



2 Tiefgaragenstellplätze in der Wohnanlage „An der Parthenaue“ in Borsdorf

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Leipzig

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung:
-

umlagefähiger Teil des Hausgeldes:
unbekannt

Aktenzeichen:
457 K 62/22

Wohnfläche nach Aufmaß:
-

nicht umlagefähiger Teil des Hausgeldes:
unbekannt

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Grimma Borsdorf

Vermietungsstand:
beide Stellplätze vermietet

Instandhaltungsrücklagen:
unbekannt

Blatt: Gemarkung:
1518 + 1520 Borsdorf

Aktuelle Nettokaltmiete:
780 €/Jahr

Flurstück: Größe:
55/16 1.591 m²

Objektzustand:
äußerlich normal

Postalische Anschrift:
**An der Parthenaue 1, 3, 5
04451 Borsdorf**

Energieausweis:
liegt nicht vor

Miteigentumsanteil:
8,46/1.000 + 8,46/1.000

Baulasten:
nein

Objektart:
Tiefgaragenstellplätze

Altlasten:
nein

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:
09.01.2024 09.01.2024

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
um 1996

Modernisierung:
-

Denkmalschutz:
nein

Vorgefundenen Gegenstände:

ohne

Gesamtverkehrswert nach §194
BauGB ohne den Wert von vorgefun-
denen Gegenständen und ohne Be-
rücksichtigung von Eintragungen in
Abteilung II:

rd. 13.000 €



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Wertermittlungsobjekt	4
1.3	Zweck	5
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6
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 und Größe	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1	Privatrechtliche Situation	11
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	12
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5	Flächen, Abmessungen und Einheiten	15
2.5.1	Anzahl von Einheiten	15
2.5.2	Bruttogrundfläche (BGF)	15
2.5.3	Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	15
2.5.4	Abmessungen der Stellplatzfläche	15
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkung	16
3.2	Mehrfamilienhaus An der Parthenaue 1, 3, 5	16
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	16
3.2.2	Ausführung und Ausstattung der Tiefgarage	16
3.2.3	Tiefgaragenstellplatz Nr. 33	17
3.2.4	Tiefgaragenstellplatz Nr. 35	17
3.2.5	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	17
3.2.6	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	17
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
4.	Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen	18
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	19
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
7.	Vergleichswert	21
7.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	22
7.2	Anpassung an den Vertragszeitpunkt	23
7.3	Anpassung an die Lage	24
7.4	Anpassung an die Art des Tiefgaragenstellplatzes	25
7.5	Sonstige Anpassungen	26
7.6	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$	26
7.7	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	27
7.8	Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$	30
7.9	Vorläufiger Vergleichswert	32
7.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	32
7.11	Vergleichswert	33
8.	Verkehrswert	34
8.1	Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	34
8.2	Einzelwerte	35
8.3	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	35
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	35
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	35
11.	Ergänzende Anlagen	36
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis	36

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Abkürzungsverzeichnis

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
n. e.	nicht eindeutig

Einheiten

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

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

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



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –

Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

AZ: 457 K 62/22

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: 2 Tiefgaragenstellplätze in der Wohnanlage „An der Parthenaue“ in Borsdorf

Anschrift: **An der Parthenaue 1, 3, 5
04451 Borsdorf**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Grimma
Grundbuch von Borsdorf
Grundbuchblatt 1518 + 1520

Bestandsverzeichnis: Blatt 1518

lfd. Nr. 1 8,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 55/16 (Gebäude- und Freifläche, An der Parthenaue 1, 3, 5) mit 1.591 m² verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet.

Blatt 1520

lfd. Nr. 1 8,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 55/16 (Gebäude- und Freifläche, An der Parthenaue 1, 3, 5) mit 1.591 m² verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichnet.



Abteilung I:

Blatt 1518

lfd. Nr. 1

Eigentümerin – Teilung gemäß § 8 WEG; eingetragen am 20.03.1996 und bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 04.09.1998.

Blatt 1520

lfd. Nr. 1

Eigentümerin – Teilung gemäß § 8 WEG; eingetragen am 20.03.1996 und bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 04.09.1998.

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Abteilung II:

siehe Punkt 2.4.1

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

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.

Erklärung:

Alle in dem Gutachten abgebildeten Tabellen, Grafiken und Zeichnungen wurden von mir selbst erstellt.



1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Wertermittlungstichtag: 09.01.2024

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

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

Qualitätstichtag: 09.01.2024

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

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Zeitpunkt: 09.01.2024

Dauer: 12:00 bis 12:15 Uhr

Besichtigte Bereiche: Freifläche, Tiefgarage

Teilnehmer:

- Prozessbevollmächtigter der Antragstellerin
- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)

Hinweis zu Fotoaufnahmen: -

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen: - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.07.2022

Von Seiten der Eigentümerin zur Verfügung gestellte Unterlagen: - keine

Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen: - kein Zwangsverwalter bestellt



Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Angaben zur Miete für die beiden Tiefgaragenstellplätze

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuch von Borsdorf, Blatt 1518, Ausdruck vom 20.12.2023
- Grundbuch von Borsdorf, Blatt 1520, Ausdruck vom 20.12.2023
- URNr. 2096/1994 (Teilungserklärung)
- URNr. 332/1996 (Nachtrag zur Teilungserklärung)
- Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. A 9400623-A vom 21.01.1995 nebst Aufteilungsplan Tiefgarage

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 29.11.2023 nebst Zeichenerklärung
- Altlastenauskunft vom 14.12.2023
- Auskunft Halteranfrage vom 12.01.2024
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 29.11.2023
- Auskunft AZV Parthe vom 01.12.2023/06.12.2023
- Auskunft Gemeindeverwaltung Borsdorf vom 22.12.2023 nebst Auszug aus dem Bebauungsplan „Parthen Aue“ nebst dazugehöriger Satzung
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft zum bevollmächtigen Bezirksschornsteinfeger
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	Leipzig		
<i>Stadt/Gemeinde:</i>	Borsdorf	<i>Einwohner:</i>	8.195 ¹
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 10: Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		-3,5 %
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografiertypisierung 2020		
<i>Ortsteil:</i>	Borsdorf		
<i>Entfernungen:</i>	Gemeindeverwaltung Borsdorf		500 m
	Stadtzentrum Leipzig		13 km
	BAB A14, AS Leipzig-Ost		4 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		300 m
	S-Bahnhof Borsdorf		700 m
	Einkaufsmöglichkeiten (Penny)		900 m
	Kindertagesstätte in Borsdorf		750 m
	Grundschule in Panitzsch		3 km
	Oberschule in Taucha		7 km
	Freies Gymnasium Borsdorf		750 m
	Flughafen Leipzig/Halle		25 km

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

¹ Stand zum 31.12.2022; Quelle: www.wikipedia.de



2.1.2 Mikrolage

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Innerörtliche Lage:

Ortslage von Borsdorf
Wohngebiet aus den 1990er Jahren

Wohnlage:

Die Gemeinde Borsdorf hat keinen Mietspiegel und demnach auch keine Wohnlagekarte erarbeitet, anhand der die Lage eines bestimmten Gebietes objektiv bestimmbar wäre. Nach meinen subjektiven Empfinden würde ich die Lage als mittlere Wohnlage einschätzen (mögliches Spektrum: einfach-mittel-gut).

Umgebungsbebauung:

Bauweise	offen
Nutzung	wohnbaulich
Durchgrünung	hoch
Geschossigkeit	II bis III + Dach
Art der Bebauung	größere Wohnanlage aus den 1990er Jahren

*Umwelteinflüsse/
Beeinträchtigungen:*

Zum Ortstermin waren keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen sichtbar, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.

Topographie:

Das Grundstück ist weitestgehend eben.

Parkmöglichkeiten:

Auf den umliegenden Straßen befinden sich Pkw-Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum am Straßenrand. In der Tiefgarage auf dem Wertermittlungsgrundstück (An der Parthenaue 1, 3, 5) befinden sich insgesamt 14 Pkw-Tiefgaragenstellplätze (Nr. 22 bis 35).

Von den insgesamt 14 Tiefgaragenstellplätzen sind die beiden Tiefgaragenstellplätze Nr. 33 und 35 bewertungsrelevant.



2.2 Gestalt, Form und Größe

Grundstücksbreite:	ca. 43,5 m
Grundstückstiefe:	ca. 33,5 m
Grundstücksform:	rechteckig
Grundstücksgröße:	1.591 m ²
Sonstiges:	-

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenanschluss:	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (An der Parthenaue).	
Straßenart:	An der Parthenaue	Wohngebietsstraße, Anliegerstraße
Straßenausbau:	An der Parthenaue	ausgebaut
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Trinkwasser	vorhanden
	Abwasser	vorhanden
	Strom	vorhanden
	Erdgas	unbekannt
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine wertrelevante Grenzbebauung.	
Baugrund:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.	



2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches (Blatt 1518+1520) bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

Blatt 1518

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 62/22); eingetragen am 19.07.2022.

Blatt 1520

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 62/22); eingetragen am 19.07.2022.

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind dingliche Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Jedoch ist anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Belastung mindern würde, anzugeben.

Zu Abt. II/1 (Blatt 1518+1520): Die Eintragungen mindern den Verkehrswert nicht.

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht innerhalb einer Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht.

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 Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



2.4.2 Nutzung und Mietrechtliche Situation

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Vermietungssituation:

Tiefgaragenstellplatz Nr. 33
(Blatt 1518)

Nach Auskunft der WEG-
Verwaltung vermietet.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 35²
(Blatt 1520)

Nach Auskunft der WEG-
Verwaltung vermietet.

*Angaben zum Mietverhältnis
(auszugsweise):*

Die Verwaltung der Eigentümergeinschaft hat bis auf die Miethöhe der Tiefgaragenstellplätze und zu den in der Miete enthaltenen Nebenkosten einschl. Verwaltergebühren keinerlei Angaben zum Vermietungsstand, und auch sonst keine Angaben gemacht. Zum Ortstermin habe ich auf dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 einen Pkw vorgefunden. Nach Anfrage beim Landratsamt Leipzig habe ich eine Halterauskunft erhalten. Der Fahrzeughalter wurde angeschrieben und um Übersendung des Mietvertrages sowie und Bekanntgabe des Mieters des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 35, sofern bekannt, gegeben. Eine Rückmeldung erfolgte bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht.

Blatt 1518 (TG-Stpl. Nr. 33)

Beginn unbekannt

Grundmiete TG-Stellplatz 30,00 €/Monat

in der Grundmiete enthaltene Nebenkosten einschl. Verwaltergebühren 15,00 €/Monat

Blatt 1520 (TG-Stpl. Nr. 35³)

Beginn unbekannt

Grundmiete TG-Stellplatz 35,00 €/Monat

in der Grundmiete enthaltene Nebenkosten einschl. Verwaltergebühren 15,00 €/Monat

² In der Auskunft der WEG-Verwaltung vermutlich versehentlich mit Nr. 34 bezeichnet.

³ In der Auskunft der WEG-Verwaltung vermutlich versehentlich mit Nr. 34 bezeichnet.



2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

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

Baulasten: Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Denkmalschutz: Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) in der jeweils gültigen Fassung.

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

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

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Bauplanungsrecht: Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen an der Parthenaue“. Der Bebauungsplan bzw. die Satzung zum Bebauungsplan enthält für den Bereich des Wertermittlungsgrundstückes u.a. folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung: 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Geschoss ein ausgebautes Dachgeschoss ist, Mansarddach, 60° bis 75° Dachneigung, GRZ max. 0,4

Flächennutzungsplan: nicht relevant

planungsrechtliche Satzungen: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer planungsrechtlich relevanten Satzung (außer Bebauungsplan).

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt



2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Baugenehmigungen nach 1990:

Im Rahmen dieses Gutachtens wird ohne weitere Prüfung von der Annahme ausgegangen, dass die derzeitige Nutzung genehmigt ist.

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

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

Im Rahmen meiner Recherchen sind mir keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Auflagen zur Kenntnis gelangt, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand:

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

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

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

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

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

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

Der Entwicklungszustand des Grundstückes ist als Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 zu klassifizieren.



*Erschließungsbeiträge nach Bau-
gesetzbuch (BauGB und KAG):*

Es stehen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB oder Stra-
ßenausbaubeiträge nach KAG aus und sind auch nicht zu er-
warten.

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschlie-
ßungsbeitragsfrei 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
Landesverband Sachsen
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

2.5 Flächen, Abmessungen und Einheiten

2.5.1 Anzahl von Einheiten

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Teilungserklärung, Nachträge, Aufteilungspläne)
habe ich nachfolgende Anzahl von Einheiten entnommen.

Gebäude	Anzahl Einheiten		
	Wohnungen	Tiefgaragenstellplätze	Außenstellplätze
An der Parthenaue 1, 3, 5	21	14	12

2.5.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

2.5.3 Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

2.5.4 Abmessungen der Stellplatzfläche

Die Abmessungen der Stellplatzflächen habe ich vor Ort ausgemessen.

Tiefgaragenstellplatz	Breite (circa)	Tiefe (circa)
Nr. 33 (Blatt 1518)	240 cm	510 cm
Nr. 35 (Blatt 1520)	240 cm	510 cm



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 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. 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.

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.2 Mehrfamilienhaus An der Parthenaue 1, 3, 5

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus mit 3 Hauseingängen und insgesamt 21 Wohnungen sowie einer unterirdischen Tiefgarage mit 14 Tiefgaragenstellplätzen

Baujahr: um 1996 (Schätzung mangels Angaben)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung der Tiefgarage

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton bzw. Stahlbeton

Wände und Decken: Stahlbeton, mechanische Entlüftungen, Boden aus Beton/Estrich

Elektrik: Leuchtstoffröhren, Installation auf Beton



Dach: Das Dach der Tiefgaragendecke bildet die Stellplatzfläche für die oberirdischen Stellplätze (Außenstellplätze).

Zufahrt: Garagentor mit elektr. Torantrieb; Schlupftür, außen Schlüsselbedienelement, innen Seilbedienelement

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.2.3 Tiefgaragenstellplatz Nr. 33

Beschreibung: ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz in der Tiefgarage

Nummerierung vor Ort: 33

Abmessungen: Breite ca. 240 cm
Tiefe ca. 510 cm

3.2.4 Tiefgaragenstellplatz Nr. 35

Beschreibung: ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz in der Tiefgarage

Nummerierung vor Ort: 35

Abmessungen: Breite ca. 240 cm
Tiefe ca. 510 cm

3.2.5 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen: -

3.2.6 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden: Zum Ortstermin waren keine Baumängel oder Bauschäden sichtbar. Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft hat auch auf Nachfrage hin keinerlei Auskünfte zu möglicherweise bestehenden Baumängeln oder Bauschäden erteilt.

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis wurde mit nicht zur Verfügung gestellt.



Barrierefreiheit:

nicht relevant

Allgemeinbeurteilung:

Die Wohnanlage weist äußerlich einen durchschnittlich gepflegten Zustand auf. Das Sondereigentum der verfahrensgegenständlichen Tiefgaragenstellplätze Nr. 33 und 35 befindet sich in einem normalen Zustand.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Wegebefestigung
- Befestigung der Außenstellplätze
- Stützmauern
- Tiefgaragenrampe
- Einfriedung
- Standplatz für Mülltonnen
- Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte)
- etc.

Sonstige Anlagen:

- Gartenanlagen und Anpflanzungen

Baumängel und Bauschäden:

keine sichtbar

4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

Instandhaltungsrücklagen:

Von der WEG-Verwaltung/der Eigentümerin habe ich keine Angaben zur Höhe der gebildeten Instandhaltungsrücklagen erhalten.

Sonderumlagen:

Von der WEG-Verwaltung/der Eigentümerin habe ich keine Versammlungsprotokolle erhalten.

Hausgeld nach dem Wirtschaftsplan:

Von der WEG-Verwaltung/der Eigentümerin habe ich keine Wirtschaftspläne erhalten.

Versicherungen:

Von der WEG-Verwaltung/der Eigentümerin habe ich keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen erhalten.



5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Drittverwendung:

nur Stellplatznutzung (Pkw, Roller, Motorrad o.Ä.)

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit von ebenerdigen Tiefgaragenstellplätzen ist grundsätzlich gewährleistet. Vor allem kommen hier die Eigentümer bzw. Mieter der Wohnungen in Betracht, die in dem Gebäude wohnen, in denen sich die Tiefgaragenstellplätze befinden. Allerdings besteht grundsätzlich auch Nachfrage bei Dritten zum Abstellen von beispielsweise Saisonfahrzeugen.

Verkäuflichkeit:

Grundsätzlich besteht vor allem bei den Anwohnern der Eigentumswohnanlage eine Kaufnachfrage nach dem Tiefgaragenstellplatz, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch im weiteren Umfeld Nachfrage besteht (z.B. zum dauerhaften Unterstellen von nur saisonweise zugelassenen Kraftfahrzeugen).

Die Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze liegen seit Jahren auf etwa gleichem Niveau; ohne nennenswerte Preissteigerungen oder -rückgänge.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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:

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

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.

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

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.

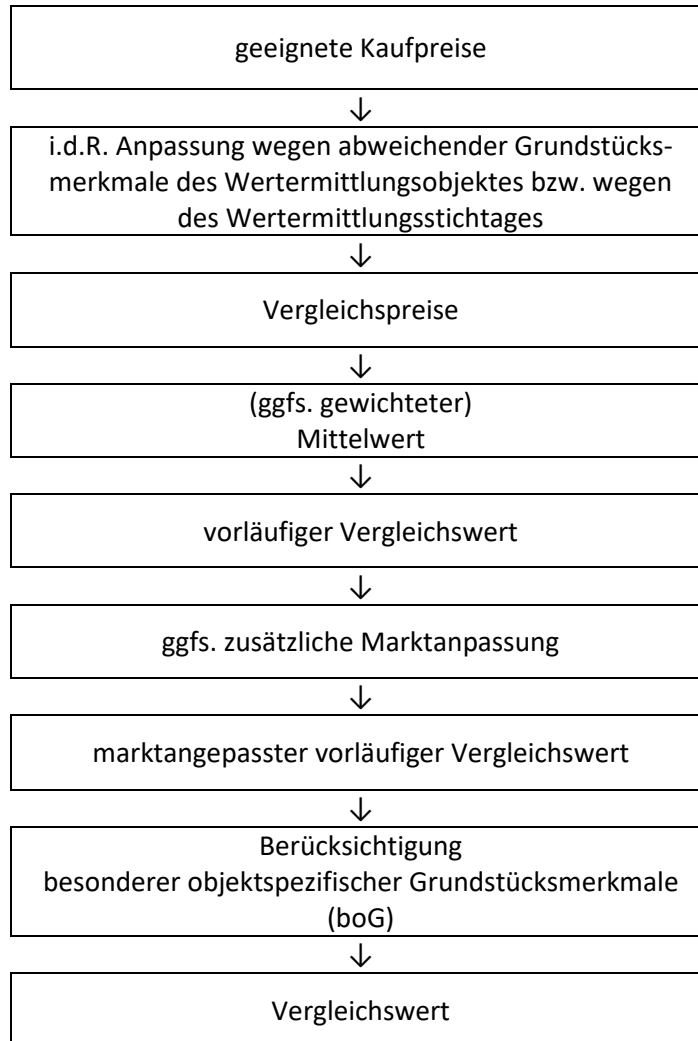
Anzuwendende Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

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.



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 Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



7.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Leipzig habe Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Selektionskriterien gestellt:

- Tiefgaragenstellplätze (ohne Duplexparker)
- Weiterverkauf
- Baujahr 1990 bis 2000
- Kaufdatum ab 2022 bis aktuell (= Wertermittlungsstichtag)
- Verkauf in Verbindung mit Wohnungseigentum oder selbständiger Verkauf

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Kaufpreisauskunft

Nr.	Vertragsdatum	Gemeinde	Baujahr	Kaufpreis €
1	07.04.2022	Markkleeberg	1996	8.500
2	04.04.2022	Markkleeberg	1996	7.000
3	20.04.2022	Markkleeberg	1996	8.000
4	04.05.2022	Markkleeberg	1996	8.200
5	25.04.2022	Markkleeberg	1995	15.000
6	03.05.2022	Markranstädt	1995	7.000
7	03.05.2022	Markranstädt	1995	7.000
8	03.05.2022	Markranstädt	1995	7.000
9	03.05.2022	Markranstädt	1995	7.000
10	03.05.2022	Markranstädt	1995	7.000
11	03.05.2022	Markranstädt	1995	7.000
12	10.05.2022	Borsdorf	1997	15.000
13	13.05.2022	Markkleeberg	1996	8.600
14	13.05.2022	Markkleeberg	1996	7.600
15	12.05.2022	Markkleeberg	1996	8.000
16	24.05.2022	Markranstädt	1995	6.000
17	24.05.2022	Markranstädt	1995	6.000
18	24.05.2022	Markranstädt	1995	6.000
19	24.05.2022	Markranstädt	1995	6.000
20	24.05.2022	Markranstädt	1995	6.000
21	03.05.2022	Markkleeberg	1996	6.500
22	24.05.2022	Markranstädt	1995	6.000
23	24.05.2022	Markranstädt	1995	6.000
24	02.06.2022	Markkleeberg	1996	7.000
25	03.06.2022	Markkleeberg	1996	8.600
26	07.06.2022	Markkleeberg	1996	7.100
27	04.05.2022	Markkleeberg	1996	8.200
28	03.06.2022	Markkleeberg	1996	6.600
29	10.06.2022	Markkleeberg	1996	8.600
30	23.06.2022	Markkleeberg	1996	1.000
31	23.06.2022	Markkleeberg	1996	7.000
32	24.06.2022	Markkleeberg	1996	7.500
33	27.06.2022	Markkleeberg	1996	8.000
34	11.07.2022	Markkleeberg	1996	2.000
35	14.07.2022	Markkleeberg	1996	7.500
36	13.07.2022	Markranstädt	1995	2.500
37	28.12.2022	Markkleeberg	1996	17.700

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



7.2 Anpassung an den Vertragszeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu 1,7 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Allerdings ist eine Anpassung wegen der Stichtagsdifferenz hier nicht erforderlich, weil sich die Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze innerhalb dieses Zeitraumes nur unwesentlich verändert haben.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und 01/2024 in Jahren	zeitlicher Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	8.500	Apr 22	1,7	1,00	8.500
2	7.000	Apr 22	1,7	1,00	7.000
3	8.000	Apr 22	1,7	1,00	8.000
4	8.200	Mai 22	1,6	1,00	8.200
5	15.000	Apr 22	1,7	1,00	15.000
6	7.000	Mai 22	1,6	1,00	7.000
7	7.000	Mai 22	1,6	1,00	7.000
8	7.000	Mai 22	1,6	1,00	7.000
9	7.000	Mai 22	1,6	1,00	7.000
10	7.000	Mai 22	1,6	1,00	7.000
11	7.000	Mai 22	1,6	1,00	7.000
12	15.000	Mai 22	1,6	1,00	15.000
13	8.600	Mai 22	1,6	1,00	8.600
14	7.600	Mai 22	1,6	1,00	7.600
15	8.000	Mai 22	1,6	1,00	8.000
16	6.000	Mai 22	1,6	1,00	6.000
17	6.000	Mai 22	1,6	1,00	6.000
18	6.000	Mai 22	1,6	1,00	6.000
19	6.000	Mai 22	1,6	1,00	6.000
20	6.000	Mai 22	1,6	1,00	6.000
21	6.500	Mai 22	1,6	1,00	6.500
22	6.000	Mai 22	1,6	1,00	6.000
23	6.000	Mai 22	1,6	1,00	6.000
24	7.000	Jun 22	1,5	1,00	7.000
25	8.600	Jun 22	1,5	1,00	8.600
26	7.100	Jun 22	1,5	1,00	7.100
27	8.200	Mai 22	1,6	1,00	8.200
28	6.600	Jun 22	1,5	1,00	6.600
29	8.600	Jun 22	1,5	1,00	8.600
30	1.000	Jun 22	1,5	1,00	1.000
31	7.000	Jun 22	1,5	1,00	7.000
32	7.500	Jun 22	1,5	1,00	7.500
33	8.000	Jun 22	1,5	1,00	8.000
34	2.000	Jul 22	1,4	1,00	2.000
35	7.500	Jul 22	1,4	1,00	7.500
36	2.500	Jul 22	1,4	1,00	2.500
37	17.700	Dez 22	1,0	1,00	17.700

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 62/22

Bewertungsobjekt:

An der Parthenaue 1, 3, 5, 04451 Borsdorf
Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 + 35

Seite
- 23 -



7.3 Anpassung an die Lage

Die Lage hat grundsätzlich Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Außerdem verursacht ein, im Umfeld der mit dem Stellplatz mitveräußerten Wohnung, bestehendes Defizit an Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum (z.B. Innenstadtlage), dass Käufer einer Wohnung bereit sind, mehr für den Stellplatz auszugeben.

Die Anpassung an die Lageunterschiede erfolgt anhand folgender Umrechnungsfaktoren:

Angebot an Stellplatzmöglichkeiten am Straßenrand im Umfeld der Vergleichsobjekte im Vergleich zum Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient (UK)
mehr (↗)	0,90
ähnlich (→)	1,00
weniger (↘)	1,10

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €
		Angebot Stpl	UK	Angebot Stpl	UK		
1	8.500	→	1,00		1,00	1,00	8.500
2	7.000	→	1,00		1,00	1,00	7.000
3	8.000	→	1,00		1,00	1,00	8.000
4	8.200	→	1,00		1,00	1,00	8.200
5	15.000	→	1,00		1,00	1,00	15.000
6	7.000	→	1,00		1,00	1,00	7.000
7	7.000	→	1,00		1,00	1,00	7.000
8	7.000	→	1,00		1,00	1,00	7.000
9	7.000	→	1,00		1,00	1,00	7.000
10	7.000	→	1,00		1,00	1,00	7.000
11	7.000	→	1,00		1,00	1,00	7.000
12	15.000	→	1,00		1,00	1,00	15.000
13	8.600	→	1,00		1,00	1,00	8.600
14	7.600	→	1,00		1,00	1,00	7.600
15	8.000	→	1,00		1,00	1,00	8.000
16	6.000	→	1,00		1,00	1,00	6.000
17	6.000	→	1,00		1,00	1,00	6.000
18	6.000	→	1,00		1,00	1,00	6.000
19	6.000	→	1,00		1,00	1,00	6.000
20	6.000	→	1,00		1,00	1,00	6.000
21	6.500	→	1,00		1,00	1,00	6.500
22	6.000	→	1,00		1,00	1,00	6.000
23	6.000	→	1,00		1,00	1,00	6.000
24	7.000	→	1,00		1,00	1,00	7.000
25	8.600	→	1,00		1,00	1,00	8.600

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 62/22

Bewertungsobjekt:

An der Parthenaue 1, 3, 5, 04451 Borsdorf
Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 + 35

Seite
- 24 -



Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €
		Angebot Stpl	UK	Angebot Stpl	UK		
26	7.100	→	1,00		1,00	1,00	7.100
27	8.200	→	1,00		1,00	1,00	8.200
28	6.600	→	1,00		1,00	1,00	6.600
29	8.600	→	1,00		1,00	1,00	8.600
30	1.000	→	1,00		1,00	1,00	1.000
31	7.000	→	1,00		1,00	1,00	7.000
32	7.500	→	1,00		1,00	1,00	7.500
33	8.000	→	1,00		1,00	1,00	8.000
34	2.000	→	1,00		1,00	1,00	2.000
35	7.500	→	1,00		1,00	1,00	7.500
36	2.500	→	1,00		1,00	1,00	2.500
37	17.700	→	1,00		1,00	1,00	17.700

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

7.4 Anpassung an die Art des Tiefgaragenstellplatzes

Grundsätzlich liegen die Kaufpreise für ebenerdige Tiefgaragenstellplätze (TG) über den Kaufpreisen für Doppelparkerstellplätze (DP). Das liegt im Wesentlichen an

- der komfortableren Nutzbarkeit der ebenerdigen Tiefgaragenstellplätze und
- den höheren Instandhaltungskosten für Doppelparkerstellplätze.

Im vorliegenden Fall ist eine Anpassung jedoch nicht erforderlich, weil es sich bei allen Stellplätzen um ebenerdige Tiefgaragenstellplätze (Einzelstellplätze) handelt.

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €
		Art	UK	Art	UK		
1	8.500	TG	1,00	TG	1,00	1,00	8.500
2	7.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.000
3	8.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	8.000
4	8.200	TG	1,00	TG	1,00	1,00	8.200
5	15.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	15.000
6	7.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.000
7	7.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.000
8	7.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.000
9	7.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.000
10	7.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.000
11	7.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.000
12	15.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	15.000
13	8.600	TG	1,00	TG	1,00	1,00	8.600
14	7.600	TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.600
15	8.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	8.000
16	6.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	6.000
17	6.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	6.000
18	6.000	TG	1,00	TG	1,00	1,00	6.000

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 62/22	Bewertungsobjekt: An der Parthenaue 1, 3, 5, 04451 Borsdorf Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 + 35
--	--



Nr.	Kaufpreis angepasst 2		Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3	
	in €		Art	UK	Art	UK		in €	
19	6.000		TG	1,00	TG	1,00	1,00	6.000	
20	6.000		TG	1,00	TG	1,00	1,00	6.000	
21	6.500		TG	1,00	TG	1,00	1,00	6.500	
22	6.000		TG	1,00	TG	1,00	1,00	6.000	
23	6.000		TG	1,00	TG	1,00	1,00	6.000	
24	7.000		TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.000	
25	8.600		TG	1,00	TG	1,00	1,00	8.600	
26	7.100		TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.100	
27	8.200		TG	1,00	TG	1,00	1,00	8.200	
28	6.600		TG	1,00	TG	1,00	1,00	6.600	
29	8.600		TG	1,00	TG	1,00	1,00	8.600	
30	1.000		TG	1,00	TG	1,00	1,00	1.000	
31	7.000		TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.000	
32	7.500		TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.500	
33	8.000		TG	1,00	TG	1,00	1,00	8.000	
34	2.000		TG	1,00	TG	1,00	1,00	2.000	
35	7.500		TG	1,00	TG	1,00	1,00	7.500	
36	2.500		TG	1,00	TG	1,00	1,00	2.500	
37	17.700		TG	1,00	TG	1,00	1,00	17.700	
Summe								275.700	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

7.5 Sonstige Anpassungen

Weitere Anpassungen i. S. § 2 (3) ImmoWertV 2021 sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

7.6 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:

$$\bar{X} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 3}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{X} = \frac{275.700 \text{ €}}{37 \text{ Stpl.}}$$

$$\bar{X} = 7.451 \text{ €/Stpl.}$$



7.7 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:

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



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 Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	8.500	1.049	1100401
2	7.000	-451	203401
3	8.000	549	301401
4	8.200	749	561001
5	15.000	7.549	56987401
6	7.000	-451	203401
7	7.000	-451	203401
8	7.000	-451	203401
9	7.000	-451	203401
10	7.000	-451	203401
11	7.000	-451	203401
12	15.000	7.549	56987401
13	8.600	1.149	1320201
14	7.600	149	22201
15	8.000	549	301401
16	6.000	-1.451	2105401
17	6.000	-1.451	2105401
18	6.000	-1.451	2105401
19	6.000	-1.451	2105401
20	6.000	-1.451	2105401
21	6.500	-951	904401
22	6.000	-1.451	2105401
23	6.000	-1.451	2105401
24	7.000	-451	203401
25	8.600	1.149	1320201
26	7.100	-351	123201
27	8.200	749	561001
28	6.600	-851	724201
29	8.600	1.149	1320201
30	1.000	-6.451	41615401
31	7.000	-451	203401
32	7.500	49	2401
33	8.000	549	301401
34	2.000	-5.451	29713401
35	7.500	49	2401
36	2.500	-4.951	24512401
37	17.700	10.249	105042001
vorl. Mittelwert $\bar{x}$	7.451		
Summe			340292437
Varianz s^2			9452568
Standardabweichung s			3075
zweifache Standardabweichung $2s$			6150

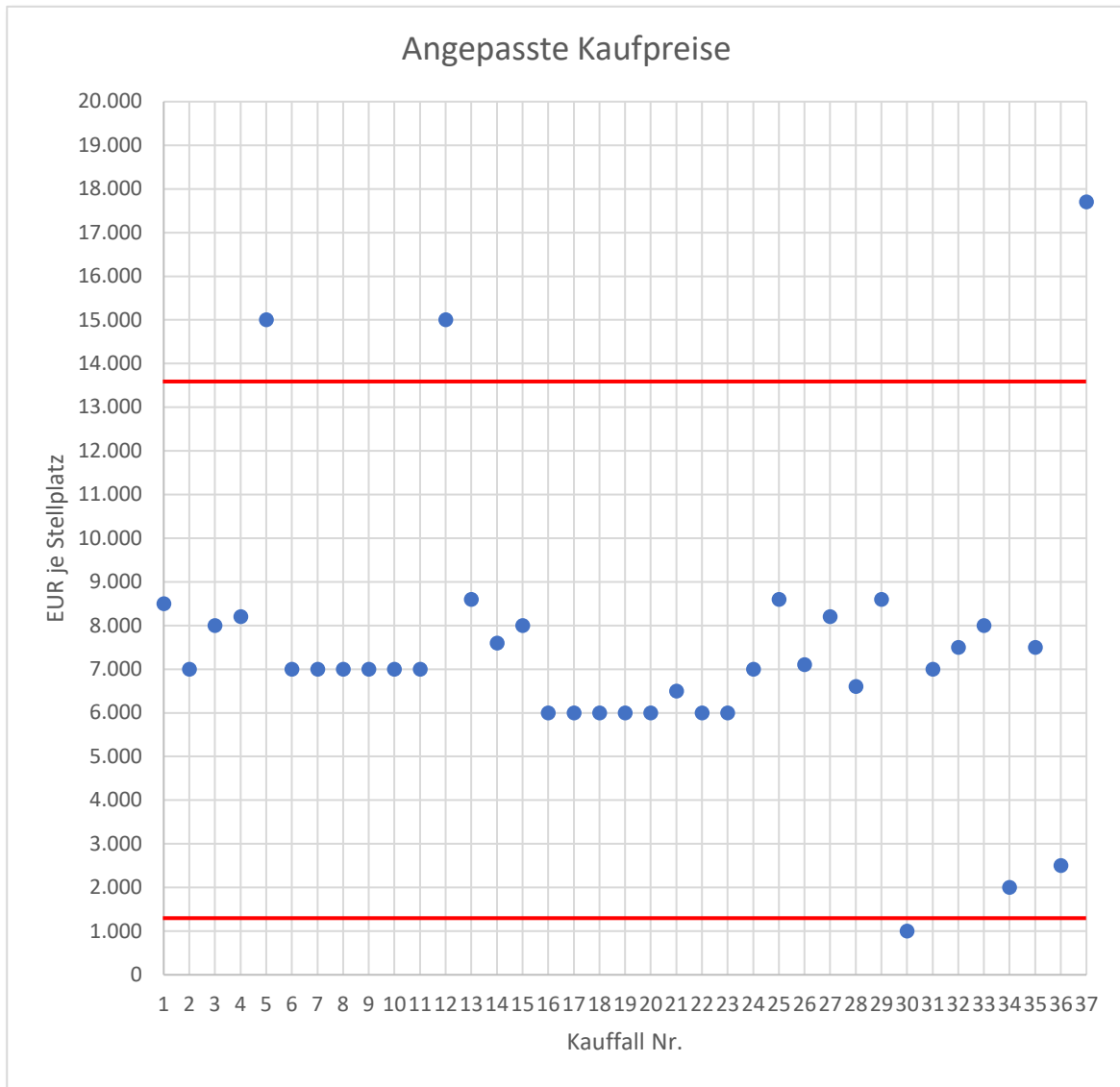
obere Ausschlussgrenze in €/Stpl. = $\bar{x} + 2s$ =	13.601
vorl. Mittelwert $\bar{x}$ in €/Stpl.	7.451
untere Ausschlussgrenze in €/Stpl. = $\bar{x} - 2s$ =	1.301

Auftraggeber:	Bewertungsobjekt:
Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 62/22	An der Parthenaue 1, 3, 5, 04451 Borsdorf Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 + 35



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass die Kauffälle Nr. 5, 12, 30 und 37 außerhalb der Ausschlussgrenzen liegen und demnach eliminiert werden müssen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **457 K 62/22**

Bewertungsobjekt:

An der Parthenaue 1, 3, 5, 04451 Borsdorf
Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 + 35

Seite
- 29 -



7.8 Ermittlung des Mittelwertes $\bar{X}$

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 verblieben in €
1	8.500
2	7.000
3	8.000
4	8.200
5	15.000
6	7.000
7	7.000
8	7.000
9	7.000
10	7.000
11	7.000
12	15.000
13	8.600
14	7.600
15	8.000
16	6.000
17	6.000
18	6.000
19	6.000
20	6.000
21	6.500
22	6.000
23	6.000
24	7.000
25	8.600
26	7.100
27	8.200
28	6.600
29	8.600
30	1.000
31	7.000
32	7.500
33	8.000
34	2.000
35	7.500
36	2.500
37	17.700
Summe	227.000

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **457 K 62/22**

Bewertungsobjekt:

An der Parthenaue 1, 3, 5, 04451 Borsdorf
Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 + 35

Seite
- 30 -



Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 3 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{x} = \frac{227.000 \text{ €}}{33 \text{ Stpl.}}$$

$$\bar{x} = 6.879 \text{ €/Stpl.}$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes $\bar{x}$

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

Die Formel lautet:

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

Die Standardabweichung nach Eliminierung der 4 Kauffälle beträgt 1.467. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{1.467}{6.879}$$

$$V = 0,21$$

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 Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,21) liegt in dem Bereich zwischen 0,2 und 0,3. Der Mittelwert hat trotzdem eine ausreichende Genauigkeit, weil es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

7.9 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird im Allgemeinen aus dem Mittelwert $\bar{x}$ der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise multipliziert mit der Anzahl der Stellplätze abgeleitet.

Mittelwert $\bar{x}$ (je Stellplatz)	6.879 €
Anzahl Stellplätze	2
vorläufiger Vergleichswert	6.879 €/Stellplatz x 2 Stellplätze = 13.758 €

7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

Nicht-Vorlage von Unterlagen ordnungsmäßiger Verwaltung

Von Seiten der Beteiligten und der WEG-Verwaltung wurden mir keine Unterlagen gemäß § 28 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zur Verfügung gestellt (Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht). Insofern konnte ich die dort enthaltenen Informationen, welche u.U. eine Wertauswirkung zur Folge haben könnten, nicht berücksichtigen. Das betrifft insbesondere

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 457 K 62/22	Bewertungsobjekt: An der Parthenaue 1, 3, 5, 04451 Borsdorf Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 + 35
---	--



Sonderumlagen, deren Fälligkeiten einen Erwerber/Ersteher treffen könnten. Die Nicht-Vorlage von Unterlagen ordnungsmäßiger Verwaltung berücksichtige ich durch einen Abschlag von 500 €.

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Nicht-Vorlage von Unterlagen ordnungsmäßiger Verwaltung	-500 €
Summe	-500 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

7.11 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 13.758 € – 500 €

Vergleichswert = 13.258 €



8. Verkehrswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.1 Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

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

Gesamtverkehrswert = Vergleichswert

Gesamtverkehrswert = 13.258 € ≈ 13.000 €

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Den Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II

Grundbuchamt	Grimma
Grundbuch von	Borsdorf
Blatt	1518
Miteigentumsanteil	8,46/1.000
am Grundstück der Gemarkung	Borsdorf
Flurstück(e)	55/16 mit 1.591 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an dem	Tiefgaragenstellplatz Nr. 33
und	
Blatt	1520
Miteigentumsanteil	8,46/1.000
am Grundstück der Gemarkung	Borsdorf
Flurstück(e)	55/16 mit 1.591 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an dem	Tiefgaragenstellplatz Nr. 35
mit der Anschrift	An der Parthenaue 1, 3, 5 04451 Borsdorf
Wertermittlungstichtag	09.01.2024
Qualitätsstichtag	09.01.2024
habe ich ermittelt mit rund	13.000 €



8.2 Einzelwerte

Blatt	Bezeichnung Sondereigentum	Wertanteil
1518	Tiefgaragenstellplatz Nr. 33	6.500 €
1520	Tiefgaragenstellplatz Nr. 35	6.500 €
Summe		13.000 €

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

8.3 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches (Blatt 1518 und 1520) bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

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

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

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

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Leipzig, den 12.04.2024



11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Blick aus nordöstlicher Richtung auf das Wohnhaus An der Parthenaue 1, 3, 5; links zu sehen die Tiefgaragenzufahrt (Pfeil)



Tiefgaragenstellplätze Nr. 35 (Grundbuchblatt 1520) und Nr. 33 (Grundbuchblatt 1518)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 457 K 62/22

Bewertungsobjekt:

An der Parthenaue 1, 3, 5, 04451 Borsdorf
Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 + 35



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig

Leipziger Straße 67
04552 Borna

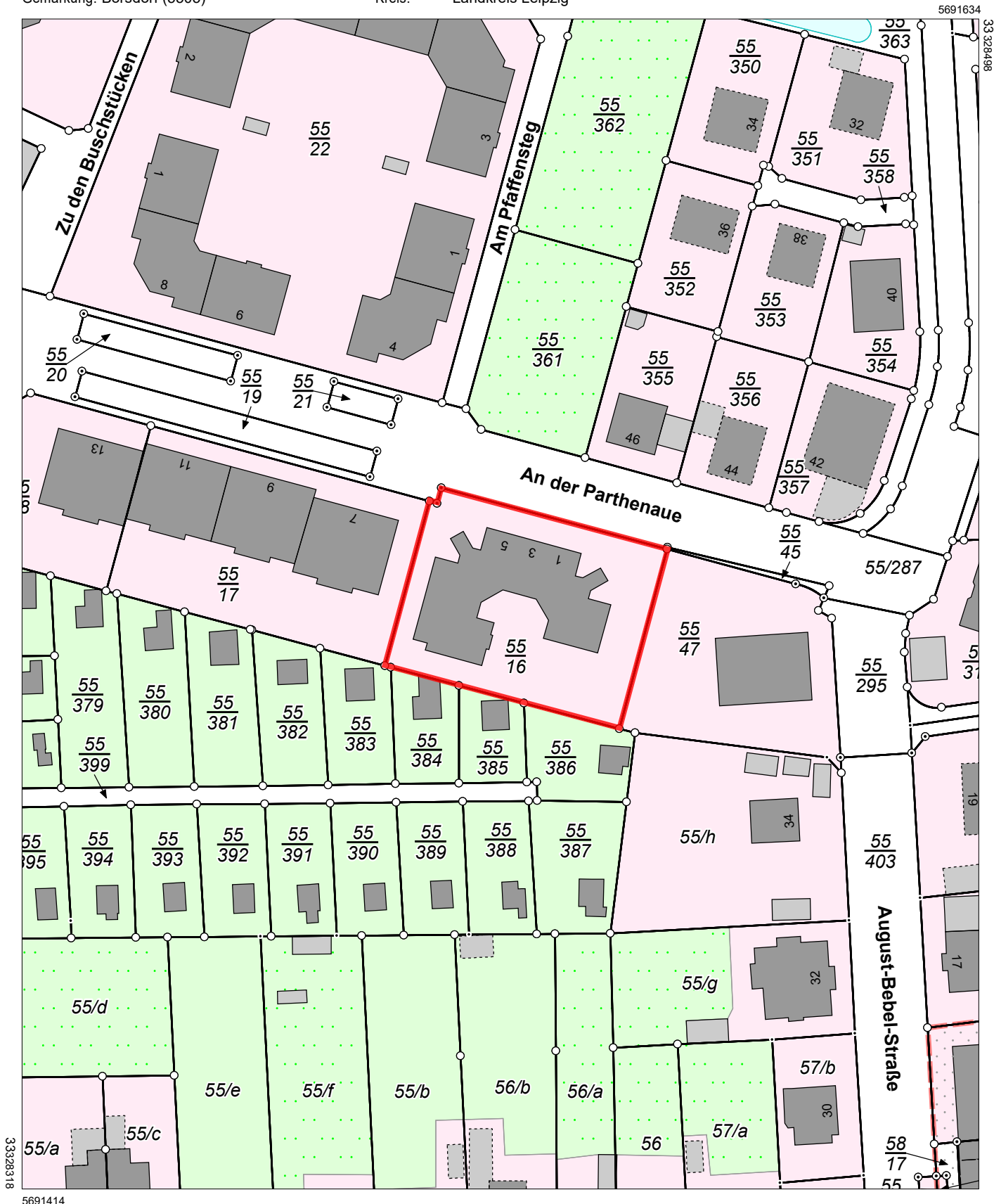
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 29.11.2023

Flurstück: 55/16
Gemarkung: Borsdorf (5505)

Gemeinde: Borsdorf
Kreis: Landkreis Leipzig



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
Kartenzeichen und Schrift in Grau	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern