

Vermietete 4-Raum-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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 Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Niederlassungen

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

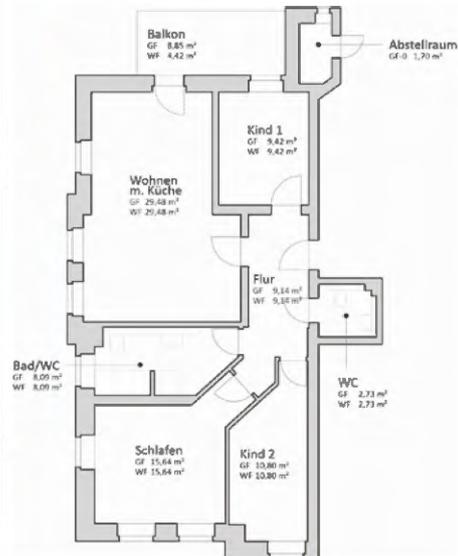
Telefon 0351-4135124
Telefax 0351-4276766

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Telefon 0371-28309805
Telefax 0371-28309806



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Wohnfläche laut Mietvertrag:
k.A.

umlagefähiger Teil des Hausgeldes:
2.636,37 €/Jahr

Telefon 0351-4135124
Telefax 0351-4276766

Aktenzeichen:
522 K 247/22

Tatsächliche Wohnfläche nach Aufmaß:
89,72 m²

nicht umlagefähiger Teil des Hausgeldes:
1.339,62 €/Jahr

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Pirna Heidenau

Vermietungsstand:
vermietet

Instandhaltungsrücklagen (z. 09.02.2024):
gesamt ca. 37.048,58 €

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Blatt: Gemarkung:
4470 Mügeln

Aktuelle Nettokaltmiete:
5.700,00 €/Jahr

Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Flurstück: Größe:
459 1.140 m²

Objektzustand:
normal

Telefon 0371-28309805
Telefax 0371-28309806

Postalische Anschrift:
**Haackelstr. 6
01809 Heidenau**

Energieausweis:



Vorgefundenen Gegenstände:

sh. Punkt 9

Miteigentumsanteil:
159/1.000stel

Baulasten:
nein

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

Objektart:
Eigentumswohnung (4-Raum)

Altlasten:
nein

Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:
13.03.2024 13.03.2024

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
1890er Jahre

Modernisierung:
um 2001

Denkmalschutz:
ja

rd. 190.000 €



Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1.	Allgemeine Angaben	5	
1.1	Auftraggeber	5	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
1.2	Wertermittlungsobjekt	5	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
1.3	Zweck	6	
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6	
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7	
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden
2.	Grundstücksmerkmale	9	
2.1	Lage	9	
2.1.1	Makrolage	9	Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
2.1.2	Mikrolage	10	
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	11	
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	11	
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12	
2.4.1	Privatrechtliche Situation	12	
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	13	
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	14	
2.5	Flächen und Einheiten	17	
2.5.1	Anzahl von Einheiten	17	
2.5.2	Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 3	17	
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	18	
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18	
3.1	Vorbemerkung	18	
3.2	Mehrfamilienhaus Haeckelstr. 6	19	
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	19	
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	19	
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	22	
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	22	
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	22	
4.	Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen	23	
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	23	
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	24	
7.	Vergleichswert	25	
7.1	Geeignete Kaufpreise	26	
7.2	Anpassung an den Vertragszeitpunkt	26	
7.3	Anpassung an das Gebäudealter	27	
7.4	Anpassung an die Geschosslage	28	
7.5	Anpassung an die Raumanzahl	29	
7.6	Anpassung an das Bodenwertniveau	30	
7.7	Anpassung an einen Balkon/Terrasse	31	
7.8	Anpassung an die Wohnfläche	31	
7.9	Anpassung an den Modernisierungstyp	32	
7.10	Anpassung an einen Keller	33	
7.11	Sonstige Anpassungen	34	
7.12	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}	34	
7.13	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	34	
7.14	Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}	37	
7.15	Vorläufiger Vergleichswert	38	
7.16	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	39	
7.17	Vergleichswert	40	
8.	Verkehrswert	41	
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	41	
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	41	
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	42	
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	42	



11.	Ergänzende Anlagen	42	Dipl.-Ing. Rico Palmer
12.	Quellenangaben, Literaturverzeichnis	43	Von der Industrie- 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
WST	Wertermittlungstichtag

Einheiten

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

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 4 -



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

AZ: 522 K 247/22

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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-Wohnung im 1.Obergeschoss mit amerikanischer Küche, Flur, Bad/WC, sep. WC und Balkon mit 89,72m² Wohnfläche im 1.Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (Baujahr 1890er Jahre, Sanierung um 2001, Kulturdenkmal) nebst Kellerraum, Abstellraum im Treppenhaus und Außenstellplatz

Anschrift: **Haeckelstr. 6**
01809 Heidenau

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Pirna
Grundbuch von Heidenau
Grundbuchblatt 4470

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 159/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Mügeln, Flurstück 459 (Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Haeckelstr. 6) mit 1.140 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, bestehend aus den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Räumen im 1. Obergeschoss und dem im Aufteilungsplan mit Nr. K 3 bezeichneten Kellerraum im Untergeschoss.

Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 3.



<i>Erste Abteilung:</i>	Ifd. Nr. 2a	Eigentümerin - zu 1/2 -	Dipl.-Ing. Rico Palmer Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
	Ifd. Nr. 2b	Eigentümerin - zu 1/2 -	
		Auflassung vom 08.11.2007; eingetragen am 17.01.2008.	
<i>Zweite Abteilung:</i>	siehe Punkt 2.4.1		
<i>Dritte Abteilung:</i>	siehe Punkt 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.

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2024

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

Qualitätsstichtag: 13.03.2024

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



Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

<i>Zeitpunkt:</i>	13.03.2024
<i>Dauer:</i>	15:00 bis 16:28 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Es bestand uneingeschränkter Zutritt.
<i>Teilnehmer:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mieter - eine Vertraute der Mieter - Mitarbeiterin des Amtsgerichtes Dresden, Zwangsversteigerungsabteilung - nur zu Beginn: Mitarbeiterin der WEG-Verwaltung - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</i>	Die schriftliche Zustimmung zur Abbildung/Weiterleitung der Innenaufnahmen wurde nicht erteilt.

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

<i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Grundbuch von Heidenau, Blatt 4470, Ausdruck vom 16.11.2023
<i>Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	-
<i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- kein Zwangsverwalter bestellt
<i>Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - allgemeine Informationen - Betriebskostenabrechnung 2022 - Energieausweis - Hausgeldabrechnung 2022 - Mietvertrag - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 07.07.2021, 13.07.2022 und 01.07.2023 - Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen - Verwaltervertrag - Wirtschaftsplan 2024



Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- URNr. 73/2000 (Teilungserklärung)
- URNr. 907/2000 (Nachtrag zur Teilungserklärung)
- URNr. 1171/2000 (Zuweisung Sondernutzungsrecht)

Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- selbst erstellte Grundrisszeichnung der Wohnung Nr. 3 nach Aufmaß
- Liegenschaftskarte vom 22.01.2024 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Stadt Heidenau vom 12.02.2024 nebst Auszug Kanalkataster
- Altlastenauskunft vom 22.01.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.01.2024
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 18.01.2024
- Auskunft Vermessungsamt zur Flurbereinigung vom 22.01.2024
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 18.01.2024
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 8 -



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge		
<i>Stadt:</i>	Heidenau	<i>Einwohner:</i>	16.884 ¹
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozio-ökonomischen Herausforderungen		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografiertypisierung 2020		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		0,9%
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum/Stadtverwaltung		500 m
	Anschlussstelle Pirna auf die A17		5 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		200 m
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (Discounter)		200 m
	nächste Kindertagesstätte		< 1 km
	nächste Grundschule		1 km
	nächste Oberschule		350 m
	nächstes Gymnasium		1,3 km
	S-Bahnhof Heidenau-Süd		800 m
	Flughafen in Dresden		25 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; Quelle: www.wikipedia.de



2.1.2 Mikrolage

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

<i>Innerörtliche Lage:</i>	zentrale Lage von Heidenau	
<i>Wohnlage:</i>	Die Stadt Heidenau hat keinen Mietspiegel und demnach auch keine Wohnlagekarte erarbeitet/veröffentlicht, anhand derer die Wohnlage eines Gebietes objektiv bestimmbar ist. Die Wohnlage würde ich nach meinem subjektiven Empfinden als tendenziell gut einstufen (mögliches Spektrum: einfach-mittel-gut).	
<i>Geschäftslage:</i>	nicht relevant	
<i>Umgebungsbebauung:</i>	Bauweise	offen
	Nutzung	überwiegend Wohnen
	Durchgrünung	normal
	Geschossigkeit	II bis III + Dach
	Art der Bebauung	Mehrfamilienhäuser
<i>Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Überschwemmungsgebiet (festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz).	
<i>Topographie:</i>	Das Grundstück ist weitestgehend eben.	
<i>Parkmöglichkeiten:</i>	Der Wohnung Nr. 3 ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 3 im Freien hinter dem Wohnhaus zugeordnet. Ansonsten ist das Abstellen von Pkw auf den umliegenden Straßen am Straßenrand möglich.	
	Hinweis: Die Anordnung der Außenstellplätze weicht von dem zur Eintragung in das Grundbuch gelangten Aufteilungsplan ab. Ursprünglich waren hinter dem Gebäude 8 Stellplätze quer zum Wohnhaus vorgesehen. Tatsächlich sind aber nur 7 Stellplätze angelegt, die sich längs hinter dem Wohnhaus befinden.	



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.

<i>Straßenfront:</i>	ca. 23 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	im Mittel ca. 48 m
<i>Grundstücksform:</i>	- rechteckähnlich - regelmäßig geschnitten → siehe Anlage (Liegenschaftskarte)
<i>Grundstücksgröße:</i>	1.140 m ² → siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)
<i>Bodenbeschaffenheit:</i>	-

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

<i>Straßenanschluss:</i>	Das Grundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Haeckelstraße).	
<i>Straßenart:</i>	Haeckelstraße	Wohnsammelstraße, Nebenstraße
<i>Straßenausbau:</i>	Haeckelstraße	ausgebaut (zweispurige Fahrbahn, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung etc.)
<i>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:</i>	Trinkwasser Strom Erdgas Abwasser	vorhanden vorhanden vorhanden vorhanden
<i>Grenzverhältnisse:</i>	Es liegt keine wertrelevante Grenzbebauung vor.	
<i>Baugrund:</i>	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

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist der Wohnung Nr. 3 das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 3 zugeordnet.

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 2: Nur lastend am Anteil Abt. I Nr. 2b
Nachlassinsolvenz ist eröffnet. (Amtsgericht Dortmund, AZ.: ...); eingetragen am 21.04.2016.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 522 K 247/22); eingetragen am 16.11.2023.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)

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

Zu Abt. II Nr. 2, 3: 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)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.



Ein Flurbereinigungsverfahren liegt nicht vor.

→ siehe Anlage (Auskunft Vermessungsamt zu Flurbereinigungsverfahren vom 22.01.2024)

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt geworden

2.4.2 Nutzung und Mietrechtliche Situation

<i>Vermietungssituation:</i>	Wohnung Nr. 3	vermietet
	Pkw-Stellplatz Nr. 3	vermietet
<i>Angaben zum Mietverhältnis (auszugsweise):</i>	Beginn	01.05.2006
	Anzahl Mieter	2
	Wohnfläche laut Mietvertrag	k.A.
	Grundmiete Wohnung	455,00 €/Monat
	Nebenkostenvorauszahlung	163,00 €/Monat
	letzte Mieterhöhung	-
	tatsächliche Wohnfläche ²	89,72 m ²
	Grundmiete je m ² Wfl.	rd. 5,07 €/m ² Monat
	Grundmiete Stellplatz	20,00 €/Monat
	Mietereigenleistung	Bodenbeläge in Kinderzimmer, Flur und Schlafzimmer (ca. 2021)
	Sonstiges	-

² Die Wohnfläche habe ich anhand des von mir zum Ortstermin erstellten Aufmaßes nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt.



2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulasten: Es bestehen keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Grundstückes.

→ siehe Anlage (Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.01.2024)

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen: Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 22.01.2024)

Denkmalschutz: Das Gebäude Haeckelstr. 6 ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 5 SächsDSchG erfasst.

→ siehe Anlage (Auskunft zum Denkmalschutz vom 18.01.2024)

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

→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 18.01.2024)

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Wertermittlungsobjekt

liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Ausweisung im Flächennutzungsplan: Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan (teilgenehmigt, noch nicht rechtskräftig) als

Wohnbaufläche

gekennzeichnet ist.



Planungsrechtliche Satzungen,
Sonstiges:

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen nach dem BauGB.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadt Heidenau vom 12.02.2024)

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.

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungsverfahren nach 1990:

-

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

Im Rahmen meiner Recherchen sind mir keine anhängigen Verfahren zu bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Auflagen zur Kenntnis gelangt, welche sich auf den Verkehrswert auswirken könnten.

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 Wertermittlungsobjekt ist als

Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021

zu klassifizieren.

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

Es stehen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB oder Straßenausbaubeiträge nach KAG aus und sind auch nicht zu erwarten.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadt Heidenau vom 12.02.2024)

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.



2.5 Flächen und Einheiten

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.5.1 Anzahl von Einheiten

Gebäude(-teil) (Untergemeinschaft)	Wohneinheiten	Anzahl Einheiten	
		nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten	Stellplätze (als Sondernutzungsrechte)
Haeckelstr. 6	7	-	7
Summe	7	-	7

Von der Industrie- 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.

2.5.2 Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 3

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. 3	Wohnen m. Küche		29,48	29,48
	Schlafen		15,64	15,64
	Kind 1		9,42	9,42
	Kind 2		10,80	10,80
	Flur		9,14	9,14
	Bad/WC		8,09	8,09
	WC		2,73	2,73
	Balkon		8,85	4,42 ³
	Abstellraum	1,70		
	Summe			89,72

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

³ Die Grundfläche des Balkons habe ich zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet, weil das der Marktgepflogenheit entspricht, auch wenn die Marktgepflogenheit von den Regelungen der WoFIV abweicht (Balkone/Loggien/Terrassen sind laut WoFIV in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen)



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 18 -



3.2 Mehrfamilienhaus Haeckelstr. 6

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

Art des Gebäudes: gründerzeitliches Mehrfamilienhaus, voll unterkellert, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, zu Wohnzwecken ausgebaut-tes Dachgeschoss

Baujahr: 1890er Jahre (laut Denkmalauskunft)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

*Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:*⁴ um 2001

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Wärmedämmung der Außenwände
- Modernisierung von Bädern
- Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen
- Verbesserung der Grundrissgestaltung
- Anbau Balkonanlage

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

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: üblicherweise Naturstein

Kellerwände: Ziegelmauerwerk, bei der Sanierung wurde der Putz entfernt und die Wände sandgestrahlt, das Mauerwerk wurde als Sichtmauerwerk belassen

Kellerboden: Beton oder Betonsteinplatten

Umfassungswände: Ziegelmauerwerk

⁴ überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit



<i>Fassade:</i>	Klinkerfassade	
<i>Innenwände:</i>	Bestandswände neue nichttragende Wände	Ziegelmauerwerk Trockenbauständerwände
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	über Kellergeschoss über Erdgeschoss und dar- überliegenden Geschossen	Gewölbedecke, Lagerhöl- zer, bei der Sanierung neu eingebrachte Wärmedäm- mung sowie schwimmender Estrich Holzbalkendecken, bei der Sanierung neu eingebrachte Trittschalldämmung sowie schwimmender Estrich
<i>Dach:</i>	zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss, Dachstuhl ver- mutlich noch aus dem Baujahr (bei der Sanierung überprüft und ggfs. ertüchtigt), Wärmedämmung, Dacheindeckung aus Naturschiefer, Kunstschiefer oder Bitumenschindeln (war von der Straßenseite nicht sichtbar)	
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	von der Hofseite	
<i>Hauseingangstür:</i>	zweiflügelige Holzhausingangstür aus dem Baujahr, bei der Sanierung instandgesetzt und neu angestrichen sowie einge- bauter Türöffner	
<i>Treppen(haus):</i>	natürlich belichtet, zweiläufige Massivtreppe aus Beton- blockstufen, Natursteinplattenbelag	
<i>Elektroinstallation:</i>	typisch für den Sanierungszeitpunkt	
<i>Heizung:</i>	Gaszentralheizung im Kellergeschoss	
<i>Warmwasser:</i>	an die Heizanlage gekoppelte Warmwasseraufbereitung mit separatem Warmwasserspeicher im Kellergeschoss	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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. 3

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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>Innenwandbekleidung:</i>	Putz, Raufasertapete	
<i>Deckenbekleidung:</i>	Raufasertapete	
<i>Innentüren:</i>	Zargentüren, weiß beschichtet	
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Wohnen	Laminat
	Küchenbereich	Laminat
	Schlafen	Textilbelag
	Kind 1	Laminat
	Kind 2	Laminat
	Flur	Laminat
	Bad/WC	Fliesen
	WC	Fliesen
	Balkon	Betonfertigteil
<i>Sanitärausstattung:</i>	Bad/WC	Tageslichtbad, raumhoch gefliest, umlaufender Bordürenstreifen, Badewanne (eingefliest), Dusche mit Duschzelle, Handwaschbecken, Hänge-WC, Einbauspülkasten, Handtuchheizkörper
	WC	innenliegend mit Lüfteranlage, raumhoch gefliest, umlaufender Bordürenstreifen, Handwaschbecken, Hänge-WC, Einbauspülkasten
<i>Küche:</i>	amerikanische Küche (offen zum Wohnzimmer), Küchenmöblierung in Mietereigentum	
<i>Elektroinstallation:</i>	typisch für Sanierungszeitpunkt, Sicherungskasten im Flur, Gegensprechanlage mit Türöffner	
<i>Fenster:</i>	Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung	
<i>Sonstiges:</i>	-	

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen: -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

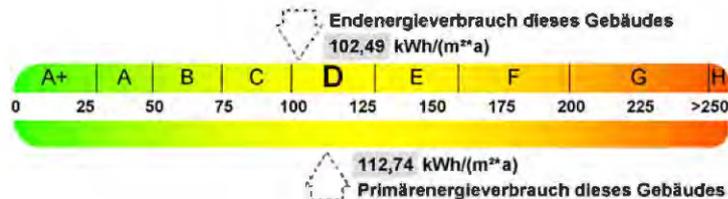
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden: Augenscheinlich bestehen am Gemeinschaftseigentum keine erforderlichen und wertermittlungstechnisch zu berücksichtigenden Maßnahmen zur Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden, welche über die übliche Instandhaltung hinausgehen.

Energetische Eigenschaften:



Barrierefreiheit: liegt nicht vor

Allgemeinbeurteilung: Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum befinden sich in einem überwiegend normalen Zustand.

3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Einfriedung
- Befestigung der Zuwege, Zufahrten und Stellplätze
- Wäschestangen
- Kinderspielgerüst
- Sitzecke
- Standplatz für Mülltonnen
- usw.

Sonstige Anlage:

- Gartenanlagen
- Anpflanzungen

Baumängel und Bauschäden: -



4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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>Instandhaltungsrücklagen:</i>	Eigentümergeinschaft gesamt (Stand 09.02.2024)	ca. 37.048,58 €
<i>Sonderumlagen:</i>	Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.07.2023 wurden keine Sonderumlagen beschlossen.	
<i>Hausgeld nach dem Wirtschaftsplan 2024:</i>	umlagefähige Betriebskosten	2.636,37 €/Jahr
	sonstige Kosten einschl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	1.339,62 €/Jahr
	Vorauszahlung ab 1.1.2024	332,00 €/Monat

Versicherungen: Nach den Unterlagen zu urteilen bestehen folgende grundstücksbezogenen Versicherungen:

- Wohngebäudeversicherung
- Haftpflichtversicherung

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

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Die Nachfrage in Heidenau ist im Allgemeinen als gut zu beurteilen. Nach meiner Einschätzung kommen als Erwerber für die hier zur Bewertung stehende Wohnung sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger in Betracht. Nach der Marktinformation 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden im Berichtsjahr 2022 im Teilmarkt Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in Heidenau insgesamt 32 Eigentumswohnungen gehandelt. Der durchschnittliche Kaufpreis betrug 2.047 € je m² Wohnfläche, was einer Preissteigerung im Vergleich zum Vorjahr von 2,6% entsprach (2021: 1.995 €/m²).

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.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 522 K 247/22	Wertermittlungsobjekt: Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3
--	--



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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 Wertermittlungstichtag stehen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

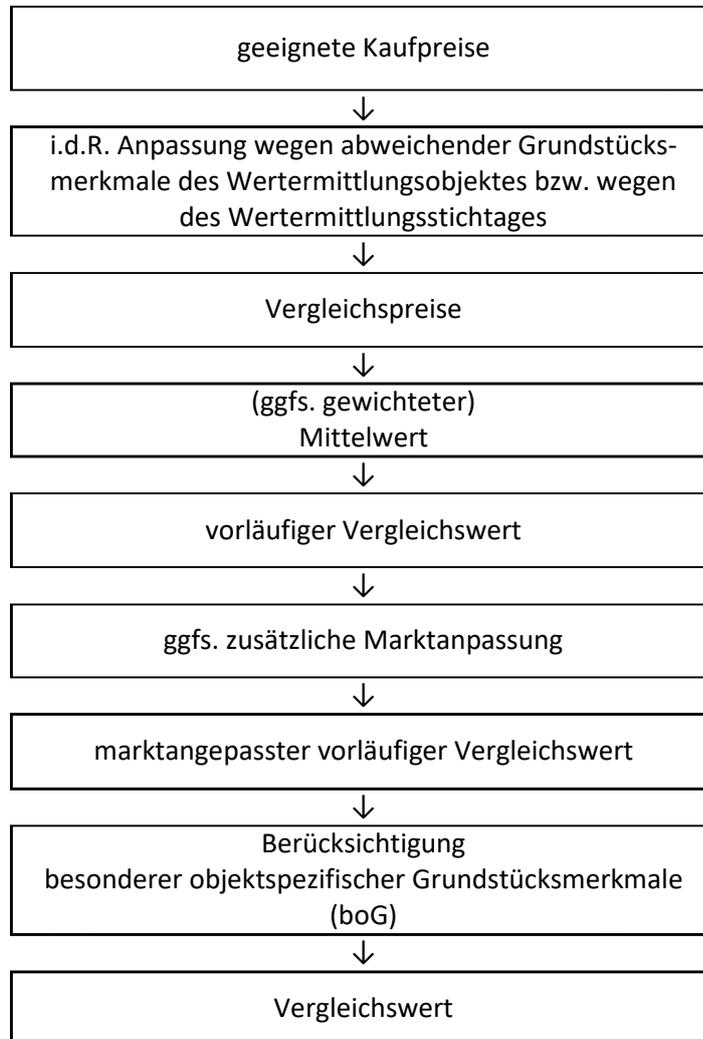
Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 24 -



7. Vergleichswert

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



7.1 Geeignete Kaufpreise

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Zu den Selektionskriterien

- Erhebungszeitraum: 01.01.2023 bis 13.03.2024 (= Wertermittlungstichtag)
- Gemeinde und Gemarkung: Heidenau, Mügeln
- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus, Altbau, Sanierung 1990 - 2015
- Nutzung: Wohnungseigentum
- Anzahl Wohn-/ Schlafräume: 3 Zimmer bis 5 Zimmer
- Weiterverkauf

Von der Industrie- 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.

wurden vom Gutachterausschuss folgende Kaufpreise benannt:

Kaufpreisauskunft

Nr.	Vertragszeitpunkt	Baujahr	Sanierung	Ge-schoss-lage	Balkon/Ter-rasse	Stell-platz	vermie-tet	Wohn-fläche in m ²	Anzahl Zimmer	Kauf-preis ⁵ in €/m ²
1	23.02.23	1905	1995	EG	ja	ja	ja	76,0	2	2.333
2	23.03.23	1900	1996	2.OG	ja	ja	nein	92,0	3	1.739
3	13.07.23	1905	1995	2.OG	ja	ja	ja	69,0	3	2.304
4	24.10.23	1905	1995	1.OG	ja	ja	ja	100,9	3	1.933
5	26.06.23	1922	1996	EG	nein	ja	ja	86,6	3	2.462

7.2 Anpassung an den Vertragszeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu reichlich einem Jahr 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 Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 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 im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 12,4% auf durchschnittlich 2.550 €/m² gefallen (2022: 2.910 €/m²). Die Preisentwicklung innerhalb des letzten

⁵ bereinigter Kaufpreis exkl. Stellplatzanteil und exkl. mitverkauftes Inventar (sofern vorhanden/bekannt)

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 522 K 247/22	Wertermittlungsobjekt: Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3
--	--



Jahres berücksichtige ich aus diesem Grund mit rd. -7,5%/Jahr, weil sich der preisliche Rückgang für Eigentumswohnungen zwar verlangsamt, aber dennoch fortgesetzt hat.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

n = zeitliche Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungstichtag in Jahren

p = Preissteigerung im Jahr (Dezimalschreibweise; hier: -7,5% entspricht -0,075)

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungstichtag in Jahren	zeitlicher Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	2.333	23.02.2023	1,05	0,92	2.146
2	1.739	23.03.2023	0,98	0,93	1.617
3	2.304	13.07.2023	0,67	0,95	2.189
4	1.933	24.10.2023	0,39	0,97	1.875
5	2.462	26.06.2023	0,72	0,95	2.339

7.3 Anpassung an das Gebäudealter

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat die Auswirkung des Gebäudealters auf die Kaufpreise untersucht und in der aktuellen Marktinformation 2023 (Berichtszeitraum 2021/2022) eine Formel zur Berechnung der Umrechnungsfaktoren (k) ausgewiesen.

Die Formel lautet:

$$k = \frac{-0,0025 \times \text{Alter}^3 + 0,63 \times \text{Alter}^2 - 48,91 \times \text{Alter} + 2.509,96}{1.366,98}$$

Alter = Kaufzeitpunkt (Jahr) – tatsächliches Baujahr

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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



Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
		Alter in Jahren	k	Alter in Jahren	k		
1	2.146	118	1,03	129	0,96	0,94	2.017
2	1.617	123	1,00	129	0,96	0,96	1.552
3	2.189	118	1,03	129	0,96	0,94	2.058
4	1.875	118	1,03	129	0,96	0,94	1.763
5	2.339	101	1,04	129	0,96	0,93	2.175

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

Hinweis: In der Denkmalauskunft wurde das Baujahr des Wertermittlungsobjektes mit 1890er Jahre angegeben. Ich nehme im Rahmen dieser Wertermittlung das Baujahr mit 1895 an. Daraus ergibt sich ein Alter von 129 Jahren (2024 – 1895 = 129).

7.4 Anpassung an die Geschosslage

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat die Auswirkung der Geschosslage auf die Kaufpreise untersucht und in der aktuellen Marktinformation 2023 (Berichtszeitraum 2021/2022) folgende Umrechnungsfaktoren (k) angegeben.

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Souterrain	0,96
(2) Erdgeschoss	1,02
(3) Obergeschoss	1,00
(4) Maisonette	1,02
(5) Dachgeschoss	1,03

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Gslage	k	Gslage	k		
1	2.017	EG	1,02	1.OG	1,00	0,98	1.977
2	1.552	2.OG	1,00	1.OG	1,00	1,00	1.552
3	2.058	2.OG	1,00	1.OG	1,00	1,00	2.058
4	1.763	1.OG	1,00	1.OG	1,00	1,00	1.763
5	2.175	EG	1,02	1.OG	1,00	0,98	2.132

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 28 -



7.5 Anpassung an die Raumanzahl

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat die Auswirkung der Raumanzahl auf die Kaufpreise untersucht und in der aktuellen Marktinformation 2023 (Berichtszeitraum 2021/2022) folgende Umrechnungsfaktoren (k) angegeben.

Raumanzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,94
(2) 2	1,00
(3) 3	1,01
(4) 4	1,06
(5) mehr als 4	1,04

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²
		Raumanzahl	k	Raumanzahl	k		
1	1.977	2	1,00	4	1,06	1,06	2.096
2	1.552	3	1,01	4	1,06	1,05	1.630
3	2.058	3	1,01	4	1,06	1,05	2.161
4	1.763	3	1,01	4	1,06	1,05	1.851
5	2.132	3	1,01	4	1,06	1,05	2.239

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.



7.6 Anpassung an das Bodenwertniveau

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat die Auswirkung des Bodenwertniveaus auf die Kaufpreise untersucht und in der aktuellen Marktinformation 2023 (Berichtszeitraum 2021/2022) folgende Umrechnungsfaktoren (k) angegeben.

Bodenwertniveau (Trendfunktion)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 30 €/m ²	0,86
(2) 31 - 60 €/m ²	0,92
(3) 61 - 90 €/m ²	0,97
(4) 91 - 120 €/m ²	1,00
(5) 121 - 150 €/m ²	1,02
(6) 151 - 180 €/m ²	1,02
(7) über 180 €/m ²	1,01

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²
		BRW	k	BRW	k		
1	2.096	114	1,00	101	1,00	1,00	2.096
2	1.630	101	1,00	101	1,00	1,00	1.630
3	2.161	114	1,00	101	1,00	1,00	2.161
4	1.851	114	1,00	101	1,00	1,00	1.851
5	2.239	114	1,00	101	1,00	1,00	2.239

Hinweis: Für das Bodenwertniveau wird der Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1.1.2022 herangezogen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



7.7 Anpassung an einen Balkon/Terrasse

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat die Auswirkung des Vorhandenseins eines Balkons/einer Terrasse (B/T) auf die Kaufpreise untersucht und in der aktuellen Marktinformation 2023 (Berichtszeitraum 2021/2022) folgende Umrechnungsfaktoren (k) angegeben.

Balkon / Terrasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	1,00

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.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 6 in €/m ²
		B/T	k	B/T	k		
1	2.096	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.096
2	1.630	ja	1,00	ja	1,00	1,00	1.630
3	2.161	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.161
4	1.851	ja	1,00	ja	1,00	1,00	1.851
5	2.239	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.239

7.8 Anpassung an die Wohnfläche

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat die Auswirkung der Wohnfläche auf die Kaufpreise untersucht und in der aktuellen Marktinformation 2023 (Berichtszeitraum 2021/2022) folgende Umrechnungsfaktoren (k) angegeben.

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) klein	0,95
(2) typisch	1,00
(3) groß	1,01



Den Gebäudearten sind jeweils gebäudetypische Wohnflächenklassen zugeordnet, welche in der folgenden Tabelle dargestellt sind.

Wohnfläche	Wohnflächenklasse
bis 40 m ²	klein
40 – 80 m ²	typisch
über 80 m ²	groß

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

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 6 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 7 in €/m ²
		Wfl.-klasse	k	Wfl.-klasse	k		
1	2.096	typisch	1,00	groß	1,01	1,01	2.117
2	1.630	groß	1,01	groß	1,01	1,00	1.630
3	2.161	typisch	1,00	groß	1,01	1,01	2.183
4	1.851	groß	1,01	groß	1,01	1,00	1.851
5	2.239	groß	1,01	groß	1,01	1,00	2.239

7.9 Anpassung an den Modernisierungstyp

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat die Auswirkung des Modernisierungstyps auf die Kaufpreise untersucht und in der aktuellen Marktinformation 2023 (Berichtszeitraum 2021/2022) folgende Umrechnungsfaktoren (k) angegeben.

Modernisierungstyp	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) neuzeitlich	1,00
(2) bedingt neuzeitlich	0,72
(3) nicht neuzeitlich	0,65



Das Attribut Modernisierungstyp ist nicht gleichzusetzen mit dem Sanierungsgrad des Gebäudes. Die Transformation zwischen den wertbestimmenden Merkmalen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Alter	Sanierungsgrad	Modernisierungstyp
bis 16 Jahre	nicht modernisiert	neuzeitlich
	teilweise modernisiert	
	voll modernisiert	
16 bis 32 Jahre	nicht modernisiert	bedingt neuzeitlich
	teilweise modernisiert	neuzeitlich
	voll modernisiert	
ab 33 Jahre	nicht modernisiert	nicht neuzeitlich
	teilweise modernisiert	bedingt neuzeitlich
	voll modernisiert	neuzeitlich

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 7 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 8 in €/m ²
		Mod.-typ	k	Mod.-typ	k		
1	2.117	neuzeitlich	1,00	neuzeitlich	1,00	1,00	2.117
2	1.630	neuzeitlich	1,00	neuzeitlich	1,00	1,00	1.630
3	2.183	neuzeitlich	1,00	neuzeitlich	1,00	1,00	2.183
4	1.851	neuzeitlich	1,00	neuzeitlich	1,00	1,00	1.851
5	2.239	neuzeitlich	1,00	neuzeitlich	1,00	1,00	2.239

7.10 Anpassung an einen Keller

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat die Auswirkung des Vorhandenseins eines Kellers auf die Kaufpreise untersucht und in der aktuellen Marktinformation 2023 (Berichtszeitraum 2021/2022) folgende Umrechnungsfaktoren (k) angegeben.

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,96

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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



Nr.	Kaufpreis angepasst 8 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 9 in €/m ²
		Keller	k	Keller	k		
1	2.117	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.117
2	1.630	ja	1,00	ja	1,00	1,00	1.630
3	2.183	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.183
4	1.851	ja	1,00	ja	1,00	1,00	1.851
5	2.239	ja	1,00	ja	1,00	1,00	2.239
Summe							10.020

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.11 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.

7.12 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:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 9}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{10.020 \text{ €/m}^2}{5}$$

$$\bar{x} = 2.004 \text{ €/m}^2$$

7.13 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

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

Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung



vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Dafür wird zuerst die Varianz s^2 ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte i vom vorläufigen Mittelwert \bar{x} . Die Formel lautet:

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

- n Anzahl der statistischen Einheiten
- x_i Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

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

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

Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	2.117	113	12769
2	1.630	-374	139876
3	2.183	179	32041
4	1.851	-153	23409
5	2.239	235	55225
vorl. Mittelwert \bar{x}	2.004		
Summe			263320
Varianz s^2			65830
Standardabweichung s			257
zweifache Standardabweichung 2s			514

	obere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} + 2s =$	2.518
vorl. Mittelwert \bar{x} in €/m²		2.004
	untere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} - 2s =$	1.490

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

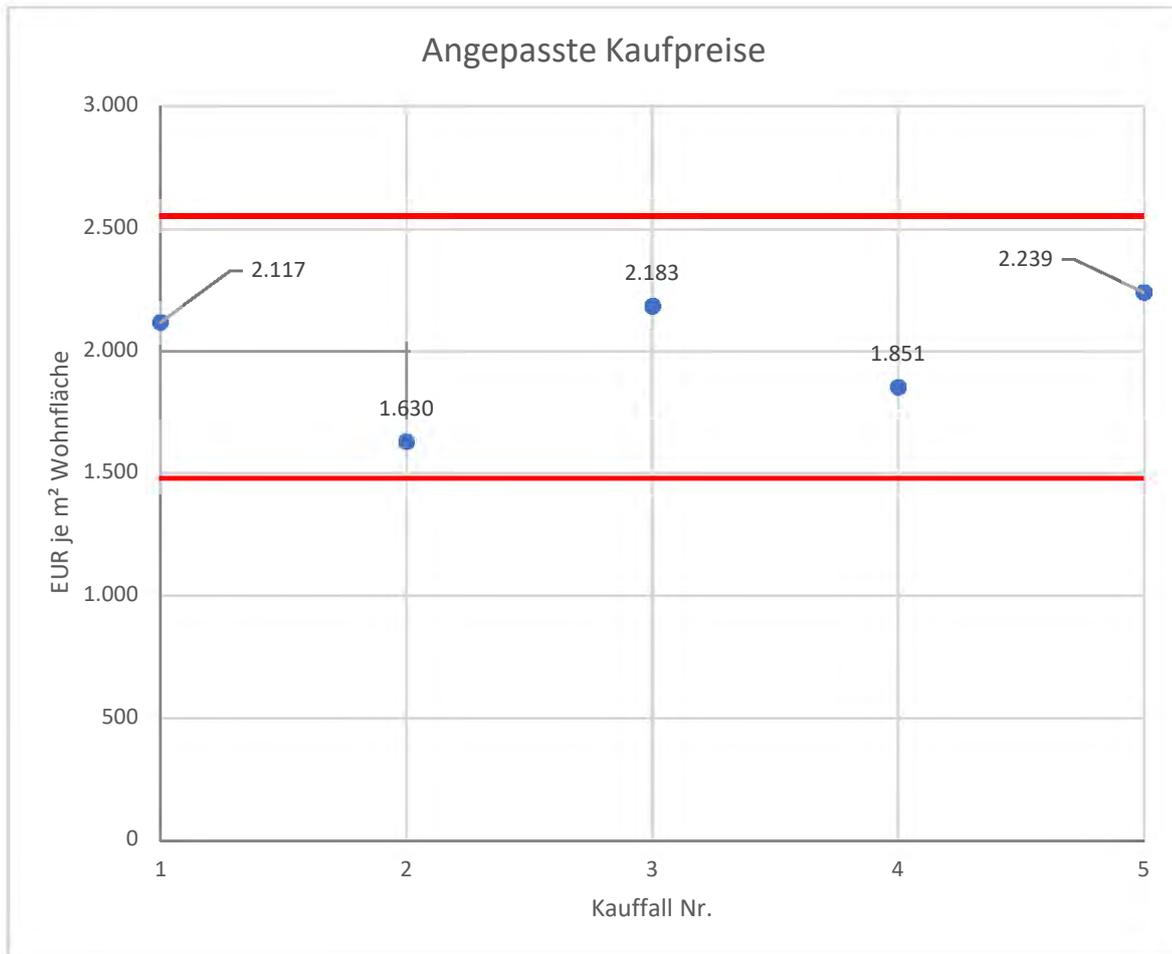
In dem folgenden Diagramm sind alle angepassten Kaufpreise dargestellt. Die obere und untere Ausschlussgrenze ($\bar{x} \pm 2s$) ist jeweils durch eine rote durchgehende Linie dargestellt.

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.



7.14 Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 9 verblieben in €/m ²
1	2.117
2	1.630
3	2.183
4	1.851
5	2.239
Summe	10.020

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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 Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 9 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{x} = \frac{10.020 \text{ €/m}^2}{5}$$

$$\bar{x} = 2.004 \text{ €/m}^2$$

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 257.



Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{257}{2.004}$$

$$V = 0,13$$

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 (0,13) ist deutlich kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine hohe Genauigkeit.

7.15 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}		2.004 €/m ²
Wohnfläche Wertermittlungsobjekt (siehe Punkt 2.5.2)		89,72 m ²
vorläufiger Vergleichswert	2.004 €/m ² x 89,72 m ² =	179.799 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.



7.16 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 3

Das zugeordnete Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 3 berücksichtige ich mit einem Zuschlag von 9.000 €. Der Zuschlag in Höhe von 9.000 € entspricht dem Mittelwert der oberen Kaufpreisspanne (obere Kaufpreisspanne 6.000 € bis 12.500 €) für in Zusammenhang mit Wohnungseigentum mitverkaufte Sondernutzungsrechte an einem Pkw-Stellplatz im Freien im Weiterverkauf gemäß Angaben in der Marktinformation 2023 für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Abstellraum Nr. 3 im Treppenhaus

Der Abstellraum Nr. 3 im Treppenhaus gehört zusätzlich zu dem Keller Nr. K 3 auch zur Wohnung Nr. 3. Den zusätzlichen Abstellraum berücksichtige ich mit einem Zuschlag von 1.000 €.

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Pkw-Stellplatz Nr. 3	+9.000 €
Abstellraum Nr. 3 im Treppenhaus	+1.000 €
Summe	+10.000 €

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.



7.17 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 179.799 € + 10.000 €

Vergleichswert = 189.799 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

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

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 189.799 € ≈ 190.000 €

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II

Grundbuchamt	Pirna		
Grundbuch von	Heidenau		
Blatt	4470		
Miteigentumsanteil	159/1.000		
am Grundstück der Gemarkung	Mügeln		
Flurstück	459	mit	1.140 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der	Wohnung, bestehend aus den mit Nr. 3 be-		
nebst	zeichneten Räumen im 1.Obergeschoss		
sowie dem Sondernutzungsrecht an dem	Keller Nr. K 3		
	Pkw-Stellplatz Nr. 3		
mit der Anschrift	Haeckelstr. 6		
	01809 Heidenau		
Wertermittlungsstichtag	13.03.2024		
Qualitätsstichtag	13.03.2024		
habe ich ermittelt mit rund	190.000 €		

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.



9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Nach Weisung des Auftraggebers sind alle auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundene 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 oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen. Die im Eigentum der Mieter befindlichen Einrichtungen habe ich ebenso nicht erfasst.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 15.05.2024

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- selbst erstellte Grundrisszeichnung der Wohnung Nr. 3 nach Aufmaß
- Liegenschaftskarte vom 22.01.2024 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Stadt Heidenau vom 12.02.2024 nebst Auszug Kanalkataster
- Altlastenauskunft vom 22.01.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.01.2024
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 18.01.2024
- Auskunft Vermessungsamt zur Flurbereinigung vom 22.01.2024
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 18.01.2024
- Energieausweis
- Grundbuch von Heidenau, Blatt 4470, Ausdruck vom 16.11.2023

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 42 -



12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Ein- und Mehrfamilienhäuser, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) vom 19. Mai 2010
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte, verschiedene Jahre
- IVD-Immobilienpreisspiegel, verschiedene Ausgaben
- Aengevelt City Report, verschiedene Ausgaben
- Mietspiegel, verschiedene Jahre

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

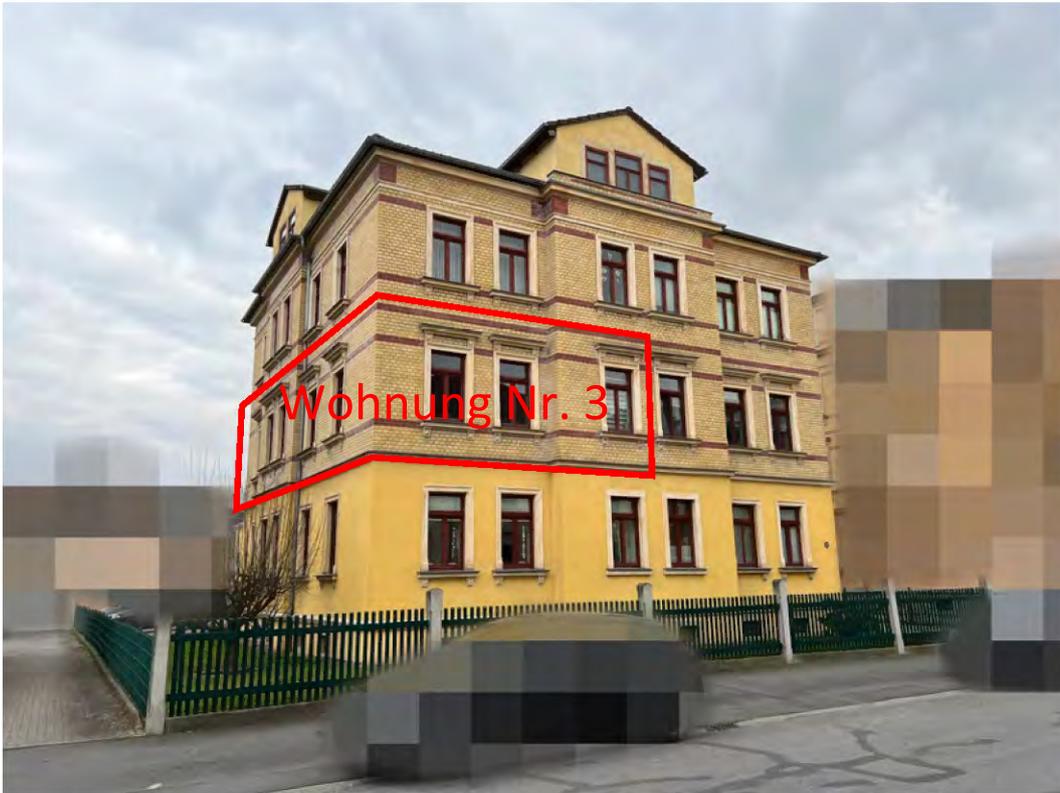


Dipl.-Ing. Rico Palmer

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.



Blick von der Haeckelstraße aus nördlicher Richtung



Nordostseite des Wohnhauses

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haekkelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 44 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.



Gebäuderückseite



Hauseingangstür

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 45 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

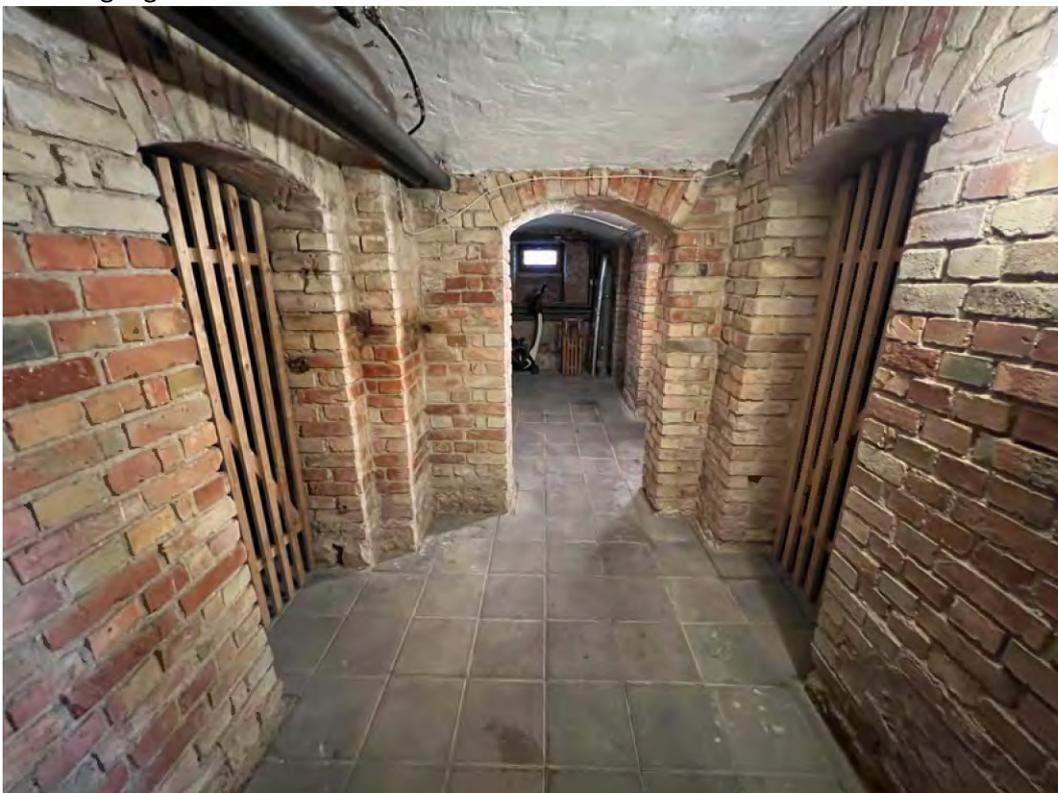
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



Hauseingang



Kellergeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 46 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.



Waschraum im Kellergeschoss mit einzelnen, den Wohnungen zugewiesenen Stellplätzen



Wäschetrockenraum im Kellergeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 47 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.



Zwischengeschoss im Treppenhaus (zw. EG und 1.OG); Abstellraum Nr. 3



Treppenhaus

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 48 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.



Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 3



Stellplatz Nr. 3
(Sondernutzungsrecht
für Wohnung Nr. 3)

Freifläche hinter dem Gebäude mit den Stellplätzen – der oben gekennzeichnete Stellplatz wird vom Mieter der Wohnung Nr. 3 genutzt – da die Anordnung der Stellplätze vom Aufteilungsplan abweicht, ist die sichere Lagebestimmung des Stellplatzes Nr. 3 nicht möglich

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 49 -