



Mehrfamilienhaus in Bad Schandau an der B172, Denkmal



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

mögliche Wohnfläche:
ca. 398,8 m²

Sonstiges:
Lage im festgesetzten
Überschwemmungsgebiet, Dach-
schaden, tlw. durchgebrochene
Decken

Aktenzeichen:
520 K 157/22

Gewerbliche Mietfläche:
-

Grundbuchamt:
Pirna Grundbuch von:
Bad Schandau

Vermietungsstand:
unbewohnt

Blatt:
1774 Gemarkung:
Bad Schandau

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Flurstück:
489/1 Größe:
822 m²

Objektzustand:
stark sanierungsbedürftig

Postalische Anschrift:
Basteistr. 32
01814 Bad Schandau

Energieausweis:
bei Baudenkmälern nicht ver-
pflichtend vorgeschrieben

Vorgefundene Gegenstände:

ohne

Miteigentumsanteil:
-

Baulasten:
nein

Objektart:
Mehrfamilienhaus

Altlasten:
nein

Wertermittlungsstichtag:
06.10.2022 Qualitätsstichtag:
06.10.2022

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
1875-1899 San./Mod.:
-

Denkmalschutz:
ja, Kulturdenkmal

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

rd. 50.000 €



Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1. Allgemeine Angaben	3	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
1.1 Auftraggeber	3	
1.2 Wertermittlungsobjekt	3	
1.3 Zweck	4	
1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	4	
1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5	
1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	5	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
2. Grundstücksmerkmale	7	
2.1 Lage	7	
2.1.1 Makrolage	7	
2.1.2 Mikrolage	8	Güterhofstraße 5 01445 Radebeul
2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	8	
2.3 Erschließung und Grenzverhältnisse	9	
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	10	
2.4.1 Privatrechtliche Situation	10	
2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand	11	Telefon +49-351-4135124 Telefax +49-351-4276766
2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation	11	
2.5 Flächen	14	E-Mail info@palmer-immobilien.de
2.5.1 Grundfläche und Wohnfläche	14	
2.5.2 Bruttogrundfläche (BGF)	16	
2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	16	
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16	
3.1 Vorbemerkung	16	
3.2 Mehrfamilienhaus Basteistr. 32	17	
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	17	
3.2.2 Ausführung und Ausstattung	17	
3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	19	
3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	19	
3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19	
4. Versicherungen	20	
5. Nutzungsunabhängiges Gesamthurteil	20	
6. Wahl der Wertermittlungsverfahren	22	
7. Vergleichswert	23	
7.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung	24	
7.2 Eliminierung ungeeigneter Kauffälle	26	
7.3 Anpassung an den Kaufzeitpunkt	27	
7.4 Anpassung an äußerlich sichtbaren Sanierungsstand	28	
7.5 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{X}'	29	
7.6 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	29	
7.7 Ermittlung des Mittelwertes \bar{X}	32	
7.8 Vorläufiger Vergleichswert	33	
7.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	34	
7.10 Vergleichswert	35	
8. Verkehrswert	36	
8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	36	
8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuchs	36	
9. Sonstige vorgefundene Gegenstände	37	
10. Datum, Stempel und Unterschrift	37	
11. Ergänzende Anlagen	37	
12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis	38	

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 2 -



1. Allgemeine Angaben

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstraße 6
01069 Dresden

AZ: 520 K 157/22

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Grundstück an der Bundesstraße B172 in Bad Schandau, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, Baujahr um 1875-1899 (Kulturdenkmal, seit mehreren Jahren leer stehend/ungeutzt, stark sanierungsbedürftig, tlw. durchgebrochene Decken, mögliche Wohnfläche ca. 398,8 m²), Lage im Überschwemmungsgebiet

Anschrift: Basteistr. 32
01814 Bad Schandau

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Pirna
Grundbuch von Bad Schandau
Grundbuchblatt 1774

Bestandsverzeichnis: Ifd. Nr. 1 Flst. 489/1 (Basteistraße 32, Gebäude- und Freifläche) mit 822 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **520 K 157/22**

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 3 -



1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren (Wiederversteigerung gem. § 133 ZVG).

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 06.10.2022

§ 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: 06.10.2022

§ 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 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 4 -



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Zeitpunkt: 06.10.2022

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

Dauer: 9:30 bis 11:18 Uhr (einschl. Grobaufmaß)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Besichtigte Bereiche: Es bestand uneingeschränkter Zutritt.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Hinweis zu Fotoaufnahmen: -

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

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuch von Bad Schandau, Blatt 1774, Ausdruck vom 09.08.2022

Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- kein Zwangsverwalter bestellt

Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- keine

Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- selbst erstellte schematische Grundrisszeichnungen nach Grobaufmaß zum Ortstermin
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 21.09.2022 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Sachsen Netze vom 26.09.2022 nebst Bestandsplan zu Strom und Gas vom 21.09.2022
- Auskunft Wasserbehandlung Sächsische Schweiz GmbH vom 13.10.2022 nebst Leitungsplan
- Auskunft Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz vom 22.09.2022 nebst Bestandsplan vom 21.09.2022
- Auskunft Stadtverwaltung Bad Schandau vom 22.11.2022
- Auskunft Landratsamt, Altlastenauskunft, vom 16.09.2022
- Auskunft Landratsamt, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, vom 16.09.2022
- Auskunft Landratsamt zum Denkmalschutz vom 15.09.2022
- Auskunft Landratsamt zu Flurbereinigungsverfahren vom 21.09.2022
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 19.09.2022



- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Auswertungen Sächsische Grundstücksauktionen
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Bereits vorliegende Unterlagen aus früherem Verfahren:

- Verkehrswertgutachten vom 07.12.2006 (Wertermittlungsstichtag 27.11.2006)



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Stadt: Bad Schandau *Einwohner:* 3.423¹

Demographische Entwicklung: Nach dem Bevölkerungsmonitor Sachsen und der Bevölkerungsvorausberechnung sollen die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Bad Schandau von derzeit etwa 3.400 Einwohnern bis zum Jahr 2035, je nach Berechnungsmodell, auf 3.070 bzw. 2.970 zurückgehen.

→ <https://www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/>

<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum (Stadtverwaltung)	800 m
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)	50 m
	Autobahnanschlussstelle Bahretal auf die A17	22 km
	Einkaufsmöglichkeiten (Lidl)	300 m
	nächste Kindertagesstätte	1,6 km
	nächste Grundschule	1,6 km
	nächste Mittelschule (Königstein)	5,5 km
	nächstes Gymnasium (Sebnitz)	15 km
	nächster Bahnhof (Bahnhof Bad Schandau)	900 m
	nächster Flughafen (Dresden)	48 km

¹ Stand 31.12.2021 (Quelle: www.wikipedia.de)



2.1.2 Mikrolage

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Innerörtliche Lage:

Ortslage von Bad Schandau
unmittelbar an der Bundesstraße B172

Wohnlage:

Die Stadt Bad Schandau hat keinen Mietspiegel und demnach auch keine Wohnlagekarte erarbeitet, anhand der die Wohnlage eines Gebietes objektiv bestimmbar ist. Nach meinem subjektiven Empfinden schätze ich die Wohnlage wegen der unmittelbaren Lage an der stark befahrenen Bundesstraße B172 als einfach ein (mögliches Spektrum: einfach-mittelgut).

Umgebungsbebauung:

Bauweise	offen
Nutzung	wohnbaulich, tlw. gemischt genutzt
Durchgrünung	hoch
Geschossigkeit	II + Dach
Art der Bebauung	kleinere Mehrfamilienhäuser

*Umwelteinflüsse/
Beeinträchtigungen:*

Es besteht eine erhebliche Lärmbelastung durch die unmittelbar vorbeiführende Bundesstraße B172. Das Grundstück liegt zudem teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe (festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz). Das Grundstück war vom Hochwasser 2002 betroffen.

Topographie:

von der Straße in Richtung Norden ansteigend

Parkmöglichkeiten:

Auf dem Grundstück befinden sich keine angelegten Stellplätze; das Grundstück ist nicht derzeit befahrbar. Gebührenpflichtige Stellplatzmöglichkeiten gibt es auf dem, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen öffentlichen Parkplatz (im Bereich der Brückenschleife).

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Grundstücksbreite/Straßenfront: ca. 37 m

Grundstückstiefe: ca. 22 m

Grundstücksform: rechteckähnlich

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 8 -



Grundstücksgröße:

822 m²

Dipl.-Ing. Rico Palmer

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

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

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.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

2.3 Erschließung und Grenzverhältnisse

Straßenanschluss:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche (Basteistraße).

Straßenart:

Basteistraße

Bundesstraße B172, hoch frequentiert

Straßenausbau:

Basteistraße

ausgebaut

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Strom

Ein Hausanschluss ist vorhanden.

Gas

Ein Hausanschluss ist vorhanden.

Abwasser

Ein Abwasseranschluss ist vorhanden.

Trinkwasser

Ein Hausanschluss ist vorhanden.

→ siehe Anlage (Auskunft Sachsen Netze vom 26.09.2022 nebst Bestandsplan zu Strom und Gas vom 21.09.2022; Auskunft Wasserbehandlung Sächsische Schweiz GmbH vom 13.10.2022 nebst Leitungsplan; Auskunft Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz vom 22.09.2022 nebst Bestandsplan vom 21.09.2022)

Grenzverhältnisse:

Es besteht keine wertrelevante Grenzbebauung.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 9 -



2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.4.1 Privatrechtliche Situation

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

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

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

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

Ifd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 157/22);
eingetragen am 09.08.2022.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

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

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

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundsalden und Rentenschulden:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

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

Für das Gebiet liegt aktuell kein Flurbereinigungsverfahren vor.

→ siehe Anlage (Auskunft Vermessungsamt Referat Katasterführung/ Geschäftsstelle LiKa vom 21.09.2022)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 10 -



nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Der bisherige Zugang erfolgte über das Nachbargrundstück Flurstück 489/2. Generell besteht aber die Möglichkeit, einen unmittelbaren Zugang von der Basteistraße herzustellen. Somit ergeben sich hieraus keine Beeinträchtigungen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des

Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

Nutzung:

Das Wohnhaus/Grundstück ist nicht bewohnt.

Vermietungsstand:

Aufgrund des unbewohnten Zustandes gehe ich von der begründeten Annahme aus, dass keine mietvertraglichen Bindungen bestehen.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulisten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulisten:

Es ist derzeit keine Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen.

→ siehe Anlage (Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 16.09.2022)

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Flurstück 489/1 der Gemarkung Bad Schandau ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 16.09.2022)

Denkmalschutz:

Die Kulturdenkmalliste der Stadt Bad Schandau (01814) verzeichnet auf dem Flurstück 489/1 der Gemarkung Bad Schandau folgende Eintragung: „Mietshaus in offener Bebauung; städtebaulich von Bedeutung, ortsbildprägende Lage am Elbufer (4. Viertel 19. Jh.)“

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt zum Denkmalschutz vom 15.09.2022)

Auf dem Grundstück befinden sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale.

→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 15.09.2022)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 11 -



2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Planungsrecht:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen. Die baulichen Möglichkeiten werden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Für die Stadt Bad Schandau existiert kein Flächennutzungsplan.

Planungsrechtliche Satzungen, Sonstiges:

Es liegen keine rechtsrelevanten Satzungen für diesen Bereich vor.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Bad Schandau vom 22.11.2022)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungsverfahren nach 1990:

Nach 1990 fanden keine Baugenehmigungsverfahren statt.

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

Seitens der Stadt Bad Schandau gibt es keine separaten Auflagen, die gesetzlichen Vorschriften (Abstandsflächen, Waldabstand usw.) müssen eingehalten werden.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Bad Schandau vom 22.11.2022)

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.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 12 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

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

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

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

Der Entwicklungszustand des Wertermittlungsgrundstückes ist als baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 einzustufen.

*Erschließungsbeiträge nach Bau-
gesetzbuch (BauGB) und Sächsi-
schem Kommunalabgabengesetz
(SächsKAG):*

Es gibt keine offenen Erschließungsbeiträge bzw. sind derzeit keine zu erwarten.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Bad Schandau vom 22.11.2022)

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschlie-
ßungbeitragsfrei zu Grunde gelegt.



2.5 Flächen

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

2.5.1 Grundfläche und Wohnfläche

Die folgenden Flächenangaben habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Grobaufmaßes ermittelt. Die von mir erstellten schematischen Grundrisszeichnungen sind dem Gutachten als Anlage beigefügt. Alle Maß- und Flächenangaben sind eigenverantwortlich am Bau zu überprüfen. Ich übernehme keine Garantie für Richtigkeit. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Zuordnung

- nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen
- zur Wohnfläche gehörende Grundflächen
- (mögliche) anrechenbare Wohnfläche

erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Gebäude	Geschoss	Raumbez.	nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (3) WoFlV in m ²	zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (1,2) WoFlV in m ²	mögliche Wohnfläche anrechenbare Wohnfläche nach § 4 WoFlV in m ²
Basteistr. 32	Erdgeschoss	Raum 1		11,8	11,8
		Raum 2		20,6	20,6
		Raum 3		16,4	16,4
		Raum 4		11,0	11,0
		Gang			
		Treppenhaus	7,0		
		Keller 1	4,8		
		Keller 2	5,7		
		Keller 3	4,8		
		Keller 4	5,7		
		Keller 5	12,1		
		Keller 6	2,3		
		Keller 7	2,4		
		Summe EG	44,8	59,8	59,8



Gebäude	Geschoss	Raumbez.	nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (3) WoFlV in m ²	mögliche Wohnfläche zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (1,2) WoFlV in m ²	anrechenbare Wohnfläche nach § 4 WoFlV in m ²	
Basteistr. 32	1.Obergeschoss	Raum 1		24,6	24,6	
		Raum 2		21,1	21,1	
		Raum 3		17,4	17,4	
		Raum 4		12,5	12,5	
		Raum 5		12,5	12,5	
		Küche		10,1	10,1	
		Bad		4,9	4,9	
		Toilette		1,2	1,2	
		Flur		9,4	9,4	
		Balkon		4,0	1,0	
		Treppenhaus	6,4			
		Summe 1.OG	6,4	117,7	114,7	
	2.Obergeschoss	Raum 1		24,9	24,9	
		Raum 2		21,1	21,1	
		Raum 3		17,4	17,4	
		Raum 4		12,9	12,9	
		Raum 5		12,9	12,9	
		Küche		10,4	10,4	
		Bad		5,0	5,0	
		Toilette		1,2	1,2	
		Flur		9,4	9,4	
		Balkon		4,0	1,0	
		Treppenhaus	6,4			
		Summe 2.OG	6,4	119,2	116,2	
	Dachgeschoss	Raum 1		23,5	21,4	
		Raum 2		21,5	21,5	
		Raum 3		16,8	14,7	
		Raum 4		17,0	14,3	
		Raum 5		5,3	5,3	
		Küche		9,8	9,8	
		Bad		7,3	7,3	
		Toilette		4,6	3,9	
		Flur		9,9	9,9	
		Treppenhaus	7,7			
		Summe DG	7,7	115,7	108,1	
		Gesamt	65,3	412,4	398,8	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de



2.5.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL).

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche Angaben in m	Bruttogrund- fläche in m ²
Wohnhaus	Erdgeschoss	$15,10 \times 10,65 =$	160,8
	1.Obergeschoss	$15,10 \times 10,65 =$	160,8
	2.Obergeschoss	$15,10 \times 10,65 =$	160,8
	Dachgeschoss	$15,10 \times 10,65 =$	160,8
		Summe	643,2

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht erforderlich.

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.



3.2 Mehrfamilienhaus Basteistr. 32

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

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus

Mitglied des

Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Baujahr: 4. Viertel des 19. Jhd. (1875-1899)

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Sanierungsumfang: Nach 1990 fanden keine nennenswerten Modernisierungen/
Sanierungen statt.

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

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

E-Mail info@palmer-immobilien.de

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Naturstein

Kellerwände: Ziegel- und Sandsteinmauerwerk; durch die Hanglage wird das straßenseitige Erdgeschoss auf der Hofseite zum Kellergeschoss; der Innenputz der Wände wurde entfernt

Kellerboden: Beton o.ä.

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk unterschiedlicher Stärke (im Keller Mischmauerwerk aus Ziegel- und Sandsteinen)

Fassade: Putz, bereits älter

Innenwände: vermutlich Ziegelmauerwerk

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Dach: ehemals zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss, Dacheindeckung aus Preolitschindeln (DDR-Zeiten), zusätzlicher Dachboden

Hauseingangsbereiche: mehrere Hauseingänge; Eingang im 1.Obergeschoss über Außentreppe am Westgiebel mit Überdachung; zusätzlicher erdgeschossiger Zugang an Westgiebel; Zugang vom Garten zum Treppenhaus über Stahlbrücke sowie Treppenhauszugang von der Rückseite



<i>Haustüren:</i>	Holztüren, bereits älter	Dipl.-Ing. Rico Palmer
<i>Treppen(haus):</i>	natürlich belichtetes Treppenhaus, Massivblockstufen, massive Mittelwand	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
<i>Elektroinstallation:</i>	E-Anlage wurde stellenweise instandgesetzt bzw. erweitert; im Wesentlichen dürfte die Elektrik aber noch aus DDR-Zeiten stammen; an einer offen liegenden Leitung im Dachgeschoss war zu sehen, das es sich (zumindest an dieser Stelle) um Alu-Leitungen handelt	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
<i>Heizung:</i>	Einzelöfen (Kachelöfen), Funktionsfähigkeit fraglich	Güterhofstraße 5 01445 Radebeul
<i>Warmwasser:</i>	erfolgte dezentral über elektr. Badeöfen oder elektr. Druckboiler	Telefon +49-351-4135124 Telefax +49-351-4276766 E-Mail info@palmer-immobilien.de

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

<i>Innentüren:</i>	Holztüren (überwiegend alt), im Erdgeschoss sämtliche Türen entfernt und entsorgt worden - Hochwasserschaden	
<i>Fenster:</i>	Holzverbundfenster (DDR), teilweise auch zu DDR-Zeiten nachgebaute Holzkastenfenster	
<i>Innenwandbekleidung:</i>	überwiegend verputzte Flächen, im Erdgeschoss ist der Putz fast vollständig entfernt worden	
<i>Deckenbekleidung:</i>	überwiegend verputzte Flächen	
<i>Fußböden:</i>	Erdgeschoss	Im Erdgeschoss ist der Fußboden herausgerissen (bedingt durch das Hochwasser vom August 2002); Betonboden sichtbar
	Obergeschosse	Dielung bzw. Holzfußböden mit darüber gelegten Bodenbelägen
	Dachgeschoss	Dielung bzw. Holzfußböden mit darüber gelegten Bodenbelägen

***Sanitärausstattung:***

Die Toiletten befinden sich teilweise außerhalb der abgeschlossenen Wohnbereiche im Treppenhaus. Teilweise sind auch Bäder in einfacher Ausstattung vorhanden (Aufputzleitungen).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Sonstiges:

-

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen***Besondere Bauteile:***

-

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Besondere Einrichtungen:

-

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit***Baumängel und Bauschäden:***

Infolge mehrerer Dachschäden kann Niederschlagswasser seit Jahren ungehindert in das Gebäude eindringen. Teilweise sind Holzbalkendecken bereits durchgebrochen.

Achtung: In einzelnen Räumen besteht Durchsturzgefahr.

Energetische Eigenschaften:

Bei Baudenkmälern ist die Erstellung eines Energieausweises nicht

Barrierefreiheit:

liegt nicht vor

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar.

3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen***Bauliche Außenanlagen:***

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Befestigung der Wege
- Außentreppen
- Einfriedung/Stützmauer zur Straße
- Stützmauer zum Hang hinter dem Gebäude
- in den Hang gebaute Abstellräume hinter dem Haus
- wegen der starken Verwilderung des Grundstücks waren keine weiteren Außenanlagen sichtbar
- usw.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1



Sonstige Anlage:

-

Baumängel und Bauschäden:

- Stützmauer hinter dem Gebäude sanierungsbedürftig
- generell baufälliger Zustand der baulichen Außenanlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des

Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

4. Versicherungen

Versicherungen:

Ich habe keine Informationen zu möglicherweise bestehenden Versicherungen.

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Drittverwendung:

Für das Grundstück kommt meiner Einschätzung nach nur eine Wohnnutzung ggfs. mit gewerblichem Anteil in Frage. Dem Abriss mit anschließender Neubebauung stehen denkmalschutzrechtliche Belange entgegen.

Vermietbarkeit:

Im jetzigen sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand ist eine Vermietung nicht möglich. Aber auch nach erfolgter Sanierung dürfte eine Vermietung lagebedingt (erhebliche Lärmimmission durch die B172) schwierig sein.

Verkäufllichkeit:

In den vergangenen Jahren war festzustellen, dass unsanierte und leerstehende Mehrfamilienhäuser im Bereich der Bundesstraße B172 zwischen Bad Schandau und Königstein regelmäßig gehandelt worden sind. Allerdings war auch festzustellen, dass an den verkauften Gebäuden anschließend keine nennenswerten baulichen Maßnahmen stattgefunden habe. Teilweise wurden die Gebäude anschließend zu höheren Preisen weiterverkauft. Dieses Vorgehen lässt die Vermutung zu, dass oftmals spekulative Beweggründe zum Kauf geführt haben könnten.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sind die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten) in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Die Preissteigerung lag durchschnittlich bei etwa 14% im Jahr.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 20 -



Der signifikante Zinsanstieg seit Anfang 2022 hat mittlerweile zu einer deutlichen Abkühlung des bis dato, zumindest als leicht überhitzt zu bezeichnenden Immobilienmarktes, beigetragen. Hinzu kommen stark gestiegene Kosten für Baumaterialien, Corona bedingte Lieferschwierigkeiten, welche zu unkalkulierbaren Baukosten führen, und stark gestiegene Energiepreise.

Die Kaufnachfrage ist im Vergleich zum Zeitraum vor der Zinswende je nach Teilmarkt teilweise signifikant zurückgegangen. Nach Rücksprache mit regional ansässigen Maklern müssen mittlerweile Kaufpreisabschläge in Kauf genommen werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **520 K 157/22**

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1



6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

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 Besonderheiten 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 Wertermittlungsstichtag stehen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1



7. Vergleichswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

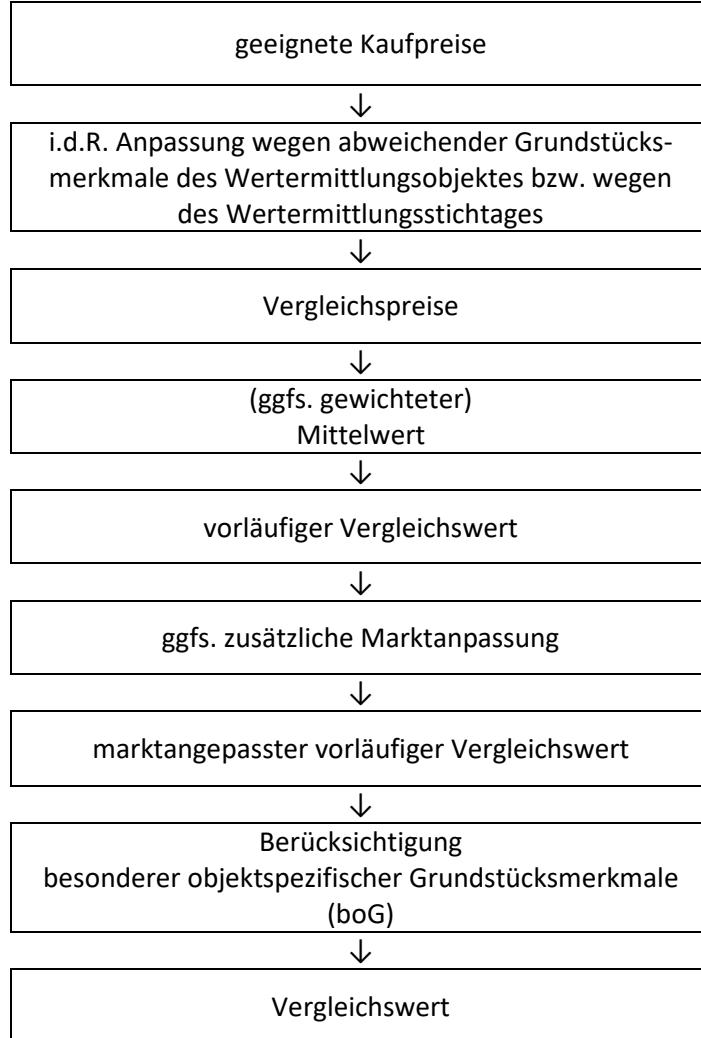
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de



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



7.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Im Hinblick auf die Ermittlung eines Vergleichswertes habe ich beim Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge um Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden wertprägenden Parametern gebeten:

- Mehrfamilienhäuser
- Wohn-/Geschäftshäuser
- unsaniert oder geringfügig teilsaniert
- Baujahr vor 1945
- Bad Schandau o.ä. Lagen (z.B. Königstein)
- Lage an B172 oder in ähnlich lärmimmanennten Straßen

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden mir 3 Kauffälle benannt. Ergänzt habe ich die Kaufpreisauskunft um Auktionserlöse aus privaten Grundstücksauktionen. Es ist mittlerweile anerkannt und mehrfach richterlich bestätigt, dass der bei einer privaten Versteigerung erzielte Preis dem Verkehrswert der Immobilie entspricht. Wenn der Zuschlag im Rahmen eines Bietgefechts bei einem bestimmten Wert erfolgt, entspricht genau dieser Betrag dem Verkehrswert des Objektes, der sich aufgrund der Marktlage und der Interessenlage der Kunden/Bieter gebildet hat. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Versteigerung/Auktion derart vorbereitet ist, dass eine Vielzahl von Interessenten angesprochen wird.

Aus diesem Grund werden für das folgende Vergleichswertverfahren neben den vom Gutachterausschuss übermittelten Kaufpreisen auch Erlöse aus privaten Grundstücksauktionen herangezogen.

Nr.	Lage (anonymisiert)	Kaufdatum	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Grund- stücksfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	Königstein	03/2022	1880	284	252	100.000
2	Königstein	08/2019	1875	417	3.450	81.000
3	Königstein	08/2018	1894	254	1.830	50.000
4	Königstein	08/2018	1885	229	190	19.000
5	Bad Schandau	03/2021	1930	308	1.720	40.000
6	Rathmannsdorf	03/2020	1900	160	499	25.000
7	Rathmannsdorf	10/2020	1890	290	405	90.000
8	Bad Schandau	01/2021	19. Jhd.	250	320	36.000



Im Rahmen einer am 30.11.2022 durchgeführten Vor-Ort-Recherche habe ich die den Kaufpreisen zu Grunde liegenden Objekte von außen in Augenschein genommen. Unter Zugrundelegung der örtlichen Inaugenscheinnahme und weitergehender Recherchen kann ich folgende ergänzende Informationen geben:

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Nr.	Ergänzende Feststellungen
1	<ul style="list-style-type: none"> - Lage an B172 - Lage an Bahnstrecke - Dacheindeckung aus Kunstschiefer (nach 1990 erneuert) - Fenster nach 1990 tlw. erneuert - leerstehend - innen tlw. modernisiert - Denkmal
2	<ul style="list-style-type: none"> - Lage an B172 - Dacheindeckung aus Kunstschiefer (nach 1990 erneuert) - Fenster nach 1990 tlw. erneuert - zum Kaufzeitpunkt war 3 von 6 WE vermietet - innen tlw. modernisiert - Denkmal - derzeit tlw. vermietet
3	<ul style="list-style-type: none"> - Lage an B172 - Sanierung 1985 - Bäder und Elektrik tlw. 1990 erneuert - zum Kaufzeitpunkt war 1 von 3 WE vermietet - Denkmal - derzeit leerstehend
4	<ul style="list-style-type: none"> - Lage an B172 - Lage an Bahnstrecke - Dacheindeckung 2004 erneuert - Bäder, Fenster und Elektrik tlw. 1995 erneuert - zum Kaufzeitpunkt war 1 von 3 WE vermietet - derzeit leerstehend
5	<ul style="list-style-type: none"> - Lage etwas abseits der B172 in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt - Ofenheizung - Dacheindeckung überaltet (Dachschäden) - Risse an Fassade - Holzbauteile verwittert/verfault - Vandalismusschäden - Überschwemmungsgebiet - wurde unmittelbar nach dem Kauf im Jahr 2021/2022 abgerissen



Nr.	Ergänzende Feststellungen
6	<ul style="list-style-type: none"> - Denkmal - leerstehend - unsaniert - derzeit Sanierungsmaßnahmen
7	<ul style="list-style-type: none"> - augenscheinlich kürzlich saniert (Sanierung erfolgte vermutlich nach dem Kaufzeitpunkt) - überwiegend vermietet - Zustand zum Kaufzeitpunkt unklar
8	<ul style="list-style-type: none"> - Denkmal - leerstehend - unsaniert - stark baufällig

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

7.2 Eliminierung ungeeigneter Kauffälle

Im weiteren Verlauf sollen zunächst die Kauffalle eliminiert werden, deren Zustand wesentlich von den Merkmalen des Wertermittlungsgrundstückes abweicht.

Zu eliminierende Kauffälle

Nr.	Begründung
7	Das Objekt ist äußerlich augenscheinlich saniert. Der Zustand zum Kaufzeitpunkt ist unklar. Ein Vergleich ist aus diesem Grund nicht möglich.

Verbleibende Kauffälle

Nr.	Lage (anonymisiert)	Kaufda- tum	Baujahr	Wohnflä- che (Wfl.) in m ²	Grund- stücksflä- che in m ²	Kaufpreis in €	Kaufpreis in € je m ² Wfl.
1	Königstein	03/2022	1880	284	252	100.000	352
2	Königstein	08/2019	1875	417	3.450	81.000	194
3	Königstein	08/2018	1894	254	1.830	50.000	197
4	Königstein	08/2018	1885	229	190	19.000	83
5	Bad Schandau	03/2021	1930	308	1.720	40.000	130
6	Rathmannsdorf	03/2020	1900	160	499	25.000	156
8	Bad Schandau	01/2021	19. Jhd.	250	320	36.000	144



7.3 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu 4 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag liegen. Die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungsstichtag muss berücksichtigt werden. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge sind die Kaufpreise für Geschosswohnungsbauten (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten) im Zeitraum 2019/20 gegenüber dem Zeitraum davor um rd. 31% auf 1.037 € je m² Wohnfläche gestiegen (2017/18: 790 €/m²). Das entspricht einer jährlichen Steigerung von etwa 14%.

Zumindest bis März/April 2022 sind die Kaufpreise wie in den letzten Jahren weiter gestiegen. Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat allerdings zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Der signifikante Zinsanstieg macht Finanzierungen mittlerweile deutlich teurer. Im Resultat vermindert sich das von der Bank ausgegebene Darlehen und erhöht die Eigenkapitalquote. Hinzu kommen die enormen Baupreissteigerungen, welche zu unkalkulierbaren Baukosten führen.

Berücksichtigt wird aus diesem Grund nur die Preisentwicklung bis März 2022. Der darauf folgende Zeitraum wird gesondert berücksichtigt (siehe Punkt 7.9).

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

n = zeitliche Differenz zwischen Kaufdatum und Wertermittlungsstichtag in Jahren
p = Preissteigerung im Jahr (Dezimalschreibweise)

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeit- punkt Vergleichsobjekt	Differenz zwi- schen Vertrags- zeitpunkt und <u>März 2022</u> in Jahren	Anpassungsfak- tor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	352	Mrz 22	0,0	1,00	352
2	194	Aug 19	2,6	1,41	274
3	197	Aug 18	3,6	1,60	315
4	83	Aug 18	3,6	1,60	133
5	130	Mrz 21	1,0	1,14	148
6	156	Mrz 20	2,0	1,30	203
8	144	Jan 21	1,2	1,17	168



7.4 Anpassung an äußerlich sichtbaren Sanierungsstand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Einige der Vergleichsobjekte wurden nach 1990 zumindest teilweise saniert. Einige der durchgeführten Maßnahmen sind auf erneuerte Sanierungsmaßnahmen anrechenbar, weil bereits durchgeführte Maßnahmen die erforderlichen Baukosten mindern. In der Regel trifft das nur für die Dacheindeckung zu, denn auch die Fenster müssten faktisch wieder erneuert werden, wenn der ursprüngliche Austausch bereits in den 1990er Jahren erfolgte. Grund dafür ist die lärmimmanente Lage der Vergleichsobjekte, welche deutlich höhere Anforderungen an den Schallschutz stellt. Bereits in den 1990er Jahren durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen an einzelnen Bauteilen oder Wohnbereichen sind ebenfalls nicht anrechenbar, weil das Ergebnis dieser Maßnahmen in der Regel wieder überaltert ist.

Die Anpassung an die Zustandsunterschiede erfolgt anhand folgender Umrechnungsfaktoren:

äußerlich sichtbarer Sanierungsstand des Vergleichsgrundstückes im Vergleich zum Wertermittlungsgrundstück	Umrechnungskoeffizient (UK)
besser (\nearrow)	1,3
gleich (\rightarrow)	1,0
schlechter (\searrow)	0,7

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
		Zu- stand	UK	Zu- stand	UK		
1	352	\nearrow	1,3	X	1,0	0,77	271
2	274	\nearrow	1,3	X	1,0	0,77	211
3	315	\nearrow	1,3	X	1,0	0,77	243
4	133	\nearrow	1,3	X	1,0	0,77	102
5	148	\rightarrow	1,0	X	1,0	1,00	148
6	203	\rightarrow	1,0	X	1,0	1,00	203
8	168	\rightarrow	1,0	X	1,0	1,00	168
Summe							1.346



7.5 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:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 2}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{1.346 \text{ €/m}^2}{7}$$

$$\bar{x} = 192 \text{ €/m}^2$$

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

7.6 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

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

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

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

n = Anzahl der statistischen Einheiten

x_i = Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 29 -



Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

n	x_i	$x_i - \bar{x}'$	$(x_i - \bar{x}')^2$
1	271	79	6241
2	211	19	361
3	243	51	2601
4	102	-90	8100
5	148	-44	1936
6	203	11	121
8	168	-24	576
vorl. Mittelwert \bar{x}'	192		
		Summe	19936
		Varianz s^2	3323
		Standardabweichung s	58
		zweifache Standardabweichung $2s$	116

—————	obere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x}' + 2s =$	308
—————	vorl. Mittelwert \bar{x}' in €/m²	192
—————	untere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x}' - 2s =$	76

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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.

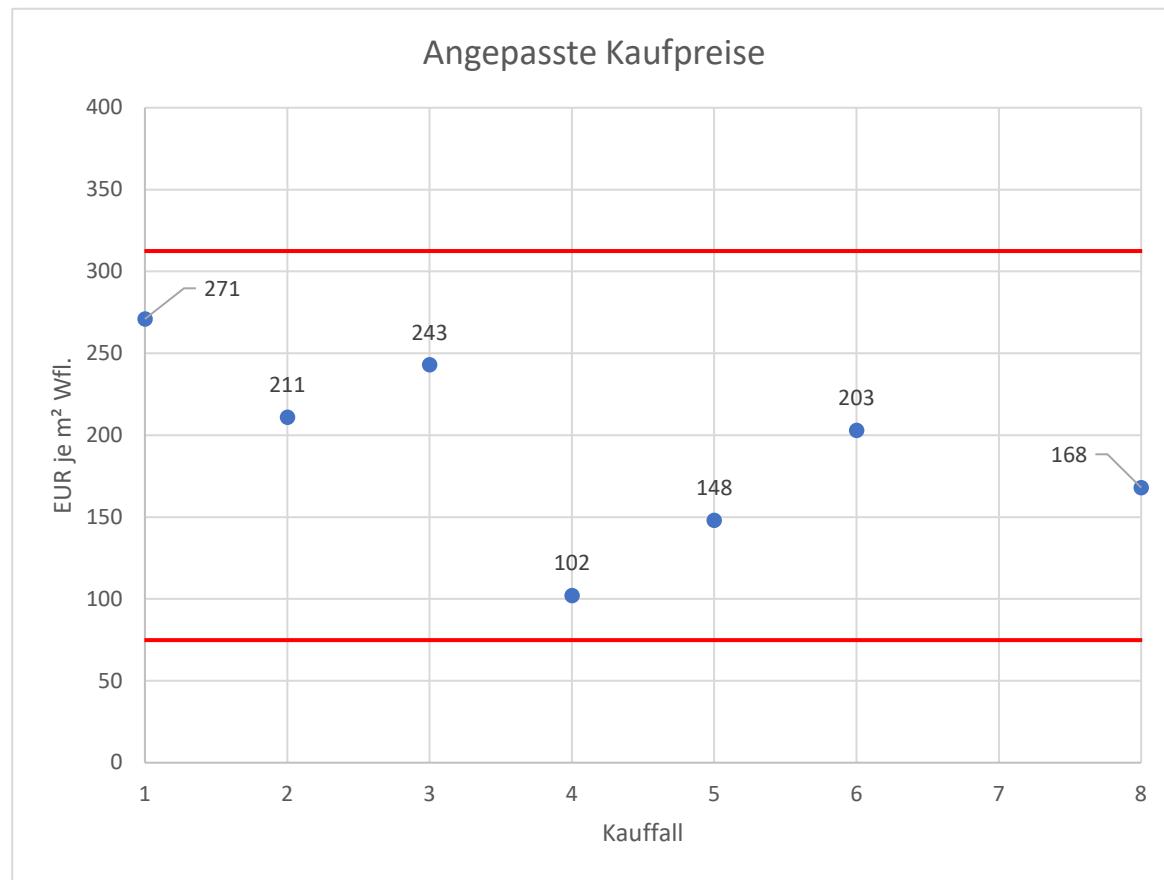
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de



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



7.7 Ermittlung des Mittelwertes \bar{X}

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 verblieben in €/m ²
1	271
2	211
3	243
4	102
5	148
6	203
8	168
Summe	1.346

Die Formel lautet:

$$\bar{X} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 2 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{X} = \frac{1.346 \text{ €/m}^2}{7}$$

$$\bar{X} = 192 \text{ €/m}^2$$

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:

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 32 -



Die Standardabweichung beträgt 58. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{58}{192}$$

$$V = 0,3$$

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 (0,3) liegt noch im Bereich zwischen 0,2 und 0,3. Die Genauigkeit des Mittelwertes ist ausreichend, weil es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem die Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken.

7.8 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}	192 €/m ²
mögliche Wohnfläche (vgl. Punkt 2.5.1)	398,8 m ²
vorläufiger Vergleichswert	192 €/m ² x 398,8 m ² = 76.570 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de



7.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteneinfluss 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. Bodenschätzten sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

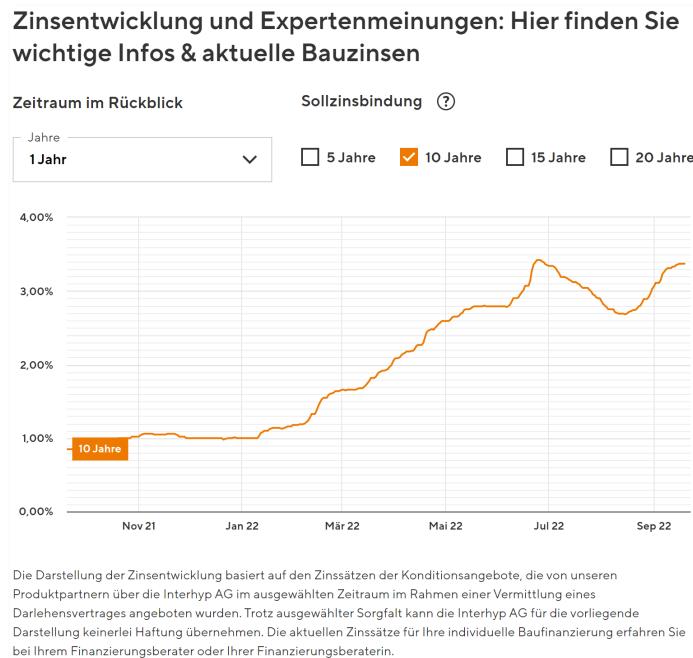
Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Die 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.

Aktuelle Marktentwicklungen

Der signifikante Zinsanstieg seit Anfang 2022 hat mittlerweile zu einer deutlichen Abkühlung des bis dato, zumindest als leicht überhitzt zu bezeichnenden Immobilienmarktes, geführt (siehe Zinschart in der folgenden Abbildung).



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Der signifikante Zinsanstieg macht Finanzierungen mittlerweile deutlich teurer. Im Resultat vermindert sich das von der Bank ausgegebene Darlehen und erhöht die Eigenkapitalquote. Hinzu kommen stark gestiegene Kosten für Baumaterialien, Corona bedingte Lieferschwierigkeiten, welche zu unkalkulierbaren Baukosten führen, und stark gestiegene Energiepreise.

Die Kaufnachfrage ist im Vergleich zum Zeitraum vor der Zinswende zurückgegangen. Diese Einflussfaktoren sind generell geeignet, sich auf die Immobilienpreisentwicklung auszuwirken. Allerdings müssen die verschiedenen Teilmärkte differenziert betrachtet werden.

Für das Wertermittlungsgrundstück gehe ich von einem abruptem Nachfragerückgang aus. Grund ist, dass unter Spekulationsgesichtspunkten derzeit kaum noch jemand davon ausgeht, dass Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt zu einem höheren Kaufpreis weiterzuverkaufen. Der signifikante Zinsanstieg für Hypothekenbankdarlehen i.V.m. den erheblichen Baukostensteigerungen würden eine Sanierung außerdem unwirtschaftlich werden lassen.

Aus vorgenannten Gründen halte ich einen Abschlag von schätzungsweise ein Drittel (rd. 33,3%) bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert für erforderlich.

Anmerkung: Die Quantifizierung der Kaufpreisabschläge ist derzeit noch nicht exakt ermittelbar. Jedoch haben die zuvor beschriebenen Gründe dazu geführt, dass die Kaufnachfrage nach stark sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern in dieser Lage signifikant zurückgegangen ist, und Verkäufer die Kaufpreise teilweise mit deutlichen Abschlägen versehen müssen, um den Verkauf realisieren zu können.

Abschlag für Marktentwicklung = 76.570 € x 33,3%

Abschlag für Marktentwicklung = 25.498 €

7.10 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 76.570 € – 25.498 €

Vergleichswert = 51.072 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 157/22

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 35 -



8. Verkehrswert

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

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:

$$\text{Verkehrswert} = \text{Vergleichswert}$$

$$\text{Verkehrswert} = 51.072 \text{ €} \approx 50.000 \text{ €}$$

Den Verkehrswert

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Grundbuchamt	Pirna
Grundbuch von	Bad Schandau
Blatt	1774
am Grundstück Gemarkung	Bad Schandau
Flurstück	489/1 mit 822 m²
mit der Anschrift	Basteistr. 32 01814 Bad Schandau
Wertermittlungsstichtag	06.10.2022
Qualitätsstichtag	06.10.2022
habe ich ermittelt mit rund	50.000 €

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuchs

Nach Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **520 K 157/22**

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 36 -



9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

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

Ich habe keine Gegenstände vorgefunden, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer

Radebeul, den 02.12.2022

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Grundbuch von Bad Schandau, Blatt 1774, Ausdruck vom 09.08.2022
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 21.09.2022 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Stadtverwaltung Bad Schandau vom 22.11.2022
- Auskunft Landratsamt, Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis, vom 16.09.2022
- Auskunft Landratsamt, Altlastenauskunft, vom 16.09.2022
- Auskunft Landratsamt zum Denkmalschutz vom 15.09.2022
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 19.09.2022
- Auskunft Landratsamt zu Flurbereinigungsverfahren vom 21.09.2022
- Auskunft Sachsen Netze vom 26.09.2022 nebst Bestandsplan zu Strom und Gas vom 21.09.2022
- Auskunft Wasserbehandlung Sächsische Schweiz GmbH vom 13.10.2022 nebst Leitungsplan
- Auskunft Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz vom 22.09.2022 nebst Bestandsplan vom 21.09.2022
- selbst erstellte schematische Grundrisszeichnungen nach Grobaufmaß zum Ortstermin



12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungsweisen: Normalherstellungskosten 2010

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

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

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

Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

BauGB 2004

BauNVO 1993

SächsBO 2004

Grundstücksmarktberichte

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **520 K 157/22**

Wertermittlungsobjekt:

Basteistr. 32, 01814 Bad Schandau
Gemarkung Bad Schandau, Flurstück 489/1

Seite
- 38 -