt nur für den beauftragten Zweck. Eine anderweitige Verwendung ist auszuschließen. – *Dazu wird besonders auf die Ausführungen unter Pkt. 8 verwiesen.*

1.3 Gegenstand der Wertermittlung, Wertermittlungsobjekt gemäß § 1 [2] ImmoWertV 2021

Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) bilden entsprechend der besonderen Aufgabenstellung die Miteigentumsanteile an einem Grundstück (2 Flurstücke), verbunden mit dem Sondereigentum an einer 1-Raum-Wohnung, die sich in einem Mehrfamilienhaus befindet.

Objekt: 1-Raum-Wohnung Nr. 8, ca. 33 m², im 2. OG links
mit vorbehaltlich zugewiesenen PKW-Stellplatz im Freien
Am Quellenberg B, 7a, 01833 Dörrröhrsdorf-Dittersbach

Bezeichnung lt. Grundbuch: Blatt Nr. 498 – Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

212/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Dörrröhrsdorf, Flst. 79/10, Größe: 2.482 m² und Flst. 207/14, Größe: 127 m², Am Quellenberg B, 7a – 7d, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8; - der Wohnung Nr. 8 ist das vorbehaltene Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz im Freien, mit Nr. 20 bezeichnet, zugewiesen.

Die Bewertung umfasst alle wesentlichen Grundstücksbestandteile (Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen) gemäß § 94 BGB sowie im Sinne des § 96 BGB bestehende dingliche Grundstücksrechte, die aufgrund der besonderen Bewertungsaufgabe explizit ausgewiesen werden. Auf dem Grundstück befindliche, nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehende bzw. nur vorübergehend mit dem Grund und Boden oder mit Gebäuden fest verbundene Sachen (Scheinbestandteile gemäß § 95 BGB) sowie Zubehör (bewegliche Sachen gemäß § 97 BGB) sind nicht Grundstücksbestandteil bzw. nicht verkehrswertbeeinflussend für das Grundstück.

1.4 Verwendete Unterlagen, Informationen

Außer den im Gutachten benannten Recherchen bei Ämtern und Behörden bediente sich der Sachverständige folgender Informationen und Unterlagen:

- Informationen von Nachbarn – da keine Innenbesichtigung der Wohnung möglich war
- Konsultation der Hausverwaltung und von dieser zur Verfügung gestellte Unterlagen/Informationen:
 - * Höhe der Instandhaltungsrücklage
 - * Informationen zu ggf. anstehenden Baumaßnahmen und Reparaturen
 - * Energieausweis
 - * Informationen zu grundstücksbezogenen Versicherungen
 - * Verwaltervollmacht
 - * Teilungserklärung
- Recherchen im Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Schloßpark 22 in 01796 Pirna, sowie Weißeritzstraße 7 in 01744 Dippoldiswalde (Bau/- Umweltamt)
- Auskünfte von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Schloßhof 2/4, 01796 Pirna
- Flurkartenausschnitt
- Kopien aus der Grundakte: Grundrisse, Lageplan Stellplätze, GB-Amt Schloßhof 7, 01796 Pirna
- schriftliches Protokoll der Ortsbesichtigung
- am Tag der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos.

1.5 Häufig verwendete Abkürzungen

SV	Sachverständiger	KG	Kellergeschoss
ZV	Zwangsversteigerung	EG	Erdgeschoss
GA	Gutachten	OG	Obergeschoss
WST	Wertermittlungstichtag	DG	Dachgeschoss
GB	Grundbuch	RND	Restnutzungsdauer
FNP	Flächennutzungsplan	BW	Bodenwert
Flst.	Flurstück	BRW	Bodenrichtwert
i. M.	im Mittel	VV	Vervielfältiger
MFH	Mehrfamilienhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WE	Wohneinheit	BF	Barwertfaktor

1.6 Ortsbesichtigung

Es fand eine Ortsbesichtigung statt.

Termin: 26. 08. 2025, 13.00 Uhr

Teilnehmer: Herr Hertwig, Sachverständiger

Die Verfahrensbeteiligten wurden durch eine schriftliche Einladung über den Orts-termin informiert. Vom Schuldner erhielt ich keine Rückmeldung.

Der prozessbevollmächtigte Rechtsanwalt (Gläubiger) teilte mir mit, dass er keine Informationen hinsichtlich der Nutzung der Wohnung oder zum Zugang hat. Es ist, auch nach Befragung der Nachbarn davon auszugehen, dass die Wohnung ungenutzt ist. Die Recherche bei der Hausverwaltung nach Schlüssel für die Wohnung war auch erfolglos.

Das Verkehrswertgutachten kann deshalb nur auf der Grundlage einer äußerlichen Besichtigung des Objekts und basierend auf Annahmen und Rückschlüssen angefertigt werden, die aus den unter Pkt. 1.4 aufgeführten Recherchen resultieren.

1.7 Wertermittlungstichtag, Qualitätstichtag

Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Objektes wurden mit der Ortsbesichtigung abgeschlossen. Dieser Tag verkörpert auch den Wertermittlungstichtag gemäß § 2 [3] ImmoWertV 2021. Der für die Qualität des Grundstücks maßgebende Stichtag gemäß § 2 [4] ImmoWertV 2021 ist in diesem Fall mit dem WST identisch:

WST: 26. 08. 2025.

2 Beschreibung der Lage

Das Wertermittlungsobjekt und seine nähere Umgebung sind auf dem Kartenausschnitt und der Flurkarte (Anlagen 1 und 2) farbig gekennzeichnet.

Demografie/Wirtschaft, Regionale Lage (Makro- und Mikrolage)

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Gemeinde: Dürrröhrsdorf-Dittersbach, ca. 4.300 Einwohner
Arbeitslosenquote im LK Sächs. Schweiz-Osterzgebirge:
ca. 5,5 % (Stand 07/25)

Wirtschaft: Handwerksbetriebe, Gewerbegebiet Wilschdorf, Landwirtschaft

Das Wohnungseigentum, verkörpert durch eine 1-Raum-Wohnung, befindet sich in Dürrröhrsdorf-Dittersbach. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Dürrröhrsdorf, Dittersbach, Dobra, Elbersdorf, Porschendorf, Stürza, Wünschendorf und Wilschdorf. – Das gegenständliche Objekt liegt im Ortsteil und der gleichnamigen Gemarkung Dürrröhrsdorf, Am Quellenberg B, Haus Nr. 7a (Mehrfamilienreihenhaus 7a – 7d).

Es handelt sich bei dem Standort um ein Wohngebiet, bestehend aus Mehrfamilienhäusern, die vermutlich ca. 1970/75 errichtet wurden. Der Standort liegt ca. 1 km südöstlich des infrastrukturellen Zentrums von Dürrröhrsdorf-Dittersbach und ist über die Hauptstraße (S 161) zu erreichen.

Standortcharakter, Lage und Verkehr:

- Land Sachsen, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Gemeinde Dürrröhrsdorf-Dittersbach
- Wohngebiet, ca. 1 km von Ortskern entfernt
- Verkehrsanbindung nach Dresden über direkt verlaufende Hauptverkehrsstraßen und Bundesstraße B 6, nach Pirna ca. 10 km über Lohmen oder Graupa
- Nahverkehrsmittel: Buslinien nach Dresden und Richtung Pirna, DB-Anschluss/ Nebenstrecke nach Pirna und Neustadt/Sa.
- nächste Autobahn BAB 4, Anschlussstelle Pulsnitz, ca. 20 km, oder BAB 17, Anschlussstelle Pirna, ca. 18 km
- Flugplatz Dresden-Klotzsche ca. 35 km

Wohnlage:

Der Standort der gegenständlichen Wohnung wird als ländlich eingeschätzt

Umgebungsbebauung:

Es dominieren Mehrfamilienhäuser in Reihen- und Blockbauweise älterer Baujahre und an der Hauptstraße gemischt genutzte Objekte (Wohnen/Gewerbe)

Versorgungseinrichtungen, täglicher Bedarf:

Der unmittelbare Standort des Objektes verfügt eingeschränkt über Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Dienstleistungseinrichtungen. Ein erweitertes Angebot diesbezüglich ist in Richtung Dittersbach/Hauptstraße (ca. 500 – 1.000 m) vorhanden.

3 Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch- und Katasterangaben

Gemarkung: Dürrröhrsdorf
 Grundbuchamt: Amtsgericht Pirna, Schloßhof 7, 01796 Pirna
 Grundbuchbl.-Nr.: 498 (Wohnungsgrundbuch von Dürrröhrsdorf-Dittersbach)
 BV-Nr.: 1
 Flurstücks-Nr.: 79/10 207/14
 Flurstücksgröße: 2.482 m² 127 m²

Die besagten zwei Flurstücke sind unter der gleichen Bestandsverzeichnisnummer (BV-Nr. 1) im Grundbuch aufgeführt und verkörpern somit im sachenrechtlichen Sinn ein Grundstück.

Bezug: Beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch vom 17. 04. 2025

Privatrechtliche Rechte und Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches:

lfd. Nr. 4:

Nur lastend an Flst. Nr. 79/10 Dürrröhrsdorf:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserbeseitigungsanlagenrecht) für den Wasser- und Abwasserzweckverband „Mittlere Wesenitz“, Stolpen; der Inhalt der Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Dresden vom 05. 02. 2010 /Reg.-Nr. 14 – 0531.71/2009-97) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i. V. m. § 8 Sachen-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 02. 03. 2010.

→ s. Ausführungen unter Pkt. 5

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches:

Diese Eintragungen sind nicht verkehrswertbeeinflussend. Es ist davon auszugehen, dass eventuell eingetragene Belastungen vor einem Eigentumswechsel gelöscht bzw. mit der Kaufpreissumme verrechnet werden.

*Grundbuchlich **nicht** eingetragene Rechte und Belastungen*

Neben Eintragungen in der Abt. II des Grundbuches können nach dem Einigungsvertrag weitere nicht eingetragene Rechte am Grundstück bzw. Rechte an selbstständigem Gebäudeeigentum fortbestehen, welche den Verkehrswert des Grundstückes zu beeinflussen vermögen.

In den Beitrittsgebieten (Neue Bundesländer) ist der Gutglaubensschutz gemäß § 892 BGB zum Schutz von Leitungsrechten (§ 9 GBBerG) eingeschränkt. D. h., dass der lastenfreie Erwerb hinsichtlich etwaiger Dienstbarkeiten wegen Leitungsrechten von Versorgungsunternehmen, trotz fehlender entsprechender Grundbucheintragung, nicht möglich ist.

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch durch Rechtshandlung

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches:

lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, Az.: 525 K 45/24); eingetragen am 02. 06. 2022.

Rechte und Lasten des öffentlichen Rechtes

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches keine Feststellungen

Miet- und Pachtverhältnisse

Die WE Nr. 8 mit Stellplatz Nr. 20 war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung **nicht vermietet oder genutzt**. Nach mietrechtlichen Bestimmungen des § 535 ff. BGB würden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehende Mietverträge bei einem Eigentumswechsel fortgelten. Dem Zweck entsprechend erfolgt die Bewertung im mietrechtlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag.

Baurechtliche Gegebenheiten und Entwicklungszustand des Grundstücks:

Das Grundstück (Flste. 79/10 und 207/14) der Gemarkung Dürrröhrsdorf ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde als „Wohnbaufläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Die bauliche Nutzung des Grundstücks bzw. Bauvorhaben fallen unter den § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d. h. genehmigungsfähiges Bauen nach der Eigenart der näheren Umgebung der Erschließungssituation. Es handelt sich somit bei dem Grundstück um erschließungs- und abgabenfreies „baureifes Land“.

Anschluss an die öffentlichen Versorgungsnetze, beitragsrechtliche Situation

Das Objekt liegt an einer ortsüblich ausgebauten Straße, an der alle öffentlichen Versorgungsanschlüsse vorhanden sind, sodass mit Erschließungsbeiträgen nicht zu rechnen ist. Die Qualität der verkehrlichen sowie versorgungsseitigen Erschließungssituation entspricht dem erforderlichen Niveau und trägt einer urbanen Infrastruktur Rechnung.

Abwassererschließung

Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Verkehrliche Erschließung

Die Straße Am Quellenberg B ist als Nebenstraße ausgewiesen, die von der Hauptstraße in südwestliche Richtung abzweigt und vorwiegend mit Asphalt und Betonplatten befestigt ist. Gesonderte Gehwege sind nicht vorhanden. Vor dem Grundstück bestehen Möglichkeiten zum Parken im öffentlichen Verkehrsraum.

Baulasten

Es bestehen keine Baulasten → s. Anlage 4.

3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt und Topografie

Das Grundstück (Flste. 79/10 u. 207/14 besitzt einen rechteckigen Zuschnitt (s. Anlage 2) und liegt etwa eben – die Zufahrt von der Hauptstraße ist leicht hängig ansteigend. Die Straßenfrontbreite des Grundstücks beträgt rd. 40 m.

Baugrundverhältnisse

Es konnten keine Untersuchungsergebnisse zum Baugrund recherchiert werden. Nach örtlicher Feststellung und Aussagen zur Ortsbegehung sind keine kostenerhöhenden Faktoren bekannt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass für die zulässige und vorhandene Bebauung ein normaler tragfähiger Baugrund vorliegt sowie normale und ortstypische Grundwasserverhältnisse bestehen.

Altlasten, Immissionen

Feststellungen bzw. Anhaltspunkte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) konnten nach äußerlicher Inaugenscheinnahme nicht getroffen werden. Es wird von Altlasten- und Immissionsfreiheit ausgegangen → s. Anlage 5.

Innere Grundstückerschließung

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrs- und Wegeflächen entsprechen nach Feststellungen zur Ortsbesichtigung den Erfordernissen der Grundstücksnutzung.

3.3 Baubeschreibung

Die vorliegende Wertermittlung verkörpert kein Bausubstanzgutachten. Da es sich um ein Verkehrswertgutachten in einem Zwangsversteigerungsverfahren handelt, soll die nachfolgende Beschreibung eine Charakterisierung und grobe Darstellung von Bauausführung und Bauweise des Objektes für einen potenziellen Erwerber sein und hinsichtlich Umfang und Inhalt den Belangen der Verkehrswertermittlung Rechnung tragen.

Die Prüfung der Bausubstanzen erfolgte visuell. Eine tiefgründige Untersuchung wurde wegen der damit verbundenen zerstörerischen Arbeiten nicht durchgeführt. Das Gleiche trifft auf die Prüfung der Holzbauteile bezüglich pflanzlichen oder tierischen Befalls zu. Bei eventuellen visuellen Feststellungen von Holzschäden durch Befall wird empfohlen, einen Sachverständigen für Holzschutz im Hochbau zu konsultieren.

Bebauung des Grundstücks, Wohnung Nr. 8

Die Wohnung befindet sich in einem unterkellerten dreigeschossigen Mehrfamilienhaus (KG, EG, 2 x OG) welches vermutlich in den 1970er Jahren in Plattenbauweise errichtet wurde. Es handelt sich um ein Mehrfamilienreihenhaus. Das Haus Nr. 7a, in dem sich die in Rede stehende Wohnung befindet, bildet das südliche Kopfhaus des vierteiligen Reihenhauses Nr. 7a – 7d

Die 1-Raum-WE Nr. 8 befindet sich im 2. OG links des Gebäudes; sie umfasst ein Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Bad, und Flur sowie einen Balkon. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 33 m². Weiterhin gehört zur Wohnung ein Abstellraum im KG.

Das Kellergeschoss beherbergt neben den Mieterkellern, außerdem einen Wäschetrocken- und Fahrradraum.

Den Außenbereich um den Gebäudekomplex bilden begrünte Flächen mit Wäschetrockenplätzen und Freiflächen mit Zuwegungen, die mit Betonplatten befestigt sind.

Gegenüber den Hauseingängen befindet sich eine mit Kiesschotter befestigte Fläche (Streifen), die gemäß Lageplan für die Errichtung und Anordnung von Stellplätzen vorgesehen ist. Diese wurden jedoch nicht realisiert – s. Pkt. 3.3.3.

Die folgende Beschreibung der Bebauungen basiert auf einer nur äußerlichen Inaugenscheinnahme des Objektes und besitzt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit - es wurden teilweise Annahmen getroffen, für die keine Gewährleistung oder Haftung übernommen wird, da die Wohnung vom SV nicht betreten werden konnte.

3.3.1 Kurzbeschreibung des Mehrfamilienhauses

Bauart/Bauweise: unterkellertes 3-geschossiges MFH-Reihenhaus (KG, EG, 1. OG + 2. OG), Plattenbau in geschlossener Bauweise

Flächennutzung im Gebäude:

Keller: Mieterkeller, Funktions- und Gemeinschaftsflächen

EG – 2.OG: Wohnbereich mit 9 WE (nur Haus 7a)

Bausubstanz

Gründung/Fundament:	nicht sichtbar, vermutlich Streifenfundamente, Beton
Außenwände:	Betonfertigteile und partiell Ziegelausfachungen
Ansichten:	Putz mit Anstrich, Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk und Beton, Trockenbau, Putz, Tapeten, Anstrich, Fliesen
Dach:	Flachdach, Beton bituminösem Belag
Geschossdecken:	Beton- bzw. vermutlich FI-Decken
Fußboden:	KG: Zementestrich gestrichen, Treppenflure, Podeste und Treppen mit Beton gestrichen oder PVC-Belag, sonst in den WE verschiedene Beläge, Sanitär gefliest, Balkone als Betonlatte
Fenster, Türen, Tore:	Kunststoffthermofenster und -fenstertüren, Hauseingang: Sicherheitstürelement mit Glasausschnitten; Innentüren: Futter- und Füllungstüren sowie Vollblatttüren, WE-Eingänge: Sicherheitstüren Vollblatt
Weitere Ausstattungsmerkmale:	dezentrale Elektroheizung mittels Nachtspeicherheizkörper und WW über E-Boiler, Wohnungen m. Bädern (Wannen/Duschen), Türöffner-/Gegensprechanlage, Gemeinschaftsräume für Wäschetrocknen, Fahrräder und Kinderwagen, insgesamt einfacher Wohnwert
Barrierefreiheit nach DIN 18040-2:2011-09:	keine Feststellungen bzw. baujahrestypisch nicht realisiert
Energieausweis gemäß EnEV GEG:	vorhanden (s. Anlage 6)
Baujahr:	vermutlich 1970/75, Teilsanierung/Teilmodern. ca. 1995/96
Baulicher Zustand:	entsprechend Nutzung und Sanierungszeitpunkt

Schwerpunkte der Bauschäden, Baumängel:

- nutzungs-/altersbedingte Reparaturen

Nach vorliegenden Informationen der zuständigen Hausverwaltung wurde eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Anhand der Abrechnungsunterlagen beträgt die Instandhaltungsrücklage für die Wohnung Nr. 8 per 31. 12. 2024: 2.666,47 €.

Eine Sonderumlage ist gegenwärtig nicht geplant.

Weitere gravierende Bauschäden oder -mängel am Gebäude bzw. Gemeinschaftseigentum, die für die vorliegende Wertermittlung von Bedeutung sein könnten, wurden nach einer äußerlichen Inaugenscheinnahme des Objektes nicht festgestellt.

Für diese Wertermittlung werden die Reparaturleistungen als Reparaturrückstau geschätzt. Das erfolgt unter Bezug auf die Kostengruppen der DIN 276/1993. Zur Kostenschätzung wird auf aktuelle Literatur und Preistabellen („Baukosten 2024/25“, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, 26. Aufl.) zurückgegriffen.

Im Rahmen dieses Gutachtens kann der durch die Bauschäden und -mängel entstandene Reparaturrückstau nur grob geschätzt werden:

Reparaturrückstau als marktrelevanter Minderwert: **ca. 10.000,- €.**

3.3.2 Wohnung Nr. 8

Lage im Gebäude: 2. OG, links, 1-Raum-WE (Größe nach Aufteilungsplan Teilungserklärung, gem. Wohnflächenverordnung [WoFIV])

Wohnen, Schlafen ca. 20,50 m² (Fenster/Balkon nach Südwesten)

Küche ca. 5,10 m² (dito)

Flur/Diele ca. 2,20 m²

Bad/WC ca. 3,65 m² (innenliegend)

Balkon ca. 1,75 m² (25 % gem. WoFIV)

33,20 m²

rd. 33,00 m²

zzgl. Abstellraum: rd. 2,80 m² (im KG)

Bausubstanz

Außenwände: Beton

Innenwände: Ziegelmauerwerk, Trockenbau, Tapeten mit Dispersionsfarbanstrich oder Putz, Bad mit Fliesen

Decken: Betondecken, Tapeten/Putz, gestrichen

Fußboden: Wohn-/Schlafzimmer, Flur, Küche, vermutlich Zementestrich oder Beton mit Belägen, Bad mit Fliesen, Balkon Betonplatte gestrichen

Fenster, Türen: Kunststoffthermofenster und Fenstertür zum Balkon, vermutlich Vollblatt-Türen, WE-Eingang Sicherheitstür/-Holzröhrenspan

Ausstattung: elektrisch betriebene Heizung mittels Nachtspeicherheizkörper, Bad/WC gefliest – ansonsten einfache Ausstattung
 - Gemeinschaftsräume für Fahrräder und Wäsche-trocknen im KG

Bauschäden, Baumängel:

- vermutlich starker Renovierungsbedarf
- ggf. weitere nutzungsbedingte Kleinreparaturen.

Reparaturrückstau, als marktrelevanter Minderertrag geschätzt: **ca. 5.000,- €**

3.3.3 Ausführungen zum PKW-Stellplatz Nr. 20

Der Wohnung ist das vorbehaltene Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 20 zugewiesen. Die Herstellung der Stellplätze ist auf dem nordöstlichen Teil (Streifen an der Grenze von Flst. 79/10) des Grundstücks vorgesehen. Gegenwärtig, zum WST, liegt dieser Bereich als Schotterfläche vor, auf der keine Stellplätze hergestellt wurden. Diese Fläche wird als offene Parkfläche genutzt.

Zum WST, also für diese Wertermittlung, erfolgt keine gesonderte Bewertung des Sondernutzungsrecht, da es nicht ausgeübt wird und nicht ausgeübt werden kann.

3.3.4 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer (RND) gemäß § 4 [1, 2, 3] ImmoWertV 2021

Die übliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes drückt die Anzahl der Jahre aus, in denen der Baukörper zum Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist das Alter des Gebäudes nur mittelbar für die Bestimmung der RND maßgebend. Hauptaugenmerk bei der Einschätzung der RND gilt der bisherigen Nutzung und dem damit verbundenen Verschleiß, dem technischen Zustand zum WST sowie der Aussicht auf eine weitere wirtschaftliche Nutzung.

Bei Gebäuden der Kategorie des gegenständlichen Wohnhauses (MFH) wird gemäß Anlage 1 ImmoWertV 2021 von einer 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer (GND) ausgegangen. In Hinblick auf das Alter des Gebäudes (Baujahr etwa ab 1970) beträgt somit die rein rechnerische RND zum WST ca. 25 Jahre.

Unter Berücksichtigung des technischen Zustandes des Gebäudes sowie der wirtschaftlichen Prognose für die Immobilie erachtet es der Sachverständige als angemessen, die wirtschaftliche RND des Wohngebäudes für diese Wertermittlung mit 20 Jahren einzuschätzen. Dies entspricht etwa dem Zeitraum, bis das Gebäude einer durchgreifenden Instandsetzung bzw. Sanierung unterzogen werden müsste.

In Abhängigkeit von der RND für das Gebäude und der real prognostizierbaren technischen und wirtschaftlichen Nutzung von Gebäude und Wohnungen wird unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Wohneinheit die RND mit **15 Jahren** eingeschätzt.

4 Wertermittlung

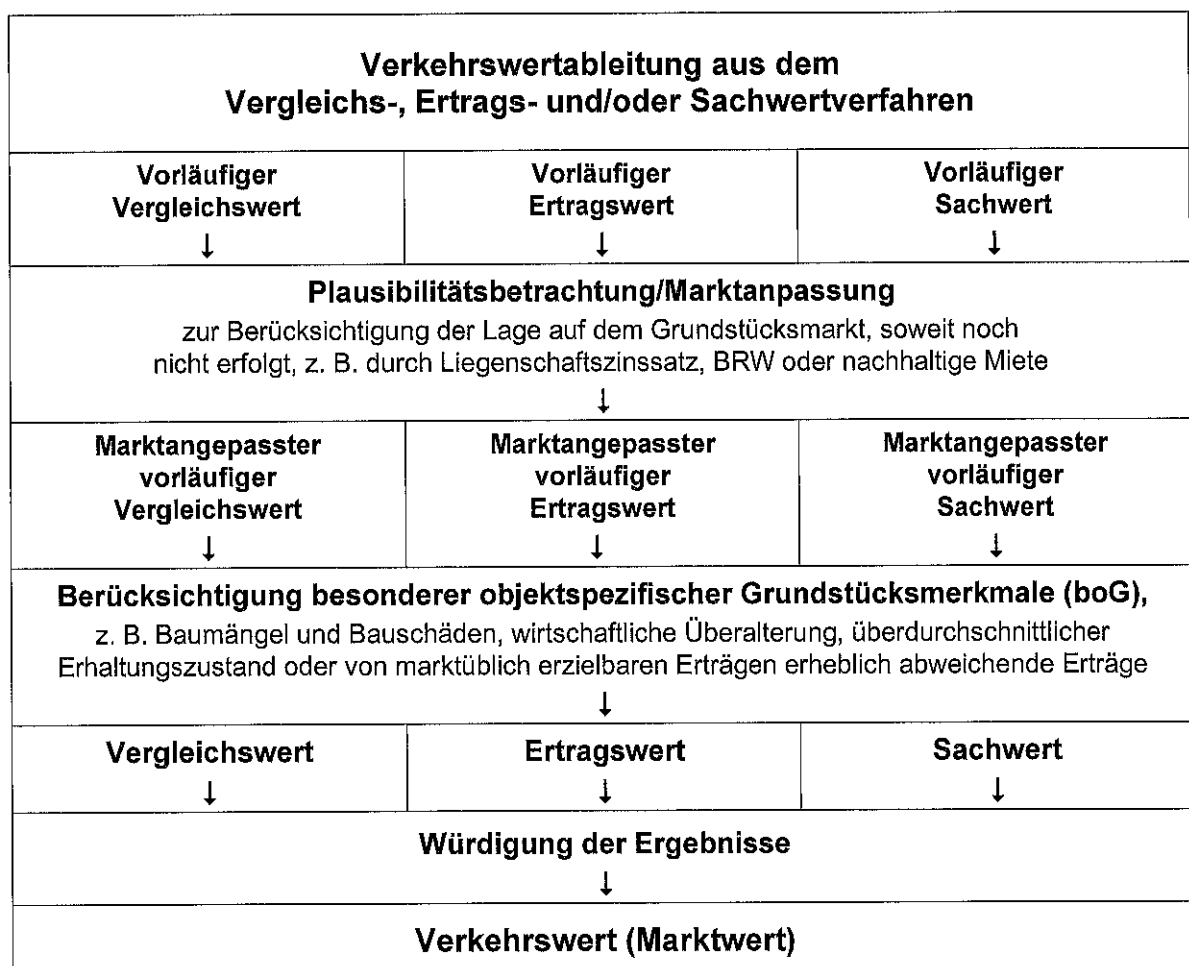
4.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauBG stehen dem Sachverständigen verschiedene Verfahren zur Verfügung. Gemäß ImmoWertV sind in Deutschland die normierten Methoden

- Vergleichswertverfahren nach §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021
- Ertragswertverfahren nach §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021
- Sachwertverfahren nach §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

oder mehrere dieser Berechnungsarten gängige Praxis.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel zunächst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.



Aufgrund des speziellen Wertermittlungsauftrages, der Verkehrswertermittlung für Wohnungseigentum im Zwangsversteigerungsverfahren, werden zur Gutachtenerarbeitung das Ertragswertverfahren herangezogen – s. Ausführungen unter Pkt. 4.3.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert kann in der Regel mittels Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) durch Preisvergleich nach zwei Varianten ermittelt werden:

a) ... dem unmittelbaren Preisvergleich durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke. Voraussetzung für die Anwendung dieser Methode ist eine genügende Anzahl geeigneter, zeitnaher Vergleichsgrundstückspreise. Diese theoretisch sehr sichere Verfahrensweise spielt in der Praxis eine untergeordnete Rolle, da die Anwendungsvoraussetzungen nur selten gegeben sind;

b) ... dem mittelbaren Preisvergleich auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (§ 12 - 16 ImmoWertV 2021), welche durch die Gutachterausschüsse ermittelt werden.

Stehen weder Kaufpreise noch Bodenrichtwerte zur Verfügung, können andere bzw. nicht normierte Verfahren herangezogen werden (z. B. das Residualverfahren), welche jedoch mit relativ großen Unsicherheiten verbunden sind. – Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt die Bodenwertermittlung durch mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten.

Das Grundstück liegt im Innenbereich der Gemeinde; seine bauliche Nutzung fällt unter § 34 BauGB. Entsprechend seiner Lage, Größe, Form und baulichen Nutzbarkeit wird es in folgender Nutzungsart ausgewiesen:

$$\begin{array}{rcl} \text{Flst. 79/10:} & 2.482 \text{ m}^2 & \\ \text{Flst. 207/14:} & \underline{127 \text{ m}^2} & \\ \Sigma & 2.609 \text{ m}^2 & \text{Gebäude- und Freifläche (GF)} \end{array}$$

Hinsichtlich der Zuordnung zu der Nutzungsart GF wird auf die baurechtliche Situation Bezug genommen.

Für die Belange der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses „Sächsische Schweiz-Osterzgebirge“ (SOE) herausgegebene Bodenrichtwert maßgebend.

Definition Bodenrichtwert (BRW)

„Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Bodens. Er bezieht sich auf die Mehrheit von Grundstücken in einem definierten Gebiet (Richtwertzone), die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse besitzen. Er wird bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ausgewiesen und stellt auf das unbebaute Grundstück ab, auch wenn eine Bebauung vorhanden ist.“

Die Nutzungsverhältnisse, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die beitrags- und abgabenrechtliche Situation ergeben sich aus den Festsetzungen der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) der jeweiligen Gemeinde oder Ortsteile. Für die Beitrags- und Abgabensituation zeichnen die dazu erlassenen Satzungen und Beschlüsse der betreffenden Gemeinden. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück in Bezug auf wertbeeinflussende Merkmale wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit und Maß der baulichen Nutzung bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen des konkreten Bodenwertes vom Bodenrichtwert.“

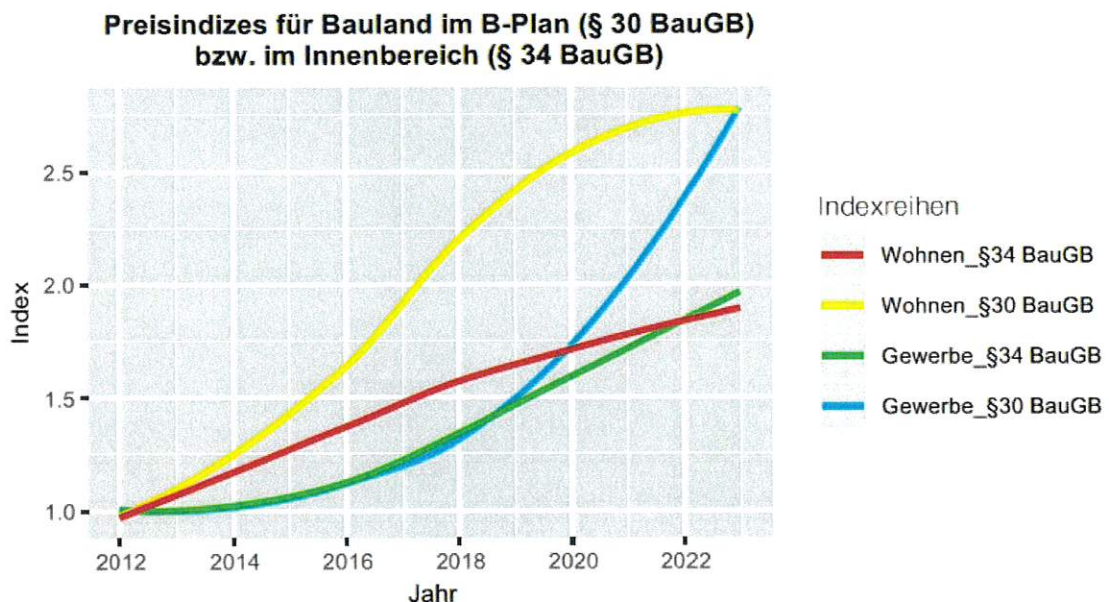
Hinsichtlich dieses Bodenrichtwertes und der Bodenwertentwicklung am Standort des Grundstücks wird auf die zum WST geltende Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Zum WST 26. 08. 2025 ist die Bodenrichtwertkarte mit Stand 01. 01. 2024 zutreffend. (Recherche unter „boris.sachsen.de“).

Bodenrichtwert, Bereich Am Quellenberg B, Zone: 62801612

36,00 €/m² (W, MFH g, f 500)

(für ein unbebautes Richtwertgrundstück mit einer möglichen geschlossenen MFH-Bebauung und einer Grundstücksgröße von ca. 500 m²)



Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses 202

Bodenwertermittlung

Das zu bewertende Grundstück entspricht in Lage, Form und Immissionseinflüssen den ortstypischen Liegenschaften, sodass der ausgewiesene Richtwert zunächst die Grundlage der Bodenwertfestsetzung bildet.

Bezüglich der Größe der in Rede stehenden Liegenschaft sind Unterschiede zum Richtwertgrundstück vorhanden – der Richtwert bezieht sich auf ca. 500 m² umfassende Liegenschaften; das Grundstück (Flst. 79/10+207/14) verfügt über 2.609 m².

In Hinblick auf die gegenüber dem Richtwertgrundstück vorhandene größere Fläche, ist für die Ermittlung des tatsächlichen Bodenwerts eine Modifizierung des Richtwerts erforderlich.

Größenanpassung

Zur Größenanpassung wird die im Marktbericht (2024) des Gutachterausschusses (SOE) empfohlene Verfahrensweise mittels Flächenumrechnungskoeffizienten angewendet.

Dabei hat sich der Gutachterausschuss des Regressionsmodells des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland bedient und nachstehende Umrechnungskoeffizienten erarbeitet.

Umrechnungskoeffizienten

Fläche [m ²]	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
Anpassungsfaktor	1,10	1,06	1,04	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92

(Quelle Marktbericht 2024)

Die dazu gehörende Umrechnungsformel lautet:

$$BW_{BWO} = BRW \times \frac{UK_{BWO}}{UK_{BRW}}$$

Dabei bedeuten:

BW_{BWO} angepasster Bodenwert des Bewertungsobjektes

BRW Bodenrichtwert

UK_{BWO} Umrechn.-Koeffizient des Bewertungsobjektes = 0,80 (Umrechnungskoeffiz.- extrapoliert)

UK_{BRW} Umrechn.-Koeffizient des Bodenrichtwertes = 1,04

$$\underline{BW \text{ des Grundstücks:}} \quad 36,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,80}{1,04} = 27,69 \text{ €/m}^2 = \underline{\text{rd. 28,00 €/m}^2}$$

Gesamtbodenwert des Grundstücks, Flst. 79/10 + 207/14:

$$2.609,00 \text{ m}^2 \times 28,00 \text{ €/m}^2 = 73.052,00 \text{ €}$$

Anteiliger Bodenwert, WE Nr. 8:

$$212/10.000 \text{ MEA an } 73.052,00 \text{ €} = 1.549,00 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{1.500,00 \text{ €}}$$

(MEA = Miteigentumsanteil)

4.3 Vergleichswertverfahren, Wohnung Nr. 8

Das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021 wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es verkörpert i. d. R. die Standardmethode zur Ermittlung des Bodenwertes für bebaute und unbebaute Grundstücke. Darüber hinaus kommt das Vergleichswertverfahren vorzugsweise bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, die in erster Linie mit weitgehend typisierten Baukörpern, insbesondere Einfamilienhäuser und Wohnungen, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert bzw. die Möglichkeit existiert, geeignete Vergleichspreise zu recherchieren.

Seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnten in unmittelbarer Umgebung oder in mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Lagen lediglich 2 Kauffälle selektiert werden.

Die Anwendung des i. d. R. immer vorzuziehenden Vergleichswertverfahrens ist deshalb im gegenständlichen Fall nicht möglich.

Es kann lediglich auf folgende grobe Preisspannen aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses und die besagten zwei Kauffälle (s. unten) zurückgegriffen werden:

Preisentwicklung für Wohnungen/Weiterverkauf in Geschossbauten

Weiterverkauf von Wohnungseigentum 2023 nach Städten/Gemeinden mit mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten)				
Stadt/ Gemeinde	ausge- wertet	Wohnfläche Min - Max Median (Mittel) [m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€/m²]	Kaufpreisspanne Median (Mittel) [€]
Dürrröhrsdorf-Dittersbach	9	26 - 77 52 (54)	406 - 1.594 1.449 (1.151)	10.500 - 126.100 56.000 (68.433)

Quelle: Gutachterausschuss - Marktbericht 2024

Lfd. Nr.	Lage	Datum	Gebäudeart	Geschoss	Wohnfläche m²	€/m²
1	Am Quellenberg B	07/25	WH	3. OG	60	832,-
2	Am Quellenberg B	03/24	WH	2. OG	50,46	634,-

Mit Bezug auf die Ausführungen zu dem nicht anwendbaren Vergleichswertverfahren, entscheidet sich der SV bei der gegenständlichen Wertermittlung auf das Ertragswertverfahren abzustellen.

4.4 Ertragswertermittlung

Der Ertragswert bildet die wirtschaftliche Komponente bei der Verkehrswertermittlung. Hierbei sind die Lage, die marktüblich erzielbaren Mieten, die RND, der Liegenschaftszins, der Bodenwert und der Reparaturrückstau die wesentlichsten Einflussfaktoren. Bei dem dabei angewandten Ertragswertverfahren nach § 27 [2] ImmoWertV 2021 sind folgende Daten und Parameter in einer angemessenen Größe anzusetzen:

ImmoWertV 2021

- > der nach §§ 40 – 43 zu ermittelnde Bodenwert,
- > der Reinertrag im Sinne des § 31 [1]
- > die Restnutzungsdauer nach § 4 [3]
- > die Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV
- > der für die Kapitalisierung erforderliche objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz, im Sinne des § 33 ermittelt
- > der Barwertfaktor und Diskontierungsfaktor, gemäß § 34

Darüber hinaus sind die Daten im Sinne des § 9 [1-3] der ImmoWertV 2021 auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bzw. deren Herkunft zu prüfen.

4.4.1 Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Barwertfaktor, Diskontierungsfaktor

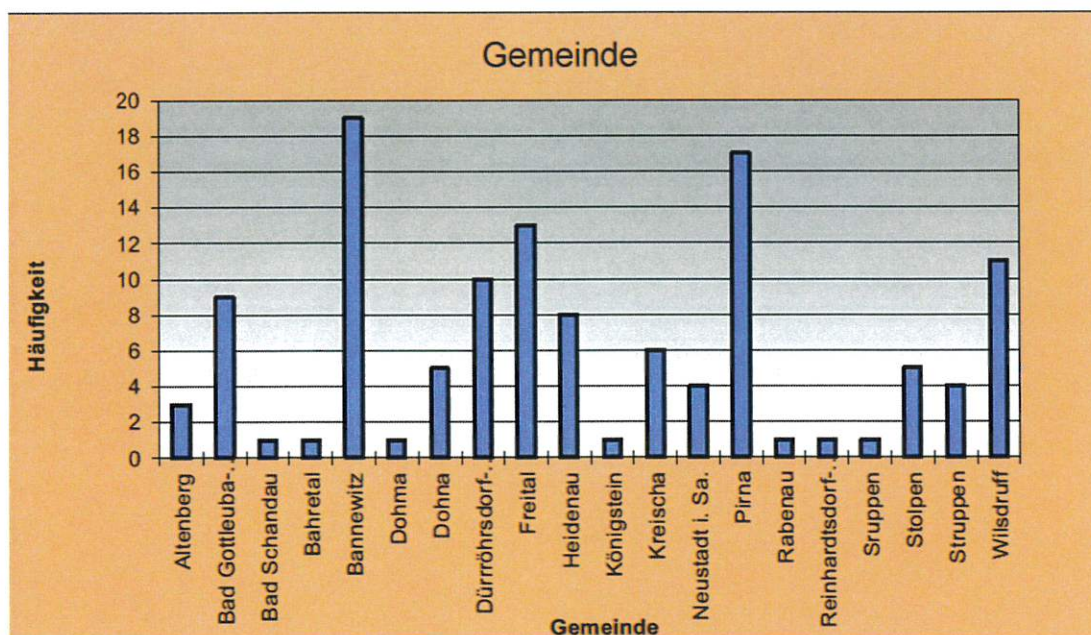
Der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021) einzuschätzen. Die für diese Einschätzung zugrunde zu legenden Faktoren sollen nach § 193 BauGB von den Gutachterausschüssen ermittelt werden. In der Praxis liegen diese jedoch bei einigen Gutachterausschüssen noch nicht vor.

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte der Sachverständige auf vom Gutachterausschuss des LK SOE empfohlene Zinssätze zurückgreifen: Es werden im Marktbericht 2024 auf der Grundlage von 121 Verkäufen (Weiterverkauf) Liegenschaftszinssätze in der Spanne von – 1,5 % bis 8,60 %; i. M.: 2,50 % angegeben.

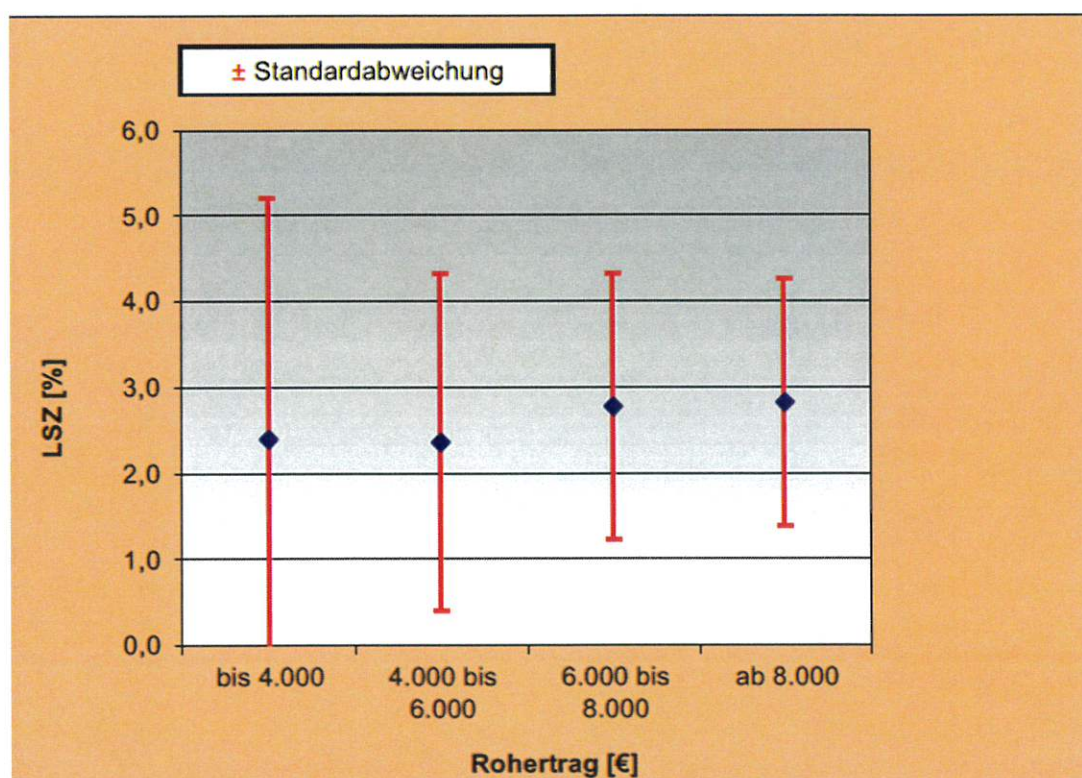
Hinsichtlich Lage, Nutzung, Ertragsrisiko und sonstiger Beschaffenheit ist der Liegenschaftszins nach Auffassung des SV für die zu bewertende Wohnung im oberen Bereich der Spanne einzuschätzen. Insbesondere ist im gegenständlichen Fall zu beachten, dass der reale bauliche Zustand der Wohnung nicht konkret zu beurteilen ist – jedoch nach äußerlicher Inaugenscheinnahme ein relativ umfangreicher Renovierungsbedarf besteht, es sich um einen Plattenbau in einfacher Lage handelt und der Rohertrag plattenbaubedingt ebenfalls niedrig ausfällt.

Statistische Auswertungen – Liegenschaftszinssätze LK SOE

Häufigkeitsverteilung der verfügbaren Daten



Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit vom Rohertrag



Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses 2024

Unter Bezug auf die vorangestellten Ausführungen zu den Liegenschaftszinssätzen, schätze ich den **Zinssatz** für die Bewertung der Wohnung Nr. 8 mit **rd. 5 %** ein.

Die Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind. Im Einzelnen sind dies:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis.

Wertbeeinflussend sind nur die Kosten, welche nach mietrechtlichen Bestimmungen bzw. der Üblichkeit entsprechend nicht auf den Mieter umgelegt werden können und beim Grundstückseigentümer/Vermieter verbleiben. Im Normalfall sind die Betriebskosten umlagefähig, sodass ertragsbeeinflussend die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen 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 ImmoWertV 2021, Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5, Satz 2).

Als Grundlage der nachstehend aufgeführten Werte zeichnen dabei die überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben aus der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. 10. 1990, zuletzt geändert am 23. 11. 2007.

Bei den mit der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 vorgegebenen BWK wird abweichend von der II. BV weitestgehend auf Differenzierungen bezüglich des Zeitpunktes der Bezugsfertigkeit des zu bewertenden Objektes verzichtet. Die nachfolgend dargestellten BWK gelten für die Jahre 2024-25 – Basis ist das Jahr, in dem der Liegenschaftzinssatz vom Gutachterausschuss ermittelt wurde = Berichtszeitraum des Marktberichtes 2023/24.

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 ImmoWertV 2021 eine jährliche Anpassung vorgenommen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit einem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland geändert hat. Als erster Bezugszeitpunkt dient dazu der Monat Oktober 2001 bzw. der „Bezug II. BV 2002“.

Demgegenüber stellt der Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, den zweiten Bezugszeitpunkt (2024) dar.

Die Wertfortschreibung erfolgt für die einzelnen Kostenarten gesondert nach folgender Formel → aktueller WST:

$$\text{BWK} = \text{BWK} \times \frac{\text{Index Okt. 2024}}{\text{Index Okt. 2001}} = \text{BWK zum WST}$$

Exemplarische Berechnung der jährlichen Verwaltungskosten für Eigentumswohnungen

Verwaltungskosten gemäß II. BV 2002: rd. 275,00 €/Jahr

Verbraucherpreisindex Oktober 2001 (2020 = 100): 77,1

Verbraucherpreisindex Oktober 2024 (2020 = 100): 120,2

$$\text{BWK} = 275,00 \text{ €} \times \frac{120,2}{77,1} = 428,73 \text{ €} = \text{rd. } 429,00 \text{ €/Jahr}$$

Mit Bezug auf vorstehende Ausführungen und die beschriebene Berechnungsmethode werden folgende BWK der Wertermittlung zugrunde gelegt:

<i>Abschreibung:</i>	wird durch den Vervielfältiger berücksichtigt, bis max. 1,0 % der Baukosten
<i>Verwaltungskosten:</i>	max. 359,00 €/Jahr je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern max. 429,00 €/Jahr je Eigentumswohnung max. 47,00 €/Jahr für Garagen od. ähnliche Einstellplätze pro Garage oder Einstellplatz
<i>Instandhaltungskosten:</i>	max. 14,00 €/Jahr/m ² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden, + Aufzug, max. 106,00 €/Jahr je Garage oder Einstellplatz einschl. der Kosten für Schönheitsreparaturen.
<i>Mietausfallwagnis:</i>	2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt

Der Sachverständige erachtet es als sachgerecht, die BWK für das Wohnungseigentum anhand der Anlage 3 – ImmoWertV 2021 festzusetzen. Die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis werden dementsprechend kalkuliert.

Verwaltungskosten: 439,00 €/WE/Jahr (real nach Verwaltervertrag 308,00 €/Jahr)
 Instandhaltungskosten: 7,00 €/m²/Jahr (eingeschätzt hälftiger Ansatz)
 Mietausfallwagnis: 2,0 %

BWK für Wohnung Nr. 8

439,00 €/Jahr x 1 Wohneinheit = 439,00 €/Jahr
 7,00 €/m²/Jahr x 33,00 m² Wohnfl. = 231,00 €/Jahr
 2,0 % von 2.574,00 € Jahresrohertrag = 51,00 €/Jahr (Rohrertrag, s. Pkt. 4.4.2)
 Gesamt rd. 721,00 €/Jahr
 = 28,01 €/Jahr → nachrichtlich **rd. 28,0 %** vom Rohrertrag

Barwertfaktor (gemäß § 34 ImmoWertV 2021): Der bei der Ertragswertermittlung um die Bewirtschaftungskosten verminderte Rohrertrag ergibt den Reinertrag der baulichen Anlagen gemäß § 31 ImmoWertV 2021. Dieser ist mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der nach dem gewählten Liegenschaftszins und der zutreffenden Restnutzungsdauer (§ 4 [3] ImmoWertV 2021) der baulichen Anlagen in Betracht kommt.

Finanzmathematisch bedeutet die Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlagen die Ermittlung des Barwertes einer endlichen Rente, bestehend aus den über die Restnutzungsdauer der Bebauung „fließenden“ Erträgen.

Zur Berechnung des Barwertfaktors (BF = Zeitrentenbarwertfaktor) verwendet man folgende Formel aus der Finanzmathematik:

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

Dabei bedeuten

p Liegenschaftszinssatz in %
 n Restnutzungsdauer in Jahren
 q 1 + p/100

$$\text{RND 15 Jahre: BF} = \frac{1,078928179}{0,103946409} = 10,379 \approx \mathbf{10,38}$$

Diskontierungsfaktor oder auch Barwertfaktor zur Abzinsung: Der Ertragswert der baulichen Anlage eines Grundstücks verkörpert den auf den Wertermittlungsstichtag diskontierten Barwert einer Zeitrente; im Gegensatz dazu bildet der Bodenwert den Barwert einer „ewigen Rente“. - Nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen steht dem Grundstückseigentümer der unbebaute Grund und Boden zur Verfügung. Der dann von der Bebauung befreite Bodenwert ist auf den WST abzuzinsen, um damit den Einfluss des Bodenwertes auf den Ertragswert dar-zustellen (§ 28 [1, 2] ImmoWertV 2021).

Die Diskontierung des vollen Bodenwertes ist unter Verwendung der RND und des Liegenschaftszinssatzes gemäß folgender Formel durchzuführen:

$$DF = \frac{1}{q^n}$$

Diskontierungsfaktor bei **15** Jahren und 5,0 % = **≈ 0,4810**

4.4.2 Mieten

Die Wohnung **Nr. 8** ist zum WST **nicht vermietet**.

Marktüblicher Mietwert

Die Festlegung dieses Wertes geschieht unter folgendem Aspekt: Für die Erträge werden ortsübliche Vergleichsmieten unter Würdigung der Markttendenz herangezogen. Für den Ansatz der Miete sind besonders Lage, Ausstattung und Größe der Wohnung die entscheidenden Faktoren.

Für das Gemeindegebiet Dürrröhrsdorf-Dittersbach existiert kein amtlicher und qualifizierter Mietenspiegel.

Als Grundlage dienen dem SV deshalb einschlägige Internetrecherchen (bspw. Maklerverbände, mietpreis.de) sowie eine persönliche Mietpreissammlung.

Für Dürrröhrsdorf-Dittersbach beträgt die Mietpreisspanne demnach ca. 4,00- bis 8,00 €/m² - konkrete Auswertung von mietpreis.de: 4,25 €/m² bis 8,03 €/m² - i. M.: 6,66 €/m².

Darin sind sowohl unsanierte als auch sanierte Objekte, einschließlich Plattenbauten, enthalten.

Unter Bezug auf die Lage und die Nachfrage nach Wohnungen am Standort des Bewertungsobjektes sowie in Hinblick auf die Preistendenz, wird die Marktmiete wie folgt eingeschätzt:

WE Nr. 8: **6,50 €/m² x 33,00 m² x 12 = rd. 2.574,00 €/Jahr**
 ⇒ **Jahresrohertrag, gesamt: = rd. 2.574,00 €**

4.4.3 Ertragswertberechnung

Wohnung Nr. 8

Liegenschaftszinssatz:	5,0 %
Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Barwertfaktor (Vervielfältiger):	10,38
Diskontierungsfaktor:	0,4810
Bewirtschaftungskosten:	ca. 721,00 €/Jahr = rd. 28 %
Bodenwertanteil:	ca. 1.500,00 €
Reparaturrückstau:	ca. 5.000,00 €

Rohertrag aus Wohnungsvermietung:	2.574,00 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten ca.: 28 %	- 721,00 €/Jahr
Reinertrag:	1.853,00 €/Jahr

Ertragswert des Wohnungseigentums (Reinertrag x BF) = 1.853,00 € x 10,38	19.234,00 €
Diskontierter Bodenwertanteil: 1.500,00 € x 0,4810	722,00 €

Ertragswert:	Ertragswert des Sondereigentums	19.234,00 €
	+ diskontierter Bodenwert	<u>722,00 €</u>
	Vorläufiger Ertragswert	19.956,00 €
	./. Reparaturrückstau	./. <u>5.000,00 €</u>
	Ertragswert	14.956,00 €
		rd. 15.000,00 €

5 Rechte und Belastungen der Abt. II des Grundbuches

Eintragungen der Abt. II des Grundbuches

Bei vorliegendem Gutachten handelt es sich um die Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Entsprechend den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) werden dabei vorhandene Rechte oder Belastungen der Abteilung II des Grundbuches vorerst in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Das Bestehenbleiben eines Rechtes oder einer Belastung richtet sich nach der Rangstelle der Eintragung im Grundbuch. Nach Prüfung der Sachlage hinsichtlich der Rangstelle durch das Gericht entscheidet sich die Verfahrensweise. Wenn das Recht oder die Belastung dem Recht des bestbetreibenden Gläubigers im Rang vorgeht, ist dieses in die Versteigerung bzw. in das geringste Gebot aufzunehmen und bleibt bestehen.

Für das gegenständliche Grundstück (Wohnungseigentum) liegt neben der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes (lfd. Nr. 7) unter der lfd. Nr. 4 der Abt. II, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vor (ausführlicher Text der Eintragung ⇒ s. Pkt. 3.1).

Bewertung des Rechts und Belastung

lfd. Nr. 4 – Abwasserbeseitigungsanlagenrecht

Im freien Grundstücksverkehr ergibt sich der Barwert dieses Rechts aus der Wichtung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile sowie der eventuell damit verbundenen Immissionen für die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Bei dem Wohnungseigentum ist der ermittelte Barwert der Belastungen durch diese Rechte auf die Miteigentumsanteile umzurechnen. Aus dieser Anteilsrechnung kann jedoch keine erhebliche Minderung des Verkehrswertes abgeleitet werden. Darüber hinaus ist die Ausübung der Dienstbarkeit unabdingbar für die Erschließung und den Betrieb der Wohnanlagen am Standort „Am Quellenberg B“, da diese auch an die Abwasserentsorgung angeschlossen sind.

Vorschlag für die Ersatzwerte in der Zwangsversteigerung:

lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit ... → **Barwert: rd. 100,00 €**

6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 [3] ImmoWertV 2021

Gemäß ImmoWertV sind bei der Verkehrswertermittlung so genannte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies können bspw. sein:

- eine wirtschaftliche Überalterung der Baukörper
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel und Bauschäden einschließlich energetischer Defizite
- erhebliche Abweichungen der nach Baurecht vorgegebenen Nutzung
- unter Marktgesichtspunkten abweichende Erträge
- andere Beeinträchtigungen durch Rechte und Belastungen, sowohl im Grundbuch verzeichnete als auch nicht dinglich gesicherte
- Altlasten und Immissionen, die noch nicht bei der Wertermittlung Berücksichtigung fanden, oder Abbruch- bzw. Freilegungskosten.

Im gegenständlichen Bewertungsfall sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale die Investitionen zur Beseitigung des Reparaturrückstaus zu nennen.

Der Reparaturrückstau wurde bei den angewendeten Verfahren bereits gewürdigt, sodass der Verkehrswert aus einem der angewandten Verfahren abzuleiten ist.

- Im gegenständlichen Wertermittlungsfall – aus dem Ertragswertverfahren -

7 Verkehrswert (Marktwert)

Legaldefinition gemäß § 194 BauGB

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswert gemäß § 74 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

Der vom SV im Sinne des § 74 a ZVG ermittelte Wert stellt nicht den Verkehrswert im allgemeinen Rechtsverkehr oder den nach § 194 BauGB ausgewiesenen Verkehrswert dar, da Rechte und Belastungen in der Abteilung II des Grundbuches sowie öffentliche Lasten (z. B. Baulasten) unberücksichtigt bleiben. Es erfolgt im Gutachten eine gesonderte Darstellung deren Barwerte. Deshalb handelt es sich vorliegend um die Ermittlung des Zwangsversteigerungs- oder auch des „unbelasteten“ Verkehrswertes.

Die Ermittlung des Verkehrswertes für die gegenständliche Zwangsversteigerung basiert auf den im Gutachten dargelegten Grundstücksmerkmalen und Berechnungen sowie folgenden extrahierten Gesichtspunkten:

- Für den Miteigentumsanteil an dem gegenständlichen Grundstück der Gemarkung Dürrröhrsdorf, in Verbindung mit dem Sondereigentum an der WE Nr. 8, wurde die Wertermittlung auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens durchgeführt. Das in der Regel für solche Objekte anzuwendende Vergleichswertverfahren konnte wegen der zu geringen Datenlage nicht durchgeführt werden – s. Pkt. 4.3.
- Zur Ertragswertermittlung wurden beim Ansatz des marktüblichen Mietzinses sowohl die ortsübliche Vergleichsmieten als auch die Mietpreistendenz entsprechend gewürdigt.
- Des Weiteren erfolgte bei der Verkehrswertermittlung eine Schätzung der Kosten für die Beseitigung von Bauschäden bzw. Baumängeln. Eine tiefgründige Prüfung der Bausubstanz konnte dabei aufgrund der damit verbundenen zerstörerischen Untersuchungen nicht vorgenommen werden. Darüber hinaus basiert dieses Gutachten auf einer „**Äußerlichen Inaugenscheinnahme**“ der Immobilie – s. Pkt. 1.6. Die Kosten für die Beseitigung von Reparaturrückstau wurden deshalb, einschließlich eines Risikozuschlage, erhöht eingeschätzt. Die Haftung des SV hinsichtlich verdeckter Schäden oder Mängel bzw. nicht erkennbarer baulicher Veränderungen ist somit auszuschließen.
- *Ein weiterer Haftungsausschluss erfolgt hinsichtlich der Wohnflächenangaben. Die Einzelflächen wurden dem Plan der Teilungserklärung entnommen, sodass*

bezüglich der real vorliegenden Wohnungsgröße bzw. der Zimmerflächen Differenzen entstehen könnten, die sich jedoch nur unerheblich auf den Verkehrswert des Wohnungseigentums auswirken.

Unter Berücksichtigung der mir bekannten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale und in Kenntnis der Situation auf dem Immobilienmarkt lege ich den Verkehrswert des Objektes in Ableitung vom Ergebnis des Ertragswertverfahrens wie folgt fest:

**Wohnungseigentum: 1-Raum-Wohnung Nr. 8
im Mehrfamilienhaus
Am Quellenberg B, 7a in 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach**

Zwangsversteigerungsverfahren, Amtsgericht Dresden, **Az. 525 K 45/24**

Wertermittlungstichtag: 26. 08. 2025

Bezeichnung lt. Grundbuch: Blatt Nr. 498 – Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

212/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Dürrröhrsdorf, Flst. 79/10, Größe: 2.482 m² und Flst. 207/14, Größe: 127 m², Am Quellenberg B, 7a – 7d, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8; - der Wohnung Nr. 8 ist das vorbehaltene Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz im Freien, mit Nr. 20 bezeichnet, zugewiesen.

Verkehrswert, gerundet:

- auf der Basis einer äußerlichen Inaugenscheinnahme -

15.000,00 €

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

Das vorstehende Gutachten wurde von mir unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen sowie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis angefertigt. Hinsichtlich der Sorgfaltspflicht zur Gutachtenerstellung nehme ich auf die Sachverständigenordnung der IHK und auf meine öffentliche Bestellung und Vereidigung Bezug.

Dresden, den 23. 10. 2025


Holger Hertwig
Sachverständiger



Holger Hertwig, ö. b. u. v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Verkehrswertgutachten, WST 26. 08. 2025, WE Nr. 8, Am Quellenberg B, 7a in 01833 Dürrröhrsdorf-Dittersbach

8 Urheberrechtsschutz und Ergänzungen zur Haftung

Urheberrechtsschutz

Durch das Urheberrecht steht der Verfasser (Urheber) eines Sprachwerkes in einer eigentumsähnlichen Position. Die rechtsverbindlichen Regelungen dazu werden in Deutschland vom Urheberrechtsgesetz (UrhG) getroffen. Das von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erarbeitete Gutachten ist grundsätzlich als wissenschaftliches Sprachwerk nach § 2 Abs. 1. Nr. 1 Urheberrechtsgesetz (UrhG) geschützt, da es eine strukturierte Gedankenführung und individuelle sprachliche Gestaltung ausweist.

Rechtsgeschäfte über dieses Urheberrecht hinaus können nach § 29 UrhG nur durch Einräumung von Nutzungsrechten gemäß § 31 Abs. 1 UrhG stattfinden. Dabei besteht die Möglichkeit, Vereinbarungen auf alle Arten von Nutzungsrechten auszu-dehnen. Dennoch hat im Zweifel der Urheber trotz Einräumung eines Nutzungsrechts noch die Entscheidung nach § 37 UrhG zu tragen, ob das Werk verwertet oder ver-vielfältigt wird; selbst wenn das Originalwerk verkauft wird, so ist dies nicht gleich-zeitig mit der Übertragung von Nutzungsrechten verbunden.

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 für kommerzielle Zwecke nicht gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Haftung

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich auf 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 Vertragszweckes 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 wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Literaturverzeichnis/Quellenangaben

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 02. 01. 2002 (BGBl. I. S. 42, ber. S. 2009); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 08. 2002 (BGBl. I. S. 3412) m. W. vom 01. 01. 2003, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20. 04. 2013 I, 831
- Einigungsvertrag vom 31. 08. 1990 (BGBl. II 1990, 889) und den daraus resultierenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO), SächsGVBl. Jg. 2004 Bl.-Nr. 8 S. 200 Fsn. Nr. 421-1/3, Fassung gültig ab: 01. 03. 2012
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06. 05. 1993 (BGBl. I 1993, 630, zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 31. 07. 2009, I, 2585
- Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 09. 2002 (BGBl. 2002 I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 21. 01. 2013, I, 95
- Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. 03. 1998, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24. 02. 2012, I, 212
- Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) vom 12. 10. 1990 (BGBl. I 1990, 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23. 11. 2007, I, 2614
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 277/2005 Flächen- und Kubaturberechnungen in der aktuellen Fassung
- DIN 276 Kosten im Hochbau in der aktuellen Fassung
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 vom 14. Juli 2021)
- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA vom 20. September 2023
- Aktuelle Indizes zu Baukosten und Wirtschaftsdaten vom Bundesamt für Statistik in Wiesbaden sowie des Landesamtes für Statistik Sachsens bzw. der Länder
- Fallbezogene spezifische Fachliteratur

Die hier nicht aufgeführten zusätzlich verwendeten Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Anweisungen und sonstige Quellen werden im Gutachtentext gesondert bezeichnet.

Anlagen

- 1 Kartenausschnitt**
- 2 Flurkarte**
- 3 Grundrissausschnitte: KG, 2. OG
Lageplan nicht realisierter PKW-Stellplätze**
- 4 Baulastenauskunft**
- 5 Altlastenauskunft**
- 6 Kopie des Energieausweises**
- 7 Fotos**