



Doppelhaushälfte in Großdeuben

(Außenbewertung – Zum Grundstück/Gebäude bestand kein Zutritt.)



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	Anrechenbare Wohnfläche: 151,14 m ²	Sonstiges: Gemäß Mietvertrag verzichtet der Vermieter für den Zeitraum von 3 Jahren und 9 Monaten ab Vertragsabschluss auf das Recht der ordentlichen Kündigung. Das Mietverhältnis könnte demnach erst zum 31.08.2026 gekündigt werden.
Aktenzeichen: 467 K 144/24	Nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfl.: 140,26 m ²	
Grundbuchamt: Borna	Grundbuch von: Großdeuben	Vermietungsstand: teilvermietet (EG)
Blatt: 675	Gemarkung: Probstdeuben	Aktuelle Nettokaltmiete: 1.968 €/Jahr
Flurstück: 60/a	Größe: 850 m ²	Objektzustand: vermutlich teilsaniert
Postalische Anschrift: Hauptstr. 95 04564 Böhlen	Energieausweis: liegt nicht vor	Vorgefundenen Gegenstände: ohne
Miteigentumsanteil: -	Baulasten: nein	
Objektart: Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälfte	Altlasten: nein	Verkehrswert nach §194 BauGB <u>ohne</u> den Wert von vorgefundenen Gegen- ständen <u>und ohne</u> Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II:
Wertermittlungsstichtag: 26.11.2024	Qualitätsstichtag: 26.11.2024	Sanierungsgebiet: nein
Modernisierung: tlw. nach 1990	Baujahr: um 1936	Denkmalschutz: nein

rd. **194.000 €**



Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form und Größe	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Privatrechtliche Situation	12
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	13
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5	Flächen und Einheiten	16
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	16
2.5.2	Wohnfläche der Doppelhaushälfte	16
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkung	18
3.2	Doppelhaushälfte Hauptstr. 95	18
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	18
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	19
3.2.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	21
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	21
3.3	Nebengebäude	22
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
4.	Versicherungen	23
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	23
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
7.	Sachwertverfahren	25
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung	25
7.2	Besondere Modellparameter	26
7.3	Doppelhaushälfte	27
7.3.1	Ermittlung der Herstellungskosten	27
7.3.2	Anpassung mittels Baupreisindex	27
7.3.3	Restnutzungsdauer	28
7.3.4	Alterswertminderungsfaktor	29
7.3.5	Vorläufiger Sachwert der Doppelhaushälfte	29
7.4	Doppelgarage	30
7.5	Gartenlaube	30
7.6	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	30
7.7	Bodenwert	31
7.8	Vorläufiger Sachwert	32
7.9	Marktanpassung	32
7.10	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	35
7.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	35
7.12	Sachwert	38
7.13	Plausibilisierung	39
8.	Verkehrswert	41
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	41
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	41
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	42

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.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



10.	Datum, Stempel und Unterschrift	42	Dipl.-Ing. Rico Palmer
11.	Ergänzende Anlagen	42	
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis	43	

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im 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

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

Einheiten

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

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12
Laser-Distanzmessgerät Bosch GLM 150-27 C (ISO Norm 16331-1)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **467 K 144/24**

Bewertungsobjekt:

Hauptstr. 95, 04564 Böhlen
Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m²

Seite
- 4 -



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –

Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

AZ: 467 K 144/24

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: Wohngrundstück mit 850 m² Grundstücksfläche, bebaut mit einer Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälfte, Baujahr um 1936, vermutlich teilweise Modernisierung nach, ca. 151,14 m² Wohnfläche (im EG und OG), teilvermietet (EG), Doppelgarage, Außenbewertung (Zum Grundstück/Gebäude bestand kein Zutritt)

Anschrift: **Hauptstr. 95
04564 Böhlen**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Borna
Grundbuch von Großdeuben
Grundbuchblatt 675

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a
(Hauptstr. 95, Gebäude- und Freifläche)
mit 850 m²

Abteilung I: lfd. Nr. 1aII *Eigentümer*

lfd. Nr. 1c *Eigentümer*

Abteilung II: siehe Punkt 2.4.1

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.



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 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 26.11.2024

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

Qualitätsstichtag: 26.11.2024

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



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

<i>Zeitpunkt Ortstermin:</i>	26.11.2024
<i>Dauer:</i>	9:55 bis 10:20 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Zum Grundstück/Gebäude bestand kein Zutritt. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung.
<i>Teilnehmer:</i>	- Mitarbeiterin der Stadtverwaltung - 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 Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

<i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	-
<i>Von Gläubigerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Mietvertrag vom 14.11.2022
<i>Von Schuldnerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- keine
<i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- kein Zwangsverwalter bestellt
<i>Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Grundbuch von Großdeuben, Blatt 675, Ausdruck vom 20.09.2024 - URNr. 443/1996 (Bewilligung Abt. II/1)
<i>Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:</i>	- Besichtigungsaufzeichnungen - selbst erstellte Grundrisszeichnungen (auf Grundlage der vorliegenden Zeichnungen) - Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 17.09.2024 nebst Zeichenerklärung - Altlastenauskunft vom 19.09.2024 - Baulastenauskunft vom 18.09.2024 - Auskunft Einwohnermeldeamt vom 17.09.2024 - Auszüge aus den Bauakten durch Übersendung des Kreisarchivs - Auskunft Landesamt für Archäologie vom 23.09.2024

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



- Auskunft des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers vom 19.12.2024
- Auszug aus der Denkmalkarte
- Auskunft Stadtverwaltung Böhlen vom 10.10.2024
- Bestandspläne zu Gas und Strom von Mitnetz
- Auskunft Leipziger Wasserwerke vom 07.10.2024
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im 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. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	Leipzig		
<i>Stadt:</i>	Böhlen	<i>Einwohner:</i>	6.931 ¹
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 2: Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+1,1 %
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografiertypisierung 2020		
<i>Ortsteil:</i>	Großdeuben		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum/Stadtverwaltung		3 km
	BAB A 72, AS Großdeuben		2 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		50 m
	Einkaufsmöglichkeiten (Netto)		2 km
	Kindertagesstätte		50 m
	Grundschule		3,8 km
	Oberschule		3,7 km
	Gymnasium		1,2 km
	S-Bahn-Haltepunkt Großdeuben		200 m
	Flughafen Leipzig/Halle		40 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 31.12.2023; Quelle: www.wikipedia.de



2.1.2 Mikrolage

<i>Innerörtliche Lage:</i>	Ortslage von Großdeuben an der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße)										
<i>Wohnlage:</i>	Die Stadt Böhlen hat keinen Mietspiegel und demnach auch keine Wohnlagekarte erarbeitet, anhand der die Lage eines bestimmten Gebietes objektiv bestimmbar wäre. Nach meinen subjektiven Empfindungen würde ich die Lage tendenziell als mittlere Wohnlage einschätzen (mögliches Spektrum: einfach-mittel-gut-sehr gut).										
<i>Umgebungsbebauung:</i>	<table><tr><td>Bauweise</td><td>offen</td></tr><tr><td>Nutzung</td><td>Wohnen</td></tr><tr><td>Durchgrünung</td><td>mittel</td></tr><tr><td>Geschossigkeit</td><td>II + Dach</td></tr><tr><td>Art der Bebauung</td><td>Einzel- und Doppelhäuser</td></tr></table>	Bauweise	offen	Nutzung	Wohnen	Durchgrünung	mittel	Geschossigkeit	II + Dach	Art der Bebauung	Einzel- und Doppelhäuser
Bauweise	offen										
Nutzung	Wohnen										
Durchgrünung	mittel										
Geschossigkeit	II + Dach										
Art der Bebauung	Einzel- und Doppelhäuser										
<i>Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück wird auf der westlichen Seite durch die Bahnlinie Leipzig-Connewitz–Hof bzw. Gaschwitz–Böhlen tangiert. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahnstrecke ist mit Immissionen durch den Schienenverkehr zu rechnen, insbesondere in Form von Lärm- und Erschütterungseinwirkungen. Zusätzlich liegt das Grundstück an einer Ortsdurchfahrt (Hauptstraße). Dies kann insbesondere zu Stoßzeiten zu einer erhöhten Belastung durch motorisierten Individualverkehr führen, die sich in Form von Lärmemissionen bemerkbar machen kann.										
<i>Topographie:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück ist als eben zu betrachten.										
<i>Parkmöglichkeiten:</i>	Soweit ich das von der Straße aus sehen konnte, befindet sich auf dem Grundstück augenscheinlich eine Doppelgarage. Außerdem ist entlang der Hauptstraße das Abstellen von Pkw am Straßenrand möglich.										

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



2.2 Gestalt, Form und Größe

<i>Straßenfront:</i>	ca. 15 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	ca. 55 m
<i>Grundstücksform:</i>	rechteckähnlich regelmäßig
<i>Grundstücksgröße:</i>	850 m ²
<i>Sonstiges:</i>	-

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

<i>Straßenanschluss:</i>	Das Grundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Hauptstraße).	
<i>Straßenart:</i>	Hauptstraße	Ortsdurchfahrt
<i>Straßenausbau:</i>	Hauptstraße	ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
<i>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:</i>	Strom	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt einen Stromhausanschluss.
	Erdgas	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt einen Gashaushausanschluss.
	Trinkwasser	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt einen Trinkwasserhausanschluss.
	Abwasser	Der öffentliche Abwasserkanal (Mischwasserkanal) verläuft in der Hauptstraße. Nach dem Bestandsplan ist nicht ersichtlich, ob das Wertermittlungsgrundstück einen Abwasseranschluss besitzt.

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

Grenzverhältnisse:

Es liegt einseitige Grenzbebauung vor (Doppelhaushälfte). Außerdem ist das Nebengebäude (Doppelgarage/Schuppen) an die Grenze zum Nachbargrundstück gebaut. Die Grenzbebauung ist grundsätzlich als gebietstypisch und wertneutral einzustufen.

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 bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr.1: Wohnungsrecht (aufschiebend bedingt) für ..., Großdeuben; löschbar mit Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom 19.09.1996; Notarin ... in Leipzig; Urk.-Nr. 443/1996; eingetragen am 23.01.1997 und bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 06.04.1998.

lfd. Nr. 2: Der Erbanteil des Eigentümers ... (Abt. I/1aII) am Nachlass von ... gepfändet für den Freistaat Sachsen; gemäß Ersuchen der Landesjustizkasse Chemnitz vom 18.12.2017 (KSB 625130688704); eingetragen am 26.01.2018.

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 467 K 144/24); eingetragen am 18.07.2024.

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 Nr. 1: Der Berechtigte des Wohnungsrechtes ist nach Mitteilung des Amtsgerichtes Leipzig verstorben. Die Voraussetzung für die Löschung des Rechtes liegt demnach vor.

Zu Abt. II Nr. 2 und 4: 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 befindet sich in keinem Gebiet 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

Vermietungssituation:

Ausweislich des mir vorliegenden Mietvertrages vom 14.11.2022 ist die Wohnung im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Flur, Bad und Kellerraum/Box (zur Erweiterung des kleinen Abstellraumes wird Platz in der zweiten Garage zur Verfügung gestellt) vermietet. Eine Mitnutzung des Gartens besteht ebenfalls, genauso wie die Mitbenutzung der Trockenfläche auf dem Rasengrundstück vor dem Garten. Die Wohnraumfläche soll laut Mietvertrag 43,5 m² betragen. Das Mietverhältnis begann am 01.12.2022 und läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vermieter verzichtet für den Zeitraum von 3 Jahren und 9 Monaten ab Vertragsabschluss auf das Recht der ordentlichen Kündigung. Das Mietverhältnis könnte demnach erst zum 31.08.2026 gekündigt werden. Die monatliche Miete beträgt 164 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung von 76 €.

Nach der Auskunft des Einwohnermeldeamtes der Stadt Böhlen sind bis auf den Mieter gemäß dem zuvor erwähnten Mietvertrag keine weiteren Personen unter dieser Anschrift



gemeldet. Demnach kann von der Annahme ausgegangen werden, dass über das beschriebene Mietverhältnis hinaus, keine Nutzung weiterer Personen besteht.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis ist für das Wertermittlungsgrundstück keine Eintragung vorhanden.

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Grundstück ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast entsprechend § 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Denkmalschutz:

Nach der Denkmalkarte befinden sich auf dem Wertermittlungsgrundstück keine Kulturdenkmale.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich auf dem Grundstück keine archäologischen Kulturdenkmale.

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

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Bauplanungsrecht:

Das Grundstück ist dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Es wurde nicht mit einem B-Plan überplant.

Flächennutzungsplan:

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen (Stand: 03/2006) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

planungsrechtliche Satzungen:

Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer planungsrechtlichen Satzung.

*Verfügungs- und
Veränderungssperre:*

nicht bekannt



2.4.3.3 Bauordnungsrecht

<i>Baugenehmigungen vor 1990:</i>	27.07.1935 - Genehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses
	19.08.1935 – Genehmigung zur Errichtung der Einfriedung und der Schleusenanlage
	16.09.1935 – Genehmigung zur Errichtung eines Gartenhauses
	17.02.1938 – Genehmigung zur Errichtung eines Schuppens
<i>Baugenehmigungen nach 1990:</i>	Nach den Unterlagen des Kreisarchives sind nach 1990 keine Vorgänge dokumentiert.
<i>bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:</i>	Im Rahmen meiner Recherchen sind mir keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Auflagen zur Kenntnis gelangt, welche Auswirkung auf den Verkehrswert 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

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

<i>Entwicklungszustand:</i>	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 zu klassifizieren.

Erschließungsbeiträge nach Bau-gesetzbuch (BauGB und KAG):

Durch die Stadt Böhlen werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben.

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 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 und Einheiten

2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Die Maßangaben zur Ermittlung der Bruttogrundfläche habe ich aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen entnommen. Die Maßangaben konnte ich wegen des fehlenden Zutritts zu Grundstück und Gebäude nicht verifizieren.

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche Angaben in m	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²
Doppelhaus-hälfte	Kellergeschoss	$9,55 \cdot 9,29 + 5,45 \cdot 1,50 + 4,83 \cdot 1,36 =$	103,46
	Erdgeschoss	$9,52 \cdot 9,23 + 5,39 \cdot 1,50 + 4,80 \cdot 1,36 =$	102,48
	Obergeschoss	$9,52 \cdot 9,23 + 5,39 \cdot 1,50 + 4,80 \cdot 1,36 =$	102,48
	Dachgeschoss	$9,52 \cdot 9,23 + 5,39 \cdot 1,50 =$	95,95
Summe			404,37

Gartenhaus	Erdgeschoss	$4,70 \cdot 2,80 =$	13,16
Doppelgarage	Erdgeschoss	aus Luftbild	45

2.5.2 Wohnfläche der Doppelhaushälfte

Die folgenden Flächenangaben habe aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen übernommen oder anhand dieser ermittelt. Die Maßangaben konnte ich wegen des fehlenden Zutritts zu Grundstück und Gebäude nicht verifizieren. Die von mir erstellten Grundrisszeichnungen mit den

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünften derer Teilnehmer und Informationen in den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Doppelhaushälfte Hauptstr. 95

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

<i>Art des Gebäudes:</i>	Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälfte, zweigeschossig, Dachgeschoss, unterkellert
<i>Baujahr:</i>	um 1936 (Laut Bauakte wurde die Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses am 27.07.1935 erteilt.)
<i>Vorbemerkung:</i>	Zum Grundstück/Gebäude bestand kein Zutritt. Alle nachfolgenden Angaben zur Ausführung beruhen auf den von außen sichtbaren Beschaffenheitsmerkmalen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.



*Modernisierungen:*²

Jahr	Maßnahme
nach 1990	- Einbau Gasheizkessel (1995) ³ im Keller - raumluftunabhängige Gastherme (1995) ⁴ im OG - Fenster mit Außenrollläden - mglw. Fassade

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

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Fundamente:</i>	vermutlich Beton und/oder Naturstein
<i>Kellerwände:</i>	Ziegelmauerwerk
<i>Kellerboden:</i>	unbekannt
<i>Umfassungswände:</i>	Mauerwerk aus Wabensteinen, teilweise mit Luftschicht
<i>Fassade:</i>	Außenputz mit Anstrich; der Putz/Anstrich wurde vermutlich nach 1990 erneuert/ausgebessert; Sockel- und Lisenenmauerwerk mit Klinkerverkleidung
<i>Innenwände:</i>	Bestandswände üblicherweise Ziegelmauerwerk
<i>Geschossdecken:</i>	über Kellergeschoss Zementdielen zwischen Trägern bzw. Mauerwerk mit Holzfußboden auf Lagerhöhung mit Koksaschenauffüllung, weiterer Fußbodenaufbau nicht bekannt
	über Erd- und Obergeschoss Holzbalkendecken mit Schalung und Rohrputz, weiterer

² Es handelt sich um eine überblickartige Aufstellung. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

³ gemäß Angaben des Schornsteinfegers

⁴ gemäß Angaben des Schornsteinfegers seit 2000 nicht mehr in Betrieb

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



Fußbodenaufbau nicht bekannt

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

Dach:

vermutlich Holzdachstuhl aus dem Baujahr, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln (vermutlich aus dem Baujahr), Verkleidung der Dachgauben mit Schindeln (Faserzement oder Asbestzement)

Anm.: Die Asbestfasern sind bei Asbest an Fassaden stark gebunden. Es geht also keine akute Gefahr von ihnen aus, solange die Platten nicht beschädigt werden. Sollte Asbest an der Fassade durch äußere Einwirkungen allerdings Schäden davontragen, kann sich das aber schnell ändern. Selbiges gilt, wenn Arbeiten an der asbesthaltigen Fassade durchgeführt und nicht die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden. Asbesthaltige Baustoffe können gesundheitsgefährdend sein. Außerdem verursachen diese erhöhten Entsorgungsaufwand und -kosten.

Hauseingangsbereiche:

Haupteingang an der nördlichen Giebelseite, Außentreppe
Nebeneingang nach den Archivunterlagen befindet sich auf der Gebäuderückseite (Westseite) ein Kellerzugang

Hauseingangstür:

Haupteingang Holztür, zweiflügelig, asymmetrisch geteilt, Glaseinsätze, teilweise kaputte Glasscheiben
Nebeneingang unbekannt

Treppen(haus):

unbekannt

Fenster:

an der Straßenseite und der Giebelseite Kunststofffenster (vermutlich mit Zweischeibenisolierverglasung, Erneuerung nach 1990), Fenster an der Hofseite unbekannt

Elektroinstallation:

unbekannt

Heizung/Warmwasser:

Nach Auskunft des Schornsteinfegers befindet sich im Keller ein Gas-Heizkessel, Baujahr 1995, mit einer Nennwärmeleistung von 17 kW. Bei dieser Feuerungsanlage gab es bei der letzten Überprüfung (2018) keine Beanstandungen. Im Obergeschoss befindet sich eine raumluftunabhängige



Gastherme, Baujahr 1995, mit einer eingestellten Nennwärmeleistung von 11 kW und einer Abgasabführung über die Außenwand. Diese Feuerungsanlage ist der Auskunft nach seit dem Jahr 2000 nicht mehr in Betrieb.

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

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

<i>Innenwandbekleidung:</i>	unbekannt
<i>Deckenbekleidung:</i>	unbekannt
<i>Innentüren:</i>	unbekannt
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	unbekannt
<i>Sanitärausstattung:</i>	unbekannt
<i>Küche:</i>	unbekannt
<i>Sonstiges:</i>	-

3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

<i>Besondere Bauteile:</i>	<ul style="list-style-type: none">- Kelleraußentreppe- Eingangstreppe- Dachgauben (Straßen- und Hofseite)
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	-

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel, Bauschäden und nicht fertiggestellte Maßnahmen:

Wegen des fehlenden Zutritts sind keine belastbaren Angaben zu Baumängeln, Bauschäden und nicht fertiggestellten Maßnahmen möglich. Äußerlich (von der Straßenseite) waren insbesondere folgende Mängel/Schäden sichtbar:

- kaputte Glasscheiben an der Hauseingangstür
- Beschädigung am Rollladenkasten im Obergeschoss (Straßenseite)
- starke Fugenausplatzungen an den Schornsteinköpfen (Achtung: Gefahr des Herabfallens von Ziegeln)



- vermooste Dachrinnen

Energetische Eigenschaften:

Hierzu liegen mir keine Unterlagen vor.

Barrierefreiheit:

liegt vermutlich nicht vor

Allgemeinbeurteilung:

Äußerlich (von der Grundstücksgrenze aus) befindet sich das Gebäude in einem teilweise modernisierungsbedürftigen 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

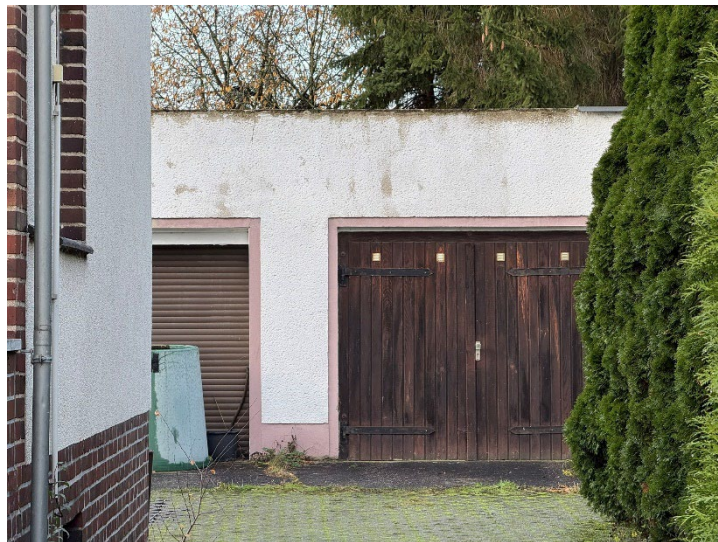
Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

3.3 Nebengebäude

Doppelgarage:



Baujahr ursprünglich 1938 als Schuppen, vermutlich später erweitert (Genehmigungsunterlagen zur Erweiterung liegen nicht vor), Bruttogrundfläche ca. 45 m² (aus Luftbild herausgemessen), ein Garagentür aus Holz, ein Rolltor, Fassade (so weit sichtbar) mit Kratzputz (möglicherweise aus DDR-Zeiten), Dachabdichtung und Ausstattung unbekannt, Massivbauweise (vermutlich Ziegel o.Ä.)

Gartenlaube:

Die Gartenlaube befindet sich nach dem Luftbild im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze.

Baujahr um 1935, vermutlich Holzbauweise auf massivem Sockel (laut Zeichnungen)

Anm.: Wegen des fehlenden Grundstückszutritts konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob die Gartenlaube noch



existiert. Auf den Luftbildaufnahmen (Google Maps, Geoportal Sachsenatlas) war die Gartenlaube aber noch zu sehen.

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

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Befestigung der Zuwege, Zufahrt mit Betonrasengittersteinen und Betonsteinpflaster
- Einfriedung (Holzzaunfelder)
- Gartentor
- Zufahrtstor

Sonstige Anlagen:

- Anpflanzungen (Vorgarten; mittlerweile verwildert)
- etc.

Baumängel und Bauschäden:

- morsche Zaunfelder

4. Versicherungen

Versicherungen:

Mir liegen keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen vor.

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Böhlen gehört durchaus zu den gefragten Gegenden im Umfeld von Leipzig. Das trifft gleichermaßen für eigennutzertaugliche Grundstücke, Renditeobjekte aber auch für den klassischen Mietmarkt zu.

Die steigende Nachfrage, die sich in den vergangenen Jahren durch das markante Bevölkerungswachstum erhöht hat, und der damit verbundene Anstieg der Haushaltszahlen haben angesichts des knappen bedarfsgerechten Angebotes in Leipzig unweigerlich zu einer Erhöhung des Grundstücks-, Miet- und Kaufpreisniveaus geführt. Das trifft auch auf Gebiete im Umfeld von Leipzig, im Speziellen auf Böhlen zu.

Trotz der hohen Attraktivität und stabilen Nachfrage bestimmen seit 2022 die gestiegenen Finanzierungskosten und erforderlichen Eigenkapitalquoten das Marktgeschehen. Der Immobilienmarkt befindet sich seit 2022 in einer Transformationsphase. Angebot und Nachfrage bzw. Verkäufer und Käufer hatten lange Zeit kein durchgängiges Preisniveau gefunden, das für beide Seiten tragbar war. Mittlerweile hat sich das jedoch wieder eingepegelt.



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

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 Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Zur Ableitung des Verkehrswertes für den mit der Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks soll das Sachwertverfahren herangezogen werden, weil die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren) vorliegen. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist nicht möglich, weil dem örtlichen Gutachterausschusses keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vorliegen, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichende übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und/oder die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die wenigen vorliegenden Kauffälle sollen jedoch zur Plausibilisierung herangezogen werden.

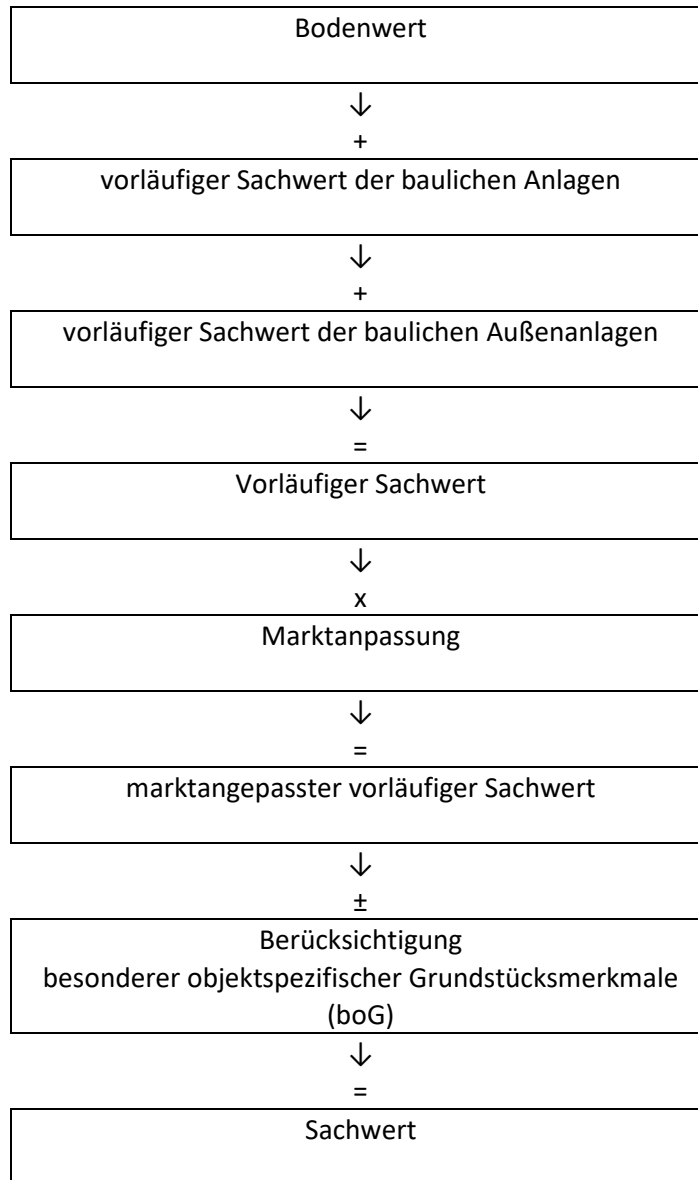
Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



7. Sachwertverfahren

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung

Nach § 35 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Sachwert 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



7.2 Besondere Modellparameter

Der Sachwertfaktor stellt das Verhältnis von bereinigtem Kaufpreis zu dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (vSW) dar. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV hat die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes genau in der Weise zu erfolgen, wie ihn auch der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Sachwertfaktors ermittelt hat (siehe hierzu auch die Erläuterungen in Grundstücksmarktbericht 2023 für den Landkreis Leipzig, S. 34 ff.).

Modellparameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren

Bodenwert

Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei angesetzt. Gegebenenfalls erfolgte eine Anpassung wegen unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße oder – tiefe mit den im Pkt. 8.2 festgehaltenen Umrechnungskoeffizienten (siehe auch Grundstücksmarktberichte des Landkreises Leipzig). Eine Überprüfung, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind, fand nicht statt.

Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgte in Anlehnung an die DIN 277-1/2005 (siehe Sachwert-Richtlinie (SW-RL), BANZ AT 18.10.2012 B1).

Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Für die jeweiligen Gebäudetypen werden die NHK 2010 nach Anlage 4 ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) mit dem in der Anlage 4 veröffentlichten Gebäudestandards verwendet. Es wurden folgende nach Baujahr differenzierte Gebäudestandards angesetzt:

- Baujahr vor 1990, saniert: Standardstufe 2
- Baujahr von 1990 bis 2002: Standardstufe 3
- Baujahr ab 2003: Standardstufe 4, Standardstufe 5 (hochwertig)

Regionalfaktor

1,0

Baupreisindex

Preisindex des Statistischen Bundesamtes zum Zeitpunkt des Kaufalles

Weitere Festlegungen

- Baujahr tatsächlich bzw. Jahr der Instandsetzung
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV (zu § 12 Abs. 5 Satz 1)
- Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
- Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV
- Außenanlagen nach § 37 ImmoWertV (5%)
- ohne Carport, jedoch mit Garage(n)
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach § 8 ImmoWertV

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



7.3 Doppelhaushälfte

Dipl.-Ing. Rico Palmer

7.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

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

Nach den Modellparametern erfolgte für sanierte Gebäude mit Baujahr vor 1990 einheitlich der Ansatz der Standardstufe 2. Abweichungen des Wertermittlungsobjektes bezogen auf die Modellparameter (hier: äußerlich nur teilsaniert) werden gesondert berücksichtigt (vgl. besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale).

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

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert in €/m ² BGF	Kostenanteil	Kostenkennwert x Kostenanteil
Doppelhaushälfte, unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Annahme: Dachgeschoss nicht ausgebaut	2.12	2	595	100%	595
<i>Zwischensumme</i>					595
Korrekturfaktor					-
Kostenkennwert korrigiert					595

Somit betragen die vorläufigen Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten:

Herstellungskosten_{vorläufig} = Kostenkennwert_{korrigiert} x Bruttogrundfläche

Herstellungskosten_{vorläufig} = 595 €/m² x 404,37 m²

Herstellungskosten_{vorläufig} = 240.600 €

7.3.2 Anpassung mittels Baupreisindex

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 müssen noch mittels Baupreisindex angepasst werden. Weil im weiteren Verlauf Sachwertfaktoren angesetzt werden, welche aus Kaufverträgen in dem Zeitraum 2020 und 2021 ausgewertet wurden, muss hier auch der zum damaligen Zeitpunkt verwendete Baupreisindex Berücksichtigung finden. Bei einer angenommenen Gleichverteilung aller Kauffälle in den Jahren 2020 und 2021, muss hier der Durchschnittswert der jahresdurchschnittlichen Baupreisindizes angesetzt werden. Immobilienmarktbedingte Besonderheiten werden dann gesondert berücksichtigt.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



	Stand 2010 (2015=100)	Stand 2020/21 (2020=116,4 2021=127,0)
Wohngebäude insgesamt	90,1	121,7

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

Somit betragen die Herstellungskosten vorläufig zum Stichtag:

$$\text{Herstellungskosten} = 240.600 \text{ €} \times 121,7 / 90,1$$

$$\text{Herstellungskosten} = 324.984 \text{ €}$$

7.3.3 Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 werden für einzelne Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Umfangs und des Zeitpunktes der Maßnahmen Punkte vergeben. Durch Aufsummierung der vergebenen Punkte resultiert ein Modernisierungsgrad, der wiederum die Restnutzungsdauer des Gebäudes beeinflusst. Liegen die Maßnahmen weiter zurück oder sind Maßnahmen nur teilweise erfolgt, sind weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte erreicht
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4 ⁵
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamt	20	4

⁵ Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Punkt 7.11 (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale). Das Wertermittlungsobjekt ist äußerlich nur teilsaniert (Dacheindeckung wurde nicht saniert), wohingegen sich die Standardstufe 2 auf sanierte Gebäude bezieht. Die Kosten für die Erneuerung der Dacheindeckung werden später in Abzug gebracht, weswegen an dieser Stelle hier von einem sanierten Dach auszugehen ist.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



Punktetabelle zur Ableitung des Modernisierungsgrades:

erreichte Punkte	resultierender Modernisierungsgrad
0 bis 1 Punkt	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsstandard
11 bis 18 Punkte	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	umfassend modernisiert

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

Das Gebäude erreicht mit 4 Punkte(n) den Modernisierungsgrad *kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung*. Nach Anlage 1 der ImmoWertV ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der vergebenen Modernisierungspunkte die Restnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer	Alter	vergebene Modernisierungspunkte	Restnutzungsdauer
80 Jahre	>80 Jahre	4	21 Jahre

7.3.4 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich allgemein wie folgt:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt demnach:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{21 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,26$$

7.3.5 Vorläufiger Sachwert der Doppelhaushälfte

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage errechnet sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert = Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor

vorläufiger Sachwert = 324.984 € x 0,26

vorläufiger Sachwert = 84.496 €

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
--	---



7.4 Doppelgarage

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.

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert in €/m ² BGF	Kostenanteil	Kostenkennwert x Kostenanteil
Mehrfachgarage	14.1	4	485	100%	485
<i>Zwischensumme</i>					485
<i>Korrekturfaktor</i>					x1,00
Kostenkennwert korrigiert					485

Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Gebäude	Anzahl	Kostenkennwert	Wertanteil
Doppelgarage	45 m ² BGF	485 €/m ² BGF	21.825 €
Anpassung mittels Baupreisindex (analog Wohnhaus)		x 121,7 / 90,1 =	29.479 €
Gesamtnutzungsdauer			40 Jahre
Alter			>40 Jahre
Restnutzungsdauer			6 Jahre
Alterswertminderungsfaktor			0,15
vorläufiger Sachwert			4.422 €

7.5 Gartenlaube

Die Gartenlaube bleibt unabhängig von deren Existenz unberücksichtigt, weil diese keinen nennenswerten Werteeinfluss besitzt.

7.6 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Gemäß den Modellparametern zur Ermittlung des Sachwertes werden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit pauschal 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen) zum Ansatz gebracht.

Doppelhaushälfte	84.496 €
Doppelgarage	4.422 €
<i>Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen</i>	88.918 €
relativer Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	4.446 €

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



7.7 Bodenwert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Bodenrichtwert

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

maßgeblicher Bodenrichtwert [€/m²]:	130
Bodenrichtwertzone:	90400142
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	III
Fläche:	1.000 m²
Bodenrichtwertstichtag:	31.12.2018

Hinweis: Für die im Grundstücksmarktbericht 2023 ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze (Untersuchungszeitraum 2020 und 2021) wurde der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei angesetzt. Das war fast ausschließlich der Bodenrichtwert zum 31.12.2018, weil der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020 erst Mitte 2021 veröffentlicht wurde. Vor dem Hintergrund der modellkonformen Ermittlung des Bodenwertes, muss auch hier der für die Ableitung der Sachwertfaktoren zum Ansatz gekommene Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenwertermittlung

				Erläuterung
maßgeblicher Bodenrichtwert			130,00 €/m²	
Merkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück		
Geschosse	III	II	x 1,00	
Fläche	1.000 m²	850 m²	x 0,865/0,82	6
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 137,13 €/m²	
Grundstücksfläche			x 850 m²	
modellkonformer Bodenwert			= 116.561 €	

⁶ Die Anpassung der vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Fläche des Bewertungsgrundstückes erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. $UK_{1.000m^2}=0,82$ und $UK_{850m^2}=0,865$

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m²
---	---



7.8 Vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert Doppelhaushälfte	84.496 €
vorläufiger Sachwert Doppelgarage	4.422 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	4.446 €
modellkonformer Bodenwert	116.561 €
Vorläufiger Sachwert	209.925 €

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 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Der Sachwertfaktor gibt das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen an den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwert ermittelt. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor berücksichtigt zudem etwaige Abweichungen des Wertermittlungsobjektes.

In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 (Untersuchungszeitraum 2020 und 2021) für den Landkreis Leipzig hat der Gutachterausschuss eine bodenwertniveauabhängige Regressionsfunktion für die Ermittlung von Sachwertfaktoren angegeben.

Die Formel für das Bodenwertniveau von 125 €/m² lautet:

$$\text{rechnerischer Sachwertfaktor} = -0,689 \times \ln(\text{vorläufiger Sachwert}) + 10,117$$

In ... natürlicher Logarithmus

Der rechnerische Sachwertfaktor beträgt demnach:

$$\text{rechnerischer Sachwertfaktor} = -0,689 \times \ln(209.925) + 10,117$$

$$\text{rechnerischer Sachwertfaktor} = 1,67$$

Der Sachwertfaktor muss jedoch noch weiter angepasst werden.

Die im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufverträgen der Jahre 2020 und 2021 abgeleitet; der darauffolgende Zeitraum wurde noch nicht ausgewertet. Bei einer angenommenen Gleichverteilung aller ausgewerteten Kauffälle innerhalb dieses Zeitraumes bildet der durchschnittliche Sachwertfaktor demnach das Preisgeschehen in der Mitte dieses Zeitraumes, als am 31.12.2020 ab.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
--	---



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im 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

Bis zum Wertermittlungsstichtag sind weitere rd. 3,9 Jahre vergangen, in welchen sich die Immobilienpreise in Abhängigkeit von der Lage weiterentwickelt haben. Zumindest bis Anfang 2022 sind die Kaufpreise in dieser Region zuletzt um rund 10 % pro Jahr gestiegen. Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat allerdings zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen.

Die zeitliche Differenz zwischen dem 31.12.2020 (= Mitte des Auswertungszeitraumes für die Ableitung der Sachwertfaktoren) und dem Wertermittlungsstichtag muss also differenziert betrachtet werden.

Zumindest bis Anfang 2022 sind die Kaufpreise aufgrund der bis dato anhaltenden Niedrigzinsphase in ähnlicher Weise gestiegen wie in den Jahren zuvor. Die zeitliche Differenz zwischen dem 31.12.2020 und Ende März 2022 berücksichtige ich mit einer Preissteigerung von rund 10 % im Jahr (Anpassungsfaktor 1).

Der Anpassungsfaktor 1 errechnet sich wie folgt:

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

n = zeitliche Differenz zwischen dem 31.12.2020 und 31.03.2022 in Jahren
p = Preissteigerung im Jahr (Dezimalschreibweise)

$$\text{Anpassungsfaktor 1} = (1 + 0,10)^{1,25} = 1,127$$

Zusätzlich muss an dieser Stelle die Zinsentwicklung seit Anfang 2022 berücksichtigt werden (Anpassungsfaktor 2). Der signifikante Zinsanstieg hat dazu geführt, dass Finanzierungen mittlerweile deutlich teurer geworden sind. Bei gleichbleibendem Kapitaldienst (Zins und Tilgung) lassen sich mittlerweile nicht mehr ansatzweise so hohe Darlehenssummen bedienen wie vor der Zinswende.

Beispiel (vereinfachte Rechnung ohne Nebenkosten etc.):

Zeitpunkt	unmittelbar vor der Zinsanhebung Anfang 2022
Zinssatz p.a., 15 Jahre Zinsbindung	1,5 % p.a.
Tilgung	2,5 % p.a.
Zins + Tilgung	4,0 % p.a.
Kaufpreis (Einfamilienhaus)	200.000 €
Eigenkapital (20%)	40.000 €
Finanzierungssumme	160.000 €
Kapitaldienst im Jahr (Zins + Tilgung)	6.400 €

Unmittelbar vor der Zinswende hätte der Kapitaldienst bei einer Finanzierungssumme von 160.000€ rund 6.400 € im Jahr betragen.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



Bei gleichbleibendem Kapitaldienst von 6.400 € im Jahr ist die maximal mögliche Finanzierungssumme bei unverändertem Eigenkapitaleinsatz von 40.000 € nach der Zinsanhebung mittlerweile deutlich geringer.

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.

Zeitpunkt	Wertermittlungsstichtag	
Zinssatz p.a., 15 Jahre Zinsbindung		3,5 % p.a.
Tilgung		2,5 % p.a.
Zins + Tilgung		6,0 % p.a.
Kapitaldienst im Jahr (Zins + Tilgung)		6.400 €
max. Finanzierungssumme	6.400 € ÷ 6,0%	106.667 €
zzgl. Eigenkapital		+40.000 €
max. möglicher Kaufpreis		146.667 €

Der maximal zahlbare Kaufpreis in Höhe von 146.667 € liegt aufgrund der Zinsanhebung von 1,5 % p.a. auf 3,5 % p.a. rund 27 % unter dem möglichen Kaufpreis vor Zinsanhebung (200.000 €). Hinzu kommen stark gestiegene Energiepreise und Lebenshaltungskosten, welche das monatliche verfügbare Budget zusätzlich belasten und natürlich die Unsicherheiten hinsichtlich des Gebäudeenergiegesetzes. Diese Einflussfaktoren sind generell geeignet, sich auf die Immobilienpreisentwicklung auszuwirken.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Grundsätzlich geben die Kaufpreise jedoch nicht in gleicher Weise nach, wie sich der max. mögliche Kaufpreise aufgrund der Zinsanhebung vermindert (im obigen Beispiel rd. -27 %). Das liegt nicht zuletzt an dem verfügbaren Eigenkapital, der Bonität des Käufers, den individuellen Besonderheiten usw. Trotzdem ist zu konstatieren, dass die Kaufpreise vor allem wegen der gestiegenen Zinsen und der ebenfalls gestiegenen Lebenshaltungskosten unter Druck geraten sind. Die preisliche Auswirkung zwischen ±0 (keine Auswirkung) bis -27 % bezogen auf den Zeitpunkt unmittelbar vor der Zinswende, je nach Lage, Objektbeschaffenheit, Preisstruktur, bisheriger Preisentwicklung usw. Im Rahmen dieser Wertermittlung berücksichtige ich die zeitliche Differenz zwischen Anfang 2022 (Zinsanhebung) und Wertermittlungsstichtag mit einem zusätzlichen Abschlag von 20 % (Anpassungsfaktor 2 = 0,80). Das entspricht auch etwa dem Preisrückgang für Doppelhaushälften im Stadtgebiet von Leipzig in dem redegegenständlichen Zeitraum.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor errechnet sich dann wie folgt:

$$\text{objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} = \text{vorl. Sachwertfaktor} \times \text{Anpassungsfaktor 1} \times \text{Anpassungsfaktor 2}$$

$$\text{objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} = 1,67 \times 1,127 \times 0,80$$

$$\text{objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} = \text{rd. } 1,5$$

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



7.10 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

marktangepasster vorl. Sachwert = vorl. Sachwert x objektspez. angep. Sachwertfaktor

marktangepasster vorl. Sachwert = 209.925 € x 1,5

marktangepasster vorl. Sachwert = 314.888 €

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 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

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- 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.

Vermieteter Zustand

Bei der Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern, die zum Zwecke der Eigennutzung gehandelt werden, muss zwischen bezugsfreien und vermieteten Objekten unterschieden werden. Generell haben vermietete Eigentumswohnungen wie auch vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser einen eingeschränkten Markt. Da der Kauf eines solchen Objektes nicht „die Miete bricht“ und Eigenbedarf nur unter engen Voraussetzungen zumeist auch nur in einem langwierigen Verfahren durchsetzbar ist, müssen für solche Objekte erfahrungsgemäß Preisabschläge in Kauf genommen werden, welche gemäß der Fachliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, S. 1565) bis zu 30% betragen können, wenn das Objekt keine Aussicht hat, auf absehbare Zeit frei zu werden.



Aufgrund der Besonderheiten

- vermieteter Zustand eines potentiell für die Eigennutzung vorgesehenen Objektes

halte ich einen Abschlag von rd. 10% bezogen auf den ermittelten vorläufigen Sachwert für angemessen und erforderlich.

Abschlag wegen Mietereigenleistung und Vermietung = 314.888 € x 10%

Abschlag wegen Mietereigenleistung und Vermietung = 31.489 €

Der Höhe nach soll der Abschlag eine Einigung auf freiwilliger Basis mit den Mietern ermöglichen, sodass zeitnah Bezugsfreiheit hergestellt werden kann.

Von den Modellansätzen äußerlich abweichender Zustand des Wohnhauses

Der bauliche Zustand der Villa weicht von den zu Grunde gelegten Modellansätzen ab. Bereits unter Punkt 7.3.1 habe ich dargelegt, dass der Standardstufe 2 ein zum überwiegenden Teil saniertes Gebäude zu Grunde liegt. Die Doppelhaushälfte weicht jedoch von diesem Zustand ab, weil insbesondere das Dach, soweit das von der Straße sichtbar war, unsaniert ist.

Aus diesem Grund müssen die Kosten für

- die Erneuerung der Dacheindeckung einschl. Erneuerung Dachentwässerung und
- die Sanierung der Schornsteinköpfe

wertermittlungstechnisch berücksichtigt werden. Dass die dann durchgeführten Maßnahmen neuwertig sind, habe ich bereits beim Ansatz der Restnutzungsdauer unter Punkt 7.3.3 gewürdigt.

Die Ermittlung der Kosten erfolgt unter Verwendung von *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen*. Die in obigem Fachbuch ausgewiesenen Baupreise beziehen sich auf den Preisstand II/2024. Die Anpassung auf dem Wertermittlungstichtag erfolgt mittels Baupreisindex.

Bauteil	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
Fassade	Gerüst stellen	260 m ²	19 €/m ²	4.940 €
Dachfläche	Tonpfanneneindeckung, komplizierte Dachform	180 m ²	200 €/m ²	36.000 €
	Dämmung, Mineralfaser, D bis 30 cm	180 m ²	60 €/m ²	10.800 €
<i>Zw.-summe</i>				51.740 €

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.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im 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

Bauteil	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
<i>Übertrag</i>				51.740 €
Dachfläche	Hängerinnen, Zink	35 m	92 €/m	3.220 €
	Fallrohre, Zink	20 m	72 €/m	1.440 €
Schornsteine	Kaminkopf, einzügig, neu aufmauern	3 m	375 €/m	1.125 €
<i>Zwischensumme 1</i>				57.525 €
Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2024=129,4, BPI IV/2024=130,8)				x130,8/129,4
Kosten am Wertermittlungstichtag brutto (inkl. 19% USt.)				58.147 €
wertmäßige Berücksichtigung				100 %
Wertminderung wegen abweichendem Zustand				58.147 €

Anm.: Die Baukostenannahme dient nur der Wertermittlung (teilweise auch nur dem Zweck, das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner Beschaffenheitsmerkmale fiktiv auf gleichen Stand zu bringen, wie die Objekte, deren Daten zum Vergleich herangezogen werden); die tatsächlichen Baukosten können in Abhängigkeit des beabsichtigten Ausstattungsstandards erheblich davon abweichen oder sind nur teilweise oder gar nicht zwingend erforderlich. Eine differenzierte Baukostenschätzung wird ausdrücklich empfohlen. Ich weise zusätzlich darauf hin, dass im Rahmen einer Baukostenschätzung nach DIN 276 eine Streuung von ca. 25-30 % im Vergleich zu den dann tatsächlich abgerechneten Kosten üblich ist. Im Rahmen der Wertermittlung handelt es sich jedoch lediglich um eine grobe Baukostenannahme.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besonderen Bauteile und Einrichtungen müssen gesondert berücksichtigt werden, wenn diese den „üblichen Umfang“ übersteigen. Im vorliegenden Fall gibt es keine besonderen Bauteile und Einrichtungen, die den „üblichen Umfang“ übersteigen. Dachgauben und Kelleraußentreppen sind dem „üblichen Umfang“ zuzuordnen.

Baulichen Außenanlagen

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

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



Fehlender Zutritt

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes (Sachwert) musste ich hinsichtlich des Zustandes im Gebäudeinneren wegen des fehlenden Zutritts von Annahmen ausgehen. Ich bin insbesondere von folgender Annahme ausgegangen:

- das Wohnhaus befindet sich in einem für eine Wohnnutzung nutzbaren Zustand und
- es liegt auch im Gebäudeinneren ein nach 1990 modernisierter Zustand vor.

Tatsächlich ist aufgrund der gesamten Begleitumstände jedoch unsicher, ob sich das Wohnhaus in einem Zustand befindet, welcher sich mit meinen Annahmen deckt. Aus diesem Grund soll im vorliegenden Fall ein zusätzlicher Abschlag wegen des fehlenden Zutritts zum Ansatz kommen. Diesen Abschlag setze ich mit 10% des vorläufigen Vergleichswertes an.

Abschlag wegen fehlendem Zutritt = vorl. Vergleichswert x 10%

Abschlag wegen fehlendem Zutritt = 314.888 € x 10% = 31.489 €

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Vermieteter Zustand	-31.489 €
Von den Modellansätzen äußerlich abweichender Zustand des Wohnhauses	-58.147 €
Fehlender Zutritt	-31.489 €
Summe	-121.125 €

7.12 Sachwert

Der Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Sachwert = marktangepasster vorläufiger Sachwert ± boG

Sachwert = 314.888 € - 121.125 €

Sachwert = 193.763 €

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.: 467 K 144/24	Bewertungsobjekt: Hauptstr. 95, 04564 Böhlen Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m ²
---	---



7.13 Plausibilisierung

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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

- Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Stadt Böhlen
- Baujahr vor 1960
- Vertragszeitpunkt ab 01.01.2023 bis 26.11.2024 (= Wertermittlungstichtag)

Vom Gutachterausschuss wurden mir folgende ausgewerteten Kauffälle benannt:

Nr.	Vertragszeitpunkt	Baujahr	Sanierungszustand	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	bereinigter Kaufpreis ⁷ in € je m ² Wohnfläche
1	11.09.2023	1884	teilsaniert	1.070	160	1.594
2	27.06.2024	1922	teilsaniert	422	120	1.417

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.

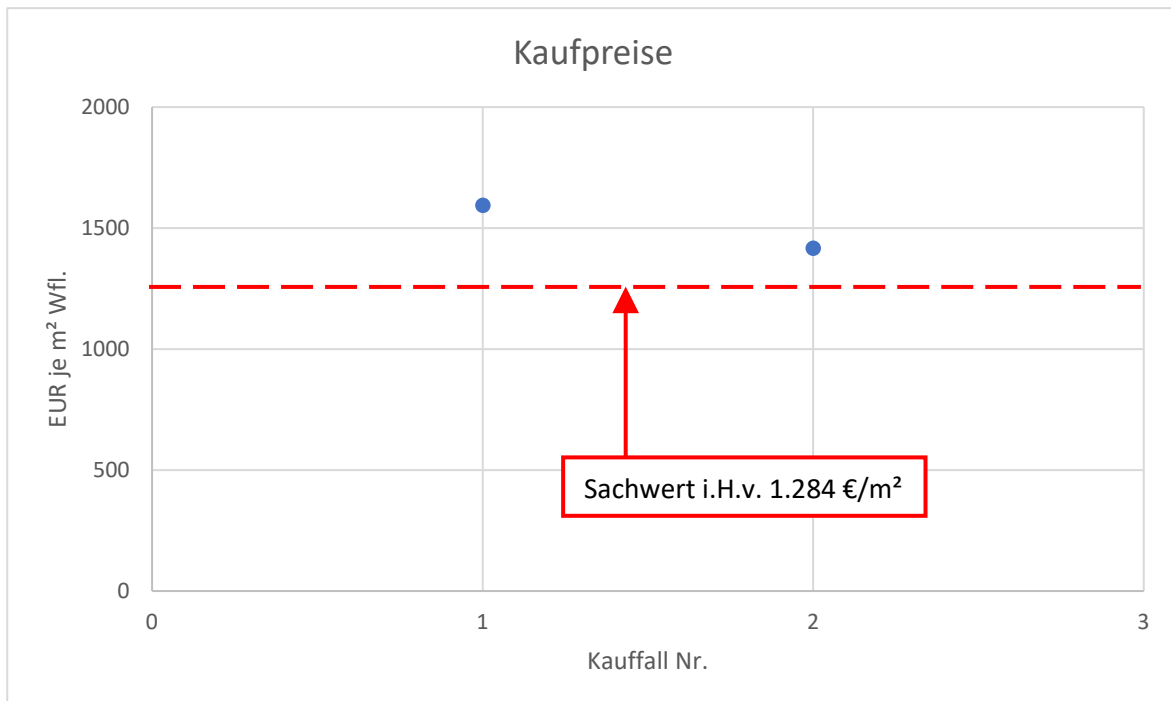
E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Grafische Darstellung der Kaufpreise in € je m² Wohnfläche



⁷ Gesamtkaufpreis einschl. Grund und Boden.



Vergleich mit dem Sachwert

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 1.284 € je m² Wohnfläche (194.000 € geteilt durch 151,14 m² Wohnfläche) liegt unterhalb der Spanne der (wenigen) vorliegenden Kauffälle.

Gründe sind:

- der vergleichsweise einfachere äußere Sanierungsstand des Wertermittlungsobjektes im Vergleich zu den Vergleichsobjekten (Auswirkung auf den Kaufpreis: ↓),
- der anzunehmende einfachere Ausstattungsstandard im Gebäudeinneren (Auswirkung auf den Kaufpreis: ↓) und
- der vermietete Zustand des Wertermittlungsobjektes (Auswirkung auf den Kaufpreis: ↓).

Der ermittelte Sachwert wird fundiert gestützt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im 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.: **467 K 144/24**

Bewertungsobjekt:

Hauptstr. 95, 04564 Böhlen
Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m²

Seite
- 40 -



8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Verkehrswert = Sachwert

Verkehrswert = 193.763 € ≈ 194.000 €

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II			
Grundbuchamt	Borna		
Grundbuch von	Großdeuben		
Blatt	675		
am Grundstück der Gemarkung	Probstdeuben		
Flurstück(e)	60/a	mit	850 m²
mit der Anschrift	Hauptstr. 95		
	04564 Böhlen		
Wertermittlungstichtag	26.11.2024		
Qualitätstichtag	26.11.2024		
habe ich ermittelt mit rund	194.000 €		

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
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

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen. Der Berechtigte des Wohnungsrechtes (Abt. II/1) ist nach Mitteilung des Amtsgerichtes Leipzig verstorben. Demnach liegen die Voraussetzungen für die Löschung des Rechtes vor.



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
Leipzig, den 14.01.2025

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

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Grundrisszeichnungen (vom Sachverständigen selbst gefertigt)
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung



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

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



Blick aus östlicher Richtung von der Hauptstraße



wie zuvor; die Koniferen verdecken fast die gesamte Fassade

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **467 K 144/24**

Bewertungsobjekt:

Hauptstr. 95, 04564 Böhlen
Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m²



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



nordöstliche Gebäudeecke mit dem Hauseingang am Nordgiebel



Einfriedung und Grundstückszufahrt/Gartentor an der Hauptstraße

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 144/24

Bewertungsobjekt:

Hauptstr. 95, 04564 Böhlen
Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m²



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



Hauseingangstür, teils mit kaputten Glasscheiben



vermooste Dachrinnen

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 144/24

Bewertungsobjekt:

Hauptstr. 95, 04564 Böhlen
Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m²

Seite
- 46 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
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



sanierungsbedürftige Kaminköpfe sowie überalterte Dacheindeckung



Beschädigung am Rollladenkasten an der Straßenfassade (Obergeschoss)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **467 K 144/24**

Bewertungsobjekt:

Hauptstr. 95, 04564 Böhlen
Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m²

Seite
- 47 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im
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



Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung (Straßenseite)



Doppelgarage

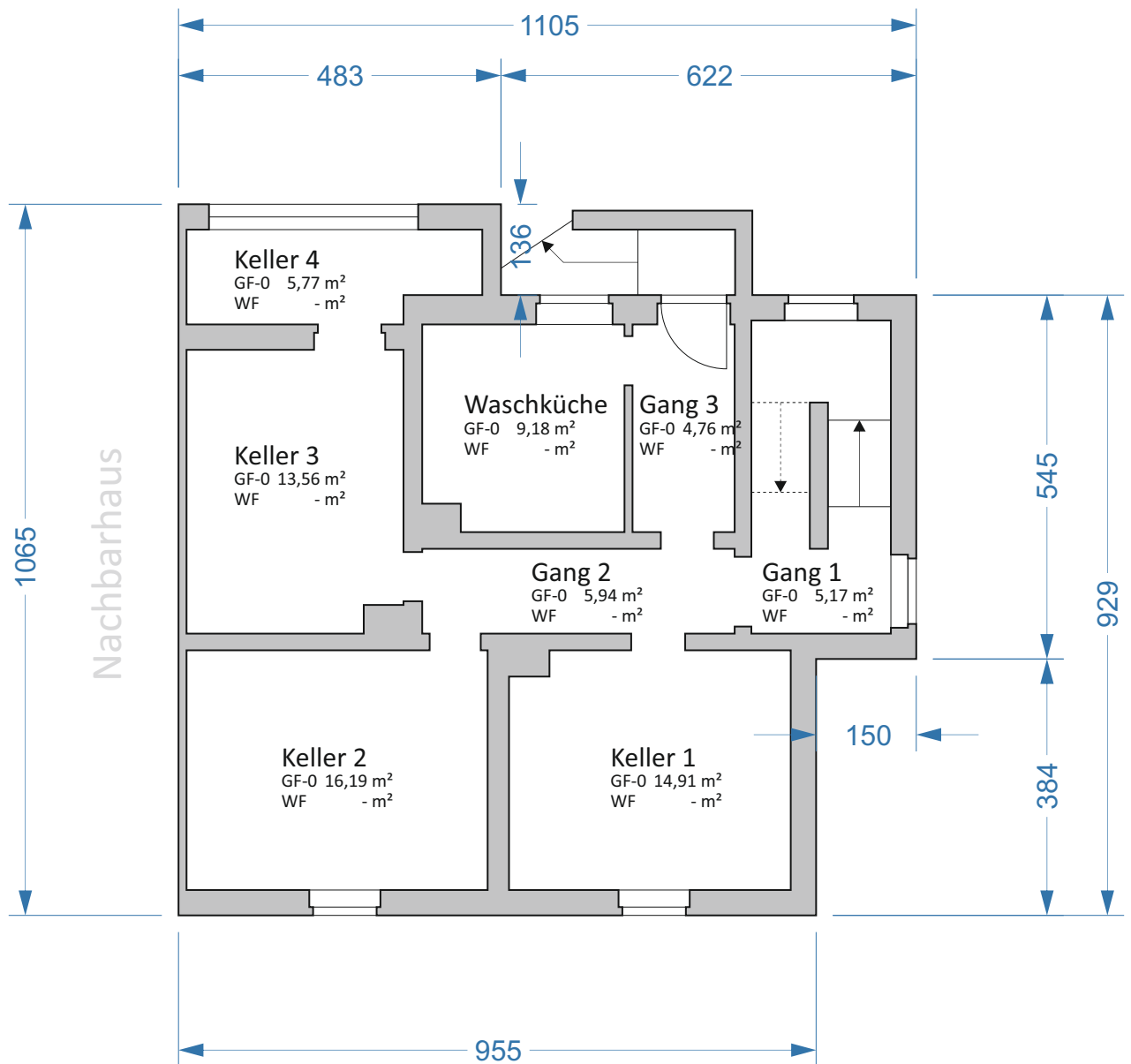
Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 467 K 144/24

Bewertungsobjekt:

Hauptstr. 95, 04564 Böhlen
Gemarkung Probstdeuben, Flurstück 60/a mit 850 m²

Seite
- 48 -



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
 Rico Palmer, Dipl.-Ing.
 Aufmaßdatum: -
 Zeichnungsdatum: 09.01.2025
 Zeichnungsformat: DIN A4
 Maßstab: 1:100

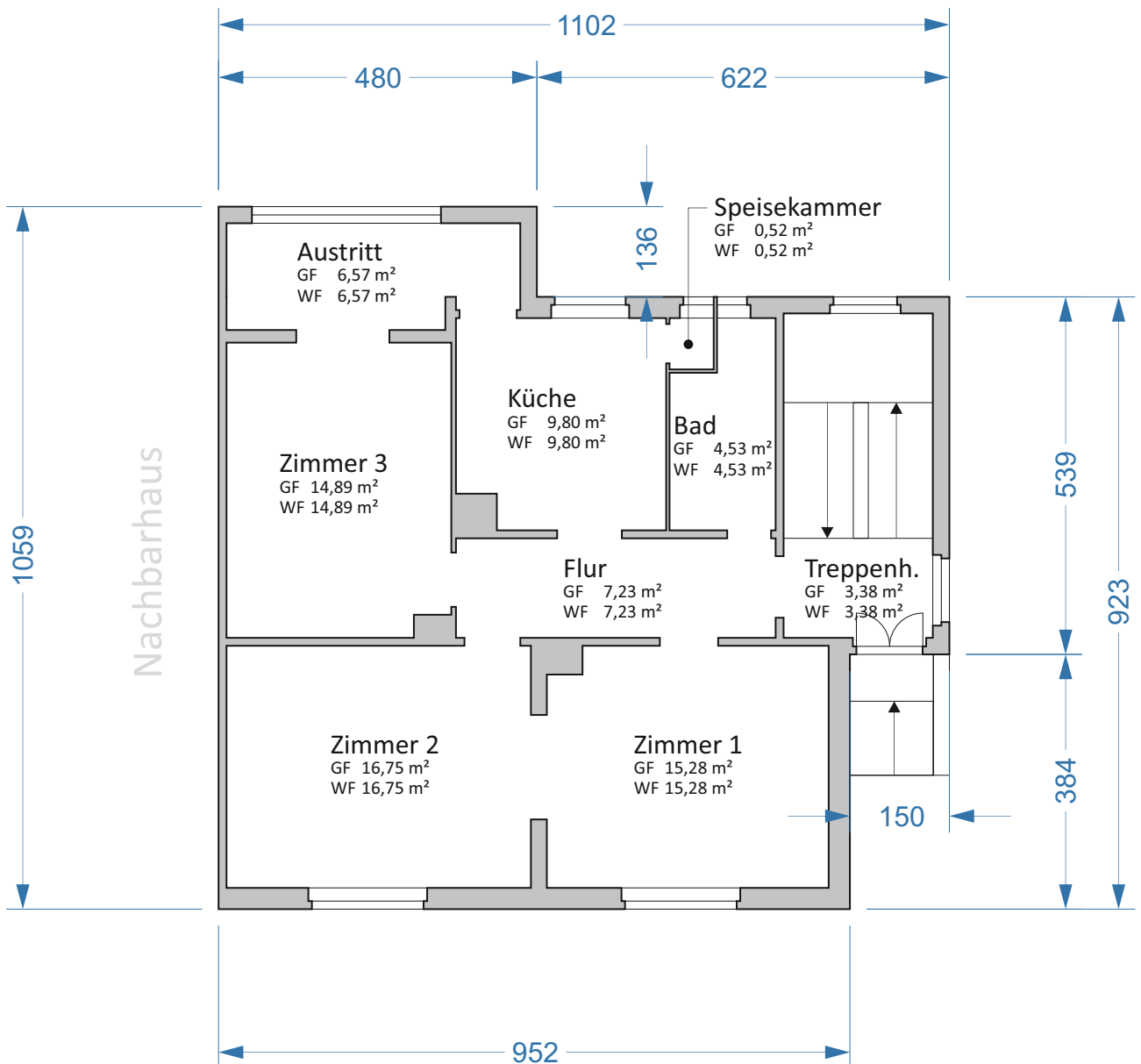
Maßangaben in cm
 liRH ... lichte Raumhöhe
 GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (1,2) WoFIV
 GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (3) WoFIV
 WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Grundriss Kellergeschoss

Hauptstr. 95
04564 Böhlen

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand der vorliegenden Zeichnungen erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
 Rico Palmer, Dipl.-Ing.
 Aufmaßdatum: -
 Zeichnungsdatum: 09.01.2025
 Zeichnungsformat: DIN A4
 Maßstab: 1:100

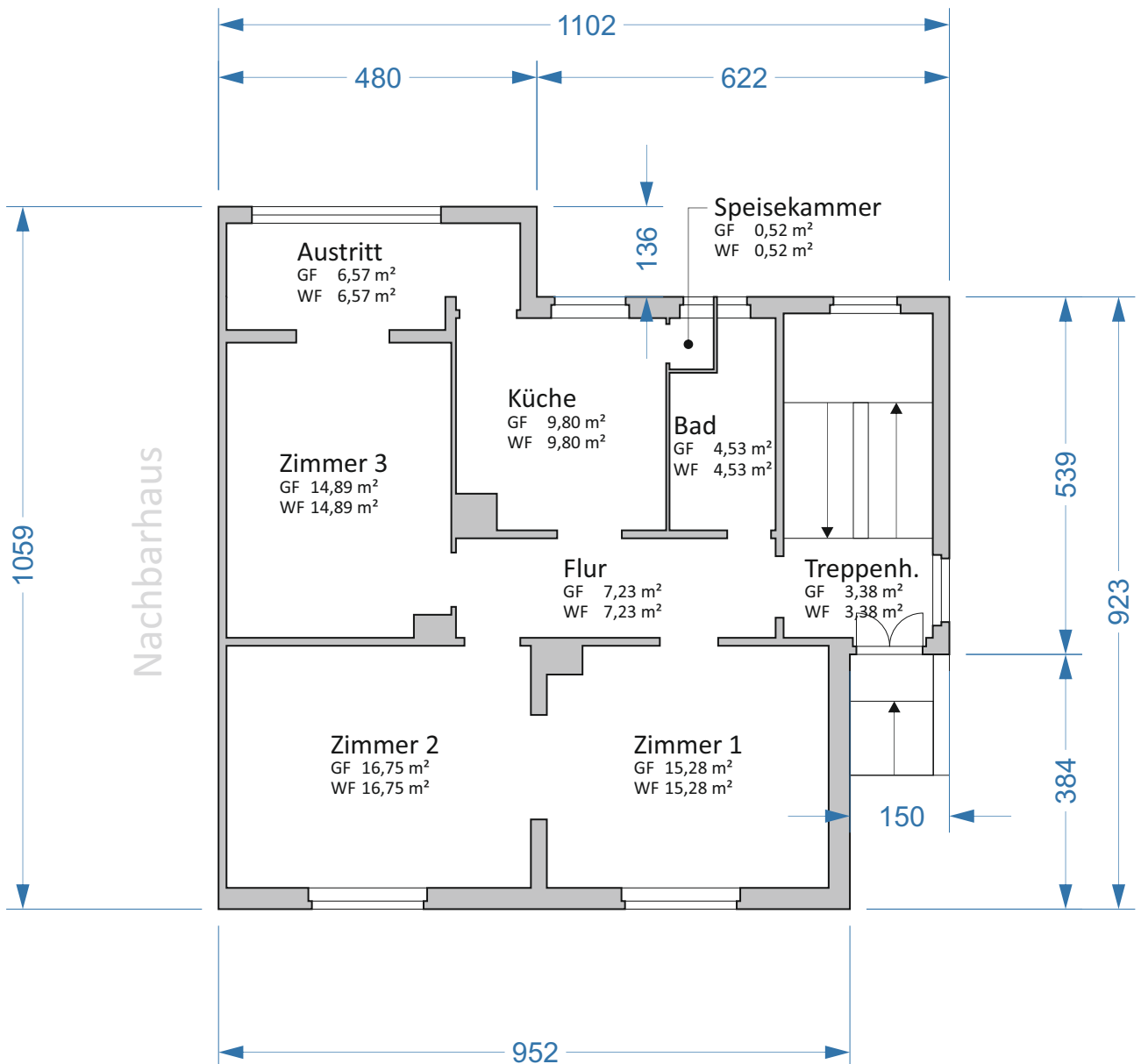


Grundriss Erdgeschoss

Hauptstr. 95
04564 Böhlen

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

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand der vorliegenden Zeichnungen erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
 Rico Palmer, Dipl.-Ing.
 Aufmaßdatum: -
 Zeichnungsdatum: 09.01.2025
 Zeichnungsformat: DIN A4
 Maßstab: 1:100

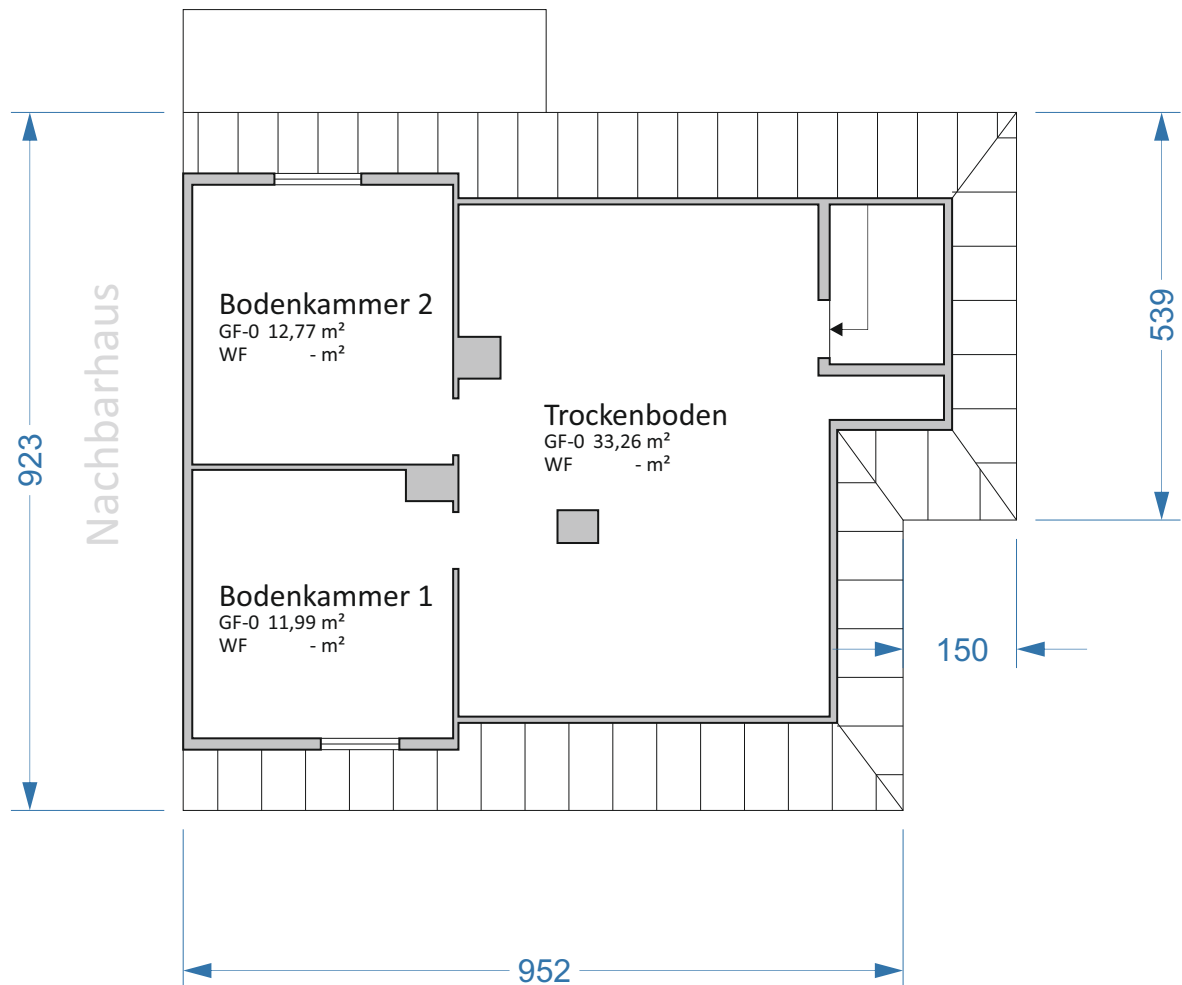
Maßangaben in cm
 liRH ... lichte Raumhöhe
 GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (1,2) WoFIV
 GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (3) WoFIV
 WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Grundriss Obergeschoss

Hauptstr. 95
04564 Böhlen

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand der vorliegenden Zeichnungen erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.

Aufmaßdatum: -

Zeichnungsdatum: 09.01.2025

Zeichnungsformat: DIN A4

Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm

liRH ... lichte Raumhöhe

GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (1,2) WoFIV

GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (3) WoFIV

WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV

NORD

Grundriss
Dachgeschoss

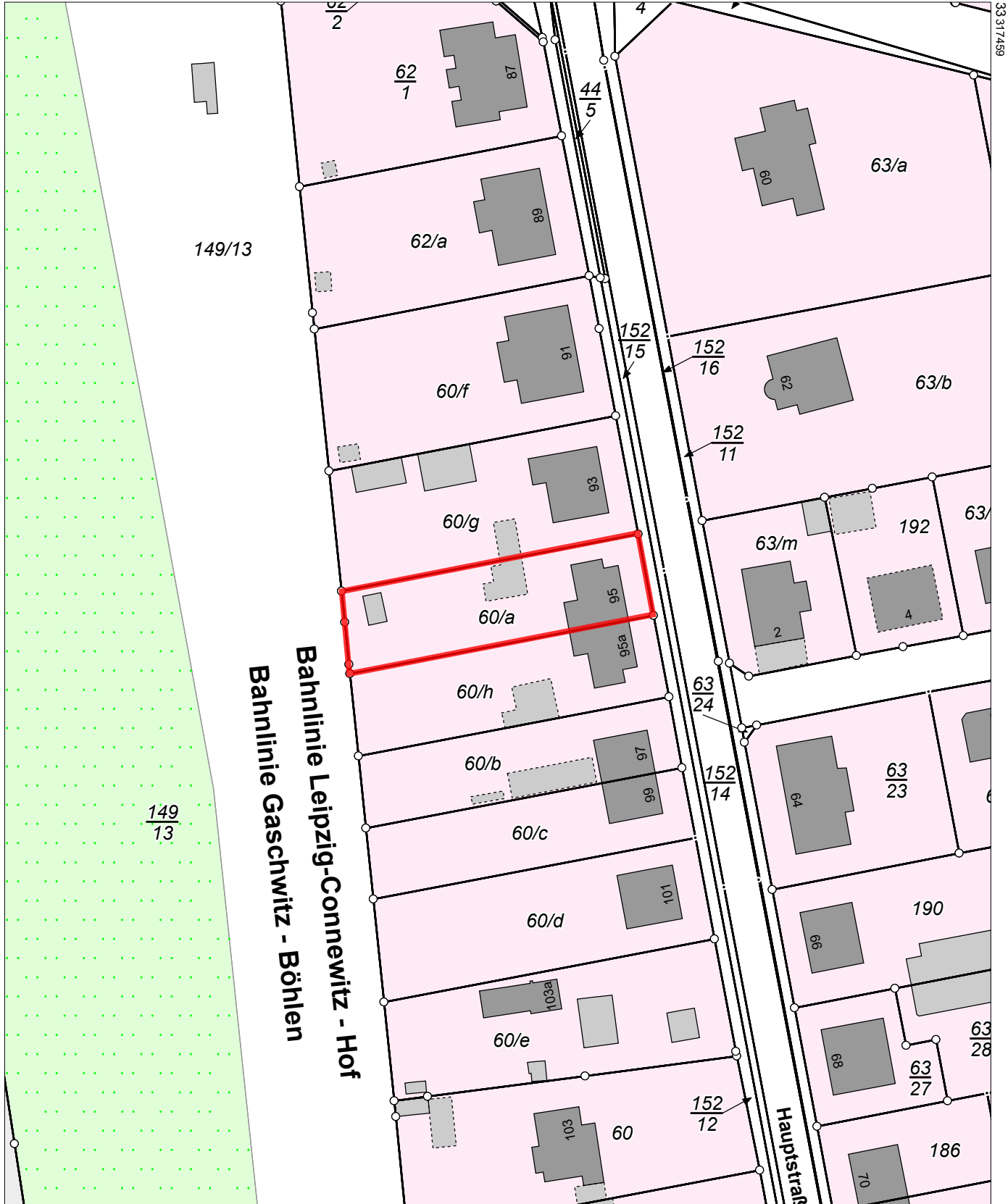
Hauptstr. 95
04564 Böhlen

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand der vorliegenden Zeichnungen erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



Flurstück: 60/a
Gemarkung: Probstdeuben (5531)

Gemeinde: Stadt Böhlen
Kreis: Landkreis Leipzig



5678589

Maßstab 1:1000 Meter

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