

Teilfläche des Feriendorfs Langebrück

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Aktenzeichen:
520 K 35/24

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Dresden Langebrück

Blatt: Gemarkung:
1421 Langebrück

Flurstück: Größe:
775/3 14.589 m²

Postalische Anschrift:
Dörnichtweg 6
01465 Dresden-Langebrück

Miteigentumsanteil:
-

Objektart:
Ferienlager

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:
08.07.2024 08.07.2024

Baujahr:
um 1980

Gesamte Nutzungsfläche:
1.263,8 m²

Wohnfläche (nach WoFIV):
82,3 m² (Platzmeisterwohnung)

Vermietungsstand:
teilvermietet, Rest eigengenutzt

Aktuelle Nettokaltmiete:
sh. Punkt 2.4.2

Objektzustand:
tlw. sanierungsbedürftig

Energieausweis:
unbekannt

Baulasten:
nein

Altlasten(verdacht):
nein

Sanierungsgebiet:
nein

Denkmalschutz:
nein

Besonderheiten:
Teilfläche des gesamten Ferien-
dorfs Langebrück, teilweise Ei-
gengrenzüberbau auf restliche
Teilfläche (Flst. 774) des Ferien-
dorfs

Vorgefundenen Gegenstände:

sh. Punkt 9

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

173.000 €



Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1.	Allgemeine Angaben	5	
1.1	Auftraggeber	5	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
1.2	Wertermittlungsobjekt	5	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
1.3	Zweck	5	
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6	
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	6	
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
2.	Grundstücksmerkmale	9	
2.1	Lage	9	
2.1.1	Makrolage	9	Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
2.1.2	Mikrolage	10	
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	10	
2.3	Erschließung und Grenzverhältnisse	12	
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	17	E-Mail
2.4.1	Privatrechtliche Situation	17	info@palmer-immobilien.de
2.4.2	Nutzung und mietrechtliche Situation	18	
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	20	Internet
2.5	Flächen	27	www.palmer-immobilien.de
2.5.1	Flächen nach DIN 277	27	
2.5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	30	Güterhofstraße 5 01445 Radebeul
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	31	
3.1	Vorbemerkung	31	Telefon 0351 4135124
3.2	Sanitärtrakt (A)	32	Telefax 0351 4276766
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	32	
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	33	
3.3	Wirtschaftsgebäude (B)	35	
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	35	
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	36	
3.4	Platzmeisterwohnung mit Garage (C)	38	
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	38	
3.4.2	Ausführung und Ausstattung	39	
3.5	Mehrzweckhalle (D)	41	
3.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	41	
3.5.2	Ausführung und Ausstattung	42	
3.6	Zwischenbau (E)	44	
3.6.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	44	
3.6.2	Ausführung und Ausstattung	45	
3.7	Gemeinschaftshaus (F)	47	
3.7.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	47	
3.7.2	Ausführung und Ausstattung	48	
3.8	Pförtnerhaus/ELT-Anschlussraum (G)	51	
3.8.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	51	
3.8.2	Ausführung und Ausstattung	52	
3.9	Finnhütten (1, 2, 4-7, 10, 11, 14, 15, 18-20, 23-25)	54	
3.9.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	54	
3.9.2	Ausführung und Ausstattung	55	
3.10	Party-Carport	57	
3.10.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	57	
3.10.2	Ausführung und Ausstattung	58	
3.11	VIP-Bereich/Außenküche	59	
3.11.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	59	
3.11.2	Ausführung und Ausstattung	60	
3.12	Carport	61	
3.12.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	61	
3.12.2	Ausführung und Ausstattung	61	



3.12.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	62	Dipl.-Ing. Rico Palmer
4.	Versicherungen	63	
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	63	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	67	
7.	Ertragswert	68	
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Ertragswertermittlung	68	
7.2	Besondere Modellparameter	69	
7.3	Mietansatz, marktübliche Miete/Pacht	70	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
7.3.1	Beherbergungsbereich	70	
7.3.2	Sonstiger Mietbereich	74	
7.4	Rohertrag	75	
7.5	Bewirtschaftungskosten (BWK)	76	Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
7.6	Berechnung des Reinertrages (RE)	76	
7.7	Bodenwert	77	
7.7.1	Bodenrichtwert	77	E-Mail
7.7.2	Bodenwertermittlung	77	info@palmer-immobilien.de
7.8	Restnutzungsdauer	78	
7.9	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LZS)	79	Internet
7.10	Bodenwertverzinsung	80	www.palmer-immobilien.de
7.11	Barwertfaktor (Bf)	80	
7.12	Vorläufiger Ertragswert	80	
7.13	Marktanpassung	81	Güterhofstraße 5 01445 Radebeul
7.14	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	81	
7.15	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	81	Telefon 0351 4135124
7.16	Ertragswert	85	Telefax 0351 4276766
8.	Verkehrswert	86	
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	86	
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	86	
8.2.1	Abt. II Nr. 7 (Zwangsversteigerungsvermerk)	86	
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	87	
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	93	
11.	Ergänzende Anlagen	94	
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis	95	



Abkürzungsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SächsBO	Sächsische Bauordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GMB	Grundstücksmarktbericht
Flst.	Flurstück
URNr.	Urkunden-Nummer
z. T.	zum Teil
i. V. m.	in Verbindung mit
o. Ä.	oder Ähnliches
WST	Wertermittlungstichtag

Einheiten

km	Kilometer
m	Meter
cm	Zentimeter
mm	Millimeter
€	Euro
h	Stunden
min	Minuten

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

Laser-Distanzmessgerät Bosch GLM 150-27 C (ISO Norm 16331-1)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **520 K 35/24**

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 4 -



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstraße 6
01069 Dresden

AZ: 525 K 35/24

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Teilfläche des Feriendorfes Langebrück, Baujahr um 1980, bestehend aus 16 Finnhütten, Beachvolleyballfelder, Sanitärtrakt, Wirtschaftsgebäude, Platzmeisterwohnung, Mehrzweckhalle, Gemeinschaftshaus mit Speiseraum und Küche und Pförtnerhaus usw., teilweise Eigengrenzüberbau auf die übrige Teilfläche des Feriendorfs

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Anschrift: **Dörnichtweg 6
01465 Dresden-Langebrück**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Dresden
Grundbuch von Langebrück
Grundbuchblatt 1421

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 2 Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (Dörnichtweg (LB) 6, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche) mit 14.589 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren.

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.

1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag: 08.07.2024

§ 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.“

Qualitätstichtag: 08.07.2024

§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätstichtag 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.“

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

1. Ortstermin

Zeitpunkt: 18.06.2024

Dauer: 15:15 bis 15:45 Uhr

Besichtigte Bereiche: Zum Grundstück bestand im Wesentlichen kein Zutritt (bis auf die Finnhütten, die zum Ortstermin belegt waren). Mit dem Grundstückseigentümer wurde während des Ortstermines telefonisch ein zweiter Ortstermin vereinbart.

Teilnehmer: - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)



2. Ortstermin

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Zeitpunkt:	08.07.2024
Dauer:	13:00 bis 16:47 Uhr
Besichtigte Bereiche:	Zum Grundstück bestand im Wesentlichen uneingeschränkter Zutritt.
Teilnehmer:	- Grundstückseigentümer - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis zu Fotoaufnahmen:	Der Grundstückseigentümer hat der Abbildung der Innenaufnahmen im Gutachten widersprochen.

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Grundbuch von Langebrück, Blatt 1421, Ausdruck vom 02.04.2024
Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Amtlicher Lageplan (Detail Carport), M1:50 - Amtlicher Lageplan, M1:250 - Grundriss Wohnung (ehem. Platzmeisterwohnung) - Grundriss EG, Teilgebäude A, M1:50 - Grundriss EG, Teilgebäude B, M1:50 - Grundriss EG, Teilgebäude C, M1:50 - Grundriss EG, Teilgebäude D (Halle), M1:50 - Grundriss EG, Teilgebäude E (Zwischenbau), M1:50 - Grundriss EG+DG, Teilgebäude F (Gemeinschafts- haus/Hütte), M1:50 - Grundriss EG, Teilgebäude G (Pfortnerhaus/Elt-Anschluss- raum), M1:50 - Pachtvertrag mit Beach and Camp e.V.
Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- kein Zwangsverwalter bestellt
Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:	- Besichtigungsaufzeichnungen - Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 06.05.2024 nebst Zeichenerklärung - Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 16.05.2024 - Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 15.05.2024 - Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 06.06.2024



- Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 02.05.2024
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 03.05.2024
- URNr. 4448/2018 (Kaufvertrag)
- Auskunft Sachsen Netze vom 13.05./17.05.2024
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen
- Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 Ortschaft Langebrück Teilbereich Waidbadareal Nord Begründung zum Vorentwurf (Fassung vom 12. Mai 2022)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Nach Einsichtnahme im Stadtarchiv:

- Planungsunterlagen zur Errichtung Kinderferienlager „Frühgemüsezentrum“ von 1977/1979 einschl. Zeichnungen, Beschreibung/Erläuterung, Städtebauliche Bestätigung

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Nach Einsichtnahme in der Bauaktenregistratur:

- umfangreiche Unterlagen zu den Vorgängen in den letzten Jahren und zu den bauaufsichtlichen Anordnungen und Nutzungsuntersagungen



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	kreisfreie Stadt		
<i>Stadt:</i>	Dresden	<i>Einwohner:</i>	572.240 ¹
<i>Arbeitslosenquote:</i>	6,5 % (Stand: 06/2024)		
<i>Stadtteil:</i>	Langebrück/Schönborn		
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografiertypisierung 2020		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+1,5 %
<i>Wohnungsleerstand:</i>	Dresden insgesamt		7,0 %
	Stadtteil Langebrück/Schönborn		10,8 %
	Quelle: „Statistische Mitteilungen. Bauen und Wohnen 2022“ der Landeshauptstadt Dresden		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum (Altmarkt)		15 km
	Anschlussstelle Dresden-Flughafen auf die BAB4		9 km
	Anschlussstelle Hermsdorf auf die BAB4		8 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		1,3 km
	S-Bahnhof Dresden-Langebrück		1,1 km
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (Discounter)		700 m
	nächste Kindertagesstätte		1,5 km
	nächste Grundschule		1,7 km
	nächste Oberschule		6,3 km
	nächstes Gymnasium		7 km
	Hauptbahnhof Dresden		16 km
	Flughafen in Dresden		8 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

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

¹ Stand 31.12.2023; Quelle: www.dresden.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

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Innerörtliche Lage:</i>	nordöstliche Stadtrandlage von Dresden	
<i>Wohnlage:</i>	Einstufung nach Dresdner Mietspiegel 2023 gemäß Wohnlagekarte	keine Einstufung, da Lage im planungsrechtlichen Außenbereich
<i>Geschäftslage:</i>	nicht relevant, da Lage im planungsrechtlichen Außenbereich	
<i>Umgebungsbebauung:</i>	Bauweise Nutzung	offen oder unbebaut landwirtschaftlich westlich: Kleingärten
	Durchgrünung	hoch
	Geschossigkeit	-
	Art der Bebauung	überwiegend unbebaut
<i>Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:</i>	Im Rahmen meiner Tätigkeit sind mir keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen zur Kenntnis gelangt, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.	
<i>Topographie:</i>	Das Grundstück ist weitestgehend eben.	
<i>Parkmöglichkeiten:</i>	Im nördlichen Teil des Wertermittlungsgrundstückes existiert eine geschotterte Freifläche, die als Stellplatz genutzt wird.	
	<u>Nach Anordnung des Bauaufsichtsamtes vom 09.03.2023 wurde unter Androhung eines Zwangsgeldes i.H.v. 4.000 € die Nutzung des Parkplatzes, nördlich der eingefriedeten Ferien-dorfanlage, untersagt und war sofort einzustellen.</u>	

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

<i>Straßenfront:</i>	Dörnichtweg	ca. 62 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	im Mittel ca. 240 m	
<i>Grundstücksbreite:</i>	im Mittel ca. 65 m	
<i>Grundstücksform:</i>	regelmäßig geschnitten	
	→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)	

Grundstücksgröße:

14.589 m²

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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.

Besonderheiten:

Das Flurstück 775/3 bildet nur einen Teil des Feriendorfes Langebrück.

E-Mail

info@palmer-immobilien.de

Internet

www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Übersichtsplan

- Gesamtgrundstück des Feriendorf Langebrück (FdL)
- Flurstück 775/3 - Az.: 520 K 35/24 (Teilfläche des FdL)
- 1-25 Finnhütte (Nr. 1, 2, 4 bis 25)
- A Sanitärräume
- B Wirtschaftsgebäude (Vorbereitung/Lager)
- C Platzmeisterwohnung mit Garage
- D Mehrzweckhalle
- E Zwischenbau
- F Gemeinschaftshaus, Küche, Speiseraum
- G Pförtnerhaus, ELT-Anschlussraum



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnickweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 11 -

2.3 Erschließung und Grenzverhältnisse

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

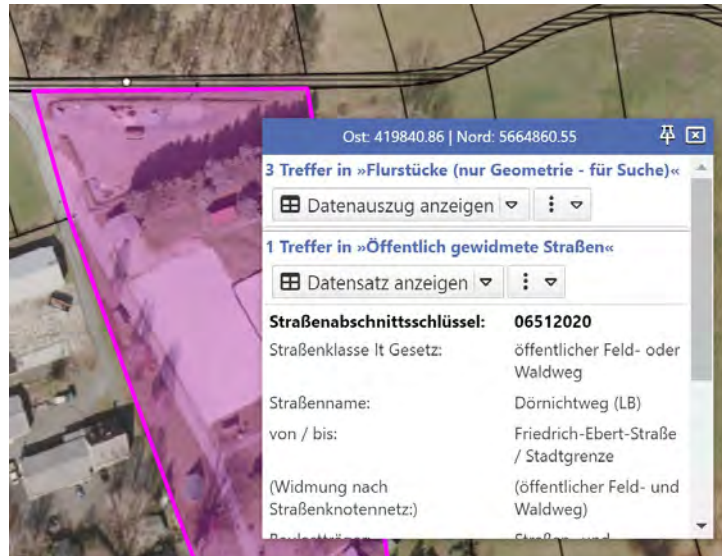
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Straßenanschluss:

Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Dörnichtweg). Der Dörnichtweg ist nach dem Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Dresden ein öffentlicher Feld- oder Waldweg.



Anm.: Die derzeit physisch existierende Zufahrt vom Dörnichtweg auf das Wertermittlungsgrundstück verläuft zum überwiegenden Teil über das Nachbargrundstück Flurstück 775/2. Jedoch wäre die Herstellung einer eigenen Zufahrt vom Dörnichtweg an anderer Stelle möglich.

Straßenart:

Dörnichtweg

Feld- oder Waldweg

Straßenausbau:

Dörnichtweg

nicht ausgebaut (Feldweg, lose befestigt)

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Trinkwasser

Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Strom

Das Grundstück ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen.

Abwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über private Entwässerungsanlagen,

welche vom Wertermittlungsgrundstück weiter in westliche Richtung über angrenzende, benachbarte Grundstücke verlaufen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Gas nicht vorhanden

Fernwärme nicht vorhanden

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 15.05.2024; Auskunft Sachsen Netze vom 13.05./17.05.2024)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

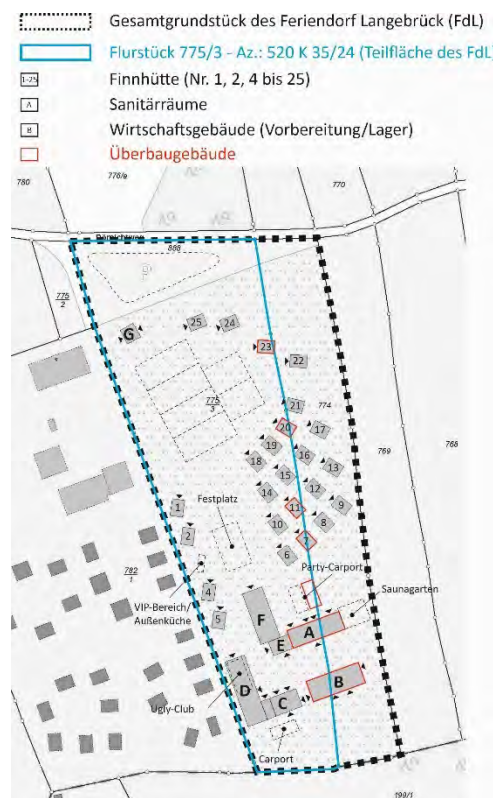
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Grenzverhältnisse:

Bei dem Wertermittlungsgrundstück Flurstück 775/3 handelt es sich um eine Teilfläche des Feriendorfs Langebrück, welches aus den Grundstücken Flurstück 775/3 und 774 besteht. Die gemeinsame Grundstücksgrenze verläuft etwas außermittig des Feriendorfs in Nord-Süd-Richtung. Die gemeinsame Grundstücksgrenze durchschneidet einige bauliche Anlagen, sodass diese infolgedessen teilweise auf dem Wertermittlungsgrundstück und teilweise auf dem benachbarten Grundstück Flurstück 774 liegen. In dem folgenden Situationsplan sind die Überbauegebäude rot umrandet dargestellt.



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 13 -



Die Überbaufläche beträgt etwa 315 m² (aus Luftbild herausgemessen).

Hinweis: Abschließende Gewissheit, ob es sich tatsächlich um einen Überbau handelt und wie groß die überbaute Fläche exakt ist, liefert nur eine amtliche Vermessung mit Grenzfeststellung.

Allgemeine Hinweise zum Überbau

Gesetzliche Grundlage sind die §§ 912 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), insbesondere die §§ 912 und 913.

§ 912 BGB

Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.
(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

§ 913 BGB

Zahlung der Überbaurente

(1) Die Rente für den Überbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks zu entrichten.
(2) Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten.

Beim Überbau handelt es sich um ein gesetzliches Schuldverhältnis. Die Vorschriften zum Überbau (§§ 912 - 916 BGB) gelten grundsätzlich nur für den rechtswidrigen, aber entschuldbaren Überbau. Das setzt voraus, dass der Eigentümer ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat. In diesem Fall hat der Nachbar den Überbau zu dulden; es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Ist der Überbau zu dulden, bleibt der überbaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks. Im anderen Fall - der Überbau war nicht entschuldbar

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

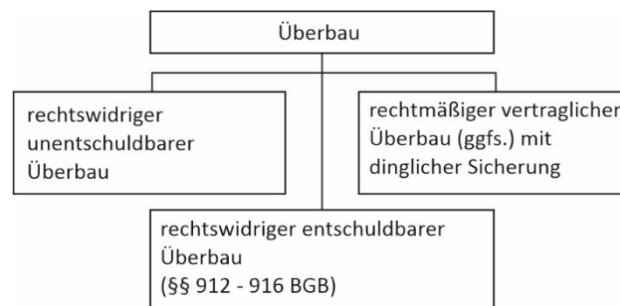
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

- wird der überbaute Gebäudeteil an der Grundstücksgrenze real geteilt (BGH, Urteil vom 30.04.1958 - V ZR 215/56).

Für die Mitbenutzung des benachbarten Grundstücks durch den Überbauer ist der Nachbar durch eine Überbaurente zu entschädigen (§ 912 Abs. 2 BGB). Neben dem entschuldbaren Überbau i.S.d. §§ 912 - 916 BGB gibt es zwei weitere Fallgruppen:



Die charakteristischen Rechtswirkungen des rechtswidrigen unentschuldbaren Überbaus sind:

- Der Rückbau kann verlangt werden (§ 1004 BGB).
- An der Eigentumsgrenze wird der Überbau vertikal geteilt (§§ 93 und 94 BGB).
- BGH, Urteil vom 30.04.1958 - V ZR 215/56.
- BGH, Urteil vom 24.06.1964 - V ZR 162/61, WF-Bib.

Demgegenüber ist der rechtswidrige entschuldbare Überbau (§§ 912 – 916 BGB) zu dulden:

- Es besteht kein Anspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung der Zustandsstörung wegen der gesetzlichen Duldungsverpflichtung nach § 912 BGB (vgl. § 1004 Abs. 2 BGB).
- Der § 94 BGB wird durchbrochen, da der überbaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks bleibt.
- Dem Eigentümer des überbauten Grundstücks steht gemäß § 915 BGB ein gesetzlicher Anspruch auf Übernahme des überbauten Grundstücksteils durch den Überbauenden zu (BGH, Urteil vom 04.04.1986 - V ZR 17/85 und OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.02.2001 – 9 U 178/00).

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

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

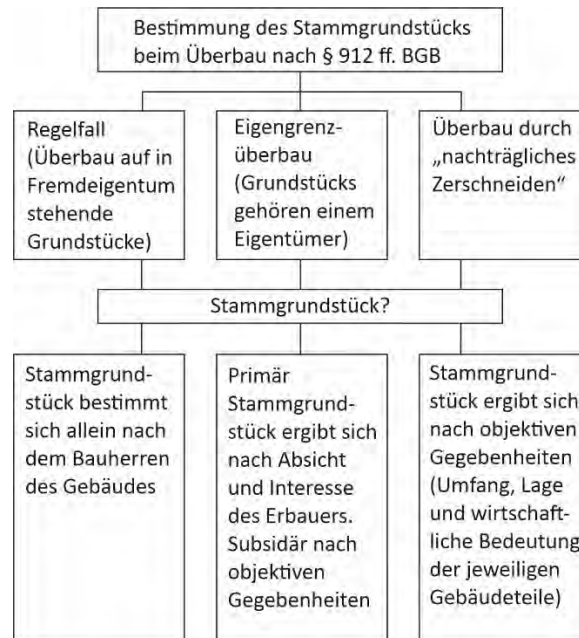
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Steht ein Gebäude auf mehreren Grundstücken, so ist die Vorgehensweise der Ermittlung des Stammgrundstücks nach drei Fallgruppen zu differenzieren:



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Schlussfolgerung des Sachverständigen im Hinblick auf die weitere Wertermittlung:

Vorliegend handelt es sich um einen Eigengrenzüberbau. Bereits zur Errichtung der Feriendorfanlage bestand das Gesamtgrundstück aus zwei getrennten Flurstücken. Nach den örtlichen Gegebenheiten komme ich zu dem Schluss, dass der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung maßgebende Gebäudeteil der Finnhütten Nr. 7, 11, 20 und 23 auf dem Wertermittlungsgrundstück Flurstück 775/3 liegt, weil der Zugang zu diesen Finnhütten nur über das Flurstück 775/3 möglich ist. Außerdem ist das Stammgrundstück der Gebäude A, B und des Party-Carports ebenfalls das Wertermittlungsgrundstück Flurstück 775/3, weil der der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung maßgebende Gebäudeteil dieser baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück liegt. Somit sind meiner Einschätzung nach die Überbaugebäude

- Finnhütte Nr. 7, 11, 20 und 23
- Gebäude A
- Gebäude B und
- Party-Carport

wesentlicher Bestandteil des Wertermittlungsgrundstückes Flurstück 775/3.

Dem jeweiligen Eigentümer des überbauten Grundstückes (Nachbargrundstück Flurstück 774) würde somit eine Überbaurente nach § 913 BGB oder ein gesetzlicher Anspruch auf Übernahme des überbauten Grundstücksteils durch den Überbauenden nach § 915 BGB zustehen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

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. 7 zu Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
BVNr. 2: (Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 35/24);
eingetragen am 02.04.2024.

→ 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. 7: Wegen Inhalt und Wertauswirkung dieser Eintragung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

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)

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

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

2.4.2 Nutzung und mietrechtliche Situation

Nutzung:

Das Grundstück Flurstück 775/3 bildet einen Teil des Ferienorts Langebrück (Kinderferienlager), welches aus den Grundstücken Flurstück 775/3 und 774 besteht. Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich neben 16 Finnhütten (teilweise Überbaugebäude), das Sanitärgebäude (A), ein Wirtschaftsgebäude (B), die Platzmeisterwohnung mit Garage (C), eine Mehrzweckhalle (D), ein Zwischenbau (E), das Gemeinschaftshaus mit Küche und Speiseraum sowie Wohnung im Dachgeschoss (F), das Pfortnerhaus mit ELT-Anschlussraum (G) und insgesamt 6 Beachvolleyballfelder sowie kleinere Nebengebäude.

Bis auf 2 Beachvolleyballfelder, 2 Beachsoccerfelder, einen Teil des Pfortnerhauses und die Platzmeisterwohnung wird das Wertermittlungsgrundstück vom Grundstückseigentümer zum Betrieb eines Ferienlagers/einer Eventlocation eigen genutzt.

Teile der Beachvolleyballfelder, des Pfortnerhauses und die Platzmeisterwohnung sind verpachtet/vermietet.

Vermietungssituation:

Ausweislich des mir vorliegenden Pachtvertrages vom 11.03.2024/06.04.2024 sind Teile der Volleyball-Beachanlage unter folgender Maßgabe

- a. Montag bis Freitag vier Felder. Vorzugsweise die beiden mobilen Felder 5 und 6 (Beachsoccerfeld) sowie die beiden nördlichen Felder 1 und 2 in der Zeit von 16:00 Uhr bis 22:00 Uhr.
- b. Samstag und Sonntag zwei Felder (die beiden nördlichen Felder 1 und 2) in der Zeit von 9:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 35/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)



- c. Feiertags, soweit keine Großveranstaltung seitens des Verpächters angekündigt ist, werden wie Sonntage (siehe b.) gehandhabt.
- d. Geltend für a. bis c. die restlichen Felder 3 und 4, soweit nicht durch Dauernutzer/Haus- oder Spontangäste belegt, dürfen genutzt werden, wobei diese auf erstes Einfordern zu räumen sind.
- e. Den Besuchern der Beachbar (Spontangästen) ist Freitag bis Sonntag und an Feiertagen zuvorkommend gemäß a. bis d. zu begegnen., da beiderseitiges Interesse (zusätzliche Vereinsmitgliedschaft/ Breitenmarketing) erreicht werden soll.
- f. Der Turnierbetrieb findet ausschließlich an Samstagen und Sonntagen auf den Feldern 1- 6 statt. Jedoch stellt der Verein sicher, dass an allen Turniertagen ab 16:00 Uhr Haus- oder Spontangäste mindestens auf zwei Feldern (die südlichen Felder 3 und 4) freien Zugang haben. Die Turniertermine sind mit dem Verpächter abzustimmen und mindestens vier Wochen vor dem Turnier bekannt zu machen. Turnier bzw. Turnierbetrieb ist der sportliche Wettkampf von in Vereinen organisierten Volleyball - Sportgemeinschaften. Für Fremde organisierte „Turniere“, z.B. Firmen, Einrichtungen oder dgl., sind kein Turnier/ Turnierbetrieb, sondern Sonderveranstaltungen.
- g. Verschließbarer Carport oder Materialraum in Beachnähe, geeignet auch zur Getränkeversorgung/ Umkleide (wahrscheinlich unbeheizt) einschließlich Aufenthaltsbereich im Beachgelände (Lage wird nach Baufortschritt definiert)
- h. Solarduschen/WC soweit im Beachbereich vorhanden. Bis zur Baufertigstellung dürfen die Gemeinschaftssanitäranlagen genutzt werden, danach wird eine strikte Trennung des Beach- und Ferien- und Campingbereichs angestrebt.
- i. Stellplätze auf dem Parkplatzgelände während des Trainings bzw. Turniere. Im Zugangsbereich und im Gelände, außerhalb der Einzäunung bzw. Erdaufschüttung des Parkplatzes ist dies außer zum kurzfristigen Be- und Entladen verboten ... Rettungszufahrt! Sonderwünsche, welche mit erhöhten Nebenkosten (z.B. weitere Außenduschen, Flutlichtanlage) verbunden sind, sind vorab durch den Verpächter zu genehmigen, auch wenn eine Eigenfinanzierung stattfindet. Die erhöhten Nebenkosten sind nicht Bestandteil dieses Pachtvertrages.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Der Pachtvertrag wird für die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Er beginnt am 01.01.2024 und endet am 31.12.2026. Er verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einem der Vertragspartner, spätestens drei Monate vor Ablauf der Pachtdauer, schriftlich gekündigt wird. Der Verein oder der Verpächter können den Vertrag vor dem Ende der Pachtdauer mit einer Frist von drei Monaten kündigen, wenn unvorhergesehene Umstände eintreten, nach denen die Fortsetzung des Pachtvertrages für den Verein oder den Verpächter unzumutbar ist. Der Pachtzins beträgt 7.000 € pro Beachvolleyballsaison (15.04. -15.10. des Jahres). Der Trainingsbetrieb kann vor und nach der Saison für je einen Monat kostenlos stattfinden. Soweit die jährliche Inflationsrate 6% übersteigt (statistisches Bundesamt), kann der Verpächter eine Pachtzinspassung verlangen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Anm.: Den Pachtvertrag reiche ich mit separatem Schreiben an das Amtsgericht.

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Außerdem soll die Platzmeisterwohnung mit rd. 82,3 m² Wohnfläche (Gebäude C) an den Bruder des Grundstückseigentümers vermietet sein. Als Gegenleistung für Hilfsmaßnahmen soll der Bruder die Wohnung mietfrei bewohnen. Der Mietvertrag wurde mir bis zum Abschluss des Gutachtens nicht übergeben.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten: Es bestehen keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Grundstückes.

→ siehe Anlage (Auskunft Eintrag Baulast vom 02.05.2024)

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen: Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Es liegen keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht vor.

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 16.05.2024)



Denkmalschutz:

Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich keine Kulturdenkmale.

→ siehe Anlage (Auszug aus Themenstadtplan, Denkmalkarte)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Planungsrecht:

Das Flurstück 775/3 der Gemarkung Langebrück ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Grundsätzlich gilt, dass der Außenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Ein Bauvorhaben ist daher im Außenbereich nur zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB handelt oder wenn es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt und wenn durch dieses keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Für die planungsrechtliche Unzulässigkeit reicht es aus, wenn auch nur ein öffentlicher Belang beeinträchtigt wird.

Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes noch wurde für diesen Bereich ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

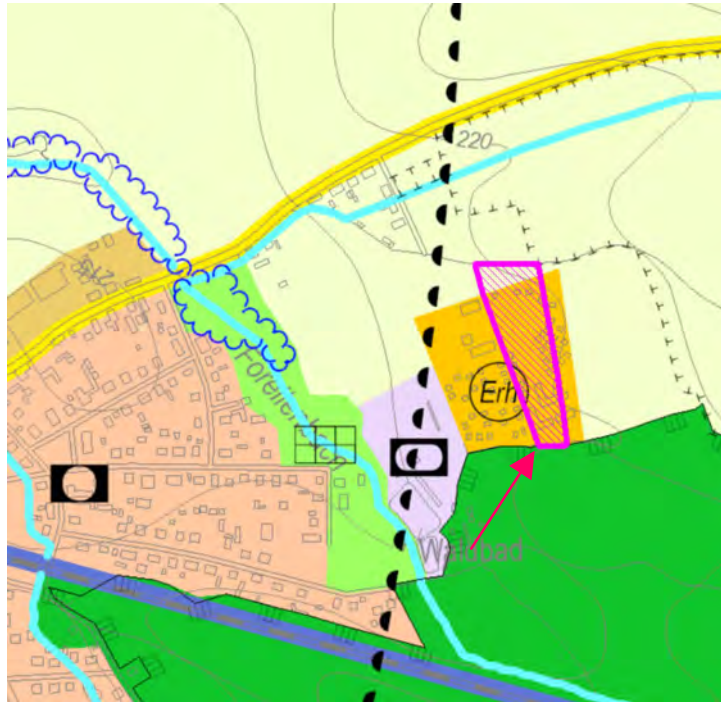
→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 06.06.2024)

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich, in welchem sich das Grundstück befindet, im Wesentlichen als Sonderbaufläche Erholung dar. Ziel ist demnach für diesen Stadtraum eine Entwicklungsperspektive für Nutzungen zu öffnen, die im umfassenden Sinne der Erholung dienen. Ein kleiner im Norden liegender Teil des Grundstückes liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 35/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dresden
(orange = Sonderbaufläche; hellgrün = Fläche für die Landwirtschaft):



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

*Planungsrechtliche Satzungen,
Sonstiges:*

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich folgender städtebaulicher Satzung nach dem BauGB:

- ☒ Vorkaufsrechtsatzung
- ☒ Landschaftsschutzgebiet
- ☒ Prüfbereich Gewässer
- ☒ Waldabstand
- ☒ Sperrbezirksverordnung
- ☒ Stellplatz-, Garagen- und Fahrradstellplatzsatzung

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 06.06.2024
i.V.m. Prüfliste Baurechtszustände) 15.05.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 22 -



2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Baugenehmigungen vor 1990:

Nach Einsichtnahme im Stadtarchiv Dresden wurde die Städtebauliche Bestätigung für die Maßnahme „Kinderferienlager Langebrück“ am 26.04.1979 erteilt. Die Städtebauliche Bestätigung erfasst das

- Sanitärgebäude (Gebäude A)
- Küchenvorbereitung/Lager (Gebäude B)
- Hausmeisterwohnung mit Heizungsanlage (Gebäude C)
- Pfortnergebäude/ELT-Raum (Gebäude G; vormals Gebäude D)
- Gemeinschaftshaus (Gebäude G; vormals Gebäude E)
- 25 Finnhütten

Baugenehmigungen nach 1990:

Nach 1990 sind in der Bauaktenregistratur keine Baugenehmigungen verzeichnet.

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

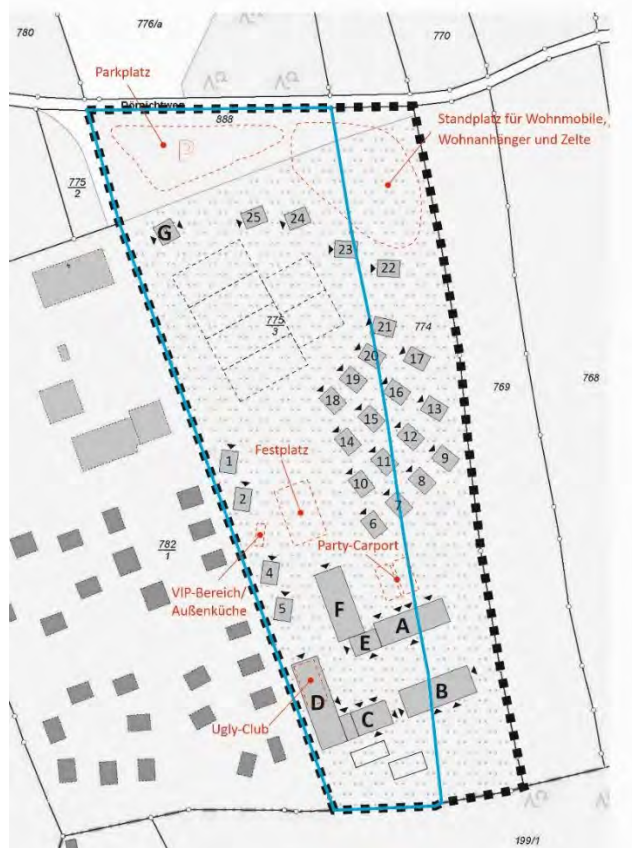
- 1) Die Nutzung des mit Naturstein eingefriedeten Festplatzes auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.
- 2) Die Nutzung des Standplatzes für Wohnmobile, Wohnanhänger und Zelte auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.
- 3) Die Nutzung des überdachten Selbstversorgerbereiches mit Küche/Ausschank („Party-Carport“) auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.
- 4) Die Nutzung des Gebäudes „VIP-Bereich/Außenküche“ auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.
- 5) Die Nutzung des Parkplatzes nördlich der eingefriedeten Feriendorfanlage auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.
- 6) Die Nutzung des Clubs „Ugly Club 44“ in der ehemaligen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.

Die Anordnung der Nutzungseinstellung wurde gemäß § 80 (2) Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) für sofort vollziehbar erklärt. Für die zuvor genannten Anordnungen wurde jeweils die Festsetzung eines Zwangsgeldes angedroht.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 06.06.2024)

Auf dem folgenden Situationsplan ist die Lage der, von zuvor genannten bauaufsichtlichen Anordnungen betroffenen Grundstücksteile, kenntlich gemacht.

- Gesamtgrundstück des Feriendorf Langebrück (FdL)
- Flurstück 775/3 - Az.: 520 K 35/24 (Teilfläche des FdL)
- 1-25 Finnhütte (Nr. 1, 2, 4 bis 25)
- A Sanitärräume
- B Lager
- C Platzmeisterwohnung
- D Mehrzweckhalle
- E Zwischenbau
- F Gemeinschaftshaus, Küche, Essensraum
- G Pförtnerhaus, ELT-Anschlussraum
- von Anordnungen betroffene Grundstücksteile



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnickweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 24 -

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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 trotz der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich, als (faktisch) baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 einzustufen, weil die Gebäude (zumindest teilweise) zulässigerweise errichtet wurden und diese auch rechtlich (bis auf die von Anordnungen betroffenen Grundstücksteile) und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

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

Für das Grundstück Flurstück 775/3 Gemarkung Langebrück sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Auch offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- und/oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht. Für die Erschließungsanlagen ist nach derzeitiger Sach- und Rechtslage bei Durchführung entsprechender Baumaßnahmen die künftige Entstehung von Erschließungsbeitragspflichten nicht gänzlich auszuschließen. Grundsätzlich könnten außerdem Erschließungsbeitragspflichten in Bezug auf die angefragten Grundstücke noch entstehen, sofern eine

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



oder mehrere Erschließungsanlagen neu errichtet würden, die dem Eigentümer der Grundstücke einen beitragsrechtlich relevanten Vorteil verschaffen. Durch die vorliegende Auskunft werden Ansprüche der Landeshauptstadt Dresden nicht berührt, insbesondere können keine Rechte daraus abgeleitet werden. Eine abschließende Prüfung spezieller erschließungsbeitragsrechtlicher Belange bleibt vorbehalten.

Hinweise: Derzeit werden in der Landeshauptstadt Dresden keine Beiträge nach Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) erhoben: für Straßenbaumaßnahmen, die zur Erneuerung, Verbesserung oder Erweiterung von bestehenden Verkehrsanlagen führen, sowie für Investitionen in Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 06.06.2024)

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschließungsbeitragspflichtig zu Grunde gelegt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2.5 Flächen

2.5.1 Flächen nach DIN 277

Ich habe kein Aufmaß erstellt. Die folgenden Angaben zur Nettoraumfläche (NRF) habe ich aus den

- vom Grundstückseigentümer übergebenen Grundrisszeichnungen

entnommen. Die Zuordnung zu

- Nutzungsfläche (NUF)
- Technikfläche (TF) und
- Verkehrsfläche (VF)

erfolgt in Anlehnung an die DIN 277. Die Zuordnung zu

- gewerbliche Mietfläche (MF-G) und
- Flächen, die keine Mietflächen sind (MF-0)

erfolgt nach den Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum. Die Angaben zur Wohnfläche erfolgen nach Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Ge- bäude	Ge- scho ss	Nr.	Raumbezeichnung	NRF in m ²	NUF in m ²	VF in m ²	TF in m ²	MF-G in m ²	MF-0 in m ²
A	EG	A1	Selbstversorgerküchen	22,0	22,0			22,0	
		A2	Heizung	21,1			21,1		21,1
		A3	WC's Mädchen	21,6	21,6			21,6	
		A4	WC's Jungs	20,2	20,2			20,2	
		A5	Waschr./Du. Mädchen	21,7	21,7			21,7	
		A6	Waschraum/Du. Jungs	22,4	22,4			22,4	
		A7	Waschma./Bettwäsche	7,2	7,2			7,2	
		A8	Flur	3,4		3,4		3,4	
		A9	Flur	6,6		6,6		6,6	
		A10	Waschma./Bettwäsche	5,1	5,1			5,1	
		A11	Betreuerdusche	3,1	3,1			3,1	
		A12	Betreuerdusche	4,6	4,6			4,6	
	Summe				159,0	127,9	10,0	21,1	137,9



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Ge- bäude	Ge- scho ss	Nr.	Raumbezeichnung	NRF	NUF	VF	TF	MF-G	MF-0
				in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²
B	EG	B1	Raum	56,0	56,0			56,0	
		B2	Raum	12,0	12,0			12,0	
		B3	Raum	11,9	11,9			11,9	
		B4	Raum	11,9	11,9			11,9	
		B5	Raum	11,5	11,5			11,5	
		B6	Heizung	11,0			11,0		11,0
		B7	Raum	3,6	3,6			3,6	
		B8	Raum	7,3	7,3			7,3	
		B9	Raum	7,3	7,3			7,3	
		B10	Raum	7,3	7,3			7,3	
		B11	Raum	14,9	14,9			14,9	
		B12	Flur	21,0		21,0		21,0	
		B13	Flur	19,0		19,0		19,0	
		Summe				194,7	143,7	40,0	11,0

C	EG		Flur 1	5,24	5,24				
			Küche	9,34	9,34				
			Wohnen	25,79	25,79				
			Flur 2	5,00	5,00				
			Schlafen	12,03	12,03				
			Kind	12,92	12,92				
			Bad/WC	6,92	6,92				
			Terrasse	10,11	10,11				
				Σ Platzmeisterwohnung	87,35	87,35			
		Garage	32,0	32,0			32,0		

Anm.: Die anrechenbare Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) der Platzmeisterwohnung beträgt bei hälftiger Anrechnung der Terrasse rd. 82,3 m².

D	EG	D1	„Ugly-Club“	128,0	128,0			128,0	
		D2	Lager	127,5	127,5			127,5	
		Summe		255,5	255,5			255,5	

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 28 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail

info@palmer-immobilien.de

Internet

www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Ge- bäude	Ge- scho ss	Nr.	Raumbezeichnung	NRF in m ²	NUF in m ²	VF in m ²	TF in m ²	MF-G in m ²	MF-0 in m ²
--------------	-------------------	-----	-----------------	------------------------------	------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------

E	EG	E1	Raum	13,8	13,8			13,8	
		E2	WC/Vorraum	5,5	5,5			5,5	
		E3	Lager/WW	7,5	7,5			7,5	
		E4	Lager/Kühlzelle	15,1	15,1			15,1	
		E5	Gang	7,0		7,0		7,0	
	Summe			48,9	41,9	7,0		48,9	

F	EG	F1	Windfang	6,5	6,5			6,5	
		F2	Speiseraum	67,7	67,7			67,7	
		F3	Gang	17,6		17,6		17,6	
		F4	Küche	41,9	41,9			41,9	
		F5	Lager	6,1	6,1			6,1	
		F6	Gang	2,1	2,1			2,1	
		F7	Lager	4,0	4,0			4,0	
	DG		Büro/Wohnung ²	105,5	105,5			105,5	
Summe				251,4	233,8	17,6		251,4	

G	EG	G1	Lager	5,5	5,5			5,5	
		G2	Lager	8,2	8,2			8,2	
		G3	ELT	19,0			19,0		19,0
	Summe			32,7	13,7		19,0	13,7	19,0

Hütten	EG	1	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		2	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		4	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		5	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		6	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		7	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		10	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		11	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		14	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		15	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	

² kein aktueller Grundriss vorliegend; genutzt als Büro (nördlicher Teil des Dachgeschosses und daran anschließende Wohnung (südlicher Teil des Dachgeschosses), keine Küche vorhanden; keine Baugenehmigung für Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken vorliegend

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 35/24	Wertermittlungsobjekt: Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m ²)
---	--



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail

info@palmer-immobilien.de

Internet

www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Ge- bäude	Ge- scho- ss	Nr.	Raumbezeichnung	NRF	NUF	VF	TF	MF-G	MF-0
				in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²
Hütten		18	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		19	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		20	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		23	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		24	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		25	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
	Summe				328,0	328,0			328,0

Flächenzusammenfassung

Gebäude	NRF in m ²	NUF in m ²	VF in m ²	TF in m ²	MF-G in m ²	MF-0 in m ²
A	159,0	127,9	10,0	21,1	137,9	21,1
B	194,7	143,7	40,0	11,0	183,7	11,0
C	87,3	87,3 ³				
	32,0	32,0			32,0	
D	255,5	255,5			255,5	
E	48,9	41,9	7,0		48,9	
F	251,4	233,8	17,6		251,4	
G	32,7	13,7		19,0	13,7	19,0
Hütten	328,0	328,0			328,0	
Summe	1.389,5	1.263,8	74,6	51,1	1.251,1	51,1

In der Flächenberechnung sind die sonstigen Nebengebäude

- Party-Carport
- VIP-Bereich/Außenküche
- Carport

nicht erfasst.

2.5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht von Belang.

³ Die anrechenbare Wohnfläche (nach WoFIV) der Platzmeisterwohnung in Gebäude C beträgt rund 82,3 m².

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.1 Vorbemerkung

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

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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.

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

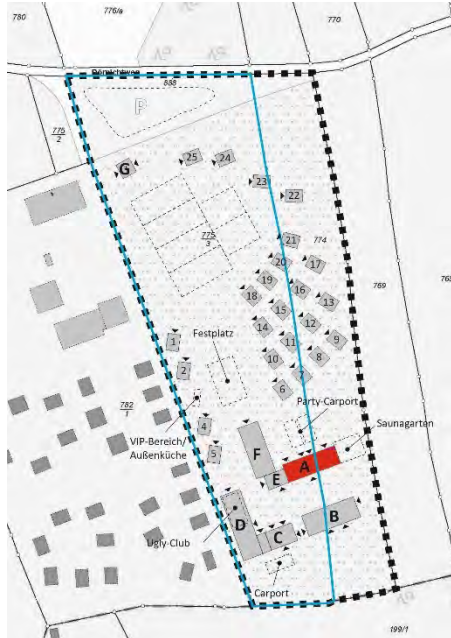
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.2 Sanitärtrakt (A)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Lage:



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Art des Gebäudes:

Sanitärtrakt mit Waschräumen, Duschanlagen und WC's, getrennt für Jungen und Mädchen, abgetrennte Betreuerduschbereiche, Selbstversorgerküchen und Heizraum, eingeschossig

Baujahr:

um 1979/80

Modernisierungen⁴:

Jahr	Maßnahme
1995	WW-Speicher für Duschen
2014	Festbrennstofföfen, Pufferspeicher Elektrik (tlw.)
2016	Wasserleitungen Fenster, Eingangstüren (tlw.)
2020	Dacheindeckung, Dachdämmung

⁴ überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Beton
<i>Kellerwände:</i>	nicht unterkellert
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Fassade:</i>	Kratzputz o.Ä. aus dem Baujahr, Außenanstrich teilweise erneuert
<i>Innenwände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	eingeschossig
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Satteldach, Holzbinder, Eindeckung mit Trapezblech, Dachdämmung 20 cm
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	mehrere; Zugang zu den Sanitärbereichen und Selbstversorgerküchen von der Nordseite; Zugang zum Heizraum von der Südseite
<i>Hauseingangstür:</i>	Kunststofftüren mit Isolierverglasung; Heizraum einfache Türen
<i>Fenster:</i>	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
<i>Treppen(haus):</i>	ohne
<i>Elektroinstallation:</i>	teilerneuert um 2014, Elektroleitungen teils Aufputz verlegt, Leuchtstoffröhren
<i>Heizung:</i>	im Heizraum befinden sich zwei Festbrennstofföfen (je 20 kW, Bj. ca. 2014) sowie daran angeschlossener Pufferspeicher (2000 Liter, für Beheizung Sanitärtrakt (A) und Gemeinschaftshaus mit Küche, Speiseraum und Wohnung im DG (Gebäude F); Wandheizkörper, Heizleitungen Aufputz
<i>Warmwasser:</i>	Warmwasserspeicher (Bj. 1995, 1000 Liter, für Duschbereich), Wasserleitungen Aufputz



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Innenwandbekleidung:</i>	Fliesen, Putz
<i>Deckenbekleidung:</i>	Putz o.Ä.
<i>Innentüren:</i>	Zargentüren, weiß beschichtet
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Fliesen/Mosaikfliesen, Heizraum Beton
<i>Sanitärausstattung:</i>	getrennte Waschbereiche/Duschanlagen/WC's für Jungen und Mädchen, abgetrennte Betreuerduschbereiche
<i>Küche:</i>	Selbstversorgerküchen; geflieste Böden mit Bodeneinläufen
	Anm.: Die Küchenmöblierung ist nicht Gegenstand der Bewertung.
<i>Zustand:</i>	zweckentsprechend
<i>Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:</i>	ohne
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	unbekannt
<i>Barrierefreiheit:</i>	teilweise

3.3 Wirtschaftsgebäude (B)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Lage:



Art des Gebäudes:

Wirtschaftsgebäude (früher: Vorbereitungsräume, Nahrungsmittellager einschl. Kühlräumen)

Baujahr:

um 1979/80

Modernisierungen⁵:

Jahr	Maßnahme
2008	Fenster, Eingangstüren (tlw.)
2014	Festbrennstoffofen, Pufferspeicher
2020	Dacheindeckung, Dachdämmung

⁵ überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Beton
<i>Kellerwände:</i>	nicht unterkellert
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Fassade:</i>	Kratzputz o.Ä. aus dem Baujahr
<i>Innenwände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	eingeschossig
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Satteldach, Holzbinder, Eindeckung mit Trapezblech, Dachdämmung 20 cm
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	mehrere
<i>Hauseingangstür:</i>	tlw. erneuerte Kunststofftüren mit Isolierverglasung, sonst Holztüren oder Stahltüren aus dem Baujahr
<i>Fenster:</i>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils Holzverbundfenster aus dem Baujahr
<i>Treppen(haus):</i>	ohne
<i>Elektroinstallation:</i>	vermutlich aus dem Baujahr, Leitungen Aufputz verlegt, teilweise Leuchtstoffröhren
<i>Heizung:</i>	im Heizraum befindet sich ein Festbrennstoffofen (20 kW, Bj. ca. 2014) sowie daran angeschlossener Pufferspeicher (1000 Liter, Bj. 2013 für Beheizung Gebäude B und C); Wandheizkörper, Heizleitungen Aufputz
<i>Warmwasser:</i>	elektr. Druckboiler (Funktionsfähigkeit unbekannt)
<i>Innenwandbekleidung:</i>	Altputz, teilweise wurde Putz abgeschlagen (Mauerwerk sichtbar)



<i>Deckenbekleidung:</i>	Putz o.Ä.
<i>Innentüren:</i>	Blendrahmentüren aus dem Baujahr
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Beton, PVC, Fliesen
<i>Sanitärausstattung:</i>	-
<i>Küche:</i>	-
<i>Zustand:</i>	einfach, als Lager genutzt, im Wesentlichen modernisierungsbedürftiger Zustand
<i>Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:</i>	- Putzabplatzungen an Brandwand oberhalb der Dachfläche; fehlende Abdichtung Brandwand - Innenausbau und Fassade unsaniert
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	unbekannt
<i>Barrierefreiheit:</i>	nein

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.4 Platzmeisterwohnung mit Garage (C)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Lage:



Art des Gebäudes:

frühere Platzmeisterwohnung mit Heizraum; mittlerweile komplett zu einer Wohnung umgebaut

Baujahr:

um 1979/80

Modernisierungen⁶:

Jahr	Maßnahme
2020	Dacheindeckung, Dachdämmung
2022	Ausbau Platzmeisterwohnung

⁶ überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit



3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Beton
<i>Kellerwände:</i>	nicht unterkellert
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Fassade:</i>	Kratzputz o.Ä. aus dem Baujahr
<i>Innenwände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	eingeschossig
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Satteldach, Holzbinder, Eindeckung mit Trapezblech, Dachdämmung 20 cm
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	mehrere
<i>Hauseingangstür:</i>	erneuerte Kunststofftüren mit Füllung/Glaseinsatz
<i>Fenster:</i>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
<i>Treppen(haus):</i>	ohne
<i>Elektroinstallation:</i>	vermutlich überwiegend erneuert
<i>Heizung:</i>	Anschluss an Heizanlage im Gebäude B; Wohnung mit Fußbodenheizung; Kaminofen im Eigentum des Mieters
<i>Warmwasser:</i>	unbekannt
<i>Innenwandbekleidung:</i>	Putz, Tapete
<i>Deckenbekleidung:</i>	Putz, Tapete
<i>Innentüren:</i>	Zargentüren, weiß beschichtet
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Laminatböden, Bad mit Fliesenbelag



<i>Sanitärausstattung:</i>	Tageslichtbad, Wände halbhoch gefliest, Walk-In-Dusche mit Glasduschtür, Hänge-WC, Einbauspülkasten, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Handwaschbecken
<i>Küche:</i>	Küchenmöblierung im Eigentum des Mieters
<i>Zustand:</i>	Wohnung in zeitgemäßem Zustand
<i>Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:</i>	- Fassade unsaniert - Terrasse nicht fertiggestellt
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	unbekannt
<i>Barrierefreiheit:</i>	nein
<i>Sonstiges:</i>	Die Platzmeisterwohnung ist an den Bruder des Grundstückseigentümers vermietet. Der Mietvertrag wurde mir bis zum Abschluss des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt. Der Auskunft nach soll der Bruder mietfrei wohnen dürfen, weil er sich an baulichen Maßnahmen auf dem Wertermittlungsgrundstück beteiligt hat.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.5 Mehrzweckhalle (D)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Lage:



Art des Gebäudes:

Mehrzweckhalle, Lager/Werkstatt, aktuell zweigeteilt (südlicher Teil Lager, nördlicher Teil „Ugly-Club“ (Nutzung des „Ugly-Club“ wurde untersagt)

Baujahr:

In den Bauunterlagen (Stadtarchiv) zur Errichtung des Kinderferienlagers war die Mehrzweckhalle noch nicht dokumentiert. Jedoch lässt sich aus der Bauausführung schließen, dass die Mehrzweckhalle zeitgleich oder kurz nach den übrigen Gebäuden des Kinderferienlagers errichtet wurde. Die Unterlagen im Stadtarchiv sind bezüglich des Wertermittlungsgrundstückes grundsätzlich unvollständig, sodass es auch sein kann, dass die Genehmigungsunterlagen für diese Halle nur abhandengekommen sind.

Das Baujahr wird mit etwa 1980 angenommen.

Modernisierungen⁷:

Jahr	Maßnahme
um 2012	Dacheindeckung
ab 2019	Elektrik und Ausbau „Ugly-Club“

⁷ überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Besonderheiten:

Mit Anordnung des Bauaufsichtsamtes vom 09.03.2023 wurde die Nutzung des Clubs „Ugly Club 44“ in der ehemaligen Mehrzweckhalle unter Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 7.500 € untersagt und war sofort einzustellen.

3.5.2 Ausführung und Ausstattung

<i>Konstruktionsart:</i>	massiv
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Beton
<i>Kellerwände:</i>	nicht unterkellert
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Fassade:</i>	Kratzputz o.Ä. aus dem Baujahr
<i>Innenwände:</i>	eine massive Trennwand (Zweiteilung der Mehrzweckhalle)
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	eingeschossig
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Satteldach, Dacheindeckung mit Trapezblech
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	mehrere
<i>Hauseingangstür:</i>	Holztüren/-tore
<i>Fenster:</i>	Industrieverglasung als Fensterbänder an den Hallenlängsseiten
<i>Treppen(haus):</i>	-
<i>Elektroinstallation:</i>	Lagerteil: vermutlich Altelektrik aus dem Baujahr „Ugly-Club“: erneuert
<i>Heizung:</i>	über Festbrennstoffofen oder elektr. Gebläseheizung
<i>Warmwasser:</i>	-



<i>Innenwandbekleidung:</i>	Lagerteil: Putz, Industrieverglasung „Ugly-Club“: Verkleidung mit Schwartenbrettern, dahinter zur akustischen Dämmung sowie Wärmedämmung eine 10cm Dämmschicht aus Polystyrolkugeln
<i>Deckenbekleidung:</i>	Deckenplatten
<i>Innentüren:</i>	Holztür o.Ä.
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Fliesen
<i>Sanitärausstattung:</i>	-
<i>Küche:</i>	-
<i>Zustand:</i>	für eine Lagernutzung zweckentsprechender Zustand
<i>Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:</i>	-
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	- Photovoltaikanlage als Dachanlage (22,31 kWp, Inbetriebnahmedatum 30.04.2012)
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	unbekannt
<i>Barrierefreiheit:</i>	ja

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.6 Zwischenbau (E)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.6.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Lage:



Art des Gebäudes:

Zwischenbau/Lager, Personal-WC, Heizraum, eingeschossig

Baujahr:

um 1979/80

Modernisierungen⁸:

Jahr	Maßnahme
nach 1990	Dachabdichtung, Dachdämmung

⁸ überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit



3.6.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Beton
<i>Kellerwände:</i>	nicht unterkellert
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Fassade:</i>	Kratzputz o.Ä. aus dem Baujahr
<i>Innenwände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	eingeschossig
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Pultdach, Hohldielen mit darüber liegender Dämmung, Dachabdichtung mit Bitumenschweißbahnen o.Ä. (Erneuerung nach 1990)
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	seitlicher überdachter Zugang sowie Zugang zum Heizraum
<i>Hauseingangstür:</i>	Holztür o.Ä.
<i>Fenster:</i>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (nach 1990 erneuert), teilweise Holzverbundfenster aus dem Baujahr
<i>Treppen(haus):</i>	ohne
<i>Elektroinstallation:</i>	vermutlich aus dem Baujahr oder nach 1990 teilerneuert, Elektroleitungen teils Aufputz verlegt, Leuchtstoffröhren
<i>Heizung:</i>	Anschluss an Heizanlage in Gebäude A; Wandheizkörper, Verlegung der Heizleitungen Aufputz
<i>Warmwasser:</i>	im Heizraum befindet sich ein Warmwasserboiler (Warmwasser für Gastroküche in Gebäude F und Wohnung im Dachgeschoss von Gebäude F)
<i>Innenwandbekleidung:</i>	Fliesen, Putz
<i>Deckenbekleidung:</i>	Putz o.Ä.



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Innentüren:</i>	Zargentüren oder Blendrahmentüren
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Fliesen, Kunststoff
<i>Sanitärausstattung:</i>	WC-Bereich mit Vorraum, Fliesenboden, Handwaschbecken, Stand-WC
<i>Küche:</i>	-
<i>Zustand:</i>	zweckentsprechend
<i>Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:</i>	-
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	unbekannt
<i>Barrierefreiheit:</i>	teilweise

3.7 Gemeinschaftshaus (F)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.7.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Lage:



Art des Gebäudes:

Gemeinschaftshaus mit Speiseraum, Küche und Wohnung/Büro im Dachgeschoss

Baujahr:

um 1979/80

Modernisierungen⁹:

Jahr

Maßnahme

2021

Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken mit angeschlossenem Büro¹⁰

⁹ überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit

¹⁰ Für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wurde keine Baugenehmigung erteilt.

3.7.2 Ausführung und Ausstattung

3.7.2.1 Gebäudekonstruktion

<i>Konstruktionsart:</i>	Holzkonstruktion
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Beton
<i>Kellerwände:</i>	nicht unterkellert
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	Holzkonstruktion
<i>Fassade:</i>	an den Längsseiten zum Boden reichendes Dach; nördliche Giebelseite mit angebauter Wendeltreppe
<i>Innenwände:</i>	wahrscheinlich Ziegelmauerwerk, im Dachgeschoss Trockenbauwände
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	Holzbalkendecke (= Kehlbalken der Dachkonstruktion), weiterer Fußbodenaufbau unbekannt
<i>Dach:</i>	bis zur Geländeoberfläche hinunter reichende Dachkonstruktion (Art Finnhütte); Satteldach aus Holz, Dacheindeckung mit Preolitschindeln (aus dem Baujahr, mehrfach ausgetauscht); Art und Umfang der Dachdämmung unbekannt
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	Haupteingang an der nördlichen Giebelseite, Nebenzugang über Zwischenbau (E)
<i>Hauseingangstür:</i>	Holztüren mit Glaseinsätzen; im Dachgeschoss (Zugang über Nordgiebel) Kunststofftür
<i>Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:</i>	- Dacheindeckung überaltert (aus dem Baujahr), ausgetauschte Stellen, Erneuerung zeitnah zu erwarten
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	unbekannt
<i>Barrierefreiheit:</i>	nein

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.7.2.2 Ausstattung und Zustand des Speiseraumes mit Küchenbereich

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Fenster:</i>	Holzverbundfenster aus dem Baujahr
<i>Treppen(haus):</i>	innen: Holztreppe zum Dachgeschoss außen: Stahlwendeltreppe zu DG (2021 neu)
<i>Elektroinstallation:</i>	vermutlich aus dem Baujahr
<i>Heizung:</i>	Anschluss an Heizanlage in Gebäude A, Wandheizkörper, Verlegung der Heizleitungen tlw. Aufputz; offener Kamin im Speiseraum
<i>Warmwasser:</i>	Anschluss an Warmwasserspeicher in Gebäude E
<i>Innenwandbekleidung:</i>	Speiseraum: Holzverkleidung Küche: Fliesen
<i>Deckenbekleidung:</i>	Speiseraum: Holzverkleidung Küche: Putz
<i>Innentüren:</i>	Holztüren, teilweise erneuert
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Fliesen
<i>Sanitärausstattung:</i>	-
<i>Küche:</i>	großer Küchenbereich, Bodeneinläufe Anm.: Die Gastroküche ist nicht Gegenstand der Bewertung.
<i>Zustand:</i>	zweckentsprechend, einfach
<i>Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:</i>	-
<i>Sonstiges:</i>	Speiseraum mit etwa 60 Sitzplätzen

3.7.2.3 Ausstattung und Zustand der Wohnung im Dachgeschoss

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Vorbemerkung:</i>	Der Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung mit angeschlossenem Büro erfolgte nach Auskunft des Eigentümers zum Ortstermin etwa 2021. Eine Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses liegt nicht vor.
<i>Fenster:</i>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster von Velux
<i>Treppen(haus):</i>	außenliegende Stahlwendeltreppe (2021 neu); innenliegende Holztreppe
<i>Elektroinstallation:</i>	erneuert
<i>Heizung:</i>	Anschluss an Heizanlage im Gebäude A; Wandheizkörper mit Thermostatreglern
<i>Warmwasser:</i>	Anschluss an Warmwasserspeicher im Gebäude E
<i>Innenwandbekleidung:</i>	Gipskartonplatten mit Anstrich
<i>Deckenbekleidung:</i>	Gipskartonplatten mit Anstrich; Hahnenbalken sichtbar
<i>Innentüren:</i>	Zargentüren, weiß beschichtet oder in Holzdekor beschichtet
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Laminat; Bad mit Fliesenbelag
<i>Sanitärausstattung:</i>	Tageslichtbad, Wände gefliest, Dusche mit Duschkabine, Hänge-WC, Einbauspülkasten, Handwaschbecken
<i>Küche:</i>	ohne
<i>Zustand:</i>	zeitgemäß
<i>Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:</i>	-
<i>Sonstiges:</i>	-

3.8 Pförtnerhaus/ELT-Anschlussraum (G)

3.8.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Lage:



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Art des Gebäudes:

ehem. Pförtnerhaus mit ELT-Anschlussraum, eingeschossig; Pförtnerteil mittlerweile als Lager genutzt (für Beachvolleyball)

Baujahr:

um 1979/80

Modernisierungen¹¹:

Jahr	Maßnahme
2020	- Dacheindeckung, Dämmung - Fenster - Fassadenanstrich (tlw.)

¹¹ überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit



3.8.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Beton
<i>Kellerwände:</i>	nicht unterkellert
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Fassade:</i>	Kratzputz o.Ä. aus dem Baujahr, teilweise mit erneuertem Anstrich
<i>Innenwände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	eingeschossig
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Satteldach, Dacheindeckung mit Trapezblech, Dämmung (20 cm)
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	zwei Zugänge; Vordereingang in den ehem. Pförtnerteil, Hintereingang zum ELT-Anschlussraum
<i>Hauseingangstür:</i>	Kunststofftür mit Isolierverglasung; Hintereingang mit Holztür
<i>Fenster:</i>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2020 erneuert), teilweise Holzverbundfenster aus dem Baujahr
<i>Treppen(haus):</i>	ohne
<i>Elektroinstallation:</i>	im ELT-Anschlussraum befindet sich die Hauptverteilung für das Grundstück
<i>Heizung:</i>	-
<i>Warmwasser:</i>	-
<i>Innenwandbekleidung:</i>	Putz
<i>Deckenbekleidung:</i>	Putz o.Ä.



<i>Innentüren:</i>	-
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Beton, Kunststoff
<i>Sanitärausstattung:</i>	-
<i>Küche:</i>	-
<i>Zustand:</i>	zweckentsprechend
<i>Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:</i>	ohne
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	nicht relevant
<i>Barrierefreiheit:</i>	nicht relevant

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.9 Finnhütten (1, 2, 4-7, 10, 11, 14, 15, 18-20, 23-25)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.9.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Lage:



Art des Gebäudes:

Finnhütte als Schlafplatz, teilweise mit Vorraum, jede Hütte mit Platz für 4er-Belegung

Baujahr:

um 1979/80

Modernisierungen¹²:

Jahr	Maßnahme
2014	Dacheindeckung (alle Hütten)
2019	Modernisierung Hütten 23-25 (Fenster, Dämmung, Innenausbau, Tür)
2020	Modernisierung Hütten 1,2,4,5 (Fenster, Dämmung, Innenausbau, Tür)
2021	Modernisierung Hütten 6,7,10,11,14,15 (Fenster tlw., Dämmung, Innenausbau, Tür tlw.)

Anm.: Die Hütten 18-20 sind im Wesentlichen unsaniert (außer Dacheindeckung und tlw. Fenster)

¹² überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit



3.9.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Konstruktionsart:</i>	Holzbauweise
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Beton
<i>Kellerwände:</i>	nicht unterkellert
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	Holzbauweise
<i>Fassade:</i>	Giebelseiten mit Holzverkleidung; seitliche Dachbereiche reichen bis zum Boden (Zeltdach; Dachfläche = Außenwand)
<i>Innenwände:</i>	Holzbauweise
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	-
<i>Dach:</i>	Zeltdach (bis zum Boden reichendes Satteldach), Dacheindeckung mit Bitumenschindeln (etwa 2014 erneuert), Dämmung tlw. erneuert
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	jeweils an der Giebelseite
<i>Hauseingangstür:</i>	überwiegend erneuerte Kunststofftüren mit Isolierverglasung, teils auch noch Holztüren aus dem Baujahr
<i>Fenster:</i>	überwiegend erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils auch noch Holzverbundfenster aus dem Baujahr
<i>Treppen(haus):</i>	-
<i>Elektroinstallation:</i>	überwiegend erneuert
<i>Heizung:</i>	nur elektr. beheizbar
<i>Warmwasser:</i>	-
<i>Innenwandbekleidung:</i>	Holzpaneele; Hütten Nr. 18-20 mit Plattenbekleidung aus dem Baujahr
<i>Deckenbekleidung:</i>	Holzpaneele; Hütten Nr. 18-20 mit Plattenbekleidung aus dem Baujahr



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Innentüren:	Holztüren mit Glaseinsatz; teilweise ohne Vorraum und demnach ohne Innentür
Böden/Bodenbeläge:	Laminat, Hütten Nr. 18-20 mit Kunststoffbelag aus dem Baujahr
Sanitärausstattung:	-
Küche:	-
Zustand:	zweckentsprechend
Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:	- Hütten Nr. 18-20 renovierungsbedürftig (Wandbekleidung, Bodenbeläge, tlw. Fenster etc.)
Energetische Eigenschaften:	unbekannt
Barrierefreiheit:	nein
Besondere Einrichtungen:	- Photovoltaikanlage auf Hütte Nr. 25 (5,5 kWp, Jahr der Inbetriebnahme etwa 2016)

Anm.: Dem zuständigen Netzbetreibers (Sachsen Netze GmbH) ist die 5,5 kWp-PV-Anlage nicht bekannt. Auch im Marktstammdatenregister wurde den Angaben zufolge, bis auf die 22,31 kWp-PV-Anlage, keine zweite Anlage gefunden.

Zitat:

„Die zusätzlichen Module (ca. 5,5 kWp) scheinen laut Google Maps eine Freiflächenanlage zu sein. Diese erhalten grundsätzlich keine Vergütung. Aber wenn diese Anlage ebenfalls mindestens an den Übergabezähler angeklemt ist, verliert die Altanlage aus 2012 ihren Vergütungsanspruch bzw. wird dieser auf den jeweiligen Marktwert sanktioniert. Dies gilt sowohl rückwirkend als auch für alle zukünftigen Eigentümer. Es gibt einzelne Monate wo man anhand der Zählerstände vermuten kann, dass die zweite Anlage ebenfalls ins öffentliche Netz speist. Es ist jedoch nicht mit absoluter Sicherheit möglich zu sagen, dass die Anlage definitiv einspeist. Um hier für Klarheit zu sorgen, muss vor Ort festgestellt werden, wo die Anlage angeschlossen ist, wie viele Module es sind und wenn möglich die Wp der einzelnen Module. Als Netzbetreiber haben wir leider nicht die Möglichkeit die Gegebenheiten

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 35/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

in der Kundenanlage zu prüfen.“ ... „Meine Kollegin nimmt die Klärung in Bezug auf die Vergütung mit zu ihrem Chef, da eine Korrektur der Einspeisevergütungszahlungen vorgenommen werden muss, wenn die Anlage ebenfalls ins öffentliche Netz speist. Man könnte hier sogar eine betrügerische Absicht unterstellen, da 5 kWp auch nicht wenig sind. Eine entsprechende Reduzierung auf den Marktwert in der Vergütung der 2012-Anlage würden wir beim Voreigentümer zurückfordern. Damit wären auch die Ihnen vorliegenden Gutschriften nicht korrekt.“

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.10 Party-Carport

3.10.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Lage:



Art des Gebäudes:

überdachter Freibereich (2 baugleiche Carports), äußere Abmessungen jeweils ca. 11,62 m x 4,93 m

Baujahr:

um 2019

Modernisierungen:

-

Besonderheiten:

Mit Anordnung des Bauaufsichtsamtes vom 09.03.2023 wurde die Nutzung des überdachten Selbstversorgerbereiches mit Küche/Ausschank („Party-Carport“) unter



Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 7.500 € untersagt und war sofort einzustellen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.10.2 Ausführung und Ausstattung

<i>Konstruktionsart:</i>	Holzbauweise
<i>Fundamente:</i>	Punkfundamente o.Ä.
<i>Umfassungswände:</i>	Holzständerwerk (Pfosten/Riegel), zur Innenseite offen, Holzaußenwandverkleidung (teilweise herausnehmbar)
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Pultdach, Dacheindeckung mit Trapezblech
<i>Zustand:</i>	zweckentsprechend
<i>Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:</i>	ohne
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	nicht relevant
<i>Barrierefreiheit:</i>	nicht relevant

3.11 VIP-Bereich/Außenküche

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.11.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Lage:



Art des Gebäudes:

überdachter Freibereich mit Außenküche; äußere Abmessungen: ca. 7,5 m x 2,9 m

Anm.: Die Außenküche ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Baujahr:

um 2019

Modernisierungen:

-

Besonderheiten:

Mit Anordnung des Bauaufsichtsamtes vom 09.03.2023 wurde die Nutzung des Gebäudes „VIP-Bereich/Außenküche“ unter Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 2.000 € untersagt und war sofort einzustellen.



3.11.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Konstruktionsart: Holzbauweise

Fundamente: Punktfundamente o.Ä.

Umfassungswände: Holzständerwerk (Pfosten), die Pfostenfelder wurden aus optischen Gründen teilweise halbhoch ausgemauert

Dach: flach geneigtes Pultdach, Dacheindeckung mit Trapezblech

Zustand: zweckentsprechend

Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand: -

Energetische Eigenschaften: nicht relevant

Barrierefreiheit: nicht relevant

3.12 Carport

3.12.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Lage:



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Art des Gebäudes: Fahrzeugunterstellplatz, Lager

Baujahr: um 2014 (gemäß Luftbildaufnahmen)

Modernisierungen: -

3.12.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Holzbauweise

Fundamente: üblicherweise Beton (Punktfundamente o.Ä.)

Umfassungswände: Holzstützen

Fassade: Trapezblechverkleidung

Dach: flach geneigtes Pultdach, Trapezblecheindeckung

Energetische Eigenschaften: nicht relevant

Barrierefreiheit: nicht relevant

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 61 -



3.12.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Bauliche Außenanlagen:

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen (Trinkwasser, Strom, Abwasser)
- 4 Beachvolleyballfelder und 2 Beachsoccerfelder nebst Auslauf mit Netzen und seitlichen Ballfangzäunen sowie Drainage (Die Drainage war der Auskunft nach zum Orts-termin noch nicht an das Abwasser angeschlossen.)
- Festplatz für ca. 240 Gäste mit Einfassung aus Natursteinmauern (ca. 2,5 m hoch) und mit Betonsteinplatten befestigt (befestigte Fläche ca. 220 m²); überdachbare Bereiche mittels Holzpfosten und Sonnensegeln - Mit Anordnung des Bauaufsichtsamtes vom 09.03.2023 wurde die Nutzung des mit Naturstein eingefriedeten Festplatzes unter Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 6.000 € untersagt und war sofort einzustellen.
- Befestigung Zufahrt und Wirtschaftshof mit Betonsteinpflaster, Betonplatten
- lose befestigte/geschotterte Fläche im nördlichen Grundstücksbereich (Parkplatz) - Mit Anordnung des Bauaufsichtsamtes vom 09.03.2023 wurde die Nutzung des Parkplatzes nördlich der eingefriedeten Feriendorf-anlage unter Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 5.000 € untersagt und war sofort einzustellen.
- Befestigung von Gehwegen im Bereich der Finnhütten mit Betonplatten
- Teil eines Holzlagers
- Wäschespinnen
- Fahnenmasten
- Wegebeleuchtung/Außenbeleuchtung
- Einfriedung
- Zufahrtstor im nördlichen Grundstücksbereich
- Außentreppen und Rampen
- usw.

Sonstige Anlagen:

- Gartenanlagen und Anpflanzungen

Baumängel und Bauschäden:

- Die Gebäude B, C und D haben nach Auskunft des Eigentümers keine funktionierende Entwässerung. Die Entwässerung erfolgte ursprünglich über erdverlegte Tonrohre, welche mittlerweile zerstört sind. Die Dachentwässerung dieser Gebäude läuft derzeit über das Grundstück und versickert anschließend.
- Die Anbindung der Drainage der Beachvolleyballfelder an den Abwasserschacht ist noch nicht erfolgt.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

4. Versicherungen

Versicherungen: Vom Grundstückseigentümer habe ich keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen erhalten.

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Das Wertermittlungsgrundstück Flurstück 775/3 bildet einen des Feriendorfes Langebrück. Das Gesamtgrundstück besteht aus den Flurstücken 775/3 und 774.

Das gesamte Feriendorf Langebrück wurde Ende der 1970er Jahre auf Initiative der LPG Frühgemüsezentrum Dresden geplant und errichtet. Das Nutzungskonzept sah im Sommer eine Nutzung als Kinderferienlager mit 120 Plätzen (60 Mädchen, 60 Jungen, 10 Betreuerinnen und 5 Betreuer) vor. Außerhalb der Feriensaison sollte das Naherholungszentrum für Familienurlaub, Wochenendaufenthalte, Bereichsveranstaltungen und Schulungen für Betriebsangehörige dienen.

Bis vor einigen Jahren noch, wurde das Grundstück für Klassenfahrten und als Ferienlager genutzt. Zuletzt fanden allerdings keine Klassenfahrten und Ferienlager mehr statt, was nach Auskunft des derzeitigen Eigentümers an seiner Person lag. Es wurde zuletzt im Wesentlichen als Event-Location, als Beachvolleyball-Camp und in Teilbereichen auch als Standplatz für Wohnanhänger, Wohnmobile und Zelte genutzt.

Die Örtlichkeiten für Events und Veranstaltungen sind insbesondere

- der Speiseraum im Gemeinschaftshaus (Gebäude F),
- der Party-Carport,
- der Festplatz und
- der Ugly Club 44 in dem nördlichen Teil der Mehrzweckhalle (Gebäude D).

Mit Anordnung des Bauaufsichtsamtes vom 09.03.2023 wurde unter Androhung von Zwangsgeldern zwischen 2.000 € und 7.500 €

- 1) die Nutzung des mit Naturstein eingefriedeten Festplatzes auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen,
- 2) die Nutzung des Standplatzes für Wohnmobile, Wohnanhänger und Zelte auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen,
- 3) die Nutzung des überdachten Selbstversorgerbereiches mit Küche/Ausschank („Party-Carport“) auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen,



- 4) die Nutzung des Gebäudes „VIP-Bereich/Außenküche" auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen,
- 5) die Nutzung des Parkplatzes nördlich der eingefriedeten Feriendorfanlage auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen und
- 6) die Nutzung des Clubs „Ugly Club 44" in der ehemaligen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen,

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

weil die vorliegende Nutzung nicht vom Bestandsschutz aus der Ferienlagernutzung gedeckt ist und somit i.S. des § 59 (1) SächsBO baugenehmigungspflichtig ist. Eine solche Baugenehmigung wurde nicht erteilt.

Demnach ist nur die ursprüngliche Ferienlagernutzung, bestehend aus

- 24 Finnhütten (eine weitere ursprünglich noch vorhandene Hütte wurde zurückgebaut) mit insgesamt 96 Betten (bei 4er Belegung)
- Sanitärtrakt (Gebäude A)
- Wirtschaftsgebäude (Gebäude B),
- Platzmeisterwohnung (Gebäude C)
- Mehrzweckhalle (Gebäude D),
- Zwischenbau (Gebäude E),
- Gemeinschaftshaus mit Speiseraum und Küche (Gebäude F) und
- Pförtnerhaus mit ELT-Raum (Gebäude G).

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

ohne Parkplatz genehmigt. Die in früheren Schreiben noch beanstandeten Beachvolleyballfelder sind von der zuvor widergegebenen Anordnung nicht erfasst, woraus man schließen kann, dass deren Nutzung zulässig ist.

Der Markt für Kinderferienlager wird durch das Bedürfnis nach Ferienbetreuung, Erlebnispädagogik und Freizeitgestaltung getrieben. Eltern suchen nach sicheren, bildenden und unterhaltsamen Angeboten für ihre Kinder während der Ferienzeit. In Deutschland gibt es eine starke Tradition von Ferienlagern. Klassenfahrten sind ein fester Bestandteil des Bildungssystems. Schulen organisieren regelmäßig Ausflüge, um den Schülern praktische Lernmöglichkeiten zu bieten. Der Markt für Klassenfahrten ist stark mit dem Bildungssektor verbunden, und die Nachfrage ist relativ stabil, obwohl sie durch wirtschaftliche Schwankungen und Budgets und natürlich durch Pandemien beeinflusst werden kann. Während Ferienlager, wie der Name sagt, in den Ferien (Sommerferien) stattfinden, finden Klassenfahrten meist außerhalb der Ferien zwischen Montag und Freitag statt.

Folgende Nachfragetrends sind zu verzeichnen:

- Wachsende Nachfrage nach thematischen Ferienlagern (z. B. Sport, Technik, Naturerlebnis).
- Vermehrter Fokus auf pädagogisch wertvolle Erlebnisse.
- Nachhaltigkeit und ökologische Aspekte werden wichtiger.
- Zunehmender Wunsch nach Sicherheit und professioneller Betreuung.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 35/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Zielgruppe für Ferienlager sind im Wesentlichen Eltern und Erziehungsberechtigte. Sie legen Wert auf die Sicherheit, pädagogischen Mehrwert und den Freizeitwert der Ferienlager. Bei Klassenfahrten liegt der Focus klar auf der Zielgruppe der Schulen und Bildungseinrichtungen. Hier sind die Lehrer oder Schulleitungen die Entscheidungsträger.

Die Herausforderung bei Ferienlagern besteht insbesondere darin, dass diese stark von der Ferienszeit abhängig sind. Außerhalb dieser Zeiten kann es schwierig sein, das Geschäft aufrechtzuerhalten. In der übrigen Zeit außerhalb der Ferien ist die Unterbringung von Klassenfahrten zwingend erforderlich. Da die Klassenfahrten meist unter der Woche und nicht am Wochenende stattfinden, könnte das Nutzungskonzept von Veranstaltungen an Wochenenden ergänzt werden (Genehmigung vorausgesetzt). Ferienlager und Klassenfahrten unterliegen strengen gesetzlichen Vorschriften in Bezug auf die Sicherheit der Kinder, was hohe Investitionen in Versicherung und Sicherheitsvorkehrungen erfordert. Weitere Herausforderungen sind der Preiswettbewerb. Geringere Preise können zu höheren Teilnehmerzahlen führen, gleichzeitig muss aber die Qualität der Angebote gewährleistet bleiben. Außerdem hat die COVID-19-Pandemie gezeigt, dass unerwartete Ereignisse massive Auswirkungen auf den Markt haben können, da Reisen eingeschränkt wurden und soziale Distanzierung zum Problem wurde.

Fazit

Die Märkte für Kinderferienlager und Klassenfahrten bieten vielfältige Chancen, besonders für spezialisierte Anbieter. Trends wie Nachhaltigkeit, Erlebnisorientierung (Angebot an Freizeitmöglichkeiten auf den Platz und im Umfeld) und Digitalisierung bieten Wachstumsmöglichkeiten, während die Herausforderungen insbesondere im Bereich der Sicherheit und der Preisgestaltung liegen.

Bezugnahme auf das Wertermittlungsgrundstück

Der Standort ist aufgrund seiner Lage am Rand der Landeshauptstadt in unmittelbarer Nähe zur Dresdner Heide und dem Waldbad Langebrück sowie der guten verkehrstechnischen Erreichbarkeit für die geplante, saisonale Nutzung als Feriendorf durchaus geeignet. Die Wiederaufnahme und die langfristige Sicherstellung der Ferienlagernutzung erfordert jedoch Investitionen in die Instandsetzung und Modernisierung einiger Objekte des Feriendorfs.

Die funktionelle Struktur mit

- Finnhütten für die Unterkunft,
- Gemeinschaftssanitäranlagen,
- Gastronomiebereich mit Veranstaltungsmöglichkeiten,
- Mehrzweckhalle für Schlechtwetterbeschäftigung,
- Freianlagen mit Sportmöglichkeiten (hier nur Beachvolleyball und Beachsoccer),
- sowie die Nähe zum Waldbad Langebrück

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 65 -

ist als Feriendorf ist grundsätzlich tragfähig, wenn insbesondere die Sicherheitsaspekte (Kinder müssen teilweise über 100 m bis zum Sanitärtrakt laufen) umgesetzt werden. Hier müsste die Möglichkeit zur Unterbringung von WC's und Waschgelegenheiten in den Finnhütten geprüft werden.

Die aufgelockerte Anordnung der Finnhütten in Einzelgruppen in Verbindung mit den großzügigen Freiflächen ist für eine Nutzung als Feriendorf grundsätzlich prädestiniert. Die Finnhütte als Gebäudetyp mit einer nutzbaren Grundfläche von etwa 22 m² ist für eine Einzelbeherbergung in einfachem Standard von jeweils max. 4 Personen generell geeignet. Insgesamt wäre mit einer vollständigen Auslastung aller 16 Finnhütten eine Kapazität von insgesamt 64 vermietbaren Betten zu erreichen. Die Ausbildung der Hütten lässt wahrscheinlich nur eine Nutzung außerhalb der Heizperiode im Sommerhalbjahr zu (elektrisches Zuheizen ist grundsätzlich möglich). Allerdings ist eine Nutzung außerhalb der Sommersaison (April/Mai bis September/Oktober) ohnehin nicht zu erwarten.

Die derzeitige Belegungsmöglichkeit mit 4 Betten kann grundsätzlich beibehalten werden. Das Gastronomiegebäude sowie der zentrale Sanitärbereich sind mit den bestehenden Raumstrukturen und den zur Verfügung stehenden Nutzflächen für eine saisonale Nutzung als Feriendorf geeignet. Für einzelne Gebäude besteht grundsätzlich Investitionsbedarf. Das betrifft insbesondere:

- Gebäude B (Brandwandabdeckung, Innenausbau, Rampe, ggfs. Fassade)
- Gebäude C (Fassade, Terrasse)
- Gemeinschaftshaus F (Dacheindeckung)
- Finnhütte 18-20 (Renovierung)

Die Maßnahmen könnten mittelfristig geplant und umgesetzt werden, ohne dass die Nutzung bis dahin wesentlich eingeschränkt ist.

Die planerischen Absichten der Stadt Dresden (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 – Ortschaft Langebrück, Teilbereich Waldbadareal Nord) bestätigen außerdem die Absicht zur Weiterentwicklung des Umfeldes als Erholungsgebiet, indem das an die Sonderbaufläche „Erholung“ im Westen angrenzende Grundstück, welches im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist, in einer Variante der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 ebenfalls zur Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung umgewidmet werden soll. Denn in der Landeshauptstadt Dresden werden seit geraumer Zeit Standorte für Caravan- und Wohnmobilstellplätze verstärkt nachgefragt. Der Bereich nördlich des Waldbades Langebrück, welcher unmittelbar an das Wertermittlungsgrundstück angrenzt, erscheint dafür geeignet, insbesondere auch deshalb, da dessen Sport- und Freizeiteinrichtungen als Serviceangebote mitgenutzt werden könnten.

Insofern wäre unter Berücksichtigung der planerischen Absichten der Stadt Dresden für das Wertermittlungsgrundstück auch eine Nutzung für Caravan- und Wohnmobilstellplätze denkbar. Zumindest entspräche das einer Variante zur Weiterentwicklung des Umfeldes.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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.

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).

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

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

Zur Ableitung des Verkehrswertes soll das Ertragswertverfahren herangezogen werden, weil die für die Ermittlung des Ertragswertes erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze) ermittelt wurden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist nicht möglich, weil keine Kauffälle vorliegen, die hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück aufweisen, und die zu Zeitpunkten verkauft wurden, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

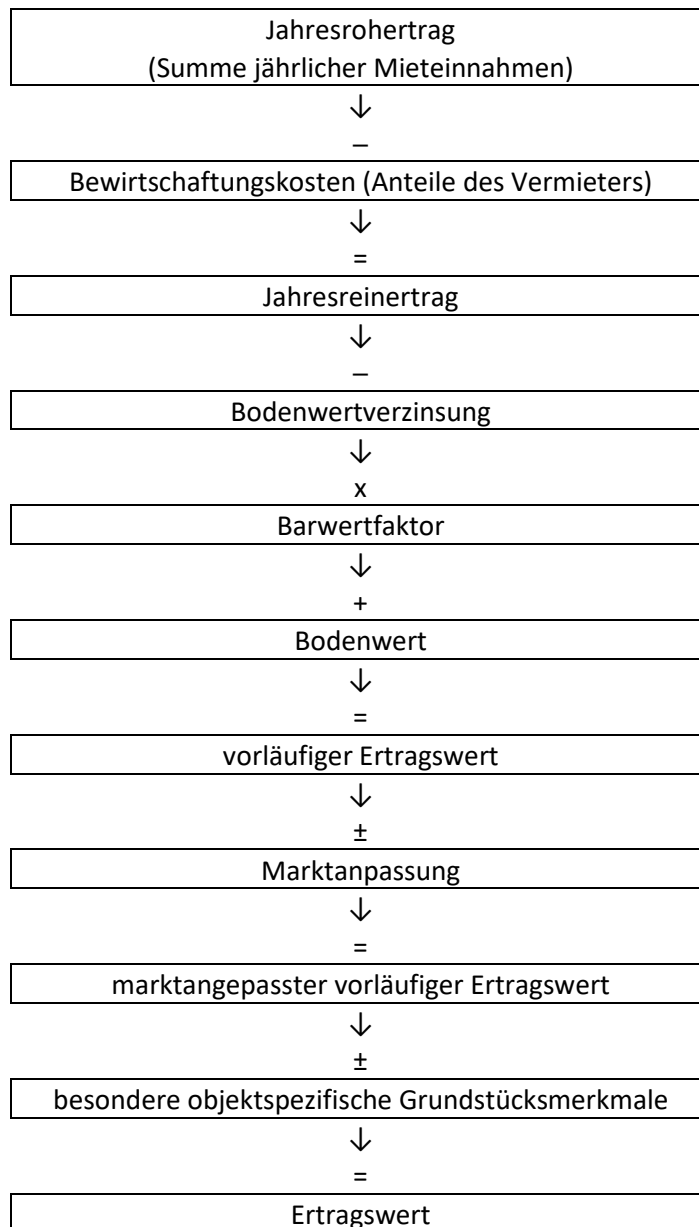
Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 35/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

7. Ertragswert

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Ertragswertermittlung

Nach §§ 27 ff. ImmoWertV 2021 ergibt sich der Ertragswert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.2 Besondere Modellparameter

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (hier Liegenschaftszinssätze) dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zu Grunde lagen.

Der Gutachterausschuss hat für die Verwendung von Liegenschaftszinssätze folgende Modellparameter angegeben:

Modellparameter	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Die Kaufpreise wurden um den Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Bei Wohnungs-/Teileigentum wurde zusätzlich der Wert des Sondernutzungsrechtes bzw. Miteigentumsanteils an Pkw-Stellplätzen vom Kaufpreis abgezogen.
Bewirtschaftungskosten	entsprechend § 32 und Anlage 3 ImmoWertV, bezogen auf den Kaufzeitpunkt Pkw-Stellplätze in Carports und Außenstellplätze wurden wie Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV behandelt.
Bodenwert	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (unter Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten umgerechnet) mit Stand 01.01.2022
Wohn- bzw. Nutzflächen	laut Kaufvertrag, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Exposé, Wohnflächenverordnung, Nutzflächen nach DIN 277 oder überschlägig berechnet
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV Mehrfamilienhäuser = 80 Jahre
Grundstücksgröße	Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Rohertrag	Ermittlung des jährlichen Rohertrages aus tatsächlichen Nettokaltmieten oder entsprechend des jeweils gültigen Mietspiegels Nur Objekte mit bis zu 20 % leerstehenden Einheiten wurden verwendet (ohne strukturellen Leerstand). Für diesen Leerstand wurde die durchschnittliche Wohnungsmiete/Gewerbemiete (arithmetischer Mittelwert ohne Gewichtung) aus dem Objekt in Ansatz gebracht. bei Eigenheimen überwiegend Ansatz nach Obergrenze des Mietspiegels
Stichtag	1. Juni 2023 = der Mittelwert des Auswertzeitraums
Wohn- bzw. Nutzflächen	Wohn- und Nutzflächen werden aus plausibilitätsgeprüften Angaben der Kaufverträge oder anderer Quellen (z. B. Mieterliste, Bauakten, Exposé) entnommen <u>oder</u> anhand von Gebäudeparametern berechnet.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 69 -

7.3 Mietansatz, marktübliche Miete/Pacht

Das gesamte Grundstück soll im Hinblick auf die Ertragswertermittlung in verschiedene Mietbereiche unterteilt werden.

Beherbergungsbereich

Der Beherbergungsbereich umfasst im Wesentlichen das gesamte Wertermittlungsgrundstück bis auf die Beachvolleyballfelder (separat verpachtet an Beach and Camp) und die Platzmeisterwohnung (diese Bereiche werden dem sonstigen Mietbereich zugeordnet). Für den Beherbergungsbereich erfolgt die Ermittlung des Mietansatzes nach dem Pachtwertverfahren (übliche Vorgehensweise bei Beherbergungsbetrieben). Das Pachtwertverfahren liefert eine Indikation über branchenübliche Umsatzzahlen anhand derer anschließend eine branchenübliche Pacht abgeleitet werden kann.

Sonstiger Mietbereich

Der sonstige Mietbereich umfasst alle sonstigen Bereiche des Wertermittlungsgrundstückes, welche nicht dem Beherbergungsbereich zugeordnet sind. Dazu zählen insbesondere die Beachvolleyballanlage und die Platzmeisterwohnung.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.3.1 Beherbergungsbereich

7.3.1.1 Pachtwertverfahren

Für Bestandsimmobilien basiert diese Einschätzung in aller Regel auf den für die Bewertung zur Verfügung gestellten Gewinn- und Verlustrechnungen (GuV) bzw. den USALI-Auswertungen der vorangegangenen drei bis fünf Jahre.

Bei nicht vermieteten/verpachteten Betrieben wird für die Ermittlung der nachhaltig erzielbaren umsatzabhängigen Pacht (= prozentualer Anteil des Nettoumsatzes) die betriebswirtschaftliche Entwicklung des Betriebes in der näheren Zukunft prognostiziert. Dazu werden branchenübliche Umsätze (und Zimmererlöse) angesetzt. Das ist auch erforderlich, wenn das Objekt zwar betrieben wird, die Gewinn- und Verlustrechnungen (GuV) bzw. den USALI-Auswertungen aber nicht vorgelegt wurden (wie im vorliegenden Fall).

7.3.1.2 Berechnung des Basisumsatzes

Die üblichen Einnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

- Beherbergung
- Gastronomie (Speisen und Getränke einschl. Frühstück, Mittag-/Abendessen)
- Sonstiges

Bei den für die Berechnung des Basisumsatzes erforderlichen Daten wird sich an folgenden Quellen orientiert:

- Preisliste des Betreibers
- Studie zum betriebswirtschaftlichen Ist-Zustand des Hotel- und Gaststättengewerbes nach Betriebsarten und Betriebsgrößen mit Einschätzung des zukünftigen Entwicklungs- und Investitionspotentials im Freistaat Sachsen 2017 (Betrachtungszeitraum 2016), erschienen Juli 2018
- Statistischer Bericht, Beherbergungsgewerbe im Freistaat Sachsen 2023
- betriebswirtschaftliche Auswertung eines Ferienlagers in Sachsen
- Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen

Anm.: Die Studie zum betriebswirtschaftlichen Ist-Zustand des Hotel- und Gaststättengewerbes nach Betriebsarten und Betriebsgrößen mit Einschätzung des zukünftigen Entwicklungs- und Investitionspotentials im Freistaat Sachsen 2017 ist die derzeit aktuellste Fassung. Die Studie wurde im Jahr 2018 veröffentlicht und beinhaltet Zahlen aus dem Jahr 2016. Dies ist die letzte verfügbare Studie dieser Art für Sachsen.

Umsatz Beherbergung

Auf dem Wertermittlungsgrundstück Flurstück 775/3 befinden sich unter Berücksichtigung der Überbauten 16 Finnhütten. Bei einer angenommenen 4er Belegung je Finnhütte errechnet sich die Gesamtanzahl der verfügbaren Betten je Jahr wie folgt:

Anzahl Finnhütten		16
Betten je Finnhütte		4
Gesamtanzahl der Betten	16 Hütten x 4 Betten/Hütte =	64
Öffnungstage		365
verfügbare Betten im Jahr	64 Betten x 365 Öffnungstage =	23.360

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Nach der Preisliste des Betreibers beträgt der Übernachtungspreis in einer Finnhütte bei 4er-Belegung (Normalpreis) 14,02 €/Minderjährigen (U18) und Nacht. Für Volljährige (Ü18) beträgt der Übernachtungspreis 14,86 €/Nacht.

Nach dem *Statistischen Bericht, Beherbergungsgewerbe im Freistaat Sachsen 2023* beträgt die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten für Jugendherbergen und Hütten in Sachsen im Jahr 2023 rund 29,7%. Die mir außerdem vorliegende betriebswirtschaftlichen Auswertung eines konkreten Ferienlagers mit über 600 Betten in Sachsen belegt eine durchschnittliche Bettenauslastung von 28,0%.

Bei dem mir vorliegenden Vergleichsfall handelt es sich um ein Objekt, welches deutlich mehr Freizeitmöglichkeiten bietet (Beachvolleyball- und Beachsoccerplätze, Kegelbahn, beheiztes Außenbecken, Freilichtbühne, Kletterpark, Scaterbahn etc.), als das Wertermittlungsgrundstück. Mit einem großen Angebot an Freizeitaktivitäten erhöht sich üblicherweise auch die Auslastung des Ferienlagers. Weil das Wertermittlungsgrundstück bis auf die Beachvolleyball/Beachsoccerplätze und das nahe gelegene Waldbad Langebrück kaum Freizeitangebote zu bieten hat, muss bezogen auf die durchschnittliche Bettenauslastung ein verminderter Ansatz kalkuliert werden. Die durchschnittliche Bettenauslastung berücksichtige ich mit 25%.

Den Anteil der Volljährigen (Ü18) berücksichtige ich mit 10% (Anteil Minderjährige U18 demnach 90%).

Umsatz Beherbergung

verfügbare Betten im Jahr		23.360
Auslastung		25%
Übernachtungsgäste im Jahr		5.840
Anteil Minderjährige (U18)		90%
Minderjährige (U18) Übernachtungsgäste in Hütten	5.840 x 90% =	5.256
Anteil Volljährige (Ü18)		10%
Volljährige (Ü18) Übernachtungsgäste in Hütten	5.840 x 10% =	584
Bettenpreis Minderjährige (U18) Übernachtungsgäste je Nacht		14,02 €
Umsatz Minderjährige (U18) Übernachtungsgäste	5.256 x 14,02 € =	73.689 €
Bettenpreis Volljährige (Ü18) Übernachtungsgäste je Nacht		14,86 €
Umsatz Volljährige (Ü18) Übernachtungsgäste	584 x 14,86 € =	8.678 €
Gesamtumsatz	73.689 € + 8.678 € =	82.367 €
Abzug für Preisnachlässe (z.B. Gruppenermäßigungen)	5%	-4.118 €
Gesamtumsatz Beherbergung		78.249 €

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

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Umsatz Gastronomie

Zusätzlich zur Beherbergung werden die Umsätze für Frühstück, Mittag und Abendessen berücksichtigt. Bei Klassenfahrten/Ferienlager ist eine Vollverpflegung üblich.

Kosten Frühstück (Normal) je Übernachtungsgast, netto		3,78 €
Kosten Mittagessen (warm) je Übernachtungsgast, netto		5,88 €
Kosten Abendessen (ohne Warmanteil) je Übernachtungsgast, netto		5,71 €
Kosten Vollverpflegung je Übernachtungsgast am Tag		15,37 €
Übernachtungsgäste im Jahr		5.840
Gesamtumsatz	5.840 x 15,37 €	89.761 €
Abzug für Preisnachlässe (z.B. Gruppenermäßigungen)	5%	-4.488 €
Gesamtumsatz Gastronomie		85.273 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Umsatz Sonstiges

Zum sonstigen Umsatz zählt insbesondere

- die separate Anmietung der Beachvolleyballfelder/Beachsoccerfelder (außerhalb der festen Pachtzeiten)
- die separate Vermietung des Speiseraumes im Gebäude F außerhalb der Zeiten für Ferienlager-/Klassenfahrtennutzung

Den sonstigen Umsatz berücksichtige ich mit 10% des Umsatzes aus Beherbergung und Gastronomie.

Gesamtumsatz

Umsatz Beherbergung		78.249 €
Umsatz Gastronomie		85.273 €
Zwischensumme		163.522 €
Umsatz Sonstiges	10% von 163.522 € =	16.352 €
Summe		179.874 €

Nicht berücksichtigt werden dürfen Umsätze aus der Vermietung/Event-Veranstaltung

- des Festplatzes
- des Party-Carports
- des Ugly Club 44
- des Parkplatzes nördlich der eingefriedeten Feriendorfanlage,
- des VIP-Bereich/Außenküche und
- des Standplatzes für Wohnmobile, Wohnanhänger und Zelte,

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 35/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

weil die Nutzung von Seiten des Bauaufsichtsamtes unter Androhung von Zwangsgeldern untersagt wurde.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

7.3.1.3 Basispacht

Laut Studie beträgt die Benchmark für Mieten/Pachten für Gasthöfe (Pacht), Gastronomie mit Logis in Sachsen durchschnittlich 8,9 % im Jahr (für Ferienlager liegen keine Auswertungen vor). Es ist es üblich, dass das Mobiliar/Inventar ebenfalls Miet-/ Pachtgegenstand ist. Im vorliegenden Fall muss die Pacht um den Mobiliaranteil gekürzt werden, weil das Mobiliar nicht Gegenstand der Bewertung ist.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Der Mobiliaranteil beträgt nach der Fachliteratur im Bereich Beherbergung durchschnittlich 25% der Gesamtpacht. Der um den Mobiliaranteil bereinigte Pachtzins errechnet sich wie folgt:

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Pachtzins bereinigt = Pachtzins x 0,75

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Pachtzins bereinigt = 8,9 % x 0,75 = 6,68 %

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Pachtzins bereinigt = rd. 6,5 %

Umsatz pro Jahr	Pachtzins bereinigt	Basispacht pro Jahr
179.874 €	6,5%	11.692 €

7.3.2 Sonstiger Mietbereich

Zum sonstigen Mietbereich gehören insbesondere

- die Beachvolleyballfelder/Beachsoccerfelder (in der Sommersaison verpachtet mit Ausnahme/Spezialregelungen an Wochenenden/Feiertagen) und
- die Platzmeisterwohnung in Gebäude C.

Anm.: Die übrigen baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück (u.a. Gebäude A, b, D, F, G etc.) stellen keine sonstigen Mietbereiche dar, welche separat vermietet werden können, weil diese für den Betrieb des Ferienlagers erforderlich sind und demnach in den erzielbaren Umsätzen aus der Ferienlagernutzung bereits inbegriffen sind.



Ausweislich des mir vorliegenden Pachtvertrages mit Beach and Camp beträgt der jährliche Pacht-
preis für die Beachvolleyballfelder 7.000 €. Die Platzmeisterwohnung in Gebäude C ist der Auskunft
nach mietfrei an den Bruder des Grundstückseigentümers vermietet. Im Rahmen dieser Werter-
mittlung wird jedoch eine marktüblich erzielbare Miete unterstellt, indem die Platzmeisterwoh-
nung an den Betreiber des Ferienlagers vermietbar wäre.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Mietbereich	Wohnfläche in m ²	Nutzungsart	Mietansatz je m ²	Miete im Monat
Platzmeisterwoh- nung	82,3	Wohnung	8,70 € ¹³	716 €
im Monat				716 €
im Jahr				8.592 €
zzgl. Pacht für Beachvolleyballfelder				7.000 €
Gesamt				15.592 €

7.4 Rohertrag

Mietbereich	Miet-/Pacht im Jahr
Beherbergungsbereich	11.692 €
sonstiger Mietbereich	15.592 €
Jahresrohertrag	27.284 €

¹³ Durchschnittsmiete für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert gemäß IVD-Immobilienpreisspiegel 2024

7.5 Bewirtschaftungskosten (BWK)

Analog zum Bewertungsmodell erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach § 32 i.V.m. Anlage 3 der ImmoWertV 2021.

Verwaltungskosten 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Instandhaltungskosten 11,70 €/m² (= Stand 1.1.2021 = VPI von 10/2020)

Anpassung:

VPI 10/2020 = 99,9

VPI 10/2022 = 113,5

$11,70 \times 113,5 / 99,9 = 13,30 \text{ €/m}^2$

Ansatz: $13,30 \text{ €/m}^2 \times 50\%^{14} = 6,65 \text{ €/m}^2$

Mietausfallwagnis 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Bewirtschaftungskostenart	Kostenansatz	Bezugsgröße	BWK
Verwaltung	3 % vom RoE	27.284 €	819 €
Instandhaltung	6,65 €/m ² NUF	1.263,8 m ² NUF	8.404 €
Mietausfallwagnis	4 % vom RoE	27.284 €	1.091 €
Bewirtschaftungskosten			10.314 €

Die Bewirtschaftungskosten betragen rund 38% des Jahresrohertrages.

7.6 Berechnung des Reinertrages (RE)

Der Reinertrag errechnet sich allgemein aus Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten:

Jahresrohertrag	Bewirtschaftungskosten	Jahresreinertrag
27.284 €	10.314 €	16.970 €

¹⁴ für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.7 Bodenwert

7.7.1 Bodenrichtwert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (hier aus dem Grundsteuerportal zur Ermittlung der Bodenwerte für die Grundsteuer):	
Bodenrichtwert [€/m²]:	15
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bodenrichtwertzone:	-
Nutzungsart:	Sondergebiet für Erholung
Bodenrichtwertstichtag:	1.1.2022

Anm.: Nach den Modellparametern ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2022 anzusetzen.

7.7.2 Bodenwertermittlung

		Erläuterung
Bodenrichtwert	15,00 €/m²	
Wertabschlag für noch ausstehende Beiträge	- 0,00 €/m²	
Zuschlag/Abschlag	x 1,0	
angepasster relativer Vergleichswert	= 15,00 €/m²	
Grundstücksfläche	x 14.904 m²	15
modellkonformer Bodenwert	= 223.560 €	

¹⁵ Fläche Flurstück 775/3 mit 14.589 m² zzgl. der Überbaufläche mit rund 315m²

7.8 Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 werden für einzelne Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Umfangs und des Zeitpunktes der Maßnahmen Punkte vergeben. Durch Aufsummierung der vergebenen Punkte resultiert ein Modernisierungsgrad, der wiederum die Restnutzungsdauer des Gebäudes beeinflusst. Liegen die Maßnahmen weiter zurück oder sind Maßnahmen nur teilweise erfolgt, sind weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte erreicht
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamt	20	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Punktetabelle zur Ableitung des Modernisierungsgrades:

erreichte Punkte	resultierender Modernisierungsgrad
0 bis 1 Punkt	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsstandard
11 bis 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	umfassend modernisiert

Eine differenzierte Betrachtung jedes einzelnen Gebäudeteils ist hier nicht möglich und auch nicht zielführend. Vielmehr sollen allgemeingültige Aussagen für die baulichen Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück getroffen werden. Grundsätzlich stupe ich den Modernisierungsgrad mit kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ein. Bei maximal 5 erreichbaren Punkten errechnet sich folgende Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer	Baujahr	Alter	vergebene Modernisierungspunkte	Restnutzungsdauer
40 Jahre	1980	>40 Jahre	Annahme: 5	12 Jahre

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 78 -



7.9 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LZS)

Im Grundstücksmarktbericht 1.1.2024 (Berichtszeitraum 2023) wurden für Hotels, Pensionen und Gaststätten Liegenschaftszinssätze zwischen 1,73% bis 2,94% ermittelt (siehe Grundstücksmarktbericht Dresden, Stand 1.1.2024, S. 90).

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht

Grundstückstyp Gebäudeart	RND	Baujahre	bis 6 Jahre					7 - 20 Jahre					Gesamt					RND	Baujahre	Grundstückstyp Gebäudeart			
			Anzahl	Grd.-Fläche [m²]	KP/WF [€/m²]	KP/vSW	KP/RoE	Liz [%]	Anzahl	Grd.-Fläche [m²]	KP/WF [€/m²]	KP/vSW	KP/RoE	Liz [%]	Anzahl	Grd.-Fläche [m²]	KP/WF [€/m²]				KP/vSW	KP/RoE	Liz [%]
			Min - Max Median (x)					Min - Max Median (x)					Min - Max Median (x)										
Verkaufsbauweise	offen, großflächig und absichtlich	bis 1918	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	bis 1918	offen, großflächig und absichtlich	Verkaufsbauweise
		1919 - 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	1919 - 1949		
		1950 - 1990	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	1950 - 1990		
		1991 - 2000	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1991 - 2000		
		2001 - 2010	0	-	-	-	-	-	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	3	1.462 - 19.267 6.667 (8.495)	1.041 - 8.521 1.665 (2.919)	0,43 - 1,45 1,41 (1.39)	9,20 - 33,33 16,89 (15,83)	2,71 - 13,17 4,38 (1,97)	2001 - 2010		
		2011 - 2021	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2011 - 2021		
Beherbergung, Gastronomie	offen, großflächig und absichtlich	ab 2022	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	ab 2022	offen, großflächig und absichtlich	Beherbergung, Gastronomie
		alle	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	6	1.462 - 19.267 6.667 (8.495)	1.041 - 8.521 1.665 (2.919)	0,43 - 2,48 1,41 (1.39)	9,20 - 33,33 16,89 (15,83)	4,62 - 13,17 4,38 (1,97)	alle		
		bis 1918	0	-	-	-	-	-	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	bis 1918		
		1919 - 1949	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	1919 - 1949		
		1950 - 1990	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0	-	-	-	-	-	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1950 - 1990		
		1991 - 2000	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	1991 - 2000		
Beherbergung, Gastronomie	offen, großflächig und absichtlich	2001 - 2010	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2001 - 2010	offen, großflächig und absichtlich	Beherbergung, Gastronomie
		2011 - 2021	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	2011 - 2021		
		ab 2022	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	ab 2022		
		alle	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	5	320 - 5.062 1.836 (1.971)	1.482 - 7.987 3.117 (3.958)	0,82 - 2,28 1,28 (1,32)	15,19 - 23,6 15,19 (15,19)	1,71 - 2,94 1,71 (1,71)	alle		

Die Kaufpreise lagen zwischen 320.000 € und 5.062.000 € bzw. zwischen 1.482 €/m² und 7.987 €/m² Wohn-/Nutzungsfläche. Unter Berücksichtigung aller wertprägenden Merkmale, insbesondere

- Nutzungsart,
- Bodenwert,
- Restnutzungsdauer und
- Objektgröße

nehme ich einen objektspezifischen angepassten Liegenschaftszinssatz im oberen Spannenbereich von rund 3% an.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.10 Bodenwertverzinsung

Die Bodenwertverzinsung wird aus dem Produkt von modellkonformen Bodenwert und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz gebildet. Die Bodenwertverzinsung beträgt somit:

modellkonformen Bodenwert	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	Bodenwertverzinsungsbe- trag
223.560 €	3%	6.707 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.11 Barwertfaktor (Bf)

Der Barwertfaktor ergibt sich in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes nach der Formel:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

mit n Restnutzungsdauer in Jahren
 q Zinsfaktor 1 + i
 i Liegenschaftszinssatz

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren (vgl. Punkt 7.3) beträgt der Barwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV für die zu bewertende Liegenschaft nach obiger Formel bei einem Liegenschaftszinssatz von 3%

$$\text{Barwertfaktor} = 9,954$$

7.12 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich allgemein wie folgt:

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = (\text{Reinertrag} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Barwertfaktor} + \text{Bodenwert}$$

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = (16.970 \text{ €} - 6.707 \text{ €}) \times 9,954 + 223.560 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = 325.718 \text{ €}$$

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.13 Marktanpassung

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3% (vgl. Punkt 7.14) wurde aus Kaufverträgen des Jahres 2023 abgeleitet. Bei einer angenommenen Gleichverteilung aller Kauffälle innerhalb des Auswertungszeitraumes 2023 würde der Liegenschaftszinssatz also das Preisgeschehen in der Mitte dieses Zeitraumes abbilden (01.07.2023).

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, weil sich die Preise in diesem Teilmarkt in den letzten 12 Monaten seitwärts entwickelt haben.

Der Anpassungsfaktor (Marktanpassung) beträgt demnach 1,0.

7.14 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

marktangepasster vorl. Ertragswert = vorläufiger Ertragswert x Anpassungsfaktor

marktangepasster vorl. Ertragswert = 325.718 € x 1,0

marktangepasster vorl. Ertragswert = 325.718 €

7.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 (3) ImmoWertV 2021 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

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.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

An dem Wertermittlungsgrundstück besteht Investitionsstau. Das betrifft insbesondere:

- Gebäude B (Abdeckung Brandwand, Innenausbau, Rampe instandsetzen)
- Gebäude C (Fassade unsaniert, Terrasse nicht fertiggestellt)
- Gebäude F (Dacheindeckung, Dämmung)
- Hütten 18-20 (Renovierung)
- Außenanlagen (defekte Entwässerung der Gebäude B, C und D; fehlende Anbindung Drainage der Beachvolleyballfelder an RW-Schacht)

Die Ermittlung der Kosten erfolgt unter Verwendung von *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen*. Die in obigem Fachbuch ausgewiesenen Baupreise beziehen sich auf den Preisstand II/2020. Die Anpassung auf dem Wertermittlungstichtag erfolgt mittels Baupreisindex.

Bauteil/Ort	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
Gebäude B	Abdeckung Brandwand	5 m ²	144 €/m ²	720 €
	Putzausbesserung Brandwand	10 m ²	62 €/m ²	620 €
Gebäude C	Gerüst stellen	100 m ²	14 €/m ²	1.400 €
	Fassadenanstrich/Putzausbesserung	100 m ²	35 €/m ²	3.500 €
Gebäude F	Gerüst stellen	400 m ²	14 €/m ²	5.600 €
	Dacheindeckung und Dämmung, Abfuhr alte Dachhaut	390 m ²	139 €/m ²	54.210 €
	Dachentwässerung	60 m	67 €/m	4.020 €
Zwischensumme 1				70.070 €
Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2020=117,7, BPI II/2024=164,5)				x164,5/117,7
Zwischensumme 2				97.931 €
Renovierung Hütte 18-20 (Böden, Wände, tlw. Fenster/Türen)				
5.000 €/Hütte x 3 Hütten =				15.000 €
Gebäude B - Fertigstellung Innenausbau (z.B. Lagerflächen, Bevorratung o.Ä.)				
NGF 194,7 m ² x 300 €/m ² =				58.410 €
Gebäude B – Instandsetzung Rampe				pauschal
				5.000 €
Außenanlagen – Instandsetzung Entwässerung (an Geb. B, C und D), Anbindung Drainage Volleyballfelder				pauschal =
				20.000 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 82 -



Summe Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SMK), brutto	196.341 €
Summe Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SMK), netto	164.992 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Grundsätzlich dürfen Schadensbeseitigungskosten nur in der Höhe berücksichtigt werden, wie sich diese auch auf den Verkehrswert auswirken; sie sind demnach in ihrer wertrelevanten Höhe zu berücksichtigen. In der Regel wirken sich die Kosten für die Beseitigung von Schäden nicht 1:1 auf den Kaufpreis und damit auf den Verkehrswert aus¹⁶.

Beispielsweise hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz die Wertauswirkungen von Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SKM) untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung stellte ich heraus, dass sich die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten im hochpreisigen Bereich mit hoher Nachfrage durchschnittlich nur zu etwa 68 % der tatsächlichen Kosten auf den Kaufpreis auswirken, wohingegen im niedrigpreisigen Bereich mit geringer Nachfrage die Wertauswirkung bei im Durchschnitt 109 % der tatsächlichen Kosten lag.

Der Gutachterausschuss interpretiert die Ergebnisse im hochpreisigen Bereich wie folgt:

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Voraussetzung: Knappes Angebot bei großer Nachfrage

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

- Dann werden die Käufer es oftmals nicht erreichen, dass die Verkäufer die noch zu investierenden Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe als Kaufpreisminderung akzeptieren.
- In diesen Fällen werden die Wertminderungen oftmals wesentlich unter den Ansätzen der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten liegen
- Folge: hohe Kaufpreise

Im niedrigpreisigen Bereich werden die Ergebnisse durch den Gutachterausschuss wie folgt interpretiert:

Voraussetzung: Die Nachfrage liegt weit hinter dem Angebot zurück

- Käufer können oftmals die Kosten in voller Höhe als Kaufpreisminderung in den Verkaufsverhandlungen durchsetzen.
- In diesen Fällen werden die Wertminderungen oftmals den Ansätzen der Schadensbeseitigungskosten entsprechen.
- Folge: niedrige Kaufpreise

¹⁶ Urteil des Finanzgerichtes Berlin-Brandenburg vom 10.06.2015 (Az.: 3 K 3248/11)

Im vorliegenden Bewertungsfall ist zum Wertermittlungsstichtag eine mittelmäßige Nachfrage bei geringem Angebot vorhanden. Analog zu den zuvor wiedergegebenen Ausführungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz berücksichtige ich die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SMK) mit rund 90 %.

Wertminderung durch SMK = SMK x 0,90

Wertminderung durch SMK = 164.992 € x 0,90 = 148.493 €

Überbauegebäude

Gemäß § 915 BGB steht dem Eigentümer des überbauten Grundstücks (Flurstück 774) ein gesetzlicher Anspruch auf Übernahme des überbauten Grundstücksteils durch den Überbauenden zu. Im Rahmen der Wertermittlung wird angenommen, dass von diesem Recht statt der Zahlung einer Überbaurente Gebrauch gemacht wird. Für die Bemessung des Entschädigungsanspruchs ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung entscheidend, auch wenn wie im vorliegenden Fall, der Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke zunächst über seine eigene Grundstücksgrenze gebaut hat (Eigengrenzüberbau) und die Grundstücke später (z.B. durch Verkauf oder Zwangsversteigerung) unterschiedlichen Eigentümern zufallen. Das Recht auf Zahlung einer Rente bzw. Übernahmeanspruch entsteht zum Zeitpunkt der Überbauung, das Recht auf Rentenzahlung ruht bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Grundstücke in unterschiedliche Hände kommen. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 28.1.2011 (VZR 147/10) ist für die Berechnung einer Überbaurente nach § 912 Abs. 2 BGB für einen vor dem 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet erfolgten Überbau der Bodenwert eines im gleichen Zustand und in vergleichbarer Lage belegenen Grundstückes in den alten Ländern in dem Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend.

- Überbauegebäude von 1980 (Hütten 7, 11, 20, 23, Gebäude A und B)

Für den Ansatz des Bodenwertes orientiere ich mich im Folgenden an den für die Stadt Berlin, insbesondere für Stadtrandlagen veröffentlichten Richtwerten für marktfähiges Nichtbauland zum Stichtag 31.12.1980. Demnach lagen die Richtwerte für marktfähiges Nichtbauland bei durchschnittlich 20 DM je m² Grundstücksfläche. Für die Lage in Dresden berücksichtige ich einen 50%-igen Abschlag.

Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus	Annahme	31.12.1980
Bodenrichtwert in vergleichbarer Lage im Jahr 1980	20 DM x 50% =	10 DM/m ²
Bodenwert der Überbaufläche im Jahr 1980	300 m ² x 10 DM/m ² =	3.000 DM
Umrechnung in EUR (1 EUR = 1,95583 DM)		1.534 €

Der bisherige Bodenwert widerspiegelt die Wertverhältnisse am 31.12.1980; der Bodenwert muss noch inflationsbereinigt werden. Hierfür wird bis 1991 der Preisindex für Lebenshaltung (früheres Beitrittsgebiet ohne neue Länder) und ab 1991 der Verbraucherpreisindex für Deutschland herangezogen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Preisindex für Lebenshaltung früheres Beitrittsgebiet	12/1980	67,8
Preisindex für Lebenshaltung früheres Beitrittsgebiet	01/1991	87,3
Verbraucherpreisindex (2020=100)	01/1991	60,5
Verbraucherpreisindex	07/2024	119,8
Indizierter Bodenwert der Überbaufläche		
1.534 € x (119,8 / 60,5) x (87,3 / 67,8) =		3.911 €

- Überbaugebäude von 2019 (Party-Carport)

Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus	Annahme	31.12.2019
Bodenrichtwert Sonderbaufläche Erholung	Annahme	10 €/m²
Bodenwert der Überbaufläche im Jahr 2019	15 m² x 10 €/m² =	150 €
Verbraucherpreisindex (2020=100)	12/2019	100,0
Verbraucherpreisindex	07/2024	119,8
Indizierter Bodenwert der Überbaufläche	150 € x (119,8 / 100,0) =	180 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Teilfläche des gesamten Feriendorfes Langebrück

Wie ich bereits eingangs geschildert habe, handelt es sich bei dem Wertermittlungsgrundstück Flurstück 775/3 nur um einen Teil des Feriendorfes Langebrück. Das Feriendorf Langebrück erstreckt sich insgesamt über die beiden Grundstücke Flurstück 775/3 und 774. Diese Tatsache wirkt sich hier jedoch nicht auf den Verkehrswert aus, weil die Bewirtschaftung des Feriendorfes u.U. auch ohne das Grundstück Flurstück 774 möglich wäre.

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Instandhaltungsrückstand	-148.493 €
Indizierter Bodenwert der Überbaufläche $(-3.911 \text{ €}) + (-180 \text{ €}) =$	-4.091 €
Teilfläche des gesamten Feriendorfes Langebrück	-
Summe	152.584 €

7.16 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Ertragswert = marktangepasster vorl. Ertragswert ± boG

Ertragswert = 325.718 € – 152.584 €

Ertragswert = 173.134 €

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 35/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Verkehrswert = Ertragswert

Verkehrswert = 173.134 € ≈ 173.000 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II

Grundbuchamt	Dresden		
Grundbuch von	Langebrück		
Blatt	1421		
BVNr.	2		
am Grundstück der Gemarkung	Langebrück		
Flurstück	775/3	mit	14.589 m²
mit der Anschrift	Dörnichtweg 6		
	01465 Dresden-Langebrück		
Wertermittlungstichtag	08.07.2024		
Qualitätsstichtag	08.07.2024		
habe ich ermittelt mit rund	173.000 €		

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

8.2.1 Abt. II Nr. 7 (Zwangsversteigerungsvermerk)

Die Eintragung mindert den Verkehrswert grundsätzlich nicht.

9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

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

Nach Weisung des Amtsgerichtes Dresden sollten ausschließlich die beiden Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden. Das sonstige Inventar (Zubehör) ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Pos.	Ort	Gegenstand	mgl. Zuordnung ¹⁷	Anzahl	Erläuterung	geschätzter Wert in €
1	Dach von Gebäude D	Photovoltaikanlage (22,31 kWp)		1	E1	21.000
2	Dach von Hütte 25	Photovoltaikanlage (ca. 5,5 kWp)		1	E2	ohne Ansatz
Summe						21.000

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

E1 - Wertermittlung der 22,31 kWp-Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

Anlagenbeschreibung

Anlagenart:	Netzgekoppelte PV-Anlage mit elektrischen Verbrauchern und Überschusseinspeisung
PV-Generatorleistung:	22,31 kWp
PV-Generatorfläche:	ca. 165 m ² (aus Luftbild)
Anzahl PV-Module:	97 (aus Luftbild)
Hersteller PV-Module:	unbekannt
Einbauart:	Aufdachanlage
Hersteller Wechselrichter:	unbekannt
Zeitpunkt Inbetriebnahme:	30.04.2012

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

¹⁷ Es handelt sich um eine mögliche Zuordnung ohne rechtsverbindliche Würdigung, da dies im Streitfall einem ordentlichen Prozessgericht vorbehalten bleibt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

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

Die Inbetriebnahme fand im April 2016 statt. Der Vergütungszeitraum endet damit zum 31.12.2036. Die Einspeisevergütung beträgt bis 10 kW 19,50 Cent je kWh und >10 kW bis 40 kW 18,50 Cent je kWh.

Vom örtlichen Versorger wurden mir die Gutschriften der Jahre 2020 bis 2022 zum erzeugten und eingespeisten Strom übergeben.

Jahr	erzeugte Leistung (eingespeiste Leistung einschl. Eigenver- brauch)	Netzeinspeisung	resultierender Direktverbrauch (erzeugte Leistung abzgl. Netzeinspei- sung)
	in kWh	in kWh	in kWh
2020	17.143	11.177	5.966
2021	15.175	9.348	5.827
2022	16.563	6.905	9.658
Ø	16.294	9.143	7.150

Ø eingespeiste Strommenge 2020-2022 im Jahr	9.143 kWh
Ø Vergütung für eingespeiste Strommenge im Jahr	
4.098 kWh x 0,1950 €/kWh =	799 €
5.045 kWh x 0,1850 €/kWh =	933 €
Summe	1.732 €
Ø ersparter Strombezug 2020-2022 im Jahr (Direktverbrauch)	7.150 kWh
Strompreis im Juli 2024 (circa; sh. Grafik Strompreisentwicklung)	0,26 €/kWh
Ø ersparte Kosten für Strombezug im Jahr 7.150 kWh x 0,26 €/kWh =	1.859 €
Rohrertrag (Summe Ø Vergütung für eingespeiste Strommenge und Ø ersparte Kosten Strombezug)	1.732 € + 1.859 € = 3.591 €

Strompreisentwicklung für Neukunden

Durchschnittlicher Strompreis bei einem Jahresverbrauch von 4.000 kWh in Cent/kWh



Quelle: Verivox • Daten herunterladen • Einbetten

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Die durchschnittliche Einspeisevergütung sowie die ersparten Kosten für den Strombezug kann als Rohertrag 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.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnickweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 89 -



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

Anlagemerkmale		Benchmark	Bewirtschaftungskosten im Jahr
Herstellungskosten	unbekannt	1 bis 2%	-
Nennleistung	22,31 kWp	30 bis 80 €/kWp	669 – 1.785 €
Vergütung/Rohertrag	3.591 €/Jahr	10 bis 20%	359 – 718 €

Als Bewirtschaftungskostenansatz wähle ich rd. 700 € 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.

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

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.

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 immobiliespezifischen 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.

Für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes orientiere ich mich an den durchschnittlichen Zinssätzen für Hypothekenbankdarlehen mit 10 jährige Sollzinsbindung. Diese lag im Juli 2024 bei etwa 3,75% (laut interhyp Zinschart)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

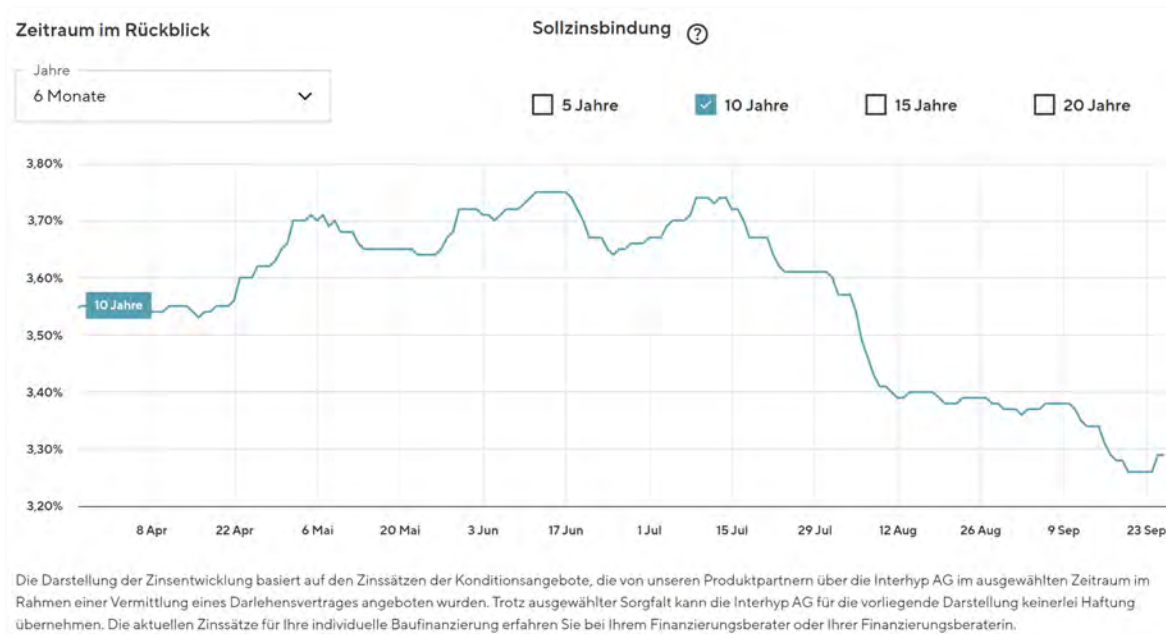
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Der Barwertermittlung der Einspeisevergütung liegen folgende Ansätze zu Grunde:

Rohertrag		3.591€
Bewirtschaftungskosten		700 €
Jahresreinertrag	3.591 € – 700 € =	2.891 €
Monatsreinertrag	2.891 €/12 Monate =	240,92 €
Jahr der Inbetriebnahme		2012
Restlaufzeit der gesicherten Einspeisevergütung (7/2024 bis 12/2032)		102 Monate
Anzahl der unterjährigen Abschlagszahlungen (Annahme: monatlich)		12
Gesamtanzahl der Abschlagszahlungen		102

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 35/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Kapitalisierungszinssatz	gewählt	3,5 %
--------------------------	---------	-------

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.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:

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

$$K_0 = 240,92 \text{ €} \times \frac{(1 + (0,035/12))^{102} - 1}{(1 + (0,035/12))^{102} \times ((1 + (0,035/12)) - 1)}$$

$$K_0 = 240,92 \text{ €} \times \frac{0,3459}{1,3459 \times 0,002917}$$

$$K_0 = 240,92 \text{ €} \times 88,11$$

$$K_0 = 21.227 \text{ €}$$

Der Barwert der Abschlagszahlungen bei einer monatlich nachschüssigen Zahlweise für den Zeitraum von insgesamt 102 Monaten beträgt **rd. 21.227 €**. Der Barwert der Abschlagszahlungen soll 1:1 dem Wert der PV-Anlage entsprechen. Der Wert der Photovoltaikanlage einschl. aller dazugehörigen Bauteile (PV Module, Solarkabel, Wechselrichter etc.) schätze ich demnach auf:

Wert 22,31 kWp-Photovoltaikanlage = rd. 21.000 €

Der Wert der 22,31 kWp-Photovoltaikanlage beträgt rund 941 €/kWp.

Anm.: Der ermittelte Wert für die 22,31 kWp-PV-Anlage unterstellt einen legalen Betrieb der Anlage ohne mögliche Sanktionen aus einem illegalen Anschluss der 5,5 kWp-PV-Anlage, die eine erhebliche Reduzierung der Stromvergütung zur Folge hätte (siehe E2). Ich empfehle jedem Interessenten dringend, Informationen beim Netzbetreiber einzuholen und sich über den aktuellen Stand der Ermittlungen des Netzbetreibers, hinsichtlich des illegalen Anschlusses der 5,5kWp-PV-Anlage und der sich daraus ergebenden Konsequenzen, zu informieren.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 35/24	Wertermittlungsobjekt: Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)
---	---



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

E2 - Wertermittlung der 5,5 kWp-Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

Für die 5,5 kWp-Photovoltaikanlage ist mir von Seiten des Grundstückseigentümers nur mitgeteilt worden, dass die Inbetriebnahme im März 2016 erfolgt sein soll.

Dem zuständigen Netzbetreibers (Sachsen Netze GmbH) ist die 5,5 kWp-PV-Anlage nicht bekannt. Auch im Marktstammdatenregister wurde den Angaben zufolge, bis auf die 22,31 kWp-Photovoltaikanlage, keine zweite Anlage gefunden.

Zitat Sachsen Netze GmbH:

„Die zusätzlichen Module (ca. 5,5 kWp) scheinen laut Google Maps eine Freiflächenanlage zu sein. Diese erhalten grundsätzlich keine Vergütung. Aber wenn diese Anlage ebenfalls mindestens an den Übergabezähler angeklemt ist, verliert die Altanlage aus 2012 ihren Vergütungsanspruch bzw. wird dieser auf den jeweiligen Marktwert sanktioniert. Dies gilt sowohl rückwirkend als auch für alle zukünftigen Eigentümer. Es gibt einzelne Monate, wo man anhand der Zählerstände vermuten kann, dass die zweite Anlage ebenfalls ins öffentliche Netz speist. Es ist jedoch nicht mit absoluter Sicherheit möglich zu sagen, dass die Anlage definitiv einspeist. Um hier für Klarheit zu sorgen, muss vor Ort festgestellt werden, wo die Anlage angeschlossen ist, wie viele Module es sind und wenn möglich die Wp der einzelnen Module. Als Netzbetreiber haben wir leider nicht die Möglichkeit die Gegebenheiten in der Kundenanlage zu prüfen.“ ... „Meine Kollegin nimmt die Klärung in Bezug auf die Vergütung mit zu ihrem Chef, da eine Korrektur der Einspeisevergütungszahlungen vorgenommen werden muss, wenn die Anlage ebenfalls ins öffentliche Netz speist. Man könnte hier sogar eine betrügerische Absicht unterstellen, da 5 kWp auch nicht wenig sind. Eine entsprechende Reduzierung auf den Marktwert in der Vergütung der 2012-Anlage würden wir beim Voreigentümer zurückfordern. Damit wären auch die Ihnen vorliegenden Gutschriften nicht korrekt.“

Wegen der Unsicherheiten hinsichtlich des legalen Betriebs dieser Anlage, insbesondere auch, weil die erzeugte Strommenge u.U. bereits bei der 22,31-kWp-PV-Anlage inkludiert sein könnte, erfolgt für die 5,5kWp-PV-Anlage kein Wertansatz.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 02.10.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 93 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Grundbuch von Langebrück, Blatt 1421, Ausdruck vom 02.04.2024
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 06.05.2024 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 16.05.2024
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 15.05.2024
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 06.06.2024
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 02.05.2024
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 03.05.2024
- Auskunft Sachsen Netze vom 13.05./17.05.2024
- Amtlicher Lageplan, M1:250
- Grundriss Wohnung (ehem. Platzmeisterwohnung)
- Grundriss EG, Teilgebäude A, M1:50
- Grundriss EG, Teilgebäude B, M1:50
- Grundriss EG, Teilgebäude C, M1:50
- Grundriss EG, Teilgebäude D (Halle), M1:50
- Grundriss EG, Teilgebäude E (Zwischenbau), M1:50
- Grundriss EG+DG, Teilgebäude F (Gemeinschaftshaus/Hütte), M1:50
- Grundriss EG, Teilgebäude G (Pfortnerhaus/Elt-Anschlussraum), M1:50
- Auszug aus Planungsunterlagen zur Errichtung Kinderferienlager „Frühgemüsezentrum“ von 1977/1979 einschl. Zeichnungen

12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Um-nutzung, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Ein- und Mehrfamilienhäuser, verschiedene Aus-gaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) vom 19. Mai 2010
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte, verschiedene Jahre
- IVD-Immobilienpreisspiegel, verschiedene Ausgaben
- Aengevelt City Report, verschiedene Ausgaben
- Mietspiegel, verschiedene Jahre
- Statistischer Bericht, Beherbergungsgewerbe im Freistaat Sachsen 2023
- betriebswirtschaftliche Auswertung eines Ferienlagers in Sachsen
- Studie zum betriebswirtschaftlichen Ist-Zustand des Hotel- und Gaststättengewerbes nach Be-triebsarten und Betriebsgrößen mit Einschätzung des zukünftigen Entwicklungs- und Investiti-onspotentials im Freistaat Sachsen 2017 (Betrachtungszeitraum 2016), erschienen Juli 2018

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Luftbild – das Flurstück 775/3 ist rot umrandet

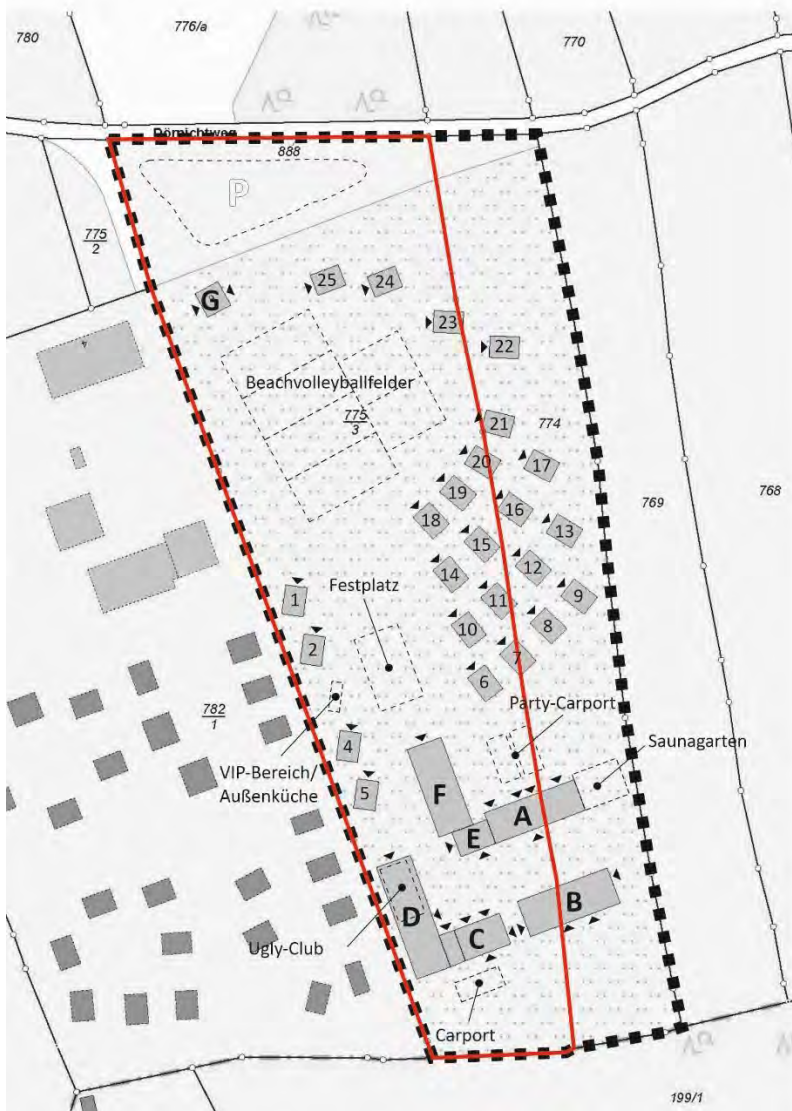
Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

- Gesamtgrundstück des Feriendorf Langebrück (FdL)
- Flurstück 775/3 - Az.: 520 K 35/24 (Teilfläche des FdL)
- 1-25 Finnhütte (Nr. 1, 2, 4 bis 25)
- A Sanitärräume
- B Wirtschaftsgebäude (Vorbereitung/Lager)
- C Platzmeisterwohnung mit Garage
- D Mehrzweckhalle
- E Zwischenbau
- F Gemeinschaftshaus, Küche, Speiseraum
- G Pfortnerhaus, ELT-Anschlussraum



Übersichtsplan

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnickweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)

Seite
- 97 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

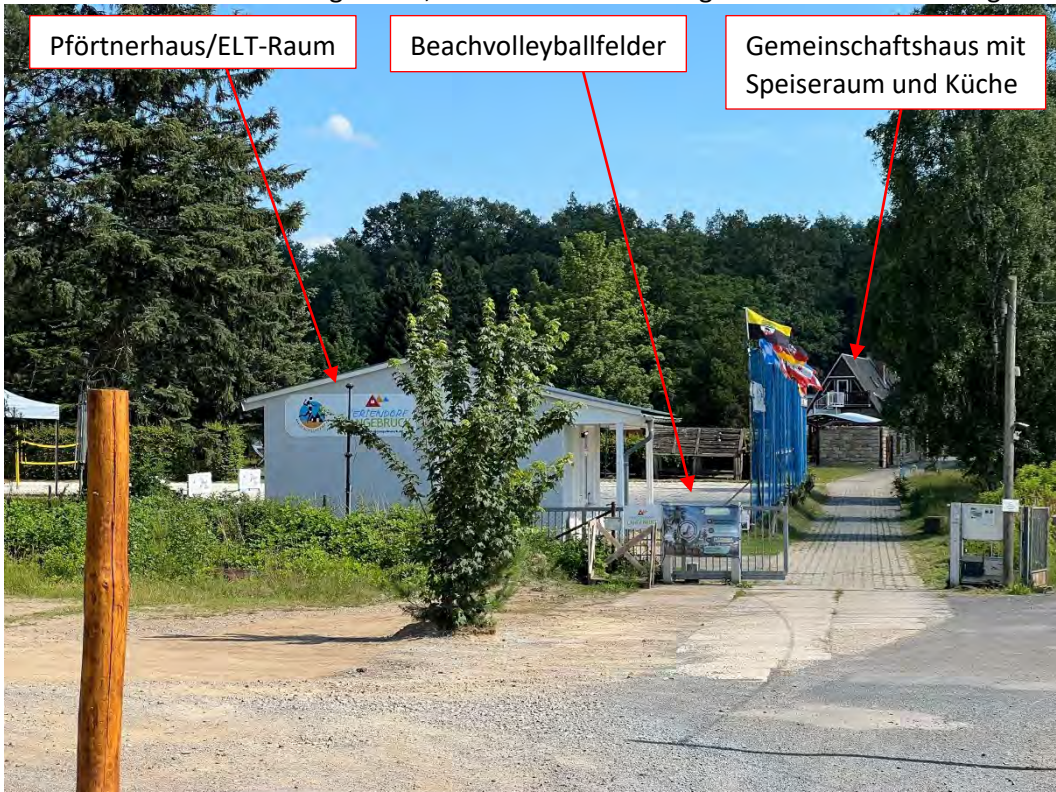
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Zufahrt zum Feriendorf Langebrück; Blick vom Dörnichtweg aus nördlicher Richtung



Feriendorf Langebrück

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 35/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 775/3 (14.589 m²)