

Vermietete 4-Raum-Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse

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

Wohnfläche laut Mietvertrag:
131,34 m²

Bewirtschaftungskosten:
4.055,61 €/Jahr

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Aktenzeichen:
520 K 197/23

Tatsächliche Wohnfläche nach Aufmaß:
132,21 m²

Instandhaltungsrücklagen (z. 11.4.2024):
gesamt 3.774,79 €

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Meißen Coswig/Sa.

Vermietungsstand:
vermietet

Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Blatt: Gemarkung:
8679 Coswig/Sa.

Aktuelle Nettokaltmiete:
17.336,88 €/Jahr

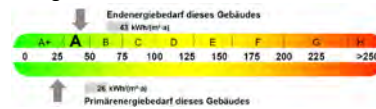
Telefon 0371-28309805
Telefax 0371-28309806

Flurstück: Größe:
235/34 730 m²

Objektzustand:
neuwertig

Postalische Anschrift:
**Am Güterbahnhof 7
01640 Coswig**

Energieausweis:



Miteigentumsanteil:
184/1.000

Baulasten:
ja, nicht wertrelevant

Objektart:
Eigentumswohnung (4-Raum)

Altlasten:
sanierte Altlast, nicht wertrelevant

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:
28.05.2024 28.05.2024

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
2020/21

Modernisierung:
-

Denkmalschutz:
nein

Vorgefundenen Gegenstände:

sh. Punkt 9

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

rd. **483.000 €**



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.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	15
2.4.1	Privatrechtliche Situation	15
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	22
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	22
2.5	Flächen und Einheiten	27
2.5.1	Anzahl von Einheiten	27
2.5.2	Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 7	27
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	28
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	28
3.1	Vorbemerkung	28
3.2	Mehrfamilienhaus Am Güterbahnhof 7	28
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	28
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	29
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	31
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	31
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	32
4.	Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen	32
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	33
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	34
7.	Vergleichswert	35
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	35
7.2	Geeignete Kaufpreise	36
7.3	Anpassung an die Vertragsart	37
7.4	Anpassung an den Vertragszeitpunkt	38
7.5	Anpassung an die Lage	39
7.6	Anpassung an die Wohnungsgröße	40
7.7	Anpassung an den Vermietungsstand	42
7.8	Sonstige Anpassungen	43
7.9	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$	43
7.10	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	43
7.11	Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$	46
7.12	Vorläufiger Vergleichswert	47
7.13	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	48
7.14	Vergleichswert	48
8.	Verkehrswert	49
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	49
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	50
8.2.1	Abt. II/1 (Geh- und Fahrrecht)	50
8.2.2	Abt. II/2 (Blockheizkraftwerks- und Heiz- und Stromversorgungsleitungsrecht)	50
8.2.3	Abt. II/3-9 (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser)	50
8.2.4	Abt. II/10-14 (Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser)	51
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	52

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 197/23

Wertermittlungsobjekt:

Am Güterbahnhof 7, 01640 Coswig
Wohnung Nr. 7 im Staffelgeschoss (3.OG) nebst Kellerraum

Seite
- 2 -



10.	Datum, Stempel und Unterschrift	52	Dipl.-Ing. Rico Palmer
11.	Ergänzende Anlagen	53	
12.	Quellenangaben, Literaturverzeichnis	53	

Von der Industrie- 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.



Abkürzungsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

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

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)



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

AZ: 520 K 197/23

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.

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: vermietete 4-Raum-Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse, Wohnfläche 132,21 m², in einem Mehrfamilienhaus mit 7 WE (Baujahr 2020/21)

Anschrift: **Am Güterbahnhof 7
01640 Coswig**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Meißen
Grundbuch von Coswig/Sa.
Grundbuchblatt 8679

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 184/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 235/34 (Am Güterbahnhof 7, Gebäude- und Freifläche) mit 730 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Dachterrasse im Staffelgeschoss und Kellerraum im Untergeschoss Nr. 7 laut Aufteilungsplan (Haus 4).

Zweite Abteilung: sh. Pkt. 2.4.1

Dritte Abteilung: sh. Pkt. 2.4.1

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.

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.

1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag: 28.05.2024

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

Qualitätstichtag: 28.05.2024

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

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.

<i>Zeitpunkt:</i>	28.05.2024
<i>Dauer:</i>	9:00 bis 10:52 Uhr (einschl. Aufmaß)
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Es bestand uneingeschränkter Zutritt
<i>Teilnehmer:</i>	- Mieterin - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</i>	Die schriftliche Zustimmung der Mieterin zur Abbildung der Innenaufnahmen sowie zur Weiterleitung an das Amtsgericht liegt nicht vor.

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

<i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Grundbuch von Coswig/Sa., Blatt 8679, Ausdruck vom 25.01.2024
<i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Beschlussbuch-Sammlung - Energieausweis - Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen - Inbesitznahmebericht vom 23.02.2024 - Mietvertrag - Wirtschaftsplan 2024
<i>Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Protokoll der außerordentlichen ETV vom 18.01.2024 - Protokoll der ordentlichen ETV vom 28.03.2022 - Protokoll der ordentlichen ETV vom 27.04.2023 - Unterlagen zur Gebäudeversicherung - Hausgeldabrechnung 2022 - Wirtschaftsplan 2024 - Aufstellung der Mängel, Mängelliste - Verwaltervertrag
<i>Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- URNr. 2866/2019-H (Teilungserklärung) - URNr. 215/2020-H (Nachtrag zur Teilungserklärung) - URNr. 542/2020 (Kaufvertrag) - Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen (auszugsweise) - URNr. 2861/2019-H (Bewilligung Abt. II/1) - URNr. 2862/2019-H (Bewilligung Abt. II/2-14)



Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- selbst erstellte Grundrisszeichnungen nach Aufmaß zum Ortstermin
- Liegenschaftskarte vom 15.04.2024 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Landratsamt Meißen vom 10.04.2024 (Altlasten-auskunft)
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 10.04.2024
- Auskunft Stadtverwaltung Coswig vom 15.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Coswig vom 15.04.2024
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft Wasser, Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH vom 15.05.2024
- 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.



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	Meißen		
<i>Stadt:</i>	Coswig	<i>Einwohner:</i>	20.512 ¹
<i>Demographische Entwicklung:</i>	<u>Demografietyt 1</u> (Stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen) Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020 Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre -1,9%		
<i>Stadtteil:</i>	Kernstadt Coswig		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtverwaltung	800 m	
	Anschlussstelle Dresden-Neustadt auf die A4	10 km	
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)	200 m	
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (Edeka)	500 m	
	nächste Kindertagesstätte	600 m	
	nächste Grundschule	1,4 km	
	nächste Oberschule	500 m	
	nächstes Gymnasium	1,1 km	
	S-Bahnhof Coswig	300 m	
	Flughafen in Dresden	18 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.

¹ Stand 31.12.2022, 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

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

Innerörtliche Lage:

Zentrumsrandlage von Coswig
südlich der Bahnlinie Leipzig Hbf – Dresden-Nord

Wohnlage:

Nach Angaben im Mietspiegel der Stadt Coswig für nicht preisgebundene Wohnungen gültig ab 01.01.2021 (Fortschreibung bis 31.12.2024) reichen die vorliegenden Daten für die Erstellung des Coswiger Mietspiegels nicht aus, um den Einfluss der Lage auf den Mietpreis zu ermitteln und eine Wohnlagekarte zu erarbeiten.

Nach meinen subjektiven Empfinden würde ich die Lage tendenziell als mittlere Wohnlage einschätzen (mögliches Spektrum: einfach-mittel-gut). Mitberücksichtigt ist die unmittelbare Nähe zur Bahnlinie Leipzig Hbf – Dresden-Nord, die nur etwa 90 m Luftlinie nördlich verläuft.

Geschäftslage:

nicht relevant

Umgebungsbebauung:

Bauweise	offene Bauweise
Nutzung	Wohnen
Durchgrünung	mittel
Geschossigkeit	II – III, jeweils + Staffelgeschoss
Art der Bebauung	neu entstandenes Wohngebiet, bestehend aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern

Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:

Das Gebäude Am Güterbahnhof 7 liegt nur etwa 90 m Luftlinie von der Bahnlinie Leipzig Hbf – Dresden-Nord entfernt. Mit der Nähe zur Bahnlinie kann je nach Empfinden eine deutliche Lärmbelastung durch vorbeifahrende Züge (Güterverkehr, S-Bahnverkehr) verbunden sein.

Topographie:

Das Wertermittlungsgrundstück ist eben.

Parkmöglichkeiten:

In dem Parallelverfahren unter dem Aktenzeichen 520 K 198/23 ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 verfahrensgegenständig, welcher ursprünglich zusammen mit der Wohnung Nr. 7 verkauft wurde. Ansonsten befinden sich entlang der Straße „Am Güterbahnhof“ Pkw-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand (tlw. zeitliches begrenztes Parken von 2h zw. 7-17 Uhr, sehr begrenzte Anzahl).

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

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.

Straßenfront/Grundstücksbreite: ca. 25 m

Grundstückstiefe: im Mittel ca. 28 m

Grundstücksform: fast quadratisch

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)

Grundstücksgröße: 730 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

Bodenbeschaffenheit: -

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

Straßenanschluss: Das Grundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Am Güterbahnhof).

Straßenart: Am Güterbahnhof Verbindungsstraße nach Kötzitz

Straßenausbau: Am Güterbahnhof ausgebaut

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Trinkwasser vorhanden

Strom über Stromlieferanten (BHKW)

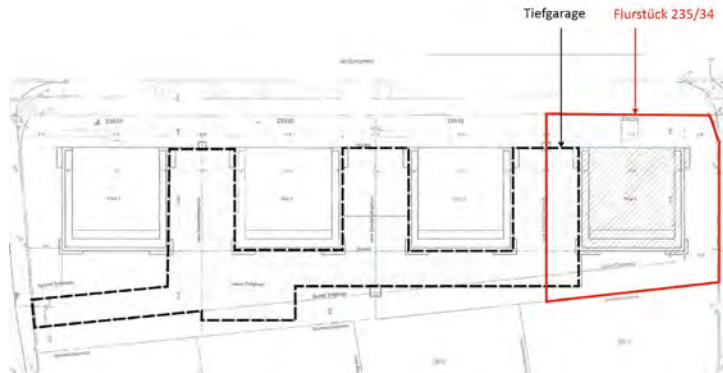
Nahwärme über Wärmelieferanten (BHKW)

Gas vorhanden

Abwasser vorhanden

Grenzverhältnisse: Die gemeinsame Tiefgarage mit den Nachbargebäuden Am Güterbahnhof 9, 11 und 13 ist grenzübergreifend errichtet; es handelt sich um einen unterirdischen Grenzüberbau.

Situationsplan



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.

Allgemeine Hinweise zum Überbau:

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

§ 912 BGB

Überbau; Duldungspflicht

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

§ 913 BGB

Zahlung der Überbaurente

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

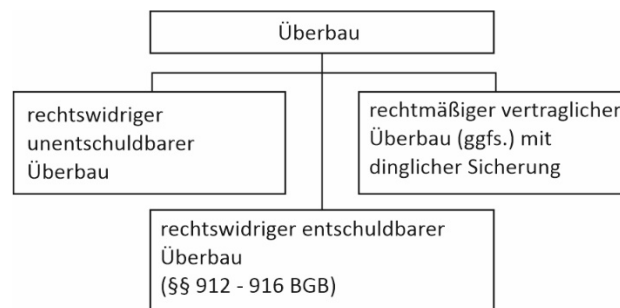
Beim Überbau handelt es sich um ein gesetzliches Schuldverhältnis. Die Vorschriften zum Überbau (§§ 912 - 916 BGB) gelten grundsätzlich nur für den rechtswidrigen, aber entschuldbaren Überbau. Das setzt voraus, dass der Eigentümer ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat. In diesem Fall hat der Nachbar den Überbau zu dulden; es sei denn, dass er vor



oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Ist der Überbau zu dulden, bleibt der überbaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks. Im anderen Fall - der Überbau war nicht entschuldbar - wird der überbaute Gebäudeteil an der Grundstücksgrenze real geteilt (BGH, Urteil vom 30.04.1958 - V ZR 215/56).

Für die Mitbenutzung des benachbarten Grundstücks durch den Überbauer ist der Nachbar durch eine Überbaurente zu entschädigen (§ 912 Abs. 2 BGB).

Neben dem entschuldbaren Überbau i.S.d. §§ 912 - 916 BGB gibt es zwei weitere Fallgruppen:



Die charakteristischen Rechtswirkungen des rechtswidrigen unentschuldbaren Überbaus sind:

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

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

- Es besteht kein Anspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung der Zustandsstörung wegen der gesetzlichen Duldungsverpflichtung nach § 912 BGB (vgl. § 1004 Abs. 2 BGB).
- Der § 94 BGB wird durchbrochen, da der überbaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks bleibt.
- Dem Eigentümer des überbauten Grundstücks steht gemäß § 915 BGB ein gesetzlicher Anspruch auf Übernahme des überbauten Grundstücksteils durch

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.

den Überbauenden zu (BGH, Urteil vom 04.04.1986 - V ZR 17/85 und OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.02.2001 - 9 U 178/00).

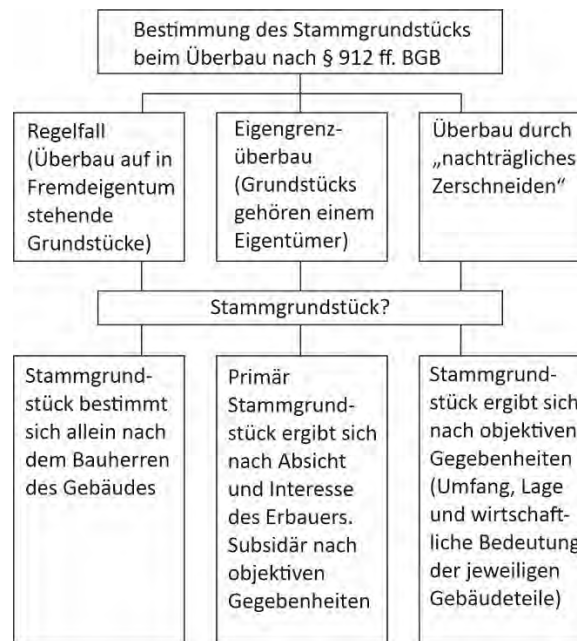
Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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



Schlussfolgerung des Sachverständigen im Hinblick auf die weitere Wertermittlung:

Bei dem Überbau handelt es sich meiner Auffassung nach um einen rechtmäßigen Überbau ohne dingliche Sicherung. Der Überbauer (Bauträger/Projektentwickler) war Eigentümer aller dazugehörigen Grundstücke. Es handelt sich um einen sog. Eigengrenzüberbau; die grenzübergreifende Errichtung war Intention des Bauträgers/Projektentwicklers. Ein Stammgrundstück lässt sich nicht ermitteln. Jeder Teil der Tiefgarage ist wesentlicher Bestandteil des Flurstückes, auf welchen er belegen ist. Der Überbau ist als wertneutral zu betrachten.

Baugrund:

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.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen folgende mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

lfd. Nr. 2/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Pkw-Stellplatznutzungsrecht) an dem Grundstück Flst. 235/32 (Blätter 8645 bis 8658, BVNr. 1) dort eingetragen in Abt. II Nr. 2.

lfd. Nr. 3/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Flst. 235/31 (Blätter 8631 bis 8644, BVNr. 1) dort eingetragen in Abt. II Nr. 1.

lfd. Nr. 4/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Flst. 235/32 (Blätter 8645 bis 8658, BVNr. 1) dort eingetragen in Abt. II Nr. 3.

lfd. Nr. 5/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Flst. 235/33 (Blätter 8659 bis 8672, BVNr. 1) dort eingetragen in Abt. II Nr. 1.

lfd. Nr. 6/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Heizwärme-, Warmwasser- und Stromleitungsrecht) an dem Flst. 235/3 (Blatt 8458, BVNr. 11), dort eingetragen in Abt. II Nr. 29.

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke
Flst. 235/31 (Blätter 8631 bis 8644, BVNr. 1),
Flst. 235/32 (Blätter 8645 bis 8658, BVNr. 1) und
Flst. 235/33 (Blätter 8659 bis 8672, BVNr. 1)



Als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2861/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden); vermerkt nach § 9 GBO; in Blatt 8458 eingetragen am 04.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

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.

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Blockheizkraftwerks- und Heiz- und Stromversorgungsleitungsrecht) für die Ökowert Energy UG (haftungsbeschränkt), Gräfelting (Amtsgericht München HRB 252609); gem. Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden); Rang vor Abt. III Nr. 1; in Bl. 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 3: Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/31 (Blätter 8631 bis 8644, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.



zu grundbuchrechtlich gesicherte lfd. Nr. 4:
Lasten und Beschränkungen:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/32 (Blätter 8645 bis 8658, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

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.

lfd. Nr. 5:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/33 (Blätter 8659 bis 8672, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 6:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/5 (Blatt 8458, BVNr. 22); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile



zu grundbuchrechtlich gesicherte lfd. Nr. 7:
Lasten und Beschränkungen:

angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

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.

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/6 (Blatt 8458, BVNr. 23); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 8:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/7 (Blatt 8458, BVNr. 24); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 9:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/8 (Blatt 8458, BVNr. 25); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst.



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.

zu grundbuchrechtlich gesicherte lfd. Nr. 10:
Lasten und Beschränkungen:

235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/13 (Blatt 8458, BVNr. 26); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 11:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/14 (Blatt 8458, BVNr. 27); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 12:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/15 (Blatt 8458, BVNr. 28); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7,



8, 9, 10, 11, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

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.

zu grundbuchrechtlich gesicherte lfd. Nr. 13:
Lasten und Beschränkungen:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/16 (Blatt 8458, BVNr. 29); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 14:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/17 (Blatt 8458, BVNr. 30); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 16:

Über das Vermögen des Eigentümers ... ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Düsseldorf, AZ. ...); eingetragen am 11.01.2024.



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.

zu grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 17: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ. 520 K 197/23); eingetragen am 24.01.2024.

lfd. Nr. 18: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ. 520 L 12/23); eingetragen am 24.01.2024.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)

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

Zu Abt. II Nr. 1 bis 14: Wegen Inhalt und Wertauswirkung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

Zu Abt. II Nr. 16 bis 18: Die Eintragungen mindern den Verkehrswert nicht.

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt geworden

2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Vermietungssituation:	Wohnung Nr. 7	vermietet
	Anm.: Mit gleichem Mietvertrag ist auch der Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 vermietet, welcher ursprünglich zusammen mit der Wohnung Nr. 7 verkauft wurde. Der Tiefgaragenstellplatz ist von dem Parallelverfahren unter dem Az.: 520 K 198/23 erfasst.	
Angaben zum Mietverhältnis (auszugsweise):	Beginn	01.08.2021
	Anzahl Mieter	1
	Wohnfläche laut Mietvertrag	131,34 m ²
	Grundmiete Wohnung	1.444,74 €/Monat
	Nebenkostenvorauszahlung	312,00 €/Monat ²
	letzte Mieterhöhung	-
	tatsächliche Wohnfläche ³	132,21 m ²
	Grundmiete je m ² Wfl.	rd. 10,93 €/m ² Monat
	Mietereigenleistung	nicht bekannt
	Sonstiges	-

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulasten: Auf dem Grundstück ist derzeit eine Baulast im Sinne des § 83 SächsBO eingetragen. Das entsprechende Baulastenblatt 899 ist in der Anlage beigelegt.

Auszug aus Baulastenblatt Nr. 899

lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Am Güterbahnhof mit der Flurstücksbezeichnung 235/34 der Gemarkung Coswig/Sa. in der Stadt Coswig, verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsBO auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.g. Grundstück mit den Flurstücken 235/31, 235/32 und

² nach dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters

³ Die Wohnfläche habe ich anhand des von mir zum Ortstermin erstellten Aufmaßes nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.



235/33 der Gemarkung Coswig/Sa. in der Stadt Coswig ein einziges Grundstück bildete.

Anm.: Hierbei handelt es sich um eine sog. Vereinigungsbau-
last. Mit der Baulast ist keine Wertbeeinflussung für das Be-
wertungsobjekt verbunden.

Begünstigt wird das Grundstück hinsichtlich einer Kinder-
spielfläche auf dem Flurstück 235/2 der Gemarkung Coswig.
Das entsprechende Baulastenblatt 915 ist in der Anlage bei-
gefügt.

Auszug aus dem Baulastenblatt Nr. 915

Ifd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks mit der
Flurstücksnummer 235/2 der Gemarkung Coswig/Sa. ver-
pflichtet sich, die Mitbenutzung der auf seinem Grundstück
befindlichen Kinderspielfläche ... zu gewähren.

Ifd. Nr. 2: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks mit der
Flurstücksnummer 235/2 der Gemarkung Coswig/Sa. in der
Stadt Coswig, verpflichtet sich die im beiliegenden Lageplan
im Maßstab 1:500 vom 10.12.2020 durch braune Schraffur
gekennzeichnete Teilfläche seines Grundstückes ... als Feuer-
wehruzufahrt einschließlich Aufstellflächen auf Dauer zur Ver-
fügung zu stellen von unzulässiger Bebauung freizuhalten.

Anm.: Mit der Baulast ist keine Wertbeeinflussung für das Be-
wertungsobjekt verbunden.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadt Coswig vom 15.04.2024
i.V.m. Baulastenblatt Nr. 899 und 915)

Altlasten / Schädliche Bodenver- änderungen:

Das Flurstück 235/34 der Gemarkung Coswig ist als sanierte
Altlast „Druckmaschinenwerk Planeta BT4“ im Sächsischen
Altlastenkataster unter der Erfassungsnummer 80200726 re-
gistriert.

Im Rahmen der Wohnbebauung wurde ein Bodenabtrag un-
ter ingenieurtechnischer Begleitung realisiert. In Auswertung
des in diesem Zusammenhang vorliegenden Gutachtens
wurde ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen mit den
durchgeführten Untersuchungen in dem für Menschen rele-
vanten Tiefenbereichen nicht festgestellt. Eine Nutzung als

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.

Wohngebiet mit Hausgärten kann ohne Einschränkungen erfolgen.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt, Kreisumweltamt vom 10.04.2024)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen (Bj. 2020).

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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

→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 10.04.2024)

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt

- ☒ liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Stadtgärten Kötitz“).

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als

- ☒ Wohnbaufläche

gekennzeichnet ist.

Planungsrechtliche Satzungen, Sonstiges:

- ☒ Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen nach dem BauGB (außer Bebauungsplan).

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Coswig vom 15.04.2024)

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Baugenehmigungsverfahren:

Die bestehenden Gebäude wurden rechtmäßig mit Baugenehmigung errichtet.

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

Bauordnungsrechtliche Beschränkungen bestehen nicht, es gelten die Festsetzungen des vorstehend genannten Bebauungsplanes.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Coswig vom 15.04.2024)

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 Grundstückes ist als

☒ Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021

zu klassifizieren.



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

Erschließungsbeiträge nach Erschließungsbeitragssatzung stehen für Flurstück nicht an, Straßenausbaubeiträge nach KAG werden in Coswig nicht erhoben.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Coswig vom 15.04.2024)

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.5 Flächen und Einheiten

2.5.1 Anzahl von Einheiten

Gebäude(-teil)	Wohneinheiten	Anzahl Einheiten	
		nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten	Tiefgaragenstellplätze
Am Güterbahnhof 7	7	-	6
Summe	7	-	6

2.5.2 Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 7

Bei der Ortsbesichtigung habe ich ein Wohnflächenaufmaß der Wohnung erstellt. Hierzu habe ich die Innenmaße der einzelnen Räume, bei Dachgeschossen auch die Drenpelhöhen und Dachschrägen, aufgenommen. Anhand der aufgemessenen Werte habe ich mit dem Programm CorelDRAW 2019 die Flächen gezeichnet und mittels eines CAD basierten Tools (CadTool5 for CorelDRAW 2019) die Grundflächen und Abzugsflächen ermittelt.

Geschoss/ Einheit	Raumbezeichnung	nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (3) WoFIV in m ²	zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (1,2) WoFIV in m ²	anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV in m ²
Wohnung Nr. 7	Flur 1		9,57	9,57
	Flur 2		2,73	2,73
	Wohnen/Essen		31,61	31,61
	Schlafen		18,12	18,12
	Kind 1		13,40	13,40
	Kind 2		11,92	11,92
	Bad 1		8,34	8,34
	Bad 2		8,91	8,91
	Küche		8,66	8,66
	Abstellraum		2,11	2,11
	Lüftung	0,60		
	Terrasse		67,34	16,84
	Summe			132,21

Die von mir erstellte Grundrisszeichnung mit den wichtigsten Maßen habe ich diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

2.5.3 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.

3.2 Mehrfamilienhaus Am Güterbahnhof 7

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

<i>Art des Gebäudes:</i>	Mehrfamilienhaus, unterkellert, Tiefgarage (Teil einer grenzübergreifenden Tiefgarage)
<i>Baujahr:</i>	2020/21
<i>Modernisierungen:</i>	-

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise	
<i>Fundamente:</i>	Streifen- und Einzelfundamente oder Bodenplatte aus Stahlbeton	
<i>Kellerwände:</i>	Außenwände Keller und Tiefgarage Innenwände	Filigran-Stahlbetonelemente Kalksandstein oder Stahlbeton
<i>Kellerboden:</i>	faserarmerter Zementestrich auf Trennlage	
<i>Umfassungswände:</i>	Mauerwerk	
<i>Fassade:</i>	EPS-Wärmedämmung, Silikonharz-Scheibenputz	
<i>Innenwände:</i>	tragend nichttragend	Mauerwerk Mauerwerk oder Trockenbauwände
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	Filigran-, Ortbeton oder Fertigteildecke, in den Wohngeschossen schwimmender faserarmerter Zementestrich auf Dämmung	
<i>Dach:</i>	extensiv begrüntes Flachdach, Dachentwässerung über Gefälledämmung und sichtbare Fallrohre aus Titanzink	
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	von der Straßenseite; Zugang zum Kellergeschoss über die Tiefgarage	
<i>Hauseingangstür:</i>	Hauseingangstüranlage (innen und außen einheitlich im RAL-Ton) als individuell gefertigte Aluminiumtür mit festem Seitenteil, Mehrscheibenverglasung, separat stehende Briefkasten- und Klingelanlage	
<i>Treppen(haus):</i>	natürlich belichtet, einläufige Treppe, Stahlgeländer, Edelstahlhandlauf, Natursteinplattenbelag, Personenaufzug	
<i>Elektroinstallation:</i>	baujahrestypisch, Video-Wechselsprechanlage	

Heizung/Warmwasser:

Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt über ein Nahwärmenetz mit BHKW – Die Versorgungsanlagen für Heizung, Warmwasser und Strom befinden sich im Eigentum des Wärme-/Stromlieferanten. Sie sind nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstückes, sondern stellen Scheinbestandteile gem. § 95 BGB dar.

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.

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand der Wohnung Nr. 7

Innenwandbekleidung:

verputzt, Gipskartonplatten glatt verspachtelt, Anstrich

Deckenbekleidung:

verputzt oder glatt verspachtelt, Anstrich

Innentüren:

Zargentüren, weiß beschichtet, Röhrenspantürblätter

Böden/Bodenbeläge:

Flur 1	Echtholzparkett
Flur 2	Echtholzparkett
Wohnen/Essen	Echtholzparkett
Schlafen	Echtholzparkett
Kind 1	Echtholzparkett
Kind 2	Echtholzparkett
Bad 1	Fliesen
Bad 2	Fliesen
Küche	Fliesen
Abstellraum	Echtholzparkett
Lüftung	-
Terrasse	Holzriffeldiele

Sanitärausstattung:

Bad 1	Tageslichtbad, Fliesenboden, Wände im Nassbereich gefliest, Handwaschbecken, Hänge-WC, Einbauspülkasten, Walk-In-Dusche mit Glasduschtür, Sanitärobjekte von Villeroy & Boch, Armaturen von hansgrohe
Bad 2	Tageslichtbad, Fliesenboden, Wände im Nassbereich gefliest, Handwaschbecken, Hänge-WC, Einbauspülkasten, Walk-In-Dusche mit Glasduschtür, Badewanne, Sanitärobjekte von Villeroy

& Boch, Armaturen von
hansgrohe

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

<i>Küche:</i>	amerikanische Küche (offen zum Wohn-/Essbereich), Fliesenboden, Einbauküche in Mietereigentum
<i>Elektroinstallation:</i>	Video-Wechselsprechanlage im Flur
<i>Fenster:</i>	Kunststofffenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung, elektr. bedienbare Raffstores (zur Straße Am Güterbahnhof elektr. bedienbare Außenrollläden anstatt Raffstores); zur Dachterrasse großes Schwebetürelement
<i>Heizung:</i>	Fußbodenheizung
<i>Sonstiges:</i>	kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Hersteller Viessmann) mit zentraler Steuerung im Flur 1

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

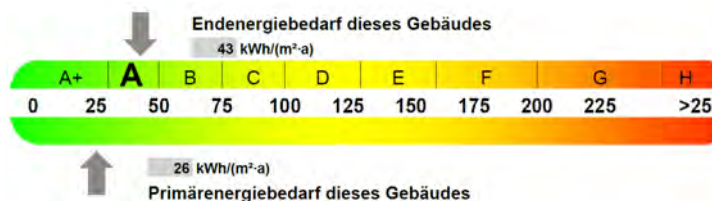
<i>Besondere Bauteile:</i>	-
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	-

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

<i>Baumängel und Bauschäden:</i>	Nach der mir vorliegenden Aufstellung Restleistungen/Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum wurden gegenüber dem Bauträger Mängel im Rahmen der Gewährleistung geltend gemacht; außerdem wurde der Bauträger zur Fertigstellung der Restleistungen aufgefordert.
----------------------------------	---

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die Mängel beseitigt und die Restbauleitungen fertig gestellt werden.

Energetische Eigenschaften:



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.

→ siehe Anlage (Energieausweis)

Barrierefreiheit:

besteht teilweise

Allgemeinbeurteilung:

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum befinden sich bis auf die gegenüber dem Bauträger beanstandeten Mängel/Restbauleistungen in einem neuwertigen und gepflegten Zustand.

3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Befestigung der Zuwege
- Standplatz für Mülltonnen
- freistehende Briefkasten- und Klingelanlage
- Kinderspielplatz auf Flurstück 235/2
- usw.

Sonstige Anlage:

- Gartenanlagen
- Anpflanzungen

Baumängel und Bauschäden:

-

4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

Instandhaltungsrücklagen:

Eigentümergeinschaft gesamt
(Stand 11.04.2024) 3.774,79 €

Sonderumlagen:

Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 27.04.2023 und 18.01.2024 wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

**Hausgeld nach dem
Wirtschaftsplan 2024:**

Bewirtschaftungskosten	4.055,61 €/Jahr
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	314,42 €/Jahr
Vorauszahlung ab 1.1.2024	365,00 €/Monat

Versicherungen:

Nach den Unterlagen zu urteilen bestehen folgende grundstücksbezogenen Versicherungen:

- Gebäudeversicherung

Die versicherungsrelevanten Unterlagen reiche ich mit separatem Schreiben an das Amtsgericht.

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.

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Die Nachfrage in Coswig ist im Allgemeinen als gut zu beurteilen; obwohl die Nachfrage wegen des neuen Zinsumfeldes unter Druck geraten ist. Nach meiner Einschätzung kommen als Erwerber für die hier zur Bewertung stehende Wohnung vor allem Eigennutzer in Betracht. Bei der hier bewertungsgegenständlichen Wohnung handelt es sich um eine Wohnung, welche erst 2021 fertig gestellt wurde; es handelte sich um einen Erstverkauf durch den erstellenden Bauträger. Die Wohnung befindet sich in einem fast neuwertigen Zustand.

Nach dem Immobilienpreisspiegel Mitte-Ost 2024 des IVD liegen die Mieten (Wohnungsmieten – Wiedervermietung/Neuvertragsmieten) im Neubaubereich bei Wohnungen mit gutem Wohnwert in Radebeul bei etwa 12,00 €/m². Für Coswig liegen keine diesbezüglichen Erhebungen vor. Wegen der im Vergleich etwas einfacheren Lage wäre hier ein Abschlag von etwa 1,00 €/m² Wohnfläche vorzunehmen, was zu einer Miete von etwa 11,00 €/m² führt (entspricht auch der gegenwärtig gezahlten Miete).

Nach dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden (Stand 1.1.2024) sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf, Baujahr 1990-2021) im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum erstmals wieder gesunken, und zwar um rd. 11,1% auf durchschnittlich 2.490 €/m² (2022: 2.800 €/m²), nachdem sie jahrelang stetig gestiegen sind. Für die Stadt Coswig liegen vom zuständigen Gutachterausschuss hierzu keine aktuellen Daten vor.

Aufgrund des allgemeinen Marktumfeldes lässt sich trotz der signifikanten Zinsanhebung seit Anfang 2022 für die hier zur Bewertung stehende Eigentumswohnung ein gute Kaufnachfrage prognostizieren. Jedoch hat die Preisdynamik in den letzten zwei Jahren deutlich nachgelassen.

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.

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.

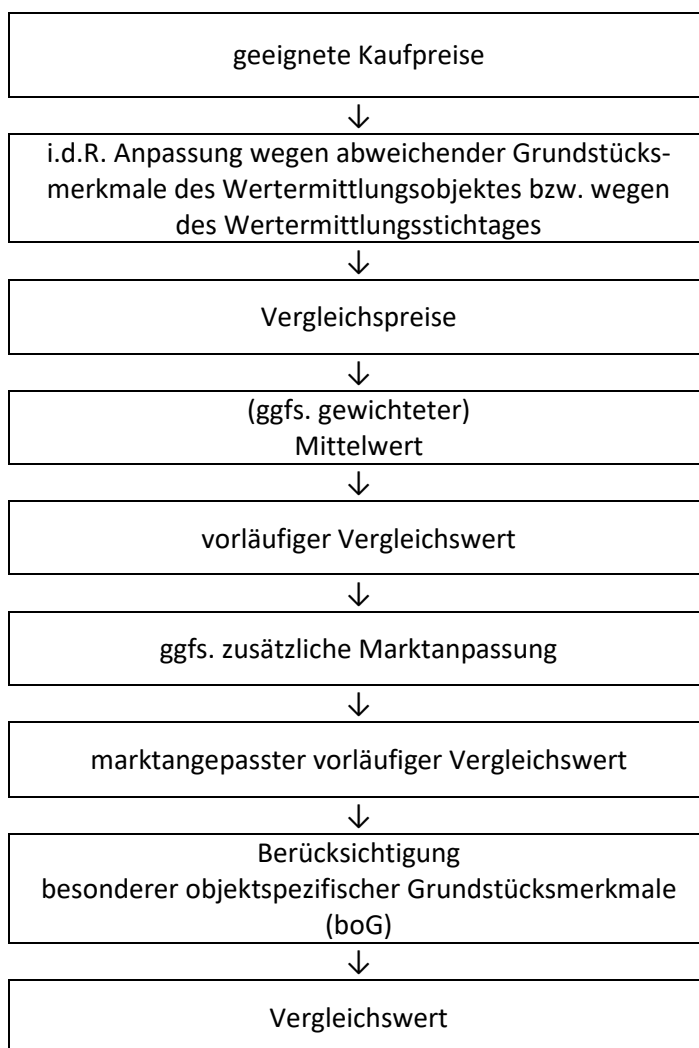
Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

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 Wertermittlungsstichtag stehen.

7. Vergleichswert

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.2 Geeignete Kaufpreise

Zu den Selektionskriterien

- Wohnungseigentum im Weiterverkauf
- Baujahr ab 2010
- Lage in Coswig, Weinböhla und Radebeul
- Erhebungszeitraum: 01.01.2022 bis 28.05.2024 (= Wertermittlungstichtag)

konnten vom Gutachterausschuss nur 2 Kauffälle benannt werden. Aus diesem Grund habe ich die Anfrage wie folgt erweitert:

- Wohnungseigentum im Erstverkauf
- Baujahr ab 2020
- Lage in Coswig, Weinböhla und Radebeul
- Erhebungszeitraum: 01.01.2022 bis 28.05.2024 (= Wertermittlungstichtag)

Hinweis: die Heranziehung von Erstverkaufspreisen ist hier sachgerecht, weil die Errichtung des Gebäudes Am Güterbahnhof 7 erst kurz zurück liegt, und derartige Wohnungen eine starke Korrelation zum jeweiligen Erstverkaufspreis aufweisen.

Kaufpreisauskunft

Nr.	Vertragszeitpunkt	Baujahr	Vertragsart	Geschosslage	Balkon/Terrasse	Stellplatz	vermietet	Wohnfläche in m²	Anzahl Zimmer	Kaufpreis ⁴ in €/m²
1	02.06.2022	2020	Weiterverkauf	EG	ja	ja	nein	93	3	4.715
2	02.06.2022	2020	Weiterverkauf	EG	ja	nein	nein	92	3	3.793
3	17.01.2022	2023	Erstverkauf	DG	ja	ja	nein	154	5	4.000
4	20.08.2023	2023	Erstverkauf	RH	ja	ja	nein	120	4	4.075

⁴ bereinigter Kaufpreis exkl. Stellplatzanteil und exkl. mitverkauftes Inventar (sofern vorhanden/bekannt)

7.3 Anpassung an die Vertragsart

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Grundsätzlich ist bei Eigentumswohnungen zwischen dem Erstverkauf und dem Weiterverkauf zu unterscheiden. Hierzu muss ich den Unterschied zwischen Erstverkauf und Weiterverkauf kurz erläutern.

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

Nach der Definition im Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden (Stand 1.1.2024) sind folgende Definitionen angegeben:

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Erstverkauf Neubau: Im Teilmarkt Sondereigentum die erstmalige Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum, das zu diesem Zweck errichtet wurde.

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

Weiterverkauf: Im Teilmarkt Sondereigentum jede weitere Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentum nach dem Erstverkauf.

Nach eigenen Auswertungen von insgesamt 12 Kauffällen, bei denen Daten zum Erstverkauf und einem zeitnah erfolgten Weiterverkauf vorlagen, konnte ich feststellen, dass die Weiterverkaufspreise ein und derselben Wohnung rund 5% (Vergleichsfaktor 0,95) unter den jeweils zuzuordnenden konjunkturell angepassten Erstverkaufspreisen lagen.

Beschreibung der Stichprobe:

- Gute/sehr gute Lage in Dresden und Leipzig
- Zeitpunkt des Erstverkaufs 2010 bis 2014 (=Baujahr)
- Zeitpunkt des Weiterverkaufs: 2,75 Jahre bis rd. 6 Jahre nach dem jeweiligen Erstverkauf
- Zimmer 4
- Wohnfläche 166 m² +/- 50 m²

Mit dem Vergleichsfaktor von 0,95 habe ich ermittelt, dass Wohnungen, welche vom Erstwerber gekauft an dem gleichen Tag im fertig gestellten Zustand weiterverkauft werden, einen Verkehrswert haben, welche rund 5% unter den Erstverkaufspreis liegen. Man muss sich hier generell die Frage stellen, worin der Unterschied für den Ersterwerber (Erstverkauf) und den Zweiterwerber (Weiterverkauf) liegt, denn genau betrachtet, handelt es sich um die gleiche Wohnung. Der Unterschied liegt ganz klar darin, dass der Ersterwerber, der generell vor Fertigstellung kauft, Einfluss auf die Ausstattung nehmen kann. Gemeint ist dabei nicht nur der Einfluss, der mit zusätzlichen Kosten verbunden ist, sondern auch Einfluss auf die Raumaufteilung und das Versetzen von Wänden beispielsweise.

Diese Abhängigkeit soll im vorliegenden Fall auch für die Umrechnung der Erstverkaufspreise (Kauf-fall Nr. 3 und 4) in entsprechende Weiterverkaufspreise herangezogen werden.

Folgende Umrechnungskoeffizienten dienen zur Umrechnung:

Vertragsart	Umrechnungskoeffizient (UK)
Erstverkauf (EV)	1,00
Weiterverkauf (WV)	0,95

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.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
		Vertragsart	UK	Vertragsart	UK		
1	4.715	WV	0,95	WV	0,95	1,00	4.715
2	3.793	WV	0,95	WV	0,95	1,00	3.793
3	4.000	EV	1,00	WV	0,95	0,95	3.800
4	4.075	EV	1,00	WV	0,95	0,95	3.871

7.4 Anpassung an den Vertragszeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu reichlich zwei Jahre vor dem Wertermittlungstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungstichtag berücksichtigt werden. Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Der signifikante Zinsanstieg hat Finanzierungen deutlich teurer. Im Resultat vermindert sich das von der Bank ausgegebene Darlehen und erhöht die Eigenkapitalquote. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im letzten Jahr vor allem wegen der angesprochenen Zinspolitik unter Druck geraten. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen hat hierzu noch keine Zahlen veröffentlicht. Allerdings liegen Erhebungen des Gutachterausschusses der Stadt Dresden vor, welche die Auswirkung der Zinsanhebung auf die Kaufpreise dokumentieren.

Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 sind die Kaufpreise für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum (Neubau 1990 – 2021) im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 11,1% auf durchschnittlich 2.490 €/m² gefallen (2022: 2.800 €/m²).

Zwischen 2023 und 2024 haben sich die Kaufpreise in dieser Lage wieder stabilisiert und es ist von einer preislichen Seitwärtsbewegung auszugehen.

Die Kaufpreise aus 2022 sollen aus diesem Grund mit einem Anpassungsfaktor von 0,89 (entspricht einem Preiserückgang von 11% zwischen 2022 und 2023) an die preisliche Entwicklung zwischen 2022 und 2023 angepasst werden. Die Kaufpreise aus 2023 können unangepasst bleiben, weil sich die Kaufpreise zwischen 2023 und 2024 meiner Auffassung nach stabilisiert haben.

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.

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Vertragszeit- punkt Vergleichsobjekt	Differenz zwi- schen Vertrags- zeitpunkt und Wertermitt- lungsstichtag in Jahren	zeitlicher Anpassungsfak- tor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
1	4.715	02.06.2022	1,99	0,89	4.196
2	3.793	02.06.2022	1,99	0,89	3.376
3	3.800	17.01.2022	2,36	0,89	3.382
4	3.871	20.08.2023	0,77	1,00	3.871

7.5 Anpassung an die Lage

Die Lage eines Grundstückes hat generell Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Aus diesem Grund müssen Lagedifferenzen wertmäßig berücksichtigt werden, wenn diese den Kaufpreis beeinflussen.

Die Anpassung an die Lageunterschiede erfolgt anhand folgender Umrechnungsfaktoren:

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

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Lage	UK	Lage	UK		
1	4.055	↑	1,10	 	1,00	0,91	3.818
2	3.262	↗	1,05	 	1,00	0,95	3.207
3	3.154	→	1,00	 	1,00	1,00	3.382
4	3.639	↗	1,05	 	1,00	0,95	3.677

7.6 Anpassung an die Wohnungsgröße

Die Höhe des Kaufpreises je m² Wohnfläche hängt von der Wohnungsgröße ab. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen hat diese Abhängigkeit nicht untersucht. Allerdings liegen Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Dresden vor.

Hinweis: Auch wenn für die Region des Bewertungsobjektes diese Abhängigkeit nicht untersucht wurde, kann hier eine ähnliche Korrelation zwischen Wohnungsgröße und Kaufpreis je m² Wohnfläche unterstellt werden.

Nach dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden (Stand 1.1.2024) sind folgende Abhängigkeiten ermittelt worden (vgl. *Grundstücksmarktbericht Dresden 2024, S. 48*):

durchschnittliche Wohnfläche (Median) in m ²	Kaufpreis in €/m ² (Median)	Umrechnungskoeffizient (UK)
34	2.180	0,79
56	2.345	0,85
78	2.755	1,00
104	3.410	1,24
175	4.360	1,58

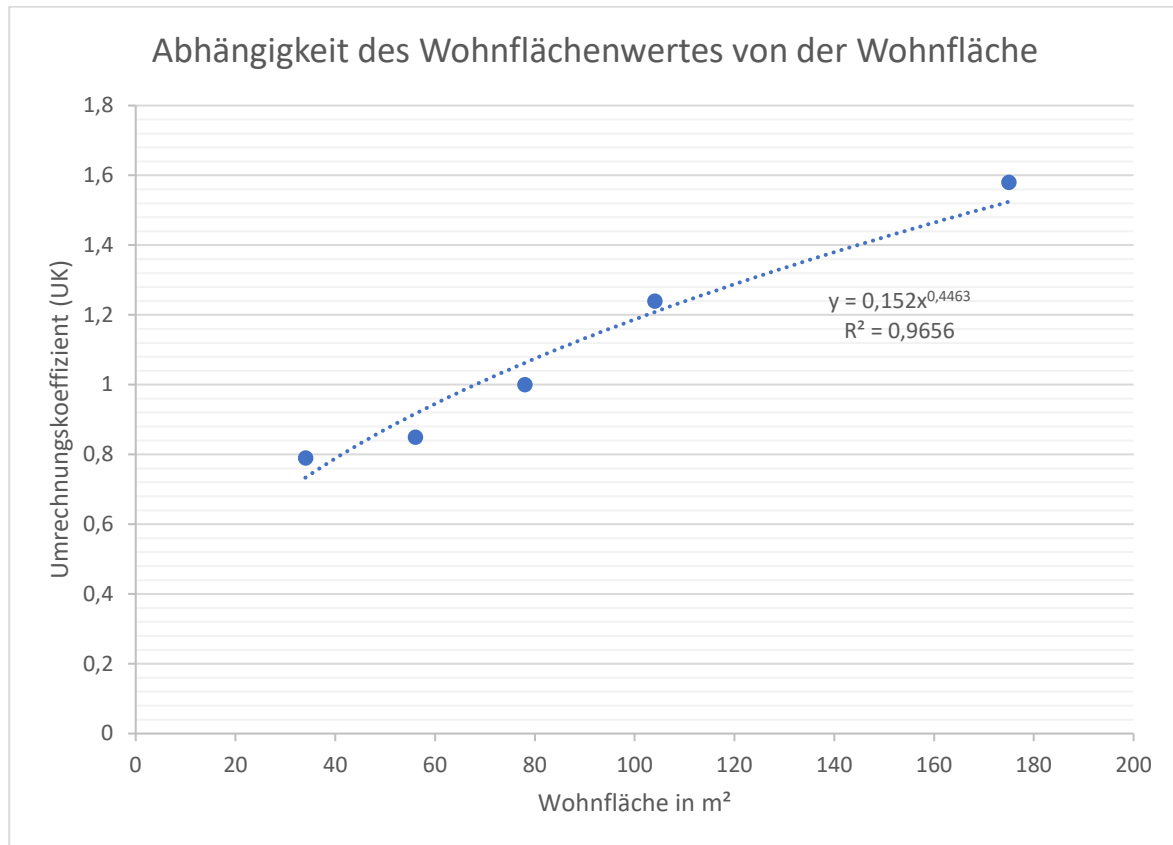
Durch Übertragen dieser Werte in ein Diagramm lässt sich diese Abhängigkeiten grafisch wie folgt darstellen.

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.



Die Regressionsgleichung

$$UK = 0,152 * Wohnfläche^{0,4463}$$

UK = Umrechnungskoeffizient

beschreibt diese Abhängigkeit als Potenzfunktion mit einem Bestimmtheitsmaß (R^2) von 0,9656 (entspricht 96,56%) genau. Wegen der hohen Genauigkeit dieser Abhängigkeit erfolgt die Anpassung unter Zugrundelegung der so zu ermittelnden Umrechnungskoeffizienten.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²
		WF	UK	WF	UK		
1	3.818	93	1,15	132,21	1,34	1,17	4.467
2	3.207	92	1,14	132,21	1,34	1,18	3.784
3	3.382	154	1,44	132,21	1,34	0,93	3.145
4	3.677	120	1,29	132,21	1,34	1,04	3.824

7.7 Anpassung an den Vermietungsstand

In der Regel liegen die Kaufpreise für nicht vermietete Wohnungen über den Kaufpreisen für vermietete Wohnungen. Das hat folgende Gründe:

- eigennutzertaugliche Wohnungen sind sofort beziehbar; u.U. langwierige Eigenbedarfskündigungen entfallen,
- bei Renditeobjekten sind die Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht durch die Regelungen der §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) beschränkt; bei bezugsfreien Wohnungen kann die marktübliche Miete bei Neuvermietung sofort erzielt werden.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses Leipzig liegen folgende Abhängigkeiten vor (vgl. *Grundstücksmarktbericht Leipzig 2024, S. 63*).

vermietet	Kaufpreis in €/m ² (Median)	Umrechnungskoeffizient (UK)
nein	2.500	1,00
ja	2.390	0,96

Hinweis: Auch wenn für die Region des Bewertungsobjektes keine Daten zur Abhängigkeit des Kaufpreises vom Vermietungsstand vorliegen, kann hier eine analoge Korrelation unterstellt werden.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²
		verm.	UK	verm.	UK		
1	4.467	nein	1,00	ja	0,96	0,96	4.288
2	3.784	nein	1,00	ja	0,96	0,96	3.633
3	3.145	nein	1,00	ja	0,96	0,96	3.019
4	3.824	nein	1,00	ja	0,96	0,96	3.671
Summe							14.611

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 197/23

Wertermittlungsobjekt:

Am Güterbahnhof 7, 01640 Coswig
Wohnung Nr. 7 im Staffelgeschoss (3.OG) nebst Kellerraum

Seite
- 42 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.8 Sonstige Anpassungen

Weitere Anpassungen i. S. § 2 (3) ImmoWertV 2021 sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Soweit ich das beurteilen kann (Vergleichsobjekte sind nicht von innen zu besichtigen), bestehen zwischen den Vergleichsobjekten und dem Wertermittlungsobjekt keine sonstigen Merkmalsunterschiede, welche aus wertermittlungstechnischer Sicht zu berücksichtigen sind.

7.9 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$

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

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 5}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{14.611 \text{ €/m}^2}{4}$$

$$\bar{x} = 3.653 \text{ €/m}^2$$

7.10 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:

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

n Anzahl der statistischen Einheiten

xi Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

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.

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

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

Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	4.288	635	403225
2	3.633	-20	400
3	3.019	-634	401956
4	3.671	18	324
vorl. Mittelwert $\bar{x}$	3.653		
Summe			805905
Varianz s^2			268635
Standardabweichung s			518
zweifache Standardabweichung 2s			1.036

obere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} + 2s$ =	4.689
vorl. Mittelwert $\bar{x}$ in €/m²	3.653
untere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} - 2s$ =	2.617

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **520 K 197/23**

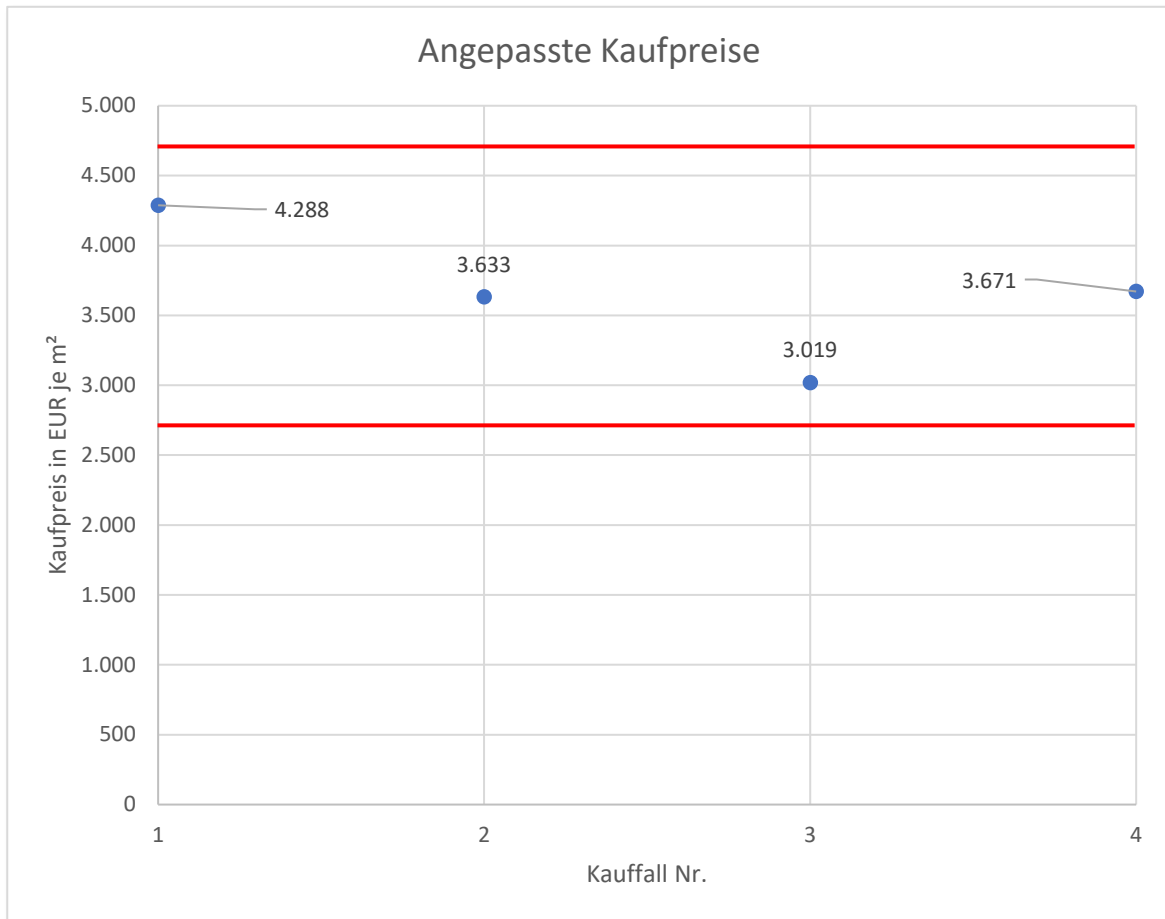
Wertermittlungsobjekt:

Am Güterbahnhof 7, 01640 Coswig
Wohnung Nr. 7 im Staffelgeschoss (3.OG) nebst Kellerraum

Seite
- 44 -

Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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

7.11 Ermittlung des Mittelwertes $\bar{X}$

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Von der Industrie- 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.

Nr.	Kaufpreis angepasst 5 verblieben in €/m ²
1	4.288
2	3.633
3	3.019
4	3.671
Summe	14.611

Die Formel lautet:

$$\bar{X} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 5 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{X} = \frac{14.611 \text{ €/m}^2}{4}$$

$$\bar{X} = 3.653 \text{ €/m}^2$$

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 518. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{518}{3.653}$$

$$V = 0,14$$

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.

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 (0,14) ist deutlich kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine hohe Genauigkeit.

7.12 Vorläufiger Vergleichswert

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

Mittelwert $\bar{x}$	3.653 €/m ²
Wohnfläche Wertermittlungsobjekt (siehe Punkt 2.5.2)	132,21 m ²
vorläufiger Vergleichswert	3.653 €/m ² x 132,21 m ² = 482.963 €

7.13 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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.

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beibringt. 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.

In diesem Fall liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor, welche nicht schon in die bisherige Wertermittlung eingeflossen sind.

7.14 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 482.963 € ± 0 €

Vergleichswert = 482.963 €

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.

8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt, soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 482.963 € ≈ 483.000 €

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II

Grundbuchamt	Meißen		
Grundbuch von	Coswig/Sa.		
Blatt	8679		
Miteigentumsanteil	184/1.000		
am Grundstück der Gemarkung	Coswig/Sa.		
Flurstück	235/34	mit	730 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der	Wohnung Nr. 7 nebst Dachterrasse im Staffel-		
sowie	geschoss		
	Kellerraum Nr. 7 im Untergeschoss		
mit der Anschrift	Am Güterbahnhof 7		
	01640 Coswig		
Wertermittlungstichtag	28.05.2024		
Qualitätsstichtag	28.05.2024		
habe ich ermittelt mit rund	483.000 €		

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

8.2.1 Abt. II/1 (Geh- und Fahrrecht)

Nach der Bewilligung besteht das wechselseitige Recht zwischen den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 235/31, 235/32, 235/33 und 235/34, die Zufahrtsflächen innerhalb der Tiefgarage, die sich auf dem Grundstück des jeweils dienenden Grundstücks befinden -sowie beim Hausgrundstück 1 einschließlich der Tiefgaragenzufahrt-, zum Begehen und Befahren mitzubedenutzen. Der Ausübungsbereich soll nicht festgelegt werden; dieser ergibt sich aus der tatsächlichen Errichtung der Tiefgaragen. Die Ausübung der Dienstbarkeiten erfolgt ohne Entgelt.

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil mit dem Recht keine Beeinträchtigung/Nutzungseinschränkung einhergeht.

8.2.2 Abt. II/2 (Blockheizkraftwerks- und Heiz- und Stromversorgungsleitungsrecht)

Nach der Bewilligung ist der Berechtigte berechtigt, in dem auf dem dienenden Grundstück stehenden Gebäude gemäß des als Anlage 4 beigefügten Lageplans ein Blockheizkraftwerk zu errichten, auf Dauer zu betreiben, zu erneuern und ggf. zu entfernen, alle Räumlichkeiten auf dem dienenden Grundstück an das Blockheizkraftwerk anzuschließen und in diesem Zusammenhang im gesamten Gebäude Heiz- und Stromversorgungsleitungen im erforderlichen Umfang zu verlegen, zu installieren und auf Dauer dort zu belassen und zu unterhalten. In Ausübung dieser Dienstbarkeit dürfen die von der Berechtigten beauftragten Personen das Grundstück zur Überwachung und Erhaltung der Betriebsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse betreten und befahren. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, nur Geräte zur Raumbeheizung und Bereitstellung von Gebrauchswarmwasser und Strom zu unterhalten und zu betreiben, die an das Blockheizkraftwerk angeschlossen sind.

Die Nachteile aus diesem Recht beschränken sich darauf, dass die Eigentümergemeinschaft in der Wahl des Wärme- und Stromlieferanten nicht frei ist, sondern diese vom Berechtigten zur Verfügung gestellt wird. Im Gegenzug fallen aber auch keine Reparaturen oder ggfs. die Erneuerung der Anlagen an.

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil mit dem Recht keine nennenswerte Beeinträchtigung/Nutzungseinschränkung einhergeht und sich Vor- und Nachteile gegeneinander aufwiegen.

8.2.3 Abt. II/3-9 (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser)

Nach der Bewilligung sind sich der Eigentümer des Lieferungsgrundstücks (Flurstück 235/34) und die Wärmebezieher einig über die Begründung je einer Reallast zu Lasten des Lieferungsgrundstücks und zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Beziehergrundstücke, die die ständige



Lieferung von Heizwärme und Warmwasser und Strom in dem erforderlichen Umfang beinhaltet. Die Temperatur der Heizungsanlage (Kesseltemperatur, Vorlauftemperatur der Verteilungsleitungen) ist so zu betreiben, dass die in DIN 4701 für Wohn-, Gewerbe- und Nebenräume vorgesehenen Temperaturen bei der jeweils herrschenden Außentemperatur erreicht werden. Das Gebrauchswasser ist unabhängig von der Jahreszeit mit einer mittleren Temperatur von jeweils 55 °C am Wohnungsanschluss (= Entnahmetemperatur) zu liefern. Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) kann die Temperatur angemessen gesenkt werden. Die Ausübung kann einem Dritten, insbesondere dem Wärmelieferanten überlassen werden. Der Eigentümer des Lieferungsgrundstücks und auch der Wärmelieferant ist jeweils von der Verpflichtung der Wärme- und/oder Stromlieferung befreit, soweit und solange er durch höhere Gewalt oder sonstige, von ihm nicht zu vertretende Umstände an der Lieferung gehindert ist. Störungen der Heiz- und Stromanlage hat er unverzüglich zu beheben. Zu diesem Zweck darf er nach vorheriger Benachrichtigung des Eigentümers des belieferten Grundstücks die Leistung unterbrechen.

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.

Beurteilung: Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flurstück 235/34 (nunmehr nach WEG aufgeteilt) kann der Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser überhaupt nicht nachkommen, weil sich die Wärme- und Stromversorgungsanlage im Eigentum des Wärme-/Stromlieferanten befindet (sh. Hierzu auch Punkt 8.2.2). Insofern sich das Recht tatsächlich durchsetzen ließe, ergäben sich erhebliche Nachteile für das nach WEG aufgeteilte Flurstück 235/34 (Liefergrundstück).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass dieses Recht niemals ausgeübt werden kann, weil die Versorgung der Beziehergrundstücke mit Strom, Heizwärme und Warmwasser bereits von einem Dritten (Wärme- und Stromlieferanten) erfolgt.

8.2.4 Abt. II/10-14 (Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser)

Nach der Bewilligung sind sich der Eigentümer des Lieferungsgrundstücks (Flurstück 235/34) und die Wärmebezieher einig über die Begründung je einer Reallast zu Lasten des Lieferungsgrundstücks und zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Beziehergrundstücke, die die ständige Lieferung von Heizwärme und Warmwasser in dem erforderlichen Umfang beinhaltet. Die Temperatur der Heizungsanlage (Kesseltemperatur, Vorlauftemperatur der Verteilungsleitungen) ist so zu betreiben, dass die in DIN 4701 für Wohn-, Gewerbe- und Nebenräume vorgesehenen Temperaturen bei der jeweils herrschenden Außentemperatur erreicht werden. Das Gebrauchswasser ist unabhängig von der Jahreszeit mit einer mittleren Temperatur von jeweils 55 °C am Wohnungsanschluss (= Entnahmetemperatur) zu liefern. Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) kann die Temperatur angemessen gesenkt werden. Die Ausübung kann einem Dritten, insbesondere dem Wärmelieferanten überlassen werden. Der Eigentümer des Lieferungsgrundstücks und auch der Wärmelieferant ist jeweils von der Verpflichtung der Wärmelieferung befreit, soweit und solange er durch höhere Gewalt oder sonstige, von ihm nicht zu vertretende Umstände an der Lieferung gehindert ist. Störungen der Heizlage hat er unverzüglich zu beheben. Zu diesem Zweck darf er nach vorheriger Benachrichtigung des Eigentümers des belieferten Grundstücks die Leistung unterbrechen.



Beurteilung: Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flurstück 235/34 (nunmehr nach WEG aufgeteilt) kann der Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser überhaupt nicht nachkommen, weil sich die Wärmeversorgungsanlage im Eigentum des Wärmelieferanten befindet (sh. Hierzu auch Punkt 8.2.2). Insofern sich das Recht tatsächlich durchsetzen ließe, ergäben sich erhebliche Nachteile für das nach WEG aufgeteilte Flurstück 235/34 (Liefergrundstück).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass dieses Recht niemals ausgeübt werden kann, weil die Versorgung der Beziehergrundstücke mit Heizwärme und Warmwasser bereits von einem Dritten (Wärmelieferanten) erfolgt.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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.

Ich habe keine Gegenstände vorgefunden, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB, Scheinbestandteile nach § 95 BGB oder Gegenstände handeln könnte. Die sonstige Möblierung der Mieterin habe ich hier ebenfalls nicht erfasst.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 28.06.2024

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- selbst erstellte Grundrisszeichnungen nach Aufmaß zum Ortstermin
- Aufteilungspläne (auszugsweise)
- Energieausweis
- Liegenschaftskarte vom 15.04.2024 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Landratsamt Meißen vom 10.04.2024 (Altlastenauskunft)
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 10.04.2024
- Auskunft Stadtverwaltung Coswig vom 15.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Coswig vom 15.04.2024
- Auskunft Wasser, Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH vom 15.05.2024
- Grundbuch von Coswig/Sa., Blatt 8679, Ausdruck vom 25.01.2024

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.

12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte
- IVD-Immobilienpreisspiegel
- Mietspiegel

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



Blick aus westlicher Richtung von der Johannes-Slotta-Straße



Blick aus nördlicher Richtung von der Straße Am Güterbahnhof

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 197/23

Wertermittlungsobjekt:

Am Güterbahnhof 7, 01640 Coswig
Wohnung Nr. 7 im Staffelgeschoss (3.OG) nebst Kellerraum

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



Blick aus nordöstlicher Richtung von der Straße Am Güterbahnhof



Hauseingang

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 197/23

Wertermittlungsobjekt:

Am Güterbahnhof 7, 01640 Coswig
Wohnung Nr. 7 im Staffelgeschoss (3.OG) nebst Kellerraum

Dipl.-Ing. Rico Palmer

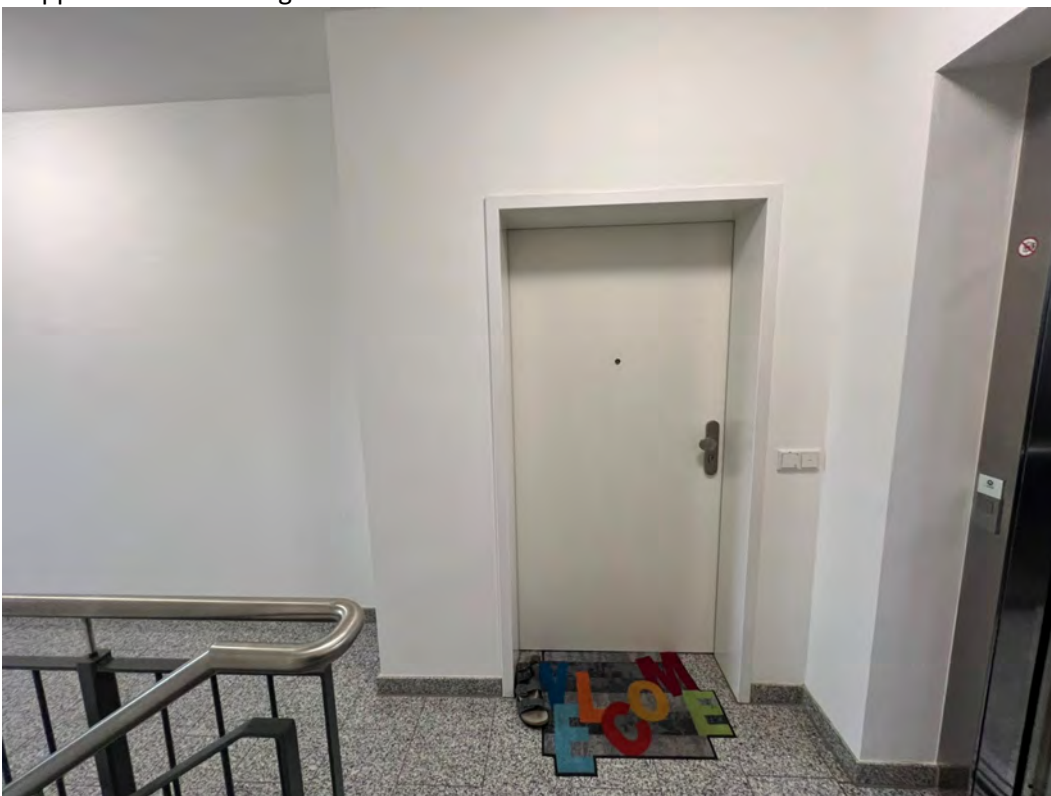
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



Treppenhaus im Staffelgeschoss



Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 7; rechts im Bild die Tür zum Aufzug

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **520 K 197/23**

Wertermittlungsobjekt:

Am Güterbahnhof 7, 01640 Coswig
Wohnung Nr. 7 im Staffelgeschoss (3.OG) nebst Kellerraum

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.



Kellerraum Nr. 7



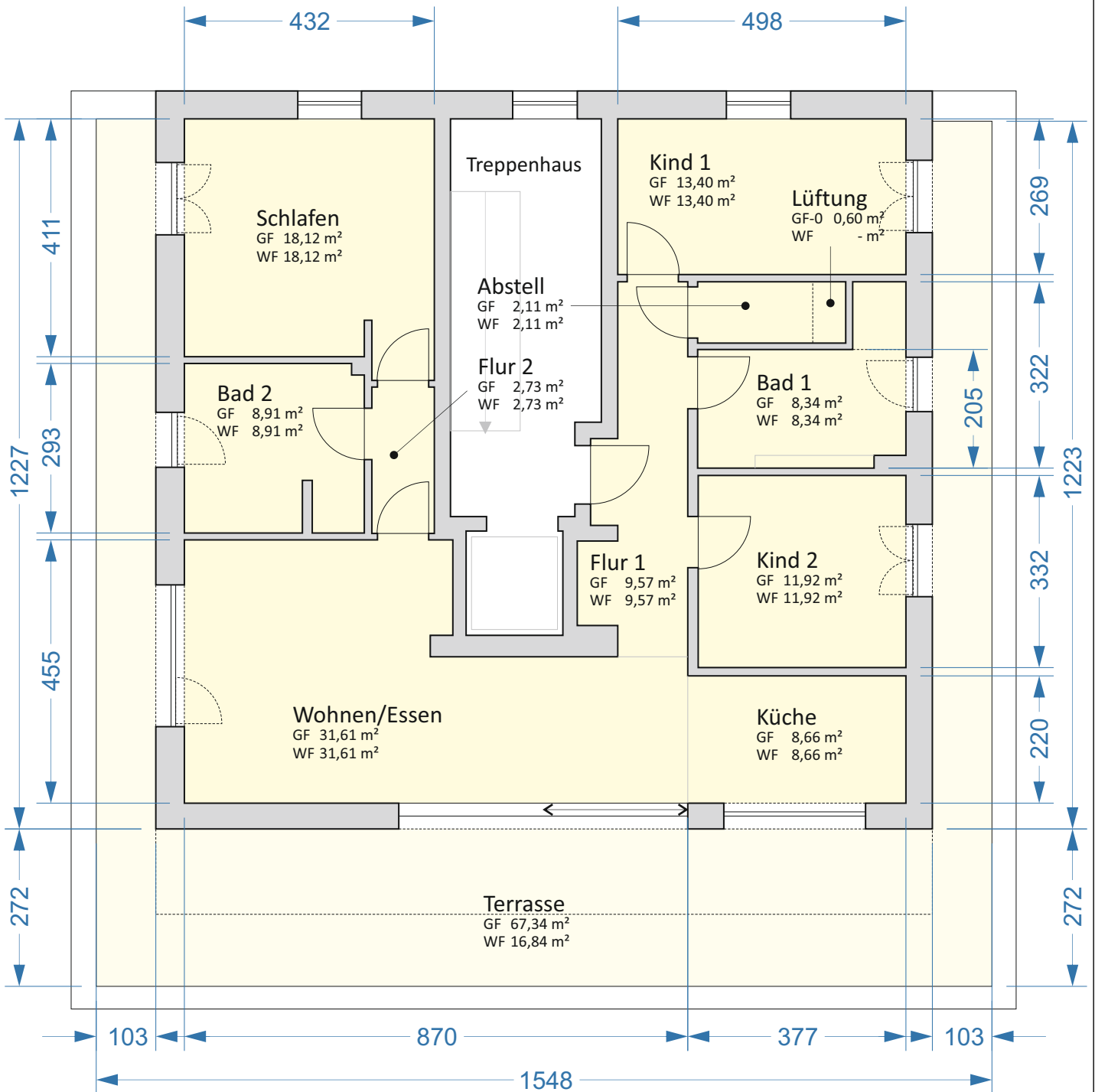
wie zuvor

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 197/23

Wertermittlungsobjekt:

Am Güterbahnhof 7, 01640 Coswig
Wohnung Nr. 7 im Staffelgeschoss (3.OG) nebst Kellerraum



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.
Aufmaßdatum: 28.05.2024
Zeichnungsdatum: 25.06.2024
Zeichnungsformat: DIN A4
Maßstab: 1:100

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



Grundriss Wohnung Nr. 7 im 3.OG

Am Güterbahnhof 7 01640 Coswig

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