

Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit Garage (Außenbewertung – kein Zutritt zum Grundstück/Gebäude)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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:
160,9 m² (inkl. 1/4 Terrasse)

Sonstiges:
Außenbewertung – zum Grundstück/Gebäude bestand kein Zutritt

Aktenzeichen:
525 K 49/23

Gewerbliche Mietfläche:
-

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Meißen Weinböhla

Vermietungsstand:
eigen genutzt

Blatt: Gemarkung:
1726 Weinböhla

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Flurstück: Größe:
645/a 1.370 m²

Objektzustand:
Restarbeiten erforderlich

Postalische Anschrift:
**Großenhainer Str. 29
01689 Weinböhla**

Energieausweis:
liegt nicht vor

Miteigentumsanteil:
-

Baulasten:
ja (nicht wertrelevant)

Objektart:
Einfamilienhaus

Altlasten:
nein

Wertermittlungstichtag: Qualitätstichtag:
03.04.2024 03.04.2024

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr: San./Mod.:
2016 -

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. **580.000 €**



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 Qualitätstichtag	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	10
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Privatrechtliche Situation	12
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	13
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5	Flächen	18
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	18
2.5.2	Grundfläche und Wohnfläche des Wohnhauses nach WoFIV	19
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	19
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
3.1	Vorbemerkung	20
3.2	Einfamilienhaus Großenhainer Str. 29	20
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	20
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	21
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	24
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	24
3.3	Garage	25
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	25
4.	Versicherungen	26
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	26
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
7.	Vergleichswert	28
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	28
7.2	Geeignete Kaufpreise	29
7.3	Eliminierung ungeeigneter Kauffälle	30
7.4	Verbleibende Kauffälle	30
7.5	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	31
7.6	Anpassung an die Wohnlage	32
7.7	Anpassung an die Grundstücksgröße	33
7.8	Anpassung an die Wohnfläche	35
7.9	Anpassung an das Gebäudealter	36
7.10	Anpassung an eine Unterkellerung	38
7.11	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}	39
7.12	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	39
7.13	Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}	42
7.14	Vorläufiger Vergleichswert	43
7.15	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	44
7.16	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	49
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	50
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	51



11.	Ergänzende Anlagen	51	Dipl.-Ing. Rico Palmer
12.	Quellenangaben, Literaturverzeichnis	52	Von der Industrie- 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)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 49/23

Wertermittlungsobjekt:

Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla
Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m²

Seite
- 4 -



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

AZ: 525 K 49/23

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: Wohngrundstück mit 1.370 m² Grundstücksfläche, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Bj. um 2016, Holzständerbauweise auf massivem Kellergeschoss, insgesamt rd. 161 m² Wohnfläche inkl. 1/4 Terrasse), Garage, Außenbewertung (kein Zutritt zum Grundstück/Gebäude)

Anschrift: **Großenhainer Str. 29**
01689 Weinböhl

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Meißen
Grundbuch von Weinböhl
Grundbuchblatt 1726

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 Flurstück 645/a (Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche) mit 1.370 m²

Erste Abteilung: lfd. Nr. 6.1 Miteigentümerin - zu 1/2 -

lfd. Nr. 6.2 Miteigentümer - zu 1/2 -

Zweite Abteilung: sh. Punkt 2.4.1

Dritte Abteilung: sh. Punkt 2.4.1



1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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: 03.04.2024

§ 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: 03.04.2024

§ 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 un bebauten 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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

<i>Zeitpunkt:</i>	03.04.2024
<i>Dauer:</i>	9:00 bis 9:55 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Zum Grundstück/Gebäude bestand kein Zutritt. Die Besichtigung konnte nur von der Grundstücksgrenze erfolgen.
<i>Teilnehmer:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Antragstellerin - Prozessbevollmächtigter der Antragstellerin - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</i>	-

Von der Industrie- 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.

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

<i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Grundbuch von Weinböhlen, Blatt 1726, Ausdruck vom 02.03.2023
<i>Von der Antragstellerin zur Verfügung gestellte Unterlagen/Information:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kaufvertrag Einbauküche vom 28.12.2015 - Gedächtnisprotokoll zur Ausstattung
<i>Vom Antragsgegner zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	-
<i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- kein Zwangsverwalter bestellt
<i>Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	-
<i>Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Besichtigungsaufzeichnungen - Liegenschaftskarte vom 26.01.2024 nebst Zeichenerklärung - Auskunft Landratsamt Meißen vom 26.01.2024 (Altlastenauskunft) - Auskunft Gemeinde Weinböhlen vom 30.01.2024 - Auskunft Landratsamt Meißen vom 25.01.2024 (Denkmalauskunft) - Auskunft Landratsamt Meißen vom 13.03.2024 (Sachgebiet Flurneuordnung) - Auskunft Landesamt für Archäologie vom 29.01.2024



- Auskunft Landratsamt Meißen vom 19.02.2024 (Bauaufsicht, Bauplanungsrecht, Baulastenauskunft) i.V.m. Baulastenblatt Nr. 0196
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft Gemeinde Weinböhlen zu Trinkwasser und Abwasser vom 29.01.2024
- Auskunft Sachsen Netze zu Gas und Strom nebst Bestandsplan vom 25.01.2024
- 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.

Nach Einsichtnahme im Bauaktenarchiv:

- Bauantrag vom 29.05.2015 nebst Baubeschreibung, Zeichnungen, Flächen- und Kubaturberechnungen
- Baugenehmigung vom 06.08.2015
- Anzeige zur Aufnahme der Nutzung vom 28.01.2017
- Bescheinigung zur Abnahme des fertiggestellten Vorhabens vom 07.03.2017



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	Meißen		
<i>Stadt/Gemeinde:</i>	Weinböhla	Einwohner:	10.530 ¹
<i>Demographische Entwicklung:</i>	<u>Demografietyyp 5</u> (Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung)		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		2,0%
<i>Stadt-/Ortsteil:</i>	Weinböhla		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtverwaltung		1 km
	Anschlussstelle Dresden-Neustadt auf die A4		14 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		50 m
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (Lidl)		900 m
	nächste Kindertagesstätte		1,4 km
	nächste Grundschule		2 km
	nächste Oberschule		600 m
	nächstes Gymnasium		2,6 km
	S-Bahnhof Neusörnewitz		2,6 km
	Flughafen in Dresden		17 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 31.12.2023, 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>	nördliche Randlage von Weinböhlen in Richtung Niederau	
<i>Wohnlage:</i>	Die Gemeinde Weinböhlen hat keinen Mietspiegel und demnach auch keine Wohnlagekarte erarbeitet, anhand der die Lage eines bestimmten Gebietes objektiv bestimmbar wäre. Nach meinen subjektiven Empfindungen würde ich die Lage tendenziell als mittlere Wohnlage einschätzen (mögliches Spektrum: einfach-mittel-gut).	
<i>Geschäftslage:</i>	nicht relevant	
<i>Umgebungsbebauung:</i>	Bauweise Nutzung Durchgrünung Geschossigkeit Art der Bebauung	offene Bauweise überwiegend Wohnen hoch I+Dach Ein-/Zweifamilienhäuser
<i>Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:</i>	Die das Grundstück tangierende Großenhainer Straße ist eine Staatsstraße (S80). Die Großenhainer Straße ist eine Verbindungsstraße mit etwas überdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen. Mit der Lage an der S80 kann je nach persönlichem Empfinden eine Beeinträchtigung durch vorbeifahrende Kraftfahrzeuge verbunden sein. Ansonsten bestehen keine außerordentlichen Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben.	
<i>Topographie:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück ist als weitestgehend eben zu betrachten.	
<i>Parkmöglichkeiten:</i>	Auf dem Grundstück gibt es Pkw-Abstellmöglichkeiten (in der Garage und auf der Freifläche). Das Abstellen von Pkw am Fahrbahnrand der Großenhainer Straße ist nicht möglich.	

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

<i>Straßenfront:</i>	ca. 20 m
<i>Grundstücksbreite:</i>	im Mittel ca. 20 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	im Mittel ca. 69 m



Grundstücksform:

- rechteckähnlich
- langgestreckt
- regelmäßig geschnitten

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)

Grundstücksgröße: 1.370 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

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.

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

Straßenanschluss: Das Grundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Großenhainer Straße).

Straßenart: Großenhainer Straße Durchgangsstraße/Verbindungsstraße, Staatsstraße S80

Straßenausbau: Großenhainer Straße ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, beidseitig angelegte Gehwege, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Trinkwasser	Hausanschluss vorhanden
Abwasser	Hausanschluss vorhanden
Strom	Hausanschluss vorhanden
Gas	Hausanschluss vorhanden

→ siehe Anlage (Auskunft Gemeinde Weinböhla zu Trinkwasser und Abwasser vom 29.01.2024; Auskunft Sachsen Netze zu Gas und Strom nebst Bestandsplan vom 25.01.2024)

Grenzverhältnisse: Es liegt keine wertrelevante Grenzbebauung vor. Jedoch wurde eine Abstandsflächenbaulast übernommen (siehe hierzu Baulasten unter Punkt 2.4.3.1).

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.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

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

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 525 K 49/23); eingetragen am 02.03.2023.

→ 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. 4: Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

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



Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist an keinem Neuordnungsverfahren nach Flurbereinigungsgesetz oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz beteiligt.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt Meißen, Sachgebiet Flurneuordnung vom 13.03.2024)

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt geworden

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

Nutzung und mietvertragliche Situation:

Das Grundstück wird nach Auskunft der Antragstellerin vom Antragsgegner bewohnt. Ich habe keine Kenntnis zu bestehenden mietvertraglichen Bindungen; ich gehe von der Annahme aus, dass ausschließlich eine Eigennutzung vorliegt.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulasten:

Auf dem Grundstück ist eine Abstandsflächenbaulast eingetragen.

→ siehe Anlage (Auskunft Landkreis Meißen, Kreisbauamt vom 19.02.2024)

Inhalt der Baulast

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks der Gemeinde Weinböhlen, Gemarkung Weinböhlen, Flurstück 645/a verpflichtet sich, die im beigefügten Lageplan durch grüne Eintragung gekennzeichnete Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks zugunsten des Grundstücks der Gemeinde Weinböhlen, Gemarkung Weinböhlen, Flurstück 646 als Abstandsfläche auf Dauer zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche darf sich nicht mit den erforderlichen Abstandsflächen vorhandener oder geplanter Gebäude überdecken und nicht durch Gebäude überbaut werden. Ausgenommen sind die nach § 6 Abs. 7 SächsBO zulässigen Gebäude und die nach § 6 Abs. 1 SächsBO zugelassene Grenzbebauung.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 49/23	Wertermittlungsobjekt: Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhlen Gemarkung Weinböhlen, Flurstück 645/a mit 1.370 m ²
---	---

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.

Anm.: Die Baulasteneintragung ist grundsätzlich als wertneutral zu betrachten, weil hiervon keine Beeinträchtigung oder Nutzungsbeschränkung ausgeht. Die Abstandsfläche beeinträchtigt die bauliche Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstückes nicht.

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt, Kreisumweltamt vom 26.01.2024)

Denkmalschutz:

Auf dem Grundstück befindet sich kein in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragenes Kulturdenkmal.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt, Sachgebiet Denkmalschutz vom 25.01.2024)

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

→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 29.01.2024)

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 49/23	Wertermittlungsobjekt: Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m ²
---	---



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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

- Allgemeines Wohngebiet

gekennzeichnet ist.

Planungsrechtliche Satzungen, Sonstiges:

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

→ siehe Anlage (Auskunft Gemeinde Weinböhlen vom 30.01.2024)

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungsverfahren ab 1990:

Mit Baugenehmigung vom 06.08.2015 wurde unter dem Aktenzeichen 20301/630/632.61-02245-15-01 die Genehmigung zum Teilabbruch Wohnhaus und Neubau Einfamilienhaus mit Garage erteilt. Die Anzeige zur Aufnahme der Nutzung erfolgte am 28.01.2017.

Auf dem Grundstück befinden sich nach Auskunft des Kreisbauamtes weitere bauliche Anlagen, wie beispielsweise ein Swimmingpool und ein Gebäude unmittelbar neben dem Pool sowie Weiteres, alles im hinteren Grundstücksbereich. Dieser Bereich ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Damit sind für die erwähnten baulichen Anlagen eine Baugenehmigung erforderlich. Baugenehmigungen dafür sind dem Kreisbauamt nicht bekannt.

Anm.: Die erwähnten baulichen Anlagen im hinteren Grundstücksbereich, insbesondere der Pool, waren zum Ortstermin wegen des fehlenden Zutritts nicht sichtbar. Die erwähnte bauliche Anlage neben dem Pool ist ein Lager für Feuerholz. Weitere bauliche Anlagen im hinteren Grundstücksbereich waren zum Ortstermin, auch wegen des fehlenden Zutritts, nicht sichtbar.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 49/23

Wertermittlungsobjekt:

Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhlen
Gemarkung Weinböhlen, Flurstück 645/a mit 1.370 m²

Seite
- 15 -



*bauordnungsrechtliche
Beschränkungen oder Auflagen:*

Das mit Az.: 02245-15 genehmigte Wohnhaus mit Garage befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Beschränkungen sind dem Kreisbauamt nicht bekannt. Mit der Baugenehmigung sind entsprechende Auflagen und Hinweise erteilt worden.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadt Meißen vom 12.03.2024)

Auflagen aus der Baugenehmigung

1. Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen und Feuerstätten hat der Bauherr eine Bescheinigung des zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vorzulegen. Feuerstätten dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn der zuständige bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat. Bitte informieren und beauftragen Sie frühzeitig den zuständigen bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger.
2. Zur Gewährleistung eines verkehrssicheren Vorwärtsein- und Vorwärtsausfahrens an der Zufahrt von bzw. auf die S 80 ist auf dem Baugrundstück vor bzw. neben dem Wohnhaus eine Wendemöglichkeit herzustellen und freizuhalten.
3. Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Grundstückszufahrt entlang der S 80 sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Einzäunung, Bepflanzung o.ä. mit einer Höhe von mehr als 80 cm freizuhalten.
4. Die Ableithöhe der Feuerungsanlage zur Gastherme muss den Anforderungen der VDI 3781, Blatt 4 entsprechen.

Anm.: Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Auflagen erfüllt wurden oder zumindest ohne weiteres zu erfüllen sind.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.



2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Entwicklungszustand:

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

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

§ 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.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

(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.

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

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

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

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

Der Entwicklungszustand des Wertermittlungsgrundstückes ist als

Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021

zu klassifizieren, unabhängig davon, dass Teile des Grundstückes dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind (rückwärtiger Grundstücksbereich).

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

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

→ siehe Anlage (Auskunft Gemeinde Weinböhl a vom 30.01.2024)

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 49/23

Wertermittlungsobjekt:

Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhl a
Gemarkung Weinböhl a, Flurstück 645/a mit 1.370 m²

Seite
- 17 -



2.5 Flächen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Die äußeren Gebäudeabmessungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche habe ich aus den vorliegenden Zeichnungen entnommen.

Von der Industrie- 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.

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche Angaben in m	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²
Wohnhaus	Kellergeschoss	$4,76 * 4,00 + 8,86 * 3,96 =$	54,13
	Erdgeschoss	$8,50 * 11,20 =$	95,20
	Obergeschoss	$8,50 * 11,20 =$	95,20
	Spitzboden	bleibt unberücksichtigt, weil nicht nutzbar	-
	Summe		244,53
Garage m. Lager	Erdgeschoss	mittels Flächenmessfunktion bestimmt	49,65

Anm.: Der Kriechkeller (Teil des Kellergeschosses) bleibt bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 unberücksichtigt. Die sonstige Unterkellerung des Einfamilienhauses beträgt rund 57% ($54,13 \text{ m}^2 / 95,20 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,57$).



2.5.2 Grundfläche und Wohnfläche des Wohnhauses nach WoFIV

Die folgenden Flächenangaben habe ich aus den vorliegenden Zeichnungen entnommen. Zum Grundstück/Gebäude bestand kein Zutritt. Die Flächenangaben konnte ich nicht verifizieren.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

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
Kellergeschoss	Keller	27,16		
	Lager	7,25		
	Waschküche	11,73		
Erdgeschoss	Podest Eingang	3,02		
	Diele		13,96	13,96
	Arbeit		8,96	8,96
	Wohnen/Küche		44,33	44,33
	WC		3,29	3,29
	HAR/Hzg.	4,86		
	Terrasse		ca. 55,00 ²	13,75
Obergeschoss	Flur		11,13	11,13
	Bad		14,10	14,10
	Kind 2		14,87	14,87
	Ankleide		5,38	5,38
	Schlafen		15,92	15,92
	Kind 1		15,21	15,21
Summe				160,90

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht erforderlich.

² Im Vergleich zur vorliegenden Grundrisszeichnung abweichende Bauausführung. Die Fläche habe ich unter Berücksichtigung der Luftbildaufnahmen ermittelt.



3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.1 Vorbemerkung

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

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünften derer Teilnehmer und Angaben in den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Wegen des fehlenden Zutritts beruhen Angaben und Informationen zu nicht sichtbaren Ausstattungsmerkmalen teilweise auf dem Gedächtnisprotokoll der Antragstellerin.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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

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 Einfamilienhaus Großenhainer Str. 29

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

<i>Art des Gebäudes:</i>	Einfamilienhausneubau auf vorhandenem Kellergeschoss
	Anm.: Das Haus wurde nach Auskunft der Antragstellerin im Wesentlichen in Eigenleistung errichtet (Antragsgegner ist Zimmerermeister). Nur für die Gewerke Heizung, Sanitär, Elektrik und Fliesen sollen Fachfirmen beauftragt worden sein.
<i>Baujahr:</i>	2016
<i>Modernisierungen:</i>	-



3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Von der Industrie- 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>Konstruktionsart:</i>	Kellergeschoss massiv (Bestandskeller eines früheren Gebäudes); Erd- und Obergeschoss in Holzbauweise	
<i>Fundamente:</i>	Wohnhaus im Bestand: Streifenfundamente, Mauerwerk Ziegel Neubauteil: Streifenfundamente aus Stahlbeton	
<i>Kellerwände:</i>	überwiegend Ziegelmauerwerk (Bestandskeller); Außenseiten vertikal gesperrt (zum Ortstermin konnte ich in Teilbereichen eine angebrachte Noppenbahn erkennen)	
<i>Kellerboden:</i>	unbekannt	
<i>Umfassungswände:</i>	Holzständerwand, nach Auskunft der Antragstellerin ist die Holzständerwand innen mit Zellulose gedämmt	
<i>Fassade:</i>	Putzträgerplatte mit Kalk-Zement-Putz bzw. tlw. Holzverschalung	
<i>Innenwände:</i>	nach Auskunft der Antragstellerin Holzständerwände oder Trockenbauwände	
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	über Kellergeschoss	Stahlbetondecke, Heizestrich, Belag
	über Erdgeschoss	Holzbalkendecke, Heizestrich, Belag
	über Obergeschoss	Holzbalkendecke, Dämmung der obersten Geschossdecke zum Spitzboden mit ISOFLOC (240 mm)
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Satteldach, Dacheindeckung mit Tondachziegeln; Ortgangverkleidung mit Naturschiefer	
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	Haupteingang	von der Straßenseite in das Erdgeschoss; Außentreppe, überdachter Hauseingangsbereich
	Nebeneingang	von der nördlichen Gebäudeseite zum Kellergeschoss (gemäß Grundriss; ich



<i>Hauseingangstür:</i>	Haupteingang	konnte vor Ort nicht prüfen, ob der Nebeneingang tatsächlich existiert) Alutür, einflügelig, Türblatt mit Glaseinsätzen, feststehendes verglastes Seitenteil
<i>Treppen(haus):</i>	Kellertreppe Geschosstreppe EG/OG	Stahlbetontreppe Holztreppe
<i>Elektroinstallation:</i>	hierzu liegen mir keine Informationen vor; ich gehe von der Annahme aus, dass sich die Elektrik in einem baujahrestypischen Zustand befindet	
<i>Heizung:</i>	Gasbrennwerttherme (12 kW); zusätzlicher Kaminofen im Erdgeschoss-Wohnzimmer (6 kW)	
<i>Warmwasser:</i>	zentrale Warmwassererwärmung und Solarthermie (auf dem Dach) zur Warmwasser-Unterstützung mit Pufferspeicher im Hausanschlussraum (HAR)	
<i>Sonstiges:</i>	-	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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

<i>Innenwandbekleidung:</i>	nach Auskunft der Antragstellerin mit Lehmputz	
<i>Deckenbekleidung:</i>	unbekannt, im Obergeschoss gemäß Schnittzeichnung Gipskartonplatten	
<i>Innentüren:</i>	aus Holzwerkstoff	
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Erdgeschoss	nach Auskunft der Antragstellerin überwiegend Fliesenboden
	Obergeschoss	nach Auskunft der Antragstellerin überwiegend Textilboden (aus Bad)
	Terrasse im EG	ohne; nur Kunststoffabdichtung
<i>Sanitärausstattung:</i>	Bad im Obergeschoss	nach Auskunft der Antragstellerin: Bad ist gefliest, die



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

Wände sind teilweise gefliest (zumindest im Nassbereich), es gibt eine Badewanne, Doppelhandwaschbecken, Dusche, WC, Handwaschbecken, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper

WC im Erdgeschoss

nach Auskunft der Antragstellerin: im WC im EG ist auch eine Dusche eingebaut, Boden gefliest, Wände teilweise gefliest, Duschwanne mit Duschkabine (Walk-in-Dusche ohne Duschtasse), Hänge-WC, Handwaschbecken, kein Handtuchheizkörper

Waschküche im Keller

nach Auskunft der Antragstellerin: im Keller soll noch ein Bad sein; und zwar in dem Raum, der mit Waschküche bezeichnet ist - zumindest war geplant, dass dort noch was eingebaut wird, wie der Fertigstellungsgrad ist, weiß die Antragstellerin nicht

Küche:

nach Auskunft der Antragstellerin ist eine Einbauküche vorhanden

Anm.: Die Einbauküche muss bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben, weil ich mich von deren tatsächlichem Vorhandensein nicht überzeugen konnte.

Fenster:

Kunststofffenster mit Mehrscheibenisolierverglasung, Außenrollläden mit elektr. Antrieb (Schaltelement nach Auskunft der Antragstellerin neben jedem Fensterelement; keine Zentralsteuerung)

Elektroinstallation:

teilweise Deckenspots vorhanden (EG-Flur, EG-Bad, OG-Bad), Treppenlaufbeleuchtung



<i>Heizung:</i>	Fußbodenheizung, Kaminofen, Handtuchheizkörper im OG-Bad
<i>Warmwasser:</i>	zentral
<i>Sonstiges:</i>	-

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

<i>Besondere Bauteile:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Eingangstreppe mit Überdachung - Kelleraußentreppe - Terrasse
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kaminofen im EG-Wohnzimmer - Solarthermieanlage auf dem Dach - Einbauküche

Anm.: Die Einbauküche muss bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben, weil ich mich von deren tatsächlichem Vorhandensein nicht überzeugen konnte.

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

<i>Baumängel und Bauschäden und nicht fertig gestellte Maßnahmen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - fehlender Sockelputz/Verkleidung - fehlende Umwehrung/Absturzsicherung an der Terrasse - Terrassen ohne Bodenaufbau/Belag (nur Abdichtung aus Kunststoffbanen vorhanden)
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	Hierzu liegen mir keine Unterlagen/Informationen vor.
<i>Barrierefreiheit:</i>	liegt wahrscheinlich nicht vor
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Der Zustand des Wohnhauses ist bis auf die beschriebenen nicht fertig gestellten Maßnahmen als überwiegend normal einzuschätzen.



3.3 Garage

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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>Art des Gebäudes:</i>	Fahrzeugabstellplatz
<i>Baujahr:</i>	zeitgleich mit dem Wohnhaus 2016
<i>Bauweise:</i>	massiv, eingeschossig
<i>Außenwände:</i>	Mauerwerk aus Porenbeton o.Ä.
<i>Garagentor:</i>	Garagensektionaltor, nach Auskunft der Antragstellerin mit elektr. Torantrieb
<i>Boden:</i>	nach Auskunft der Antragstellerin mit Betonsteinpflaster
<i>Dach:</i>	Pultdach, Dachabdichtung mit verschweißten Kunststoffbahnen oder Bitumenschweißbahnen (war zum Ortstermin nicht genau zu erkennen)
<i>Baumängel und Bauschäden und nicht fertig gestellte Maßnahmen:</i>	- fehlende Außenwandbekleidung

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

<i>Bauliche Außenanlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgungs-/Entwässerungsanlagen - Einfriedung (Straßenseite mit Stahlrohrzaunfeldern sowie Zufahrtstor, sonst Maschendrahtzaun) - Holzlager - nach dem Luftbild: Schwimmbecken/Pool (unsicher ob tatsächlich vorhanden) - usw.
<i>Sonstige Anlagen:</i>	- Gartenanlagen und Anpflanzungen
<i>Baumängel und Bauschäden und nicht fertig gestellte Maßnahmen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Befestigung der Zufahrt/Garageneinfahrt nicht hergestellt - straßenseitige Einfriedung/Zufahrtstor überaltert und teilweise defekt - generell ungepflegter Gesamteindruck
<i>Sonstiges:</i>	Zum Ortstermin waren auf dem Grundstück diverse Paletten mit Betonsteinpflaster zu sehen, welche vermutlich für den Einbau in der Garagenzufahrt vorgesehen sind. Außerdem konnte ich größere Aufschüttungen von Granitsteinpflaster



sehen. Die Quantifizierung der Baumaterialien war wegen des fehlenden Zutritts nicht möglich. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass an den Baumaterialien Drittrechte bestehen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

4. Versicherungen

Versicherungen: Mir liegen keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen vor.

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Drittverwendung: Für das Flurstück kommt meiner Einschätzung nach nur eine Wohnnutzung i.S. eines Einfamilienhauses in Frage.

Vermietbarkeit: Die Vermietbarkeit spielt hier keine Rolle. Grundstücke dieser Art werden ausschließlich vor dem Hintergrund erworben, diese anschließend selbst zu nutzen (klassische Eigennutzerobjekte).

Verkäuflichkeit: Die Verkäuflichkeit ist grundsätzlich gegeben. Die Nachfrage nach eigennutzertauglichen Grundstücken im Landkreis Meißen war seit Jahren anhaltend hoch. Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich in einer guten und gefragten Wohnlage von Weinböhlen.

Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat allerdings zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Der signifikante Zinsanstieg macht Finanzierungen mittlerweile deutlich teurer. Im Resultat vermindert sich das von der Bank ausgegebene Darlehen und erhöht die Eigenkapitalquote. Hinzu kommen die nach wie vor hohen Baukosten und das Hin und Her beim Gebäudeenergiegesetz, was zu einer erheblichen Verunsicherung der Bürger beigetragen hat. Diese Einflussfaktoren haben die Kaufpreise für Einfamilienhäuser grundsätzlich unter Druck gesetzt.



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.: 525 K 49/23

Wertermittlungsobjekt:

Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla
Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m²

Seite
- 27 -



7. Vergleichswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

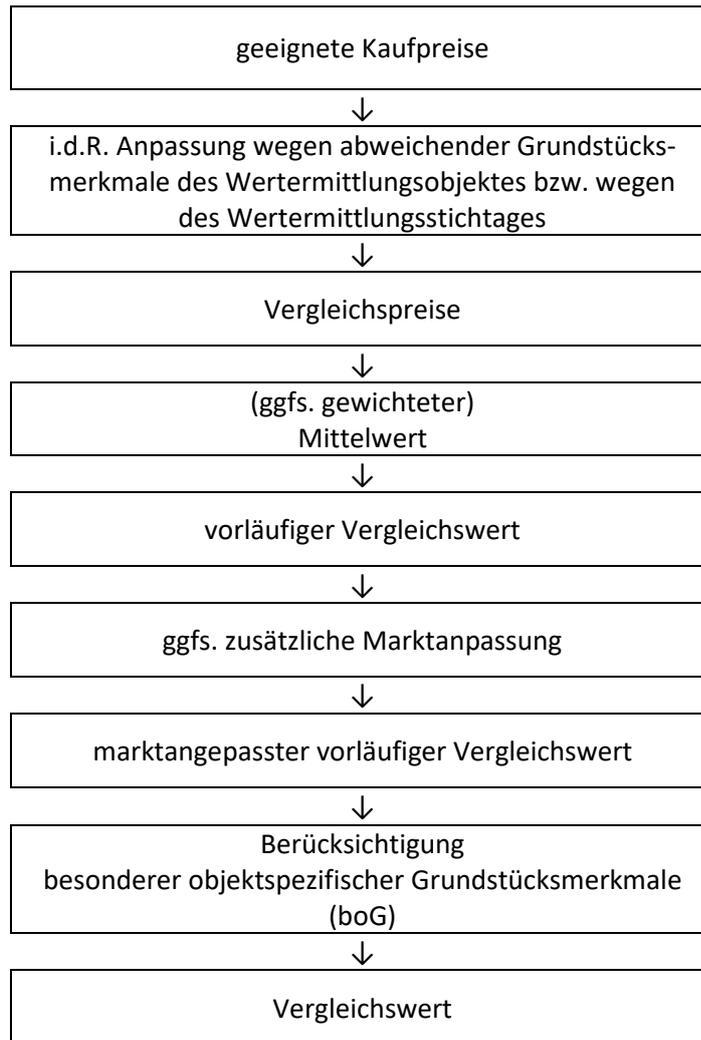
7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

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

Von der Industrie- 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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen habe ich um Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Merkmalen gebeten:

- Einfamilienhäuser
- Baujahr ab 1995
- Lage in Weinböhlen und Coswig
- Vertragsdatum ab 09/2022 bis einschl. 03.04.2024 (=Wertermittlungsstichtag)

Von der Industrie- 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.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden mir folgende Kauffälle genannt:

Nr.	Vertragszeitpunkt	Grundstücksfläche m ²	Baujahr	Gebäudeart ³	Wohnfläche ⁴ (Wfl.) m ²	Unterkellerung
1	26.09.2023	620	2000	EFH	123	100%
2	06.09.2023	1.175	1995	EFH	248	100%
3	07.07.2023	707	2020	EFH	151	0%
4	12.04.2023	1.167	1999	EFH	166	100%
5	11.04.2023	1.100	1997	EFH	108	100%
6	20.02.2023	4.824	2005	EFH	231	0%
7	22.12.2022	568	2011	EFH	143	0%
8	20.12.2022	2.536	2011	EFH	107	0%
9	19.12.2022	733	2010	EFH	109	0%
10	15.11.2022	560	1996	EFH	123	100%
11	25.10.2022	819	2014	EFH	190	0%
12	27.09.2022	514	2015	EFH	158	0%

Hinweis: Zu den Vergleichsgrundstücken wurden seitens des Gutachterausschusses keine Daten erhoben zu:

- den energetischen Eigenschaften und
- der Barrierefreiheit.

Die Lage der Vergleichsgrundstücke ist nach den Bestimmungen des Gutachterausschusses zu anonymisieren. Aus diesem Grund werden bezogen auf die Vergleichsgrundstücke keine Angaben zur Adresse, Gemarkung oder Flurstücksnummer gemacht.

³ EFH...Einfamilienhaus (freistehend), DHH...Doppelhaushälfte, REH...Reihenendhaus, RMH...Reihenmittelhaus

⁴ unter Einbeziehung von Balkon- und Terrassenflächen zu einem Viertel (25%) deren Grundfläche

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 49/23	Wertermittlungsobjekt: Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhlen Gemarkung Weinböhlen, Flurstück 645/a mit 1.370 m ²
---	---



7.3 Eliminierung ungeeigneter Kauffälle

Nach äußerer Inaugenscheinnahme der Vergleichsgrundstücke (von der Straße aus) musste ich feststellen, dass der Kauffall Nr. 6 deutliche Abweichungen zum Wertermittlungsgrundstück aufweist. Bei Kauffall Nr. 6 handelt es sich um ein übergroßes Villengrundstück in exponierter Lage. Die Preise solcher Grundstücke hängen oftmals mit Liebhaberei zusammen. Der Kauffall soll aus diesem Grund eliminiert werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.4 Verbleibende Kauffälle

Nach Eliminierung der ungeeigneten Kauffälle verblieben folgende Kauffälle für den weiteren Vergleich:

Verbleibende Kauffälle

Nr.	Vertragszeitpunkt	Grundstücksfläche m ²	Baujahr	Gebäudeart ⁵	Wohnfläche ⁶ (Wfl.) m ²	Unterkellerrung	bereinigter Kaufpreis ⁷ € je m ² Wfl.
1	26.09.2023	620	2000	EFH	123	100%	2.992
2	06.09.2023	1.175	1995	EFH	248	100%	3.171
3	07.07.2023	707	2020	EFH	151	0%	3.338
4	12.04.2023	1.167	1999	EFH	166	100%	4.033
5	11.04.2023	1.100	1997	EFH	108	100%	4.394
7	22.12.2022	568	2011	EFH	143	0%	3.923
8	20.12.2022	2.536	2011	EFH	107	0%	4.925
9	19.12.2022	733	2010	EFH	109	0%	4.482
10	15.11.2022	560	1996	EFH	123	100%	2.398
11	25.10.2022	819	2014	EFH	190	0%	3.800
12	27.09.2022	514	2015	EFH	158	0%	4.017

⁵ EFH...Einfamilienhaus (freistehend), DHH...Doppelhaushälfte, REH...Reihenendhaus, RMH...Reihenmittelhaus

⁶ unter Einbeziehung von Balkon- und Terrassenflächen zu einem Viertel (25%) deren Grundfläche

⁷ Die Gesamtkaufpreise habe ich um die Kaufpreisanteile für mitverkaufte Garagen, Carports, Inventar/Einbauküchen, Gartenhäuser, Schuppen, Pools, Kamine etc. und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, jeweils soweit bekannt, bereinigt.



7.5 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu rund 1,5 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Der signifikante Zinsanstieg macht Finanzierungen mittlerweile deutlich teurer. Im Resultat vermindert sich das von der Bank ausgegebene Darlehen und erhöht die Eigenkapitalquote.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen hat hierzu noch keine aktuellen Daten veröffentlicht, welche die Preisentwicklung in den letzten 1,5 Jahren zeigen. Allerdings liegen Auswertungen des Gutachterausschusses für die Stadt Dresden vor. Die Heranziehung dieser Daten ist hier angerbracht, weil die Immobilienmarktsituation, zumindest was die Preisentwicklung angeht, stadtübergreifend sehr ähnlich ist. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses für die Stadt Dresden sind die Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhaus im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr und rund 8% auf durchschnittlich 3.765 € je m² Wohnfläche gefallen (2022: 4.105 €/m²). Die Preisentwicklung innerhalb der letzten 1,5 Jahre berücksichtige ich analog mit rund -8% p.a., weil sich der preisliche Rückgang bis zum Wertermittlungsstichtag fortgesetzt hat.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

n = zeitliche Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag in Jahren

p = Preissteigerung im Jahr (Dezimalschreibweise; hier: -8% entspricht -0,08)

Nr.	bereinigter Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag in Jahren	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	2.992	26.09.2023	0,5	0,96	2.872
2	3.171	06.09.2023	0,5	0,96	3.044
3	3.338	07.07.2023	0,7	0,94	3.138
4	4.033	12.04.2023	0,9	0,93	3.751
5	4.394	11.04.2023	0,9	0,93	4.086
7	3.923	22.12.2022	1,3	0,90	3.531
8	4.925	20.12.2022	1,3	0,90	4.433
9	4.482	19.12.2022	1,3	0,90	4.034
10	2.398	15.11.2022	1,3	0,90	2.158
11	3.800	25.10.2022	1,4	0,89	3.382
12	4.017	27.09.2022	1,5	0,88	3.535

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

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



7.6 Anpassung an die Wohnlage

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. Derartige Lagedifferenzen gibt es zwischen den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken und dem Bewertungsgrundstück.

Die Anpassung an die Lageunterschiede erfolgt anhand folgender Umrechnungsfaktoren:

Wohnlage des Vergleichsgrundstückes im Vergleich zum Wertermittlungsgrundstück (nach subjektiver Schätzung)	Umrechnungskoeffizient (UK)
besser (↗)	1,10
ähnlich (→)	1,00
einfacher (↘)	0,90

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
		Lage	UK	Lage	UK		
1	2.992	→	1,00	↗	1,00	1,00	2.872
2	3.171	→	1,00	↗	1,00	1,00	3.044
3	3.338	→	1,00	↗	1,00	1,00	3.138
4	4.033	↗	1,10	↗	1,00	0,91	3.413
5	4.394	↗	1,10	↗	1,00	0,91	3.719
7	3.923	↗	1,10	↗	1,00	0,91	3.213
8	4.925	→	1,00	↗	1,00	1,00	4.433
9	4.482	↗	1,10	↗	1,00	0,91	3.671
10	2.398	↗	1,10	↗	1,00	0,91	1.964
11	3.800	↗	1,10	↗	1,00	0,91	3.078
12	4.017	↗	1,10	↗	1,00	0,91	3.217

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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 die Grundstücksgröße

Erfahrungsgemäß steigen die Kaufpreise je m² Wohnfläche (Wohnflächenwerte) bei zunehmender Grundstücksgröße und umgekehrt. Aus der folgenden Tabelle ist diese Abhängigkeit ersichtlich. Die Erhebungen stammen aus der Fachliteratur (vgl. Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, S. 1418, 1419); für die Region des Bewertungsobjektes existieren derartige Erhebungen nicht.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

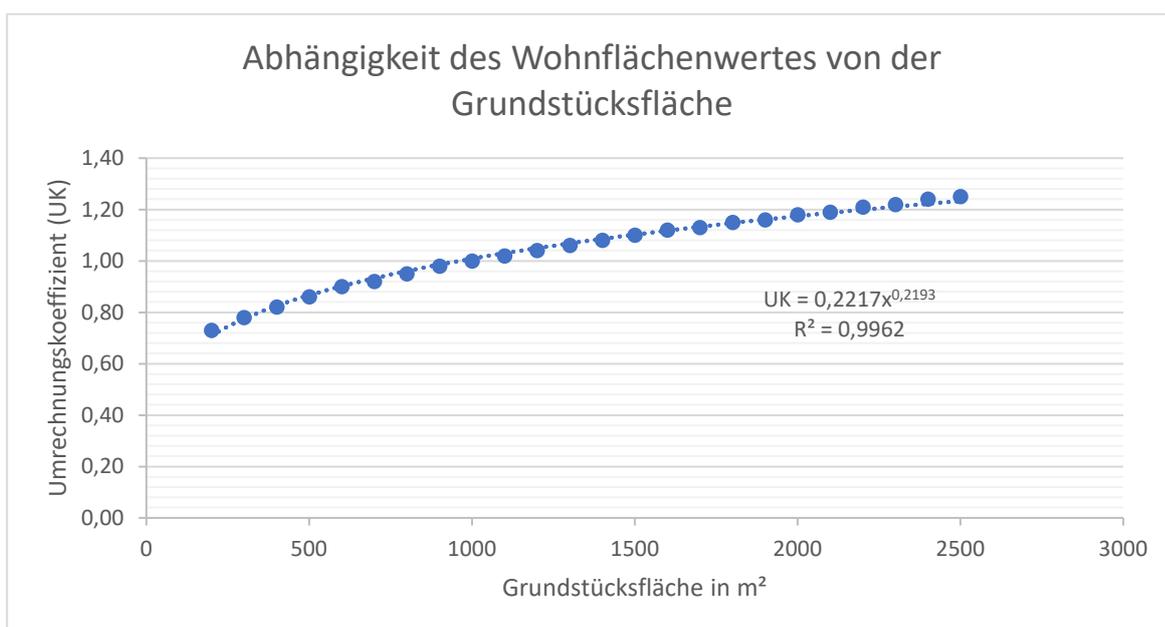
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

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

Korrekturfaktoren für Wohnflächenwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern bei abweichender Grundstücksgröße							
Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Grundstücksgröße in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)
200	0,73	800	0,95	1.400	1,08	2.000	1,18
300	0,78	900	0,98	1.500	1,10	2.100	1,19
400	0,82	1.000	1,00	1.600	1,12	2.200	1,21
500	0,86	1.100	1,02	1.700	1,13	2.300	1,22
600	0,90	1.200	1,04	1.800	1,15	2.400	1,24
700	0,93	1.300	1,06	1.900	1,16	2.500	1,25

Hinweis: Die Auswirkung der Grundstücksfläche auf den Kaufpreis ist generell ähnlich. Auch wenn es für die Region des Bewertungsobjektes derartige Erhebungen nicht gibt, kann hier eine analoge Korrelation zwischen Grundstücksfläche und Kaufpreis unterstellt werden.

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



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 49/23

Wertermittlungsobjekt:

Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla
Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m²

Seite
- 33 -



Die Regressionsgleichung

$$UK = 0,2217 * Grundstücksfläche^{0,2193}$$

UK = Umrechnungskoeffizient

beschreibt diese Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß (R^2) von 0,9962 (entspricht 99,62%) sehr genau. Wegen der hohen Genauigkeit dieser Abhängigkeit erfolgt die Anpassung unter Zugrundelegung der so zu ermittelnden Umrechnungskoeffizienten.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Fläche in m ²	UK	Fläche in m ²	UK		
1	2.872	620	0,91	1.370	1,08	1,19	3.418
2	3.044	1.175	1,04	1.370	1,08	1,03	3.135
3	3.138	707	0,93	1.370	1,08	1,16	3.640
4	3.413	1.167	1,04	1.370	1,08	1,04	3.550
5	3.719	1.100	1,03	1.370	1,08	1,05	3.905
7	3.213	568	0,89	1.370	1,08	1,21	3.888
8	4.433	2.536	1,24	1.370	1,08	0,87	3.856
9	3.671	733	0,94	1.370	1,08	1,15	4.221
10	1.964	560	0,89	1.370	1,08	1,22	2.396
11	3.078	819	0,97	1.370	1,08	1,12	3.447
12	3.217	514	0,87	1.370	1,08	1,24	3.989

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.: 525 K 49/23	Wertermittlungsobjekt: Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m ²
---	---



7.8 Anpassung an die Wohnfläche

Erfahrungsgemäß steigen die Kaufpreise je m² Wohnfläche (Wohnflächenwerte) bei abnehmender Wohnfläche und umgekehrt. Aus der folgenden Tabelle ist diese Abhängigkeit ersichtlich. Die Erhebungen stammen aus der Fachliteratur (vgl. Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, S. 1419); für die Region des Bewertungsobjektes existieren derartige Erhebungen nicht.

Korrekturfaktoren zum Wohnflächenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern bei abweichender Wohnungsgröße							
Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)
50	1,50	110	1,09	170	0,86	230	0,72
60	1,41	120	1,04	180	0,83	240	0,70
70	1,33	130	1,00	190	0,81	250	0,68
80	1,26	140	0,96	200	0,78	260	0,67
90	1,20	150	0,93	210	0,76	270	0,65
100	1,14	160	0,89	220	0,74	280	0,64

Dipl.-Ing. Rico Palmer

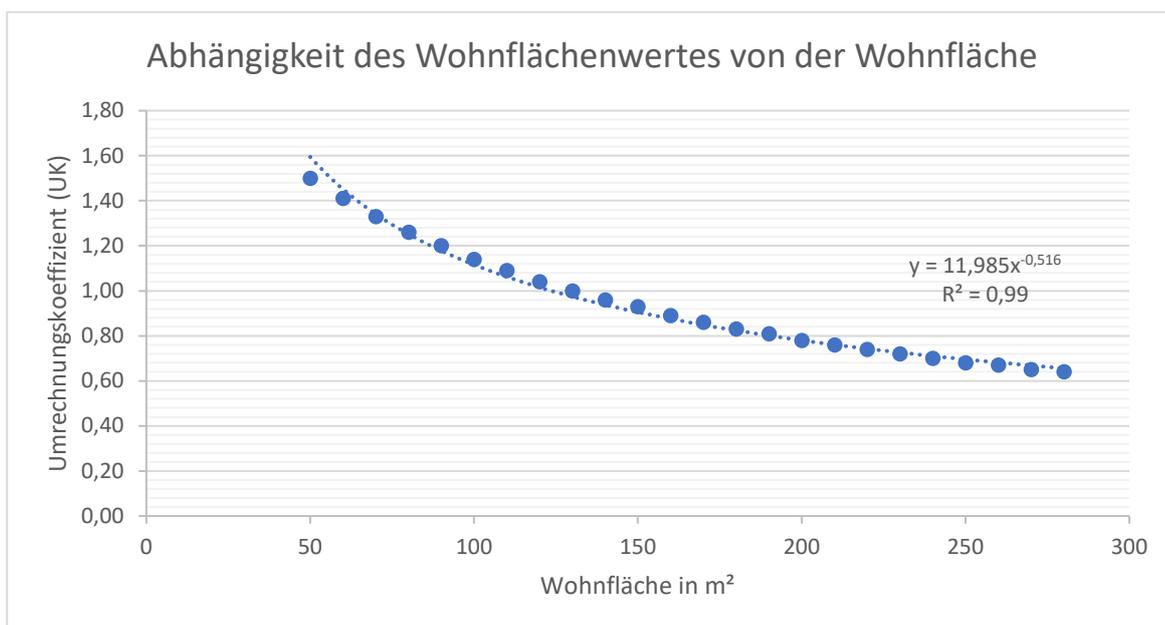
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

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

Hinweis: Die Auswirkung der Wohnfläche ist generell gleich; die Wohnflächenwerte sinken mit zunehmender Wohnfläche und umgekehrt. Auch wenn es für die Region des Bewertungsobjektes derartige Erhebungen nicht gibt, kann hier eine analoge Korrelation zwischen Wohnfläche und Wohnflächenwert unterstellt werden.

Durch Übertragen der obigen Werte in ein Diagramm lässt sich diese Abhängigkeiten grafisch darstellen.



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 49/23

Wertermittlungsobjekt:

Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla
Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m²

Seite
- 35 -



Die Regressionsgleichung

$$UK = 11,985 * Wohnfläche^{-0,516}$$

UK = Umrechnungskoeffizient

beschreibt diese Abhängigkeit mit einem Bestimmtheitsmaß (R^2) von 0,99 (entspricht 99%) sehr genau. Diese Abhängigkeit gilt für den Wertebereich zwischen 50 m² bis 280 m² Wohnfläche.

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 in m ²	UK	WF in m ²	UK		
1	3.418	123	1,00	160,9	0,87	0,87	2.974
2	3.135	248	0,70	160,9	0,87	1,25	3.919
3	3.640	151	0,90	160,9	0,87	0,97	3.531
4	3.550	166	0,86	160,9	0,87	1,02	3.621
5	3.905	108	1,07	160,9	0,87	0,81	3.163
7	3.888	143	0,93	160,9	0,87	0,94	3.655
8	3.856	107	1,08	160,9	0,87	0,81	3.123
9	4.221	109	1,06	160,9	0,87	0,82	3.461
10	2.396	123	1,00	160,9	0,87	0,87	2.085
11	3.447	190	0,80	160,9	0,87	1,09	3.757
12	3.989	158	0,88	160,9	0,87	0,99	3.949

7.9 Anpassung an das Gebäudealter

Das Alter bzw. die seit der letzten Sanierung vergangenen Jahre variieren untereinander; auch im Vergleich zu dem Wertermittlungsobjekt. Im Allgemeinen sind neuere bzw. erst kürzlich sanierte Gebäude hinsichtlich des Stands der Technik aktueller und moderner, was sich u.a. sowohl in den verwendeten Baustoffen als auch technischen Ausstattungen widerspiegelt. Bei neueren Gebäuden resultiert daraus z. B. ein niedrigerer Energieverbrauch. Außerdem entsprechen neuere Gebäude eher dem aktuellen Geschmack der Käufer, weil beispielsweise die Ausstattung noch nicht überaltert ist. Diese Aspekte spiegeln sich auch in den Kaufpreisen wider.

Der Gutachterausschuss für die Stadt Leipzig hat keine Anpassungsfaktoren für ein abweichendes Gebäudealter ermittelt. Aus diesem Grund muss die Anpassung pauschal erfolgen. Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich von der Annahme aus, dass sich die Differenzen im Baujahr (bei



sanierten Altbauten Sanierungsjahr) um 1% je Jahr auf den Kaufpreis auswirken. Das bedeutet, dass der Kaufpreis für ein Vergleichsobjekt, welches 10 Jahre vor dem Wertermittlungsobjekt errichtet bzw. saniert worden ist, 10% unter dem Kaufpreis des Wertermittlungsobjektes liegt.

Das jeweilige Alter errechnet sich wie folgt:

$$\text{Alter} = \text{Vertragszeitpunkt} - \text{Baujahr}$$

Der Anpassungsfaktor errechnet sich dann wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = 1 - \left(\frac{\text{Alter Wertermittlungsobjekt} - \text{Alter Vergleichsobjekt}}{100} \right)$$

Anm.: Das Bewertungsobjekt wurde im Wesentlichen 2016 errichtet (Nutzungsaufnahme wurde am 28.01.2017 angezeigt). Das Gebäudealter des Bewertungsobjektes beträgt am Wertermittlungstichtag (2024) demnach 8 Jahre.

Nr.	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²
		Alter in J.	UK	Alter in J.	UK		
1	2.974	24	UK	8	UK	1,16	3.450
2	3.919	29	UK	8	UK	1,21	4.742
3	3.531	4	UK	8	UK	0,96	3.390
4	3.621	25	UK	8	UK	1,17	4.237
5	3.163	27	UK	8	UK	1,19	3.764
7	3.655	13	UK	8	UK	1,05	3.838
8	3.123	13	UK	8	UK	1,05	3.279
9	3.461	14	UK	8	UK	1,06	3.669
10	2.085	28	UK	8	UK	1,20	2.502
11	3.757	10	UK	8	UK	1,02	3.832
12	3.949	9	UK	8	UK	1,01	3.988

Hinweis: Durch die Anpassung an das Gebäudealter ist auch die Solarthermieanlage auf dem Dach des Wohnhauses inbegriffen, weil nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) seit 2009 bei Neubauten der Einsatz von erneuerbaren Energien vorgeschrieben war. Demnach ist bei einem Teil der zum Vergleich herangezogenen Kauffälle, und zwar bei den Gebäuden, welche nach Inkrafttreten des EEWärmeG beantragt wurden, diese Besonderheit bereits in dem herangezogenen Kaufpreis inkludiert.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.: 525 K 49/23	Wertermittlungsobjekt: Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m ²
---	---



7.10 Anpassung an eine Unterkellerung

Eine Unterkellerung bewirkt nicht nur höhere Baukosten, sondern auch eine Erhöhung des Kaufpreises, d.h. ein Teil des Kaufpreises wurde nur für die vorhandene Unterkellerung bezahlt.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen hat keine Umrechnungskoeffizienten für eine Unterkellerung ermittelt. Aus diesem Grund ziehe ich behelfsweise Auswertungen des Gutachterausschusses für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge heran. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Umrechnungskoeffizienten für eine Unterkellerung ausgewiesen.

Unterkellerung	Umrechnungskoeffizient (UK)
voll unterkellert	1,00
nicht unterkellert	0,97

Der Anpassungsfaktor errechnet sich dann wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 6 in €/m ²
		Unterkellerung	UK	Unterkellerung	UK		
1	3.450	100%	1,00	57%	0,99	0,99	3.416
2	4.742	100%	1,00	57%	0,99	0,99	4.695
3	3.390	0%	0,97	57%	0,99	1,02	3.458
4	4.237	100%	1,00	57%	0,99	0,99	4.195
5	3.764	100%	1,00	57%	0,99	0,99	3.726
7	3.838	0%	0,97	57%	0,99	1,02	3.915
8	3.279	0%	0,97	57%	0,99	1,02	3.345
9	3.669	0%	0,97	57%	0,99	1,02	3.742
10	2.502	100%	1,00	57%	0,99	0,99	2.477
11	3.832	0%	0,97	57%	0,99	1,02	3.909
12	3.988	0%	0,97	57%	0,99	1,02	4.068
Summe							40.946

Hinweis: Die Auswirkung einer Unterkellerung auf den Kaufpreis ist generell ähnlich. Auch wenn es für die Region des Bewertungsobjektes derartige Erhebungen nicht gibt, kann hier eine analoge Korrelation zwischen Unterkellerung und Kaufpreis unterstellt werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.11 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}

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

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst } 6}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{40.946 \text{ €/m}^2}{11}$$

$$\bar{x} = 3.722 \text{ €/m}^2$$

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.12 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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

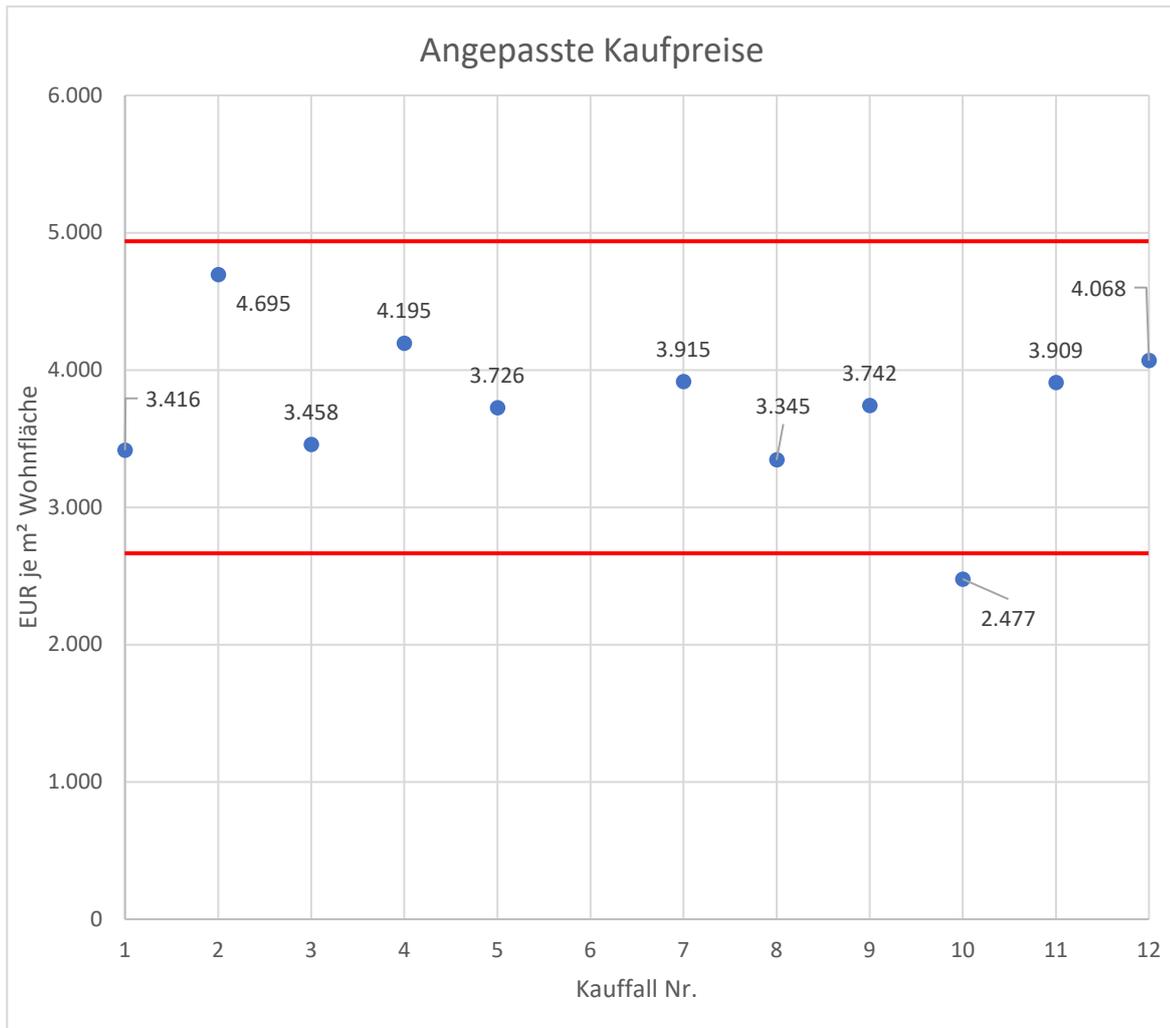
n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	3.416	-306	93636
2	4.695	973	946729
3	3.458	-264	69696
4	4.195	473	223729
5	3.726	4	16
7	3.915	193	37249
8	3.345	-377	142129
9	3.742	20	400
10	2.477	-1.245	1550025
11	3.909	187	34969
12	4.068	346	119716
vorl. Mittelwert \bar{x}	3.722		
		Summe	3218294
		Varianz s^2	321829
		Standardabweichung s	567
		zweifache Standardabweichung $2s$	1134

	obere Ausschlussgrenze in $\text{€}/\text{m}^2 = \bar{x} + 2s =$	4.856
	vorl. Mittelwert \bar{x} in $\text{€}/\text{m}^2$	3.722
	untere Ausschlussgrenze in $\text{€}/\text{m}^2 = \bar{x} - 2s =$	2.588



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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 der Kauffall Nr. 10 außerhalb der Ausschlussgrenzen liegt ($2.477 < 2.588$) und demnach eliminiert werden muss.



7.13 Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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 verblieben in €/m ²
1	3.416
2	4.695
3	3.458
4	4.195
5	3.726
7	3.915
8	3.345
9	3.742
10	2.477
11	3.909
12	4.068
Summe	38.469

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 6 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{x} = \frac{38.469 \text{ €/m}^2}{10}$$

$$\bar{x} = 3.847 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes \bar{x}

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

Die Formel lautet:

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

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 49/23	Wertermittlungsobjekt: Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m ²
---	---



Die Standardabweichung nach Eliminierung von Kauffall Nr. 10 beträgt 410. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{410}{3.847}$$

$$V = 0,11$$

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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 (0,11) ist deutlich kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine hohe Genauigkeit.

7.14 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 (Vergleichsmaßstab = Wohnfläche).

Mittelwert \bar{x}	3.847 €/m ²
Wohnfläche (vgl. Punkt 2.5.2)	160,9 m ²
vorläufiger Vergleichswert	3.847 €/m ² x 160,9 m ² = 618.982 €



7.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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.

Baumängel, Bauschäden und nicht fertig gestellte Arbeiten

Zum Ortstermin habe ich an dem Wertermittlungsobjekt Baumängel, Bauschäden und nicht fertig gestellte Maßnahmen festgestellt (siehe hierzu auch Punkt 3.2.4, 3.3 und 3.4). Diese müssen berücksichtigt werden, weil anzunehmen ist, sich das Wertermittlungsobjekt in diesen Merkmalen von den, für die Ermittlung des Vergleichswertes zu Grunde liegen Grundstücken unterscheidet.

Die Ermittlung der Kosten erfolgt unter Verwendung von *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.*

Die in obigem Fachbuch ausgewiesenen Baupreise beziehen sich auf den Preisstand II/2020. Die Anpassung auf dem Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Baupreisindex.

Schaden/Mangel, nicht fertig gestellte Maßnahme	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
Wohnhaus: fehlender Sockelputz/Verkleidung	Putz auf altem Untergrund aufbringen, anschl. Anstrich	40 m ²	66,50 €/m ²	2.660 €
Garage: fehlende Außenwandbekleidung	Putz auf neuem Untergrund aufbringen, anschl. Anstrich	75 m ²	66,50 €/m ²	4.988 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.



Schaden/Mangel, nicht fertig gestellte Maßnahme	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
Terrasse: fehlende Umweh- rung/Brüstung	Brüstung herstel- len, Stahlgeländer	20 lfd. m	280 €/m	5.600 €
Terrasse: fehlen- der Belag/Ter- rassenaufbau	Einbau Stelzenla- ger mit Unterkon- str. und WPC- Dielen	55 m ²	125 €/m ²	6.875 €
Zufahrt: Befesti- gung nicht her- gestellt	Plattenbelag, be- fahrbar	90 m ²	106 €/m ²	9.540 €
straßenseitige Einfriedung/Zu- fahrtstor überal- tert und teil- weise defekt	Rückbau beste- hende Zaunanlage einschl. Zufahrts- tor		pauschal	1.000 €
	Einbau Zaunan- lage, Höhe max. 0,8 m	17 lfd. m	78 €/m	1.326 €
	Einbau Zufahrtstor, Breite ca. 3,5 m	1 Stck.	2.500 €	2.500 €
<i>Zwischensumme 1</i>				34.489 €
Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2020=117,7, BPI I/2024=163,3)				x163,3/117,7
<i>Zwischensumme 2</i>				47.851 €
zzgl. amtliche Gebäudeeinmessung und Übertragung in das Liegenschaftskataster ⁸				1.300 €
Kosten am Wertermittlungsstichtag				49.151 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Grundsätzlich dürfen Schadensbeseitigungskosten nur in der Höhe berücksichtigt werden, wie sich diese auch auf den Verkehrswert auswirken; sie sind demnach in ihrer wertrelevanten Höhe zu berücksichtigen. In der Regel wirken sich die Kosten für die Beseitigung von Schäden nicht 1:1 auf den Kaufpreis und damit auf den Verkehrswert aus⁹.

Beispielsweise hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz die Wertauswirkungen von Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten

⁸ Nach § 7 Abs. 3 Sächsisches Vermessungsgesetz vom 12. Mai 2003 (SächsGVBl. S. 121), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. April 2007 (SächsGVBl. S. 54) geändert worden ist, hat der Grundstückseigentümer unverzüglich, wenn nach dem 24. Juni 1991 ein Gebäude abgebrochen, neu errichtet, in seinen Außenmaßen wesentlich verändert oder die Nutzung eines Flurstückes geändert wurde, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

⁹ Urteil des Finanzgerichtes Berlin-Brandenburg vom 10.06.2015 (Az.: 3 K 3248/11)

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 49/23	Wertermittlungsobjekt: Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m ²
---	---



(SKM) untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung stellte ich heraus, dass sich die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten im hochpreisigen Bereich mit hoher Nachfrage durchschnittlich nur zu etwa 68 % der tatsächlichen Kosten auf den Kaufpreis auswirken, wohingegen im niedrigpreisigen Bereich mit geringer Nachfrage die Wertauswirkung bei im Durchschnitt 109 % der tatsächlichen Kosten lag.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Der Gutachterausschuss interpretiert die Ergebnisse im hochpreisigen Bereich wie folgt:

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Voraussetzung: Knappes Angebot bei großer Nachfrage

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

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

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

Voraussetzung: Die Nachfrage liegt weit hinter dem Angebot zurück

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

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

Analog zu den zuvor wiedergegebenen Ausführungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz berücksichtige ich die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SMK) hier mit rund 90 %, weil zum Wertermittlungsstichtag immer noch ein knappes Angebot bei großer Nachfrage vorlag, jedoch nicht mehr in dem Umfang, wie vor der Zinswende.

Wertminderung durch SMK = $SMK \times 0,90$

Wertminderung durch SMK = $49.151 \text{ €} \times 0,90 = 44.236 \text{ €}$

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 49/23	Wertermittlungsobjekt: Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m ²
---	---



Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die besonderen Bauteile und Einrichtungen müssen gesondert berücksichtigt werden, wenn diese den „üblichen Umfang“ übersteigen. Die besonderen Bauteile

- Eingangstreppe mit Überdachung,
- Kelleraußentreppe und
- Terrasse

sind von dem „üblichen Umfang“ bereits erfasst und demnach bereits in dem vorläufigen Vergleichswert inbegriffen. Die Einbauküche wird nicht berücksichtigt, weil ich mich von deren Vorhandensein wegen des fehlenden Zutritts nicht überzeugen konnte. Es verbleibt der Kamin im EG-Wohnzimmer.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

Besondere Bauteile und Einrichtungen	wertmäßige Berücksichtigung
Kamin im Wohnzimmer (EG)	+5.000 €
Summe	+5.000 €

Garage mit seitlichem Lageranbau

Die große Garage mit dem seitlichen Lagerraum berücksichtige ich mit einem Zuschlag von 15.000€ (fertiggestellter Zustand, insbesondere der Außenbekleidung, fiktiv vorausgesetzt). In gleicher Weise habe ich auch die Vergleichskaufpreise um mitverkaufte Garagen bereinigt.

Baulichen Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen sind in üblichem Umfang in dem vorläufigen Verfahrenswert bereits inbegriffen, weil für die Ermittlung des Vergleichswertes Kaufpreise (Vergleichspreise) von Vergleichsgrundstücken herangezogen wurden, bei denen die baulichen Außenanlagen in üblichem Umfang ebenfalls inkludiert sind.

Den auf dem Luftbild erkennbaren Pool kann ich bei der Wertermittlung nicht berücksichtigen, weil ich mich zum Ortstermin wegen des fehlenden Zutritts nicht davon überzeugen konnte, dass dieser auch tatsächlich existiert.

Ungepflegter Gesamteindruck

Das Wertermittlungsgrundstück weist grundsätzlich einen ungepflegten Gesamteindruck auf. Das liegt im Wesentlichen an herumstehenden Gerüstteilen, Paletten mit Betonsteinpflaster, verschiedenen Anhäufungen von Granitsteinpflaster sowie Bauholz oder Holzresten, Erdhügeln usw. Die gärtnerische Gestaltung und der allgemeine Pflegezustand entspricht nicht den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken; zum Erreichen eines den Vergleichsgrundstücken entsprechenden Zustandes sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Dieser vorherrschende Gesamteindruck wirkt sich in der Regel wertmindernd aus.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 49/23	Wertermittlungsobjekt: Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhl Gemarkung Weinböhl, Flurstück 645/a mit 1.370 m ²
---	---



Die damit verbundene Wertminderung berücksichtige ich mit einem 2,5%-igen Abschlag bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Abschlag wegen ungepflegtem Gesamteindruck = 618.982 € x 2,5% = 15.475 €

Fehlender Zutritt

Auf einen zusätzlichen Sicherheitsabschlag wegen des fehlenden Zutritts wird verzichtet, weil es meiner Meinung nach jedem Ersteher selbst obliegt, wie hoch subjektiv das Risiko des fehlenden Zutritts eingeschätzt wird.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Baumängel, Bauschäden und nicht fertig gestellte Arbeiten	-44.236 €
Besondere Bauteile und Einrichtungen	+5.000 €
Garage mit seitlichem Lageranbau	+15.000 €
bauliche Außenanlagen	±0 €
Ungepflegter Gesamteindruck	-15.475 €
Fehlender Zutritt	±0 €
Summe	-39.711 €

7.16 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 618.982 € – 39.711 €

Vergleichswert = 579.271 €

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 49/23	Wertermittlungsobjekt: Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m ²
---	---



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 Vergleichswert abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 579.271 € ≈ 580.000 €

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 des Grundbuches

Grundbuchamt	Meißen		
Grundbuch von	Weinböhla		
Blatt	1726		
Gemarkung	Weinböhla		
Flurstück	645/a	mit	1.370 m²
mit der Anschrift	Großenhainer Str. 29		
	01689 Weinböhla		
Wertermittlungstichtag	03.04.2024		
Qualitätstichtag	03.04.2024		
habe ich ermittelt mit rd.	580.000 €		

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- 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.

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.

Bei der Aufstellung habe ich mich auf die Gegenstände beschränkt, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB, Scheinbestandteile nach § 95 BGB oder Gegenstände handeln könnte, die nicht eindeutig zuordenbar sind. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen. Die wegen des fehlenden Zutritts nicht sichtbaren Gegenstände, insbesondere die von der Antragstellerin erwähnte Einbauküche, können nicht berücksichtigt werden.

Ort	Raum	Pos	Gegenstand	im Vw ¹⁰ inbegriffen	Eigentümer/ Berechtigter	mgl. Zuordnung ¹¹	Wert ¹²
Dach	-	1	Satellitenempfangsantennen	nein	vrmtl. Antragsteller/ Antragsgegner	§ 97 BGB	100 €
Garten/ Freifläche	-	2	mehrere Paletten mit Betonsteinpflaster (Menge nicht genau ermittelbar)	nein	unbekannt	-	-
	-	3	1 Haufen mit Granitsteinpflaster (Menge nicht genau ermittelbar)	nein	unbekannt	-	-
	-	4	1 Haufen mit Feldsteinen o.Ä. (Menge nicht genau ermittelbar)	nein	unbekannt	-	-

Hinweis: Die Bewertung der vorgefundene Gegenstände entspricht nicht meinem Fachgebiet. Es handelt sich um eine freie Schätzung gem. § 74a Abs. 5 S. 2 ZVG. Bei weitergehenden Informationsbedarf hinsichtlich einer detaillierten Bewertung sollte ein Sachverständiger mit entsprechendem Fachgebiet beauftragt werden.

¹⁰ Verkehrswert

¹¹ Es handelt sich um eine mögliche Zuordnung ohne rechtsverbindliche Würdigung, da dies im Streitfall einem ordentlichen Prozessgericht vorbehalten bleibt.

¹² freie Schätzung gem. § 74a Abs. 5 S. 2 ZVG

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 49/23	Wertermittlungsobjekt: Großenhainer Str. 29, 01689 Weinböhla Gemarkung Weinböhla, Flurstück 645/a mit 1.370 m ²
---	---



10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 04.07.2024

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.

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Zeichnungen
- Liegenschaftskarte vom 26.01.2024 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Landratsamt Meißen vom 26.01.2024 (Altlastenauskunft)
- Auskunft Gemeinde Weinböhlen vom 30.01.2024
- Auskunft Landratsamt Meißen vom 25.01.2024 (Denkmalauskunft)
- Auskunft Landratsamt Meißen vom 13.03.2024 (Sachgebiet Flurneueordnung)
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 29.01.2024
- Auskunft Landratsamt Meißen vom 19.02.2024 (Bauaufsicht, Bauplanungsrecht, Baulastenauskunft) i.V.m. Baulastenblatt Nr. 0196
- Auskunft Gemeinde Weinböhlen zu Trinkwasser und Abwasser vom 29.01.2024
- Auskunft Sachsen Netze zu Gas und Strom nebst Bestandsplan vom 25.01.2024
- Grundbuch von Weinböhlen, Blatt 1726, Ausdruck vom 02.03.2023



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/ Nutzung, 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.