522 K 23/24
GUTACHTEN

PALMER
IMMOBILIENBEWERTUNG

Einfamilienhaus in Zabeltitz



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Aktenzeichen:
522 K 23/24

Grundbuchamt:
Riesa

Grundbuch von:
Zabeltitz-Treugeböhla

Blatt:
273

Gemarkung:
Zabeltitz

Flurstück:
321/e

Größe:
1.100 m²

Postalische Anschrift:
Siedlung 22
01561 Großenhain OT Zabeltitz

Miteigentumsanteil:
-

Objektart:
Einfamilienhaus

Wertermittlungsstichtag:
11.03.2025

Qualitätsstichtag:
11.03.2025

Baujahr:
1982/1996/2009

San./Mod.:
1996/2009

Wohnfläche:
ca. 140,63 m²
zzgl. Loggia + Terrasse

Vermietungsstand:
eigen genutzt vom Miteigentümer Abt. I Nr. 1a

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Objektzustand:
Investitionsstau vorhanden

Energieausweis:
nicht erstellt

Baulasten:
nein

Altlasten:
nein

Sanierungsgebiet:
nein

Denkmalschutz:
nein

Sonstiges:
Der westliche Grundstücksteil stellt möglicherweise eine separat verwertbare Teilfläche dar (Baulandreserve).

Vorgefundenen Gegenstände:

sh. Punkt 11

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

rd. 218.000 €

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

Niederlassungen

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul
Telefon 0351-4135124
Telefax 0351-4276766

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig
Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Salzstraße 2
09113 Chemnitz
Telefon 0371-28309805
Telefax 0371-28309806

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	**Grundstücksmerkmale**	**10**
2.1	Lage	10
2.1.1	Makrolage	10
2.1.2	Mikrolage	11
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	12
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Privatrechtliche Situation	13
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	14
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5	Flächen	21
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	21
2.5.2	Grundfläche und Wohnfläche	22
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	22
3.	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**23**
3.1	Vorbemerkung	23
3.2	Wohnhaus mit Anbauten	23
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	23
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	24
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	26
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	26
3.3	Geräteraum	29
3.4	Carport	29
3.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	29
4.	**Versicherungen**	**30**
5.	**Nutzungsunabhängiges Gesamturteil**	**30**
6.	**Wahl der Wertermittlungsverfahren**	**31**
7.	**Variante 1 (Verkehrswert ohne selbstständig verwertbare Teilfläche)**	**33**
7.1	Sachwertverfahren	33
7.1.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung	33
7.1.2	Besondere Modellparameter	34
7.1.3	Wohnhaus ohne Anbauten	36
7.1.4	Anbau Bad	39
7.1.5	Anbau Wohnen	40
7.1.6	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	40
7.1.7	Bodenwert	41
7.1.8	Vorläufiger Sachwert	42
7.1.9	Marktanpassung	43
7.1.10	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	44
7.1.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	47
7.1.12	Sachwert für Variante 1	50
7.1.13	Vorläufiger Verkehrswert für Variante 1	50
8.	**Variante 2 (Verkehrswert mit selbständig verwertbarer Teilfläche)**	**51**
8.1	Bildung von Teilgrundstücken	51
8.2	Sachwert der Teilfläche 1 (TF1)	52
8.3	Vergleichswert der Teilfläche 2 (TF2)	53
8.3.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	53
8.3.2	Geeignete Kaufpreise	54

8.3.3	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	54
8.3.4	Anpassung an die Lage	55
8.3.5	Anpassung an die Grundstücksgröße	56
8.3.6	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\overline{x}`$	57
8.3.7	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	57
8.3.8	Ermittlung des Mittelwertes $\overline{x}$	59
8.3.9	Vorläufiger Vergleichswert	60
8.3.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	61
8.3.11	Vergleichswert für Teilfläche 2 (TF2)	62
8.4	Vorläufiger Verkehrswert für Variante 2	62
9.	**Gegenüberstellung der Varianten**	**62**
10.	**Verkehrswert**	**64**
10.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	64
10.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	64
11.	**Sonstige vorgefundene Gegenstände**	**65**
12.	**Datum, Stempel und Unterschrift**	**66**
13.	**Ergänzende Anlagen**	**66**
14.	**Quellenangaben, Literaturverzeichnis**	**67**

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Abkürzungsverzeichnis

Anm.	Anmerkung des Sachverständigen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SächsBO	Sächsische Bauordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GMB	Grundstücksmarktbericht
Flst.	Flurstück
URNr.	Urkunden-Nummer
z. T.	zum Teil
i. V. m.	in Verbindung mit
o. Ä.	oder Ähnliches
WST	Wertermittlungsstichtag

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)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerungsabteilung- Roßbachstr. 6 01069 Dresden **AZ: 522 K 23/24**

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung:	Wohngrundstück mit 1.100 m² Grundstücksfläche, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Bj. 1982, Aufstockung 1996, Anbau 2009, teilunterkellert, ca. 140,6 m² Wohnfläche zzgl. Loggia und Terrasse) nebst Doppelcarport und Gerätehaus	
Anschrift:	**Zabeltitz** **Siedlung 22** **01561 Großenhain**	
Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Grundbuch von Grundbuchblatt	Riesa Zabeltitz-Treugeböhla 273
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1	Gemarkung Zabeltitz, Flurstück 321/e (Landwirtschaftsfläche, Siedlung 22) mit 1.100 m²
Erste Abteilung:	lfd. Nr. 1a	Eigentümer - zu 1/2 -
	lfd. Nr. 1b	Eigentümerin - zu 1/2 -
Zweite/Dritte Abteilung:	→ siehe Punkt 2.4.1	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

1.3 Zweck

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

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

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

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag:	11.03.2025
	§ 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:	11.03.2025
	§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist."

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Zeitpunkt:	11.03.2025
Dauer:	16:00 bis 16:43 Uhr Anm.: In dem Verfahren unter dem Az.: 522 K 83/21 erfolgte bereits am 24.08.2021 in der Zeit von 15:00 bis 16:28 Uhr eine Ortsbesichtigung.
Besichtigte Bereiche:	Es bestand im Wesentlichen uneingeschränkter Zutritt zum Grundstück und zu den darauf befindlichen baulichen Anlagen.
Teilnehmer:	- Eigentümer (Abt. I/1a) - Eigentümerin (Abt. I/1b) - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis zu Fotoaufnahmen:	Der/Die Eigentümer/in haben keine schriftliche Zustimmung zur Abbildung der Innenaufnahmen im Gutachten erteilt.
Besonderheiten:	-

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Grundbuch von Zabeltitz-Treugeböhla, Blatt 273, Ausdruck vom 08.03.2024
Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- keine
Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- kein Zwangsverwalter bestellt
Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- keine
Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:	- Besichtigungsaufzeichnungen - Liegenschaftskarte vom 28.02.2025 - Auskunft Landratsamt Meißen, Kreisumweltamt, zu Altlasten vom 05.02.2025 - Auskunft Abwasserzweckverband Röderaue vom 26.02.2025

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

- Auskunft Stadtverwaltung Großenhain zu baulichen Möglichkeiten vom 18.03.2025
- Auskunft Stadtverwaltung Großenhain, Städtebauliche Auskunft vom 19.02.2025 sowie Korrektur vom 03.04.2025
- Auskunft Landratsamt, Kreisbauamt, bauplanungsrechtliches Auskunftsersuchen vom 26.03.2025
- Auskunft Landratsamt, Kreisbauamt, vom 13.02.2025
- Auskunft Landratsamt Meißen, Baulastenauskunft, vom 05.02.2025
- Auskünfte Landratsamt zum Denkmalschutz vom 06.02.2025 und 28.02.2025
- Auskunft Landratsamt Meißen, Sachgebiet Flurneuordnung, vom 05.02.2025
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 04.02.2025
- Auskunft Sachsen Netze vom 04.02.2025 nebst Bestandsplan Strom
- Auskunft Trinkwasserzweckverband vom 11.02.2025 nebst Bestandsplan
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

<u>Aus dem Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 522 K 83/21 übernommene Unterlagen:</u>

- Bauplanmappe (Genehmigungsunterlagen Anbau Wintergarten/Laubengang)
- Prüfbescheid Nr. 121/82 zum Anbau eines Geräteraumes vom 25.05.1982 nebst Erläuterungsbericht und Zeichnungen
- Bauantrag vom 09.06.1986 zu einem Geräteraum nebst Erläuterungsbericht und Zeichnungen
- Antrag auf Baugenehmigung vom 27.03.1996 zur Aufdrempelung des vorhandenen Wohnhauses und Ausbau Dachgeschoss nebst Zeichnungen, Erläuterungsbericht, Baugenehmigung vom 05.06.1996 und Rohbauabnahmeschein vom 16.09.1996

- Bauantrag vom 15.04.2009 zum Anbau Wintergarten/Laubengang nebst Zeichnungen und Baugenehmigung vom 27.05.2009
- selbst erstellte schematische Grundrisszeichnungen nach Aufmaß zum Ortstermin am 24.08.2021

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen		
Landkreis:	Meißen		
Stadt:	Großenhain	Einwohner:	18.312[1]
Arbeitslosenquote:	Deutschland	6,3%	
	Sachsen	6,9%	
	Landkreis Meißen	5,8%	
	→ Stand April 2025, www.statistik.arbeitsagentur.de		
Demographische Entwicklung:	Nach dem Bevölkerungsmonitor Sachsen und der Bevölkerungsvorausberechnung sollen die Einwohnerzahlen in der Stadt Großenhain von etwa 17.958 Einwohnern im Jahr 2021 bis zum Jahr 2040, je nach Berechnungsmodell, auf 17.170 bzw. 16.400 zurückgehen.		
	→ 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040		
Stadt-/Ortsteil:	Zabeltitz		

Entfernungen:	
Stadtzentrum Großenhain	9 km
Stadtzentrum Dresden	45 km
Bundesstraße B101	3 km
Bahnhof Zabeltitz	1 km
BAB A13, AS Schönborn	18 km
öffentliche Verkehrsmittel (Bus)	600 m
nächste Einkaufsmöglichkeiten	450 m
Kindertagesstätte in Zabeltitz	1 km
Grundschule in Zabeltitz	650 m
Oberschule in Großenhain	8 km
Gymnasium in Großenhain	9 km

[1] Stand 31.12.2023, www.wikipedia.de

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:	Ortslage von Zabeltitz	
Wohnlage:	Nach dem Wohnlageverzeichnis zum Mietspiegel der Großen Kreisstadt Großenhain (gültig ab 01.01.2022) ist der Ortsteil Zabeltitz der mittleren Wohnlage zugeordnet.	
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet	
Umgebungsbebauung:	Bauweise	offen
	Nutzung	überwiegend Wohnen
	Durchgrünung	hoch
	Geschossigkeit	I + Dach
	Art der Bebauung	straßenbegleitende Wohnhäuser, zumeist aus der Bauzeit Anfang/Mitte/Ende des 20. Jahrhunderts
Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:	Es bestehen keine außerordentlichen Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben.	
Topographie:	Das Grundstück ist als eben zu betrachten.	
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück gibt es Stellplatzmöglichkeiten im Carport und auf der befestigten Freifläche/Zufahrt.	

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Straßenfront:	ca. 19,5 m
Grundstücksbreite:	ca. 19,5 bis 23,5 m
Grundstückstiefe:	ca. 50,5 m
Grundstücksform:	rechteckähnlich regelmäßig → siehe Anlage (Liegenschaftskarte)
Grundstücksgröße:	1.100 m²
	→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Bodenbeschaffenheit:	-

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

Straßenanschluss:	Das Grundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Siedlung“).	
Straßenart:	Nebenstraße, im Wesentlichen Anliegerverkehr	
Straßenausbau:	ortsüblich ausgebaut	
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Trinkwasser	Hausanschluss vorhanden
	Strom	Hausanschluss vorhanden
	Gas	kein Gasleitungsbestand eines örtlichen Versorgers vorhanden
	Abwasser	Anschluss vorhanden (Schmutzwasser)
	→ siehe Anlage (Auskunft Abwasserzweckverband Röderaue vom 26.02.2025; Auskunft Sachsen Netze vom 04.02.2025 nebst Bestandsplan Strom; Auskunft Trinkwasserzweckverband vom 11.02.2025 nebst Bestandsplan)	
Grenzverhältnisse:	Zum Ortstermin waren keine Hinweise auf eine Grenzbebauung sichtbar, welche Einfluss auf den Verkehrswert hätte.	
Baugrund:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:	Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte. → siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)
grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen: lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ.: 522 K 83/21); eingetragen am 20.05.2021. lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 522 K 23/24); eingetragen am 07.03.2024. → siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II) Hinweis: Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht zu bewerten bzw. in Abzug zu bringen. Bezüglich der Rechte in Abteilung II ist jedoch anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag anzugeben, um welchen sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung mindern würde. Zu Abt. II Nr. 3, 4: Die Eintragungen mindern den Verkehrswert nicht.
grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden grundsätzlich nicht wertmindernd berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt geworden

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

Nutzung/Vermietungssituation:	Das Grundstück wird von dem in Abteilung I Nr. 1a eingetragenen Miteigentümer bewohnt. Den Angaben zufolge bestehen keine mietvertraglichen Bindungen.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Es bestehen keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Grundstückes. → siehe Anlage (Auskunft Landratsamt zu Baulasten vom 05.02.2025)
Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:	Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert. → siehe Anlage (Auskunft Landratsamt zu Altlasten vom 05.02.2025)
Denkmalschutz:	Auf dem Grundstück befindet sich kein in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragenes Kulturdenkmal. → siehe Anlage (Auskunft Landratsamt vom 06.02.2025) Auf dem Grundstück befinden sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale. → siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 06.02.2025)
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist in kein Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht einbezogen. → siehe Anlage (Liegenschaftskarte i. V. m. Zeichenerklärung)
Verfügungs- und Veränderungssperre:	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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt

☒ liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

☐ ~~liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.~~

~~Der Bebauungsplan trifft u.a. folgende Festsetzungen:~~

~~Art der baulichen Nutzung~~
~~Dachform~~
~~Maß der baulichen Nutzung~~ ~~GFZ~~
~~GRZ~~
~~Traufhöhe~~

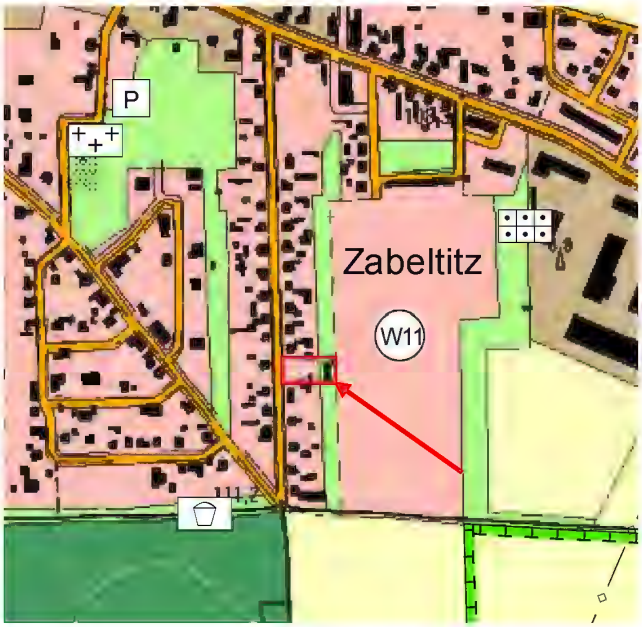
Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als

☒ Wohnbaufläche (westlicher Teilbereich)
☐ ~~Gemischte Baufläche~~
☐ ~~Gewerbliche Baufläche~~
☒ Grünfläche (östlicher Teilbereich)

gekennzeichnet ist.

<u>Auszug aus dem Flächennutzungsplan</u>



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

☐ ~~Für den Bereich, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.~~

Planungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit:

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt nach

☒ § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der östliche Teil des Flurstückes, der mit dem Wohnhaus bebaut ist, liegt planungsrechtlich im Außenbereich.

☒ § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der unbebaute westliche Teil des Flurstückes liegt planungsrechtlich im Innenbereich.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Großenhain zur baurechtlichen Zulässigkeit vom 18.03.2025)

Planungsrechtliche Satzungen:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich folgender städtebaulicher Satzung nach dem BauGB:

☐ ~~Erhaltungssatzung~~
☐ ~~Gestaltungssatzung~~
☐ ~~Sanierungssatzung~~
☐ ~~Entwicklungssatzung~~
☐ ~~Klarstellungssatzung~~
☐ ~~Ergänzungssatzung~~
☐ ~~Außenbereichssatzung~~
☐ ~~Vorkaufsrechtsatzung~~

Sonstiges:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem

☐ ~~Landschaftsschutzgebiet~~
☐ ~~Wald nach Sächsischem Waldgesetz~~
☐ ~~Naturschutzgebiet~~
☐ ~~Biotopgebiet~~
☐ ~~festgesetzten Überschwemmungsgebiet~~
☐ ~~überschwemmungsgefährdeten Gebiet~~
☐ ~~Hochwasserrisikogebiet~~
☐ ~~Gewässerschutzgebiet~~
☐ ~~Trinkwasserschutzgebiet~~

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Großenhain, Städtebauliche Auskunft, vom 03.04.2025)

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

Weitere bauliche Möglichkeiten:

Mit Schreiben vom 18.03.2025 habe ich beim Landratsamt Meißen um planungsrechtliche Auskunft gebeten, ob der vordere bzw. westliche Grundstücksteil des Flurstückes 321/e der Gemarkung Zabeltitz bebaubar wäre (z.B. mit einem EFH). Die etwaige Lage des Gebäudes ist in Abbildung 1 rot dargestellt.



Abbildung 1

Mit Schreiben vom 26.03.2025 erteilte das Landratsamt Meißen, Sachgebiet Bauaufsicht folgende Auskunft:

Zitatbeginn: *„Das geplante Vorhaben, Errichtung eines Einfamilienhauses im vorderen Grundstücksteil (straßenbegleitend) befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich der Stadt Großenhain, Gemarkung Zabeltitz. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich folglich nach den Vorschriften des§ 34 Baugesetzbuch (BauGB). Entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben (Rücksichtnahmegebot); das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ausschlaggebend ist also, dass das geplante Vorhaben der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung in seiner Höhe, Geschossigkeit, Grundflächengrüße, Kubatur sowie überbauter Grundstücksfläche gleich kommt bzw. diese nicht unterbricht. Eine Aussage, zu wie vielen Prozent das Grundstück bebaut werden darf, kann demnach nicht erfolgen. Vielmehr ist die durch die Umgebungsbebauung vorgegebene*

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Bebauungsdichte maßgebend, an welcher sich Ihr Vorhaben orientieren sollte. Weiterhin dürfen durch das Vorhaben keinerlei unzumutbare Belästigungen oder Benachteiligungen für die bereits vorhandene Bebauung entstehen (Rücksichtnahmegebot). Vorliegend wird von einer theoretischen Möglichkeit der gesicherten Erschließung sowie der Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen. Fügt sich Ihr geplantes Vorhaben zudem entsprechend der Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB ein, ist es bauplanungsrechtlich zulässig." Zitatende.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt Meißen, bauplanungsrechtliches Auskunftsersuchen vom 26.03.2025

2.4.3.1 Bauordnungsrecht

Baugenehmigung vor 1990:	1982	Anbau eines Geräteraumes (jetziges Anbau Bad)
	1986	Errichtung eines Geräteraumes an der südlichen Grundstücksgrenze
Baugenehmigung nach 1990:	1996	Aufsattlung vorhandenes Wohnhaus mit Dachgeschossausbau
	2009	Neubau eines Anbaus als Nebenanlage (Wintergarten)

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen: Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Beschränkungen/Auflagen.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt Meißen vom 13.02.2025.)

Sonstiges: Nach meinen Feststellungen zum Ortstermin besitzt das Satteldach des Wohnhauses abweichend zu den Bauantragsunterlagen keine Dachneigung von 44,5°. Die Dachneigung beträgt stattdessen 50°. Außerdem wurde das 2. Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Nach den genehmigten Zeichnungen war der Ausbau des 2. Dachgeschosses nicht geplant (Spitzboden).

Außerdem hat der Miteigentümer mitgeteilt, dass der 2009 errichtete Anbau in Massivbauweise errichtet wurde, obwohl er in Holzbauweise geplant war.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Hinweis: Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich von der Annahme aus, dass es aufgrund der Abweichungen zu den genehmigten Bauantragsunterlagen nicht zur Forderung von Nachgenehmigungen kommt und auch sonst keine Auflagen erteilt werden, welche die derzeitige Nutzung einschränken oder finanzielle Aufwendungen nach sich ziehen.

2.4.3.2 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand:

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

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen
(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Der im Flächennutzungsplan innerhalb einer Wohnbaufläche gelegene Teil des Bewertungsgrundstückes (westlicher Grundstücksteil) besitzt den Entwicklungszustand

- ☐ ~~Fläche der Landwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV~~
- ☐ ~~Fläche der Forstwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV~~
- ☐ ~~Bauerwartungsland nach § 3 (2) ImmoWertV~~
- ☐ ~~Rohbauland nach § 3 (3) ImmoWertV~~
- ☒ Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV
- ☐ ~~Sonstige Fläche nach § 3 (5) 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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

Der im Flächennutzungsplan innerhalb einer Grünfläche gelegene Teil des Bewertungsgrundstückes (östlicher Grundstücksteil) besitzt trotz der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) den Entwicklungszustand

- ☐ ~~Fläche der Landwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV~~
- ☐ ~~Fläche der Forstwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV~~
- ☐ ~~Bauerwartungsland nach § 3 (2) ImmoWertV~~
- ☐ ~~Rohbauland nach § 3 (3) ImmoWertV~~
- ☒ (faktisch) Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV
- ☐ ~~Sonstige Fläche nach § 3 (5) ImmoWertV~~

weil das dort befindliche Wohnhaus trotz der Außenbereichslage rechtmäßig errichtet wurde und es rechtlich und wirtschaftlich auch weiterhin nutzbar ist.

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

Für das Grundstück sind keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadt Großenhain vom 03.04.2025)

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.5 Flächen

2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Die dafür erforderlichen äußeren Gebäudeabmessungen habe ich aus den zur Verfügung stehenden Archivunterlagen bzw. den von mir erstellten Grundrisszeichnungen entnommen.

Gebäude (-teil)	Geschoss	Berechnung der Bruttogrundfläche in m	Bruttogrundfläche (BGF) in m²
Wohnhaus ohne Anbauten	Kellergeschoss	(3,76 x 6,80) + (4,78 x 1,50) =	32,74
	Erdgeschoss	7,48 x 9,15 =	68,44
	1.Dachgeschoss	7,48 x 9,15 =	68,44
	2.Dachgeschoss	5,30 x 7,08 =	37,52
		Summe	**207,14**
Anbau Bad		(5,17 x 2,58) + (2,81 x 0,84) =	15,70
		Summe	**15,70**
Anbau Wohnen		7,66 x 8,00 =	61,28
		Summe	**61,28**

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.5.2 Grundfläche und Wohnfläche

Die folgenden Flächen habe ich durch Aufmaß zum Ortstermin ermittelt (bereits für das Verfahren unter dem Az.: 522 K 83/21). Die von mir erstellten Grundrisszeichnungen mit den einzelnen Raumflächen und den wichtigsten Maßen habe ich diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Gebäude (-teil)	Geschoss	Raumbezeichnung	nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2(3) WoFlV in m²	zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (1,2) WoFlV in m²	zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (1,2) WoFlV in m²
Wohnhaus mit Anbau	Kellergeschoss	Ölwanne, Hzg.	11,35	-	-
		Keller	8,59	-	-
		Gang	4,54	-	-
	Erdgeschoss	Abstellraum	3,00	-	-
		Diele	-	11,90	11,90
		Dusche/WC	-	2,02	2,02
		Bad	-	12,51	12,51
		Wohnen 1	-	11,52	11,52
		Wohnen 2	-	29,00	29,00
		Schlafen	-	15,00	15,00
		Terrasse	-	14,00	7,00
		Küche	-	11,81	11,81
	1.Dachgeschoss	Diele	-	7,47	7,18
		Kind 1	-	16,19	15,46
		Kind 2	-	11,75	11,30
		Loggia	-	12,00	6,00
	2.Dachgeschoss	Diele	-	4,14	3,01
		Kind 3	-	14,84	9,92
		Summe	**27,48**	**174,15**	**153,63**

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht erforderlich.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

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

3.2 Wohnhaus mit Anbauten

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus, teilunterkellert

Baujahr:

1982	Ursprungshaus (als Anbau Geräteraum)
1996	Aufstockung/Aufdrempelung und Ausbau Dachgeschoss
2009	Anbau Wohnen (Wohnen 2, Terrasse, Schlafzimmer)

Modernisierungen: [2]

Jahr	Maßnahme
1996	- Dacheindeckung - Außenwandwärmedämmung - Fenster, Außentüren - Elektrik - Innenausbau - Heizung - Sanitär

[2] überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise, teilunterkellert	
Fundamente:	vermutlich Beton	
Kellerwände:	Betonhohlblocksteine	
Kellerboden:	Beton	
Umfassungswände:	Ursprungshaus	Gasbeton o.ä., Außenwandwärmedämmung und Außenputz
	Anbau	Hochlochziegel, Außenwandwärmedämmung, teils Außenputz
Innenwände:	Mauerwerk aus Gasbeton/Kalksandstein und Trockenbauwände	
Geschossdecken/ Bodenaufbau:	über Kellergeschoss	Stahlträger mit Betonhohldielen
	über Erdgeschoss und Dachgeschoss	Holzbalkendecken, teilweise verstärkt im Rahmen der Aufstockung
Dach:	Ursprungshaus	Holzsparrendach als Satteldach, 14 cm Mineralwolledämmung, Dacheindeckung aus Kunstschiefer
	Anbau	Flachdach, Dachabdichtung aus Kunststoffbahnen, Bekiesung
Hauseingangsbereiche:	Vordach, Außentreppe	
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Füllung und Glaseinsätzen, Mehrfachverriegelung	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Treppen(haus):	KG zu EG	keine Treppe eingebaut, Kellerabgang provisorisch über Leiter hergestellt
	EG zu 1.DG	Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen
	1.DG zu 2.DG	Raumspartreppe
Elektroinstallation:	1996 erneuert (im Anbau später)	
Heizung:	Ölheizanlage im Kellergeschoss von Viessmann (Vitola Comferral, Baujahr 1996), separate Kunststofföltanks (je 750 Liter)	
Warmwasser:	zentraler Warmwasserspeicher im Kellergeschoss	

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

Fenster:	Kunststofffenster und Holzfenster mit Isolierverglasung (1995/1996 erneuert), Holzdachflächenfenster von Velux (1996 neu eingebaut)		
Innenwandbekleidung:	Tapete, Putz o.ä.		
Deckenbekleidung:	Tapete, Putz, Paneele		
Innentüren:	Zargentüren, in Holzdekor beschichtet		
Böden/Bodenbeläge:	EG	Diele	Fliesen
		Dusche/WC	Fliesen
		Bad	Fliesen
		Wohnen 1	Laminat
		Wohnen 2	Laminat
		Schlafen	Laminat
		Terrasse	Betonsteinpflaster
		Küche	Fliesen
	1.DG	Diele	Textilbelag
		Kind 1	Laminat
		Kind 2	Textilbelag
		Loggia	ohne Bodenbalg, nur Abdichtung (Schweißbahn) vorhanden
			Hinweis: Keine Abdichtung zum darunter liegenden

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

		Abstellraum; nur Spanplatte eingebaut.
	2.DG Diele	Textilbelag
	Kind 3	Textilbelag
Sanitärausstattung:	Bad	Wände im Nassbereich gefliest, Boden gefliest, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, Fußbodenheizung
	Dusche/WC	Wände halbhoch gefliest, umlaufend Bordürenstreifen, Stand-WC, Wandspülkasten aus Kunststoff, Handwaschbecken, Eckdusche
Küche:	Fliesenboden, Fliesenspiegel an der Wand, Einbauküche (siehe hierzu Punkt 11 in diesem Gutachten)	
Elektroinstallation:	1996 erneuert (im Anbau später)	
Sonstiges:	-	

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen:
- Kamin
- Gelenkarmmarkise (siehe Punkt 11)
- Klimaanlage im Schlafzimmer (siehe Punkt 11)

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden:
- Wohnhaus im Liegenschaftskataster nicht eingemessen
- Mangelhafte Abdichtung der Bereiche Außenwand/Dach am Anbau
- nicht fachgerechter Anschluss Dach/Außenwand des Anbaus Bad
- fehlender Bodenbelag Loggia 1.DG
- mangelhafte Abdichtung Loggiaboden über Abstellraum
- Außenputz nicht fertig gestellt

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

- Anschluss Fassade/Sockel des Anbaus zur Ostseite nicht fertig gestellt
- fehlende Treppe zwischen EG und KG
- beschädigte oder fehlende Fliesen im Bad (EG)
- usw.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. GEG wurde für das Bewertungsobjekt nicht vorgelegt. Auf Grundlage des Baujahres sowie der dokumentierten, lediglich in begrenztem Umfang vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere in Bezug auf energetisch relevante Bauteile wie Gebäudehülle, Fenster, Heizungsanlage und Anlagentechnik – ist sachverständig davon auszugehen, dass das Objekt einen insgesamt niedrigen energetischen Standard aufweist.

Daraus resultiert eine voraussichtlich ungünstige Energieeffizienz, welche im Vergleich zum heutigen technischen Standard zu erhöhten Energieverbräuchen und entsprechenden Betriebskosten führt.

Barrierefreiheit:

Die normativen Grundlagen zur Beurteilung der Barrierefreiheit einer Immobilie sind in der DIN 18040-1 :2010-10 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude und in der DIN 18040-2: 2011-09 Barrierefreies Bauen -Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen definiert, welche im Bauordnungsrecht der Länder grundsätzlich als allgemein anerkannte Regeln der Technik eingeführt worden sind.

Vorliegend handelt es sich um ein Wohngebäude, demzufolge sind die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2:2011-09 zu prüfen.

Barrierefreiheit ist im zu bewertenden Objekt nicht gegeben. Weder die äußere Erschließung auf dem Grundstück, die innere Erschließung des Gebäudes noch die Räume im Gebäude sind barrierefrei. Ein Umbau ist mit baulichen Anpassungen und nicht unerheblichen Kostenaufwendungen verbunden.

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in Massivbauweise errichtetes, teilunterkellertes Einfamilienhaus, das in mehreren Bauphasen entstanden ist (Ursprungsbau 1982, Ausbau 1996, Anbau 2009). Das Gebäude wurde im Jahr 1996 modernisiert, wobei zentrale bauliche und technische

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Komponenten – wie Dacheindeckung, Außenwanddämmung, Fenster und Türen, Elektrik, Heizung, Sanitär und Innenausbau – erneuert wurden. Diese Maßnahmen haben das Objekt seinerzeit auf einen zeitgemäßen technischen Stand gebracht. Allerdings entspricht die Ausstattung heute nur noch eingeschränkt dem aktuellen Ausstattungs- und Energieeffizienzstandard.

Die ausstattungsrelevanten Merkmale zeigen ein durchschnittliches Niveau. Die Bodenbeläge bestehen größtenteils aus Laminat, Fliesen oder Textilbelägen, die Sanitärausstattung ist funktionsgerecht, aber optisch und technisch nicht mehr modern. Einzelne Bereiche wie die Loggia im 1. Dachgeschoss weisen unvollständige Ausführungen auf (fehlender Bodenbelag, unzureichende Abdichtung). Die Treppenverbindung zwischen EG und KG fehlt vollständig – der Keller ist nur provisorisch über eine Leiter begehbar.

Die Heizungsanlage (Öl-Zentralheizung, Baujahr 1996) ist aus energetischer Sicht nicht mehr zeitgemäß. Auch liegt kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. GEG vor. Angesichts der Alterung der technischen Anlagen sowie begrenzter energetischer Sanierungen ist von einem insgesamt niedrigen energetischen Standard und erhöhten Betriebskosten auszugehen.

Das Objekt weist zudem erhebliche Baumängel und Bauschäden auf, darunter unzureichende Abdichtungen an Anschlusspunkten (Dach/Außenwand), unvollständig ausgeführte Außenputz- und Sockelbereiche sowie beschädigte bzw. fehlende Ausstattungen im Innenbereich. Diese Mängel mindern die Gebrauchstauglichkeit deutlich und führen zu einem nicht unerheblichen Instandsetzungsbedarf.

Die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 sind nicht erfüllt. Weder die äußere noch die innere Erschließung noch die Raumgestaltung entsprechen barrierefreien Standards. Ein Umbau zur Herstellung der Barrierefreiheit wäre mit einem hohen baulichen und finanziellen Aufwand verbunden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

3.3 Geräteraum

Baujahr:	1986
Beschreibung:	Außenmauerwerk aus Betonhohlblocksteinen oder Ziegeln, flach geneigtes Pultdach (Holzsparren o.ä.), Dachabdichtung aus Bitumenschweißbahnen, Holzthermofenster, einflügelige Holztür mit Glaseinsatz
äußere Gebäudeabmessungen:	Breite ca. 4,5 m Tiefe ca. 3,5 m

3.4 Carport

Baujahr:	ca. 2016
Beschreibung:	Holzständerkonstruktion, allseitig offen, Dachabdichtung aus Bitumenschweißbahnen
äußere Gebäudeabmessungen:	Breite ca. 7 m Tiefe ca. 6 m

3.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Zufahrt und Zuwege aus Betonsteinpflaster
- Gartenanlagen und Anpflanzungen
- Brunnen aus Betonbrunnenringen, Tiefe ca. 8 bis 9 m, Baujahr etwa 2016; mittlerweile vertiefter Brunnen auf ca. 15 m mit 150er Brunnenfilterrohren
- Einfriedung
- Gartentor
- Zufahrtstor mit elektrischem Torantrieb
- Holzschuppen (marode)
- usw.

Sonstige Anlagen:

- Gartenanlagen und Anpflanzungen

Allgemeinbeurteilung: Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich insgesamt in einem mäßig unterhaltenen Zustand. Es sind Anzeichen unzureichender Pflege erkennbar.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

4. Versicherungen

Versicherungen:	Von den Beteiligten habe ich keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen erhalten.

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Das Bewertungsobjekt befindet sich im ländlich geprägten Ortsteil Zabeltitz der Großen Kreisstadt Großenhain, im nordwestlichen Teil des Landkreises Meißen. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist das Objekt der Region 3.2 gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 zuzuordnen, der sich durch eine unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Nachfrage sowie durch ein niedrigeres Preisniveau im Vergleich zum städtischen Umland von Dresden auszeichnet.

Laut Grundstücksmarktbericht 2024 lag der Median-Kaufpreis für Einfamilienhäuser in Großenhain im Jahr 2023 bei 152.000 €. Damit ist gegenüber dem Vorjahr (193.000 €) ein deutlicher Preisrückgang von über 20 % zu verzeichnen. Diese Entwicklung spiegelt die allgemeinen Marktunsicherheiten wider, insbesondere im Hinblick auf gestiegene Finanzierungskosten, energetische Anforderungen und die verhaltene Nachfrage in strukturschwächeren Teilmärkten.

In der Region 3.2, der Zabeltitz zuzuordnen ist, bewegten sich die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Jahr 2023 bei durchschnittlich 145.000 €, was einen Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von rd. 15% entspricht (2022: 170.000 €).

Fazit

Im aktuellen Marktumfeld sind für das Bewertungsobjekt in Zabeltitz – insbesondere unter Berücksichtigung des mäßigen baulichen Zustands, energetischer Defizite und der eingeschränkten Marktgängigkeit – deutliche Abschläge gegenüber den Preisen in anderen Regionen des Landkreises zu erwarten. Die regionale Lage in einem dörflich strukturierten Teilmarkt mit begrenzter Nachfrage führt insgesamt zu einem eingeschränkten Marktwertpotenzial.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall</u>

Zur Ableitung des Verkehrswertes 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. Die vorliegenden Kaufpreise sollen jedoch zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses dienen.

Für das potentielle Baugrundstück (westliche Teilfläche des Wertermittlungsgrundstückes) wird zur Ableitung des Verkehrswertes der Vergleichswert herangezogen, weil eine ausreichende Anzahl an

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Kauffällen vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichende übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und/oder die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Es erfolgt außerdem eine Variantenbetrachtung. In Variante 1 erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung der selbstständig verwertbaren Teilfläche. In Variante 2 erfolgt die Verkehrswertermittlung mit Berücksichtigung der selbständig verwertbaren Teilfläche. Anschließend sollen die Varianten gegenübergestellt werden. Hintergrund der Variantenbetrachtung ist die Bestimmung des höheren Wertes der beiden Varianten, denn ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Verkäufer würde stets den maximalen Erlös beim Verkauf erzielen wollen.

Anm.: Die Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren setzt stets voraus, dass zunächst ein „lastenfreier Verkehrswert“ ermittelt wird, also ein Wert, bei dem die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches unbeachtet bleiben. Im konkreten Fall bedeutet das, dass …

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7. Variante 1 (Verkehrswert ohne selbstständig verwertbare Teilfläche)

7.1 Sachwertverfahren

7.1.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung

Nach § 35 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Sachwert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:

Bodenwert
↓
+
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
↓
+
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
↓
=
Vorläufiger Sachwert
↓
x
Marktanpassung
↓
=
marktangepasster vorläufiger Sachwert
↓
±
Berücksichtigung
besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(boG)
↓
=
Sachwert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.1.2 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 2021 hat die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes genau in der Weise zu erfolgen, wie ihn auch der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Sachwertfaktoren ermittelt hat.

Das kann auch bedeuten, dass wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen ist, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (siehe hierzu auch § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Modellparameter (siehe hierzu auch die Erläuterungen in Grundstücksmarktbericht 2024, S. 79, 80)

Modellbeschreibung zur Anwendung von Sachwertfaktoren bei bebauten Grundstücken im Landkreis Meißen	
Rahmendaten	
zeitlicher Bezug	Die Stichtage wurden in den Auswertungstabellen als Medianwert aus den Kaufzeitpunkten der zur Ermittlung des Wertes verwendeten Datenlage dargestellt.
sachlicher Anwendungsbereich	Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgte für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Dieser wurde nach den Gebäudearten gemäß Anlage 4 ImmoWertV untergliedert. Es wurden für folgende Teilmärkte Sachwertfaktoren abgeleitet: 1. eigengenutzte Objekte = freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Villen sowie Drei- und Vierseithöfe. 2. Renditeobjekte = Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung, Büro- und Geschäftshäuser, Verbrauchermärkte, Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude sowie Lagergebäude.
räumlicher Anwendungsbereich	Die Sachwertfaktoren wurden abgeleitet für das Gebiet des Landkreises Meißen, welcher in die Regionen 1, 2, 3.1 und 3.2 unterteilt ist (vgl. Tabelle 12, Seite 25, Punkt 2.5.1 im GMB).
Datengrundlage	Die Datengrundlage für die Ermittlung der Sachwertfaktoren bilden: - die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses - Angaben aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposees, Wertermittlungen, Bauakten, Befragungen
Beschreibung der Stichprobe	
Auswertungszeitraum	01.01.2022 bis 31.12.2023
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	Angaben zur Größe der verwendeten Stichprobe der einzelnen Objektarten finden sich in den Auswertungstabellen.
Statistische Kenngrößen	Die Ergebnisausgabe erfolgte als Medianwert inklusive der Angaben zu Minimum und Maximum. Es werden folgende Kenngrößen als Medianwerte dargestellt: Baujahresklassen, Restnutzungsdauer, Bruttogrundfläche, Gebäudefaktoren (GF3 und GF 4).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

<table>
<tr><th colspan="2">Beschreibung der Ermittlungsmethodik</th></tr>
<tr><td>Grundsätze</td><td>Die in der Stichprobe verwendeten Sachwertfaktoren wurden auf der Basis des allgemeinen Sachwertverfahrens ermittelt. Die hieraus entstandene Stichprobe wurde mit statistischen Methoden analysiert.
Zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wurde die Formel gemäß ImmoWertA Nr. 21.(3).2 verwendet.</td></tr>
<tr><td>statistisches Methode</td><td>Die dargestellten Ergebnisse sind Erwartungswerte für die Sachwertfaktoren. Diese wurden aus der Stichprobe als Medianwert ermittelt.</td></tr>
<tr><td>Qualität und Güte</td><td>Identifizierte Ausreißer wurden nicht weiter verwendet.
Grundlage bilden nur Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben wurden nicht berücksichtigt.</td></tr>
<tr><th colspan="2">Gegenstand</th></tr>
<tr><td>Grundstücksart</td><td>Die Sachwertfaktoren wurden für bebaute Grundstücke ermittelt. Diese umfassen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Geschäftsgrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.</td></tr>
<tr><td>Bodenwert</td><td>Es handelt sich um den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2022 (unter Beachtung der Bauleitplanung mit vereinzelter Teilflächenabgrenzung nach Grundstücksqualität sowie Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten und auf den Kaufzeitpunkt umgerechnet).</td></tr>
<tr><td>Grundstücksfläche</td><td>Als Grundstücksgröße wurde die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das Objekt typisch bzw. angemessen ist. Anpassungen erfolgten entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV. Private Zufahrtsstraßen wurden mit dem vollen Baulandwert und dem Flächenanteil laut Angabe im Kaufvertrag berücksichtigt.</td></tr>
<tr><td>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</td><td>Kaufpreise wurden um den Wert der boG bereinigt.</td></tr>
<tr><td>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen</td><td>Die zugrunde gelegten Gebäudeherstellungskosten entsprechen den Werten gemäß Anlage 4 Nummer II ImmoWertV.</td></tr>
<tr><td>Gebäudestandard</td><td>Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 Nummer III ImmoWertV ermittelt.</td></tr>
<tr><td>Baunebenkosten</td><td>Für Baunebenkosten wird kein gesonderter Ansatz berücksichtigt, da diese bereits in den durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen enthalten sind.</td></tr>
<tr><td>Bezugsmaßstab/ Bruttogrundfläche</td><td>Bezugsmaßstab zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ist die Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß Anlage 4 Nummer I.2 und I.3 ImmoWertV unter Anwendung der DIN 277. Die Angaben zu den Grundflächen wurden dem Geoinformationssystem, den Fragebögen oder Bauplänen entnommen.</td></tr>
<tr><td>Regionalfaktor</td><td>Der Regionalfaktor nach § 36 Absatz 3 ImmoWertV beträgt für den Landkreis Meißen, der Empfehlung des Oberen Gutachterausschusses folgend, 1,0.</td></tr>
<tr><td>Baupreisindex</td><td>Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2015 (Baupreisindex) zu verwenden.</td></tr>
<tr><td>Baujahr</td><td>Die Angaben zum Baujahr stammen aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposees, Wertermittlungen, Bauunterlagen oder Denkmalschutzdaten. Es handelt sich im Normalfall um den Zeitpunkt der Fertigstellung. Lagen keine Angaben vor, wurde das Baujahr anhand von Baumerkmalen geschätzt.</td></tr>
<tr><td>Gesamtnutzungsdauer</td><td>Die Gesamtnutzungsdauer ist gemäß Anlage 1 ImmoWertV nach Art der baulichen Anlage verbindlich.</td></tr>
<tr><td>Restnutzungsdauer</td><td>Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV.</td></tr>
<tr><td>Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer</td><td>Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.</td></tr>
<tr><td>Alterswertminderung</td><td>Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear.</td></tr>
<tr><td>Wertansatz für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 3</td><td>Für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 3 wird kein gesonderter Ansatz herangezogen.
Der Wert an Balkonen, soweit vorhanden, wurde vor der Auswertung vom Kaufpreis abgezogen.
War kein Wert bekannt, wurden nachfolgende pauschale Ansätze abgezogen.
<table>
<tr><th>Art / Standard</th><th>einfach</th><th>mittel</th><th>gehoben</th></tr>
<tr><td>Balkon</td><td>3.000</td><td>5.300</td><td>8.500</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen</td><td>Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 3-5% der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten angesetzt.
Terrassen und nicht überdachte Stellplätze sind im wertmäßigen Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt.
Wertansätze für Garagen, Carports und Nebengebäude (mit untergeordneter baulicher und wirtschaftlicher Nutzung) wurden wie angegeben vom Kaufpreis abgezogen.
Wurden keine Wertansätze übermittelt, wurden nachfolgend pauschale Wertansätze berücksichtigt.
<table>
<tr><th>Art / Standard</th><th>einfach</th><th>mittel</th><th>gehoben</th></tr>
<tr><td>Garage ca. 15 m² und kleines Nebengebäude</td><td>2.000</td><td>5.000</td><td>10.000</td></tr>
<tr><td>Nebengebäude</td><td>3.200</td><td>9.500</td><td>15.500</td></tr>
<tr><td>Doppelgaragen</td><td colspan="3">Wert Zeile 1 * 1,75</td></tr>
<tr><td>Carport</td><td colspan="3">1.800</td></tr>
<tr><td>Doppelcarport</td><td colspan="3">3.200</td></tr>
</table>
Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt.</td></tr>
</table>

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.1.3 Wohnhaus ohne Anbauten

7.1.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Für den Ansatz eines Kostenkennwertes muss zu allererst die objektspezifische Standardstufe ermittelt werden. Die Ermittlung der Standardstufe ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Hinweis: Das Wohnhaus ohne Anbauten ist zu circa 48 % unterkellert (BGF KG: 32,74 m²; BGF EG: 68,44 m² → 32,74/68,44 = rd. 0,48).

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert in €/m² BGF	Kostenanteil	Kostenkennwert x Kostenanteil
freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut	1.01	2,5	780	48 %	374
freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut	1.21	2,5	940	52 %	489
				Zwischensumme	*863*
				Korrekturfaktor	1,0
				Kostenkennwert korrigiert	**863**

Somit betragen die vorläufigen Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten:

Herstellungskosten $_{vorläufig}$ = Kostenkennwert $_{korrigiert}$ x Bruttogrundfläche

Herstellungskosten $_{vorläufig}$ = 863 €/m² x 207,14 m²

Herstellungskosten $_{vorläufig}$ = 178.762 €

7.1.3.2 Anpassung mittels Baupreisindex

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 müssen noch mittels Baupreisindex angepasst werden. Weil im weiteren Verlauf Sachwertfaktoren angesetzt werden, welche aus Kaufverträgen der Jahre 2022 und 2023 ermittelt wurden, muss hier auch der zum damaligen Zeitpunkt verwendete Baupreisindex Berücksichtigung finden. Bei einer angenommenen Gleichverteilung aller Kauffälle in den Jahren 2022 und 2023 muss hier der Durchschnittswert der jahresdurchschnittlichen Baupreisindizes angesetzt werden.

	Stand 2010 (2021=100)	Ø 2022/23 2022=116,3 und 2023=126,1
Wohngebäude insgesamt	70,8	121,2

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Somit betragen die Herstellungskosten vorläufig zum Stichtag:

Herstellungskosten = 178.762 € x 121,2 / 70,8

Herstellungskosten = 306.016 €

7.1.3.3 Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 werden für einzelne Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Umfanges 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. Die Vergabe der Modernisierungspunkte erfolgt nach den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA, S. 53).

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	Vergebene Punkte	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	2	2	1	0
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	0	2	1	0	0
Modernisierung Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1	1 bis 2			
Gesamt	**20**	**5**				

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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

Das Gebäude erreicht mit 5 Punkte(n) den Modernisierungsgrad *kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.* Nach Anlage 2 der ImmoWertV ergibt sich in Abhängigkeit Gesamtnutzungsdauer, des Alters und der vergebenen Modernisierungspunkte die Restnutzungsdauer.

Gesamtnutzungs-dauer	Alter	vergebene Modernisierungs-punkte	Restnutzungsdauer
80 Jahre	43 Jahre	5	40 Jahre

Anm.: Beim Ansatz der Modernisierungspunkte wurde vorausgesetzt, dass die unter Pkt. 3.2.4 beschriebenen Schäden/Mängel und nicht fertiggestellten Maßnahmen bereits behoben/fertiggestellt wurden.

7.1.3.4 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich allgemein wie folgt:

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

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt demnach:

$$Alterswertminderungsfaktor = \frac{40\ Jahre}{80\ Jahre} = 0{,}5$$

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.1.3.5 Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses ohne Anbauten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage errechnet sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert = Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor

vorläufiger Sachwert = 306.016 € x 0,5

vorläufiger Sachwert = 153.008 €

7.1.4 Anbau Bad

Analog zum Wohnhaus wird der vorläufige Sachwert des Anbaus Bad berechnet.

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert in €/m² BGF	Kostenanteil	Kostenkennwert x Kostenanteil
freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.23	2,5[3]	1.103	100 %	1.103
				Zwischensumme	*1.103*
				Korrekturfaktor	-
				Kostenkennwert korrigiert	1.103

Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Gebäude	Anzahl	Kostenkennwert	Wertanteil
Anbau Bad	15,70 m² BGF	1.103 €/m² BGF	17.317 €
Anpassung Bewertungsstichtag		x 121,2 / 70,8	29.644 €
Alterswertminderungsfaktor (analog Wohnhaus)			0,50
vorläufiger Sachwert Anbau Bad			14.822 €

[3] analog Wohnhaus

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.1.5 Anbau Wohnen

Analog zum Wohnhaus wird der Bauwert des Anbaus berechnet.

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert in €/m² BGF	Kostenanteil	Kostenkennwert x Kostenanteil
freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.23	2,5[4]	1.103	100 %	1.103
				Zwischensumme	*1.103*
				Korrekturfaktor	-
				Kostenkennwert korrigiert	1.103

Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

Gebäude	Anzahl	Kostenkennwert	Wertanteil
Anbau Wohnen	61,28 m² BGF	1.103 €/m² BGF	67.592 €
Anpassung mittels Baupreisindex		x 121,2 / 70,8	115.708 €
Alterswertminderungsfaktor (Alter 16 Jahre, GND 80 Jahre, RND 64 Jahre)			0,80
vorläufiger Sachwert Anbau Wohnen			92.567 €

7.1.6 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen erfolgte gemäß den Modellparametern mit 3 bis 5 % (Mittelwert 4 %) der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (vgl. Modellparameter unter Punkt 7.1.2).

vorläufiger Sachwert Wohnhaus	153.008 €
vorläufiger Sachwert Anbau Bad	14.822 €
vorläufiger Sachwert Anbau Wohnen	92.567 €
Summe der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten	*260.397 €*
relativer Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	4%
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10.416 €

[4] analog Wohnhaus

Dipl.-Ing. Rico Palmer

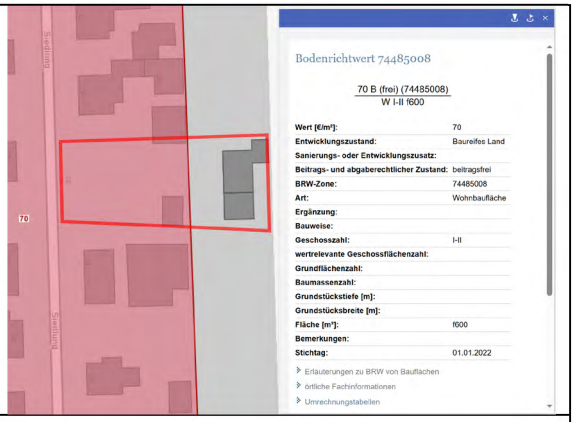
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.1.7 Bodenwert

Bodenrichtwert

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	
Bodenrichtwert [€/m²]:	**70**
BRW-Zone:	74485008
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzung Nutzungsart:	-
Bauweise:	-
Vollgeschosse:	I-II
Tiefe [m]:	-
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Fläche [m²]:	600
Bodenrichtwertstichtag:	1.1.2022

Hinweis: Für die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Sachwertfaktoren wurde grundsätzlich der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2022 herangezogen. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität muss hier auch der Bodenrichtwert zu diesem Stichtag angesetzt werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Bodenwertermittlung

				Erläuterung
Bodenrichtwert			70,00 €/m²	
Merkmal	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück		
Stichtag	1.1.2022	11.03.2025	x 1,00	[5]
Vollgeschosse	I-II	I	x 1,00	
Fläche	600 m²	1.100 m²	x 0,96/1,02	[6]
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 65,88 €/m²	
Wertabschlag für beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			− 0,00 €/m²	
Zuschlag/Abschlag			x 1,00	
angepasster relativer Vergleichswert			= 65,88 €/m²	
Fläche			x 1.100 m²	
Modellkonformer Bodenwert			**= 72.468 €**	

7.1.8 Vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert Wohnhaus	153.008 €
vorläufiger Sachwert Anbau Bad	14.822 €
vorläufiger Sachwert Anbau Wohnen	92.567 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10.416 €
modellkonformer und nutzungsadäquater Bodenwert	72.468 €
vorläufiger Sachwert	**343.281 €**

[5] Für die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Sachwertfaktoren wurde grundsätzlich der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2022 herangezogen. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität muss hier auch der Bodenrichtwert zu diesem Stichtag angesetzt werden.
[6] Nach den im Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 50) angegebenen Umrechnungskoeffizienten.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.1.9 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.

Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von der Lage ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt ist der Region 3.2 zuzuordnen. Für die Region 3.2 wurden folgende Sachwertfaktoren ermittelt:

Gebäudeart	BJK	Anzahl	SWF	BGF	GF 3	GF4	RND
		Stichtag	Min-Max				
EFH/ZFH	bis 1918	92	0,77	298	439	295	27
		18.12.2022	0,26 - 1,63	108 - 1350	100 - 1849	41 - 1670	12 - 44
	1919 - 1945	38	0,90	248	561	353	27
		18.05.2023	0,49 - 1,55	147 - 702	272 - 1561	91 - 1262	12 - 44
	1946 - 1970	36	0,91	240	713	545	32
		27.10.2022	0,44 - 1,55	130 - 651	193 - 1542	123 - 1313	19 - 51
	1971 - 1989	35	0,78	270	740	576	40
		24.10.2022	0,24 - 1,54	125 - 750	162 - 1332	122 - 1104	31 - 55
	1990 - 2000	35	0,84	270	1093	845	54
		10.11.2022	0,35 - 1,45	138 - 452	361 - 1886	153 - 1614	49 - 60
	2001 - 2015	17	0,85	234	1122	999	62
		25.11.2022	0,37 - 1,19	152 - 444	468 - 2145	399 - 1811	58 - 72
	ab 2016	6	0,69	277	1418	1219	77
		23.05.2023	0,40 - 0,99	178 - 580	655 - 1657	531 - 1351	74 - 78
	Gesamt	259	0,83	269	617	486	34
		13.12.2022	0,24 - 1,63	108 - 1350	100 - 2145	41 - 1811	12 - 78

Das Wohnhaus ist der Baujahresklasse (BJK) 1971-1989 (Ursprungshaus) bzw. 2001-2015 (Anbau Wohnen) zuzuordnen. Da der überwiegende Teil ursprünglich in den 1980er Jahren errichtet wurde, ist ein vorläufiger Sachwertfaktor von rund 0,8 angemessen. Der vorläufige Sachwertfaktor muss jedoch noch weiter angepasst werden.

Die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufverträgen im Zeitraum 1.1.2022 bis 31.12.2023 abgeleitet. Bei einer angenommenen Gleichverteilung aller ausgewerteten Kauffälle innerhalb dieses Zeitraumes bildet der durchschnittliche Sachwertfaktor demnach das Preisgeschehen in der Mitte dieses Zeitraumes, also am 1.1.2023 ab. Bis zum Wertermittlungsstichtag sind erneut reichlich 2 Jahre vergangen, in welchen sich die Immobilienpreise in Abhängigkeit von der Lage weiterentwickelt haben. Die zeitliche Differenz zwischen dem 01.01.2023 (= Mitte des Auswertungszeitraumes für die Ableitung der Sachwertfaktoren) und dem Wertermittlungsstichtag muss demnach berücksichtigt werden, denn die Kaufpreise für mit

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Wohnhäusern bebaute Grundstücke waren wegen der seit Mitte 2022 stark gestiegenen Finanzierungskosten infolge der drastischen Zinsanhebung bis in das Jahr 2024 rückläufig, bis dann wieder eine leichte Erholung des Marktes eingesetzt hat. Die zeitliche Differenz zwischen dem 1.1.2023 und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtige ich aus diesem Grund mit einem Abschlag von 10% (Anpassungsfaktor = 0,90).

Der vorläufige Sachwertfaktor muss noch weiter an die wertrelevanten Merkmale wie

- Größe der baulichen Anlagen nach der Bruttogrundfläche (BGF)
- Restnutzungsdauer (RND)

angepasst werden.

Anpassung des durchschnittlichen Sachwertfaktors (SWF) wegen …	Merkmalsausprägung		Auswirkung auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor (SWF)
	nach Grundstücksmarktbericht	Wertermittlungsgrundstück	
Stichtag	1.1.2023	11.03.2025	x0,90
BGF	Ø 252 m²	284 m²	x0,95
RND BJK 1970-1989	40 Jahre	40 Jahre	x1,00
BJK 2001-2015	62 Jahre	64 Jahre	
Gesamtanpassung			**0,855**

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor errechnet sich dann wie folgt:

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = vorl. Sachwertfaktor x Gesamtanpassung

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = 0,80 x 0,855

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = 0,68

7.1.10 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

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

marktangepasster vorl. Sachwert = 343.281 € x 0,68

marktangepasster vorl. Sachwert = 233.431 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Bei einer Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes von 146,63 m² (ohne Einbeziehung der Terrasse im Erdgeschoss) entspricht der vorläufige Sachwert rund 1.592 €/m² (233.431 € ÷ 146,63 m²).

Plausibilisierung

Beim Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen habe ich um Auskunft aus der Kaufpreissammlung gebeten. Bei der Kaufpreisauskunft wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Lage:	Großenhain und angrenzende Gemeinden (Region 3.1 und 3.2)
Kaufdatum:	ab 2024
Baujahr:	1945 bis 1990
Zustand:	saniert/teilsaniert

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden die folgenden Kauffälle übermittelt; es werden hier nur die Kaufpreise wiedergegeben, bei denen die Miete bekannt ist.

Nr.	Vertragszeitpunkt	Gemarkung	Baujahr	Zeitpunkt der Sanierung/Teilsanierung	Grundstücksfläche in m²	Wohnfläche[7] in m²	Kaufpreis in €/m² Wfl.
1	07.02.2024	Frauenhain	1953	2018	2.726	160	1.031
2	27.03.2024	Lichtensee	1978	unbekannt	598	115	687
3	26.06.2024	Mülbitz	1974	1992	701	120	1.042
4	19.06.2024	Glaubitz	1961	1997-2006	911	124	1.363
5	22.02.2024	Zabeltitz	1952	unbekannt	3.973	110	1.000
6	14.08.2024	Großenhain	1976	2020	2.204	121	1.694
7	29.10.2024	Frauenhain	1960	1998	840	145	1.379
8	16.12.2024	Zschauitz	1990	unbekannt	587	120	1.392

[7] ohne Einbeziehung von Balkonen/Terrassen

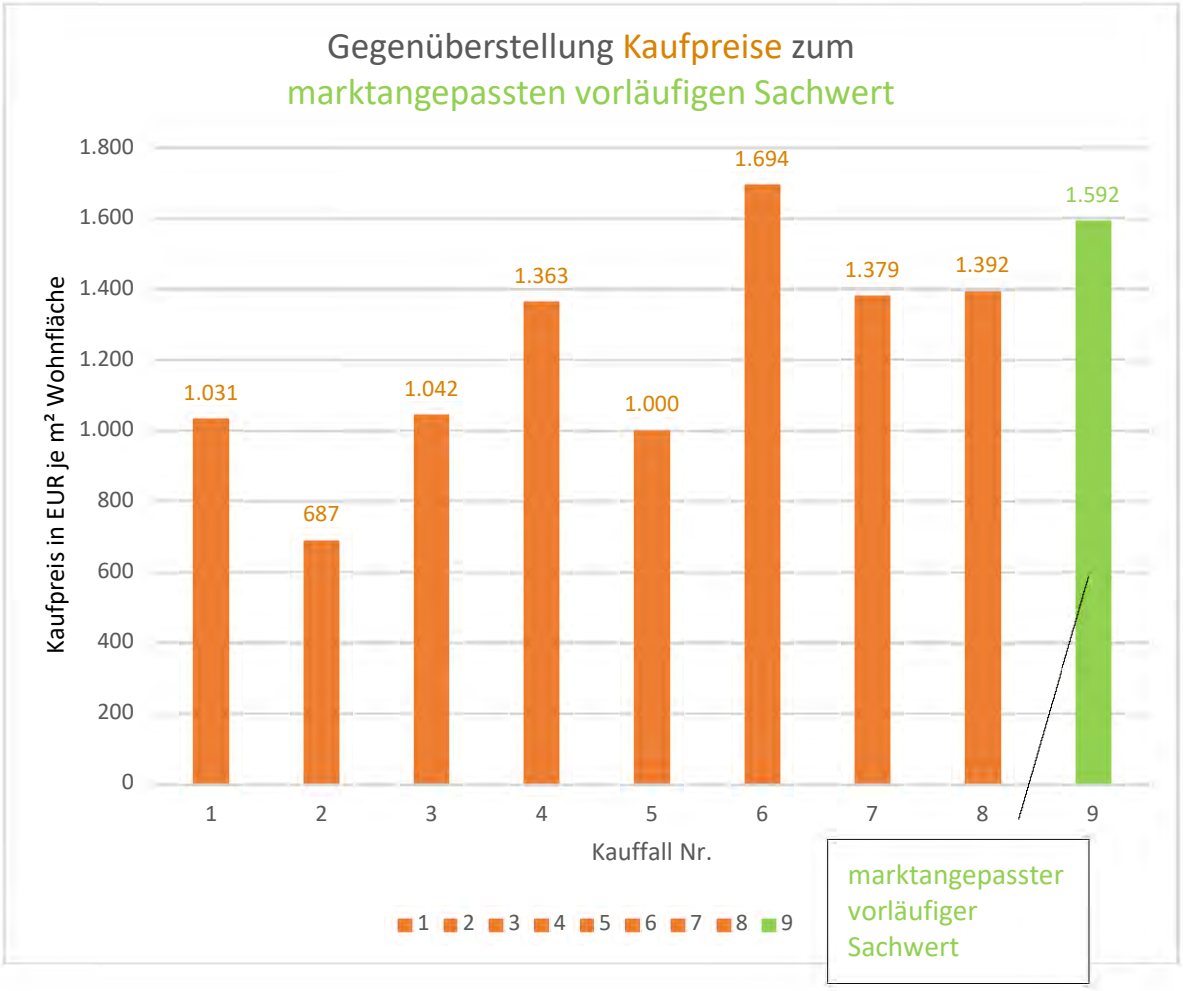
Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Vergleich der Kaufpreise mit dem marktangepassten vorläufigen Sachwert



Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts beträgt rd. 1.592 € je m² Wohnfläche und ist im obigen Diagramm als Kauffall Nr. 9 in grüner Farbe dargestellt. Damit liegt er im oberen Spannenbereich der herangezogenen Vergleichskauffälle (Nr. 1–8), deren Kaufpreise zwischen 687 €/m² und 1.694 €/m² liegen.

Diese Positionierung ist sachlich nachvollziehbar und lässt sich mit folgenden wertrelevanten Besonderheiten des Bewertungsobjekts begründen:

- Anbau von 2009: Im Unterschied zu den Vergleichsobjekten verfügt das Bewertungsobjekt über einen umfangreichen, jüngeren Anbau, was als überdurchschnittliches werterhöhendes Merkmal zu berücksichtigen ist.
- Große Wohnfläche: Mit rund 147 m² (ohne Einbeziehung der Terrasse) liegt die Wohnfläche im oberen Bereich der Vergleichsobjekte (110–160 m²). Größere Wohnflächen führen erfahrungsgemäß zu niedrigeren Kaufpreisen je m² Wohnfläche, weswegen der der vorläufige Sachwert je m² Wfl. unterhalb des oberen Spannenwertes (1.694 €/m²) aller Vergleichskauffälle liegt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Die grafische Gegenüberstellung verdeutlicht, dass der abgeleitete Sachwertansatz im Rahmen des regional üblichen Preisgefüges liegt. Somit kann festgehalten werden, dass der marktangepasste vorläufige Sachwert hinreichend plausibilisiert ist.

Hinweis: Im Rahmen der vorliegenden Betrachtung erfolgt der Vergleich der Kaufpreise mit dem marktangepassten vorläufigen Sachwert. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, welche zu Wertanpassungen führen könnten, bleiben hierbei unberücksichtigt.

7.1.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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

Wertansatz für besondere Einrichtungen

Kamin im Erdgeschoss	2.500 €

Wertansatz für Nebengebäude (vgl. Modellparameter unter Pkt. 7.1.2)

Nebengebäude	Standard	Wertansatz
Doppelcarport	-	3.200 €
Gerätehaus (kleines Nebengebäude)	einfach	2.000 €
	Summe	5.200 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Wertansatz für nicht erfasste bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die baulichen Außenanlagen sind in üblichem Umfang in dem vorläufigen Verfahrenswert bereits inbegriffen. Allerdings ist zu konstatieren, dass die baulichen Außenanlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück nicht dem üblichen Umfang entsprechen. Die baulichen Außenanlagen übersteigen zum Teil den „üblichen" Umfang. Das trifft insbesondere auf

- den Brunnen

zu. Die den üblichen Umfang übersteigenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen berücksichtige ich mit einem Wertansatz von 2.000 €. Der Zuschlag entspricht dem Werteinfluss, den der Grundstücksmarkt diesem Grundstücksmerkmal beimisst.

Schäden, Mängel und nicht fertig gestellte Arbeiten

Wie bereits unter Punkt 3.2.4 erwähnt, habe ich am Wohnhaus u.a. folgende Schäden, Mängel und nicht fertig gestellte Maßnahmen vorgefunden (überblickartige Aufstellung):

- Wohnhaus im Liegenschaftskataster nicht eingemessen
- Mangelhafte Abdichtung der Bereiche Außenwand/Dach am Anbau
- nicht fachgerechter Anschluss Dach/Außenwand des Anbaus Bad
- fehlender Bodenbelag Loggia 1.DG
- mangelhafte Abdichtung Loggiaboden über Abstellraum
- Außenputz nicht fertig gestellt
- Anschluss Fassade/Sockel des Anbaus zur Ostseite nicht fertig gestellt
- fehlende Treppe zwischen EG und KG
- beschädigte oder fehlende Fliesen im Bad (EG)
- usw.

Die im Rahmen dieser Wertermittlung angesetzten Kosten für die Beseitigung der am Gebäude festgestellten Mängel, Schäden sowie nicht fertiggestellten baulichen Maßnahmen werden pauschal mit 30.000 € berücksichtigt. Die Höhe des Abschlags orientiert sich an einer überschlägigen Einschätzung der voraussichtlich erforderlichen Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen.

Berücksichtigt sind dabei nicht nur die direkt erkennbaren Mängel und Bauschäden – wie z. B. unzureichende Abdichtungen, fehlende Ausbauleistungen oder beschädigte Oberflächen –, sondern auch potenzielle Folgeschäden, die aufgrund des langjährigen Unterlassens erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen oder aufgrund mangelhafter Bauausführung entstanden sein können. Solche Folgeschäden könnten sich erst im Zuge weitergehender Eingriffe oder Bauteilöffnungen offenbaren und stellen somit ein technisches und wirtschaftliches Risiko dar.

Der pauschale Abschlag trägt diesem Risiko Rechnung und reflektiert damit zugleich den Werteinfluss, den der Grundstücksmarkt den beschriebenen baulichen Besonderheiten beimisst. In der Praxis werden vergleichbare Objektzustände regelmäßig mit einem merkantilen Minderwert belegt,

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

da sie aus Käufersicht einen erhöhten Instandsetzungsaufwand sowie eine Unsicherheit über den tatsächlichen Bauzustand bedeuten.

Die nachfolgende Übersicht stellt eine überschlägige Herleitung der pauschal angesetzten Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und unfertigen Maßnahmen am Bewertungsobjekt dar. Die Werte basieren auf üblichen Einheitspreisen für Instandsetzungsmaßnahmen (z. B. gemäß Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel „Baukosten 2024/25“).

Maßnahme	Menge / Einheit	Einheitspreis	Betrag
Abdichtung Loggia inkl. Aufbau	ca. 12 m²	90 €/m²	1.080 €
Erneuerung Loggiaboden + Plattenbelag	ca. 12 m²	100 €/m²	1.200 €
Abdichtung Übergang Dach/Außenwand	pauschal	–	2.500 €
Außenputz fertigstellen (inkl. Sockel)	pauschal 40 m²	60 €/m²	2.400 €
Treppeneinbau KG–EG	1 Stk.	5.000 €	5.000 €
Fliesenreparatur Bad EG	pauschal	–	1.200 €
Flurkarte / Einmessung Gebäude	1 Stk.	1.500 €	1.500 €
Reserve für verdeckte Schäden	pauschal	–	5.000 €
		Zw.-summe 1	*19.880 €*
Baunebenkosten (20 %)	pauschal	–	4.000 €
		Zw.-summe 2	*23.880 €*
Risiko-/Unsicherheitszuschlag (25 %)	pauschal	–	5.970 €
		Summe	**rd. 30.000 €**

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Wertansatz für besondere Einrichtungen	2.500 €
Wertansatz für Nebengebäude	5.200 €
Wertansatz für nicht erfasste bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	2.000 €
Schäden, Mängel und nicht fertig gestellte Arbeiten	-30.000 €
Summe	**-20.300 €**

7.1.12 Sachwert für Variante 1

Der Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Sachwert = marktangepasster vorläufiger Sachwert ± boG

Sachwert = 233.431 € – 20.300 €

Sachwert = 213.131 €

7.1.13 Vorläufiger Verkehrswert für Variante 1

Der vorläufige Verkehrswert für Variante 1 würde demnach Sachwert für Variante 1 entsprechen.

Vorläufiger Verkehrswert Variante 1 = rd. **213.000 €**

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

8. Variante 2 (Verkehrswert mit selbständig verwertbarer Teilfläche)

8.1 Bildung von Teilgrundstücken

Ausweislich der Auskunft des Landratsamtes Meißen (bauplanungsrechtliches Auskunftsersuchen) vom 26.03.2025, ist die westliche Teilfläche des Wertermittlungsgrundstück wahrscheinlich mit einem zusätzlichen Wohnhaus bebaubar. Das Wertermittlungsgrundstück Flurstück 321/e der Gemarkung Zabeltitz soll im Hinblick auf eine mögliche separate Bebauung der westlichen Teilfläche deswegen in zwei Teilflächen aufgeteilt werden. Die Aufteilung in die Teilflächen 1 (TF1) und Teilfläche 2 (TF2) ist im nachfolgenden Situationsplan dargestellt. Die Teilfläche 2 soll etwa 450 m² groß sein; für die Teilfläche 1 verbleiben demnach 650 m². Es handelt sich lediglich um ein Beispiel zur Veranschaulichung. Die Grundstücksteilung könnte sich auch anders darstellen.



Auf der Teilfläche 1 soll sich neben dem Bestandsgebäude auch der Doppelcarport und das Gerätehaus befinden. Die Teilfläche 2 ist im Wesentlichen unbebaut.

Anm.: Abschließende Gewissheit, ob die westliche Teilfläche mit einem separaten Wohnhaus bebaubar ist, kann nur durch eine Baugenehmigung oder einen Vorbescheid erlangt werden. Im

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Rahmen der Wertermittlung wird lediglich unter Bezug auf die Auskunft des Landratsamtes (bauplanungsrechtliches Auskunftsersuchen) vom 26.03.2025 unterstellt, dass eine separate Bebauung möglich wäre.

8.2 Sachwert der Teilfläche 1 (TF1)

Analog zu Punkt 7.1 ff. erfolgt die Sachwertermittlung für die Teilfläche 1 unter Berücksichtigung einer verminderten Grundstücksfläche von 650 m².

Modifizierte Sachwertermittlung (analog Pkt. 7.1 ff.)

vorläufiger Sachwert des Wohnhauses (vgl. Pkt. 7.1.3.5)		153.008 €
vorläufiger Sachwert Anbau Bad (vgl. Pkt. 7.1.4)		14.822 €
vorläufiger Sachwert Anbau Wohnen (vgl. Pkt. 7.1.5)		92.567 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vgl. Pkt. 7.1.6)		10.416 €
modellkonformer Bodenwert unter Berücksichtigung einer Grundstücksfläche von 650 m² (vgl. modifizierte Bodenwertermittlung im Anschluss)		45.052 €
vorläufiger Sachwert		315.865 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (vgl. Pkt. 7.1.9)		0,68
marktangepasster vorl. Sachwert	315.865 € x 0,68 =	214.788 €
zzgl. boG (vgl. Pkt. 7.1.12)		-20.300 €
Modifizierter Sachwert der Teilfläche 1 (TF1)		**194.488 €**

Modifizierte Bodenwertermittlung

				Erläuterung
Bodenrichtwert			70,00 €/m²	
Merkmal	Bodenrichtwert-grundstück	Wertermittlungs-grundstück		
Stichtag	1.1.2022	11.03.2025		
Vollgeschosse	I-II	I		
Fläche	600 m²	nur TF1: 650 m²	x 1,01/1,02	[8]
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 69,31 €/m²	
Grundstücksfläche der Teilfläche 1 (TF1)			x 650 m²	
modellkonformer Bodenwert der Teilfläche 1 (TF1)			= 45.052 €	

[8] Nach den im Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 50) angegebenen Umrechnungskoeffizienten.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

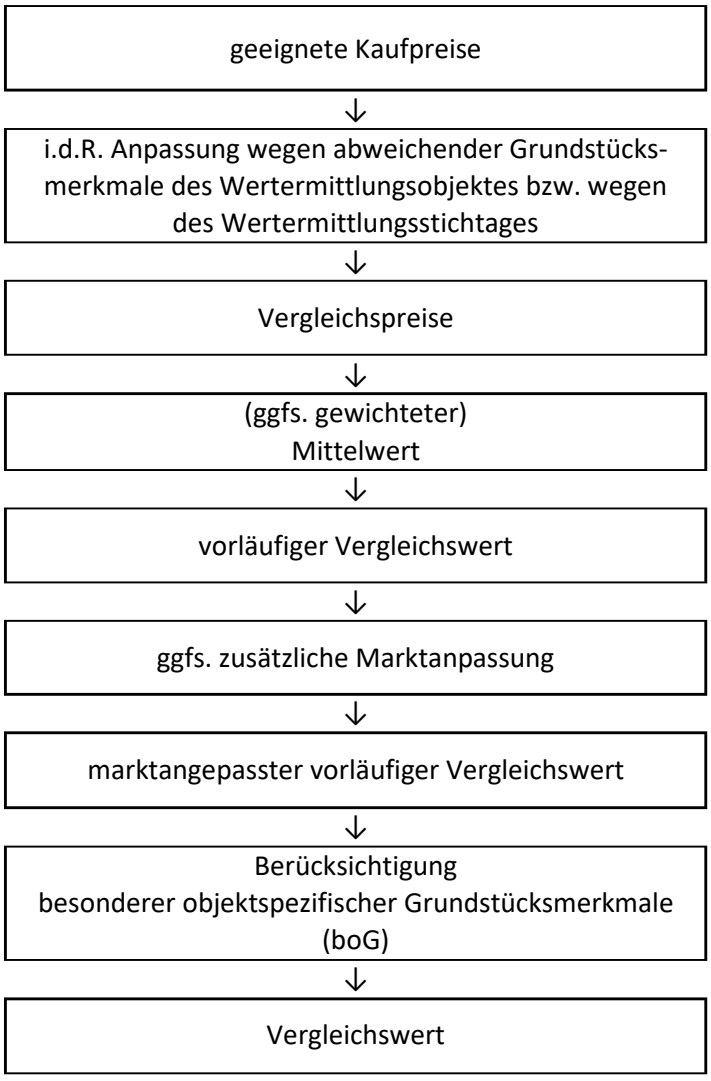
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

8.3 Vergleichswert der Teilfläche 2 (TF2)

8.3.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

8.3.2 Geeignete Kaufpreise

Zu den Selektionskriterien

- unbebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (baureifes Land)
- Vertragszeitpunkt ab 1.1.2024 bis 11.03.2025 (= Wertermittlungsstichtag)
- Lage in Großenhain und angrenzenden Gemeinden

wurden vom Gutachterausschuss folgende Kaufpreise benannt:

Nr.	Vertragszeitpunkt	Gemarkung	Grundstücksfläche in m²	Bebaubarkeit nach	Kaufpreis je m² Grundstücksfläche
1	17.01.2024	Großenhain	603	§ 34 BauGB	132
2	14.08.2024	Gröditz	965	§ 34 BauGB	49
3	10.10.2024	Großenhain	1.219	§ 34 BauGB	128
4	02.12.2024	Reppis	906	§ 34 BauGB	70

8.3.3 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu einem reichlichen Jahr vor dem Wertermittlungsstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Die Anhebung der Hypothekenzinsen ab Anfang 2022 hat zu einer erheblichen Abkühlung des Immobilienmarktes beigetragen. Der signifikante Zinsanstieg hat Finanzierungen deutlich teurer gemacht. Im Resultat vermindert sich das von der Bank ausgegebene Darlehen und erhöht die Eigenkapitalquote. Die Kaufpreise für Baugrundstücke sind in den letzten Jahren vor allem wegen der angesprochenen Zinspolitik unter Druck geraten. Eine Anpassung der Kaufpreise ist hier jedoch nicht erforderlich, weil sich die Kaufpreise für diesen Teilmarkt im letzten Jahr seitwärts entwickelt haben; es kann demnach von einer gewissen Preisstabilität ausgegangen werden.

Nr.	Kaufpreis in €/m²	Vertragszeitpunkt Vergleichsgrundstück	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag in Jahren	zeitlicher Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m²
1	132	17.01.2024	1,15	1,00	132
2	49	14.08.2024	0,57	1,00	49
3	128	10.10.2024	0,42	1,00	128
4	70	02.12.2024	0,27	1,00	70

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

8.3.4 Anpassung an die Lage

Die Lage eines Grundstückes hat generell Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Für die Lageunterschiede hat der Gutachterausschuss keine Lageumrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Für die Lageanpassung sollen die jeweiligen Bodenrichtwerte der Zonen, in denen die Vergleichsgrundstücke liegen, ins Verhältnis zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsgrundstücke gesetzt werden. Dazu müssen die Bodenrichtwerte der Vergleichsgrundstücke in einem ersten Schritt an die Richtwertgrundstücksgröße des Bodenrichtwertes, in dessen Zone das Wertermittlungsstück liegt, angepasst werden.

Nr.	Vergleichsgrundstück			Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	Vergleichs-grundstück
	Bodenrichtwert (1.1.2024)	Bezugs-Richtwertgrundstücksgröße des Bodenrichtwertes	Umrechnungskoeffizient für die Bezugs-Richtwertgrundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient für die Bezugs-Richtwertgrundstücksgröße des Bodenrichtwertes (600 m²)		an die Richtwertgrundstücksgröße von 600 m² angepasster Bodenrichtwert des Vergleichsgrundstückes
	€/m²	WGFZ	UK	UK		€/m²
1	112	900	0,98	1,02	1,04	116
2	42	1.000	0,97	1,02	1,05	44
3	123	600	1,02	1,02	1,00	123
4	48	800	0,99	1,02	1,03	49

Die Anpassung an die Lageunterschiede errechnet sich wie folgt:

$$Anpassungsfaktor = \frac{Bodenrichtwert\ Bewertungsobjekt}{angepasster\ Bodenrichtwert\ Vergleichsobjekt}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 1	an 600 m² angepasster Bodenrichtwert des Vergleichsgrundstückes (1.1.2024)	Bodenrichtwert Bewertungsgrundstück (1.1.2024)	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2
	€/m²	€/m²	€/m²		€/m²
1	132	116	73	0,63	83
2	49	44	73	1,66	81
3	128	123	73	0,59	76
4	70	49	73	1,49	104

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

8.3.5 Anpassung an die Grundstücksgröße

Grundsätzlich hängt der Kaufpreis eines Baugrundstückes von der Grundstücksgröße ab. Je größer das Baugrundstück, desto geringer der Kaufpreis je m² Grundstücksfläche und umgekehrt. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 (S. 50) folgende Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Grundstücksfläche angegeben:

Grundstücksfläche (m²)	Flächenkoeffizient nicht GFZ bereinigt
500	1,03
550	1,02
600	1,02
650	1,01
700	1,00
750	1,00
800	0,99
850	0,98
900	0,98
950	0,98
980	0,97
1000	0,97
1050	0,97
1100	0,96
1150	0,96
1200	0,96

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 2	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3
	in €/m²	Größe m²	UK	Größe TF2 m²	UK		in €/m²
1	83	603	1,02	450	1,04	1,02	85
2	81	965	0,98	450	1,04	1,06	86
3	76	1.219	0,96	450	1,04	1,08	82
4	104	906	0,98	450	1,04	1,06	110
						Summe	**363**

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

8.3.6 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\overline{x}`$

Der vorläufige Mittelwert $\overline{x}`$ soll aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kauffälle ermittelt werden.

Die Formel lautet:

$$\overline{x}` = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 4}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\overline{x}` = \frac{363\ €/m^2}{4}$$

$$\overline{x}` = 91\ €/m^2$$

8.3.7 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

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

Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

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

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

n Anzahl der statistischen Einheiten
xi Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

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

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

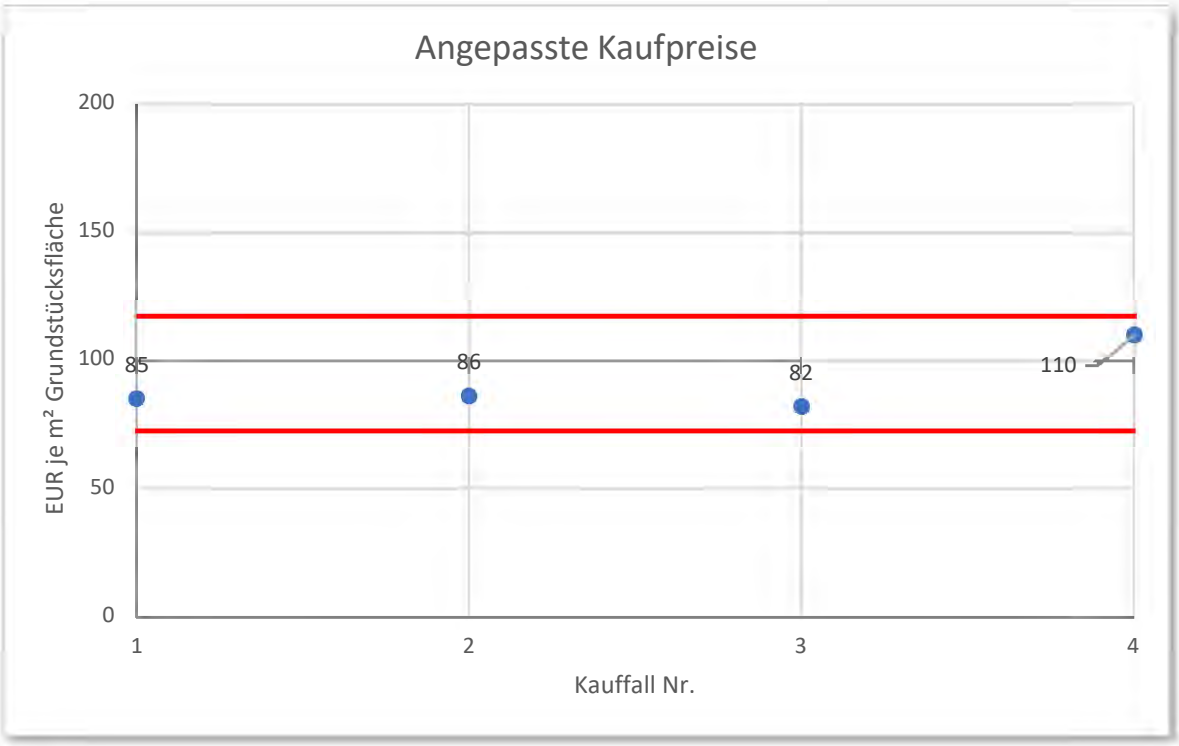
Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

n	x_i	$x_i - \overline{x}$	$(x_i - \overline{x})^2$
1	85	-6	36
2	86	-5	25
3	82	-9	81
4	110	19	361
vorl. Mittelwert $\overline{x}$	**91**		
		Summe	**503**
		Varianz s^2	**168**
		Standardabweichung s	**13**
		zweifache Standardabweichung 2s	**26**

obere Ausschlussgrenze in €/m² = $\overline{x}$ + 2s =	117
vorl. Mittelwert $\overline{x}$ in €/m²	**91**
untere Ausschlussgrenze in €/m² = $\overline{x}$ – 2s =	65

Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenzen liegen. Es muss kein Kauffall eliminiert werden.

8.3.8 Ermittlung des Mittelwertes $\overline{x}$

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 4 verblieben in €/m²
1	85
2	86
3	82
4	110
Summe	**363**

Die Formel lautet:

$$\overline{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 4 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\overline{x} = \frac{363\ €/m^2}{4}$$

$$\overline{x} = 91\ €/m^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes $\overline{x}$

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

Die Formel lautet:

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Die Standardabweichung beträgt 13. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{13}{91}$$

$$V = 0{,}14$$

Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Hierfür gelten für den Immobilienmarkt folgende übliche Größen:

Variationskoeffizient (V)	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen (wenn nicht bereits erfolgt)

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,14) ist kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine ausreichende Genauigkeit.

8.3.9 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird im Allgemeinen aus dem Mittelwert $\overline{x}$ der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise multipliziert mit der Grundstücksfläche des Wertermittlungsgrundstückes abgeleitet (Grundstücksfläche = Vergleichsmaßstab).

Mittelwert $\overline{x}$		91 €/m²
Grundstücksfläche der Teilfläche 2 (TF2)		450 m²
vorläufiger Vergleichswert	91 €/m² x 450 m² =	**40.950 €**

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

8.3.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Vermessungs- und Grundbuchkosten

Bei der Alternativbetrachtung bin ich davon ausgegangen, dass aus dem Wertermittlungsgrundstück zwei Teilflächen (TF1 und TF2) gebildet werden. Die Kosten der erforderlichen Teilungsvermessung einschl. Notar- und Grundbuchkosten müssen gesondert berücksichtigt werden. Diese Kosten berücksichtige ich mit 5.000 €.

Herstellung der räumlichen Trennung/Abgrenzung

Außerdem muss berücksichtigt werden, dass den neu gebildeten Teilflächen die gegenseitige Abgrenzung (Zaunanlage) fehlt und das Versorgungsleitungen wie Strom und Abwasser mglw. über die neu zu bildende Teilfläche 2 verlaufen und umverlegt werden müssen. Außerdem müssen Zuwege ggfs. neu verlegt werden, weil sie von der neuen Grundstücksgrenze durchschnitten werden.

Die Ermittlung der Kosten für die erforderlichen Maßnahmen erfolgt unter Verwendung von *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.*

Bauteil	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
neu zu bildende Grenze	Errichtung Zaunanlage (z.B. Maschendrahtzäune, H=2m)	45 lfd. m	94 €/m	4.230 €
			Zwischensumme 1	4.230 €
			Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2024=129,4, BPI I/2025=130,8)	x132,6/129,4
			Zwischensumme 2	*4.335 €*
			hälftige Kostenteilung zw. den Eigentümern der TF1 und TF2	x0,50
			Zwischensumme 3	*2.168 €*
			zzgl. Umverlegung Medien/Wege (pauschal)	5.000 €
			Kosten am Wertermittlungsstichtag	**7.167 €**

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Vermessungs- und Grundbuchkosten	-5.000 €
Herstellung der räumlichen Trennung/Abgrenzung	-7.167 €
Summe	**-12.167 €**

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

8.3.11 Vergleichswert für Teilfläche 2 (TF2)

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 40.950 € – 12.167 €

Vergleichswert = 28.783 €

8.4 Vorläufiger Verkehrswert für Variante 2

Der vorläufige Verkehrswert für Variante 2 errechnet sich nunmehr aus dem modifizierten Sachwert der mit dem Bestandswohnhaus bebauten Teilfläche 1 (TF1) von 194.488 € (vgl. Pkt. 8.2) und dem Vergleichswert für die Teilfläche 2 (TF2) von 28.783 € (vgl. Pkt. 8.3.11). Der vorläufige Verkehrswert für Variante 2 würde demnach rd. 223.000 € betragen.

Vorläufiger Verkehrswert Variante 2 = rd. **223.000 €**

9. Gegenüberstellung der Varianten

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden zwei Bewertungsvarianten herangezogen, um der besonderen Situation des Wertermittlungsobjektes – insbesondere im Hinblick auf die potenzielle Bebaubarkeit einer Teilfläche – sachgerecht Rechnung zu tragen:

- Variante 1: Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung einer separat verwertbaren Teilfläche (gesamtes Flurstück als einheitliches Bewertungsobjekt)
- Variante 2: Verkehrswertermittlung unter Annahme einer separaten Verwertbarkeit der westlichen Grundstücksteilfläche (Teilfläche 2) und getrennter Bewertung im Sach- und Vergleichswertverfahren

Ergebnisse der Varianten

Variante	vorl. Verkehrswert (rd.)	Bewertungsansatz
1	213.000 €	Sachwertverfahren für das Gesamtgrundstück
2	223.000 €	Sachwertverfahren für TF1 + Vergleichswert TF2

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Würdigung der Ergebnisse

In Variante 2 ergibt sich ein um rd. 10.000 € höherer vorläufiger Verkehrswert als in Variante 1. Dieser Mehrwert resultiert aus der angenommenen separaten Bebaubarkeit der westlichen Grundstücksteilfläche (TF2) mit einem eigenständigen Einfamilienhaus, was eine zusätzliche marktgängige Nutzungsperspektive eröffnet. Die Herleitung des Vergleichswertes für TF2 stützt sich auf aktuelle, qualitätsgesicherte Vergleichskaufpreise und berücksichtigt sämtliche relevanten Lage-, Größen- und Erschließungsanpassungen sowie die erforderlichen Vermessungs- und Abgrenzungskosten.

Allerdings besteht hinsichtlich der tatsächlichen Realisierbarkeit der eigenständigen Bebauung eine gewisse rechtliche Unsicherheit, da bislang keine Baugenehmigung oder ein entsprechender Vorbescheid vorliegt. Die aus der planungsrechtlichen Auskunft abgeleitete Bebauungsmöglichkeit stellt lediglich eine bauplanungsrechtliche Einschätzung dar, deren praktische Umsetzung noch weiterer Verfahrensschritte bedarf.

Aufgrund der bestehenden Unsicherheit hinsichtlich der Verwertbarkeit der westlichen Teilfläche wird der zusätzliche Wertansatz aus Variante 2 mit einer gewissen Zurückhaltung gewichtet.

Zusammenfassende Bewertung

Zur Vermeidung einer einseitigen Bewertung wird der Verkehrswert als arithmetisches Mittel beider Varianten ermittelt. Dies trägt der Unsicherheit hinsichtlich der tatsächlichen Teilbarkeit und Bebauungsmöglichkeit angemessen Rechnung und reflektiert die wirtschaftlichen Überlegungen eines am Markt orientierten Erwerbers, der sowohl die vorhandene Nutzung als auch die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

10. Verkehrswert

10.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Der Verkehrswert soll aus dem gleichgewichteten Mittelwert der Varianten 1 und 2 abgeleitet werden.

Verkehrswert = 0,5 x (vorl. Verkehrswert Variante 1 + vorl. Verkehrswert Variante 2)

Verkehrswert = 0,5 x (213.000 € + 223.000 €)

Verkehrswert = 218.000 €

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Grundbuchamt	**Riesa**		
Grundbuch von	**Zabeltitz-Treugeböhla**		
Blatt	**273**		
am Grundstück Gemarkung	**Zabeltitz**		
Flurstück	**321/e**	mit	**1.100 m²**
mit der Anschrift	**Zabeltitz** **Siedlung 22** **01561 Großenhain**		
Wertermittlungsstichtag	**11.03.2025**		
Qualitätsstichtag	**11.03.2025**		
habe ich ermittelt mit rd.	**218.000 €**		

10.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

11. Sonstige vorgefundene Gegenstände

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

Bei der Aufstellung habe ich mich auf die Gegenstände beschränkt, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen. Die im Gebäude noch vorhandene Möblierung wird hier nicht aufgelistet, weil es sich bei einer üblichen Wohnungsmöblierung weder um wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB noch um Zubehörstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handelt.

Pos	Ort	Gegenstand	Wert (frei geschätzt) in €	Rechte werden geltend gemacht von	
				Miteigentümer Abt. I Nr. 1a	Miteigentümerin Abt. I Nr. 1b
1	Schlafzimmer, EG	Klima-Split-Gerät, CHIGO, Modell KF-25GW/Xc (1 Außengerät, 1 Innengerät)	200 €	X	
2	Küche, EG	Einbauküche bestehend aus Unterschränken, Hängeschränken und Hochschrank, die Küche ist ca. 5 Jahre alt, besitzt einen Kühlschrank, ein Ceran-Kochfeld, eine Umlufthaube von Whirlpool, eine Edelstahlspüle mit Armatur und Abtropfblech, einen Geschirrspüler von Ignis, einen Backofen von Premiere	1.500 €	X	
3	Gebäuderückseite	Gelenkarmmarkise, manuell bedienbar	200 €	X	X

Hinweis: Die zuvor aufgelisteten Gegenstände/Möblierung sind mitvermietet. Der Wert der vorgefundenen Gegenstände ist im Verkehrswert somit inbegriffen. Die Bewertung der vorgefundenen Gegenstände entspricht nicht meinem Fachgebiet. Es handelt sich um eine freie Schätzung gem. § 74a Abs. 5 S. 2 ZVG.

12. Datum, Stempel und Unterschrift

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Rico Palmer
Radebeul, den 15.05.2025

13. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Grundriss Kellergeschoss
- selbst erstellte Grundrisszeichnungen nach Aufmaß (Erdgeschoss, 1. und 2. Dachgeschoss)
- Liegenschaftskarte vom 28.02.2025
- Auskunft Landratsamt Meißen, Kreisumweltamt, zu Altlasten vom 05.02.2025
- Auskunft Abwasserzweckverband Röderaue vom 26.02.2025
- Auskunft Stadtverwaltung Großenhain zu baulichen Möglichkeiten vom 18.03.2025
- Auskunft Stadtverwaltung Großenhain, Städtebauliche Auskunft 03.04.2025
- Auskunft Landratsamt, Kreisbauamt, bauplanungsrechtliches Auskunftsersuchen vom 26.03.2025
- Auskunft Landratsamt, Kreisbauamt, vom 13.02.2025
- Auskunft Landratsamt Meißen, Baulastenauskunft, vom 05.02.2025
- Auskünfte Landratsamt zum Denkmalschutz vom 06.02.2025 und 28.02.2025
- Auskunft Landratsamt Meißen, Sachgebiet Flurneuordnung, vom 05.02.2025
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 04.02.2025
- Auskunft Sachsen Netze vom 04.02.2025 nebst Bestandsplan Strom
- Auskunft Trinkwasserzweckverband vom 11.02.2025 nebst Bestandsplan
- Grundbuch von Zabeltitz-Treugeböhla, Blatt 273, Ausdruck vom 08.03.2024
- Ermittlung der Standardstufe

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

14. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



Blick von der Straße aus westlicher Richtung



Wohnhaus mit Anbau; Westfassade

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



Wohnhaus



der seitliche Anbau (Wohnen) wurde etwa 2009 errichtet

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



fehlende Abdichtung der Außenwand



Abdichtung der Loggia im 1. Dachgeschoss; Bodenaufbau fehlt

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



mangelhafte Abdichtung der Loggia über dem Abstellraum (Spanplatten sind nicht ausreichend



Abstellraum unter der Loggia; Wasserflecken aufgrund mangelhafter Abdichtung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



Anbau Südseite (Wohnen); fehlender Außenputz



Anbau Ostseite (Wohnen); fehlender Außenputz, mangelhafter Anschluss im Sockelbereich

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



Anbau Bad an der Ostseite; mangelhafter Anschluss Außenwand/Dachabdichtung



Doppelcarport

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

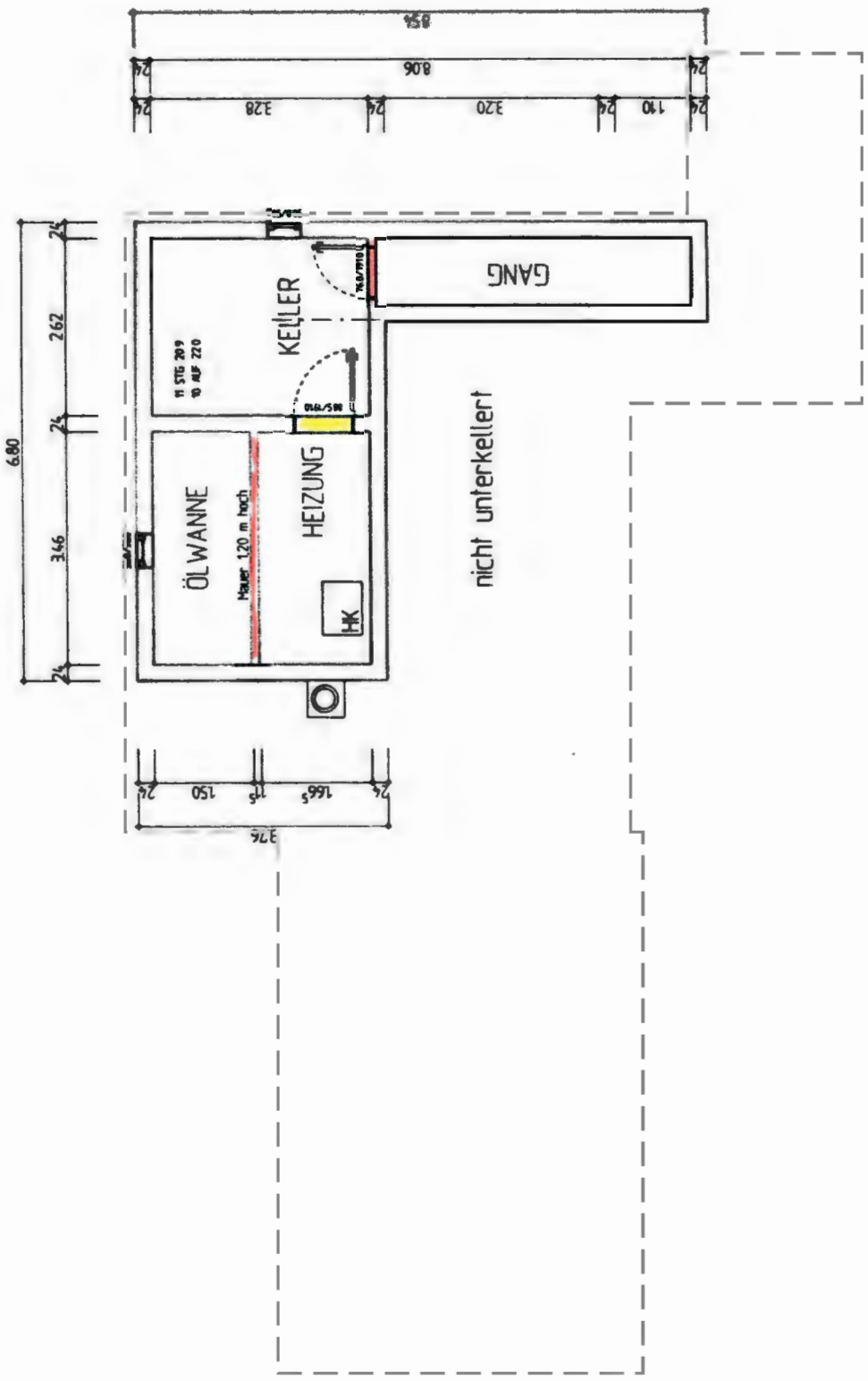
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Gerätehaus



Holzschuppen (marode)

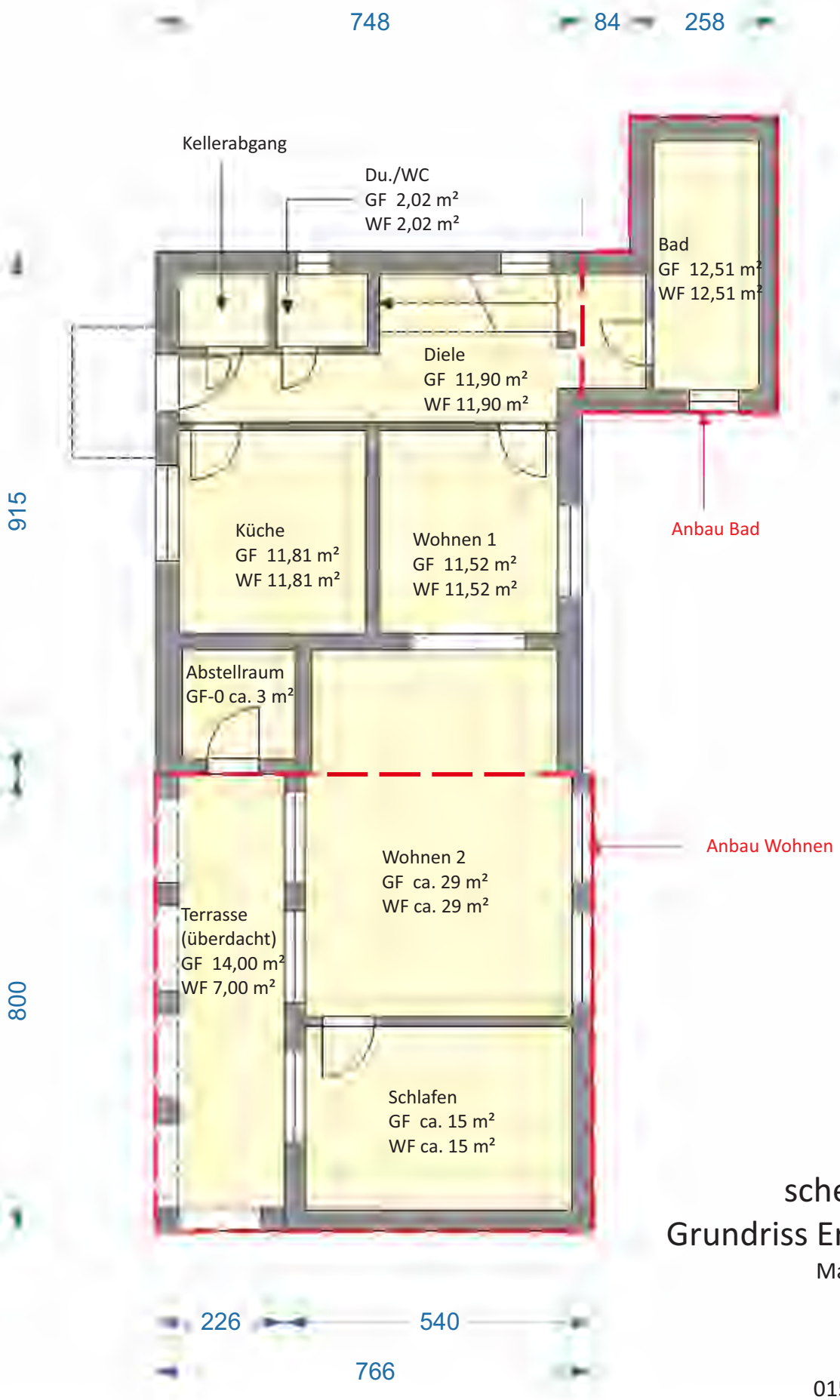


Grundriss Kellergeschoss

Maßstab ca. 1:100

Zabeltitz
Siedlung 22
01561 Großenhain

Anmerkung des Gutachters: Die Zeichnung zum Kellergeschos hab eich aus den Archivzeichnungen entnommen und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.



schematischer Grundriss Erdgeschoss

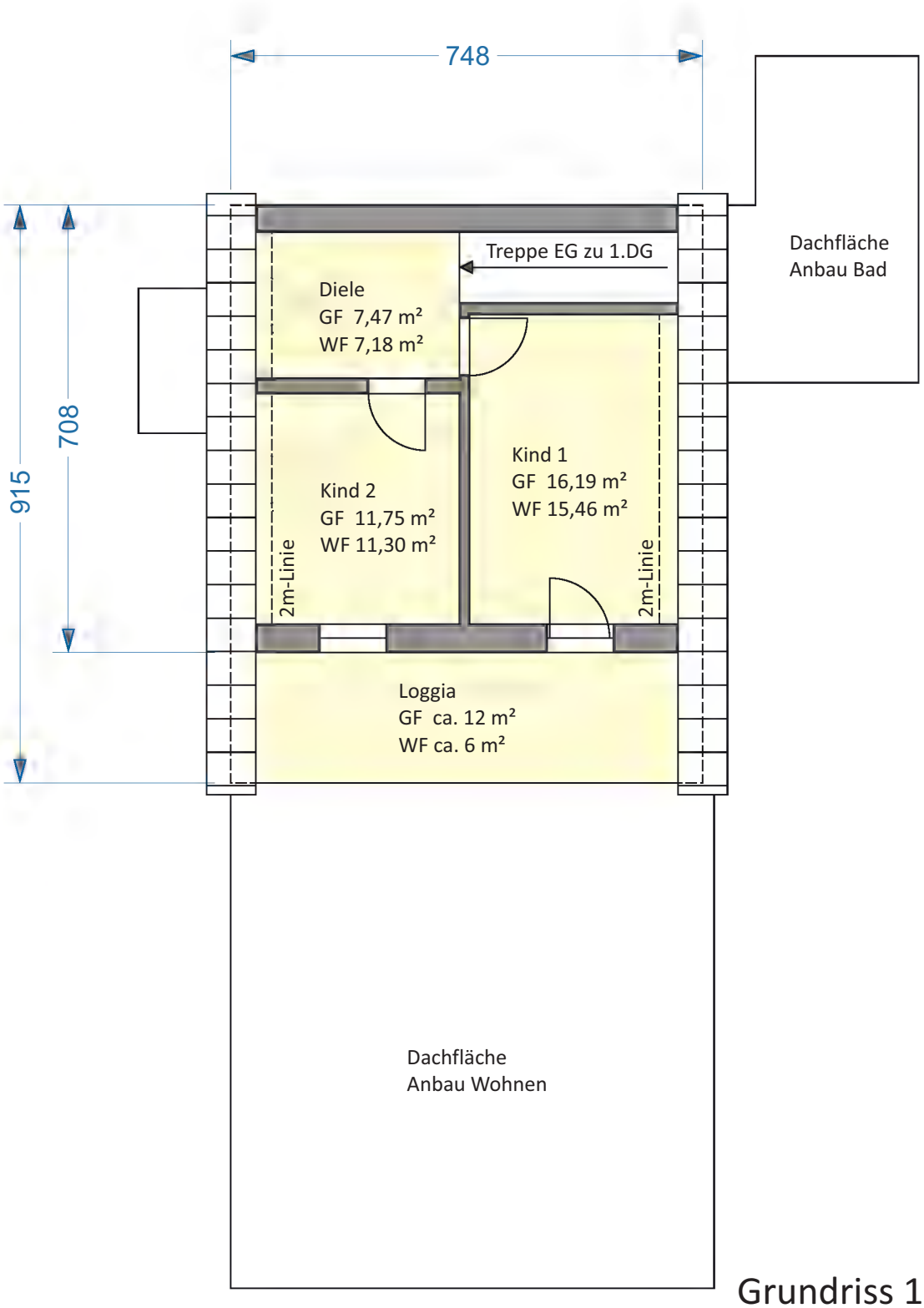
Maßstab ca. 1:100

Zabeltitz
Siedlung 22
01561 Großenhain

Maßangaben in cm (Circa--Angaben)

GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
GF ..... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
WF ..... anrechenbare Wohnfläche nach § 4 WoFlV

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



schematischer Grundriss 1.Dachgeschoss

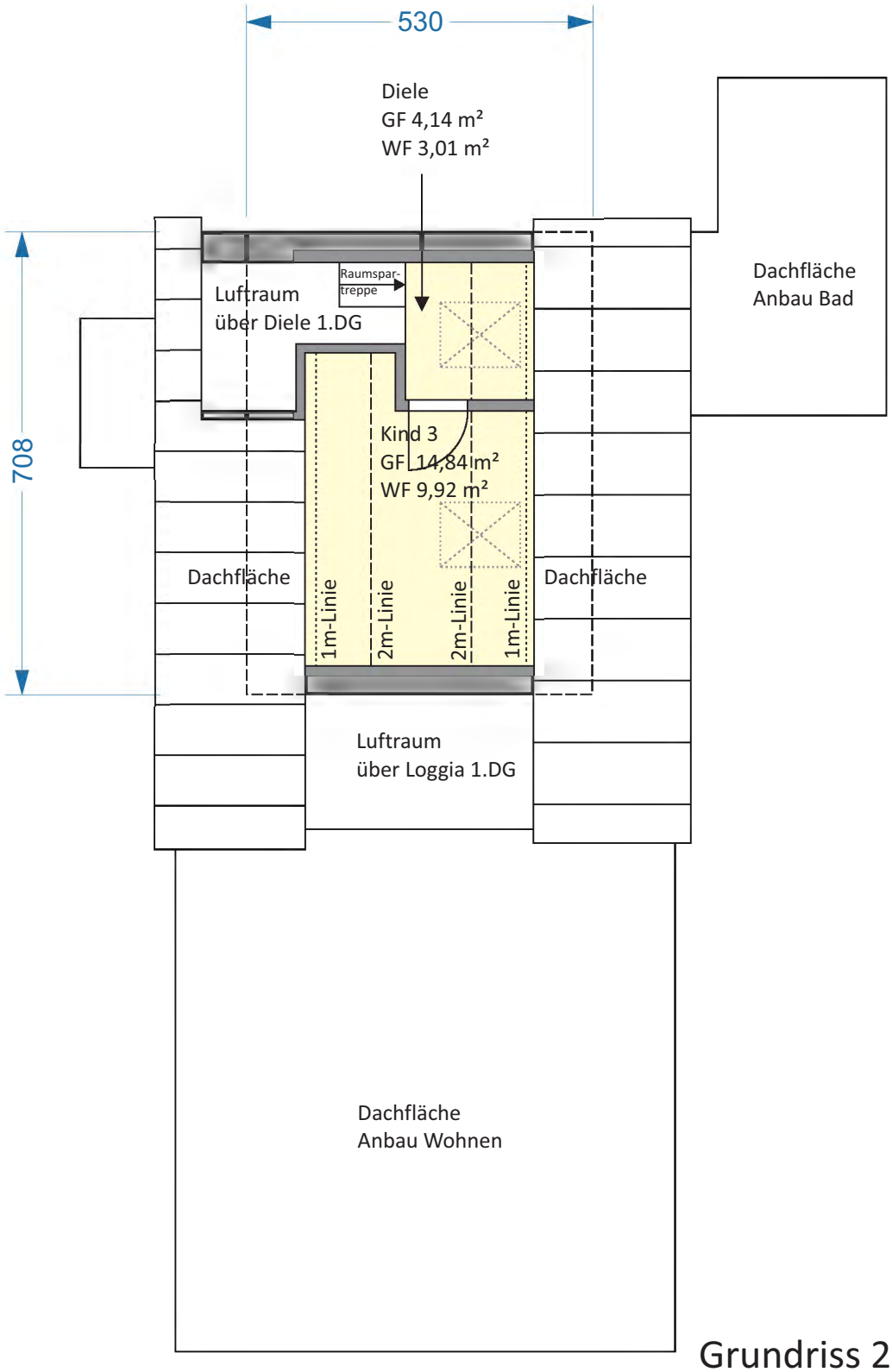
Maßstab ca. 1:100

Zabeltitz
Siedlung 22
01561 Großenhain

Maßangaben in cm (Circa--Angaben)

GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
GF ..... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
WF ..... anrechenbare Wohnfläche nach § 4 WoFlV

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



NORD

schematischer Grundriss 2.Dachgeschoss

Maßstab ca. 1:100

Zabeltitz
Siedlung 22
01561 Großenhain

Maßangaben in cm (Circa--Angaben)

GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
GF ..... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
WF ..... anrechenbare Wohnfläche nach § 4 WoFlV

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Meißen

Remonteplatz 7
01558 Großenhain

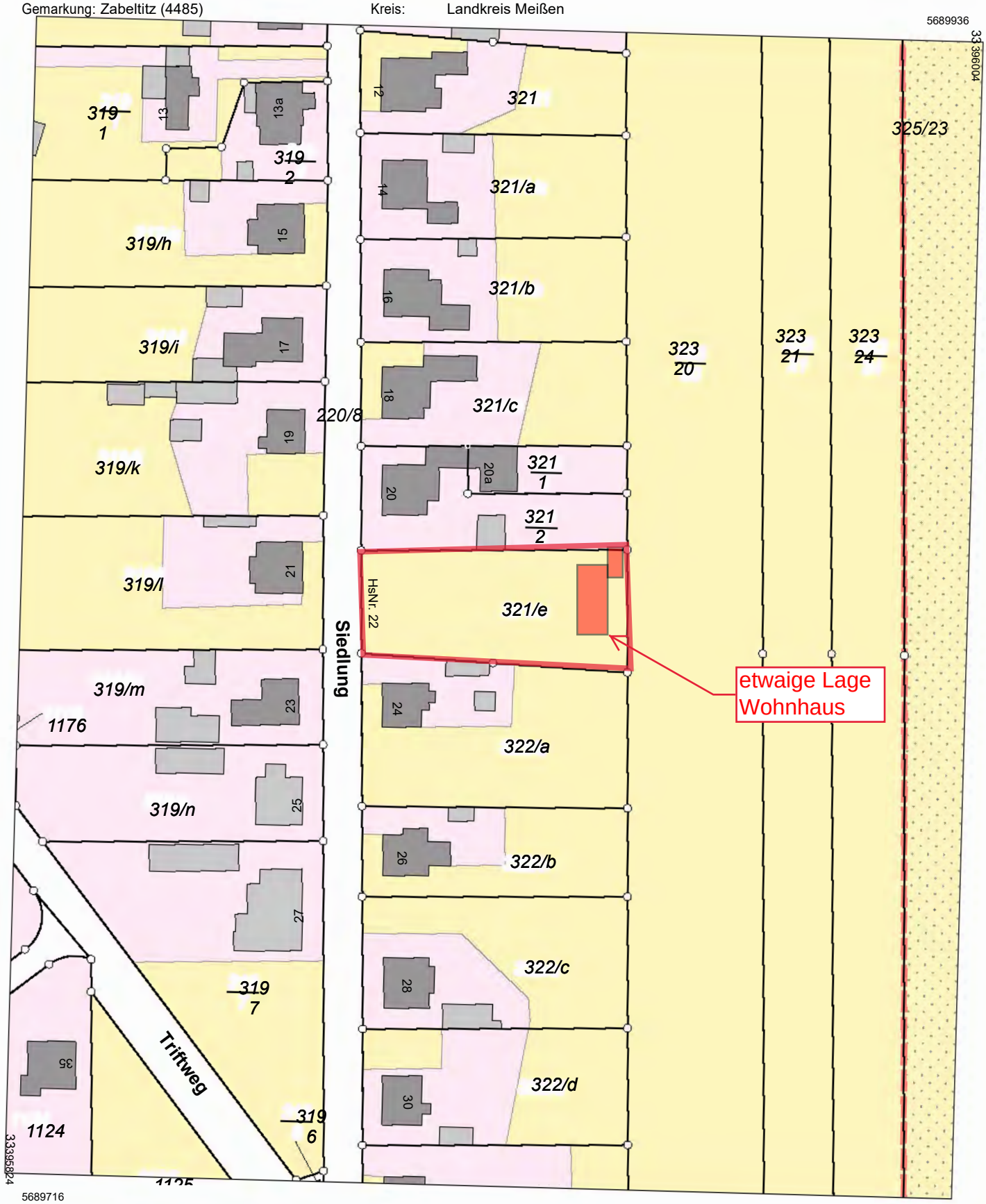
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 28.02.2025

Flurstück: 321/e
Gemarkung: Zabeltitz (4485)

Gemeinde: Stadt Großenhain
Kreis: Landkreis Meißen



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen