

Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und Garage

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Niederlassungen

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351-4135124
Telefax 0351-4276766

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Telefon 0371-28309805
Telefax 0371-28309806



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Chemnitz

Aktenzeichen:
23 K 234/22

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Döbeln Penig

Blatt: Gemarkung:
1423 Penig

Flurstück: Größe:
456 500 m²

Postalische Anschrift:
**Schillerstr. 2
09322 Penig**

Wohnfläche:
638,44 m²

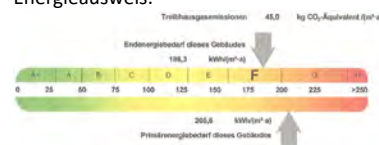
Gewerbliche Mietfläche:
-

Vermietungsstand (ab 1.9.2025):
6 von 11 WE

Nettokaltmiete (ab 1.9.2025):
22.327,68 €/Jahr

Objektzustand:
Renovierungsbedarf

Energieausweis:



Miteigentumsanteil:
-

Baulasten:
nein

Objektart:
Mehrfamilienhaus

Altlasten:
nein

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:
14.05.2025 14.05.2025

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr: San./Mod.:
um 1902 um 1997

Denkmalschutz:
nein

Sonstiges:
Lage im Überschwemmungsgebiet

Vorgefundenen Gegenstände:

ohne

Verkehrswert nach §194 BauGB ohne den Wert von vorgefundenen Gegenständen und ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II:

rd. 370.000 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Blick von der Thierbacher Straße aus südlicher Richtung



Fassade an der Schillerstraße

Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Fassade an der Thierbacher Straße



Gebäuderückseite; hier fehlen überwiegend die Außenfensterbänke

Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig



Hauseingangstür an der Schillerstraße



Nebeneingang an der Gebäuderückseite

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig

Seite
- 56 -



Treppenhaus, Zwischengeschoss

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Treppenhaus

Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig

Seite
- 57 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

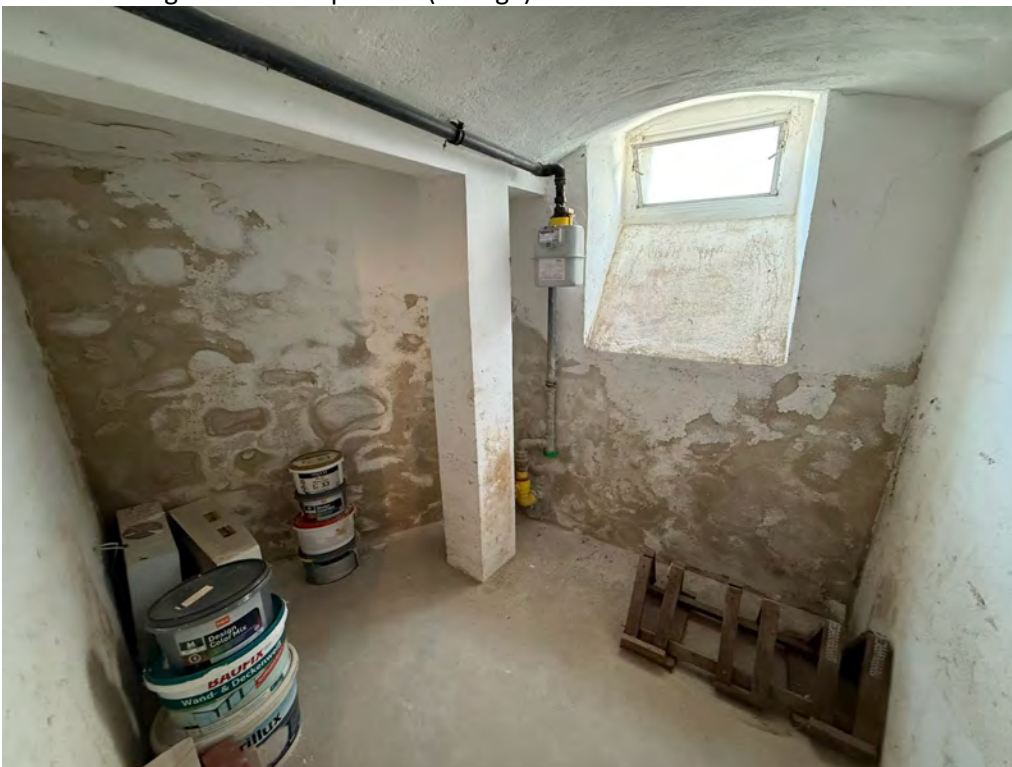
Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Heizraum im Kellergeschoss mit Gaszentralheizung (von 1996), WW-Speicher von 2013 (silber) und einem ausrangierten WW-Speicher (Orange)



typischer Zustand von Kellerwänden für Gebäude dieser Art und Bauzeit

Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig

Seite
- 58 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 1



Wohnung Nr. 1 – Zimmer 2

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Wohnung Nr. 1 – Ausblühungen im Sockelwandbereich (Zimmer 2)



Wohnung Nr. 1 – Bad/WC

Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig

Seite
- 60 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Wohnung Nr. 1 – Küche



Wohnung Nr. 1 – Flur



Wohnung Nr. 3 – Zimmer 2



Wohnung Nr. 3 – Küche

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig

Seite
- 62 -



Wohnung Nr. 4 – Zimmer 1

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Wohnung Nr. 4 – Küche (Renovierung erfolgt im Rahmen der Zwangsverwaltung; ab 01.09.2025 vermietet)

Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig

Seite
- 63 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Wohnung Nr. 4 – Bad/WC (Renovierung erfolgt im Rahmen der Zwangsverwaltung; ab 01.09.2025 vermietet)



Wohnung Nr. 4 – Balkon

Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig

Seite
- 64 -



Wohnung Nr. 4 – verrostetes Balkongeländer (Rostschutz erforderlich)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Wohnung Nr. 10 – Zimmer 2 (Bodenbeläge abgewohnt)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Wohnung Nr. 10 – Bad/WC



Wohnung Nr. 10 – Zustand der Sanitäranlage

Auftraggeber:

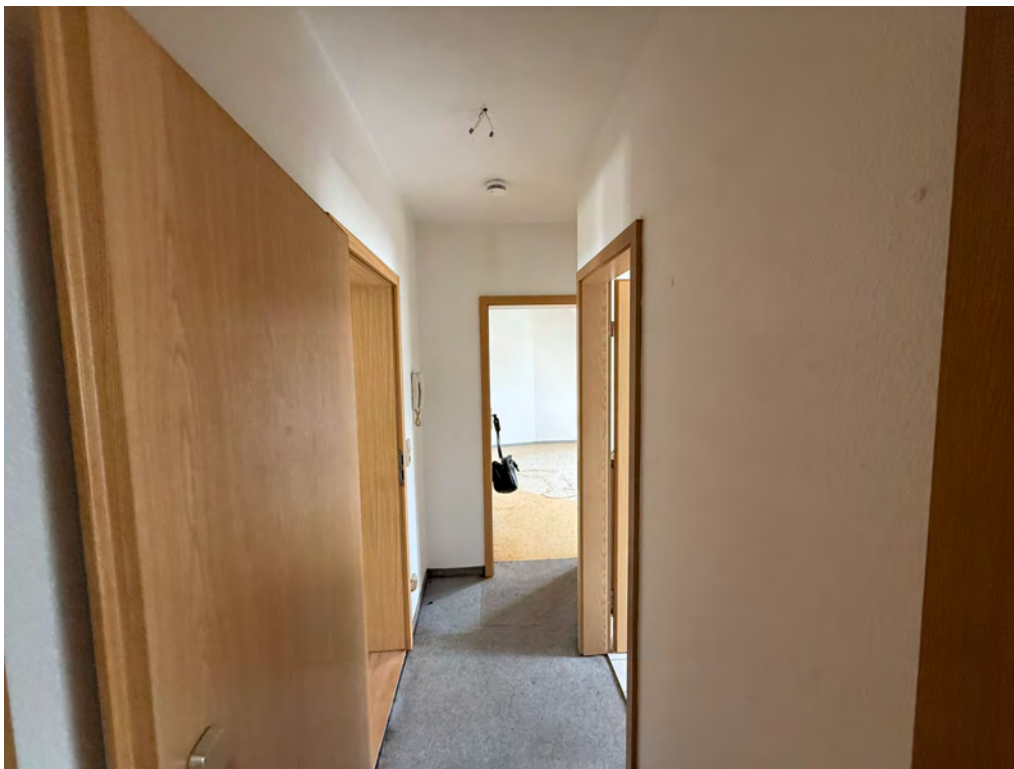
Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig



Wohnung Nr. 10 – Zimmer 1/Küche



Wohnung Nr. 10 – Flur

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Wohnung Nr. 11 – Flur



Wohnung Nr. 11 – Risse im Fliesenboden im Bad

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Wohnung Nr. 11 – Küche



Wohnung Nr. 11 – Zimmer 1

Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig

Seite
- 69 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Zustand der insgesamt 3 Dachflächenfenster (morsche Holzrahmen, beginnende Fäulnis)



wie zuvor

Auftraggeber:

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –
Az.: 23 K 234/22

Wertermittlungsobjekt:

Schillerstr. 2
09322 Penig

Seite
- 70 -

Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.
Aufmaßdatum: 14.05.2025
Zeichnungsdatum: 17./19.06.2025
Zeichnungsformat: DIN A3
Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm
liRH ... lichte Raumhöhe
GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
nach § 2 (1,2) WoFIV
GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grund-
fläche nach § 2 (3) WoFIV
WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Schematischer Grundriss Erdgeschoss

Schillerstr. 2
09322 Penig

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.

Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.
Aufmaßdatum: 14.05.2025
Zeichnungsdatum: 17./19.06.2025
Zeichnungsformat: DIN A3
Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm
liRH ... lichte Raumhöhe
GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
nach § 2 (1,2) WoFIV
GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grund-
fläche nach § 2 (3) WoFIV
WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Schematischer Grundriss 1.Obergeschoss

Schillerstr. 2
09322 Penig

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.

Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.
Aufmaßdatum: 14.05.2025
Zeichnungsdatum: 17./19.06.2025
Zeichnungsformat: DIN A3
Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm
liRH ... lichte Raumhöhe
GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
nach § 2 (1,2) WoFIV
GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grund-
fläche nach § 2 (3) WoFIV
WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



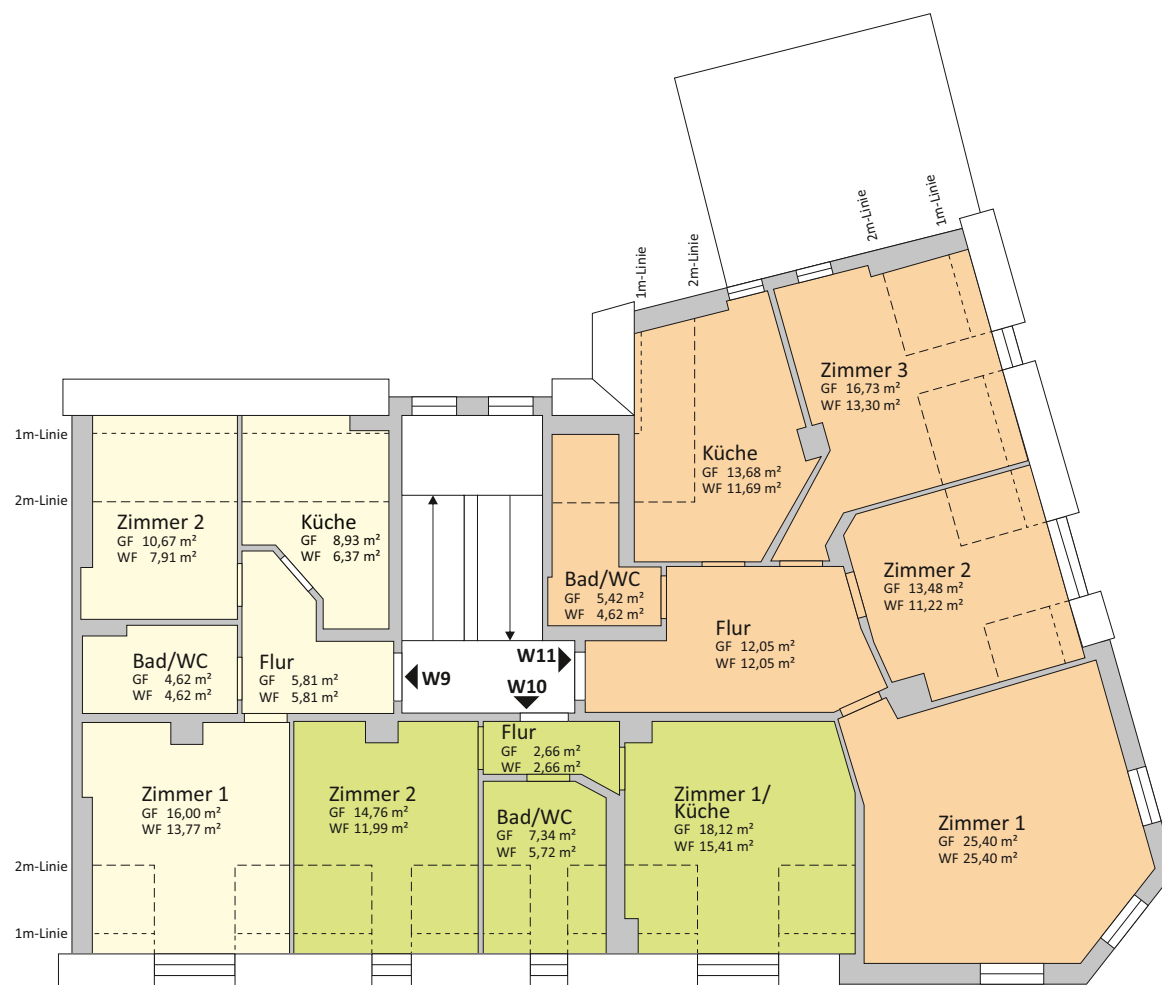
Schematischer Grundriss 2. Obergeschoss

Schillerstr. 2
09322 Penig

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.

Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.
Aufmaßdatum: 14.05.2025
Zeichnungsdatum: 17./19.06.2025
Zeichnungsformat: DIN A3
Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm
liRH ... lichte Raumhöhe
GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
nach § 2 (1,2) WoFIV
GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grund-
fläche nach § 2 (3) WoFIV
WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Schematischer Grundriss Dachgeschoss

Schillerstr. 2
09322 Penig

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.