

Einfamilienhaus in Radebeul-Niederlößnitz mit Doppelcarport

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Anrechenbare Wohnfläche:
ca. 247 m² zzgl. Terrassen

Sonstiges:
-

Aktenzeichen:
511 K 162/21

Gewerbliche Mietfläche:
-

Grundbuchamt:
Meißen

Grundbuch von:
Radebeul

Vermietungsstand:
unbewohnt

Blatt:
3966

Gemarkung:
Kötzschenbroda

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Flurstück:
2896/2

Größe:
500 m²

Objektzustand:
gepflegt

Postalische Anschrift:
**Terrassenstr. 5
01445 Radebeul**

Energieausweis:
lag nicht vor

Miteigentumsanteil:
-

Baulasten:
nein

Objektart:
Einfamilienhaus

Altlasten:
nein

Wertermittlungstichtag:
16.12.2021

Qualitätstichtag:
16.12.2021

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
1958/2015

San./Mod.:
2015

Denkmalschutz:
kein Einzeldenkmal

Vorgefundenen Gegenstände:

siehe Punkt 9

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

rd. 1.115.000 €



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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Wertermittlungsobjekt	4
1.3	Zweck	5
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	5
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	6
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	10
2.3	Erschließung und Grenzverhältnisse	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Privatrechtliche Situation	13
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	14
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5	Flächen	20
2.5.1	Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung	20
2.5.2	Bruttogrundfläche (BGF)	21
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	21
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
3.1	Vorbemerkung	22
3.2	Einfamilienhaus	22
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	22
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	23
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion	23
3.2.2.2	Ausstattung und Zustand	25
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	26
3.2.4	Baumängel und Bauschäden, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	27
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	29
4.	Versicherungen	30
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	30
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	32
7.	Vergleichswert	33
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	33
7.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	34
7.3	Eliminierung ungeeigneter Kauffälle	35
7.4	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	35
7.5	Anpassung an die Wohnlage	36
7.6	Anpassung an die Grundstücksgröße	37
7.7	Anpassung an die Wohnfläche	39
7.8	Anpassung an das Gebäudealter	40
7.9	Anpassung an eine Unterkellerung	41
7.10	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$	42
7.11	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	43
7.12	Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$	45
7.13	Vorläufiger Vergleichswert	46
7.14	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	47
7.14.1	Baumängel und Bauschäden	47
7.14.2	Grundstückszuschnitt	49
7.14.3	Sonstiges	50
7.14.4	Zusammenfassung	50
7.15	Vergleichswert	50
8.	Verkehrswert	51



8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	51	Dipl.-Ing. Rico Palmer
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	51	
9.	Vorgefundene Gegenstände	52	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	58	öffentlich bestellter und
11.	Ergänzende Anlagen	58	vereidigter Sachverständiger
12.	Quellenangaben, Literaturverzeichnis	59	für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstraße 6
01069 Dresden

AZ: 511 K 162/21

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Wohngrundstück in Radebeul-Niederlöbnitz mit 500 m²
Grundstücksfläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Bau-
jahr 1958, Sanierung/Umbau 2015), insgesamt rd. 247 m²
Wohnfläche zzgl. Terrassenflächen

Anschrift: **Terrassenstr. 5**
01445 Radebeul

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Meißen
Grundbuch von Radebeul
Grundbuchblatt 3966

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück
2896/2 (Gebäude- und Freifläche, Terras-
senstraße 5) mit 500 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Das Gutachten ist nur für den beschriebenen Zweck bestimmt. Die Weitergabe oder die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen davon ist nur mit Zustimmung des Verfassers und Gerichtes gestattet.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag: 16.12.2021

§2 (4) ImmoWertV 2021: „Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Qualitätsstichtag: 16.12.2021

§2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

<i>Zeitpunkt:</i>	16.12.2021
<i>Dauer:</i>	14:00 bis 15:15 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Es bestand uneingeschränkter Zutritt.
<i>Teilnehmer:</i>	- Miteigentümerin Abt. I/4.1 - Miteigentümer Abt. I/4.2 - Prozessbevollmächtigter der Miteigentümerin Abt. I/4.1 - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</i>	Eine schriftliche Zustimmung beider Eigentümer zur Abbildung der Innenaufnahmen im Gutachten liegt <u>nicht</u> vor.

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuch von Radebeul, Blatt 3966, Ausdruck vom 09.09.2021

Von der Miteigentümerin Abt. I/4.1 bzw. deren Prozessbevollmächtigten zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Einspeisevertrag Strom vom 13.09.2017/22.09.2017
- Netzanschlussvertrag vom 14.12.2015/17.12.2015
- Photovoltaik-Anlagenbeschreibung von Braas
- Rechnung für Einbauküche vom 20.11.2015
- Rechnung für Side-by-Side Kühlschrank vom 12.11.2015
- Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen
- Bauantrag vom 02.06.2015 nebst Baubeschreibung etc.
- Baugenehmigung vom 05.08.2015
- Baubeschreibung vom 08.04.2015
- Ansichtszeichnungen vom 28.04.2015
- Grundrisszeichnungen vom 28.04.2015
- Schnittzeichnung vom 28.04.2015

Vom Miteigentümer Abt. I/4.2 bzw. dessen Prozessbevollmächtigten zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Beschreibung Photovoltaikanlage (PV Premium von Braas)
- Abrechnungen der Einspeisevergütungen für 2018, 2019 und 2020

Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- kein Zwangsverwalter bestellt

Vom Stadtarchiv zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Baugenehmigung vom 05.08.2015 nebst Bauantrag vom 2.6.2015 und Baubeschreibung (jeweils grün gestempelt)
- Lageplan, Abstandsflächenplan, Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen vom 28.04.2015 (jeweils grün gestempelt)

Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- Liegenschaftskarte vom 10.11.2021 nebst Zeichenerklärung
- Altlastenauskunft vom 18.11.2021
- Auskunft Stadt Radebeul, Kämmereiamt, vom 23.11.2021
- Baulastenauskunft vom 16.11.2021
- Auskunft Landratsamt zum Denkmalschutz vom 16.11.2021
- Auskunft Obere Flurbereinigungsbehörde vom 18.11.2021
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 19.11.2021



- Auskunft Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt vom 19.11.2021
- Auskunft Stadtbauamt vom 30.11.2021 zu Abwasserbeiträgen
- Auskunft Stadtbauamt vom 21.12.2021 zu Straßenausbaubeiträgen
- Auskunft Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH vom 16.11.2021
- Bestandsplan Gas vom 16.11.2021
- Bestandsplan Strom vom 16.11.2021
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	Meißen		
<i>Stadt:</i>	Radebeul	<i>Einwohner:</i>	33.843 ¹
<i>Stadtteil:</i>	Niederlößnitz (Radebeul-West)		
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 10: Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren Bertelsmann Stiftung (2020). Demografiertypisierung 2020 Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre +0,1 %		
<i>Entfernungen:</i>	Anschlussstelle Dresden-Neustadt auf die A4	5,5 km	
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)	600 m	
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (Discounter)	1,8 km	
	nächste Kindertagesstätte	1 km	
	nächste Grundschule	1 km	
	nächste Oberschule	2 km	
	nächstes Gymnasium	500 m	
	S-Bahnhof Radebeul-Weintraube	1,8 km	
	Flughafen Dresden	12 km	

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

¹ Stand 31.12.2020; Quelle: www.wikipedia.de



2.1.2 Mikrolage

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Innerörtliche Lage: nördlich der Meißner Straße
leicht exponierte Lage

Wohnlage: Der Mietspiegel der Stadt Radebeul enthält keine Wohnlagekarte, anhand der die Wohnlage eines Standortes objektiv bestimmbar ist. Nach meinem subjektiven Empfinden würde ich die Wohnlage wegen der leicht exponierten Lage tendenziell als gut bis sehr gut einstufen (mögliches Spektrum: einfach, mittel, gut und sehr gut). Die Lage gehört zu den besonders gefragten Wohngebieten in Radebeul.

Umgebungsbebauung:

Bauweise	offen
Nutzung	Wohnen, nördlich Wald
Durchgrünung	hoch
Geschossigkeit	I bis II + Dach
Art der Bebauung	Ein-/Zweifamilienhäuser, Villen

*Umwelteinflüsse/
Beeinträchtigungen:* Zum Ortstermin habe ich keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen feststellen können, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.

Topographie: Das Grundstück fällt von der Terrassenstraße in südliche Richtung ab. Die Lage des Grundstückes ist leicht exponiert. Es handelt sich um eine Aussichtslage mit teilweise eingeschränktem Fernblick.

Parkmöglichkeiten: Auf dem Grundstück befindet sich ein Doppelcarport. Pkw-Abstellmöglichkeiten gibt es außerdem auf den umliegenden Straßen am Straßenrand (ohne Stellplatzzuordnung).

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Grundstücksbreite: ca. 27 m

Grundstückstiefe: ca. 18,5 m

Grundstücksform: rechteckig

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)



Grundstücksgröße:	500 m ²	Dipl.-Ing. Rico Palmer
	→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Besonderheiten:	Das südliche angrenzende Grundstück Flurstück 2896/1 der Gemarkung Kötzschenbroda (Gartenfläche) ist <u>nicht</u> Gegenstand dieses Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Grundstück Flurstück 2896/1 ist von dem Parallelverfahren unter dem Az.: 511 K 20/21 erfasst.	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
Bodenbeschaffenheit:	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.	Güterhofstraße 5 01445 Radebeul Telefon +49-351-4135124 Telefax +49-351-4276766 E-Mail info@palmer-immobilien.de

2.3 Erschließung und Grenzverhältnisse

Straßenanschluss:	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche „Terrassenstraße“.	
Straßenart:	Terrassenstraße	Nebenstraße, Sackgasse, vorwiegend Anliegerverkehr
Straßenausbau:	Terrassenstraße	ausgebaut; der Straßenausbau wurde im Jahr 2021 abgeschlossen <u>Hinweis:</u> Für den Straßenausbau 2021 an der Terrassenstraße können derzeit keine Straßenausbaubeiträge erhoben werden, weil es keine Straßenausbaubeitragsatzung gibt.
	→ siehe Anlage (Auskunft Stadt Radebeul, Stadtbauamt vom 21.12.2021)	



Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Trinkwasser	Hausanschluss vorhanden
Strom	Hausanschluss vorhanden
Gas	Hausanschluss vorhanden
Abwasser	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an den Abwasserkanal in der Terrassenstraße.

Hinweis: Für das Wertermittlungsgrundstück wird noch ein Abwasserbeitrag erhoben. Laut derzeitigem Rechts- und Informationsstand beträgt der voraussichtliche Abwasserbeitrag für das Wertermittlungsgrundstück 1.525,00 €.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtbauamt vom 30.11.2021 zu Abwasserbeiträgen; Auskunft Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH vom 16.11.2021; Bestandsplan Gas vom 16.11.2021; Bestandsplan Strom vom 16.11.2021)

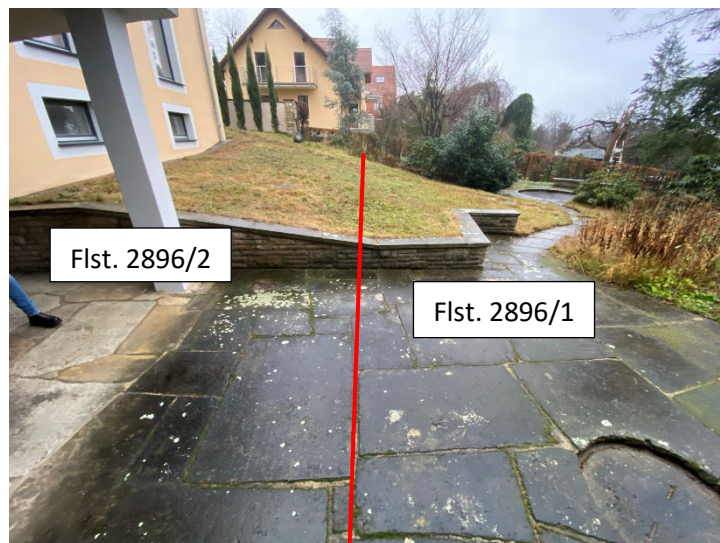
Hinweis: Das Kellergeschoss des Wohnhauses auf dem Wertermittlungsgrundstück ist noch nicht an den Abwasserkanal in der Terrassenstraße angebunden; jedoch besteht die Möglichkeit der Anbindung. Die baulichen Voraussetzungen wurden bereits getroffen.

Die derzeitige Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Mehrkammerkläranlage mit abflussloser Sammelgrube, welche sich auf dem Nachbargrundstück Flurstück 2896/1 befinden. Das Flurstück 2896/1 ist von dem Zwangsversteigerungsverfahren unter dem Az.: 511 K 20/21 erfasst.

Grenzverhältnisse:

Die Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 2896/2 (dieses Verfahren) und dem Flurstück 2896/1 (Parallelverfahren; Az.: 511 K 20/21) durchschneidet die Terrasse im Untergeschoss, welche sich südlich des Wohnhauses befindet.

Auf der folgenden Fotoaufnahme ist der etwaige Grenzverlauf zwischen den beiden Flurstücken durch eine rote Linie dargestellt.



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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

Ifd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ.: 511 K 162/21); eingetragen am 27.08.2021.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)



Hinweis: Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht zu bewerten bzw. in Abzug zu bringen. Bezüglich der Rechte in Abteilung II ist jedoch anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag anzugeben, um welchen sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung mindern würde.

Zu Abt. II Nr. 2: Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden grundsätzlich nicht wertmindernd berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht einbezogen.

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte i. V. m. Zeichenerklärung)

Für das Grundstück ist kein Neuordnungsverfahren nach Flurbereinigungsgesetz oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig.

→ siehe Anlage (Auskunft Obere Flurbereinigungsbehörde vom 18.11.2021)

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt geworden

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

Nutzung:

Das Grundstück/Wohnhaus ist unbewohnt.

Vermietungsstand:

Der Auskunft nach bestehen keine mietvertraglichen Bindungen.



2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Baulasten:

Auf dem Grundstück ist derzeit keine Baulast eingetragen.

→ siehe Anlage (Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.11.2021)

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht.

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 18.11.2021)

Denkmalschutz:

Auf dem Grundstück befindet sich kein in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragenes Kulturdenkmal. Allerdings liegt das Grundstück im Geltungsbereich der Satzung für das Denkmalschutzgebiet Historische Weinberglandschaft Radebeul. Bauliche und sonstige Veränderungen auf dem Grundstück dürfen das Erscheinungsbild des Denkmalschutzgebietes nicht erheblich beeinträchtigen. Die einzelnen Schutzgegenstände sind in der Satzung aufgeführt; das sind u.a.:

a) das überlieferte Erscheinungsbild der Lößnitzhänge als traditionelle Weinbaulandschaft mit Reb- und Anbauflächen auf nach Süden geneigten Geländeterrassen, Weinbergs- und Terrassenmauern in Trockenbauweise mit Naturstein - vorwiegend Syenit - sowie alle traditionellen Treppenanlagen am Hang

b) die Einheit von Bauwerk und Landschaft innerhalb des Hangbereiches mit ihren historischen Schloßanlagen, Lusthäusern, dem Weinbau zugehörigen Neben- und Funktionsgebäuden wie Weinbergshäuschen, Pavillons, Presshäusern, Faß- und Vorratskellern sowie den typischen Winzerhäusern als einzeln stehende Wohnhäuser oder als Gesamtanlagen von Bauwerk-, Hof - und Gartenanlage im Bereich zwischen Hangkante und auslaufendem Hangfuß

c) die aufgelockerte Bebauungsstruktur der historischen Villenviertel, vorwiegend aus der Zeit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als repräsentative, künstlerisch gestaltete Wohnsitze des wohlhabenden Bürgertums, in ihren jeweiligen Maßverhältnissen von bebauter zu unbebauter Grundstücksfläche (Solitäre mit kleineren Nebengebäuden in



künstlerisch und gartenarchitektonisch gestalteten Garten- und Parkbereichen)

d) die überkommenen First- und Traufhöhen einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung in vielfältigen, jedoch traditionellen Dachformen sowie die Abstandsflächen zu benachbarten Gebäuden in ihrer Verhältnismäßigkeit des typischen Bestandes der Umgebungsbebauung. Maßstab für die First- und Traufhöhen bildet die Talseite der Gebäude, wobei als Fußpunkt die Oberkante des gewachsenen Geländes zu betrachten ist.

e) das traditionelle Erscheinungsbild der das Gebiet erschließenden Straßen, Wege und Plätze in ihrer vorhandenen Breite und ihrem Profil einschließlich ihrer traditionellen Oberflächengestalt und ortstypischen Bepflanzung häufig mit Alleecharakter.

Auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe sind bisher keine archäologischen Denkmale bekannt. Bodeneingriffe tiefer 30 cm bedürfen dennoch einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt, Sachgebiet Denkmalschutz vom 16.11.2021)

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Planungsrecht:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bauplanungsrechtlich beurteilt sich das Flurstück nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Radebeul wird das Flurstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



*Planungsrechtliche Satzungen,
Sonstiges:*

Das Grundstück liegt innerhalb des vom Stadtrat am 27. November 2019 beschlossenen räumlichen Geltungsbereichs zur Erhaltungssatzung „Villengebiet Nieder- und Oberlößnitz“.

Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zielt auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ab. Übergeordnete Ziele der Satzung sind der Erhalt der städtebaulichen Maßstäblichkeit, bezogen auf den Stadtgrundriss und das Ortsbild. Diese für das städtebaulich-stadtgestalterische Erscheinungsbild relevanten Gestaltmerkmale sind u. a. die offene Bebauung, der seitliche Abstand zur Grundstücksgrenze, die Gebäudestellung auf dem Grundstück, die Einfriedungen, die gärtnerisch gestalteten Vorgärten, die Stellung/Lage der Nebengebäude und die Grundzüge der das Ortsbild prägenden Fassadenausbildung. Diese prägenden städtebaulichen Gestaltmerkmale lassen das Gebiet mit seiner starken Begrünung in den Grundzügen als Einheit wirken.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedarf die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen unbeschadet einer ggf. erforderlichen Baugenehmigung gemäß Sächsischer Bauordnung, einer gesonderten Genehmigung gemäß § 173 BauGB. Diese Genehmigung kann versagt werden, wenn durch die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder den Abbruch eines Gebäudes oder einer anderen baulichen Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

Außerdem befindet sich das Grundstück im Denkmalschutzgebiet „Historische Weinberglandschaft Radebeul“.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt vom 19.11.2021)

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Dipl.-Ing. Rico Palmer

*Baugenehmigungsverfahren
nach 1990:*

Mit Baugenehmigung vom 05.08.2015 (Az.: 00519-15-24) wurde die Baugenehmigung für den Umbau/Sanierung eines Einfamilienhauses und Errichtung eines Doppelcarports erteilt.

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

*bauordnungsrechtliche
Beschränkungen oder Auflagen:*

Bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen sind mir im Rahmen meiner Recherchen nicht zur Kenntnis gelangt.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand:

Die Entwicklungszustände sind in §3 ImmoWertV 2021 wie folgt geregelt.

§3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Der Entwicklungszustand des Wertermittlungsgrundstückes ist als Baureifes Land nach §3 (4) ImmoWertV 2021 zu klassifizieren.



Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG):

Aktuell gibt es keine Straßenausbaubeitragssatzung. Deshalb können derzeit für den erfolgten Straßenausbau 2021 an der Terrassenstraße keine Straßenausbaubeiträge erhoben werden. Für das Wertermittlungsgrundstück wird noch ein Abwasserbeitrag erhoben. Laut derzeitigem Rechts- und Informationsstand beträgt der voraussichtliche Abwasserbeitrag für das Wertermittlungsgrundstück 1.525,00 €.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtbauamt vom 30.11./21.12.2021)

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



2.5 Flächen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.5.1 Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung

Die Flächenangaben habe ich den zur Verfügung stehenden Grundrisszeichnungen entnommen. Für den Keller/Flur im Kellergeschoss und die Diele im Dachgeschoss habe ich die Flächen anhand der Grundrisszeichnungen neu ermittelt, weil die vorhandenen Flächenangaben für die hier gefertigte Aufstellung ungeeignet waren.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

Geschoss	Raumbezeichnung	nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (3) WoFIV in m ²	zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (1,2) WoFIV in m ²	anrechenbare Wohnfläche nach § 4 WoFIV in m ²
Kellergeschoss	Keller Flur	7,14	4,46	4,46
	Werkstatt/Lager	12,25		
	Waschen/Heizung	8,58		
	Halle		22,39	22,39
	Teeküche		7,43	7,43
	Vorraum		2,94	2,94
	Dusche/WC		6,69	6,69
	Gast		19,28	19,28
	Terrasse		-	- ²
Erdgeschoss	Diele		13,45	13,45
	HWR		8,04	8,04
	Küche		31,31	31,31
	Wohnen		38,35	38,35
	WC		3,81	3,81
	Balkon/Terrasse		-	- ³
Dachgeschoss	Diele		16,53	10,56
	Bad		27,92	24,68
	Ankleide		8,64	7,98
	Schlafen		17,27	17,27
	Kind 1		14,00	12,91
	Kind 2		16,90	15,16
Summe		27,97	259,41	246,71

² Terrassen/Balkone bleiben der Wohnflächenermittlung im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt, weil die Wohnflächenangaben der Vergleichsobjekte (sh. Vergleichswertermittlung) auch ohne Terrassen/Balkone erfolgt.

³ Terrassen/Balkone bleiben der Wohnflächenermittlung im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt, weil die Wohnflächenangaben der Vergleichsobjekte (sh. Vergleichswertermittlung) auch ohne Terrassen/Balkone erfolgt.



2.5.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Die äußeren Gebäudeabmessungen habe ich aus den zur Verfügung stehenden Grundrisszeichnungen entnommen.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche in m	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²
Wohnhaus	Kellergeschoss	$(17,08 \times 7,23) + (1,00 \times 6,86) =$	130,35
	Erdgeschoss	$(17,08 \times 7,23) + (1,00 \times 6,86) =$	130,35
	Dachgeschoss	$(17,08 \times 7,23) + (1,00 \times 6,86) =$	130,35
	Summe		391,05

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht erforderlich.



3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünften derer Teilnehmer und Angaben in den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

<i>Art des Gebäudes:</i>	Einfamilienhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss, zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss	
<i>Baujahr:</i>	1958	Ursprungsbaus
<i>Sanierung/Modernisierung:</i>	2015	Umbau/Sanierung einschl. Anhebung des Dachgeschosses um ca. 1,6 m

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise	
<i>Fundamente:</i>	Streifen- und Einzelfundamente in Beton oder Stahlbeton mit Fundamentern bzw. Bestand	
<i>Kelleraußenwände:</i>	Bestandsmauerwerk in Ziegel und Sandstein, außen gesperrt und gedämmt, Kelleraußenwände nachträglich aufgesägt und gegen aufsteigende Feuchtigkeit gesperrt	
<i>Kellerinnenwände:</i>	Bestandswände in Mauerwerk (Ziegel o.ä.), neue nichttragende Wände als Gipskarton-Ständerwände	
<i>Umfassungswände:</i>	Bestandsmauerwerk (Ziegel), Erweiterungen in Poroton-Mauerwerk, bei der Sanierung aufgebrachte Außenwandwärmefähigkeit nebst Kratzputz und Anstrich	
<i>Innenwände:</i>	tragende Innenwände	Ziegelmauerwerk
	neue nichttragende Wände	Gipskarton-Ständerwände
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	über Kellergeschoss	Bestandsdecke als Beton-/Stahlbetondecke, Zementestrich auf Trittschalldämmung
	über Erdgeschoss	neue Stahlbetondecke, Zementestrich auf Trittschalldämmung
<i>Hauseingangsbereich:</i>	Haupteingang von der Straßenseite im Erdgeschoss, Holzhauseingangstür mit Glaseinsätzen und feststehenden Seitenteilen, Türblatt mit Mehrfachverriegelung	
<i>Dach:</i>	Pfettendach-Satteldach, 2015 neu errichtet, Holzkonstruktion aus Nadelholz (Fichte, Tanne), Dacheindeckung aus anthrazitfarbenen Rechteckpfannen (Hersteller Braas o.ä.), in die Dachfläche integrierte Photovoltaikanlage (System Braas PV Premium; siehe hierzu Punkt 9)	



Treppen(haus):

KG zu EG

Bestandstreppe als Massiv-
treppe

Dipl.-Ing. Rico Palmer

EG zu DG

Holzstreppe mit einem Stei-
gerungsverhältnis 20/22
(Antrittshöhe 20 cm, Auf-
trittstiefe 22 cm), seitlicher
Handlauf, Treppenlauf teil-
weise ohne seitliches Gelän-
der; Podeste in Dachge-
schoss und Erdgeschoss mit
Glasgeländer (Absturzsiche-
rung) zum Treppenloch
Einschubtreppe

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

DG zu Spitzboden

Fenster:

Dachflächenfenster als Kunststoffdachflächenfenster von
Velux mit Isolierverglasung, zur Südseite mit Außenrollläden
(solarbetrieben); sonstige Fenster als Holzfenster mit Zwei-
scheiben-Isolierverglasung; im Erdgeschoss großes Schwe-
betürelement mit feststehendem Seitenteil (Holzrahmen
mit Zweischeiben-Isolierverglasung) zur außen liegenden
Terrasse/Balkon

Schlafzimmer im Dachgeschoss und Schwebetür im Erdge-
schoss mit Außenjalousie (elektr. betrieben)

Elektroinstallation:

im Jahr 2015 komplett erneuert; Stromzähler/Sicherungskas-
ten im Kellergeschoss

Heizung:

Gaszentralheizung im Kellergeschoss (Brennwerttherme),
Hersteller Weishaupt, 2015 neu eingebaut; im Erdgeschoss
und im Bad (DG) Fußbodenheizung, sonst Wandheizkörper

Warmwasser:

zentral

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

<i>Innenwandbekleidung:</i>	Putz, Tapete	
<i>Deckenbekleidung:</i>	Putz, Tapete	
<i>Innentüren:</i>	überwiegend Zargentüren, weiß beschichtet; zwischen Wohnbereich und Diele im Erdgeschoss Glastür-Schiebeelement	
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	KG Keller Flur Werkstatt/Lager Waschen/Heizung Halle Teeküche Vorraum Dusche/WC Gast EG Diele HWR Küchen Wohnen WC Terrasse/Balkon DG Diele Bad Ankleide Schlafen Kind 1 Kind 2	Fliesen Kunststoff o.ä. Fliesen verschieden große und verschiedenartige Stücke von Marmorplatten o.ä. Fliesen Plattenbelag Plattenbelag Textilbelag Plattenbelag Plattenbelag Fliesen in Holzoptik Fliesen in Holzoptik Plattenbelag Feinsteinzeug Textilbelag Plattenbelag Textilbelag Textilbelag Textilbelag Textilbelag
<i>Sanitärausstattung:</i>	Kellergeschoss	Tageslicht-Duschbad, Wände im Nassbereich gefliest, sonst verputzt, Plattenbelag, bodengleiche Dusche mit Glasduschabtrennung, Handtuchheizkörper, Hänge-WC, Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Wandspiegel, Sanitärobjekte jeweils mit Armaturen



zu Sanitärausstattung:

Erdgeschoss

WC mit Fenster, Wände im Nassbereich etwa türhoch gefliest, Hänge-WC, Einbauspülkasten, rundes Standwaschbecken, Armatur, Wandspiegel

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Dachgeschoss

Tageslichtbad, Plattenbelag, Wände gefliest bzw. mit Platten verkleidet, bodengleiche Dusche mit Glasduschabtrennung, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Bidet, freistehende Badewanne, Waschbeckenunterschrank mit zwei Einzelwaschbecken, Wandspiegel von Vogelsang (beleuchtet), in Vorwand eingebaute Lautsprecher, Busch&Jäger Unterputz Radio, Design-Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung, Sanitärobjekte jeweils mit Armaturen

Küche:

im Erdgeschoss und im Kellergeschoss vorhanden

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:

-

Besondere Einrichtungen:

- Einbauküche mit Kücheninsel im Erdgeschoss (siehe Pkt. 9)
- Küchenmöblierung im Kellergeschoss (siehe Pkt. 9)
- Kamin im Erdgeschoss
- Photovoltaikanlage, Braas PV Premium (siehe Pkt. 9)

3.2.4 Baumängel und Bauschäden, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Baumängel und Bauschäden:

Zum Ortstermin habe ich folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- Rissbildung an der Schornsteinummauerung am Kamin im Erdgeschoss
- an einer Stelle im Heizraum im Kellergeschoss blättert die Farbe im Sockelwandbereich ab
- an einer Stelle im Keller Flur bröseln der Sandstein im Sockelwandbereich ab
- die Anbindung des Abwassers im Kellergeschoss an den Abwasserkanal in der Terrassenstraße ist noch nicht erfolgt (Einbau Hebeanlage in vorhandenen Pumpensumpf, Verrohrung und Anschluss an bestehende Abwasserleitung erforderlich)
- die beiden bodentiefen Fenster im Erdgeschoss (Küchenbereich) haben keine Absturzsicherung/Brüstung
- der Fensterkontakt in der Küche, der den gleichzeitigen Betrieb von Kamin und Ablufthaube verhindern soll, soll defekt sein
- die Anschlussfugen von Trockenbauwänden und Mauerwerkswänden bzw. im Dachbereich sind teilweise gerissen
- seitlich fehlende Umwehrung (Treppengeländer) der Geschosstreppe zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss (aus gestalterischen Gründen)

Zudem hat der Prozessbevollmächtigte des in Abt. I/4.2 eingetragenen Eigentümers (Antragsgegner) folgende Mängel/Schäden benannt:

- Die Ebenheitstoleranzen der Putzflächen im EG entsprechen teilweise nicht der DIN 18202.
- Die Stahlbetondecke über EG ist ebenfalls wellig. Es zeichnen sich die Schalungsstöße ab.
- Das Steigungsmaß der innenseitigen Geschoßstreppe entspricht nicht der DIN-Norm und ist zu steil. Des Weiteren schwingt sie stark.
- Bis auf das Schlafzimmerfenster und die Wohnzimmerverglasung sind keine Verschattungen vorhanden. Der Windwächter regelt nur die Außenjalousie des Schlafzimmerfensters im OG. Die für die Wohnzimmerverglasung ist außer Funktion.



- infolge thermischer Spannung „knackt“ die Wohnzimmerverglasung bei Entspannung. Ggf. sind die Verleistungen zu erneuern.
- Die Schiebetür der Wohnzimmerverglasung ist teilweise schwergängig und muss ggf. mit neuen Dichtungen versehen werden.
- Das Schlafzimmerfenster im OG besitzt 2 Festverglasungen, welche nur mit besonderer Schutzausrüstung gereinigt werden können.
- Die Brüstungshöhe des Schlafzimmerfensters im OG beträgt nur 50 cm und ist nicht normgerecht. Es besteht Absturzgefahr von ca. 5 m Höhe.
- Die Duschkabine im Bad OG ist Marke Eigenbau. Die ESG-Glasscheiben sind im Duschzugang nicht miteinander verbunden und schwingen stark. Es besteht die Gefahr von Einsturz.
- Das Haus ist seit mehr als 1 Jahr unbewohnt.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Die vom Prozessbevollmächtigten des in Abt. I/4.2 eingetragenen Eigentümers hervorgebrachten Mängel/Schäden waren für mich zum Ortstermin nicht in dem beschriebenen Umfang sichtbar oder feststellbar.

Energetische Eigenschaften:

Zu den energetischen Eigenschaften liegen mir keine Unterlagen vor.

Barrierefreiheit:

liegt nicht vor

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohnhaus befindet sich im Wesentlichen in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist generell als gehoben zu beurteilen.

3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Bauliche Außenanlagen:

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Wege, Zufahrt, Befestigung Carport
- Einfriedung (teilweise)
- Toranlage mit elektr. Torantrieb
- Stützmauer, Beton-Winkelelemente
- Gartenanlagen und Anpflanzungen
- Außentreppen
- Terrasse im Kellergeschoss und im Erdgeschoss
- Regenwasserzisterne (4,8 m³ mit Tauchpumpe)
- Mülltonnenstellplatz
- usw.

Sonstige Anlagen:

- Doppelcarport, Baujahr 2015, in Holzkonstruktion

Baumängel und Bauschäden:

Zum Ortstermin habe ich folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- es liegenden Probleme bei der Elektrik vor; so z.B. löst der FI-Schutzschalter im Hauptstromkasten aus, wenn der FI-Schutzschalter der Tauchpumpe (Zisterne) betätigt wird, außerdem sollen auch die Außenbeleuchtung nicht mehr funktionieren – die Ursache ist unbekannt; der elektr. Torantrieb des Zufahrtstoren funktioniert jedoch noch
- der Plattenbelag der Terrasse (EG) hat sich in einem Teilbereich gesenkt (ca. 1 bis 2 cm); der Plattenbelag (Feinsteinzeugfliesen) ist auf Splitt verlegt; die Absenkung resultiert wahrscheinlich aus der nachträglichen Verdichtung des Unterbaus (Splitt)

Zudem hat der Prozessbevollmächtigte des in Abt. I/4.2 eingetragenen Eigentümers (Antragsgegner) folgende Mängel/Schäden benannt:

- Die Regenwasserzisterne ist verschlammte und entwässert per Überlauf auf das Nachbargrundstück.
- Die Zuwegung zum Haus besitzt eine Plattenverwerfung die auf den Unterbau zurückzuführen ist.

Die vom Prozessbevollmächtigten des in Abt. I/4.2 eingetragenen Eigentümers hervorgebrachten Mängel/Schäden waren für mich zum Ortstermin nicht in dem beschriebenen Umfang sichtbar oder feststellbar.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

4. Versicherungen

Versicherungen: Nach den Unterlagen soll eine Wohngebäudeversicherung bestehen.

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Drittverwendung: Einfamilienhausnutzung

Vermietbarkeit: Bei dem Grundstück steht die Eigennutzung und nicht die Vermietung im Vordergrund. Eine Vermietung wäre grundsätzlich aber möglich.

Verkäuflichkeit: Der Radebeuler Ortsteil Niederlößnitz, wie auch die östlich angrenzende Oberlößnitz, gehören seit Jahrzehnten zu den beliebtesten Villenvororten der sächsischen Landeshauptstadt Dresden und attraktivsten Wohnlagen innerhalb von Radebeul.

Die Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke befinden sich seit Jahren auf hohem Niveau, mit immer noch zunehmender Tendenz. Es herrscht ein großer Nachfrageüberhang; zum Verkauf stehende Einfamilienhausgrundstücke werden in aller Regel schnell vom Markt absorbiert.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für den Landkreis Meißen im aktuell noch gültigen Grundstücksmarktbericht sind die Kaufpreise für Einfamilienhäuser zwischen 2002 und 2018 um mehr als das 3-fache gestiegen (2002: 134.703 €; 2018: 406.757 €).

Auf dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser registrierte der Dresdner Gutachterausschuss in der benachbarten Stadt Dresden im Berichtsjahr (2020) 408 Kauffälle, rund 3% weniger als 2019 (419).

Das Transaktionsvolumen stieg allerdings um 5,6% auf rd. 163,83 Mio. € (2019: 155,21 Mio. €). Während im Jahr 2019 noch 370.430 € für ein Grundstück mit einem Einfamilienhaus gezahlt wurde, musste man im Jahr 2020 bereits 401.544 € ausgeben. Das entspricht einer Preissteigerung von rd. 8,4%.



Auf dem Teilmarkt der mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke (Baujahr ≤ 2018) registrierte der Gutachterausschuss im Jahr 2020 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.330 € je m² Wohnfläche, was einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr von +12,2% entspricht (2019: 2.940€/m²). Nach vorläufigen Informationen sind die Kaufpreise im Jahr 2021 gegenüber 2020 erneut um fast 15% gestiegen. Das sich weiter verknappende Angebot und die Befürchtung weiter steigender Inflation sorgt sowohl in Dresden als auch der besonders gefragten Wohngegend Radebeul für die steigenden Kaufpreise. Es ist mit einer großen Kaufnachfrage zu rechnen.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Wie eingangs bereits geschildert, wird der Verkehrswert gemäß §194 BauGB 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 ist diese Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in § 1 Abs. 2 ImmoWertV bezeichneten Gegenstände anzuwenden, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung).

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

Nach § 1 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind folgende Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) benannt:

E-Mail info@palmer-immobilien.de

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)
- das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist zulässig und gegeben, weil eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

7. Vergleichswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:

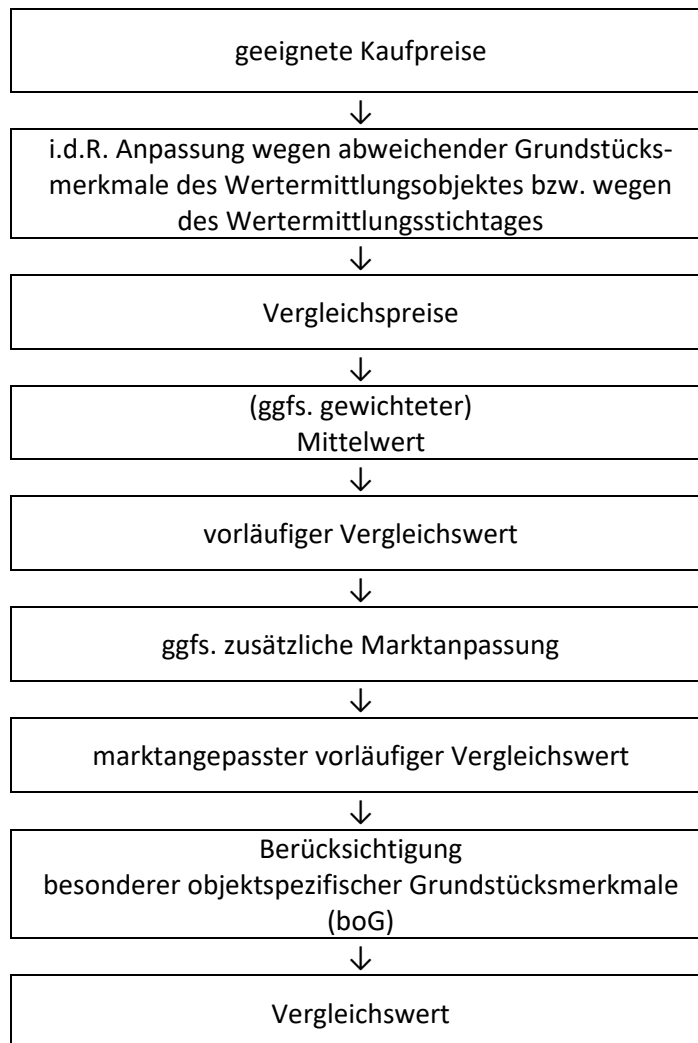
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de





7.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen habe ich um Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Merkmalen gebeten:

- Einfamilienhäuser, freistehend
- nördlich der Meißner Straße
- Altbau, saniert und nach 1990 errichtete Gebäude⁴
- Kauffälle ab Mitte 2020 bis 16.12.2021 (= Wertermittlungstichtag)
- ab 120 m² Wohnfläche
- mindestens mittlere Ausstattung oder besser

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden mir folgende Kauffälle genannt:

Nr.	Vertragszeitpunkt	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr	Zeitpunkt der Kernsanie- rung	Wohnfläche (Wfl.) in m ²	Unterkellerung	bereinigter Kaufpreis ⁵ in € je m ² Wfl.
1	02/2020	600	2006		210	100%	3.676
2	02/2020	560	2019		189	100%	4.085
3	11/2020	593	1998		185	0%	3.946
4	12/2020	1.040	1882	2008 ⁶	171	25%	3.696
5	12/2020	338	1999		120	100%	4.613
6	06/2021	633	1999		186	100%	4.688
7	11/2021	800	2008		130	50%	6.015
8	07/2021	870	1897	2010	140	20%	6.393
9	02/2021	949	2012		122	0%	5.205

Hinweis: Zu den Vergleichsgrundstücken wurden seitens des Gutachterausschusses keine Daten erhoben zu:

- energetischen Eigenschaften und
- Barrierefreiheit.

⁴ Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen „Quasi-Neubau“. Grundsätzlich bestehen zwischen nach 1990 errichteten Wohnhäusern oder zeitgleich sanierten Altbauten keine wesentlichen Preisunterschiede.

⁵ Die Gesamtkaufpreise habe ich um die Kaufpreisanteile für mitverkaufte Garagen (Einzelgarage 5.000 €; Doppelgarage 8.000 €), Carports (Einzelcarport 3.000 €; Doppelcarport 5.000 €) und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit sichtbar, bereinigt.

⁶ gemittelter Zeitpunkt; Zeitraum der Maßnahmen 1997 bis 2019

7.3 Eliminierung ungeeigneter Kauffälle

Alle Kauffälle sind mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar. Es gibt keine Kauffälle, welche von vornherein von dem Vergleich ausgeschlossen werden müssten.

7.4 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu 1,8 Jahre vor dem Wertermittlungstichtag liegen. Die Differenz zwischen dem Kaufdatum und dem Wertermittlungstichtag muss berücksichtigt werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Meißen hat hierzu noch keine Daten veröffentlicht. Aus diesem Grund weiche ich behelfsweise auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der benachbarten Stadt Dresden aus. Diese Vorgehensweise ist sachgerecht, weil die Immobilienmärkte beider Regionen enge Parallelen aufweisen.

Nach den aktuellsten Auswertungen des Gutachterausschusses für die Stadt Dresden im veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtsjahr 2020) betrug der durchschnittliche Kaufpreis für mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken (Baujahr ≤ 2018) im Berichtsjahr 3.330 € je m² Wohnfläche. Das ist eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von +12,2% (2019: 2.940€/m²).

Für die zurück liegenden Kaufzeitpunkte der Vergleichskauffälle erfolgt die Kaufzeitanpassung mit einer Preissteigerung von rd. 15 % im Jahr, weil die Kaufpreise in dem darauffolgenden Zeitraum nach meinen Informationen noch etwas stärker gestiegen sind als in dem Zeitraum davor.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = (1 + p)^n$$

n = zeitliche Differenz zwischen Kaufdatum und Wertermittlungstichtag in Jahren

p = Preissteigerung im Jahr (Dezimalschreibweise)

Nr.	bereinigter Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungstichtag (Dez 2021) in Jahren	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	3.676	Feb 20	1,8	1,29	4.742
2	4.085	Feb 20	1,8	1,29	5.270
3	3.946	Nov 20	1,1	1,17	4.617
4	3.696	Dez 20	1,0	1,15	4.250
5	4.613	Dez 20	1,0	1,15	5.305

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



Nr.	bereinigter Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungstichtag (Dez 2021) in Jahren	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
6	4.688	Jun 21	0,5	1,07	5.016
7	6.015	Nov 21	0,1	1,01	6.075
8	6.393	Jul 21	0,4	1,06	6.777
9	5.205	Feb 21	0,8	1,12	5.830

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

7.5 Anpassung an die Wohnlage

Die Lage eines Grundstückes hat generell Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Aus diesem Grund müssen Lagedifferenzen wertmäßig berücksichtigt werden, wenn diese den Kaufpreis beeinflussen. Derartige Lagedifferenzen gibt es zwischen den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken und dem Bewertungsgrundstück.

Zwar gibt es in dem Mietspiegel für die Stadt Radebeul keine Wohnlagekarte, anhand der die Wohnlage eines bestimmten Gebietes objektiv bestimmbar wäre, allerdings ist die Exponiertheit der Lage regelmäßig ein Gradmesser für die Besonderheit der Wohnlage.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt in der Terrassenstraße in leicht exponierter Lage. Die Wohnlage ist aufgrund der Exponiertheit demnach besser als durchschnittlich zu beurteilen.

Die Anpassung an die Lageunterschiede erfolgt anhand folgender Umrechnungsfaktoren:

Wohnlage des Vergleichsgrundstückes im Vergleich zum Wertermittlungsgrundstück (nach subjektiver Schätzung)	Umrechnungskoeffizient (UK)
deutlich besser (↑)	1,10
besser (↗)	1,05
gleich (→)	1,00
einfacher (↘)	0,95
deutlich einfacher (↓)	0,90

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 162/21	Wertermittlungsobjekt: Terrassenstr. 5, 01445 Radebeul Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück 2896/2
---	--



Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
		Lage	UK	Lage	UK		
1	4.742	↘	0,95		1,00	1,05	4.979
2	5.270	→	1,00		1,00	1,00	5.270
3	4.617	↘	0,95		1,00	1,05	4.848
4	4.250	↘	0,95		1,00	1,05	4.463
5	5.305	↘	0,95		1,00	1,05	5.570
6	5.016	↘	0,95		1,00	1,05	5.267
7	6.075	↘	0,95		1,00	1,05	6.379
8	6.777	↘	0,95		1,00	1,05	7.115
9	5.830	↓	0,90		1,00	1,11	6.471

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

7.6 Anpassung an die Grundstücksgröße

Erfahrungsgemäß steigen die Kaufpreise je m² Wohnfläche (Wohnflächenwerte) bei zunehmender Grundstücksgröße und umgekehrt. Aus der folgenden Tabelle ist diese Abhängigkeit ersichtlich. Die Erhebungen stammen aus der Fachliteratur (vgl. Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, S. 1427); für die Stadt Radebeul existieren derartige Erhebungen nicht.

Korrekturfaktoren für Wohnflächenwerte von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bei abweichender Grundstücksgröße und abweichendem Baujahr	
Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient UK (am Beispiel Baujahr 2005)
300	1,07
400	1,11
500	1,16
600	1,20
700	1,25
800	1,29
900	1,34
1.000	1,38
1.100	1,43
1.200	1,47

Hinweis: Die Auswirkung der Grundstücksfläche auf den Kaufpreis ist generell ähnlich. Auch wenn es für die Region des Bewertungsobjektes derartige Erhebungen nicht gibt, kann hier eine analoge Korrelation zwischen Grundstücksfläche und Kaufpreis unterstellt werden.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 162/21	Terrassenstr. 5, 01445 Radebeul Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück 2896/2



Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m²
		Fläche in m²	UK	Fläche in m²	UK		
1	4.979	600	1,20	500	1,16	0,97	4.830
2	5.270	560	1,18	500	1,16	0,98	5.164
3	4.848	593	1,20	500	1,16	0,97	4.702
4	4.463	1.040	1,40	500	1,16	0,83	3.704
5	5.570	338	1,09	500	1,16	1,06	5.904
6	5.267	633	1,22	500	1,16	0,95	5.004
7	6.379	800	1,29	500	1,16	0,90	5.741
8	7.115	870	1,33	500	1,16	0,87	6.190
9	6.471	949	1,36	500	1,16	0,85	5.500

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **511 K 162/21**

Wertermittlungsobjekt:

Terrassenstr. 5, 01445 Radebeul
Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück 2896/2

Seite
- 38 -

7.7 Anpassung an die Wohnfläche

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Erfahrungsgemäß steigen die Kaufpreise je m² Wohnfläche (Wohnflächenwerte) bei abnehmender Wohnfläche und umgekehrt. Aus der folgenden Tabelle ist diese Abhängigkeit ersichtlich. Die Erhebungen stammen aus der Fachliteratur (vgl. Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, S. 1410); für die Stadt Radebeul existieren derartige Erhebungen nicht.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser	
Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (am Beispiel Baujahresklasse 1991-2010)
120	1,01
130	0,98
140	0,95
150	0,92
160	0,90
170	0,87
180	0,85
190	0,83
200	0,82
210	0,80
220	0,79
230	0,78
240	0,76
250	0,75

Hinweis: Die Auswirkung der Wohnfläche ist generell gleich; die Wohnflächenwerte sinken mit zunehmender Wohnfläche und umgekehrt. Auch wenn es für die Region des Wertermittlungsobjektes derartige Erhebungen nicht gibt, kann hier eine analoge Korrelation zwischen Wohnfläche und Wohnflächenwert unterstellt werden.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²
		WF in m ²	UK	WF in m ²	UK		
1	4.830	210	0,80	247	0,75	0,94	4.540
2	5.164	189	0,83	247	0,75	0,90	4.648
3	4.702	185	0,84	247	0,75	0,89	4.185
4	3.704	171	0,87	247	0,75	0,86	3.185

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 162/21

Wertermittlungsobjekt:

Terrassenstr. 5, 01445 Radebeul
Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück 2896/2

Seite
- 39 -

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²
		WF in m ²	UK	WF in m ²	UK		
5	5.904	120	1,01	247	0,75	0,74	4.369
6	5.004	186	0,84	247	0,75	0,89	4.454
7	5.741	130	0,98	247	0,75	0,77	4.421
8	6.190	140	0,95	247	0,75	0,79	4.890
9	5.500	122	1,00	247	0,75	0,75	4.125

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

7.8 Anpassung an das Gebäudealter

Das Alter der Vergleichsobjekte variiert untereinander; auch im Vergleich zu dem Wertermittlungsobjekt. Im Allgemeinen sind neuere Gebäude hinsichtlich des Stands der Technik aktueller und moderner, was sich u.a. sowohl in den verwendeten Baustoffen als auch technischen Ausstattungen widerspiegelt. Bei neueren Gebäuden resultiert daraus z. B. ein niedrigerer Energieverbrauch. Außerdem entsprechen neuere Gebäude eher dem aktuellen Geschmack der Käufer, weil beispielsweise die Ausstattung noch nicht überaltert ist. Diese Aspekte spiegeln sich auch in den Kaufpreisen wider.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen hat keine Anpassungsfaktoren für ein abweichendes Gebäudealter ermittelt. Aus diesem Grund muss die Anpassung pauschal erfolgen. Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich von der Annahme aus, dass sich die Differenzen im Baujahr (bei sanierten Altbauten Sanierungsjahr) um 1% je Jahr auf den Kaufpreis auswirken. Das bedeutet, dass der Kaufpreis für ein Vergleichsobjekt, welches 10 Jahre vor dem Wertermittlungsobjekt saniert worden ist, 10% unter dem Kaufpreis des Wertermittlungsobjektes liegt.

Das jeweilige Alter errechnet sich wie folgt:

$$\text{Alter} = \text{Vertragszeitpunkt} - \text{Baujahr}^7$$

Der Anpassungsfaktor errechnet sich dann wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = 1 - \left(\frac{\text{Alter Wertermittlungsobjekt} - \text{Alter Vergleichsobjekt}}{100} \right)$$

⁷ bei sanierten Altbauten wird statt des Baujahres das Sanierungsjahr angesetzt



Nr.	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²
		Alter in J.	UK	Alter in J.	UK		
1	4.540	14		6		1,08	4.903
2	4.648	1		6		0,95	4.416
3	4.185	22		6		1,16	4.855
4	3.185	12		6		1,06	3.376
5	4.369	21		6		1,15	5.024
6	4.454	22		6		1,16	5.167
7	4.421	13		6		1,07	4.730
8	4.890	11		6		1,05	5.135
9	4.125	9		6		1,03	4.249

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

7.9 Anpassung an eine Unterkellerung

Eine Unterkellerung bewirkt nicht nur höhere Baukosten, sondern auch eine Erhöhung des Kaufpreises, d.h. ein Teil des Kaufpreises wurde nur für die vorhandene Unterkellerung bezahlt. Aus diesem Grund müssen die Kaufpreise um den Anteil für die Unterkellerung bereinigt werden.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen hat keine Umrechnungskoeffizienten für eine Unterkellerung ermittelt. Aus diesem Grund ziehe ich behelfsweise Auswertungen des Gutachterausschusses für den benachbarten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge heran. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2021 folgende Umrechnungskoeffizienten für eine Unterkellerung ausgewiesen.

Unterkellerung	Umrechnungskoeffizient (UK)
ja (100%)	1,00
nein (0%)	0,91

Der Anpassungsfaktor errechnet sich dann wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$



Nr.	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 6 in €/m ²
		Unter- kelle- rung	UK	Unter- kelle- rung	UK		
1	4.903	100%	1,00	30%	0,94	0,94	4.609
2	4.416	100%	1,00	30%	0,94	0,94	4.151
3	4.855	0%	0,91	30%	0,94	1,03	5.001
4	3.376	25%	0,93	30%	0,94	1,01	3.410
5	5.024	100%	1,00	30%	0,94	0,94	4.723
6	5.167	100%	1,00	30%	0,94	0,94	4.857
7	4.730	50%	0,96	30%	0,94	0,98	4.635
8	5.135	20%	0,93	30%	0,94	1,01	5.186
9	4.249	0%	0,91	30%	0,94	1,03	4.376
						Summe	40.948

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Hinweis: Die Auswirkung einer Unterkellerung auf den Kaufpreis ist generell ähnlich. Auch wenn es für die Region des Bewertungsobjektes derartige Erhebungen nicht gibt, kann hier eine analoge Korrelation zwischen Unterkellerung und Kaufpreis unterstellt werden.

Die anrechenbare Unterkellerung (Teil des Kellergeschosses) des Wertermittlungsobjektes beträgt rund 30%. Der Rest des Kellergeschosses ist als Wohnraum ausgebaut bzw. als Wohnraum nutzbar und somit in der anrechenbaren Wohnfläche berücksichtigt.

7.10 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{X}$

Der vorläufige Mittelwertes $\bar{X}$ soll aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kauffälle ermittelt werden. Die Formel lautet:

$$\bar{X} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 6}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{X} = \frac{40.948 \text{ €/m}^2}{9}$$

$$\bar{X} = 4.550 \text{ €/m}^2$$

7.11 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

Kaufpreise, die „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen. Dafür wird zuerst die Varianz s^2 ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte i vom vorläufigen Mittelwert $\bar{x}$. Die Formel lautet:

$$s^2 = \frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

n = Anzahl der statistischen Einheiten

x_i = Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

Die Standardabweichung ist schlussendlich die Quadratwurzel der Varianz. Die Formel lautet:

$$s = \sqrt{\frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	4.609	59	3481
2	4.151	-399	159201
3	5.001	451	203401
4	3.410	-1.140	1299600
5	4.723	173	29929
6	4.857	307	94249
7	4.635	85	7225
8	5.186	636	404496
9	4.376	-174	30276
vorl. Mittelwert $\bar{x}$	4.550		
Summe			2231858
Varianz s^2			278982
Standardabweichung s			528
zweifache Standardabweichung $2s$			1056

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



— obere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} + 2s$ =	5.606
vorl. Mittelwert $\bar{x}$ in €/m²	4.550
— untere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} - 2s$ =	3.494

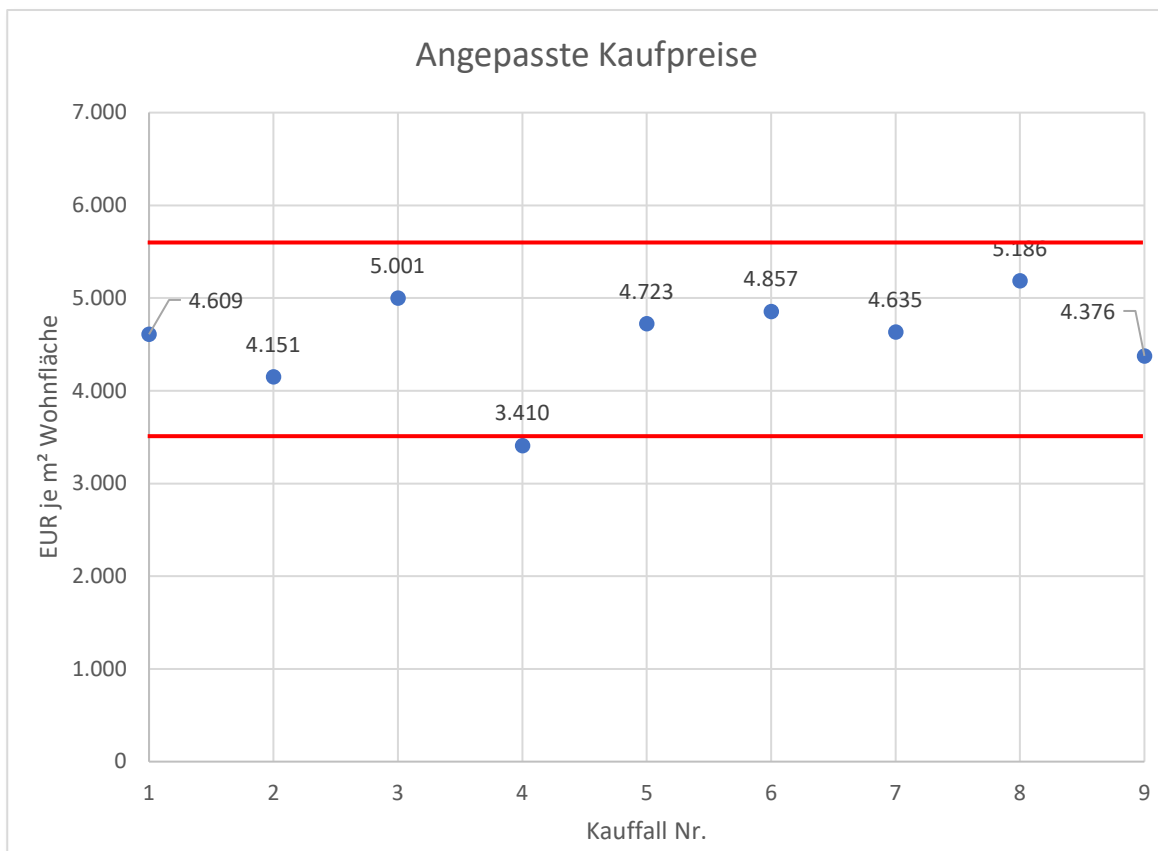
Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

In dem folgenden Diagramm sind alle angepassten Kaufpreise dargestellt. Die obere und untere Ausschlussgrenze ($\bar{x} \pm 2s$) wird jeweils durch eine rote durchgehende Linie abgebildet.



Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass der Kauffall Nr. 4 außerhalb der Ausschlussgrenzen liegt ($3.410 < 3.494$). Der Kauffall Nr. 4 soll aus diesem Grund eliminiert werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **511 K 162/21**

Wertermittlungsobjekt:

Terrassenstr. 5, 01445 Radebeul
Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück 2896/2

Seite
- 44 -

7.12 Ermittlung des Mittelwertes $\bar{X}$

Der Mittelwertes $\bar{X}$ soll aus der Summe der verbliebenen angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der verbliebenen Kauffälle ermittelt werden.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Nr.	Kaufpreis angepasst 6 verblieben in €/m ²
1	4.609
2	4.151
3	5.001
4	3.410
5	4.723
6	4.857
7	4.635
8	5.186
9	4.376
Summe	37.538

Die Formel lautet:

$$\bar{X} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 6 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{X} = \frac{37.538 \text{ €/m}^2}{8}$$

$$\bar{X} = 4.692 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes $\bar{X}$

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle, wird der Variationskoeffizient V genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus Standardabweichung (s) und Mittelwert ($\bar{X}$).

Die Formel lautet:

$$V = \frac{s}{\bar{X}}$$



Die Standardabweichung nach Eliminierung des Kauffall Nr. 4 beträgt 332. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{332}{4.692}$$

$$V = 0,07$$

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

Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Hierfür gelten für den Immobilienmarkt folgende übliche Größen:

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Variationskoeffizient (V)	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen (wenn nicht bereits erfolgt)

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,07) ist deutlich kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine hohe Genauigkeit.

7.13 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird im Allgemeinen aus dem Mittelwert $\bar{x}$ der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise multipliziert mit der Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes abgeleitet (Vergleichsmaßstab = Wohnfläche).

Mittelwert $\bar{x}$	4.692 €/m ²
Wohnfläche (vgl. Punkt 2.5.1)	246,71 m ²
vorläufiger Vergleichswert	4.692 €/m ² x 246,71 m ² = 1.157.563 €

7.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

7.14.1 Baumängel und Bauschäden

Zum Ortstermin habe ich folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt:

- Rissbildung an der Schornsteinummauerung am Kamin im Erdgeschoss
- an einer Stelle im Heizraum im Kellergeschoss blättert die Farbe im Sockelwandbereich ab
- an einer Stelle im Keller Flur bröseln der Sandstein im Sockelwandbereich ab
- die Anbindung des Abwassers im Kellergeschoss an den Abwasserkanal in der Terrassenstraße ist noch nicht erfolgt (Einbau Hebeanlage in vorhandenen Pumpensumpf, Verrohrung und Anschluss an bestehende Abwasserleitung erforderlich)
- die beiden bodentiefen Fenster im Erdgeschoss (Küchenbereich) haben keine Absturzsicherung/Brüstung
- der Fensterkontakt in der Küche, der den gleichzeitigen Betrieb von Kamin und Ablufthaube verhindern soll, soll defekt sein
- die Anschlussfugen von Trockenbauwänden und Mauerwerkswänden bzw. im Dachbereich sind teilweise gerissen
- der Plattenbelag der Terrasse (EG) hat sich in einem Teilbereich gesenkt (ca. 1 bis 2 cm); der Plattenbelag (Feinsteinzeugfliesen) ist auf Splitt verlegt; die Absenkung resultiert wahrscheinlich aus der nachträglichen Verdichtung des Unterbaus (Splitt)
- es liegen Probleme bei der Elektrik vor; so z.B. löst der FI-Schutzschalter im Hauptstromkasten aus, wenn der FI-Schutzschalter der Tauchpumpe (Zisterne) betätigt wird, außerdem sollen auch die Außenbeleuchtung nicht mehr funktionieren – die Ursache ist unbekannt; der elektr. Torantrieb des Zufahrtstoren funktioniert jedoch noch
- seitlich fehlende Umwehrung (Treppengeländer) der Geschosstreppe zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss (aus gestalterischen Gründen)



In Zeiten eines angespannten Immobilienmarktes mit großem Nachfrageüberhang ist der Wert einfluss Baumängeln und Bauschäden am Kaufpreis grundsätzlich geringer als zu Zeiten mit großem Angebotsüberhang; bei einem Nachfrageüberhang wird über bestehende Baumängel und Bauschäden großzügiger hinweggesehen. Die Verhandlungsbereitschaft der Verkäufer hinsichtlich der Gewährung von Kaufpreinsnachlässen wegen Baumängeln und Bauschäden ist außerdem geringer, weil ausreichend kaufwillige Interessenten zur Verfügung stehen, die den geforderten Kaufpreis zahlen.

Die von mir festgestellten Baumängel und Bauschäden berücksichtige ich mit einem Minderungsbetrag von 20.000 €. Der von mir in Ansatz gebrachte Abschlag entspricht dem Abschlag, den ein Käufer wegen der beschriebenen Baumängel und Bauschäden nach meiner Einschätzung vornehmen würde. Ein höherer Abschlag ist nicht gerechtfertigt.

Zudem hat der Prozessbevollmächtigte des in Abt. I/4.2 eingetragenen Eigentümers (Antragsgegner) folgende Mängel/Schäden benannt:

1. Die Ebenheitstoleranzen der Putzflächen im EG entsprechen teilweise nicht der DIN 18202.
2. Die Stahlbetondecke über EG ist ebenfalls wellig. Es zeichnen sich die Schalungsstöße ab.
3. Das Steigungsmaß der innenseitigen Geschoßtreppe entspricht nicht der DIN-Norm und ist zu steil. Des Weiteren schwingt sie stark.
4. Bis auf das Schlafzimmerfenster und die Wohnzimmerverglasung sind keine Verschattungen vorhanden. Der Windwächter regelt nur die Außenjalousie des Schlafzimmerfensters im OG. Die für die Wohnzimmerverglasung ist außer Funktion.
5. Infolge thermischer Spannung „knackt“ die Wohnzimmerverglasung bei Entspannung. Ggf. sind die Verleistungen zu erneuern.
6. Die Schiebetür der Wohnzimmerverglasung ist teilweise schwergängig und muss ggf. mit neuen Dichtungen versehen werden.
7. Das Schlafzimmerfenster im OG besitzt 2 Festverglasungen, welche nur mit besonderer Schutzausrüstung gereinigt werden können.
8. Die Brüstungshöhe des Schlafzimmerfensters im OG beträgt nur 50 cm und ist nicht normgerecht. Es besteht Absturzgefahr von ca. 5 m Höhe.
9. Die Duschkabine im Bad OG ist Marke Eigenbau. Die ESG-Glasscheiben sind im Duschzugang nicht miteinander verbunden und schwingen stark. Es besteht die Gefahr von Einsturz.
10. Die Regenwasserzisterne ist verschlammte und entwässert per Überlauf auf das Nachbargrundstück.
11. Die Zuwegung zum Haus besitzt eine Plattenverwerfung die auf den Unterbau zurückzuführen ist.
12. Das Haus ist seit mehr als 1 Jahr unbewohnt.

Die vom Prozessbevollmächtigten des in Abt. I/4.2 eingetragenen Eigentümers hervorgebrachten Mängel/Schäden waren für mich zum Ortstermin nicht in dem beschriebenen Umfang sichtbar oder feststellbar. Für den unter Punkt 3 beanstandeten Mangel hinsichtlich des Steigungsmaßes der Geschoßtreppe zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss ist zu konstatieren, dass die Treppe mit einem Steigungsverhältnis von 20/22 (Antrittshöhe 20 cm, Auftrittstiefe 22 cm) in den grün

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



gestempelten Grundrisszeichnungen zur Baugenehmigung in dieser Art und Weise beantragt und auch genehmigt worden ist. Die unter Punkt 8 beanstandete zu geringe Brüstungshöhe von 50 cm ist unzutreffend. Nach meinen eigenen Messungen zum Ortstermin beträgt die Brüstungshöhe 64 cm. Nach der mit Baugenehmigung vom 05.08.2015 ebenfalls genehmigten Schnittzeichnung war für dieses Fenster eine Brüstungshöhe von 57 cm (69 cm abzgl. 12 cm Fußbodenaufbau) geplant. Die unter Pkt. 10 beschriebene Entwässerung der Regenwasserzisterne befindet sich nach den mir vorliegenden Plänen auf dem Wertermittlungsgrundstück und nicht auf dem Nachbargrundstück.

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

7.14.2 Grundstückszuschnitt

Wie ich bereits unter Punkt 2.3 in diesem Gutachten ausführlich beschrieben habe, durchschneidet die Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 2896/2 (dieses Verfahren) und dem Flurstück 2896/1 (Parallelverfahren; Az.: 511 K 20/21) die Außenanlagen (u.a. Terrasse im Kellergeschoss, Gartenwege, Stützmauern etc.). Die zuvor erwähnten Außenanlagen sind grenzübergreifend errichtet. Diese grenzüberschreitende Errichtung ist historisch begründet. Beide Grundstücke sind nutzungstechnisch miteinander verschmolzen.

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Die Grundstücksfläche des Wertermittlungsgrundstückes Flst. 2896/2 mit 500 m² steht in einem Missverhältnis zur Großzügigkeit des darauf befindlichen Wohnhauses und der Umgebung; insbesondere fehlt es an einer ausreichend großen Gartenfläche. Diese Gartenfläche befindet sich auf dem Nachbargrundstück Flst. 2896/1. Das Nachbargrundstück ist jedoch nicht von dem Zwangsversteigerungsverfahren unter dem Az.: 511 K 162/21 erfasst, sondern von dem Parallelverfahren unter dem Az.: 511 K 20/21. Aus wertermittlungstechnischer Sicht ist dieser Umstand gesondert zu würdigen.

Die Mindergröße des Wertermittlungsgrundstückes Flst. 2896/2 ist bereits durch die Anpassung an die Grundstücksfläche unter Punkt 7.6 berücksichtigt. Jedoch ergeben sich weitere Einschränkungen die Berücksichtigung finden müssen. Dazu zählen u.a. der erhöhte Aufwand, die angrenzende Gartenfläche (Flst. 2896/1) ggfs. nur zu einem erhöhten Kaufpreis erwerben zu können. Falls der nachträgliche Erwerb dieser Gartenfläche nicht zu bewerkstelligen ist, müsste das Wertermittlungsgrundstück Flst. 2896/2 gegenüber dem angrenzenden Grundstück Flst. 2896/1 abgegrenzt werden. Außerdem müssten auf das Nachbargrundstück führende Versorgungsleitungen (Strom und Wasser) abgetrennt werden.

Die Wertminderung berücksichtige ich mit einem 3%-igen Abschlag auf den vorläufigen Vergleichswert.

Abschlag wegen Grundstückszuschnitt = vorläufiger Vergleichswert x 3%

Abschlag wegen Grundstückszuschnitt = 1.157.563 € x 3% = 34.727 €

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 162/21	Terrassenstr. 5, 01445 Radebeul Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück 2896/2

7.14.3 Sonstiges

Den Doppelcarport berücksichtige ich mit einem Zuschlag von 5.000 €. In gleicher Weise habe ich die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke um beinhaltete Garagen oder Carports bereinigt (vgl. Punk 7.2). Den Kamin im Erdgeschoss berücksichtige ich mit einem Zuschlag von 10.000 €. Der noch anfallende Abwasserbeitrag in Höhe von 1.525 € (sh. Punkt 2.3) ist in Abzug zu bringen.

Die baulichen Außenanlagen sind in dem vorläufigen Vergleichswert bereits inbegriffen, weil für die Ermittlung des Vergleichswertes Kaufpreise (Vergleichspreise) von Vergleichsgrundstücken herangezogen wurden, bei denen die baulichen Außenanlagen in üblichem Umfang ebenfalls inkludiert sind.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

7.14.4 Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Baumängel und Bauschäden	-20.000 €
Grundstückszuschnitt	-34.727 €
Doppelcarport	+5.000 €
Kamin	+10.000 €
Abwasserbeitrag	-1.525 €
Summe	-41.252 €

7.15 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 1.157.563 € – 41.252 €

Vergleichswert = 1.116.311 €

8. Verkehrswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt soll der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 1.116.311 € ≈ 1.115.000 €

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Grundbuchamt	Meißen		
Grundbuch von	Radebeul		
Blatt	3966		
am Grundstück Gemarkung	Kötzschenbroda		
Flurstück	2896/2	mit	500 m²
mit der Anschrift	Terrassenstr. 5		
	01445 Radebeul		
Wertermittlungstichtag	16.12.2021		
Qualitätstichtag	16.12.2021		
habe ich ermittelt mit rd.	1.115.000 €		

Zur Information: Bei Erwerb der Grundstücke Flst. 2896/2 (Az.: 511 K 162/21) und Flurstück 2896/1 (Az.: 511 K 20/21) als wirtschaftliche Einheit würde der Verkehrswert rund 1.430.000 € betragen.

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.



9. Vorgefundene Gegenstände

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Nach Weisung des Auftraggebers sind alle auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundene Gegenstände gesondert auszuweisen; der Wert dieser Gegenstände ist außerdem frei zu schätzen.

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

Bei der Aufstellung habe ich mich auf die Gegenstände beschränkt, bei denen es sich um Zubehörstücke nach §97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Außerdem sind Gegenstände erfasst, bei denen die Eigentumsverhältnisse streitig sein könnten. Gegenstände, welche eindeutig wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen. Die sonst übliche Möblierung ist hier nicht erfasst.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Pos.	Ort	Gegenstand	mgl. Zuordnung ⁸	Anzahl	Erläuterung	geschätzter Wert in €
1	Küche im EG	Einbauküche mit freistehender Kücheninsel, Möbel mit hellen Fronten, MIELE Einbau-Dampfgarer, MIELE Gourmet-Wärmeschublade, MIELE XXL-Geschirrspüler, MIELE Einbau-Backofen, Villeroy&Boch Spüle, GUTMANN Dunstabzugshaube über der Kücheninsel, MIELE Vollflächen-Induktions-Kochfeld, Weinregal, Armaturen, Neupreis (2015) inkl. Montage 24.000 €	§97	1	E1	13.500 €
2	Küche im KG	Einbauküche, über Eck eingebaut, Hängeschränke und Unterschränke, Spüle, Armaturen, angebauter Tresen	§97	1	E2	1.500 €
3	Dach	Photovoltaikanlage	§94/95	1	E3	10.000 €
Summe						25.000 €

Hinweis: Der Wert der vorgefundene Gegenstände ist im Verkehrswert nicht inbegriffen.

⁸ Es handelt sich um eine mögliche Zuordnung ohne rechtsverbindliche Würdigung, da dies im Streitfall einem ordentlichen Prozessgericht vorbehalten bleibt.

E1 – Wertermittlung Einbauküche Erdgeschoss

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Neupreis inkl. Montage in 2015	24.000 €
Gesamtlebensdauer	20 Jahre
Alter (2021 – 2015)	6 Jahre
Alterswertminderung (linear) 6/20x24.000 €	7.200 €
Neupreis alterswertgemindert	16.800 €
abzgl. 20 % für individuellen Geschmack	-3.360 €
Restwert	rd. 13.500 €

E2 – Wertermittlung Einbauküche Kellergeschoss

Wert frei geschätzt

E3 - Wertermittlung der Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

Anlagenbeschreibung

Anlagenart:	Netzgekoppelte PV-Anlage mit elektrischen Verbrauchern und Überschusseinspeisung
PV-Generatorleistung:	5,3 kWp
PV-Generatorfläche:	34,9 m ²
Anzahl PV-Module:	57 (à 93 Watt)
Hersteller PV-Module:	Braas PV Premium 93
Einbauart:	Dachintegriert
Hersteller Wechselrichter:	KACO new energy, blueplanet 5.0 TL3 - INT
Zeitpunkt Inbetriebnahme:	11.01.2016

Gemäß EEG erhält der Betreiber von PV-Anlagen für einen Zeitraum von 20 Jahren zzgl. dem Jahr der Inbetriebnahme vom örtlichen Netzbetreiber eine gesetzlich garantierte Vergütung für jede in das örtliche Stromnetz eingespeiste kWh Strom, der in der PV-Anlage erzeugt wird. Die Höhe der Vergütung hängt im Allgemeinen ab von

- dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme
- der Anlagengröße
- der Anlagenart (Freifläche, gebäudebezogene Anlagen) und
- einem eventuellen Selbstverbrauch des Stroms.

Die Vergütungssätze unterliegen einer Degression, d. h. für später in Betrieb genommene Anlagen werden geringere Vergütungen entrichtet.

Die Inbetriebnahme fand im Januar 2016 statt. Der Vergütungszeitraum endet damit zum 31.12.2036. Die Einspeisevergütung beträgt 12,31 Cent je kWh.



Vom Antragsgegner wurden mir die Gutschriften der Jahre 2018 bis 2020 zum eingespeisten Strom übergeben. Außerdem wurden mir Angaben zur gesamten erzeugten Leistung gemacht. Diese soll durchschnittlich bei rd. 4.900 kWh im Jahr liegen.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Jahr	erzeugte Leistung (eingespeiste Leistung einschl. Eigenver- brauch)	Netzeinspeisung	resultierender Direktverbrauch (erzeugte Leistung abzgl. Netzeinspei- sung)
	in kWh	in kWh	in kWh
2018	ca. 4.900	4.358	542
2019	ca. 4.900	4.366	534
2020	ca. 4.900	4.284	616
Ø	4.900	4.336	564

Ø eingespeiste Strommenge 2018-2020 im Jahr	4.336 kWh
Ø Vergütung für eingespeiste Strommenge im Jahr 4.336 kWh x 0,1231 €/kWh =	534 €
Ø ersparter Strombezug 2018-2020 im Jahr (Direktverbrauch)	564 kWh
Strompreis im Dezember 2021 (circa)	0,35 €/kWh
Ø ersparte Kosten für Strombezug im Jahr 564 kWh x 0,35 €/kWh =	197 €
Rohrertrag (Summe Ø Vergütung für eingespeiste Strommenge und Ø ersparte Kosten Strombezug) 534 € + 197 € =	731 €

Die durchschnittliche Einspeisevergütung sowie die ersparten Kosten für den Strombezug kann als Rohrertrag im Sinne der ImmoWertV angesehen werden, da er wahrscheinlich nachhaltig während der kalkulierten Nutzungsdauer zur Verfügung steht. Um den Reinertrag zu erhalten, sind nachhaltige Bewirtschaftungskosten (BWK) in Abzug zu bringen.

Diese setzen sich zusammen aus:

- Zählermiete
- Kosten für Versicherungen (Elektronikversicherung, Betriebshaftpflichtversicherung, Ertragsausfallversicherung)
- Instandhaltung (insbesondere Rückstellungen für Austausch der Wechselrichter; Rückstellungen für Ersatzgeräte stellen den größten Kostenblock dar)
- Verwaltungskosten (Zählerablesung, Buchführung, Steuerberatungskosten)
- ggf. Reinigungskosten, Kosten für Wartung der Wechselrichter
- Ausfallwagnis.



Typische Benchmarks für kalkulatorische BWK (abhängig von Anlagengröße, Komponenten, Lage u. a.; Angaben gelten p. a.):

- 1 bis 2 % der Herstellungskosten p. a.
- 30 bis 80 €/kWp
- 10 bis 20 % der Vergütung.

Für die PV-Anlage würden aus zuvor genannten Benchmarks folgende Bewirtschaftungskosten resultieren:

Anlagemerkmale		Benchmark	Bewirtschaftungskosten im Jahr
Herstellungskosten	netto 12.000 €	1 bis 2%	120 – 240 €
Nennleistung	5,3 kWp	30 bis 80 €/kWp	159 – 424 €
Vergütung	731 €/Jahr	10 bis 20%	73 – 146 €

Als Bewirtschaftungskostenansatz wähle ich rd. 200 € im Jahr.

Da in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse oder anderer Kaufpreissammlungen PV-Anlagen überwiegend (noch) nicht als gesondertes Grundstücksmerkmal erfasst sind, konnte der Werteinfluss dieses besonderen Ausstattungsmerkmals auf den Wert der Immobilie bislang nicht direkt aus diesen Marktdaten abgeleitet werden. Gleiches trifft im Übrigen auch auf Immobilienarten zu, die mithilfe des Ertragswertverfahrens bewertet werden.

Bei Ertragsobjekten wie Logistikimmobilien liegt es in der Natur der Sache, dass auch die Installation einer PV-Anlage in erster Linie aus Ertragsgründen erfolgt, eventuell flankiert mit einer Imagekampagne, aus der sich der Immobilieneigentümer zusätzliche Vorteile erhofft.

Aber auch bei eigen genutzten Objekten wie Einfamilienhäusern dürfte die Erzielung von Zusatzerträgen durch die Stromvergütung im Vordergrund der Kaufentscheidung stehen. So hatte nach Veröffentlichungen der HypZert GmbH eine Untersuchung der Kaufmotive von PV-Anlagen im Einfamilienhausbereich ergeben, dass Renditeerwartung in Verbindung mit der staatlichen Förderung ausschlaggebend war. Ökologische Aspekte, Imagegründe und eine mögliche Wertsteigerung des Gebäudes waren demgegenüber weniger gewichtig. Es kann daher unterstellt werden, dass der Käufer eines Wohngebäudes einer zusätzlichen PV-Anlage einen Wert beimessen würde und gegebenenfalls einen zusätzlichen Kaufpreisanteil zu zahlen bereit sein könnte, der aus den Vergütungen abgeleitet werden kann. Der Substanzwert dürfte kaum wertentscheidend sein.

Vor diesem Hintergrund wird bei Marktwertermittlungen auch von eigen genutzten Objekten wie Einfamilienhäusern im Allgemeinen empfohlen, den potenziellen Zusatzwert einer PV-Anlage gegebenenfalls in Form eines aus dem Ertragspotenzial abzuleitenden Zuschlages zu berücksichtigen, sofern dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Neben dem quantifizierbaren Vorteil durch Ertragsziehungen aus der PV-Anlage können weitere (subjektive) Aspekte für die Kaufpreisentscheidung mitbestimmend sein. Hier sind unter anderem Imageaspekte und ästhetische Gesichtspunkte anzuführen.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



Um den Barwert zu ermitteln, ist der Reinertrag über die Nutzungsdauer zu kapitalisieren. Die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage ergibt sich im Wesentlichen durch die Vergütung gemäß EEG. Da die Vergütung auf einen Zeitraum von 20 Jahren zzgl. Inbetriebnahmejahr beschränkt ist, sollte sich auch der Kapitalisierungszeitraum hierauf beschränken. PV-Anlagen halten zwar in der Regel länger (die Fachmeinung geht von 25 bis 30 Jahren aus), es ist dann jedoch schon mit relevanten Degradationsverlusten und Ausfällen von Anlagenteilen zu rechnen. Möglicherweise können die Anlagen noch ein paar Jahre weiter betrieben werden, wobei eine Stromeinspeisung dann allerdings nicht mehr vom EEG gedeckt ist. Die Nachrüstung eines Stromspeichers könnte die Effektivität der Anlage optimieren.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Soweit in der Fachliteratur bislang überhaupt auf angemessene Zinssätze für die Kapitalisierung solcher Reinerträge eingegangen wurde, sind meist Zinssätze von rd. 6 % und höher genannt worden. Eine Anlehnung an die jeweils objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wäre nicht sachgerecht, da die PV-Anlage nicht in erster Linie mit den immobilienpezifischen Besonderheiten im Zusammenhang steht, sondern vielmehr die Profitabilität des Investments im Vordergrund der Wertbeurteilung steht. Marktgerechte Kapitalisierungszinssätze können auch im Rahmen einer Renditeberechnung zurückgerechnet werden. Eigenkapitalrenditen werden üblicherweise in einer Größenordnung von 6 bis 10 % erwartet; mittlerweile wahrscheinlich sogar deutlich weniger.

Diese Renditeangaben können in der heutigen Niedrigzinsphase nicht mehr angesetzt werden. Wegen der am Kapitalmarkt kaum noch gezahlten Zinsen, werden solche Investitionen, wie beispielsweise in eine PV-Anlage, zunehmend attraktiver und werden zur echten Alternative für Geldanlagen. Für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes orientiere ich mich aus diesem Grund an langfristigen Fondsanlagen mit niedriger Volatilität (= niedrige Schwankung = vergleichsweise hohe Sicherheit). Gemäß Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI) lag die durchschnittliche Wertentwicklung von Einmalanlagen innerhalb von 15 Jahren (entspricht in etwa der Restlebensdauer der Anlage) zwischen 0,4 und 2,8 % im Jahr.

Darstellung der einzelnen Renditen in %:

Fondsgruppe		1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	Volatilität	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
Rentenfonds Euro, Kurzläufer	kumuliert	-0,9	-0,8	-1,8	2,5	1,1	17,1	31,5	58,6	124,0
	p.a.	-0,9	-0,3	-0,4	0,2		1,1	1,4	1,9	2,7
Immobilienfonds	kumuliert	2,3	8,0	16,2	30,2	0,6	51,0	81,2	134,9	225,1
	p.a.	2,3	2,6	3,0	2,7		2,8	3,0	3,5	4,0
Geldmarktfonds Euro	kumuliert	-0,7	-1,5	-2,4	-2,2	0,3	6,5	19,0	39,0	96,1
	p.a.	-0,7	-0,5	-0,5	-0,2		0,4	0,9	1,3	2,3

Die Höhe des im weiteren Verlauf anzusetzenden Kapitalisierungszinssatzes soll sich an der durchschnittlichen langfristigen Wertentwicklung (15 Jahre) von Fonds mit geringer Volatilität orientieren. Diesem Ansatz liegt der Gedanke zu Grunde, dass es einem Investor gleichgestellt ist, ob er einen Einmalbetrag in Fonds anlegt oder als Kaufpreis für die Photovoltaikanlage investiert. Das Risiko beider Anlagemodelle schätze ich als ähnlich hoch ein. Als Kapitalisierungszinssatz werden rd. 3 % angesetzt (oberer Spannenwert).



Der Barwertermittlung der Einspeisevergütung liegen folgende Ansätze zu Grunde:

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Rohertrag		731 €
Bewirtschaftungskosten		200 €
Jahresreinertrag	731 € – 200 € =	531 €
Monatsreinertrag	531 €/12 Monate =	44,25 €
Jahr der Inbetriebnahme		2016
Restlaufzeit der gesicherten Einspeisevergütung (12/2021 bis 12/2036)		180 Monate
Anzahl der unterjährigen Abschlagszahlungen (Annahme: monatlich)		12
Gesamtanzahl der Abschlagszahlungen		180
Kapitalisierungszinssatz	gewählt	3 %

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Der Barwert einer monatlich nachschüssig zahlbaren Zeitrente errechnet sich nach folgender Formel:

$$K_0 = r \times \frac{q_t^i - 1}{q_t^i \times (q_t - 1)}$$

K_0 Barwert
 p Zinssatz in % (Kapitalisierungszinssatz)
 $q = 1 + p/100$
 $q_t = 1 + p/(t \times 100)$
 t Anzahl der Zinsperioden innerhalb eines ganzen Jahres (hier 12)
 i Gesamtanzahl aller Zinsperioden
 r Rentenrate pro Zinsperiode (monatliche Abschlagszahlung)

Nach Einsetzen der genannten Ansätze in die obige Formel errechnet sich der Barwert wie folgt:

$$K_0 = 44,25 \text{ €} \times \frac{(1 + (0,03/12))^{180} - 1}{(1 + (0,03/12))^{180} \times ((1 + (0,03/12)) - 1)}$$

$$K_0 = 44,25 \text{ €} \times \frac{0,5674}{1,5674 \times 0,0025}$$

$$K_0 = 44,25 \text{ €} \times 144,8$$

$$K_0 = 6.407 \text{ €}$$

Der Barwert der Abschlagszahlungen bei einer monatlich nachschüssigen Zahlweise für den Zeitraum von insgesamt 180 Monaten beträgt **rd. 6.400 €**. Weil Photovoltaikanlagen in der letzten Zeit hinsichtlich der bereits im Dezember 2021 absehbar zunehmenden Strompreise an Bedeutung gewonnen haben, erachte ich einen Zuschlag von 50% auf den ermittelten Barwert für erforderlich.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 162/21	Terrassenstr. 5, 01445 Radebeul Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück 2896/2



Der Wert der Photovoltaikanlage einschl. aller dazugehörigen Bauteile (PV Module, Solarkabel, Wechselrichter etc.) schätze ich demnach auf:

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Wert Photovoltaikanlage = 6.400 € x 1,5 = rd. 10.000 €

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 08.04.2022

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte vom 10.11.2021 nebst Zeichenerklärung
- Altlastenaukunft vom 18.11.2021
- Auskunft Stadt Radebeul, Kämmereiamt, vom 23.11.2021
- Baulastenauskunft vom 16.11.2021
- Auskunft Landratsamt zum Denkmalschutz vom 16.11.2021
- Auskunft Obere Flurbereinigungsbehörde vom 18.11.2021
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 19.11.2021
- Auskunft Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt vom 19.11.2021
- Auskunft Stadtbauamt vom 30.11.2021 zu Abwasserbeiträgen
- Auskunft Stadtbauamt vom 21.12.2021 zu Straßenausbaubeiträgen
- Auskunft Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH vom 16.11.2021
- Bestandsplan Gas vom 16.11.2021
- Bestandsplan Strom vom 16.11.2021
- Grundbuch von Radebeul, Blatt 3966, Ausdruck vom 09.09.2021
- Lageplan, Abstandsflächenplan, Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen vom 28.04.2015
(jeweils grün gestempelt)



12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010

Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 8. Auflage 2017

Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen

Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021

BauGB 2004

BauNVO 1993

SächsBO 2004

Grundstücksmarktberichte

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Straßenfassade zur Terrassenstraße (Nordseite)



wie zuvor; links neben dem Wohnhaus befindet sich der Doppelcarport

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **511 K 162/21**

Wertermittlungsobjekt:

Terrassenstr. 5, 01445 Radebeul
Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück 2896/2

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail [info@palmer-
immobilien.de](mailto:info@palmer-immobilien.de)



nordwestliche Gebäudeecke



Zugang/Wegbefestigung zum Hauseingang

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **511 K 162/21**

Wertermittlungsobjekt:

Terrassenstr. 5, 01445 Radebeul
Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück 2896/2

Seite
- 61 -

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail [info@palmer-
immobilien.de](mailto:info@palmer-immobilien.de)



Ostgiebel



Westgiebel

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **511 K 162/21**

Wertermittlungsobjekt:

Terrassenstr. 5, 01445 Radebeul
Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück 2896/2

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Südseite des Wohnhauses; die rote Linie kennzeichnet den etwaigen Grenzverlauf



überdachte Terrasse im Kellergeschoss und Terrasse/Balkon im Erdgeschoss darüber

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 162/21

Wertermittlungsobjekt:

Terrassenstr. 5, 01445 Radebeul
Gemarkung Kötzschenbroda, Flurstück 2896/2

Seite
- 63 -