

4-Raum-Wohnung mit verglaster Loggia (WBS 70) (Außenbewertung – kein Zutritt zum Sondereigentum)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

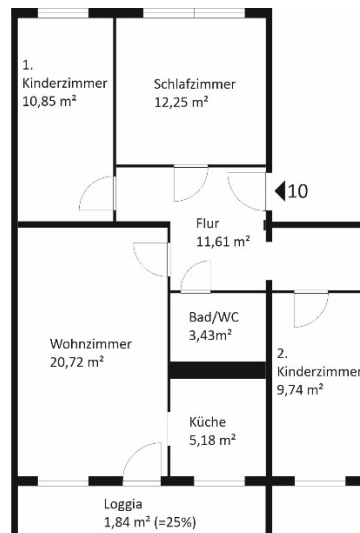
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

vertraglich vereinbarte Wohnfläche:
-

umlagefähige Betriebskosten:
1.249,31 €/Jahr

Aktenzeichen:
522 K 233/22

Wohnfläche (nach WoFIV):
75,62 m²

sonstige nicht umlagefähige Kosten:
1.037,94 €/Jahr

Grundbuchamt: Dresden
Grundbuch von: Leubnitz-Neuostra

Vermietungsstand:
vermutlich unbewohnt

Instandhaltungsrücklagen (gesamt):
218.120,21 € (Stand 31.12.2022)

Blatt: 2693
Gemarkung: Leubnitz-Neuostra

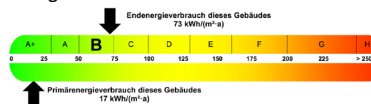
Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Flurstück: 926
Größe: 2.913 m²

Objektzustand:
Gemeinschaftseigentum gepflegt

Postalische Anschrift:
**Karl-Laux-Str. 6
01219 Dresden**

Energieausweis:



Vorgefundenen Gegenstände:

keine Angaben möglich

Miteigentumsanteil:
280/10.000

Baulasten:
nein

Objektart:
Eigentumswohnung (4-Raum)

Altlasten(verdacht):
nein

Wertermittlungsstichtag: 23.03.2023
Qualitätsstichtag: 23.03.2023

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr: 1987
San./Mod.: 1996

Denkmalschutz:
nein

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

rd. 160.000 €



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Wertermittlungsobjekt	4
1.3	Zweck	5
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	5
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	6
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
2.	Grundstücksmerkmale	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Makrolage	8
2.1.2	Mikrolage	9
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	10
2.3	Erschließung und Grenzverhältnisse	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1	Privatrechtliche Situation	11
2.4.2	Mietrechtliche Situation	12
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5	Flächen und Einheiten	16
2.5.1	Anzahl von Einheiten	16
2.5.2	Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 10	16
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	16
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkung	17
3.2	Wohnblock Karl-Laux-Str. 6-12	17
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	17
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	18
3.2.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	20
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	20
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
4.	Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen	21
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	22
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
7.	Vergleichswert	24
7.1	Besondere Modellparameter	25
7.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	27
7.3	Anpassung an das Vertragsdatum	28
7.4	Anpassung an die Wohnfläche	29
7.5	Anpassung an den Bodenrichtwert	29
7.6	Anpassung an das Sanierungsjahr	30
7.7	Anpassung an die Wohnlage	30
7.8	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes \bar{x}	31
7.9	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	32
7.10	Ermittlung des Mittelwertes \bar{X}	34
7.11	Vorläufiger Vergleichswert	35
7.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	36
7.13	Vergleichswert	37
8.	Verkehrswert	38
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	38
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	38
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	39
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	39
11.	Ergänzende Anlagen	39
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis	40



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.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **522 K 233/22**

Wertermittlungsobjekt:

Karl-Laux-Str. 6, 01219 Dresden
Wohnung Nr. 10 im 4. Obergeschoss

Seite
- 3 -



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstraße 6
01069 Dresden

AZ: 522 K 233/22

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: 4-Raum-Wohnung im 4.OG mit Flur, Küche, Bad/WC und Loggia mit 75,62 m² Wohnfläche nebst Kellerraum in einem Wohnblock der Typenbauserie WBS 70 (Baujahr 1987, Modernisierung des Gemeinschaftseigentums 1996), Außenbewertung, keine Innenbesichtigung des Sondereigentums möglich, vermutlich unbewohnt

Anschrift: **Karl-Laux-Str. 6**
01219 Dresden

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Dresden
Grundbuch von Leubnitz-Neuostra
Grundbuchblatt 2693

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 280/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 926 (Karl-Laux-Str. 6, 8, 10, 12) mit 2.913 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 im 4.OG (Karl-Laux-Str. 6) und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Keller-raum laut Aufteilungsplan.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 23.03.2023

§ 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: 23.03.2023

§ 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.“



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

<i>Zeitpunkt:</i>	23.03.2023
<i>Dauer:</i>	9:10 bis 9:38 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Der Zutritt zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 10 war nicht möglich. Zum Ortstermin konnte nur das Gemeinschaftseigentum besichtigt werden.
<i>Teilnehmer:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Mitarbeiterin der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft (WEG-Verwaltung) - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</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.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

<i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Grundbuch von Leubnitz-Neuostra, Blatt 2693, Ausdruck vom 05.12.2022
<i>Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	-
<i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- kein Zwangsverwalter bestellt
<i>Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Auskunft zu Instandhaltungsrücklagen - Beschlussammlung vom 11.09.2008 bis 07.11.2022 - Energieausweis - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 08.07.2021, 24.04.2022 und 07.11.2022 - Grundriss Kellergeschoss und 4.Obergeschoss - Hausgeldabrechnung 2021 - Versicherungsbestätigung - Verwaltervertrag - Wirtschaftsplan 2022 - Angaben zur Ausstattung des Sondereigentums nach dem Gedächtnisprotokoll



Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- URNr. 543 C 1997 (Teilungserklärung)
- URNr. B642/2012 (Kaufvertrag)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.01.1997 nebst Auszug aus den Aufteilungsplänen

Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- Auskünfte des Gutachterausschusses Dresden nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 14.03.2023
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 07.03.2023
- Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 06.03.2023
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 28.02.2023 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 22.02.2023
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 24.02.2023
- Auskunft Denkmalamt vom 23.02.2023
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **522 K 233/22**

Wertermittlungsobjekt:

Karl-Laux-Str. 6, 01219 Dresden
Wohnung Nr. 10 im 4. Obergeschoss

Seite
- 7 -



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	kreisfreie Stadt		
<i>Stadt:</i>	Dresden	<i>Einwohner:</i>	569.173 ¹
<i>Arbeitslosenquote:</i>	5,6 % (Stand: 12/2022)		
<i>Stadtteil:</i>	Stadtteil Leubnitz-Neuostra (Leubnitz-Neuostra mit Torna und Mockritz-Ost) Stadtteil-Nr.: 75		
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020		
	relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030		+10,9 %
<i>Wohnungsleerstand:</i>	Dresden insgesamt		6,9 %
	Stadtteil Leubnitz-Neuostra		7,0 %
	Quelle: „Statistische Mitteilungen. Bauen und Wohnen 2021“ der Landeshauptstadt Dresden		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum (Altmarkt)		5 km
	Anschlussstelle Dresden-Prohlis auf die A17		3 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		200 m
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (Discounter)		500 m
	nächste Kindertagesstätte		150 m
	nächste Grundschule		750 m
	nächste Oberschule		1 km
	nächstes Gymnasium		2 km
	Hauptbahnhof Dresden		4,5 km
	Flughafen in Dresden		14,5 km

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

¹ mit Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2022; Quelle: www.dresden.de

2.1.2 Mikrolage

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Innerörtliche Lage:

südöstliche Randlage von Dresden

Wohnlage:

Einstufung nach Dresdner Mietspiegel 2023 gemäß Wohnlagekarte

einfach

Auszug aus der Wohnlagekarte

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



Einstufung nach Wohnlagekarte des Gutachterausschusses

sonstige mittlere Wohnlage
(Lagequalität 35)

Geschäftslage:

nicht relevant

Umgebungsbebauung:

Bauweise	halboffen
Nutzung	überwiegend Wohnen
Durchgrünung	mittel bis hoch
Geschossigkeit	5
Art der Bebauung	Wohnblocks aus DDR-Zeiten

*Umwelteinflüsse/
Beeinträchtigungen:*

Zum Ortstermin waren keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen sichtbar.

Topographie:

Das Grundstück Flurstück 926 steigt von der Karl-Laux-Straße in südwestliche Richtung leicht an.

Parkmöglichkeiten:

Auf dem Wertermittlungsgrundstück gibt es keine angelegten Pkw-Stellplätze. Pkw-Abstellmöglichkeiten befinden sich auf den umliegenden Straßen am Straßenrand in Parkbuchten.



2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Straßenfront:</i>	ca. 84 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	im Mittel ca. 35 m
<i>Grundstücksform:</i>	regelmäßig geschnitten → siehe Anlage (Liegenschaftskarte)
<i>Grundstücksgröße:</i>	2.913 m ² → siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)
<i>Bodenbeschaffenheit:</i>	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Erschließung und Grenzverhältnisse

<i>Straßenanschluss:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche (Karl-Laux-Straße).	
<i>Straßenart:</i>	Karl-Laux-Straße	Wohngebietsstraße, vorwiegend Anliegerverkehr
<i>Straßenausbau:</i>	Karl-Laux-Straße	ausgebaut
<i>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:</i>	Trinkwasser	vorhanden
	Strom	vorhanden
	Fernwärme	vorhanden
	Abwasser	vorhanden
<i>Grenzverhältnisse:</i>	Es besteht keine wertrelevante Grenzbebauung.	



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 ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, Az.: 522 K 233/22); eingetragen am 01.12.2022.

→ 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 in kein Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht einbezogen.

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt geworden

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



2.4.2 Mietrechtliche Situation

<i>Vermietungssituation:</i>	Wohnung Nr. 10	vermutlich unbewohnt
<i>Angaben zum Mietverhältnis: (auszugsweise)</i>	Beginn	-
	Anzahl Mieter	-
	Grundmiete Wohnung	- €/Monat
	letzte Mieterhöhung	-
	Wohnfläche laut Mietvertrag	- m ²
	tatsächliche Wohnfläche	- m ²
	entspricht Grundmiete je m ²	- €/m ² Monat
	Eigenleistung der Mieter	-

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

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Baulasten: Es bestehen keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Grundstückes.

→ siehe Anlage (Auskunft Eintrag Baulast vom 22.02.2023)

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

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 06.03.2023)

Denkmalschutz: Das Flurstück 926, Gemarkung Leubnitz-Neuostra steht nicht unter Denkmalschutz.

→ siehe Anlage (Auskunft Amt für Kultur und Denkmalschutz vom 23.02.2023)

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Planungsrecht: Nach Aussage des Amtes für Stadtplanung und Mobilität existiert für den Bereich, in dem Grundstück Karl-Laux-Straße 6 bis 12, Flurstück 926, Gem. Leubnitz-Neuostra liegt, kein Bebauungsplan. Es ist dem Bebauungs-zusammenhang, der durch die Bebauung entlang der Karl-Laux-Straße gebildet wird, zuzuordnen. Insofern beurteilt sich die Zulässigkeit von



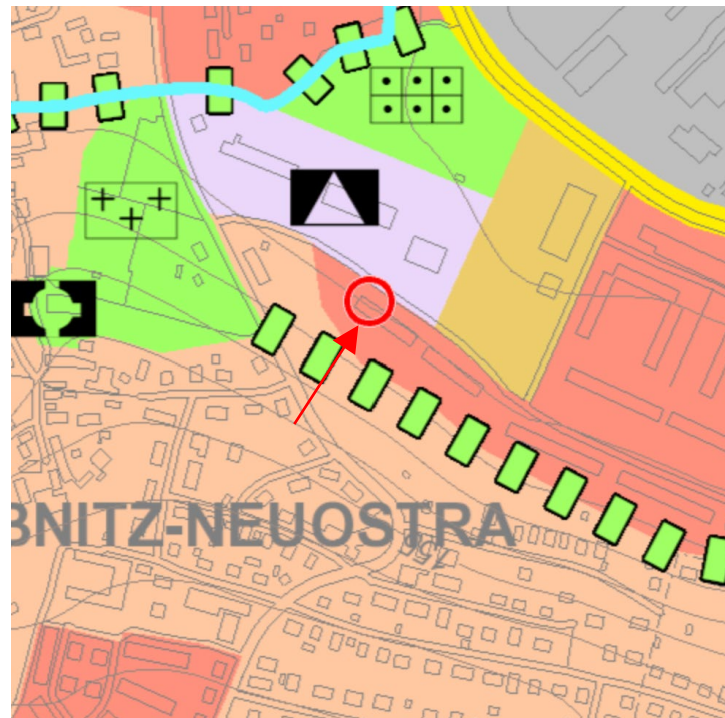
Vorhaben in diesem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 06.03.2023)

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden stellt den Bereich als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dar.

Auszug Themenstadtplan der Stadt Dresden (rot = Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte):



Planungsrechtliche Satzungen, Sonstiges:

- Friedhof – mit 75 m Abstandsfläche (tlw.)
- Radonbelastung erhöht
- Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung
- Waldgrenze – mit 30 m Abstandsfläche (tlw.)

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 14.03.2023 i.V.m. Prüfliste Baurechtszustände)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



2.4.3.3 Bauordnungsrecht

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

Zu dem Grundstück sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Baugenehmigungs- oder Ordnungsverfahren verzeichnet. Bauaufsichtliche Mängel bezüglich der Sicherheit und Ordnung sind gegenwärtig nicht bekannt.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 14.03.2023)

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand:

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

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

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

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

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

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

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

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

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

Bisher sind keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für dieses Grundstück entstanden. Offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungsbeiträgen und/oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage kann

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



auch bei Durchführung entsprechender Baumaßnahmen gemäß § 242 Absatz 9 BauGB für das Grundstück kein Erschließungsbeitrag mehr erhoben werden.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 14.03.2023)

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



2.5 Flächen und Einheiten

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.5.1 Anzahl von Einheiten

Gebäude(-teil)	Wohneinheiten	Anzahl Einheiten	
		nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten	Stellplätze
Karl-Laux-Str. 6	10	-	-
Karl-Laux-Str. 8	10	-	-
Karl-Laux-Str. 10	10	-	-
Karl-Laux-Str. 12	10	-	-
Summe	40	-	-

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

2.5.2 Grundfläche und Wohnfläche der Wohnung Nr. 10

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 10 bestand kein Zutritt. Die nachfolgenden Flächenangaben habe ich aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen entnommen. Da es sich um die Typenbauserie WBS 70 handelt, stimmen die vorliegenden Wohnflächenangaben höchstwahrscheinlich auch mit der tatsächlichen Wohnfläche überein.

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Geschoss/ Einheit	Raumbezeichnung	zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach WoFIV in m ²	anrechenbare Wohnfläche nach WoFIV in m ²
Wohnung Nr. 10	Wohnzimmer	20,72	20,72
	Schlafzimmer	12,25	12,25
	1.Kinderzimmer	10,85	10,85
	2.Kinderzimmer	9,74	9,74
	Flur	11,61	11,61
	Bad/WC	3,43	3,43
	Küche	5,18	5,18
	Loggia	7,37	1,84 ²
	Summe	81,15	75,62

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht von Belang.

² Die Grundfläche der Loggia habe ich hier zu einem Viertel (25 %) zur Wohnfläche angerechnet (Balkone/Loggien/Terrassen sind laut WoFIV in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen).

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 522 K 233/22	Wertermittlungsobjekt: Karl-Laux-Str. 6, 01219 Dresden Wohnung Nr. 10 im 4. Obergeschoss
--	---



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.

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.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

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.

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.2 Wohnblock Karl-Laux-Str. 6-12

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

<i>Art des Gebäudes:</i>	Wohnblock der Typenbauserie WBS 70, 5-geschossig, unterkellert, bestehend aus 4 Hauseingängen mit jeweils 10 Wohnungen
<i>Baujahr:</i>	1987
<i>Modernisierung</i>	um 1996
<i>Gemeinschaftseigentum:</i>	
<i>Modernisierungsumfang:</i> ³	<ul style="list-style-type: none"> - Dachabdichtung und Wärmedämmung - Außenwandwärmedämmung, Fassade - Fenster und Hauseingangstüren - Leistungssysteme (Elektrik, Wasser, Abwasser) - Heizanlage (Fernwärme) - Modernisierung Bäder

³ überblickartige Aufzählung ohne Anspruch auf Vollständigkeit



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.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Konstruktionsart:</i>	Fertigteilbauweise
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Beton (Stahlbeton)
<i>Kelleraußenwände:</i>	vorgefertigte Betonelemente
<i>Kellerinnenwände:</i>	vorgefertigte Betonelemente
<i>Kellersohle:</i>	Betonboden
<i>Umfassungswände:</i>	vorgefertigte Betonelemente, bei der Sanierung wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht und neu verputzt
<i>Innenwände:</i>	vorgefertigte Betonelemente
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	Betondecken, Estrich
<i>Dach:</i>	Betonfertigteildach (Flachdach), Dachabdichtung erneuert
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	überdachter Hauseingangsbereich, Hauseingangstüren aus Aluminiumprofilen mit Isolierverglasung (einflügelig)
<i>Treppen(haus):</i>	natürlich belichtet, bei der Sanierung erneuerte Treppenhausfenster, zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest, Betonfertigteiltreppe, Stahlgeländer mit kunststoffbeschichtetem Handlauf, Treppenläufe und Podeste mit Fliesenbelag
<i>Fenster:</i>	bei der Sanierung erneuerte Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung
<i>Elektroinstallation:</i>	von der Hauptverteilung im Kellergeschoss bis zu den Sicherungskästen in den Wohnungen bei der Sanierung erneuert (Steigleitungen)
<i>Heizung:</i>	Anschluss an Fernwärmenetz
<i>Warmwasser:</i>	zentral
<i>Sonstiges:</i>	-



3.2.2.2 Ausstattung und Zustand der Wohnung Nr. 10

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Vorbemerkung:</i>	Zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 10 bestand kein Zutritt. Die folgenden Angaben beruhen auf dem Gedächtnisprotokoll einer Mitarbeiterin der WEG-Verwaltung, welche im Rahmen einer etwa zwei bis drei Jahre zurückliegenden Zwangsöffnung, wegen Ablesung zur Heizkostenerfassung, Zutritt zur Wohnung Nr. 10 erlangte.	
<i>Innenwandbekleidung:</i>	Raufasertapete	
<i>Deckenbekleidung:</i>	Raufasertapete	
<i>Innentüren:</i>	aus dem Baujahr (beschichtete Türblätter in vorgefertigten Betonzargen)	
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Wohnzimmer	Laminat
	Schlafzimmer	Laminat
	1.Kinderzimmer	Laminat
	2.Kinderzimmer	Laminat
	Flur	Laminat
	Bad/WC	Fliesen
	Küche	Fliesen
	Loggia	unbekannt
<i>Sanitärausstattung:</i>	innen liegend, Lüfteranlage, nach 1990 modernisiert, übliche Ausstattung mit WC, Spülkasten, Handwaschbecken, Badewanne oder Dusche etc.	
<i>Küche:</i>	Küchenboden gefliest	
<i>Elektroinstallation:</i>	übliche Ausstattung, Sicherungs- und Verteilerkasten im Flur, Gegensprechanlage mit Türöffner	
<i>Heizung:</i>	Wandheizkörper mit Thermostatreglern und Wärmemengenzählern	
<i>Warmwasser:</i>	Anschluss an zentralen Warmwasserspeicher	
<i>Besonderheiten:</i>	Der Auskunft nach ist die Wohnung teilweise unberäumt. Der Umfang und die Art der in der Wohnung verbliebenen Möbel konnte nicht mehr genau benannt werden.	

3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile:* -
- Besondere Einrichtungen:* - Loggia der Wohnung Nr. 10 mit Schiebeverglasung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

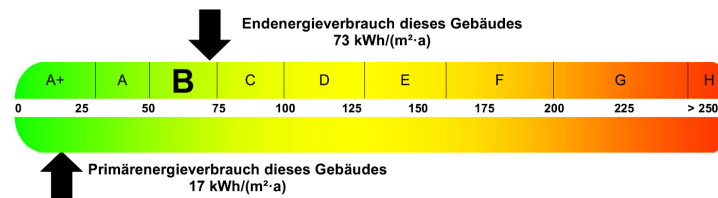
Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden: Zum Ortstermin waren am Gemeinschaftseigentum keine Baumängel oder Bauschäden sichtbar, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.

Zum aktuellen Zustand des Sondereigentum kann ich wegen des fehlenden Zutritts keine detaillierten Angaben machen. Nach Auskunft der Mitarbeiterin der WEG-Verwaltung, welche vor etwa 2 bis 3 Jahren in der Wohnung war, handelt es sich um eine modern ausgestatte Wohnung. Aus diesem Grund gehe ich von der Annahme aus, dass zwischenzeitlich keine zu berücksichtigenden Baumängel oder Bauschäden am Sondereigentum vorliegen.

Energetische Eigenschaften:



→ siehe Anlage (Energieausweis)

Barrierefreiheit: liegt nicht vor

Allgemeinbeurteilung: Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem gepflegten Zustand. Für das Sondereigentum der Wohnung Nr. 10 wird ein üblicher Zustand angenommen/unterstellt (bis auf die vermutlich erforderliche Beräumung).



3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Bauliche Außenanlagen: Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
Befestigung der Zuwege
Standplatz für Mülltonnen
Außentrepfen
usw.

Sonstige Anlagen: Gartenanlagen und Anpflanzungen

Baumängel und Bauschäden: ohne

4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

Instandhaltungsrücklagen: gesamt (Stand 31.12.2022) 218.120,21 €
anteilig für W10 (Stand 31.12.2022) 6.107,37 €

Sonderumlagen: Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.11.2022 wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2022: umlagefähige Betriebskosten 1.249,31 €
sonstige Kosten einschl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage 1.037,94 €

Hausgeldvorauszahlung 190,60 €/Monat

Versicherungen: Den Unterlagen zufolge besteht folgender Versicherungsschutz:

- Kombinierte Sach- und Haftpflicht-Versicherung (Versichert sind in der Sach-Versicherung Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Elementar, Glasbruch und Terror. Versicherungsschutz besteht zum gleitenden Neuwert.)

Die versicherungsrelevanten Unterlagen werden mit gesondertem Anschreiben beim Amtsgericht eingereicht.



5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

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

Drittverwendung: reine Wohnnutzung

Vermietbarkeit: Die steigende Nachfrage, die sich in den vergangenen Jahren durch das markante Bevölkerungswachstum erhöht hat, und der damit verbundene Anstieg der Haushaltszahlen führen zusammen mit wohnwertsteigernden Qualitätsverbesserungen z.B. im energetischen Bereich und im Wohnumfeld angesichts knappen bedarfsgerechten Angebotes unweigerlich zu einer tendenziellen Erhöhung des Mietpreisniveaus.

Die Mietpreisspanne für Wiedervermietungen im Bestand lag 2021 nach Auswertungen von *Aengevelt Research* zwischen EUR 6,50/m² und EUR 11,50/m². Im Durchschnitt stieg die Miete für Bestandswohnungen von EUR 8,10/m² im Vorjahr auf EUR 8,20/m².

Nach Angaben im *Immobilienpreisspiegel des IVD Mitte-Ost 2021/2022* lagen die Neuvertragsmieten in Bestandsgebäuden bei 6,50 für Wohnungen mit einfachem Wohnwert, bei 7,80 €/m² für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert und bei 10,00 €/m² für Wohnungen mit gutem Wohnwert. Grundsätzlich besteht eine große Nachfrage nach bezahlbaren 4-Raum-Wohnungen.

Verkäuflichkeit: Nach vorläufigen Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Dresden ist die Anzahl der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen (Baujahr bis 1989, Sanierungsjahr 1990 bis 2020) gegenüber dem Vorjahr um 64 Kauffälle auf insgesamt 699 Kauffälle gesunken (2021: 763). Der Durchschnittspreis (Median) stieg um 14,1 % auf 2.910 € je m² Wohnfläche (2021: 2.550 €/m²). Der Preisanstieg resultierte im Wesentlichen aus den bis Anfang 2022 anhaltend niedrigen Zinsen in Verbindung mit einem immer knapper werdenden Angebot. Grundsätzlich besteht eine große Nachfrage nach bezahlbaren 4-Raum-Wohnungen.

Die seit Anfang 2022 signifikant gestiegenen Zinsen für Hypothekendarlehen und die ebenfalls stark gestiegene Inflation haben jedoch zu einer Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen.



6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Wie eingangs bereits geschildert, wird der Verkehrswert gemäß §194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 ist diese Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in § 1 Abs. 2 ImmoWertV bezeichneten Gegenstände anzuwenden, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung).

Nach § 1 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind folgende Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) benannt:

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)
- das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

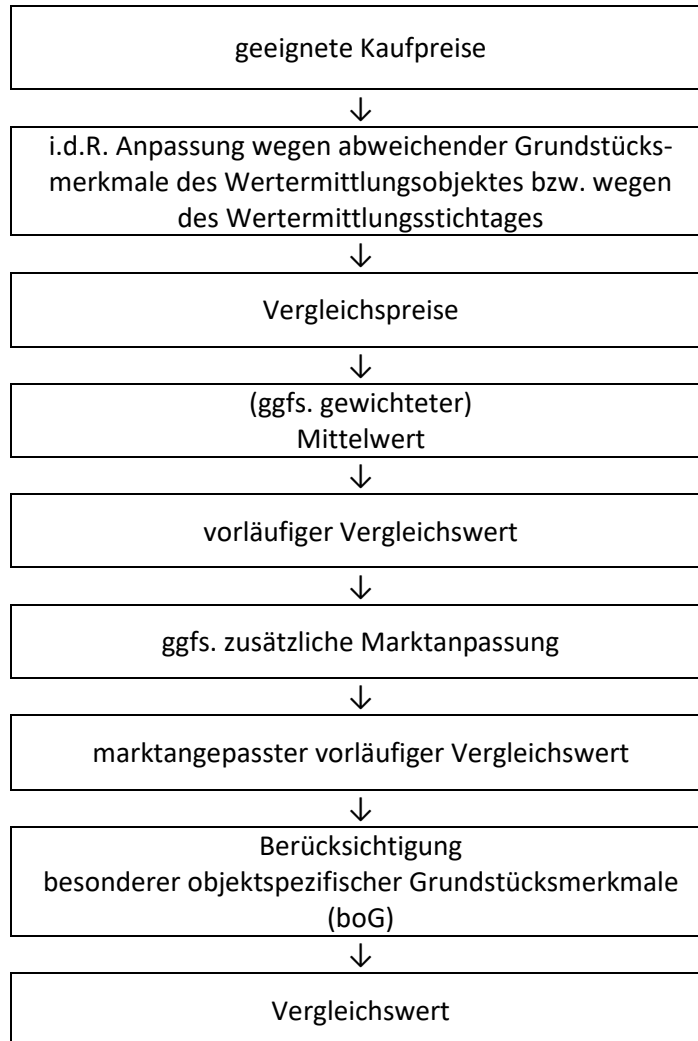
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



7. Vergleichswert

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



7.1 Besondere Modellparameter

In Anwendung von § 12 ImmoWertV sollen Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen bestimmter Gebäude- und Wohnungsmerkmale ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten angeglichen werden.

Statt der Umrechnungskoeffizienten hat der Gutachterausschuss eine Gleichung zur Anpassung der Vergleichspreise an das Bewertungsobjekt bereitgestellt. Der Teilmarkt Wohnungseigentum wird in Erst- und Weiterverkäufe unterteilt. Im Erstverkauf bestimmen die Angebotspreise die Höhe der Kaufpreise. Aus diesem Grund beziehen sich die folgenden Ausführungen auf den Teilmarkt der Weiterverkäufe, unterschieden nach Baujahren.

In der vorbereitenden Korrelationsanalyse wurden folgende Merkmale untersucht:

Wohnung	Gebäude
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnfläche, ▪ Geschosslage, ▪ Raumanzahl, ▪ Vermietungssituation, ▪ Balkon/Terrasse vorhanden ja/nein 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baujahr, ▪ Sanierungsjahr, ▪ Anzahl der Vollgeschosse, ▪ Bodenrichtwert, ▪ Wohnlage, ▪ Denkmalschutz ja/nein ▪ Aufzug vorhanden ja/nein

Das Wohnungsmerkmal Wohnfläche ist maßgebend für die Höhe des Kaufpreises. Die Wohnfläche selbst korreliert stark mit der Raumanzahl und schwächer mit der Wohnlage.

Der Kaufpreis pro Wohnfläche wird in der angegebenen Reihenfolge mit sinkendem Einfluss von den Gebäudemerkmalen Wohnlage, Sanierungsjahr und Bodenrichtwert bestimmt. Der Bodenrichtwert selbst korreliert mit der Wohnlage und der Geschossanzahl. Deshalb wurde jeweils nur ein Merkmal in den Regressionsansatz aufgenommen. Alle anderen Merkmale erwiesen sich nicht als preisbestimmend.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Für die folgenden, für eine lineare Regression signifikanten Merkmale

Wohnung	Gebäude
<ul style="list-style-type: none"> Wohnfläche 	<ul style="list-style-type: none"> Bodenrichtwert, Sanierungsjahr, Wohnlage,

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

wurde durch den Gutachterausschuss die Regressionsanalyse durchgeführt.

Mit einem Bestimmtheitsmaß R^2 von 0,50, wurden für die Merkmale m_i die Regressionskoeffizienten (k_i) und die Verschiebekonstante (n) für die Regressionsfunktion abgeleitet:

$$\text{Preis} = k_1 \times m_1 + k_2 \times m_2 + k_3 \times m_3 + k_4 \times (m_4 - 1900) + k_5 \times m_5 - 32.648,83$$

Regressionskoeffizient k_i	Merkmale m_i
$k_1 = 0,6851$	$m_1 =$ Vertragsdatum (VD)
$k_2 = 7,8824$	$m_2 =$ Wohnfläche (WF)
$k_3 = 0,2431$	$m_3 =$ Bodenrichtwert (BRW)
$k_4 = 33,6700$	$m_4 =$ Sanierungsjahr (SJ-1900)
$k_5 = 325,7073$	$m_5 =$ Wohnlage (WL)
32.648,83	Verschiebungskonstante (n)

Die Regressionsanalyse ist ein additives Modell. Jede Einflussgröße wird separat betrachtet. Durch die in der Praxis häufig verwendeten Umrechnungskoeffizienten (für jede Einflussgröße) wird das Modell verändert und die Zielgröße Preis des Bewertungsobjektes ist nicht exakt. Die Verwendung der Regressionsformel zur Anpassung von abweichenden Einflussgrößen ist genauer.

Die Anpassung von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen erfolgt dann nach der folgenden Formel:

$$\text{Preis}_{\text{Bewertungsobjekt}} = \text{Preis}_{\text{Vergleichsobjekt}} + \sum k_i \times (m_i_{\text{Bewertungsobjekt}} - m_i_{\text{Vergleichsobjekt}})$$

Preis_{Bewertungsobjekt} in €/m²

Preis_{Vergleichsobjekt} in €/m²

m_i _{Bewertungsobjekt/Vergleichsobjekt} m_1 bis 5

k_i k_1 bis 5

Die Anpassung der vom Gutachterausschuss benannten Vergleichspreise erfolgt analog.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 522 K 233/22	Wertermittlungsobjekt: Karl-Laux-Str. 6, 01219 Dresden Wohnung Nr. 10 im 4. Obergeschoss
--	---



7.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

- Wohnungseigentum
- Weiterverkauf
- Baujahr 1970 bis 1989
- Plattenbauwohnungen
- Objektzustand saniert
- Wohnfläche 60 bis 80 m² (entspricht 3- und 4-Raum-Wohnungen)
- Kaufdatum ab 01.08.2022 bis 23.03.2023

Kaufpreisauskunft

Nr.	Vertragsdatum TT.MM.JJJJ	Geschoss- lage	Baujahr	Sanierung	Wohnfläche in m ²	Balkon/ Terrasse	Aufzug	bereinig- ter ⁴ Kaufpreis in €/m ²
1	31.08.2022	2.OG	1980	2000	75,62	ja	nein	2.420
2	01.11.2022	4.OG	1977	1995	75,62	ja	nein	2.413
3	07.11.2022	2.OG	1983	1997	75,62	ja	nein	2.579
4	10.11.2022	2.OG	1988	1998	75,62	ja	nein	2.288
5	29.12.2022	DG	1977	1995	62,43	ja	nein	2.691
6	02.12.2022	DG	1981	1997	75,62	ja	nein	1.970
7	25.01.2023	DG	1983	1997	62,43	ja	nein	1.442
8	20.02.2023	4.OG	1983	1997	75,62	ja	nein	1.984

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

⁴ bereinigter Kaufpreis (ohne Inventar, Stellplätze etc.)



7.3 Anpassung an das Vertragsdatum

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu 0,5 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.

Insbesondere bezogen auf die Kaufpreise aus 2022 halte ich deswegen einen Abschlag von etwa 5% für angemessen. Zwar ist die preisliche Entwicklung aufgrund des Zinsumfeldes in die Kaufpreise bereits teilweise eingeflossen, jedoch ist die Kaufpreisentwicklung ein kontinuierlicher Prozess; sprunghafte Zinsentwicklungen wirken sich meist nicht sprunghaft auf die Kaufpreise aus, sondern haben Nachwirkungseffekte.

Eine Anpassung der Kaufpreise aus dem Jahr 2023 halte ich wegen der Aktualität der Kaufpreise für nicht erforderlich.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	zeitlicher Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	2.420	31.08.2022	0,95	2.299
2	2.413	01.11.2022	0,95	2.292
3	2.579	07.11.2022	0,95	2.450
4	2.288	10.11.2022	0,95	2.174
5	2.691	29.12.2022	0,95	2.556
6	1.970	02.12.2022	0,95	1.872
7	1.442	25.01.2023	1,00	1.442
8	1.984	20.02.2023	1,00	1.984



7.4 Anpassung an die Wohnfläche

Die Anpassung der Kaufpreise an die Wohnflächendifferenz zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt erfolgt nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Formel.

$$\text{Anpassung} = 7,8824 \times (\text{Wohnfläche}_{\text{Bewertungsobjekt}} - \text{Wohnfläche}_{\text{Vergleichsobjekt}})$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²	Wohnfläche Vergleichsobjekt in m ²	Wohnfläche Wertermittlungsobjekt (gerundet) in m ²	Differenz aus Wohnfläche	Anpassung	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²
1	2.299	75,62	75,62	0,00	0	2.299
2	2.292	75,62	75,62	0,00	0	2.292
3	2.450	75,62	75,62	0,00	0	2.450
4	2.174	75,62	75,62	0,00	0	2.174
5	2.556	62,43	75,62	13,19	104	2.660
6	1.872	75,62	75,62	0,00	0	1.872
7	1.442	62,43	75,62	13,19	104	1.546
8	1.984	75,62	75,62	0,00	0	1.984

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.5 Anpassung an den Bodenrichtwert

Die Anpassung der Kaufpreise an die Bodenrichtwertdifferenz zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt erfolgt nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Formel.

$$\text{Anpassung} = 0,2431 \times (\text{Bodenrichtwert}_{\text{Bewertungsobjekt}} - \text{Bodenrichtwert}_{\text{Vergleichsobjekt}})$$

Hierfür wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 herangezogen.

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Bodenrichtwert Vergleichsobjekt in €/m ²	Bodenrichtwert Bewertungsobjekt in €/m ²	Differenz aus Bodenrichtwert	Anpassung	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
1	2.299	260	230	-30	-7	2.292
2	2.292	570	230	-340	-83	2.209
3	2.450	300	230	-70	-17	2.433
4	2.174	230	230	0	0	2.174
5	2.660	570	230	-340	-83	2.577
6	1.872	230	230	0	0	1.872
7	1.546	300	230	-70	-17	1.529
8	1.984	300	230	-70	-17	1.967

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 233/22

Wertermittlungsobjekt:

Karl-Laux-Str. 6, 01219 Dresden
Wohnung Nr. 10 im 4. Obergeschoss

Seite
- 29 -



7.6 Anpassung an das Sanierungsjahr

Die Anpassung der Kaufpreise an die Sanierungsjahrdifferenz zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt erfolgt nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Formel.

$$\text{Anpassung} = 33,6700 \times (\text{Sanierungsjahr}_{\text{Bewertungsobjekt}} - \text{Sanierungsjahr}_{\text{Vergleichsobjekt}})$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²	Sanierungs- jahr Vergleichsobjekt	Sanierungs- jahr Bewertungs- objekt	Differenz aus Sanierungs- jahr	Anpassung	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²
1	2.292	2000	1996	-4	-135	2.157
2	2.209	1995	1996	1	34	2.243
3	2.433	1997	1996	-1	-34	2.399
4	2.174	1998	1996	-2	-67	2.107
5	2.577	1995	1996	1	34	2.611
6	1.872	1997	1996	-1	-34	1.838
7	1.529	1997	1996	-1	-34	1.495
8	1.967	1997	1996	-1	-34	1.933

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.7 Anpassung an die Wohnlage

Der Gutachterausschuss Dresden hat die Wohnlagen wie folgt klassifiziert:

Wohnlage	Definition
sehr gut	Absolut ruhige Wohnlagen in aufgelockerter, ein- bis dreigeschossiger Bauweise bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zur Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen. Citynahe Lagen mit hoher Individualisierung und hohem Wohnkomfort. Kernbereiche in repräsentativer Lage.
gut	Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.
mittel	Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der gewachsenen Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.
einfach	Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freifläche und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Gebieten; hierzu gehört die Lage inmitten/oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Begrünung.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 233/22

Wertermittlungsobjekt:

Karl-Laux-Str. 6, 01219 Dresden
Wohnung Nr. 10 im 4. Obergeschoss

Seite
- 30 -



Für die Wohnlageklassifizierung wurden folgende Wertebereiche definiert:

sehr gut	4
gut	3
mittel	2
einfach	1

Für eine objektive Wohnlagezuordnung habe ich die Wohnlagekarte des Gutachterausschusses herangezogen. Diese ist nur für Mitglieder einsehbar. Die Anpassung der Kaufpreise an die Wohnlage-differenz zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt erfolgt nach der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Formel.

$$\text{Anpassung} = 325,7073 \times (\text{Wohnlage}_{\text{Bewertungsobjekt}} - \text{Wohnlage}_{\text{Vergleichsobjekt}})$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²	Wohnlage Vergleichsobjekt	Wohnlage Bewertungsobjekt	Differenz aus Wohnlage	Anpassung	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²
1	2.157	2	2	0	0	2.157
2	2.243	2	2	0	0	2.243
3	2.399	2	2	0	0	2.399
4	2.107	2	2	0	0	2.107
5	2.611	2	2	0	0	2.611
6	1.838	2	2	0	0	1.838
7	1.495	2	2	0	0	1.495
8	1.933	2	2	0	0	1.933
Summe						16.783

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.8 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:

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

$$\bar{x} = \frac{16.783 \text{ €/m}^2}{8}$$

$$\bar{x} = 2.098 \text{ €/m}^2$$

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 522 K 233/22	Wertermittlungsobjekt: Karl-Laux-Str. 6, 01219 Dresden Wohnung Nr. 10 im 4. Obergeschoss
--	---



7.9 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

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

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

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

n = Anzahl der statistischen Einheiten

x_i = Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

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

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

Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	2.157	59	3481
2	2.243	145	21025
3	2.399	301	90601
4	2.107	9	81
5	2.611	513	263169
6	1.838	-260	67600
7	1.495	-603	363609
8	1.933	-165	27225
vorl. Mittelwert \bar{x}	2.098		
		Summe	836791
		Varianz s^2	119542
		Standardabweichung s	346
		zweifache Standardabweichung $2s$	692

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



	obere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} + 2s$ =	2.790
	vorl. Mittelwert \bar{x} in €/m²	2.098
	untere Ausschlussgrenze in €/m ² = $\bar{x} - 2s$ =	1.406

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

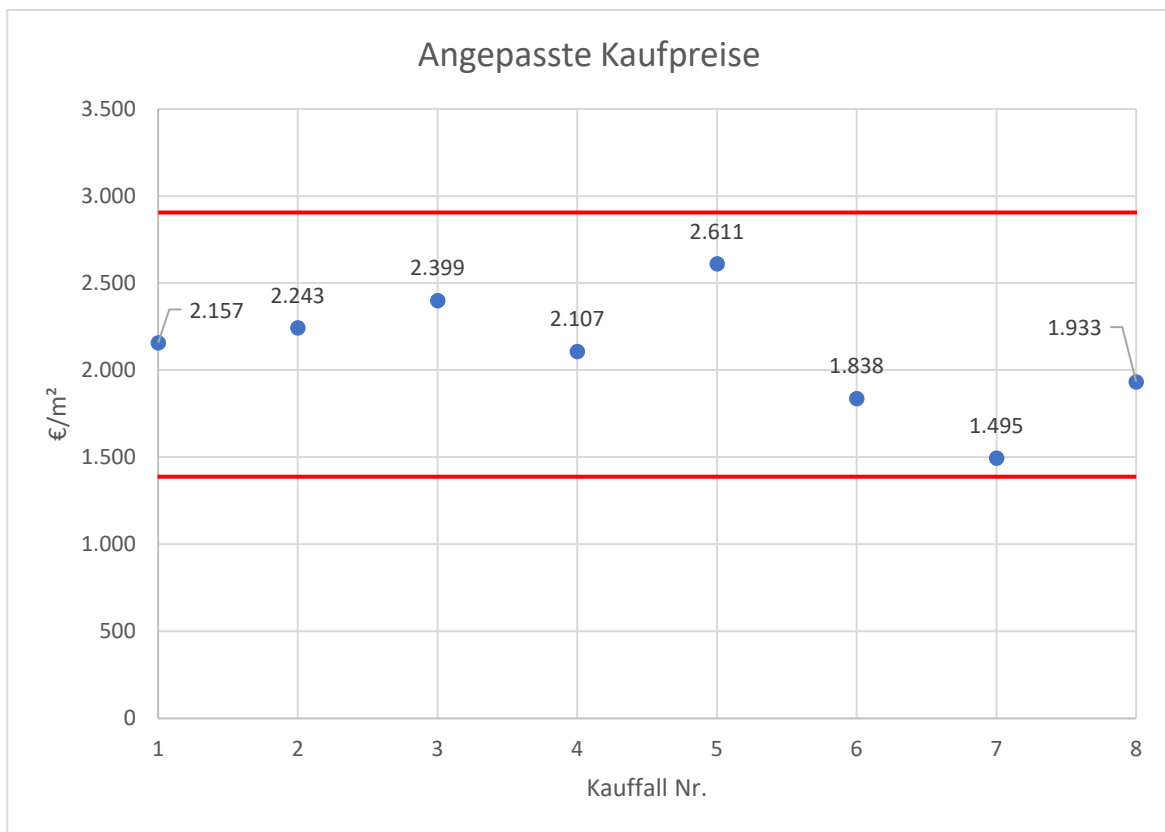
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

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



Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenzen liegen.



7.10 Ermittlung des Mittelwertes \bar{x}

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 5 verblieben in €/m ²
1	2.157
2	2.243
3	2.399
4	2.107
5	2.611
6	1.838
7	1.495
8	1.933
Summe	16.783

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Die Formel lautet:

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

$$\bar{x} = \frac{16.783 \text{ €/m}^2}{8}$$

$$\bar{x} = 2.098 \text{ €/m}^2$$

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.: 522 K 233/22	Wertermittlungsobjekt: Karl-Laux-Str. 6, 01219 Dresden Wohnung Nr. 10 im 4. Obergeschoss
--	---



Die Standardabweichung beträgt 346. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{346}{2.098}$$

$$V = 0,16$$

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)

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

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,16) ist deutlich kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine hohe Genauigkeit.

7.11 Vorläufiger Vergleichswert

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

Mittelwert \bar{x}		2.098 €/m ²
Wohnfläche (vgl. Punkt 2.5.2)		75,62 m ²
vorläufiger Vergleichswert	2.098 €/m ² x 75,62 m ² =	158.651 €



7.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

Beräumungskosten

Nach Auskunft einer Mitarbeiterin der WEG-Verwaltung war die Wohnung zum Zeitpunkt des letzten Zutritts (etwa 2020/2021) unberäumt. Der Umfang und die Art der in der Wohnung verbliebenen Möbel konnte nicht mehr genau benannt werden. Zwischenzeitlich konnte eine Beräumung nicht erfolgen, weil der Schlüssel des zum damaligen Zeitpunkt neu eingebauten Schließzylinders treuhänderisch hinterlegt wurde, und vom Eigentümer nicht abgeholt worden ist.

Die Beräumungskosten berücksichtige ich aufgrund des ungewissen Umfangs der verbliebenen Möblierung mit einem pauschalen Minderungsbetrag in Höhe von 1.500 €.

Loggiaverglasung

Die an der Loggia angebrachte Schiebeverglasung berücksichtige ich mit einem pauschalen Zuschlag von 2.500 €.

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.

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



Zusammenfassung der boG's

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Beräumung	-1.500 €
Loggiaverglasung	+2.500 €
Fehlender Zutritt	-
Summe	+1.000 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.13 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 158.651 € + 1.000 €

Vergleichswert = 159.651 €



8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 159.651 € ≈ 160.000 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II

Grundbuchamt	Dresden		
Grundbuch von	Leubnitz-Neuostra		
Blatt	2693		
Miteigentumsanteil	280/10.000		
am Grundstück der Gemarkung	Leubnitz-Neuostra		
Flurstück	926	mit	2.913 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der nebst	Wohnung Nr. 10 im 4.OG		
	Kellerraum Nr. 10		
mit der Anschrift	Karl-Laux-Str. 6		
	01219 Dresden		
Wertermittlungsstichtag	23.03.2023		
Qualitätsstichtag	23.03.2023		
habe ich ermittelt mit rund	160.000 €		

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.



9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

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

Wegen des fehlenden Zutritts sind hierzu keine Angaben möglich.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 18.04.2023

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Aufteilungsplan 4.Obergeschoss (Auszug)
- Aufteilungsplan Kellergeschoss (Auszug)
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 28.02.2023 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 14.03.2023
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 22.02.2023
- Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 06.03.2023
- Auskunft Denkmalamt vom 23.02.2023
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 24.02.2023
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 07.03.2023
- Energieausweis
- Grundbuch von Leubnitz-Neuostra, Blatt 2693, Ausdruck vom 05.12.2022



12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Ein- und Mehrfamilienhäuser, 22. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktbericht
- IVD-Immobilienpreisspiegel
- Mietspiegel

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766