

Nicht bezugsfertige Wohnung (521 m² Wfl.) im Kopfbau mit historischer Freitreppe in der Residenz „Wasserwerk Saloppe“ (Außenbewertung – kein Zutritt zum Sondereigentum)

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	vertraglich vereinbarte Wohnfläche: -	umlagefähige Betriebskosten: 7.901,90 €/Jahr
Aktenzeichen: 520 K 97/23	Wohnfläche (nach WoFIV): ca. 521 m ²	sonstige nicht umlagefähige Kosten: 6.669,82 €/Jahr
Grundbuchamt: Dresden	Grundbuch von: Loschwitz	Vermietungsstand: nicht vermietet
Blatt: 3469	Gemarkung: Loschwitz	Aktuelle Nettokaltmiete: -
Flurstück: 179/7 179/8 179/6	Größe: 1.057 m ² 56 m ² 6.767 m ²	Instandhaltungsrücklagen (gesamt): 18.542,08 € (Stand 31.12.2022)
Postalische Anschrift: Brockhausstr. 5 01099 Dresden	Energieausweis: nicht erforderlich (vgl. auch § 79 Abs. 4 Satz 2 GEG)	Besonderheiten: Wohnung nicht bezugsfertig (rohbauähnlicher Zustand), Mängel am Gemeinschaftseigentum, Gemeinschaftseigentum nicht fertig gestellt.
Miteigentumsanteil: 114/1.000	Baulasten: nein	Vorgefundenen Gegenstände: keine Angaben möglich
Objektart: Eigentumswohnung	Altlasten(verdacht): nein	Verkehrswert nach §194 BauGB <u>ohne</u> den Wert von vorgefundenen Gegenständen <u>und ohne</u> Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II:
Wertermittlungsstichtag: 15.02.2024	Qualitätsstichtag: 15.02.2024	Sanierungsgebiet: nein
Baujahr: 1871-1875	San./Mod.: ca. 2017	Denkmalschutz: ja

1.737.000 €



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	6	
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6	
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7	
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	8	
2.	Grundstücksmerkmale	10	
2.1	Lage	10	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
2.1.1	Makrolage	10	
2.1.2	Mikrolage	11	Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	12	
2.3	Erschließung und Grenzverhältnisse	13	
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13	
2.4.1	Privatrechtliche Situation	13	E-Mail info@palmer-immobilien.de
2.4.2	Mietrechtliche Situation	17	
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	17	Internet www.palmer-immobilien.de
2.5	Flächen und Einheiten	22	
2.5.1	Anzahl von Einheiten	22	
2.5.2	Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 1	22	
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	24	Güterhofstraße 5 01445 Radebeul
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	24	
3.1	Vorbemerkung	24	Telefon 0351 4135124 Telefax 0351 4276766
3.2	Residenz „Wasserwerk Saloppe“	25	
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	25	
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	25	
3.2.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	28	
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	28	
3.2.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	31	
4.	Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen	31	
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	33	
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	35	
7.	Vergleichswert	36	
7.1	Besondere Modellparameter	37	
7.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	40	
7.3	Ermittlung des rechnerischen Preises für das Bewertungsobjekt (BWO)	41	
7.4	Ermittlung der rechnerischen Preise für die Vergleichsobjekte (VO)	43	
7.5	Ermittlung der angepassten Kaufpreise	44	
7.6	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}	44	
7.7	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	45	
7.8	Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}	47	
7.9	Vorläufiger Vergleichswert	49	
7.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	50	
7.11	Vergleichswert	55	
8.	Verkehrswert	56	
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	56	
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	57	
8.2.1	Abt. II Nr. 1 (Recht zum Betrieb eines Flüssiggasbehälters)	57	
8.2.2	Abt. II Nr. 2 (Wasserversorgungsleitungsrecht)	57	
8.2.3	Abt. II Nr. 3 (Recht zur Errichtung einer Alternativdruckleitungstrasse Brunnengalerie)	58	
8.2.4	Abt. II Nr. 4 (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)	58	
8.2.5	Abt. II Nr. 5 (Geh- und Fahrtrecht)	59	
8.2.6	Abt. II Nr. 6 (Geh- und Fahrtrecht)	59	
8.2.7	Abt. II Nr. 7 (Recht auf Übernahme der Abstandsfläche)	59	
8.2.8	Abt. II Nr. 8 (Recht auf Übernahme der Abstandsfläche)	60	



8.2.9	Abt. II Nr. 9 (Lastend an Flst. 179/6; Umspannstation- und Stromleitungsrecht)	60	Dipl.-Ing. Rico Palmer
8.2.10	Abt. II Nr. 10 (Lastend an Flst. 179/8; Auflassungsvormerkung, auflösend bedingt)	61	
8.2.11	Abt. II Nr. 11 (Zwangsversteigerungsvermerk)	62	
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	62	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	62	
11.	Ergänzende Anlagen	63	
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis	63	

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



Abkürzungsverzeichnis

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

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

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 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 4 -



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstraße 6
01069 Dresden

AZ: 520 K 97/23

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: Maisonettewohnung über 4 Etagen (einschl. Turmgeschoss) mit ca. 521 m² Wohnfläche im westlichen Kopfbau der Residenz „Wasserwerk Saloppe“, nicht bezugsfertig, rohbauähnlicher Zustand des Sondereigentums, Gemeinschaftseigentum nicht fertig gestellt, außerdem Mängel am Gemeinschaftseigentum, Außenbewertung (kein Zutritt zum Sondereigentum)

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Anschrift: **Brockhausstr. 5
01099 Dresden**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Dresden
Grundbuch von Loschwitz
Grundbuchblatt 3469

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 114/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück 179/7 (Gebäude- und Freifläche) mit 1.057 m²,
Flurstück 179/8 (Körnerweg, Verkehrsfläche) mit 56 m² und
Flurstück 179/6 (Brockhausstraße 5, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche) mit 6.767 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrecht an Terrasse und Garten sowie der historischen



Freitreppenanlage bezeichnet mit „SNR
Terrasse, Garten WE1“

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

→ 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.

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

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 15.02.2024

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

Qualitätsstichtag: 15.02.2024

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

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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. Ortstermin

Zeitpunkt:	17.11.2023
Dauer:	9:00 bis 10:35 Uhr
Besichtigte Bereiche:	Der Zutritt zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 war nicht möglich; es bestand lediglich die Möglichkeit, durch ein Terrassenfenster im Erdgeschoss in die Einheit zu sehen. Außerdem konnte das Gemeinschaftseigentum besichtigt werden.
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none"> - zwei Mitarbeiterinnen der WEG-Verwaltung - Hausmeister - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)

2. Ortstermin

Zeitpunkt:	15.02.2024
Dauer:	9:00 bis 10:18 Uhr
Besichtigte Bereiche:	Gemeinschaftseigentum (Treppenhäuser, Tiefgarage, Heizraum, Kellerräume, Freifläche)
	Der 2.Ortstermin erfolgte u.a. im Rahmen der Besichtigung für Einheiten in Parallelverfahren.
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none"> - Mitarbeiter der WEG-Verwaltung - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis zu Fotoaufnahmen:	-



1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

- Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- Grundbuch von Loschwitz, Blatt 3469, Ausdruck vom 14.07.2023
- Von der Eigentümerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- keine
- Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- kein Zwangsverwalter bestellt
- Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- 5 Innenaufnahmen aus der Wohnung Nr. 1 (Aufnahmedatum 05.11.2019)
 - Duldungsanordnung des Bauaufsichtsamtes vom 11.11.2020
 - Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen (verschieden datiert zwischen 2013 und 2015)
 - Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen
 - Hausgeldabrechnung 2022
 - Wirtschaftsplan 2024
 - Protokoll der 1. ordentlichen Eigentümerversammlung vom 09.11.2020
 - Protokoll der 2. ordentlichen Eigentümerversammlung vom 29.11.2021
 - Protokoll der 3. ordentlichen Eigentümerversammlung vom 09.12.2022
 - Protokoll der 4. ordentlichen Eigentümerversammlung vom 05.12.2023
 - Auskunft wegen Wasserzählern
 - 8. Prüfbericht zur Bauüberwachung vom 02.11.2021
- Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:*
- Besichtigungsaufzeichnungen
 - Auszug aus URNr. 4551/2013 (Teilungserklärung)
 - Auszug aus URNr. 993/2014, 550/2015-H und 694/2015-H (Nachträge zur Teilungserklärung)
 - Auszug aus URNr. 3688/2005, 3134/2012, 4503/2019-H und 2024/2017-H (Bewilligungen für Eintragungen in Abteilung II)
 - Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 20.09.2023 nebst Zeichenerklärung
 - Auskünfte des Gutachterausschusses Dresden nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung
 - Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 25.09.2023
 - Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 05.10.2023

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



- Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 19.09.2023
- Auskunft Denkmalamt vom 25.09.2023
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 15.09.2023
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 28.09.2023
- Auskunft Sachsen Netze
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 9 -



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	kreisfreie Stadt		
<i>Stadt:</i>	Dresden	Einwohner:	572.240 ¹
<i>Arbeitslosenquote:</i>	6,4 % (Stand: 02/2024)		
<i>Stadtteil:</i>	Stadtteil Radeberger Vorstadt Stadtteil-Nr.: 12		
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+1,5 %
<i>Wohnungsleerstand:</i>	Dresden insgesamt		7,0 %
	Stadtteil Radeberger Vorstadt		7,9 %
	Quelle: „Statistische Mitteilungen. Bauen und Wohnen 2022“ der Landeshauptstadt Dresden		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum (Altmarkt)		5,5 km
	Anschlussstelle Dresden-Hellerau auf die A4		7 km
	öffentliche Verkehrsmittel		400 m
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (Discounter)		1 km
	nächste Kindertagesstätte		1 km
	nächste Grundschule		2 km
	nächste Oberschule		3 km
	nächstes Gymnasium		3 km
	Hauptbahnhof Dresden		6,5 km
	Flughafen in Dresden		9 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

Innerörtliche Lage:

nordöstliche Randlage von Dresden
Lage unmittelbar am Elbradweg und an der Elbe

Wohnlage:

Einstufung nach Dresdner
Mietspiegel 2023 gemäß
Wohnlagekarte

gut

Auszug aus der Wohnlage-
karte

blau = einfache Wohnlage
gelb = mittlere Wohnlage
rot = gute Wohnlage



Einstufung nach Wohnlage-
karte des Gutachterausschusses

bessere gute Wohnlage
(Lagequalität 20)

Geschäftslage:

nicht relevant

Umgebungsbebauung:

Bauweise	-
Nutzung	-
Durchgrünung	hoch
Geschossigkeit	-
Art der Bebauung	überwiegend unbebaut

*Umwelteinflüsse/
Beeinträchtigungen:*

Das Grundstück liegt in Teilen (südlicher Grundstücksbereich entlang des Elbradweg/Körnerweg) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe; festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz. Allerdings beginnen die Erdgeschosswohnungen im Gebäude erst über dem dickwandigen Sandstein-Sockelgeschoss, in einer Höhe von knapp 12 m (bezogen auf den Pegelstand der Elbe).

Topographie:

Das Grundstück steigt aus Richtung Elbe in nördliche Richtung an.



Parkmöglichkeiten:

Auf dem Wertermittlungsgrundstück gibt es Pkw-Stellplätze im Freien und in der Tiefgarage.

Die Außenstellplätze sollten einzelnen Wohnungen als Sondernutzungsrecht zugeordnet werden. Der hier zur Bewertung stehenden Einheit ist kein Außenstellplatz zugeordnet. Die Tiefgaragenstellplätze (geplant als ebenerdige Stellplätze und Doppelparker) sollten selbständiges Eigentum bilden (Teileigentum). Ein Tiefgaragenstellplatz ist hier nicht Bestandteil des Verfahrens.

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

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Straßenfront:

Brockhausstraße	ca. 170 m
Körnerweg (Elbradweg)	ca. 180 m

Grundstückstiefe:

unterschiedlich

Grundstücksform:

unregelmäßig geschnitten

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)

Grundstücksgröße:

Flurstück 179/7	1.057 m ²
Flurstück 179/8	56 m ²
Flurstück 179/6	6.767 m ²
Summe	7.880 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

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.



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

<i>Straßenanschluss:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Brockhausstraße).	
<i>Straßenart:</i>	Brockhausstraße	Nebenstraße, vorwiegend Anliegerverkehr, Sackgasse
<i>Straßenausbau:</i>	Brockhausstraße	ausgebaut
<i>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:</i>	Trinkwasser	vorhanden
	Strom	vorhanden
	Fernwärme	vorhanden
	Abwasser	vorhanden
<i>Grenzverhältnisse:</i>	Das Gebäude ist an der Grenze zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück (Körnerweg, Elbradweg) errichtet. Die Grenzbebauung hat hier jedoch keine Wertrelevanz.	

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

<i>grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:</i>	Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen folgende mit dem Eigentum verbundenen Rechte.
	zu lfd. Nr. 1 Sondernutzungsrecht an Terrasse und Garten sowie der historischen Freitreppenanlage bezeichnet mit „SNR Terrasse, Garten WE1“
	→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)



*grundbuchrechtlich gesicherte
Lasten und Beschränkungen:*

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Recht zum Betrieb eines Flüssiggasbehälters) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks -Flst. 179/2-BVNr. 1 in Blatt 2344 von Loschwitz.
Gemäß Bewilligung vom 16.12.2005 (UR-Nr. 3688/2005, Notar Dr. Heribert Heckschen in Dresden) eingetragen am 01.03.2006.
- lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für die DREWAG - Stadtwerke Dresden GmbH, Dresden.
Gemäß Bewilligung vom 09.08.2012 (UR-Nr. 3134/2012, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 eingetragen am 08.04.2014.
- lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung einer Alternativdruckleitungstrasse Brunnengalerie) für die DREWAG - Stadtwerke Dresden GmbH, Dresden.
Gemäß Bewilligung vom 09.08.2012 (UR-Nr. 3134/2012, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 08.04.2014.
- lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 179/5, Blatt 3468, BV-Nr. 3, vermerkt nach § 9 GBO.
Gemäß Bewilligung vom 30.11.2013 (UR-Nr. 4551/2013, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) und vom 10.03.2014 UR-Nr. 993/2014, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 5, 6, 7 und 8 eingetragen am 08.04.2014.

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



zu grundbuchrechtlich gesicherte lfd. Nr. 5:
Lasten und Beschränkungen:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 179/5, Blatt 3468, BV-Nr. 3, vermerkt nach § 9 GBO.

Gemäß Bewilligung vom 30.11.2013 (UR-Nr. 4551/2013, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) und vom 10.03.2014 (UR-Nr. 993/2014, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 6, 7 und 8 eingetragen am 08.04.2014.

lfd. Nr. 6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für die Landeshauptstadt Dresden.

Gemäß Bewilligung vom 30.11.2013 (UR-Nr. 4551/2013, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) und vom 10.03.2014 (UR-Nr. 993/2014, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5, 7 und 8 eingetragen am 08.04.2014.

lfd. Nr. 7:

Grunddienstbarkeit (Recht auf Übernahme der Abstandsfläche) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 179/5, Blatt 3468, BV-Nr. 3, vermerkt nach § 9 GBO.

Gemäß Bewilligung vom 30.11.2013 (UR-Nr. 4551/2013, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) und vom 10.03.2014 (UR-Nr. 993/2014, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5, 6 und 8 eingetragen am 08.04.2014.

lfd. Nr. 8:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Übernahme der Abstandsfläche) für die Landeshauptstadt Dresden.

Gemäß Bewilligung vom 30.11.2013 (UR-Nr. 4551/2013, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) und vom 10.03.2014 (UR-Nr. 993/2014, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden) im Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5, 6 und 7 eingetragen am 08.04.2014.

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



*zu grundbuchrechtlich gesicherte
Lasten und Beschränkungen:*

lfd. Nr. 9: Lastend an Flst. 179/6:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Um-
spannstation- und Stromleitungsrecht) für
DREWAG - Stadtwerke Dresden GmbH, Dres-
den (Amtsgericht Dresden -HRB 2626-).
Gemäß Bewilligung vom 28.11.2019 (UR-Nr.
4503/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Heck-
schen in Dresden) eingetragen am
05.03.2020.

lfd. Nr. 10: Lastend am Flst. 179/8:
Auflassungsvormerkung -auflösend bedingt
und nur mit Zustimmung des Eigentümers
abtret- oder verpfändbar- für die Landes-
hauptstadt Dresden.
Gemäß Bewilligung vom 29.05.2017 (UR-Nr.
2024/2017-H, Notar Prof. Dr. Heribert Heck-
schen in Dresden) eingetragen am
24.07.2020.

lfd. Nr. 11: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 97/23);
eingetragen am 14.07.2023.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)

Hinweis: Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind die dingli-
chen Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht zu bewer-
ten bzw. in Abzug zu bringen. Bezüglich der Rechte in Abtei-
lung II ist jedoch anzugeben, in welchem Umfang diese aus-
geübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag anzugeben,
um welchen sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berück-
sichtigung dieser Eintragung mindern würde.

Zu Abt. II Nr. 1 bis 11: Wegen Inhalt und Wertauswirkung die-
ser Eintragungen verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gut-
achten.

*grundbuchrechtlich gesicherte
Hypotheken, Grundschulden und
Rentenschulden:*

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden
grundsätzlich nicht wertmindernd 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



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.

E-Mail

info@palmer-immobilien.de

Internet

www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2.4.2 Mietrechtliche Situation

Vermietungssituation: Wohnung Nr. 1 nicht bezugsfertig (rohbauähnlicher Zustand)

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 19.09.2023)

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

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 25.09.2023)

Denkmalschutz: Das Grundstück Brockhausstraße 5, 5a, Gemarkung Dresden-Loschwitz, Flurstück 179/5, 179/7 ist im Rahmen der Erfassung durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 5 SächsDSchG ausgewiesen und folgendermaßen erfasst:

„Wasserwerksgebäude mit Treppenaufgang, Toranlage einschl. Torhaus/Pförtnerhaus, Einfriedung und (wohl) Teilen der alten technischen Ausstattung; Halle über bossiertem Sockel, an der Schmalseite Doppelturmfassade, ältestes Wasserwerk Dresdens, schlossartiger historistischer Bau, ortsgeschichtlich und baugeschichtlich, landschaftsgestalterisch

sowie städtebaulich bedeutend, Datierung 1871-1875 (Wasserwerk)."

Außerdem liegt das Grundstück im Geltungsbereich der Denkmalschutzgebietssatzung Elbhänge.

→ siehe Anlage (Auskunft Amt für Kultur und Denkmalschutz vom 25.09.2023)

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:

Die Flurstücke sind dem Außenbereich zuzuordnen. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht, es gibt auch keinen Aufstellungsbeschluss. Bauvorhaben werden nach § 35 BauGB beurteilt. Das Wohnbauvorhaben für das ehemalige Wasserwerk Saloppe wurde nach § 35 (2) BauGB i. V. m. § 35 (3) BauGB beurteilt.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 05.10.2023)

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden stellt den Bereich als Waldfläche dar.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dresden (dunkelgrün = Wald):





*Planungsrechtliche Satzungen,
Sonstiges:*

- Denkmalschutzsatzung
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
- Überschwemmungsgebiet der Elbe und überschwemmungsgefährdete Gebiete der Elbe
- Waldabstand
- Sperrbezirksverordnung
- Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung
- Trinkwasserschutzgebiet

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 05.10.2023 i.V.m. Prüfliste Baurechtzustände)

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

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen nach 1990:

63/1/BV/06187/12

Vorhaben: Nutzungsänderung eines Wasserwerkes in ein Wohngebäude mit insgesamt 40 Wohneinheiten, Ausstellungsräumen im EG und einer Tiefgarage mit 57 Stellplätzen (davon 12 Doppelparker) sowie Nutzungsänderung eines unterirdischen Außenbauwerks in Mieterkeller; Beseitigung eines Anbaus, Anbau von Wohnräumen, Änderung der Grundrisse und Fassaden, Einbau neuer Geschossdecken, Anbau von Balkonen, eines Windfangs und Treppenhäusern, Erneuerung und Änderung des Daches mit Turmaufbauten; Freiflächengestaltung mit Errichtung von 10 Stellplätzen; Antrag auf Abweichung von Vorschriften der SächsBO

Straße 1: Brockhausstraße

Straße 2: Körnerweg

Eingangsdatum: 27.11.2012

Entscheidungsdatum: 10.07.2013

63/1/BV/06187/12-EG01

Vorhaben: Nutzungsänderung eines Wasserwerkes in ein Wohngebäude mit insgesamt 40 Wohneinheiten, Ausstellungsräumen im EG und einer Tiefgarage mit 57 Stellplätzen (davon 12 Doppelparker)

EG01: Änderung Mülleinhausung

63/1/BV/06187/12-EG02

Vorhaben: Änderung und Nutzungsänderung eines Wasserwerkes in ein Wohngebäude mit insgesamt 40 Wohneinheiten, Ausstellungsräumen im EG und einer Tiefgarage mit 57 Stellplätzen (davon 12 Doppelparker) sowie Nutzungsänderung eines unterirdischen Außenbauwerks in Mieterkeller;



Gegenstand Ergänzungsgenehmigung -EG02: Umplanung
Brücke Westtürme

Das Vorhaben ist nicht abgeschlossen. I.W. fehlt der abschließende mängelfreie Prüfbericht über die Brandschutzprüfung. Da das Objekt aber bereits in Nutzung genommen wurde, wurde eine Anordnung erlassen.

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

*bauordnungsrechtliche
Beschränkungen oder Auflagen:*

63/1/OV/04121/20

Nutzungsänderung eines Wasserwerkes in ein Wohngebäude
Nutzungsaufnahme ohne Vorliegen der Voraussetzungen
Bauausführung abweichend von der Baugenehmigung

Wegen offener brandschutztechnischer Mängel, dargelegt im Prüfbericht Nr. ME/2012/169/13 vom 02.11.2021, wurde eine Untersagung der Nutzung der baulichen Anlagen erlassen. Weil von der Behörde festgestellt wurde, dass das Gebäude bereits teilweise vermietet war, standen der Vollstreckung der Nutzungsuntersagung privatrechtliche Miet- bzw. Pachtverträge entgegen, die ein Vollstreckungshindernis darstellen. Zur Ausräumung des Vollstreckungshindernisses wurden aus diesem Grund Duldungsanordnungen erlassen. Bauherr und Mieter sind gegen die Duldungsanordnung in Widerspruch gegangen. Diese liegen derzeit der Widerspruchsbehörde zur Prüfung und Entscheidung vor. Eine Entscheidung wurde bisher nicht getroffen.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 05.10.2023)

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand:

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

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

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

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

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind,



deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

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

Der Entwicklungszustand des Wertermittlungsgrundstückes ist trotz der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich als (faktisch) baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 einzustufen, weil die Gebäude zulässigerweise errichtet wurden und diese auch rechtlich (bis auf die Anordnungen des Bauaufsichtsamtes wegen brandschutztechnischer Mängel) und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

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

Für das Grundstück sind bisher keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden und können für die bestehende Erschließungsanlage "Brockhausstraße" auch nicht mehr entstehen. Auch offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- und/oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 05.10.2024)

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden und 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 und Einheiten

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.5.1 Anzahl von Einheiten

Gebäude(-teil)	Wohneinheiten	Anzahl Einheiten	
		nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten	Stellplätze
Wohngebäude	33	-	-
Tiefgarage	-	-	57 ²
Freifläche	-	-	10 ³
Summe			67

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

2.5.2 Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 1

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 bestand kein Zutritt. Die nachfolgenden Flächenangaben habe ich aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen. Die Flächenangaben entsprechen dem ursprünglichen Planungsstand. Die Richtigkeit der Angaben konnte nicht überprüft werden. Beim Blick durch ein Erdgeschossfenster konnte ich sehen, dass die baulichen Maßnahmen am Sondereigentum, insbesondere der Ausbau, nicht fertig gestellt wurden. Soweit ich das sehen konnte, liegt nur ein rohbauähnlicher Zustand vor.

Die Wohnung Nr. 1, sog. „Townhouse-Wohnung“, befindet sich im westlichen Kopfbau der Residenz „Wasserwerk Saloppe“. Die Wohnung sollte das Schmuckstück der Wohnanlage werden. Auf 4 Etagen sollte eine repräsentative Wohnung mit schlossähnlichem Charakter entstehen. Die der Wohnung vorgelagerte historische Freitreppe ist der Wohnung als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Der frühere Bauträger behielt sich vor, die Wohnung Nr. 1 noch einmal in zwei separate Wohnungen zu unterteilen; eine Maisonette-Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit der historischen Freitreppe und ein Turm-Loft im 2. Obergeschoss einschließlich der darüber befindlichen Turmzimmer. Das Treppenhaus sollte diesen Wohnungen dann als Sondernutzungsrecht zugeeignet werden. Die notarielle Beurkundung eines dafür erforderlichen Nachtrags zur Teilungserklärung hat bereits stattgefunden. Die Eintragung in das Grundbuch, insbesondere die Anlegung eines neuen Grundbuchblattes, erfolgte jedoch nicht.

² Davon 24 Stellplätze in Doppelparkern – Hinweis: Die Doppelparker wurden nicht realisiert. Die Tiefgaragenstellplätze bilden jeweils selbständiges Eigentum (Teileigentum).

³ An den Außenstellplätzen wurden/sollten Sondernutzungsrechte begründet werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



Einheit	Geschoss	Raum Nr.	Raumbezeichnung	Fläche in m ²	Wohnfläche in m ²
Wohnung Nr. 1	Erdgeschoss	1-1-1	Galerieraum	58,31	58,31
		1-1-2	Zimmer	22,62	22,53
		1-1-3	Zimmer	30,75	30,62
		1-1-4	Zimmer	14,51	14,51
		1-1-5	Masterbad/WC	6,81	6,70
		1-1-6	Gästebad/WC	2,36	2,30
		1-1-7	HWR	5,76	5,72
		1-1-8	Treppenhaus	15,36	0,00
		1-1-9	Terrasse	10,04	5,02
		1-1-34	Flur	19,83	19,83
	1-1-35	Terrasse	34,25	17,13	
	1-1-10	Balkon	4,18	2,09	
	1.Obergeschoss	1-1-11	Wohngalerie	41,28	41,28
		1-1-12	Flur	19,83	19,83
		1-1-13	Küche/Essen/Wohnen	29,91	29,75
		1-1-14	Zimmer	14,43	14,31
		1-1-15	Masterbad/WC	6,81	6,70
		1-1-16	Gästebad/WC	2,36	2,30
		1-1-17	HWR	5,76	5,71
		1-1-18	Zimmer	22,29	22,19
		1-1-19	Treppenhaus	12,69	0,00
		1-1-20	Balkon	6,00	3,00
	2.Obergeschoss	1-1-21	Flur 1	20,87	20,87
		1-1-22	Flur 2	14,83	14,83
		1-1-23	Zimmer	39,39	39,39
		1-1-24	Zimmer	16,82	14,32
		1-1-25	Küche Essen/Wohnen	35,43	35,43
		1-1-26	Masterbad/WC	6,81	6,81
		1-1-27	Gästebad/WC	2,36	2,36
		1-1-28	HWR	5,70	5,70
		1-1-29	Zimmer	15,21	15,21
		1-1-30	Treppenhaus	10,74	0,00
	Turmgeschoss	1-1-31	Terrasse	7,25	3,62
1-1-34		Treppenhaus	3,47	0,00	
1-1-32		Turmzimmer	18,76	16,26	
		1-1-33	Turmzimmer	18,76	16,26
Summe				520,89	

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

Hinweis: Das Treppenhaus im Erdgeschoss wird bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt. Ich gehe davon aus, dass aufgrund der Übergröße der Einheit eine spätere Aufteilung in mind. 2 Wohnungen

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



realistisch ist. Das Treppenhaus würde dann außerhalb der abgeschlossenen Wohnung liegen und dürfte bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt werden.

Für die *kursiv* dargestellten Werte enthielten die Grundrisszeichnungen keine Angaben. Ich habe unterstellt, dass die Treppenhäuser nicht als Wohnfläche anrechenbar sind (siehe Absatz zuvor). Die Fläche der Terrasse im 2.Obergeschoss ist hälftig bei der Wohnfläche berücksichtigt. In den Räumen Nr. 1-1-24 (2. Obergeschoss) und Nr. 1-1-32 sowie Nr. 1-1-33 (jeweils Turmgeschoss) habe ich beim Ansatz der Wohnfläche im Vergleich zur Flächenangabe je Raum pauschal 2,5 m² für die erforderliche interne Treppe in Abzug gebracht.

Für die übrigen Räume wurde unterstellt, dass die Fläche auch der Wohnfläche entspricht.

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht von Belang.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

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

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

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.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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



3.2 Residenz „Wasserwerk Saloppe“

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

<i>Art des Gebäudes:</i>	zur Eigentumswohnanlage „Residenz Wasserwerk Saloppe“ umgebautes früheres Wasserwerk	
<i>Baujahr:</i>	Altbauteil	1871 – 1875
	Neubauteil	2017 (beginnend ab etwa 2014)
<i>Sanierung:</i>	2017 (beginnend ab etwa 2014)	

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

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Internet
www.palmer-immobilien.de

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

<i>Konstruktionsart:</i>	Altbauteil	Massivbauweise
	Neubauteil	Massivbauweise
<i>Fundamente:</i>	Altbauteil	Bestandsfundamente, Verfüllung des gesamten ehem. Rohrkellers mit Leichtbeton und Füllkies bis Unterkante Bodenplatte (aus WU-Beton)
	Neubauteil	Stahlbetonbodenplatte aus WU-Beton
<i>Kellerwände:</i>	Altbauteil	Bestandswände
	Neubauteil	Stahlbeton, Abdichtungen
<i>Kellerboden:</i>	Kellerräume	verschleißfester, oberflächenvergüteter Beton mit zusätzlicher Epoxidharzbeschichtung
	Tiefgarage	verschleißfester, oberflächenvergüteter Beton
<i>Umfassungswände:</i>	Altbauteil	Bestandswände
	Neubauteil	mehrschalig, Stahlbetonwände mit Kerndämmung und Vorblendfassade

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



<i>Fassade:</i>	Altbauteil	Bestand, Klinkerwände und Sandsteingewände und -gesimse	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
	Neubauteil	Vorblendfassade aus Klinker, Gesimse und Wandpfeiler mit Sandsteinverblendung	
<i>Innenwände:</i>	Altbauteil	massiv, meist Stahlbetonwände und Ziegelmauerwerk	Güterhofstraße 5 01445 Radebeul
	Neubauteil	Stahlbetonwände und Ziegelmauerwerk	
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	Altbauteil	überwiegend Stahlbetondecken (bis auf wenige Ausnahmen)	Telefon 0351 4135124 Telefax 0351 4276766
	Neubauteil	Stahlbetondecken	
<i>Dach:</i>	Altbauteil	historische Fachwerkbinder und Pfettenbalken, Wärmedämmung, Dacheindeckung mit Naturschiefer, Preolitschindeln, Zinkblech-Stehfalzdächer	
	Neubauteil	Satteldach, Holzsparrendach, Wärmedämmung Dacheindeckung mit Naturschiefer, Preolitschindeln, Zinkblech-Stehfalzdächer	
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	mehrere, teils neu angebaute Treppenhäuser oder Eingangsverglasungen mit Vorhangfassade		
<i>Hauseingangstür:</i>	unterschiedlich, teils historische Holztüren (bei der Sanierung aufgearbeitet) und teils neue Türen zum Windfang und den Treppenhäusern in Stahl-Glas-Ausführung		
<i>Fenster:</i>	teilweise bereits nach 1990 erneuerte hölzerne Fenster, welche aufgearbeitet wurden; neue Fenster aus Metall bzw. Kunststoff; Verglasungen der Lichthöfe als raumhohe Verglasungen mit Isoliergläsern in Metallrahmen		
<i>Treppen(haus):</i>	mehrere; Massivtreppen, insgesamt 4 Personenaufzüge		



<i>Elektroinstallation:</i>	Hauptverteilung im Kellergeschoss; separate Stromzählerstandorte für Altbauteil und Neubauteil
<i>Heizung:</i>	Fernwärmeübergabestation im Kellergeschoss (Heizraum)
<i>Warmwasser:</i>	zentraler Warmwasserspeicher (Hersteller Pewo, Herstellungsjahr 2017, Volumen 750 Liter) im Kellergeschoss (Heizraum)

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

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand der Wohnung Nr. 1

<i>Vorbemerkung:</i>	Zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 bestand kein Zutritt. Zum Ortstermin konnte ich lediglich durch das Terrassenfenster in das Erdgeschoss der Einheit sehen. Außerdem lagen Innenaufnahmen vor, welche von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt wurden. Diese Innenaufnahmen wurden am 05.11.2019 aufgenommen. Ob der auf diesen Fotoaufnahmen abgebildete Zustand immer noch so vorliegt, ist ungewiss.
----------------------	--

Die folgende Beschreibung bezieht sich im Wesentlichen darauf, was ich zum Ortstermin durch die Terrassentür sehen konnte und was auf den Bildern zu sehen ist, die mir von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt wurden.

<i>Innenwandbekleidung:</i>	teilweise ohne (Ziegelmauerwerk sichtbar), teilweise Altputz
<i>Deckenbekleidung:</i>	teilweise Altputz, teils augenscheinlich abgehängte Decken, teils unverkleidet
<i>Innentüren:</i>	keine sichtbar
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Rohdecke (Beton, Estrich o.Ä.)
<i>Sanitärausstattung:</i>	ohne; Unterkonstruktion der Metallständerwände (Vorwände) teilweise vorhanden
<i>Küche:</i>	vermutlich ohne
<i>Elektroinstallation:</i>	vermutlich nur vorbereitet, ansonsten keine Elektrik sichtbar
<i>Fenster:</i>	Holzfenster und Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Stahlrahmenfenster



<i>Treppen(haus):</i>	separates Treppenhaus für Wohnung Nr. 1 (vermutlich historisches Treppenhaus); zu den Türmen sollten eigenständige Treppen führen (es ist ungewiss, ob diese bereits eingebaut sind)
<i>Heizung:</i>	keine Heizkörper sichtbar; laut Baubeschreibung war Fußbodenheizung vorgesehen
<i>Sonstiges:</i>	Auf den Fotoaufnahmen der WEG-Verwaltung ist zu sehen, dass in den Galeriebereichen bereits Geländer eingebaut wurden. Die beiden Türme (Westtürme des Ensembles) sind mit einer Brücke verbunden.

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

3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

<i>Besondere Bauteile:</i>	-
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	- Lüftungsanlagen in der Tiefgarage und den Kellerräumen

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Vorbemerkung: Die erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums ist noch nicht vollständig erfolgt.

Hierzu wurde in der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 mit Beschlussfassung ein Sachverständiger mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zum Fertigstellungsgrad des Baus im Gemeinschaftseigentum sowie einer ersten Erfassung des Mängelstatus beauftragt. Dabei sollten auch in einer Grobschätzung die Kosten erfasst werden, die für eine Fertigstellung des Baus im Gemeinschaftseigentum noch notwendig wären. Außerdem wurde ein Prüfbericht hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung erstellt. Die zuvor erwähnten Stellungnahmen/Prüfberichte wurden bereits erstellt und den Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt. Eine weitere gutachterliche Stellungnahme zur Elektroanlage soll noch ausstehen.

Die oben erwähnten Stellungnahmen wurden mir von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft trotz mehrfacher Nachfrage nicht übersandt.

<p>Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23</p>	<p>Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1</p>
--	---



Nicht fertig gestellte Maßnahmen:

Nach den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen zum Ortstermin habe ich festgestellt, dass die erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums nicht vollständig erfolgt ist.

Das betrifft u.a. folgende Maßnahmen:

- einzelne Zähler für Verbrauchserfassung sind nicht installiert
- Freitreppenanlage am westlichen Kopfbau (Sondernutzungsrecht für Wohnung Nr. 1) wurde nicht saniert
- Entlüftungsanlage im Keller/Tiefgarage wurde nicht angeschlossen
- mglw. fehlende Chlorid-Beschichtung des Tiefgaragenbodens
- Fahrradabstellraum unsaniert
- SAT-Anlage nicht installiert
- Sandsteinverkleidungen -verfugungen nicht fertig gestellt (insbesondere im nördlichen Treppenhaus)
- Beheizung der TG-Zufahrt nicht angeschlossen
- Verfüllung des ehem. Rohrkellers (mit Leichtbeton und Füllkies) soll nicht erfolgt sein
- tlw. fehlende Heizkörper in Treppenhäusern

Hinweis: Die 12 Doppelparker (laut Baubeschreibung Wöhr 411/5-205) wurden nicht eingebaut. Der BGH entschied in seinem Urteil vom 21.10.2011, AZ V ZR 75/11, dass die Hebeanlage eines Duplexparkers dann sondereigentumsfähig sei, wenn dieser mit einer Hebeanlage alleine verbunden wäre. Würde die Hebeanlage aber nicht nur einem, sondern mehreren Duplexparkern im Sondereigentum dienen, so wäre hier zwingend Gemeinschaftseigentum an der Hebeanlage entstanden. Die Doppelparker könnten meiner Auffassung nach demnach sondereigentumsfähig sein, wenn keine gemeinsame Hydraulikanlage für mehrere Doppelparker eingebaut würde. Die Kosten für den nachträglichen Einbau eines Doppelparkers würden demnach den jeweiligen Eigentümer des Stellplatzes treffen.

Hinsichtlich des Sondereigentums der Wohnung Nr. 1 ist nach dem Blick durch eine Terrassentür im Erdgeschoss und nach den von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Innenaufnahmen festzustellen, dass der Ausbau des Sondereigentums der Wohnung Nr. 1 nicht oder im

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



Wesentlichen nicht erfolgt ist, und die Wohnung einen roh-
bauähnlichen Zustand aufweist.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Baumängel und Bauschäden:

Nach den vorliegenden Unterlagen bestehen u.a. folgende
Baumängel und Bauschäden am Gemeinschaftseigentum:

- fehlende Absturzsicherung an 5-6 Fenstern
- unzureichende Anschlusshöhe/fehlende Notentwässerung an Balkonen/Dachterrassen
- mangelhafte Entrauchung Tiefgarage/falsch gelegte Entrauchung nordseitig
- fachgerechte Herstellung der Anschlüsse Dächer/Vordächer fraglich
- fehlende bzw. fehlerhaft verbaute Dichtungen/fehlende Entwässerung/schadhafte Beschichtung von Fensterelementen aus Stahl
- bisher noch nicht quantifizierbare Mängel an der Elektrik des Gemeinschaftseigentum (die gutachterliche Stellungnahme des von der Eigentümergemeinschaft beauftragten Sachverständigen liegt noch nicht vor)
- Mängel am Brandschutz

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

Sonstiges:

Wegen offener brandschutztechnischer Mängel, dargelegt im Prüfbericht Nr. ME/2012/169/13 vom 02.11.2021, wurde eine Untersagung der Nutzung der baulichen Anlagen erlassen. Weil von der Behörde festgestellt wurde, dass das Gebäude bereits teilweise vermietet war, standen der Vollstreckung der Nutzungsuntersagung privatrechtliche Miet- bzw. Pachtverträge entgegen, die ein Vollstreckungshindernis darstellen. Zur Ausräumung des Vollstreckungshindernisses wurden aus diesem Grund Duldungsanordnungen erlassen. Bauherr und Mieter sind gegen die Duldungsanordnung in Widerspruch gegangen. Diese liegen derzeit der Widerspruchsbehörde zur Prüfung und Entscheidung vor. Eine Entscheidung wurde bisher nicht getroffen.

Nach Angaben in dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.12.2023 soll zur Thematik Brandschutz mit einem Brandschutzexperten ein Konzept erarbeitet werden, damit die derzeit durch das Bauaufsichtsamt Dresden geduldete Nutzungsaufnahme beendet bzw. die Nutzung als Wohngebäude erteilt werden kann.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



Energetische Eigenschaften: Mir wurde kein Energieausweis übermittelt. Bei Baudenkmalen ist die Erstellung eines Energieausweises nicht verpflichtend vorgeschrieben (vgl. auch § 79 Abs. 4 Satz 2 GEG).

Barrierefreiheit: liegt nicht vor

Allgemeinbeurteilung: siehe Absätze zuvor

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

3.2.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen: Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
Befestigung der Zuwege und Stellplätze
Tiefgaragenzufahrt
Standplatz für Mülltonnen
Außentreppen
Stützmauern
Fahrradabstellraum (unsaniert)
historische Freitreppe am westlichen Kopfbau
usw.

Sonstige Anlagen: Gartenanlagen und Anpflanzungen

Baumängel und Bauschäden: siehe Punkt 3.2.4

4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

Instandhaltungsrücklagen: gesamte Untergemeinschaft aller Wohnungseigentümer⁴ (Stand 31.12.2022) 18.542,08 €

anteilig für Wohnung Nr. 1 mit
114/1.000 Miteigentumsanteilen
(Stand 31.12.2022) 2.219,97 €

Sonderumlagen: Bereits in der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 wurde eine Sonderumlage i.H.v. 90.000 € zur Sicherung der Liquidität für die Bewirtschaftung der WEG Brockhausstr. 5 beschlossen. Die Sonderumlage wurde bereits zum 23.01.2023 fällig gestellt und darf aus diesem Grund bei der

⁴ ohne Untergemeinschaft Tiefgarage



hier vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung finden.

Allerdings hatte ich bereits an anderen Stellen in diesem Gutachten darauf aufmerksam gemacht, dass die erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums nicht vollständig erfolgt ist. Überdies bestehen am Gemeinschaftseigentum bereits jetzt Mängel, zu deren quantitativer Beurteilung und monetären Auswirkung bereits Sachverständige von der Verwaltung des Eigentümergemeinschaft beauftragt worden sind (siehe hierzu auch Punkt 3.2.4). In den nächsten Eigentümerversammlungen werden höchstwahrscheinlich Beschlüsse zu Maßnahmen gefasst werden, die Fertigstellungs- und Mangelbeseitigungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum betreffen. Nach dem gegenwärtigen Stand zu urteilen, wird der Bauträger die Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum nicht fertig stellen, ebenso ist zu vermuten, dass Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger ins Leere laufen, weswegen zur Deckung der erforderlichen Kosten Sonderumlagen unumgänglich sein werden. Diese können, wegen des Umfangs der nicht fertig gestellten Arbeiten am Gemeinschaftseigentum und der bereits heute bestehenden Mängel, erheblich sein.

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

*Hausgeld laut
Wirtschaftsplan 2024:*

umlagefähige Betriebskosten für den 114/1.000 Miteigentumsanteil	7.901,90 €
sonstige Kosten einschl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für den 114/1.000 Miteigentumsanteil	6.669,82 €
Hausgeldvorauszahlung ab 1.1.2024	1.214,31 €/Monat

Versicherungen:

Den Unterlagen zufolge besteht folgender Versicherungsschutz:

- Wohngebäudeversicherung
- Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

Die versicherungsrelevanten Unterlagen werden mit gesondertem Anschreiben beim Amtsgericht eingereicht.



5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Drittverwendung:

Für die Wohnung Nr. 1, welche sich auf vier Etagen erstreckt, ist sowohl eine Wohnnutzung als auch eine gewerbliche Nutzung (nichtstörendes Gewerbe i.S. einer Büronutzung, Kanzlei o.Ä.) denkbar und wegen des repräsentativen Charakters auch wahrscheinlich.

Nach Ziffer röm. II der Anlage zur Teilungserklärung, dient das „*gesamte Gebäude ausschließlich Wohnzwecken oder als Büro soweit die Büronutzung nicht mit Publikumsverkehr verbunden ist. Die Nutzung der Wohnungen als Gewerbe bzw. als freiberufliche Praxis bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der Eigentümerversammlung mit einer 3/4-Mehrheit, die nur unter der vorgenannten Voraussetzung erteilt werden darf. Die Zustimmung kann mit Auflagen zur Erhaltung des Wohncharakters versehen werden; ein Rechtsanspruch besteht nicht.*“

Eine nicht zu Wohnzwecken dienende Nutzung steht unter einem ggfs. erforderlichen Genehmigungsvorbehalt des Bauamtes.

Vermietbarkeit:

Die Attraktivität Dresdens, die sich in einem Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bemerkbar macht, führt angesichts des endlichen bedarfsgerechten Angebots unweigerlich zu einem Anstieg des Mietpreisniveaus. Nach *Aengvelt Research City Report Dresden 2023/2024* lag die Mietpreisspanne für Wiedervermietungen im Bestand im Jahr 2022 zwischen EUR 6,70/m² und EUR 11,70/m². Im Durchschnitt stieg die Miete für Bestandswohnungen von EUR 8,20/m² im Vorjahr auf EUR 8,40/m². Auch im Angebotsbereich Neubauwohnungen zog das Mietniveau weiterhin moderat an. Hier werden im Durchschnitt EUR 11,60/m² bei Neuvermietungen gezahlt. Aktuell werden Mieten von EUR 9,30/m² bis 15,90/m² gefordert.

Nach Angaben im *IVD Immobilienpreisspiegel 2024* lagen die Mieten für Wiedervermietung/Neuvertragsmieten in Bestandsgebäuden zwischen bei 7,00 für Wohnungen mit einfachem Wohnwert bis 12,50 €/m² für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert. Im Bereich Neubau lagen die Mieten zwischen 11,00 €/m² für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert bis 13,50 €/m² für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert. Die Spitzenmiete für ein Objekt in Toplage lag bei 16,00 €/m².

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 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



Verkäuflichkeit:

Nach vorläufigen Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Dresden ist die Anzahl der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen (Baujahr bis 1989, Sanierungsjahr 1990 bis 2021) gegenüber dem Vorjahr um 168 Kauffälle auf insgesamt 531 Kauffälle gesunken (2022: 699). Das ist der zweite deutliche Rückgang an Verkäufen in Folge. Der Durchschnittskaufpreis (Median) sank um 12,4 % auf 2.550 € je m² Wohnfläche (2022: 2.910 €/m²).

Die seit Anfang 2022 signifikant gestiegenen Zinsen für Hypothekendarlehen und die ebenfalls stark gestiegene Inflation haben seit 2022/2023 zu einer deutlichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Grundsätzlich ist aber auch zu bedenken, dass Objekte in Toplagen, bei den die Käuferschaft traditional über einen großen Anteil an Eigenkapital verfügt, weniger stark von der gestiegenen Zinsbelastung betroffen 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

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



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

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

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

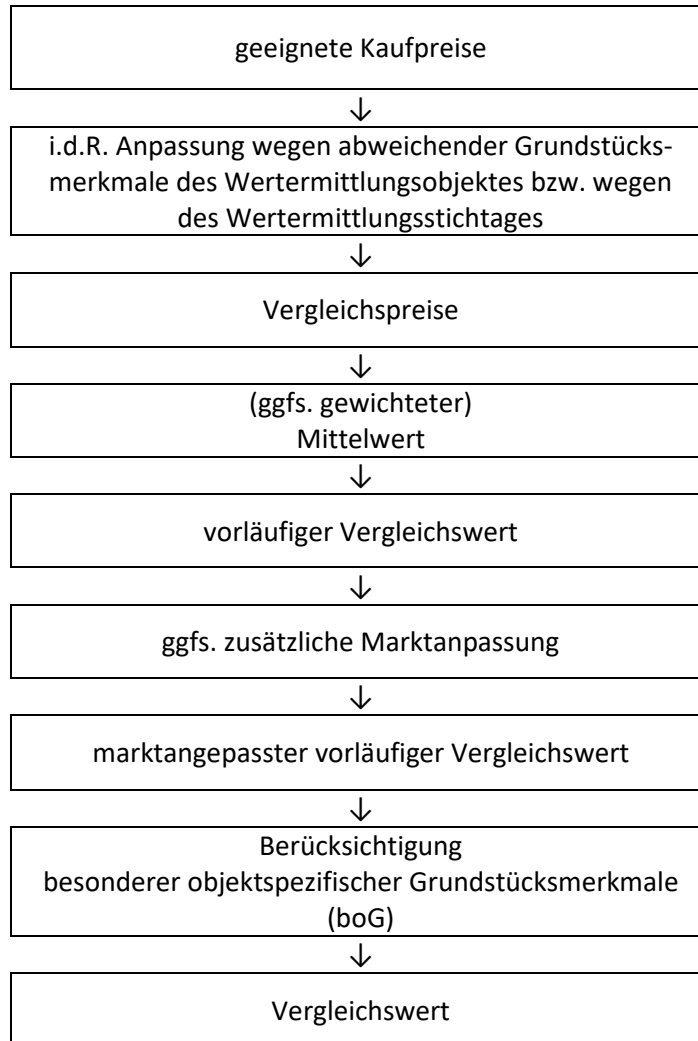
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



7. Vergleichswert

Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert 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



7.1 Besondere Modellparameter

In Anwendung von § 12 ImmoWertV sollen Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen bestimmter Gebäude- und Wohnungsmerkmale ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ausgeglichen werden. Der Teilmarkt Wohnungseigentum wird in Erst- und Weiterverkäufe unterteilt. Im Erstverkauf bestimmen die Angebotspreise die Höhe der Kaufpreise und demzufolge ist eine Anpassung nicht sinnvoll. Aus diesem Grund beziehen sich die folgenden Ausführungen auf den Teilmarkt der Weiterverkäufe, unterschieden nach Baujahren.

Selektionsansatz

Die Stichprobe wurde aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit folgenden Kriterien gebildet:

- Weiterverkäufe,
- gelegen in Geschossbauten mit Baujahren bis 1989,
- Gebäude vollständig saniert (Sanierungsjahr 1990 bis 2021),
- voll auswertbare Kauffälle mit Vertragsdatum vom 01.01.2022 bis 30.11.2023

Die Stichprobe bestand aus 1.177 Kauffällen.

Ermittlung des funktionalen Zusammenhangs

Nach der vom Gutachterausschuss durchgeführten Korrelationsanalyse wurden folgende Wohnungs- und Gebäudemerkmale als signifikant für den Preis (€ je m² Wohnfläche) ermittelt:

- Wohnfläche,
- Bodenrichtwert,
- Sanierungsjahr,
- Wohnlage,
- Vertragsdatum.

Für die Modellierung des funktionalen Zusammenhangs wurde in multipler, linearer Ansatz gewählt.

$$\text{rechnerischer Preis} = k_1 * \text{Wohnfläche} + k_2 * \text{Bodenrichtwert} + k_3 * \text{Sanierungsjahr} + k_4 * \text{Wohnlage} + k_5 * \text{Vertragsdatum} + n$$

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



Verteilung der Kauffälle (ausreißerbereinigt)

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

Merkmal	Verteilung
Wohnfläche	
Bodenrichtwert	
Sanierungsjahr	
Wohnlage	

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 38 -



Merkmal	Verteilung
Vertragsdatum	

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

Für die zuvor dargestellte Stichprobe ergab sich folgender funktionaler Zusammenhang mit einem Bestimmtheitsmaß R^2 von 0,48:

$$\begin{aligned}
 \text{rechnerischer Preis} = & 9,5134 * \text{Wohnfläche} \\
 & + 0,2532 * \text{Bodenrichtwert} \\
 & + 34,535 * (\text{Sanierungsjahr} - 1900) \\
 & + 396,7511 * \text{Wohnlage} \\
 & - 0,7047 * \text{Vertragsdatum} \\
 & + 28.768,6583
 \end{aligned}$$

Der angepasste Preis für das Bewertungsobjekt errechnet sich grundsätzlich nach der folgenden Formel:

$$\text{angepasster Preis} = \text{Kaufpreis VO} * \frac{\text{rechnerischer Preis BWO}}{\text{rechnerischer Preis VO}}$$

BWO...Bewertungsobjekt

VO...Vergleichsobjekt

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **520 K 97/23**

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 39 -



7.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Dresden habe Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Selektionskriterien gestellt:

- Wohnungseigentum
- Weiterverkauf
- Baujahr <1921
- Wohnfläche >70 m²
- Modernisierungsjahr 2000 bis 2022
- Objektzustand saniert
- Kaufdatum ab 01.01.2023 bis aktuell (= Wertermittlungsstichtag)

Kaufpreisauskunft

Nr.	bereinigter ⁵ Kaufpreis in €/m ²	Vertrags- datum TT.MM.JJJJ	Vertrags- datum serieller Datums- wert	Wohnflä- che in m ²	Bodenricht- wert 1.1.22 in €/m ²	Sanierungs- jahr	Wohnlage ⁶
1	3.494	24.04.2023	45040	83	770	2000	5
2	4.174	23.05.2023	45069	121	910	2012	4
3	3.962	26.06.2023	45103	93	1.050	2012	4
4	3.962	26.06.2023	45103	114	1.050	2012	4
5	4.000	15.08.2023	45153	120	910	2008	4
6	4.160	22.08.2023	45160	125	770	2005	5
7	4.218	26.09.2023	45195	92	730	2009	5
8	5.076	05.10.2023	45204	132	1.050	2005	4
9	4.017	08.11.2023	45238	117	1.050	2004	4
10	3.354	03.11.2023	45233	82	820	2004	5
11	3.484	06.11.2023	45236	155	410	2019	4
12	3.659	16.12.2023	45276	123	410	2019	4
13	4.227	12.02.2023	44969	128	910	2012	4

Abgrenzung zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf

Unter den Begriff Erstverkauf fallen die Kauffälle, bei denen anzunehmen ist, dass der Verkauf in der Regel vor Beginn der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme (bzw. Herstellung), zumeist durch einen Bauträger, erfolgt. Dabei sind für Bestandsobjekte bei den überwiegenden Fällen der

⁵ bereinigter Kaufpreis (ohne Inventar, Stellplätze etc.)

⁶ 1 = dörflich, 2 = einfach, 3 = mittel, 4 = gut, 5 = sehr gut

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 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



Wert des Grund und Bodens, der Wert des Gebäudes sowie die Sanierungs- und Modernisierungsleistungen im Kaufvertrag getrennt ausgewiesen. Unter Weiterverkauf fallen alle Kauffälle, die nach dem Erstverkauf stattfinden. Der Verkehrswert ist grundsätzlich der Weiterverkaufswert und somit aus Kaufpreisen von Weiterverkäufen abzuleiten.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

7.3 Ermittlung des rechnerischen Preises für das Bewertungsobjekt (BWO)

Der rechnerische Preis für das Bewertungsobjekt wird gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\begin{aligned} \text{rechnerischer Preis BWO} &= 9,5134 * \text{Wohnfläche} \\ &+ 0,2532 * \text{Bodenrichtwert} \\ &+ 34,535 * (\text{Sanierungsjahr} - 1900) \\ &+ 396,7511 * \text{Wohnlage} \\ &- 0,7047 * \text{Vertragsdatum} \\ &+ 28.768,6583 \end{aligned}$$

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

Gültige Wertebereiche

Merkmal	gültiger Wertebereich
Wohnfläche	24 bis 176 m ²
Bodenrichtwert	85 bis 1.800 €/m ²
Sanierungsjahr	1992 bis 2020
Wohnlage	dörflich (1), einfach (2) bis sehr gut (5)

Hinweis: Der für die Formel gültige Wertebereich endet hinsichtlich der Wohnfläche bei 176 m². Es ist anzunehmen, dass bei übergroßen Wohnungen die Wohnfläche wesentlich weniger stark mit zunehmender Wohnfläche steigt. Anzunehmen ist auch, dass ab einer gewissen Wohnfläche der Wohnflächenwert je m² Wohnfläche nicht nur nicht mehr zunimmt, sondern wieder abnimmt. Im vorliegenden Fall beträgt die gesamte Wohnfläche der Wohnung Nr. 1 etwa 521 m². In einem notariell beurkundeten Nachtrag zur Teilungserklärung wurde die Wohnung Nr. 1 in zwei Wohnungen aufgespalten (eine Wohnung mit 292 m² Wohnfläche und eine Wohnung mit 228 m² Wohnfläche). Das erfolgte vermutlich vor dem Hintergrund der schwergängigen Veräußerbarkeit von derartig übergroßen Wohnungen. Im Rahmen dieser Wertermittlung berücksichtige ich die Wohnfläche hinsichtlich deren wertsteigernden Einfluss auf den Wohnflächenwert mit 200 m². Ich unterstelle, dass der Wohnflächenwert bis zu dieser Wohnungsgröße weiter zunimmt. Diese Unterstellung ist erforderlich, weil der Wertebereich für die Wohnfläche bei 176 m² endet. Die Wohnfläche von 521 m² überschreitet den bisherigen Ansatz erheblich, weswegen hier davon ausgegangen werden kann, dass derartige Übergrößen nicht mehr zu den Preisen von kleineren Wohnungen gehandelt werden. Die Wohnflächenwerte (Kaufpreise) je m² Wohnfläche nehmen wieder ab. Das stellt ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal dar. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt gesondert unter Punkt 7.10 in diesem Gutachten.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



Merkmale Wertermittlungsobjekt

Wohnfläche - Hinweis ⁷	200 m ²
Bodenrichtwert (1.1.2022)	720 €/m ²
Sanierungsjahr (Annahme)	2017
Wohnlage	4 (gut)
Vertragsdatum ⁸	45337

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 Grundstückspreise 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

rechnerischer Preis für das Bewertungsobjekt (BWO)

Wohnfläche	9,5134	x	200	=	1.902,68
					+
Bodenrichtwert (1.1.2022)	0,2532	x	720	=	182,304
					+
Sanierungsjahr (Annahme 2017)	34,535	x	117	=	4.040,595
					+
Wohnlage	396,7511	x	4	=	1.587,0044
					-
Vertragsdatum ⁹	0,7047	x	45337	=	31.948,9839
					+
Verschiebekonstante					28.768,6583
					=
rechnerischer Preis Bewertungsobjekt (BWO)				€/m²	4.532

⁷ Es wird unterstellt, dass die Wohnfläche nur bis zu einer Größe von etwa 200 m² einen wertsteigernden Einfluss hat.

⁸ Das Datum muss als serieller Datumswert berücksichtigt werden. Das entspricht den Tagen, die seit dem 1.1.1900 vergangen sind. Der Wertermittlungstichtag 15.02.2024 entspricht dem seriellen Datumswert 45337.

⁹ Das Datum muss als serieller Datumswert berücksichtigt werden. Das entspricht den Tagen, die seit dem 1.1.1900 vergangen sind. Der Wertermittlungstichtag 15.02.2024 entspricht dem seriellen Datumswert 45337.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



7.4 Ermittlung der rechnerischen Preise für die Vergleichsobjekte (VO)

Die Ermittlung der rechnerischen Preise für die Vergleichsobjekte erfolgt analog unter Heranziehung der vom Gutachterausschuss ermittelten Abhängigkeiten nach der folgenden Formel:

$$\begin{aligned}
 \text{rechnerischer Preis VO} &= 9,5134 * \text{Wohnfläche} \\
 &+ 0,2532 * \text{Bodenrichtwert} \\
 &+ 34,535 * (\text{Sanierungsjahr} - 1900) \\
 &+ 396,7511 * \text{Wohnlage} \\
 &- 0,7047 * \text{Vertragsdatum} \\
 &+ 28.768,6583
 \end{aligned}$$

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

Nr.	Wohnfläche in m ²	Bodenrichtwert 1.1.22 in €/m ²	Sanierungs- jahr	Wohnlage ¹⁰	Vertragsda- tum serieller Da- tumswert	rechnerischer Preis VO €/m ²
1	83	770	2000	5	45040	3.451
2	121	910	2012	4	45069	3.845
3	93	1.050	2012	4	45103	3.590
4	114	1.050	2012	4	45103	3.790
5	120	910	2008	4	45153	3.638
6	125	770	2005	5	45160	3.938
7	92	730	2009	5	45195	3.728
8	132	1.050	2005	4	45204	3.648
9	117	1.050	2004	4	45238	3.447
10	82	820	2004	5	45233	3.456
11	155	410	2019	4	45236	4.166
12	123	410	2019	4	45276	3.833
13	128	910	2012	4	44969	3.982

¹⁰ 1 = dörflich, 2 = einfach, 3 = mittel, 4 = gut, 5 = sehr gut

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



7.5 Ermittlung der angepassten Kaufpreise

Die Ermittlung der angepassten Kaufpreise erfolgt nach der Formel:

$$\text{angepasster Kaufpreis} = \text{Kaufpreis VO} * \frac{\text{rechnerischer Preis BWO}}{\text{rechnerischer Preis VO}}$$

BWO...Bewertungsobjekt

VO...Vergleichsobjekt

Nr.	Kaufpreis Vergleichsobjekt (VO) in €/m ²	rechnerischer Preis Bewertungsobjekt (BWO) €/m ²	rechnerischer Preis Vergleichsobjekt (VO) €/m ²	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	3.494	4.532	3.451	4.588
2	4.174	4.532	3.845	4.920
3	3.962	4.532	3.590	5.002
4	3.962	4.532	3.790	4.738
5	4.000	4.532	3.638	4.983
6	4.160	4.532	3.938	4.787
7	4.218	4.532	3.728	5.128
8	5.076	4.532	3.648	6.306
9	4.017	4.532	3.447	5.281
10	3.354	4.532	3.456	4.398
11	3.484	4.532	4.166	3.790
12	3.659	4.532	3.833	4.326
13	4.227	4.532	3.982	4.811
			Summe	63.058

7.6 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}

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

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

$$\bar{x} = \frac{63.058 \text{ €/m}^2}{13}$$

$$\bar{x} = 4.851 \text{ €/m}^2$$

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



7.7 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

Kaufpreise, die „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen. Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die 2,5-fache Standardabweichung vom Mittelwert als Ausschlussgrenze verwendet werden, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die 2,5-fache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen. Dafür wird zuerst die Varianz s^2 ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte i vom vorläufigen Mittelwert \bar{x} . Die Formel lautet:

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

n = Anzahl der statistischen Einheiten

x_i = Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

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

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

Ermittlung der 2,5-fachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	4.588	-263	69169
2	4.920	69	4761
3	5.002	151	22801
4	4.738	-113	12769
5	4.983	132	17424
6	4.787	-64	4096
7	5.128	277	76729
8	6.306	1455	2117025
9	5.281	430	184900
10	4.398	-453	205209
11	3.790	-1061	1125721
12	4.326	-525	275625
13	4.811	-40	1600
vorl. Mittelwert \bar{x}	4.851		
	Summe		4117829
	Varianz s^2		343152
	Standardabweichung s		586
	2,5-fache Standardabweichung 2,5s		1465

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

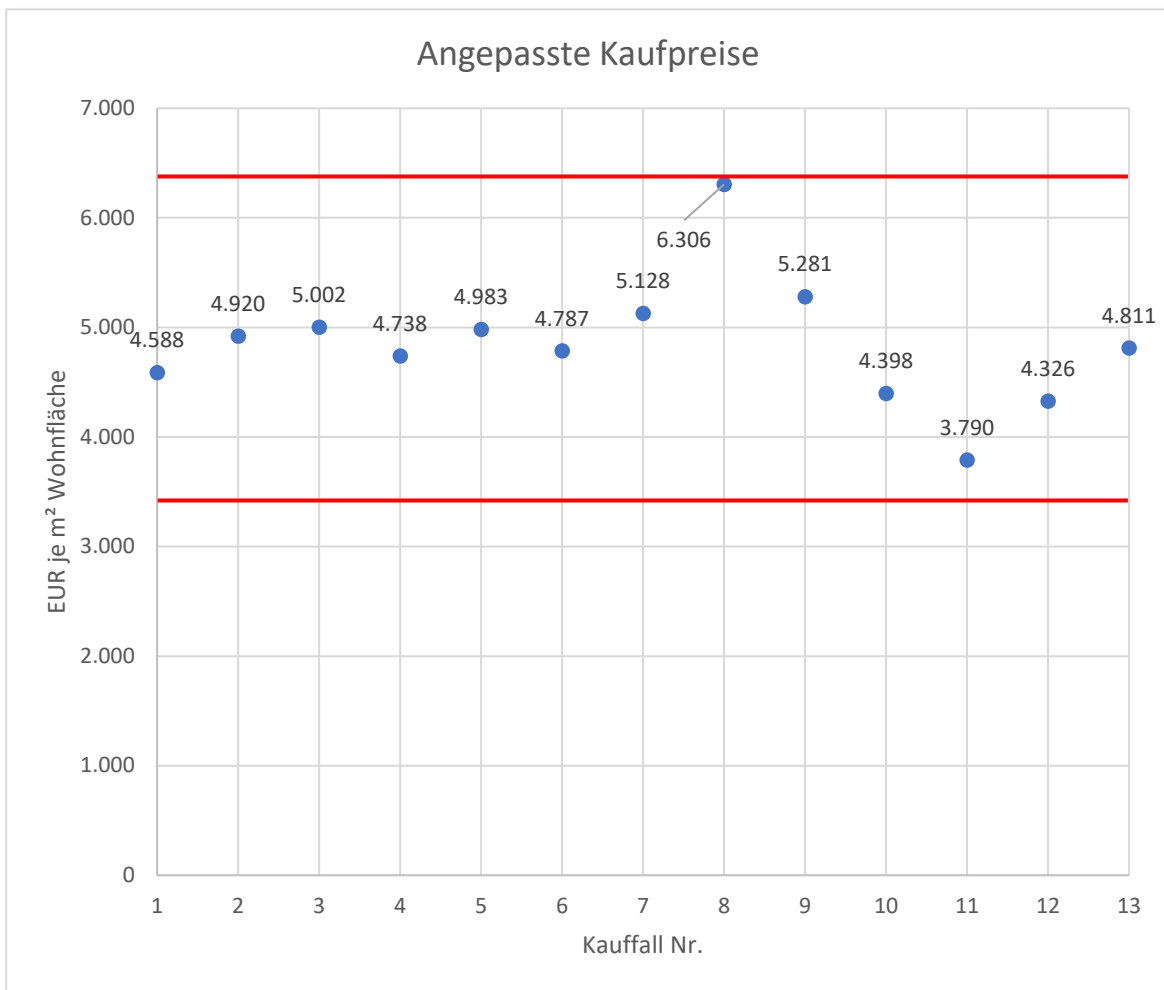
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

obere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{X} + 2,5s$ =	6.316
vorl. Mittelwert \bar{X} in €/m²	4.851
untere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{X} - 2,5s$ =	3.386

Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

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



Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenzen liegen und kein Kauffall eliminiert werden muss.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



7.8 Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}

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

Nr.	Kaufpreis angepasst verblieben in €/m ²
1	4.588
2	4.920
3	5.002
4	4.738
5	4.983
6	4.787
7	5.128
8	6.306
9	5.281
10	4.398
11	3.790
12	4.326
13	4.811
Summe	63.058

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 Formel lautet:

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

$$\bar{x} = \frac{63.058 \text{ €/m}^2}{13}$$

$$\bar{x} = 4.851 \text{ €/m}^2$$



Qualitative Beurteilung des Mittelwertes \bar{x}

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

Die Formel lautet:

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

Die Standardabweichung beträgt 586. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{586}{4.851}$$

$$V = 0,12$$

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

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

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,12) ist deutlich kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine hohe Genauigkeit.

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



7.9 Vorläufiger Vergleichswert

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

Mittelwert \bar{x}		4.851 €/m ²
Wohnfläche (vgl. Punkt 2.5.2)		520,89 m ²
vorläufiger Vergleichswert	4.851 €/m ² x 520,89 m ² =	2.526.837 €

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 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 49 -



7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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.

Außergewöhnlichkeit

Nicht nur die Lage des Wertermittlungsobjektes fast unmittelbar an der Elbe ist außergewöhnlich, sondern auch der schlossähnliche Charakter der Anlage (Das Wasserwerk Saloppe wird umgangssprachlich auch als 4. Elbschloss bezeichnet.). Die Außergewöhnlichkeit des Bewertungsobjektes berücksichtige ich mit einem 20%-igen Zuschlag. Mitberücksichtigt ist an dieser Stelle auch, dass bei der bisherigen Wertermittlung von einem Sanierungsjahr von 2017 ausgegangen wurde (überwiegende Fertigstellung des Bauvorhabens ohne Beachtung des nicht fertig gestellten Gemeinschaftseigentums), tatsächlich aber im weiteren Verlauf Maßnahmen wertmäßig berücksichtigt werden, die erst zukünftig erfolgen (Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums sowie Fertigstellung des Innenausbaus am Sondereigentum der Wohnung Nr. 1), die zu einem neuwertigeren Zustand führen, welcher durch Berücksichtigung des Sanierungsjahres mit 2017 noch nicht ausreichend wertmäßig gewürdigt wurde.

Zuschlag wegen Außergewöhnlichkeit = 2.526.837 € x 20 %

Zuschlag wegen Außergewöhnlichkeit = 505.367 €

Übergröße

Der für die Formel zur Ermittlung des rechnerischen Kaufpreises (vgl. Punkt 7.3) gültige Wertebereich endet hinsichtlich der Wohnfläche bei 176 m². Es ist anzunehmen, dass bei übergroßen Wohnungen die Wohnfläche wesentlich weniger stark mit zunehmender Wohnfläche steigt. Anzunehmen ist auch, dass ab einer gewissen Wohnfläche der Wohnflächenwert je m² Wohnfläche nicht

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



nur nicht mehr zunimmt, sondern wieder abnimmt. Im vorliegenden Fall beträgt die gesamte Wohnfläche der Wohnung Nr. 1 etwa 521 m². Im Rahmen der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes bin ich von der Annahme ausgegangen, dass der wertsteigernde Einfluss der Wohnfläche auf den Wohnflächenwert bei etwa 200 m² endet. Die Wohnfläche von 521 m² überschreitet den bisherigen Ansatz jedoch erheblich, weswegen hier davon ausgegangen werden kann, dass derartige Übergrößen nicht mehr zu den Preisen von kleineren Wohnungen gehandelt werden. Die Wohnflächenwerte (Kaufpreise) je m² Wohnfläche nehmen wieder ab. Die diesbezügliche Wertauswirkung berücksichtige ich mit einem 10%-igen Abschlag bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert.

Abschlag wegen Übergröße = vorläufiger Vergleichswert x 10%

Abschlag wegen Übergröße = 2.526.837 € x 10%

Abschlag wegen Übergröße = 252.684 €

Kosten für die erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums und Kosten für Beseitigung der bestehenden Mängel

Wie ich bereits mehrfach dargelegt habe, ist die erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums noch nicht vollständig erfolgt (vgl. hierzu auch Punkt 3.2.4). Aus diesem Grund wurde in der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 mit Beschlussfassung ein Sachverständiger mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zum Fertigstellungsgrad des Baus im Gemeinschaftseigentum sowie einer ersten Erfassung des Mängelstatus beauftragt. Dabei sollten auch in einer Grobschätzung die Kosten erfasst werden, die für eine Fertigstellung des Baus im Gemeinschaftseigentum noch notwendig wären. Außerdem wurde ein Prüfbericht hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung erstellt. Die zuvor erwähnten Stellungnahmen/Prüfberichte wurden bereits erstellt und den Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt. Eine weitere gutachterliche Stellungnahme zur Elektroanlage soll noch ausstehen.

Unter Heranziehung dieser oben erwähnten Stellungnahmen hätte ich die Maßnahmen zur Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums sowie die Maßnahmen zur Beseitigung der bereits entstandenen Mängel einschließlich der dafür veranschlagten Kosten detailliert darlegen können. Die erwähnten Stellungnahmen wurden mir von der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft trotz mehrfacher Nachfrage aber nicht übersandt. Aus diesem Grund kann ich in diesem Gutachten hinsichtlich der sich daraus ergebenden Kosten nur grobe Annahmen treffen. Eine detaillierte Erfassung zum Fertigstellungsgrad am Gemeinschaftseigentum sowie der bereits entstandenen Mängel entspricht nicht meinem Fachgebiet. Außerdem handelt es sich bei der detaillierten Erfassung um außerordentlich umfangreiche Arbeiten, die den Umfang eines Wertermittlungsgutachtens zum Zwecke der Verkehrswertermittlung um ein Vielfaches übersteigt.

Einen groben Überblick über die nicht fertig gestellten Arbeiten am Gemeinschaftseigentum sowie der bereits entstandenen Mängel gibt die Aufstellung unter Punkt 3.2.4 in diesem Gutachten.

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 Grundstückspreise 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 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



Im Hinblick auf die finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft, insbesondere mit Fokus auf die kaum gebildeten Instandhaltungsrücklagen, ist mit hohen Sonderumlagen zu rechnen, wenn Maßnahmen zur Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums oder zur Beseitigung der Mängel beschlossen werden. Gewährleistungsansprüche gegen den ehemaligen Bauträger werden hier wahrscheinlich ins Leere laufen, weswegen die Tragung der Kosten in der Verantwortung der übrigen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft liegt. Nun ist es aber nicht so, dass die Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen und Sonderumlagen sofort beschlossen werden. Vielmehr ist anzunehmen, dass Maßnahmen nach deren Priorität über einen längeren Zeitraum hinweg durchgeführt werden. Die in den erwähnten gutachterlichen Stellungnahmen

- zum Fertigstellungsgrad des Baus im Gemeinschaftseigentum sowie einer ersten Erfassung des Mängelstatus,
- zur Technischen Gebäudeausrüstung,
- zur Elektrik und
- zum Brandschutz

ausgewiesenen Kosten werden möglicherweise über einen längeren Zeitraum über Sonderumlagen finanziert werden. Eine exakte Ermittlung der Kosten und der sich daraus ergebende Wertminderung ist hier nicht möglich. Im Rahmen dieser Wertermittlung berücksichtige ich die Kosten für Maßnahmen, die

- die Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums sowie Beseitigung der bereits entstandenen Mängel,
- die Technischen Gebäudeausrüstung,
- die Elektrik und
- den Brandschutz

betreffen mit pauschal 2.500.000 €. Unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils der Wohnung Nr. 1 von 114/1.000 ergäben sich anteilige Kosten von

anteilige Kosten = Gesamtkosten x Miteigentumsanteil

anteilige Kosten = 2.500.000 € x 114/1.000

anteilige Kosten = 285.000 €

Grundsätzlich dürfen Schadensbeseitigungskosten aber 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 aus¹¹.

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



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.

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 Gutachterausschuss interpretiert die Ergebnisse im hochpreisigen Bereich wie folgt:

Voraussetzung: Knappes Angebot bei großer Nachfrage

- Dann werden die Käufer es oftmals nicht erreichen, dass die Verkäufer die noch zu investierenden Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe als Kaufpreisminderung akzeptieren.
- In diesem 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

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag mit einem immer noch knappen Angebot bei jedoch nur mittlerer Nachfrage zu beschreiben, weswegen sich die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten nicht 1:1 auf den Kaufpreis auswirken, sondern nur mit einem verminderten Ansatz.

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) am Gemeinschaftseigentum mit rund 80 %.

Wertminderung durch SMK (Gemeinschaftseigentum) = SMK anteilig x 0,80

Wertminderung durch SMK (Gemeinschaftseigentum)= 285.000 € x 0,80

Wertminderung durch SMK (Gemeinschaftseigentum)= 228.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



Zustand des Sondereigentums der Wohnung Nr. 1

Zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 bestand kein Zutritt. Zum Ortstermin konnte ich lediglich durch das Terrassenfenster in das Erdgeschoss der Einheit sehen. Außerdem lagen Innenaufnahmen vor, welche von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt wurden. Diese Innenaufnahmen wurden am 05.11.2019 gefertigt. Ob der auf diesen Fotoaufnahmen abgebildete Zustand immer noch so vorliegt, ist ungewiss.

Zum Ortstermin konnte ich beim Blick durch die Terrassentür sehen, dass sich zumindest die Erdgeschossenebene der Wohnung Nr. 1 im Wesentlichen in einem rohbauähnlichen Zustand befindet. Das gleiche zeigen die von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Innenaufnahmen, welche vermutlich im 1. und 2. Obergeschoss dieser Einheit aufgenommen wurden. Augenscheinlich fehlt der gesamte Innenausbau einschließlich der Raumaufteilung innerhalb des Sondereigentums.

Die Kosten für den erforderlichen Innenausbau müssen wertermittlungstechnisch berücksichtigt werden, weil sich die, den zum Vergleich herangezogenen Kauffällen zu Grunde liegenden Objekte, in einem vollständig sanierten und ausgebauten Zustand befanden.

Anders als bei der plangerechten Herstellung eines den Plänen entsprechenden Zustandes, welche von allen Wohnungseigentümern gleichermaßen zu gewährleisten und auch finanziell zu tragen ist, ist die erstmalige plangerechte Herstellung einer nicht tragenden Wand innerhalb des räumlichen Bereichs einer Sondereigentumseinheit (einschl. aller anderen Maßnahmen des Innenausbaus im räumlichen Geltungsbereich dieses Sondereigentums) meiner Auffassung nach alleinige Sache des betroffenen Sondereigentümers. Aus diesem Grund treffen die Kosten für die Fertigstellung des Innenausbaus am Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 auch nur den jeweiligen Wohnungseigentümer. Die erforderlichen Kosten für die Fertigstellung des Innenausbaus hängen natürlich maßgeblich von dem beabsichtigten Ausstattungsstandard ab. Vorliegend gehe ich wegen der Außergewöhnlichkeit des Objektes von einem mindestens gehobenen Ausstattungsstandard aus.

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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Baupreisindex.

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

Baukosten der Vollmodernisierung für Gründerzeithäuser, Städtische Gebäude (inkl. 19 % Mwst., Kostengruppe 300-400, Preisstand II/2020 = 117,7)		1.800 €/m ²
Kostengruppe 500 (Außenanlagen)	+ 10 %	180 €/m ²
<i>Zwischensumme 1</i>	=	<i>1.980 €/m²</i>
zzgl. Baunebenkosten	+ 20 %	396 €/m ²
<i>Zwischensumme 2</i>	=	<i>2.376 €/m²</i>
Baupreisanpassung (Preisstand IV/2023 = 161,3)	x 161,3/117,7	3.256 €/m ²
Kosten der Vollsanierung		3.256 €/m ²
Anteil Innenausbau am Sondereigentum	x 40 %	1.302 €/m ²

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



Zuschlag wegen mindestens gehobener Ausstattung	+ 20 %	260 €/m ²
Baukostenansatz für Fertigstellung Innenausbau	=	1.563 €/m ²
Baukosten für Fertigstellung Innenausbau	x 520,89 m ²	814.151 €

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

Hinweis: Die Baukostenannahme dient nur der Wertermittlung (teilweise auch nur dem Zweck, das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner Beschaffenheitsmerkmale fiktiv auf gleichen Stand zu bringen, wie die Objekte, deren Daten zum Vergleich herangezogen werden); die tatsächlichen Baukosten können in Abhängigkeit des beabsichtigten Ausstattungsstandards erheblich davon abweichen oder sind nur teilweise oder gar nicht zwingend erforderlich. Eine differenzierte Baukostenschätzung wird ausdrücklich empfohlen. Ich weise zusätzlich darauf hin, dass im Rahmen einer Baukostenschätzung nach DIN 276 eine Streuung von ca. 25-30 % im Vergleich zu den dann tatsächlich abgerechneten Kosten üblich ist. Im Rahmen der Wertermittlung handelt es sich jedoch lediglich um eine grobe Baukostenannahme.

Fehlender Zutritt

Auf einen zusätzlichen Sicherheitsabschlag wegen des fehlenden Zutritts wird verzichtet, weil es meiner Meinung nach jedem Ersterher selbst obliegt, wie hoch subjektiv das Risiko des fehlenden Zutritts eingeschätzt wird. Im Rahmen der Wertermittlung wurde bereits davon ausgegangen, dass der gesamte Innenausbau am Sondereigentum der Einheit noch zu erbringen ist.

Zusammenfassung der boG's

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Zuschlag wegen Außergewöhnlichkeit	+505.367 €
Abschlag wegen Übergröße	-252.684 €
Wertminderung durch SMK (Gemeinschaftseigentum)	-228.000 €
Baukosten für Fertigstellung Innenausbau Sondereigentum	-814.151 €
Fehlender Zutritt	±0 €
Summe	-789.468 €

7.11 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 2.526.837 € – 789.468 €

Vergleichswert = 1.737.369 €

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--



8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 1.737.369 € ≈ 1.737.000 €

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	Loschwitz		
Blatt	3469		
Miteigentumsanteil	114/1.000		
am Grundstück der Gemarkung	Loschwitz		
Flurstück	179/7	mit	1.057 m²
	179/8	mit	56 m²
	179/6	mit	6.767 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der nebst Sondernutzungsrecht an sowie	Wohnung Nr. 1		
	Terrasse und Garten		
	historischer Freitreppenanlage		
mit der Anschrift	Brockhausstr. 5		
	01099 Dresden		
Wertermittlungsstichtag	15.02.2024		
Qualitätsstichtag	15.02.2024		
habe ich ermittelt mit rund	1.737.000 €		

Hinweis: Bei derartigen hochpreisen Objekten ist ein Stellplatz zwingende Voraussetzung, andernfalls ist eine solche Wohnung nicht oder kaum veräußerbar. Bei der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung bin ich von der Fiktivannahme ausgegangen, dass ein oder mehrere Stellplätze auf anderem Weg hinzuerworben werden können.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.2.1 Abt. II Nr. 1 (Recht zum Betrieb eines Flüssiggasbehälters)

Nach der Bewilligung vom 16.12.2005 (URNr. 3688/2005) ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurstück 179/2 berechtigt, dass Grundstück Flurstück 179/7 (ehem. 179/1) für den Betrieb eines Flüssiggasbehälters zu benutzen. Die Grunddienstbarkeit wird nur für die Dauer der Nutzung des Flurstücks 179/2 für Wohn- und Gartenzwecke gewährt. Der Standort des Behälters befindet sich nur teilweise auf dem dienenden Grundstück und ergibt sich aus dem hier beigefügten Lageplan. Der Zweck der Dienstbarkeit ist ausschließlich auf das Aufstellen und Betreiben des Behälters gerichtet. Geh- und Fahrtrechte werden dafür nicht eingeräumt.



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

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil für das hier bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum keine Beeinträchtigung besteht.

8.2.2 Abt. II Nr. 2 (Wasserversorgungsleitungsrecht)

Nach der Bewilligung vom 09.08.2012 (URNr. 3134/2012) ist die DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH berechtigt Trink- und Brauchwasserleitungen einschl. Nebenanlagen/Zubehör sowie Anlagen zum kathodischen Korrosionsschutz (abgekürzt KKS) in Form von Messanlagen und eines Schrankes einschl. Stromkabel, Stromanschluss, Fernmeldekabel und Fernmeldeanschluss sowie ein parallel zur Flurstücksgrenze verlaufender Schutzstreifenbereich von der Brockhausstraße ausgehend entsprechend den im Plan ausgewiesenen Schutzstreifen, zu haben, zu betreiben, dauernd zu belassen, zu erneuern sowie das Grundstück zum Zwecke des Betriebs und der Unterhaltung der Leitungen und Anlagen jederzeit zu nutzen und ungehindert durch DREWAG oder von ihr beauftragte Personen zu betreten und zu befahren. Der Schutzstreifen beträgt im Falle der Leitung DN 600 4 m Breite und im Falle der DN 800 (diese liegt in der Brockhausstraße) 5 m Breite, beidseitig ab Leitungsmittelpunkt. Der KKS-Schrank hat





einen umlaufenden Schutzstreifen von 0,5 m Breite. Auf dem angegebenen Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungstrasse keine Bauwerke errichtet werden. Außerdem dürfen sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Leitungstrasse oder des Zubehörs beeinträchtigen oder gefährden, nur mit Zustimmung der DREWAG durchgeführt werden. Die Ausübung dieser Rechte kann Dritten überlassen werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil für das hier bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum mit den im Wesentlichen unterirdisch verlegten Anlagen keine Beeinträchtigung besteht.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

8.2.3 Abt. II Nr. 3 (Recht zur Errichtung einer Alternativdruckleitungstrasse Brunnengalerie)

Nach der Bewilligung vom 09.08.2012 (URNr. 3134/2012) ist die DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH berechtigt, im Flurstück 179/1 (jetzt 176/6), auf der im Lageplan eingezeichneten Alternativtrasse (auf dem Lageplan tatsächlich nicht ersichtlich) für eine Druckleitung zwischen der Brockhausstraße und der Brunnengalerie zukünftig Leitungen (Brauchwasserleitung einschl. Leerrohre für Strom- und Fernmeldekabel) einschl. Zubehör zu verlegen, zu betreiben und zu erneuern.

E-Mail

info@palmer-immobilien.de

Internet

www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil für das hier bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum mit den im Wesentlichen unterirdisch verlegten Anlagen keine Beeinträchtigung besteht bzw. zu erwarten ist.

8.2.4 Abt. II Nr. 4 (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)

Nach den Bewilligungen vom 30.11.2013 (URNr. 4551/2013) und vom 10.03.2014 (URNr. 993/2014) besteht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 179/5 (herrschendes Grundstück) das Recht, alle Ver- und Entsorgungsleitungen, z.B. für Wasser, Abwasser, Gas und Strom, in den vorgenannten Grundstücksstreifen einzulegen, diese Leitungen dort zu belassen, instand zu halten und zu erneuern. Der Ausübungsbereich wurde nicht festgelegt.

Das Gebäude auf dem herrschenden Grundstück ist ungenutzt und baufällig. Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil für das hier bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum mit unterirdisch verlegten Anlagen keine Beeinträchtigung besteht.



8.2.5 Abt. II Nr. 5 (Geh- und Fahrrecht)

Nach den Bewilligungen vom 30.11.2013 (URNr. 4551/2013) und vom 10.03.2014 (URNr. 993/2014) besteht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 179/5 (herrschendes Grundstück) ein Geh- und Fahrrecht, dessen Ausübungsbereich nicht festgelegt wurde. Hinsichtlich des Geh- und Fahrrechts beschränkt er sich jedoch auf die allgemeinen Verkehrs- und Zufahrtsflächen. Das Recht des Eigentümers des dienenden Grundstücks, den betroffenen Grundstückstreifen für gleiche Zwecke mitzubedenutzen, bleibt unberührt.

Das Gebäude auf dem herrschenden Grundstück ist ungenutzt und baufällig. Das Geh- und Fahrrecht wird nicht ausgeübt. Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil für das hier bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum keine Beeinträchtigung besteht, auch wenn das Geh- und Fahrrecht wieder ausgeübt werden sollte.

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

8.2.6 Abt. II Nr. 6 (Geh- und Fahrrecht)

Nach den Bewilligungen vom 30.11.2013 (URNr. 4551/2013) und vom 10.03.2014 (URNr. 993/2014) besteht für die Landeshauptstadt Dresden ein Geh- und Fahrrecht zur Sicherung der Erschließung. Der Ausübungsbereich ist nicht festgelegt.

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil für das hier bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum keine Beeinträchtigung ersichtlich ist.

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

8.2.7 Abt. II Nr. 7 (Recht auf Übernahme der Abstandsfläche)

Nach den Bewilligungen vom 30.11.2013 (URNr. 4551/2013) und vom 10.03.2014 (URNr. 993/2014) besteht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 179/5 (herrschendes Grundstück) und zu Lasten des Grundstückes Flurstück 179/6 (dienendes Grundstück) das Recht auf Übernahme einer Abstandsfläche dergestalt, dass die Abstandsflächen des auf dem herrschenden Grundstück stehenden Gebäudes – auch im Falle des Anbaus von Balkonen – auf dem dienenden Grundstück liegen können.

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil für das hier bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum keine Beeinträchtigung ersichtlich ist. Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück ist derzeit ungenutzt. Auch bei einer Nutzungsaufnahme würden sich keine Beeinträchtigungen ergeben, die den Verkehrswert mindern würden.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Wertermittlungsobjekt: Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1
---	--

8.2.8 Abt. II Nr. 8 (Recht auf Übernahme der Abstandsfläche)

Nach den Bewilligungen vom 30.11.2013 (URNr. 4551/2013) und vom 10.03.2014 (URNr. 993/2014) besteht zu Lasten des Grundstückes Flurstück 179/6 (dienendes Grundstück) das Recht auf Übernahme einer Abstandsfläche, wonach die Abstandsflächen des auf dem herrschenden Grundstück (Flurstück 179/5) stehenden Gebäudes – auch im Falle des Anbaus von Balkonen – auf dem dienenden Grundstück liegen können, auch zu Gunsten der Landeshauptstadt Dresden.

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil für das hier bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum keine Beeinträchtigung ersichtlich ist. Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück ist derzeit ungenutzt. Auch bei einer Nutzungsaufnahme würden sich keine Beeinträchtigungen ergeben, die den Verkehrswert mindern würden.

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

8.2.9 Abt. II Nr. 9 (Lastend an Flst. 179/6; Umspannstation- und Stromleitungsrecht)

Nach der Bewilligung vom 28.11.2018 (URNr. 4503/2019-H) ist die DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH berechtigt, auf dem Flurstück 179/6 der Gemarkung Loschwitz, eingetragen im Grundbuch von Loschwitz, Blätter 3469-3546 des Amtsgerichtes Dresden, gemäß dem beigefügten Lageplan, eine Umspannstation samt Leitungen einschließlich Zubehör (nachfolgend Anlage genannt) zu errichten, zu betreiben, dauernd zu belassen, zu unterhalten und zu erneuern sowie das Flurstück zum Zwecke des Betriebs, der Unterhaltung und Erneuerung der Anlage jederzeit zu nutzen und ungehindert zu betreten, ggf. zu befahren. Der Schutzstreifen der Kabel beträgt 0,5 m beidseitig der Kabelmitte. Die Schutzstreifen der Umspannstation entsprechen den in Anlage 2 dargestellten Abstandsflächen. Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden nach der Errichtung durch die tatsächliche Lage der Anlage bestimmt. Im Schutzstreifen der Anlage dürfen Baulichkeiten nicht erstellt und anlagengefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen werden. Der Eigentümer oder durch ihn ermächtigte Dritte dürfen im Schutzstreifen keine Anpflanzungen und Anlagen halten, durch die der ordnungsgemäße Bestand oder der Betrieb der Anlage beeinträchtigt oder gefährdet werden könnte, notfalls ist deren Beseitigung durch die DREWAG zulässig. Verrichtungen wie z. B. Anhäufungen von Stoffen und Erhöhungen oder Abtragungen des Geländes, die nicht bereits ausgeschlossen wurden, sind zulässig, sofern diese Maßnahmen vor dem Beginn mit der DREWAG abgestimmt und von ihr genehmigt sind. Die Genehmigung bedarf der Schriftform. Die Ausübung dieses Rechtes kann einem Dritten überlassen werden. Der Standort der Anlage ist in dem hier beigefügten Lageplan dokumentiert.



Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil für das hier bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum keine Beeinträchtigung ersichtlich ist. Die Umspannstation gewährleistet u.a. auch die Stromversorgung des Wertermittlungsgrundstückes.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

8.2.10 Abt. II Nr. 10 (Lastend an Flst. 179/8; Auflassungsvormerkung, auflösend bedingt)

Nach der Bewilligung vom 29.05.2017 (URNr. 2024/2017-H) wurde das Flurstück 179/8 verkauft. Zur Sicherung des nur mit Zustimmung des Veräußerers abtret- oder verpfändbaren Anspruchs auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Veräußerer und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer nur mit Zustimmung des Veräußerers abtret- oder verpfändbaren auflösend bedingten Vormerkung (§ 883 BGB) für den Erwerber in das Grundbuch zu Lasten des Flurstückes 179/8 (Kaufgegenstand). Der Erwerber bewilligt und beantragt, die Vormerkung bei der Eigentumsumschreibung wieder zu löschen, vorausgesetzt, dass nachrangig keine Eintragungen bestehen bleiben, denen er nicht zugestimmt hat. Die Auflassungsvormerkung steht unter der auflösenden Bedingung, dass der amtierende Notar beim Grundbuchamt die Löschung der Vormerkung beantragt, ohne gleichzeitig die Eigentumsumschreibung zu beantragen.

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

Auflassungsvormerkungen (auch: Eigentumsverschaffungsvormerkungen) sind ein Sicherungsmittel eigener Art (keine Dienstbarkeiten). Sie sichern den Anspruch auf Verschaffung des Eigentums zugunsten desjenigen, der sich als Berechtigter aus einem Kaufvertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft (z.B. Tausch) mit dem Eigentümer ergibt. Sie hindert den bisherigen, noch im Grundbuch vermerkten Eigentümer, weitere Verfügungen bzgl. des Grundstückes zu treffen, die den Anspruch des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentums beeinträchtigen oder vereiteln könnten. Das bedeutet, dass ein so belastetes Grundstück (oder ein Teil davon) nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden kann und daher auch kein Marktgeschehen für solche Grundstücke besteht. Die Ermittlung eines Verkehrswerts, der aus der Preisbildung am Markt abzuleiten ist, ist daher nicht unmittelbar möglich. Sind solche Belastungen vorhanden, so wird häufig bei der Wertermittlung das Nicht-Vorhandensein bzw. die Löschung unterstellt, unabhängig davon, welche Rechtsgeschäfte ihnen zugrunde liegen und ob der Eigentümer evtl. einen Anspruch auf Löschung der Vormerkung hat. Ein solcher Anspruch bewirkt, dass eine nachrangige Hypothek i.d.R. kein werthaltiges Sicherungsmittel ist und insbesondere zur Pfandbriefdeckung nicht verwendet werden kann.

Ausnahmsweise kann eine solche Vormerkung hingenommen werden, wenn der damit verbundene Anspruch an Bedingungen geknüpft ist. Praktische Bedeutung in der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung haben bedingte Auflassungsvormerkungen oder Rückauflassungsvormerkungen, die absichern sollen, dass der Eigentümer Verpflichtungen einhält, die er beim Kauf eingegangen ist.

→ Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 3270

Allerdings bezieht sich die Auflassungsvormerkung nur auf eine kleine Verkehrsfläche mit 56 m² am Körnerweg, welche mit der Wohnanlage Brockhausstr. 5 (Residenz „Wasserwerk Saloppe“) in keiner Beziehung steht. Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 97/23	Brockhausstr. 5, 01099 Dresden Wohnung Nr. 1



Verkehrswert nicht mindern, weil für das hier bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum keine Beeinträchtigung ersichtlich ist.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

8.2.11 Abt. II Nr. 11 (Zwangsversteigerungsvermerk)

Die Eintragung mindert den Verkehrswert grundsätzlich nicht.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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.

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

Beim Blick durch das Terrassenfenster im Erdgeschoss konnte ich in dem Raum Baumaschinen, Werkzeuge, Leitern und Baustoffe sehen, welche ich jedoch nicht weiter identifizieren konnte. Eine detaillierte Aufstellung und Bewertung dieser Gegenstände ist aus diesem Grund nicht möglich.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 05.04.2024



11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Auszug aus dem Aufteilungsplan
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 20.09.2023 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 25.09.2023
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 05.10.2023
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 19.09.2023
- Auskunft Denkmalamt vom 25.09.2023
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 15.09.2023
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 28.09.2023
- Auskunft Sachsen Netze
- Grundbuch von Loschwitz, Blatt 3469, Ausdruck vom 14.07.2023

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

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/ Umnutzung, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Ein- und Mehrfamilienhäuser, verschiedene Ausgaben, 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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



historische Freitreppe
(SNR für WE1)

Westgiebel; die Wohnung Nr. erstreckt sich bis in das Turmgeschoss



Blick aus nördlicher Richtung; die Lage der Wohnung Nr. 1 ist markiert

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 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 64 -



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 Türme wurden bei der Sanierung neu errichtet



Blick aus nördlicher Richtung

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 65 -



Blick aus südwestlicher Richtung über den Körnerweg (Elbradweg)



Wohnung Nr. 1; Blick durch das Terrassenfenster im Erdgeschoss an der Nordseite

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 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 66 -



historische Freitreppe am Westgiebel; Sondernutzungsrecht für Wohnung Nr. 1



Schäden an der Freitreppe; die Sanierung der Freitreppe obliegt der gesamten Gemeinschaft

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 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 67 -



von der WEG-Verwaltung übersandte Innenaufnahme (Aufnahmedatum: 05.11.2019); das Bild müsste einen Raum im Erdgeschoss zeigen

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



von der WEG-Verwaltung übersandte Innenaufnahme (Aufnahmedatum: 05.11.2019); das Bild müsste einen Raum im Erdgeschoss zeigen

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 68 -



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

von der WEG-Verwaltung übersandte Innenaufnahme (Aufnahmedatum: 05.11.2019); das Bild müsste einen Raum im 1.Obergeschoss zeigen (Brüstung der Galerien sind bereits eingebaut)

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



von der WEG-Verwaltung übersandte Innenaufnahme (Aufnahmedatum: 05.11.2019); das Bild müsste einen Raum im 2.Obergeschoss zeigen (Blick Richtung Elbe)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 69 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



von der WEG-Verwaltung übersandte Innenaufnahme (Aufnahmedatum: 05.11.2019); das Bild müsste das Fenster Richtung Elbe im 2.Obergeschoss zeigen



Zufahrt von der Brockhausstraße

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 70 -



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

Residenz „Wasserwerk Saloppe“ mit Tiefgaragenzufahrt



Tiefgaragenzufahrt; Beheizung der Zufahrt nicht angeschlossen

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 71 -



Tiefgarage



Tiefgarage; die geplanten 12 Doppelparker wurden nicht eingebaut; angeblich wurde die erforderliche Chlorid-Beschichtung des Tiefgaragenbodens auch nicht aufgebracht

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 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 72 -



fehlende Sandsteinverkleidungen



... offene Fugen an Sandsteinverkleidungen

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 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 73 -

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



Entlüftung der Kellerräume nicht angeschlossen



Heizkörper in Treppenhäusern/Gängen wurden nicht montiert

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 74 -

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



blind endende Abwasserleitung unter der Wohnung Nr. 1



dunkle Verfärbung an Innenwandbereichen (vermutlich infolge unzureichender Lüftung)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 75 -



nicht fertiggestellter Fahrradabstellraum

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

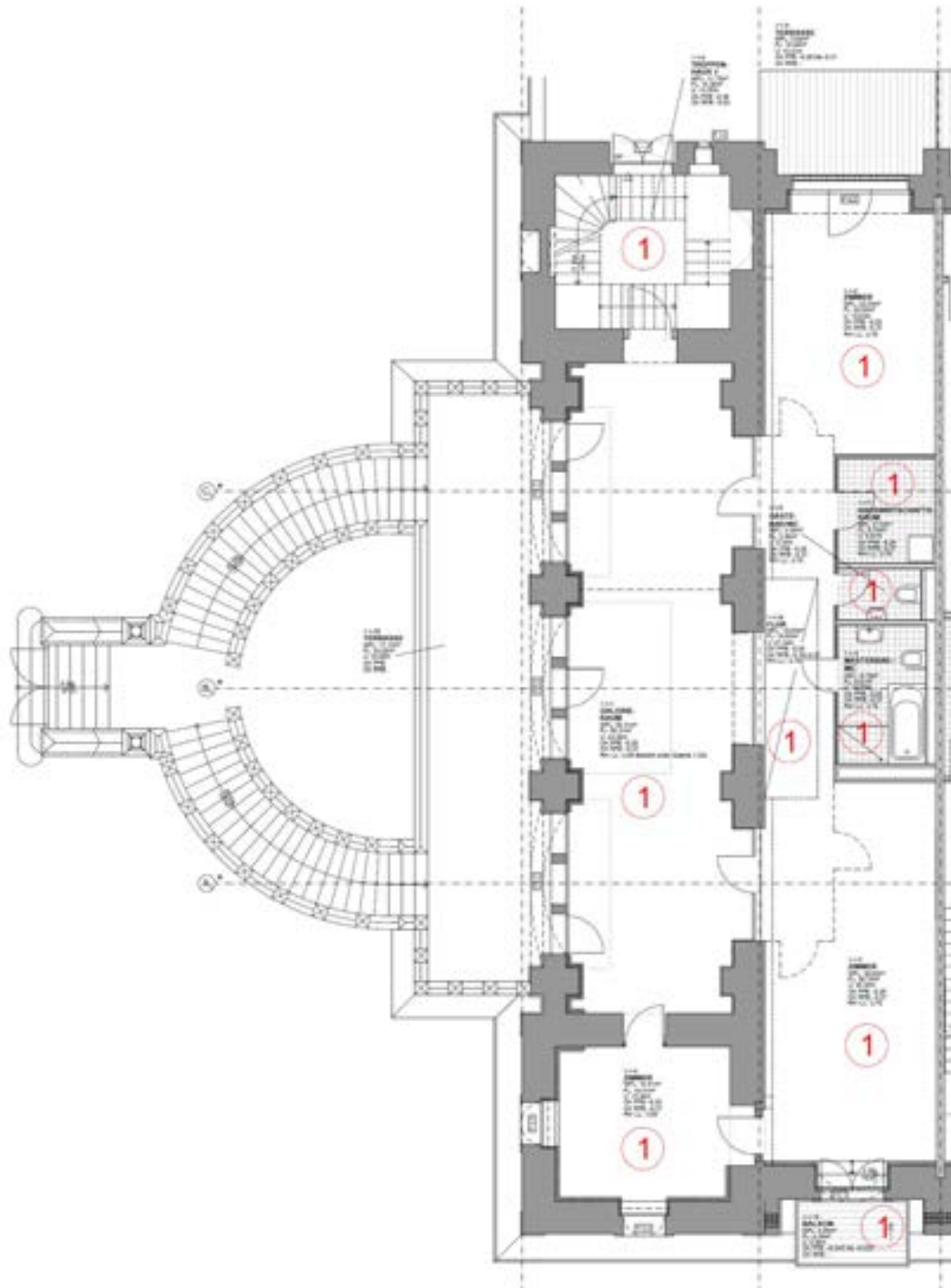
Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

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

Grundriss Erdgeschoss

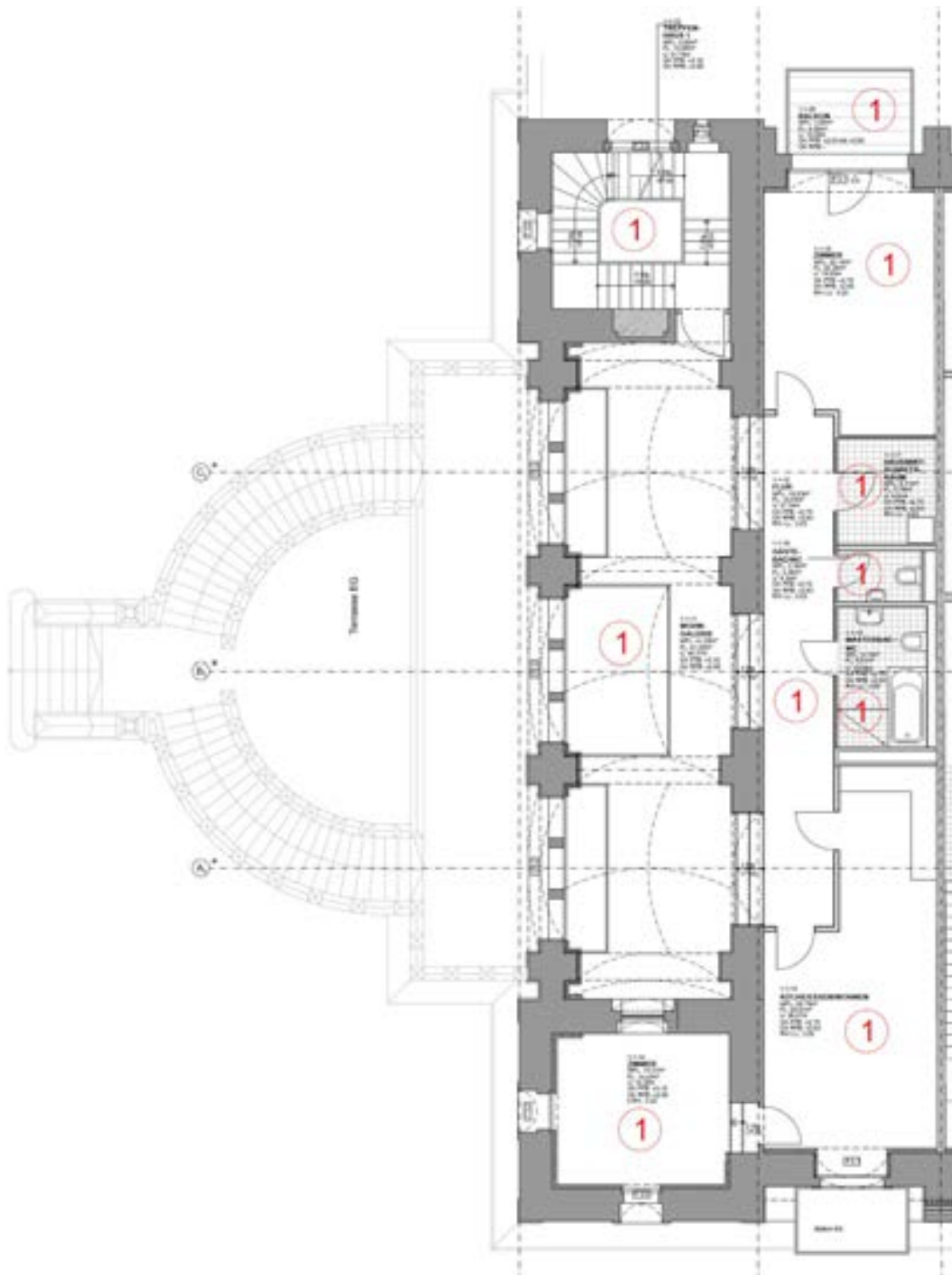
Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 77 -



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

Grundriss 1.Obergeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 78 -



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

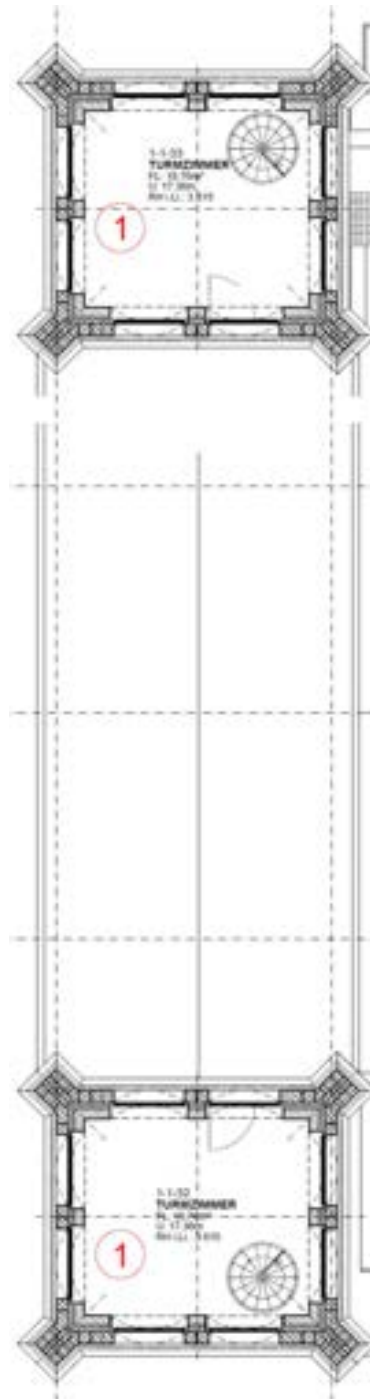
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Grundriss 2.Obergeschoss



Grundriss Turmgeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 97/23

Wertermittlungsobjekt:

Brockhausstr. 5, 01099 Dresden
Wohnung Nr. 1

Seite
- 79 -