

Wohnhaus mit Scheune und Nebengebäuden sowie separates Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Wohnfläche:
ca. 117 m² (Schätzung)

Sonstiges:
Außenbewertung – kein Zutritt zum Ortstermin.

Aktenzeichen:
511 K 182/20

Gewerbliche Mietfläche:
-

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Pirna Oelsen

Vermietungsstand:
vermutlich eigen genutzt

Blatt: Gemarkung:
11 Oelsen

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Flurstück: Größe:
19 1.440 m²
23/b 590 m²

Objektzustand:
sanierungs- und modernisierungsbedürftig

Postalische Anschrift:
OT Oelsen
Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel

Energieausweis:
vermutlich nicht erstellt

Vorgefundenen Gegenstände:

ohne

Miteigentumsanteil:
-

Baulasten:
nein

Objektart:
Ein-/Zweifamilienhaus

Altlasten:
nein

Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:
08.11.2021 08.11.2021

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
1900 (Schätzung)

San./Mod.:
-

Denkmalschutz:
kein Kulturdenkmal

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

rd. 95.000 €



Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1.	Allgemeine Angaben	4	
1.1	Auftraggeber	4	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
1.2	Wertermittlungsobjekt	4	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
1.3	Zweck	5	
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	5	
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	6	
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
2.	Grundstücksmerkmale	8	
2.1	Lage	8	
2.1.1	Makrolage	8	
2.1.2	Mikrolage	9	Güterhofstraße 5 01445 Radebeul
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	10	
2.3	Erschließung und Grenzverhältnisse	11	
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12	Telefon +49-351-4135124 Telefax +49-351-4276766
2.4.1	Privatrechtliche Situation	12	
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	14	E-Mail info@palmer-immobilien.de
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	15	
2.5	Flächen	20	
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	21	
2.5.2	Wohnfläche	22	
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	22	
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	23	
3.1	Vorbemerkung	23	
3.2	Wohnhaus	23	
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	23	
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	24	
3.2.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	25	
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	25	
3.3	Scheune	26	
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	26	
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	26	
3.3.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	27	
3.3.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	27	
3.4	Nebengebäude	28	
3.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Außenanlagen	28	
4.	Versicherungen	28	
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	29	
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	30	
7.	Teilfläche 1 (Flurstück 19)	32	
7.1	Sachwertverfahren	32	
7.1.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung	32	
7.1.2	Besondere Modellparameter	33	
7.1.3	Wohnhaus	34	
7.1.4	Scheune	37	
7.1.5	Anbauten an das Wohnhaus	37	
7.1.6	Nebengebäude	38	
7.1.7	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	38	
7.1.8	Bodenwert	39	
7.1.9	Vorläufiger Sachwert	40	
7.1.10	Marktanpassung	40	
7.1.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42	
7.1.12	Sachwert Teilfläche 1	42	
8.	Teilfläche 2 (Flurstück 23b)	43	
8.1	Bodenwert	43	
8.1.1	Bodenrichtwert	43	

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 182/20	Wertermittlungsobjekt: OT Oelsen Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel
--	---



8.1.2	Bodenwertermittlung	44
9.	Verkehrswert	45
9.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	45
9.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	46
9.2.1	Abt. II Nr. 2 (Trinkwasserleitungsrecht, nur lastend an Flst. 23/b)	46
10.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	47
11.	Datum, Stempel und Unterschrift	47
12.	Ergänzende Anlagen	48
13.	Quellenangaben, Literaturverzeichnis	49

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

AZ: 511 K 182/20

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Wohnhaus (Bj. 1900, schätzungsweise 117 m² Wfl.) mit
Scheune und Nebengebäuden sowie separates Grundstück
auf der gegenüberliegenden Straßenseite

Hinweis: Außenbewertung - kein Zutritt zum Ortstermin.

Anschrift: **OT Oelsen**
Oelsener Str. 14
01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Pirna
Grundbuch von Oelsen
Grundbuchblatt 11

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 Flurstück 19, Landwirtschaftsfläche, Ge-
bäude- und Freifläche, Oelsener Str. 14
mit 1.440 m²

Flurstück 23b, Landwirtschaftsfläche, Oel-
sener Str. mit 590 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug)



1.3 Zweck

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

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

1.4 Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 08.11.2021

§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: 08.11.2021

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



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Dipl.-Ing. Rico Palmer

<i>Zeitpunkt:</i>	08.11.2021
<i>Dauer:</i>	8:45 bis 9:25 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Der Zutritt zum Grundstück wurde mir verweigert. Ich konnte nur eine Außenbesichtigung von der öffentlichen Straße durchführen.
<i>Teilnehmer:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - kurz zu Beginn: eine Person, bei der es sich um einen der Vorstände der Eigentümerin handeln könnte - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</i>	-

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

<i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Grundbuch von Oelsen, Blatt 11, Ausdruck vom 07.12.2020
<i>Von Eigentümerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Deckblatt eines Verkehrswertgutachtens vom 04.08.2016
<i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- kein Zwangsverwalter bestellt
<i>Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 30.11.2012 (Reg.-Nr. 32-0531.71/2012-58) - Kaufvertrag vom 17.04.2012 (URNr. 1093/2012-L) - URNr. 223/2017 vom 07.04.2017 (Schenkungsvertrag)
<i>Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Besichtigungsaufzeichnungen - Auskunft Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel vom 07.12.2021 - Auskunft Abwasserbetrieb Gottleubatal vom 12.10.2021 - Auskunft Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel, Planungsrechtliche Anfrage, vom 07.12.2021 - Auskunft Landratsamt vom 06.10.2021 - Auskunft Sachsen Netze (Strom, Gas) vom 05.10.2021 - Auskunft Zweckverband Wasserversorgung vom 05.10.2021 - Auskunft Vermessungsamt zu Flurbereinigungsverfahren vom 04.10.2021



- Liegenschaftskarte vom 04.10.2021 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel zu Archivunterlagen vom 01.10.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.09.2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.09.2021
- Auskunft Landratsamt (Denkmalauskunft) vom 29.09.2021
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 30.09.2021
- 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

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge		
<i>Stadt:</i>	Bad Gottleuba-Berggießhübel	Einwohner:	5.538 ¹
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografiertypisierung 2020		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		-0,9 %
<i>Ortsteil:</i>	Oelsen		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtverwaltung Bad Gottleuba-Berggießhübel		5 km
	Autobahnanschlussstelle		
	Bad Gottleuba auf die A17		7,5 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		150 m
	Einkaufsmöglichkeiten	Bad Gottleuba	6 km
	Kindertagesstätte in Markersbach		7 km
	Grundschule Berggießhübel		10 km
	Oberschule in Bad Gottleuba		5 km
	Gymnasium in Pirna		19 km
	Pirna		20 km
	Dresden		40 km

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

¹ Stand 31.12.2020; Quelle: www.wikipedia.de



2.1.2 Mikrolage

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

<i>Innerörtliche Lage:</i>	Ortslage von Oelsen	
<i>Wohnlage:</i>	Die Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel hat keinen Mietspiegel und demnach auch keine Wohnlagekarte erarbeitet/veröffentlicht, anhand derer die Wohnlage eines Gebietes objektiv bestimmbar ist. Die Wohnlage innerhalb der Stadt würde ich nach meinem subjektiven Empfinden als tendenziell einfach/dörflich einstufen (mögliches Spektrum: einfach-mittelgut).	
<i>Geschäftslage:</i>	als Geschäftslage nicht geeignet	
<i>Umgebungsbebauung:</i>	Bauweise	offen
	Nutzung	Wohnen
	Durchgrünung	hoch
	Geschossigkeit	I bis II + Dach
	Art der Bebauung	individueller Wohnungsbau, vorwiegend ältere Häuser, dörfliche Bebauungsstruktur
<i>Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:</i>	Es bestehen keine außerordentlichen Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben.	
<i>Topographie:</i>	Flurstück 19	Das Flurstück fällt von der Oelsener Straße in westliche Richtung zum Dorfbach leicht ab.
	Flurstück 23b	Das Flurstück steigt von der Oelsener Straße in östliche Richtung leicht an.
<i>Parkmöglichkeiten:</i>	Flurstück 19	Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport. Außerdem ist das Abstellen von Pkw am Straßenrand möglich.
	Flurstück 23b	Auf dem Grundstück sind keine Stellplätze angelegt.



2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Vorbemerkung:

Das Grundstück besteht aus 2 getrennt voneinander liegenden Flurstücken. Die Flurstücke werden von der Oelsener Straße getrennt. Sie liegen sich unmittelbar gegenüber.

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

Grundstücksabmessungen:

Flurstück 19 Breite: im Mittel ca. 46 m
Tiefe: im Mittel ca. 30 m
Straßenfront: ca. 61 m

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Flurstück 23b Breite: im Mittel ca. 25 m
Tiefe: im Mittel ca. 18 m
Straßenfront: ca. 30 m

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

Grundstücksform:

Flurstück 19 unregelmäßig

Flurstück 23b unregelmäßig

E-Mail info@palmer-immobilien.de

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)

Grundstücksgröße:

Flurstück 19 1.440 m²
Flurstück 23b 590 m²
Summe 2.030 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

Bodenbeschaffenheit:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



2.3 Erschließung und Grenzverhältnisse

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Straßenanschluss: Beide Flurstücke besitzen Straßenanschluss an die öffentliche Oelsener Straße.

Straßenart: Oelsener Straße Nebenstraße

Straßenausbau: Oelsener Straße ortsüblich ausgebaut, einspurige asphaltierte Fahrbahn, keine angelegten Gehwege

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Flurstück 19

Trinkwasser	Hausanschluss vorhanden
Strom	Hausanschluss vorhanden
Gas	kein Leitungsbestand vorhanden
Abwasser	Abwasseranschluss vorhanden

Flurstück 23b

Trinkwasser	kein Hausanschluss vorhanden
Strom	kein Hausanschluss vorhanden
Gas	kein Leitungsbestand vorhanden
Abwasser	kein Abwasseranschluss vorhanden

→ siehe Anlage (Auskunft Abwasserbetrieb Gottliebatal vom 12.10.2021; Auskunft Sachsen Netze (Strom, Gas) vom 05.10.2021; Auskunft Zweckverband Wasserversorgung vom 05.10.2021)

Grenzverhältnisse: Das Gebäude auf dem Flurstück 19 steht an der Grenze zur Straße (gebietstypisch und wertneutral).

Das auf dem Nachbargrundstück Flurstück 23a befindliche Gebäude (unsaniert, leerstehend) steht mit dem Südgiebel unmittelbar auf der Grenze zum Flurstück 23b.



2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

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. 2: Nur lastend am Flurstück 23b Oelsen:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für den Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz, Heidenau; der Inhalt der Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Sachsen vom 30.11.2012 (Reg.-Nr. 32-0531.71/2012-58) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 08.01.2013.

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 511 K 182/20); eingetragen am 07.12.2020.

→ 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. 2: Hinsichtlich der wertmäßigen Berücksichtigung dieser Eintragung verweise ich auf Punkt 9.2 in diesem Gutachten.

zu grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Zu Abt. II Nr. 5: Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

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

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht einbezogen.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

Derzeit gibt es kein Flurbereinigungsverfahren für die Flurstücke 19 und 23b in Oelsen.

E-Mail info@palmer-immobilien.de

→ siehe Anlage (Auskunft Vermessungsamt vom 04.10.2021)

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Auf dem Flurstück 23b befindet sich ein Strommast; außerdem wird das Flurstück von Strom-Freileitungen überspannt. Der Verlauf der Freileitung und die Lage des Strommastes sind in dem folgenden Planauszug kenntlich gemacht. Das Flurstück 23b ist rot umrandet.



Das Flurstück 23b wird außerdem von mehreren Trinkwasser-Hausanschlussleitungen durchquert. Der Verlauf der TW-Hausanschlussleitungen ist in dem folgenden Planauszug kenntlich gemacht. Das Flurstück 23b ist rot umrandet.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

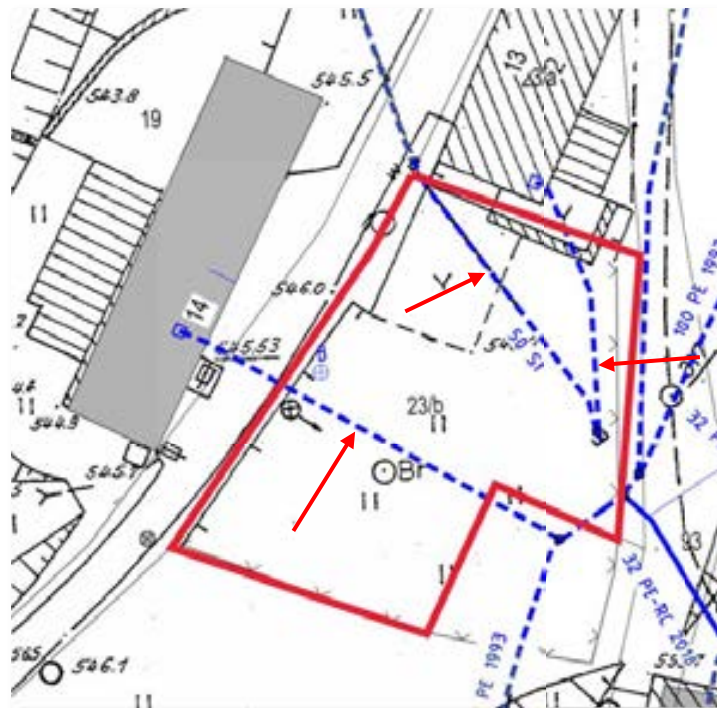
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

Nutzung:

Das Objekt ist wahrscheinlich bewohnt. Bei der zum Ortstermin angetroffenen Person handelt es sich wahrscheinlich um einen der beiden Vorstände der Eigentümerin (Verein).

Ich habe keine weitergehenden Informationen zu sonstigen miet- oder pachtvertraglichen Bindungen.



2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

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

Baulasten: Es bestehen keine Baulasteneintragungen bezüglich des Grundstückes.

→ siehe Anlage (Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.09.2021)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

→ siehe Anlage (Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.09.2021)

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Denkmalschutz:

Die Kulturdenkmalliste der Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel verzeichnet auf den Flurstücken 19 und 23b der Gemarkung Oelsen keine Kulturdenkmale. Das Grundstück befindet sich jedoch unmittelbar in einem Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen.

Auch befinden sich die Flurstücke 19 und 23b der Gemarkung Oelsen in einem archäologischen Relevanzbereich. Somit besteht bei geplanten Bau- bzw. Erdarbeiten eine Genehmigungspflicht gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG bzw. § 14 Abs. 1 SächsDSchG.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt zum Denkmalschutz vom 29.09.2021)



2.4.3.2 Bauplanungsrecht

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

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~~

~~Maß der baulichen Nutzung~~ GFZ

GRZ

Traufhöhe

~~Dachform~~

*Ausweisung im
Flächennutzungsplan:*

- Für den Bereich, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.
- Für den Bereich, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als

- Wohnbaufläche
- Mischgebiet/gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Fläche für Gemeinbedarf
- Grünfläche
- Sonstiges: ...

gekennzeichnet ist.



*Planungsrechtliche Satzungen,
Sonstiges:*

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

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

- Erhaltungssatzung
- Sanierungssatzung
- Vorkaufsrechtsatzung
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotop
- Sonstiges: ...

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

→ siehe Anlage (Auskunft Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel vom 07.10.2021)

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungsverfahren nach 1990:

Bauunterlagen konnten im Archiv nicht ermittelt werden.

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

Bauordnungsrechtliche Beschränkungen / Auflagen sind nicht registriert oder durch erfolgte oder anhängige Verfahren bekannt.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt vom 06.10.2021)



2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Entwicklungszustand:

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

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

§3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

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

(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.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Der Entwicklungszustand des Flurstücks 19 ist als

- Fläche der Landwirtschaft nach §3 (1) ImmoWertV 2021
- Fläche der Forstwirtschaft nach §3 (1) ImmoWertV 2021
- Bauerwartungsland nach §3 (2) ImmoWertV 2021
- Rohbauland nach §3 (3) ImmoWertV 2021
- Baureifes Land nach §3 (4) ImmoWertV 2021
- Sonstige Fläche nach §3 (5) ImmoWertV 2021

zu klassifizieren.



Der Entwicklungszustand des Flurstücks 23b ist als

- Fläche der Landwirtschaft nach §3 (1) ImmoWertV 2021
- Fläche der Forstwirtschaft nach §3 (1) ImmoWertV 2021
- Bauerwartungsland nach §3 (2) ImmoWertV 2021
- Rohbauland nach §3 (3) ImmoWertV 2021
- Baureifes Land nach §3 (4) ImmoWertV 2021
- Sonstige Fläche nach §3 (5) ImmoWertV 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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

einzustufen. Nach Auskunft der Stadt Bad Gottleuba ist die Erschließung des Grundstückes nicht gesichert, weil die Löschwasserversorgung nicht gewährleistet ist. Auch sonst ist das Flurstück baulich nicht nutzbar, weil es von mehreren Trinkwasser-Hausanschlussleitungen durchquert wird, welche nicht überbaut werden dürfen. Zudem befindet sich das Gebäude auf dem Nachbargrundstück Flst. 23a mit dem Giebel unmittelbar auf der Grenze; die einzuhaltenden Abstandsflächen verhindern eine bauliche Nutzung zusätzlich. Das Grundstück ist aus diesem Grund als Sonstige Fläche nach §3 (5) ImmoWertV 2021 einzustufen.

Bei dem Flurstück 23b handelt es sich um eine unselbständige Teilfläche, eine sogenannte „Arrondierungsfläche“. Der Begriff „arrondieren“ bedeutet allgemein etwas abrunden. Im Zusammenhang mit Grundstücken wird der Begriff „Arrondierung“ oft als Sammelbegriff verwendet und meint, dass Grundstücke um eine selbstständig nicht bebaubare Teilfläche ergänzt werden (zu einer geschlossenen, abgerundeten Einheit). Arrondierungsflächen werden im Wesentlichen erworben, um die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu ermöglichen bzw. zu erhöhen (Abstandsflächen), Überbauungen zu bereinigen, den Verlauf einer ungünstigen Grundstücksgrenze zu verbessern oder Grundstücke um Hausgärten oder sonstige Flächen zu erweitern, Stellplätze nachzuweisen, Zufahrten zu sichern usw.

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

Ausstehende sowie zu erwartende Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge sind nicht bekannt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

→ siehe Anlage (Auskunft Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel vom 07.10.2021)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

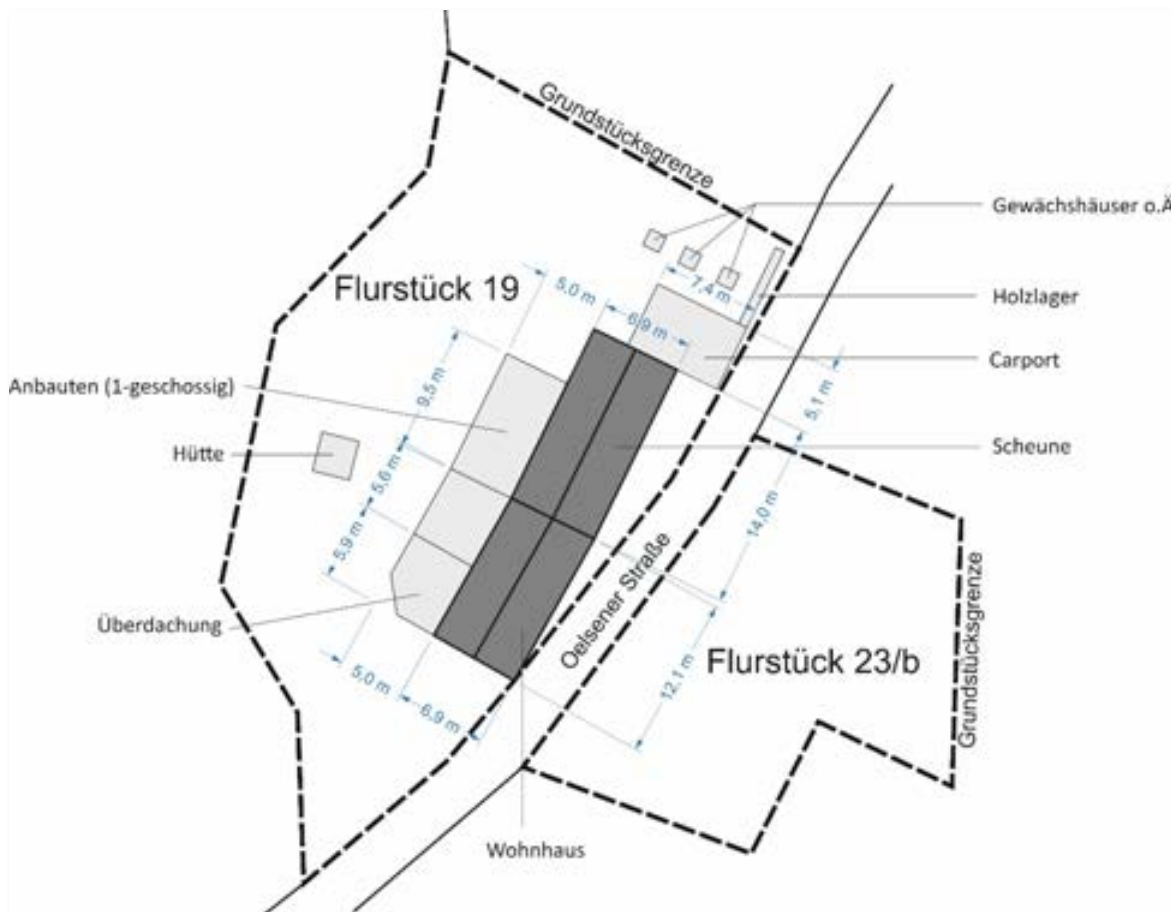
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

2.5 Flächen

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

Übersichtsplan

E-Mail info@palmer-immobilien.de



Hinweis: Den Übersichtsplan habe ich anhand von maßstäblichen Luftbildaufnahmen (Geoportal Sachsen) gefertigt. Die Maßangaben resultieren aus der maßstäblichen Übertragung des Luftbildes in das Programm CorelDraw2019. Die Maßangaben sind auf ganze Dezimeter gerundet. Die

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 182/20

Wertermittlungsobjekt:

OT Oelsen
Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel

Seite
- 20 -



Maßangaben konnten vor Ort nicht überprüft werden; mir wurde das Betreten des Grundstückes verboten.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche Angaben in m	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²
Wohnhaus	Kellergeschoss	- ²	-
	Erdgeschoss	12,1 x 6,9 =	83,49
	Obergeschoss	12,1 x 6,9 =	83,49
	Dachgeschoss	12,1 x 6,9 =	83,49
	Summe		250,47
Scheune	Kellergeschoss	- ³	-
	Erdgeschoss	14,0 x 6,9 =	96,60
	Dachgeschoss	14,0 x 6,9 =	96,60
	Summe		193,20
Carport		5,1 x 7,4 =	37,74
	Summe		37,74
Anbauten	Erdgeschoss	(5,0 x 9,5) + (5,0 x 5,6) =	75,50
	Summe		75,50
Überdachung	Erdgeschoss	5,0 x 5,9 =	29,50
	Summe		29,50

Die Bruttogrundfläche der Hütte ist nicht ermittelbar; die Hütte war auf dem Luftbild nicht sichtbar. Sie ist nur vor Ort zu erkennen.

² Von außen ergaben sich keine Hinweise auf eine Unterkellerung.

³ Von außen ergaben sich keine Hinweise auf eine Unterkellerung.



2.5.2 Wohnfläche

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Weil keine Grundrisszeichnungen zum Wohnhaus vorliegen, setze ich die Wohnfläche als Vomhundertsatz (Prozentsatz) der Bruttogrundfläche an. Für das Dachgeschoss gehe ich von der Annahme aus, dass dieses nicht zu Wohnzwecken ausgebaut ist.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Gebäude (-teil)	Geschoss	Bruttogrundfläche in m ²	Prozentsatz	nach § 2 WoFIV zur Wohnfläche gehörende Grundflächen in m ²	mögliche anrechenbare Wohnfläche (WF) nach § 4 WoFIV in m ²
Wohnhaus	Erdgeschoss	83,49	70%	58,44	58,44
	Obergeschoss	83,49	70%	58,44	58,44
	Dachgeschoss	-	-	-	-
Summe				116,88	116,88

Für alle anderen Baulichkeiten muss ich wegen des fehlenden Zutritts von Annahmen ausgehen. Ich nehme in diesem Fall an, dass die übrigen Baulichkeiten nicht zu Wohnzwecken ausgebaut sind.

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht erforderlich.



3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Angaben in den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

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

Achtung: Zum Ortstermin bestand kein Zutritt zum Grundstück und zu den Gebäuden. Alle Feststellungen habe ich anhand der äußeren Inaugenscheinnahme getroffen.

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

3.2 Wohnhaus

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Art des Gebäudes: Wohnhaus, zweigeschossig, Dachgeschoss, vermutlich nicht unterkellert oder nur geringfügig unterkellert

Baujahr: Nach dem mir vorliegenden Kaufvertrag vom 17.04.2012 (URNr. 1093/2012-L) wurde angegeben, dass das Gebäude im Jahr 1900 errichtet wurde.

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen: Nach dem Kaufvertrag vom 17.04.2012 (URNr. 1093/2012-L) sind die gewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig erbracht worden. Weiterhin wurde festgehalten, dass zu keinem Zeitpunkt Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten am Gebäude vorgenommen wurden. Wasser- und Elektroleitungen wurden bis dato nicht erneuert.

Zum Ortstermin konnte ich abweichend zu den vertraglichen Regelungen im Kaufvertrag von 2012 feststellen, dass Kunststofffenster eingebaut sind, deren Datumseindruck in den Isolierglasscheiben auf das Herstelljahr 2007 deuten. Höchstwahrscheinlich waren die Fenster zum Kaufzeitpunkt 2012 bereits eingebaut; es wurde jedoch für nicht erwähnenswert erachtet, die Fenstererneuerung im Vertrag als Modernisierungsmaßnahme aufzuführen.



3.2.2 Ausführung und Ausstattung

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Fundamente:</i>	vermutlich Naturstein
<i>Kellerwände:</i>	Es ist fraglich, ob das Gebäude unterkellert ist.
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	vermutlich Mauerwerk aus Naturstein, Altputz, teilweise starke Putzrisse und Putzabplatzungen
<i>Innenwände:</i>	unbekannt
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	über Erd- und Obergeschoss vermutlich Holzbalkendecken, sonstiger Fußbodenaufbau unbekannt
<i>Dach:</i>	Satteldach, vermutlich Holzdachstuhl aus dem Baujahr, Dacheindeckung mit Naturschiefer (vermutlich aus dem Baujahr oder zu DDR-Zeiten erneuert)
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	Haustür an der Straßenseite
<i>Hauseingangstür:</i>	Holzhaueingangstür mit Glaseinsätzen, nach 1990 erneuert
<i>Treppen(haus):</i>	unbekannt
<i>Elektroinstallation:</i>	Nach dem Kaufvertrag wurde die Elektrik bis 2012 nicht erneuert. Was danach erfolgte, ist unklar.
<i>Heizung:</i>	Am oberen Schornsteinkopf war sichtbar, dass vermutlich eine Sanierung des Schornsteins erfolgt ist (durch Einbau Edelstahlrohr). Die tatsächliche Heizungsart ist mir nicht bekannt. Aufgrund des auf dem Grundstück umfangreich vorhandenen Feuerholzes in Holzlagern, könnte eine Feuerungsart mit Holzbestückung vorhanden sein (z.B. Einzelöfen).
<i>Warmwasser:</i>	unbekannt
<i>Innenwandbekleidung:</i>	unbekannt
<i>Deckenbekleidung:</i>	unbekannt
<i>Innentüren:</i>	unbekannt

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 182/20	Wertermittlungsobjekt: OT Oelsen Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel
--	---



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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	unbekannt
<i>Sanitärausstattung:</i>	unbekannt
<i>Küche:</i>	unbekannt
<i>Fenster:</i>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Datum in den Isolierglasscheiben vom 29.05.2007.
<i>Sonstiges:</i>	-

3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

<i>Besondere Bauteile:</i>	-
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	-

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

<i>festgestellte Schäden, Beeinträchtigungen und nicht fertig gestellte Maßnahmen:</i>	Nach dem äußeren Erscheinungsbild konnte ich vor allem Putzschäden und Fassadenrisse feststellen.
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	unbekannt
<i>Barrierefreiheit:</i>	Vermutlich liegt keine Barrierefreiheit vor.
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Nach dem äußeren Erscheinungsbild zu urteilen, ist das Wohnhaus sanierungs- und modernisierungsbedürftig.



3.3 Scheune

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

<i>Art des Gebäudes:</i>	Scheune
<i>Baujahr:</i>	unbekannt, vermutlich zeitgleich mit dem Wohnhaus um 1900
<i>Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:</i>	Augenscheinlich wurde ein Fenster an der Straßenseite durch ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

<i>Konstruktionsart:</i>	wahrscheinlich Holzbauweise oder Mischbauweise mit massiven Mauerwerksteilen
<i>Fundamente:</i>	vermutlich Naturstein
<i>Kellerwände:</i>	Die Scheune ist wahrscheinlich nicht unterkellert.
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	vermutlich Holzständerwände mit Holzschalung (Brettschalung mit Deckleisten)
<i>Innenwände:</i>	unbekannt
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	üblicherweise Holzbalkendecke mit Holzdielenboden
<i>Dach:</i>	Satteldach, Dachtragwerk vermutlich aus dem Baujahr, Dach-eindeckung mit Strangfalzziegeln (vermutlich zu DDR-Zeiten erneuert)
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	von der Straßenseite
<i>Hauseingangstür:</i>	doppelflügeliges Holztor (Scheunentor)
<i>Treppen(haus):</i>	unbekannt
<i>Elektroinstallation:</i>	unbekannt



<i>Heizung:</i>	unbekannt, vermutlich nicht beheizt
<i>Warmwasser:</i>	unbekannt, vermutlich ohne Warmwasser
<i>Innenwandbekleidung:</i>	unbekannt
<i>Deckenbekleidung:</i>	unbekannt
<i>Innentüren:</i>	unbekannt
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	unbekannt
<i>Sanitärausstattung:</i>	vermutlich ohne
<i>Küche:</i>	vermutlich ohne
<i>Fenster:</i>	Holzfenster mit Einfachverglasung (aus dem Baujahr), straßenseitig wurde augenscheinlich ein Fenster erneuert
<i>Sonstiges:</i>	-

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

3.3.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

<i>Besondere Bauteile:</i>	An der Fassade zur Straßenseite ist im Traufbereich eine Windturbine angebracht. Es handelt sich um eine ElvWis I Windturbine. Inwieweit diese zur Stromerzeugung dient, entzieht sich meiner Kenntnis.
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	-

3.3.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

<i>festgestellte Schäden, Beeinträchtigungen und nicht fertig gestellte Maßnahmen:</i>	-
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	unbekannt
<i>Barrierefreiheit:</i>	Vermutlich liegt keine Barrierefreiheit vor.
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Nach dem äußeren Erscheinungsbild zu urteilen, befindet sich das Gebäude in einem altersbedingt normalen Zustand.



3.4 Nebengebäude

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

- Carport:* Holzbauweise, flach geneigtes Pultdach, Dachabdichtung vermutlich mit Bitumenschweißbahnen
- Anbauten:* Die eingeschossigen Anbauten waren mit Blick aus westlicher Richtung kaum einsehbar. Zu den Beschaffenheitsmerkmalen kann ich keine Angaben machen.
- Überdachung:* Die Überdachung bildet den Abschluss der eingeschossigen Anbauten. Die Überdachung besteht aus einer Holzkonstruktion mit Bitumenabdichtung.
- Hütte:* Zu den Beschaffenheitsmerkmalen kann ich kaum Angaben machen; die Hütte war von allen Seiten fast nicht einsehbar. Augenscheinlich besteht die Hütte aus einer Holzkonstruktion. Das Dach ist ein Pultdach.

3.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Flurstück 19:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Anpflanzungen
- Beete
- Gewächshäuser
- Holzlager
- usw.

Flurstück 23b:

- Reste von Holzzäunen
- alte manuelle Brunnenpumpe

Zustand:

-

4. Versicherungen

Versicherungen: Ich habe keine Informationen zu bestehenden Versicherungen.



5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

Drittverwendung:

Flurstück 19:

Für das Flurstück kommt meiner Einschätzung nach nur eine Wohnnutzung in Frage.

Flurstück 23b:

Das Grundstück ist nicht selbständig baulich nutzbar i.S. einer Bebauung mit einem Wohnhaus.

Vermietbarkeit:

Flurstück 19:

Wegen des fehlenden Zutritts und der damit verbundenen Ungewissheit hinsichtlich des Zustandes im Gebäudeinneren kann ich keine Angaben zu einer möglichen Vermietbarkeit machen.

Flurstück 23b:

Das Grundstück ist unbebaut; eine Vermietung ist irrelevant.

Verkäuflichkeit:

Die Verkäuflichkeit ist grundsätzlich gegeben. Die Nachfrage nach eigennutzertauglichen Grundstücken im Erzgebirge hat in letzter Zeit signifikant zugenommen. Nach Rücksprache mit regional ansässigen Maklern nimmt die Nachfrage von überregionalen Interessenten merklich zu. Pandemiebedingt ziehen zunehmend mehr Kunden die Lage im Grünen einer städtischen Lage vor. Aus diesem Grund sind die Kaufpreise in den letzten zwei Jahren auch spürbar gestiegen.

Nach meiner Einschätzung kommen für das Bewertungsgrundstück ausschließlich Eigennutzer als Käufer in Betracht.



6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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).

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

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

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

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

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

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

Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei getrennt voneinander liegenden Flurstücken, welche grundsätzlich wirtschaftlich selbständig sind. Aus diesem Grundstück soll das Wertermittlungsobjekt in zwei Teilflächen aufgeteilt werden. Jedes Flurstück bildet eine Teilfläche. Das bebaute Flurstück 19 bildet die Teilfläche 1. Das unbebaute Flurstück 23b bildet die Teilfläche 2.

Zur Ableitung des Verkehrswertes für die Teilfläche 1 soll das Sachwertverfahren herangezogen werden, weil für das Sachwertverfahren die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren) vorliegen. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist nicht möglich, weil es keine

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 182/20	Wertermittlungsobjekt: OT Oelsen Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel
--	---



ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten gibt, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Für die unbebaute Teilfläche 2 erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Bodenwert.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

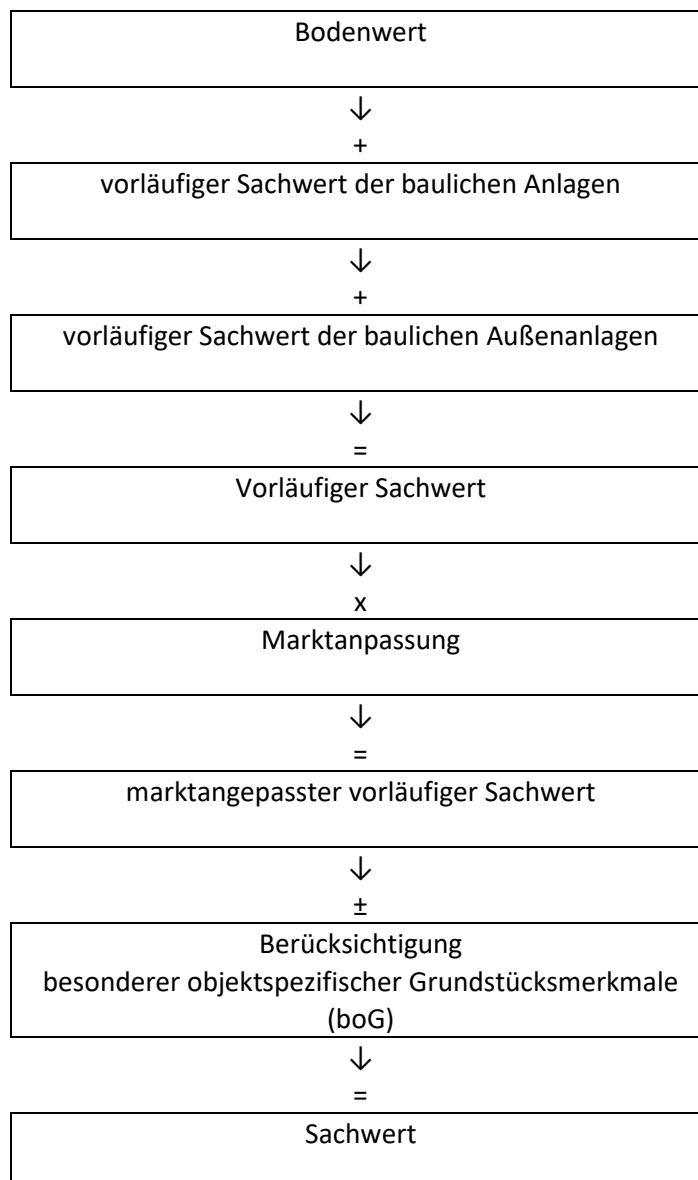


7. Teilfläche 1 (Flurstück 19)

7.1 Sachwertverfahren

7.1.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



7.1.2 Besondere Modellparameter

Zur Wahrung der Modellkonformität muss der Sachwert exakt nach dem Bewertungsmodell ermittelt werden, nach dem auch die Sachwertfaktoren, auf welche im weiteren Verlauf Bezug genommen wird, durch den Gutachterausschuss ermittelt/abgeleitet wurden.

Die folgenden Modellparameter zur Ermittlung des Sachwertes sind im Grundstücksmarktbericht 2021, Seite 119, veröffentlicht.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 der SW-RL 2012)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudedaten	relevante Daten der Untersuchungsobjekte freistehende Einfamilienhäuser; Doppelhäushälften; Reihemittelhäuser
Gebäudetyp	gem. Anlage 1 der Sachwertrichtlinie; Ansatz anteiliger Gebäudetypen bei Mischformen (z. B. bei Teilunterkellerung)
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF gem. SW-RL)
Baupreisindex*	Preisindex Neubau für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (einschließlich Umsatzsteuer), umgerechnet auf Basis 2010 (2010 = 100)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	nach Standardstufe der Anlage 3 der SW-RL
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei modernisierten Gebäuden entsprechend Modell Anlage 4 der Sachwertrichtlinie
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	Pauschalansatz 5 % der Gebäudesachwerte (alterswertgemindert)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile	kein gesonderter Ansatz
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	bereinigter, nomierter Kaufpreis (Umrechnung auf ein schadensfreies Objekt, Abspaltung signifikanter Abweichungen der tatsächlichen von marktüblich erzielbaren Erträgen)
Bodenwert	zutreffender Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (Bodenrichtwert für baureifes Land bedarfsweise an Richtwertgrundstücksgröße angepasst)
Grundstücksfläche	Grundstücksgröße
Wertansatz für freistehende Garagen	Pauschalansatz: 4.000 €
Weitere Anpassungen mit Zu- und Abschlägen sind durch den sachverständigen Gutachter entsprechend der konkreten Ortslage ggf. noch vorzunehmen.	



7.1.3 Wohnhaus

Dipl.-Ing. Rico Palmer

7.1.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

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

Für den Ansatz eines Kostenkennwertes muss zu allererst die objektspezifische Standardstufe ermittelt werden. Dies erfolgt anhand Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie. Die Standardermittlung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Für die Einordnung in die einzelnen Standardstufen musste ich wegen des fehlenden Zutritts Annahmen treffen. Die Standardermittlung ergab die Standardstufe 2.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert in €/m ² BGF	Kostenanteil	Kostenkennwert x Kostenanteil
Doppel-/Reihenendhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut	2.32	2	645	100%	645
<i>Zwischensumme</i>					645
Korrekturfaktor					-
Kostenkennwert korrigiert					645

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Somit betragen die vorläufigen Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten:

Herstellungskosten_{vorläufig} = Kostenkennwert_{korrigiert} x Bruttogrundfläche

Herstellungskosten_{vorläufig} = 645 €/m² x 250,47 m²

Herstellungskosten_{vorläufig} = 161.553 €

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 2019 und 2020 ermittelt wurden, muss hier auch der zum damaligen Zeitpunkt verwendete Baupreisindex Berücksichtigung finden. Bei einer angenommenen Gleichverteilung aller Kauffälle in den Jahren 2019 und 2020 muss hier der Durchschnittswert der jahresdurchschnittlichen Baupreisindizes angesetzt werden. Immobilienmarktbedingte Besonderheiten werden dann gesondert berücksichtigt.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 182/20	Wertermittlungsobjekt: OT Oelsen Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel
--	---



	Stand 2010 (2015=100)	Stand 2019/20 2019=114,6 2020=116,4
Wohngebäude insgesamt	90,1	115,5

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Somit betragen die Herstellungskosten vorläufig zum Stichtag:

$$\text{Herstellungskosten} = 161.553 \text{ €} \times 115,5 / 90,1$$

$$\text{Herstellungskosten} = 207.096 \text{ €}$$

7.1.3.3 Restnutzungsdauer

Nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie 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. Wegen des fehlenden Zutritts kann ich hier nur die äußerlich sichtbaren Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigen.

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

Punktetabelle zur Ableitung des Modernisierungsgrades:

erreichte Punkte	resultierender Modernisierungsgrad
≤ 1 Punkt	nicht modernisiert
4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	mittlerer Modernisierungsstandard
13 Punkte	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	umfassend modernisiert

Das Gebäude erreicht mit 2 Punkten des Modernisierungsgrad kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung. Nach Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie ergibt sich in Abhängigkeit der

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 182/20	Wertermittlungsobjekt: OT Oelsen Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel
--	---



üblichen Gesamtnutzungsdauer, des Modernisierungsgrads und des Gebäudealters zum Sanierungszeitpunkt eine modifizierte Restnutzungsdauer.

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

übliche Gesamtnutzungsdauer	Modernisierungszeitpunkt	Baujahr	Alter	modifizierte Restnutzungsdauer zum Mod.-zeitpunkt	Restnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag
rd. 70 Jahre	-	1900	> 70 Jahre	14 Jahre	11 Jahre

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Hinweis: Nach Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie beträgt bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren die (Mindest)Restnutzungsdauer 11 Jahre. Grundsätzlich geht die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie davon aus, dass die Restnutzungsdauer nicht 0 Jahre betragen kann, weil zumindest der Rohbausubstanz ein Restwert zugeschrieben wird.

7.1.3.4 Alterswertminderung

Nach der Formel

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

errechnet sich eine Alterswertminderung von rund 84 %. Der Alterswertminderungsbetrag beträgt somit:

$$\text{Alterswertminderung} = \text{Herstellungskosten} \times 84 \%$$

$$\text{Alterswertminderung} = 207.096 \text{ €} \times 84 \%$$

$$\text{Alterswertminderung} = 173.961 \text{ €}$$

7.1.3.5 Bauwert des Wohnhauses

Der Bauwert errechnet sich somit aus:

$$\text{Bauwert}_{\text{Wohnhaus}} = \text{Herstellungskosten} - \text{Alterswertminderung}$$

$$\text{Bauwert}_{\text{Wohnhaus}} = 207.096 \text{ €} - 173.961 \text{ €}$$

$$\text{Bauwert}_{\text{Wohnhaus}} = \mathbf{33.135 \text{ €}}$$

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 182/20	Wertermittlungsobjekt: OT Oelsen Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel
--	---



7.1.4 Scheune

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Systemkonform zum Wohnhaus wird der Bauwert der Scheune berechnet.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert in €/m ² BGF	Kostenanteil	Kostenkennwert x Kostenanteil
landwirtschaftliche Mehrzweckhalle	18.5	3	230	100 %	230
<i>Zwischensumme</i>					<i>230</i>
Korrekturfaktor wegen Mindergröße					x 1,20
Kostenkennwert korrigiert					276

Gebäude	Anzahl	Kostenkennwert	Wertanteil
Scheune	193,20 m ² BGF	276 €/m ² BGF	53.323 €
Anpassung Bewertungsstichtag x 115,5 / 90,1			68.355 €
abzgl. 83 % Alterswertminderung (übliche GND 30 Jahre, RND 5 Jahre ⁴)			-56.735 €
Bauwert Scheune			11.620 €

7.1.5 Anbauten an das Wohnhaus

Hinsichtlich der Anbauten gehe ich von der Annahme aus, dass es sich um Lagergebäude o.Ä. handelt.

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert in €/m ² BGF	Kostenanteil	Kostenkennwert x Kostenanteil
Lagergebäude ohne Mischnutzung	16.1	3	350	100 %	350
<i>Zwischensumme</i>					<i>350</i>
Korrekturfaktor					-
Kostenkennwert korrigiert					350

⁴ Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie bei einer übliche Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Gebäudealter > 30 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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Gebäude	Anzahl	Kostenkennwert	Wertanteil
Anbauten	75,50 m ² BGF	350 €/m ² BGF	26.425 €
Anpassung Bewertungsstichtag x 115,5 / 90,1			33.874 €
abzgl. 85 % Alterswertminderung (übliche GND 40 Jahre, RND 6 Jahre ⁵)			-28.793 €
Bauwert <small>Anbauten</small>			5.081 €

7.1.6 Nebengebäude

Der Wertansatz der bisher unberücksichtigten Nebengebäude erfolgt pauschal.

Nebengebäude	Wertansatz
Überdachung	1.000 €
Hütte	2.000 €
Carport (50% des Wertansatzes für freistehende Garagen)	2.000 €
Summe	5.000 €

7.1.7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Wert der Außenanlagen wird modellkonform mit 5 % bezogen auf den alterswertgeminderten Gebäudesubstanzwert (Summe der Bauwerte).

Bauwert <small>Wohnhaus</small>	33.135 €
Bauwert <small>Scheune</small>	11.620 €
Bauwert <small>Anbauten</small>	5.081 €
Pauschalwert <small>Nebengebäude</small>	5.000 €
Summe der Bauwerte	54.836 €
Wertansatz für Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 %
Wert <small>Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen</small>	2.742 €

⁵ Mindestrestnutzungsdauer bei einem Gebäudealter > 40 Jahre



7.1.8 Bodenwert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

7.1.8.1 Bodenrichtwert

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	
Bodenrichtwert [€/m²]:	11
BRW-Zone:	62800239
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Ergänzung Nutzungsart:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	offen
Vollgeschosse:	-
Tiefe [m]:	-
Entwicklungszustand:	
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbefrei
Fläche [m²]:	1.000 m²
Bodenrichtwertstichtag:	31.12.2018

Hinweis: Die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Sachwertfaktoren wurden aus Kaufverträgen der Jahre 2019 und 2020 abgeleitet. Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden die jeweils geltenden Bodenrichtwerte herangezogen. In diesem Fall waren das die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 (Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 wurden erst Anfang 2021 beschlossen.). Aus diesem Grund muss hier vorerst der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2018 herangezogen werden.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 182/20	Wertermittlungsobjekt: OT Oelsen Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel
--	---



7.1.8.2 Bodenwertermittlung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

				Erläuterung
Bodenrichtwert			11,00 €/m ²	
Merkmal	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück		
b ⁶ /a ⁷ -Zustand	frei/frei	frei/frei		
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge u. ä.			+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert			= 11,00 €/m ²	
Stichtag	31.12.2018	08.11.2021	x 1,00	
Größe	1.000 m ²	1.440 m ²	x 0,93/0,96	8
Zuschlag/Abschlag			x 1,00	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 10,66 €/m ²	
Größe Teilfläche 1			x 1.440 m ²	
Bodenwert Teilfläche 1			= 15.350 €	

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

7.1.9 Vorläufiger Sachwert

Bauwert Wohnhaus	33.135 €
Bauwert Scheune	11.620 €
Bauwert Anbauten	5.081 €
Pauschalwert Nebengebäude	5.000 €
Wert Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	2.742 €
Bodenwert	15.350 €
Vorläufiger Sachwert	72.928 €

7.1.10 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 zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

⁶ beitragsrechtlich

⁷ abgabenrechtlich

⁸ Nach den im Grundstücksmarktbericht angegebenen Umrechnungskoeffizienten für eine vom Bodenrichtwertgrundstück abweichende Grundstücksfläche. $UK_{1.440m^2}=0,93$, $UK_{1.000m^2}=0,96$

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 182/20	Wertermittlungsobjekt: OT Oelsen Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel
--	---



Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (behelfsweiser Ausweichlandkreis) hat der Gutachterausschuss eine Regressionsfunktion für die Ermittlung von Sachwertfaktoren angegeben.

Die Formel lautet:

$$\text{rechnerischer Sachwertfaktor} = 0,977 + (0,0029 \times \text{BRW}) - (0,0006 \times \text{vorl. SW})$$

BRW ... Bodenrichtwert in €/m²

vorl. SW ... vorläufiger Sachwert in T€

Der rechnerische Sachwertfaktor beträgt demnach:

$$\text{rechnerischer Sachwertfaktor} = 0,977 + (0,0029 \times 11 \text{ €/m}^2) - (0,0006 \times 72,928 \text{ T€})$$

$$\text{rechnerischer Sachwertfaktor} = 0,97$$

Die Regressionsfunktion für die Ermittlung von Sachwertfaktoren wurde aus Kaufverträgen der Jahre 2019 und 2020 abgeleitet. Der rechnerische Sachwertfaktor bildet somit das Preisgeschehen in dem Zeitraum 2019 und 2020 ab (mittlerer Zeitpunkt = Jahreswende 2019/2020 = 31.12.2019). Der Bewertungsstichtag ist rd. 1,8 Jahre später. Auch in diesem Zeitraum sind die Immobilienpreise weiter gestiegen.

Infolge der Pandemie sind die Kaufpreise für eigennutzertaugliche Grundstücke deutlich stärker gestiegen als in den Jahren davor. Die Pandemie hat nicht nur den Wunsch vieler nach dem „Wohnen im Grünen“ größer werden lassen, sie hat auch dazu geführt, dass der Sicherheitsgedanke, der mit einer eigen genutzten Wohnimmobilie in Verbindung gebracht wird, immer mehr in den Vordergrund tritt. Nicht zuletzt bewirken die seit Jahren niedrigen Zinsen ebenfalls eine Zunahme der Kaufpreise. Die zeitliche Differenz berücksichtige ich aus den genannten Gründen mit Preissteigerungsansatz von rd. 15%/Jahr.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

$$\text{Anpassungsfaktor} = (1 + 0,15)^{1,8}$$

$$\text{Anpassungsfaktor} = 1,29$$

n = zeitliche Differenz zwischen Kaufdatum und Wertermittlungsstichtag in Jahren

p = Preissteigerung pro Jahr in Dezimalschreibweise

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de



Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

marktangepasster vorl. Sachwert = vorl. Sachwert x (rechn. Sachwertfaktor
x zusätzl. Anpassung)

marktangepasster vorl. Sachwert = 72.928 € x (0,97 x 1,29)

marktangepasster vorl. Sachwert = 91.255 €

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

7.1.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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.

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor. Der Zustand der Gebäude wurde in den bisherigen Wertermittlungsansätzen ausreichend berücksichtigt.

7.1.12 Sachwert Teilfläche 1

Der Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Sachwert Teilfläche 1 = marktangepasster vorläufiger Sachwert ± boG

Sachwert Teilfläche 1 = 91.255 € ± 0 €

Sachwert Teilfläche 1 = 91.255 €



8. Teilfläche 2 (Flurstück 23b)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.1 Bodenwert

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

Nach § 40 (2) ImmoWertV 2021 kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

8.1.1 Bodenrichtwert

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	
Bodenrichtwert [€/m ²]:	13
BRW-Zone:	62800239
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Ergänzung Nutzungsart:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	-
Vollgeschosse:	-
Tiefe [m]:	-
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Fläche [m ²]:	1.000 m ²
Bodenrichtwertstichtag:	31.12.2020

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 182/20

Wertermittlungsobjekt:

OT Oelsen
Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel

Seite
- 43 -



8.1.2 Bodenwertermittlung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

			Erläuterung
Bodenrichtwert			13,00 €/m ²
Merkmal	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	
b ⁹ /a ¹⁰ -Zustand	frei/frei	frei/frei	
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge u. ä.			+ 0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert			= 13,00 €/m ²
Stichtag	31.12.2020	08.11.2021	
Anpassung wegen unselbständiger Teilfläche			x 0,45 siehe Erläuterung im Anschluss
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 5,85 €/m ²
Größe Teilfläche 2			x 590 m ²
Bodenwert Teilfläche 2			= 3.452 €

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Erläuterung zur eingeschränkten selbständigen Nutzbarkeit

Nach Auskunft der Stadt Bad Gottleuba ist die Erschließung des Grundstückes nicht gesichert, weil die Löschwasserversorgung nicht gewährleistet ist. Auch sonst ist das Flurstück baulich nicht nutzbar, weil es von mehreren Trinkwasser-Hausanschlussleitungen durchquert wird, welche nicht überbaut werden dürfen. Zudem befindet sich das Gebäude auf dem Nachbargrundstück Flst. 23a mit dem Giebel unmittelbar auf der Grenze; die einzuhaltenden Abstandsflächen verhindern eine bauliche Nutzung zusätzlich. Das Grundstück ist aus diesem Grund als Sonstige Fläche nach §3 (5) ImmoWertV 2021 einzustufen.

Bei dem Flurstück 23b handelt es sich um eine unselbständige Teilfläche, eine sogenannte „Arrondierungsfläche“. Der Begriff „arrondieren“ bedeutet allgemein etwas abrunden. Im Zusammenhang mit Grundstücken wird der Begriff „Arrondierung“ oft als Sammelbegriff verwendet und meint, dass Grundstücke um eine selbstständig nicht bebaubare Teilfläche ergänzt werden (zu einer geschlossenen, abgerundeten Einheit). Arrondierungsflächen werden im Wesentlichen erworben, um die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu ermöglichen bzw. zu erhöhen (Abstandsflächen), Überbauungen zu bereinigen, den Verlauf einer ungünstigen Grundstücksgrenze zu verbessern oder Grundstücke um Hausgärten oder sonstige Flächen zu erweitern, Stellplätze nachzuweisen, Zufahrten zu sichern usw.

Nach Beurteilung der Marktsituation handelt es sich hier um eine mögliche Zukauffläche für unmittelbar angrenzende Nachbargrundstücke. Nach Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse werden seitlich zu Wohngrundstücken gelegene Zukaufflächen, welche nicht selbständig nutzbar

⁹ beitragsrechtlich

¹⁰ abgabenrechtlich

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 182/20	Wertermittlungsobjekt: OT Oelsen Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel
--	---



sind, durchschnittlich zu 45% des Bodenrichtwertes der jeweiligen Ortslage gehandelt. Ich halte diesen Durchschnittswert im vorliegenden Fall ebenfalls für angemessen.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

9. Verkehrswert

9.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt soll der Verkehrswert aus dem Sachwert für die Teilfläche 1 und dem Bodenwert für die Teilfläche 2 abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

$$\text{Verkehrswert} = 91.255 \text{ €} + 3.452 \text{ €}$$

$$\text{Verkehrswert} = 94.707 \text{ €} \approx 95.000 \text{ €}$$

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Grundbuchamt	Pirna		
Grundbuch von	Oelsen		
Blatt	11		
am Grundstück Gemarkung	Oelsen		
Flurstück	19	mit	1.440 m²
Flurstück	23/b	mit	590 m²
mit der Anschrift	OT Oelsen		
	Oelsener Str. 14		
	01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel		
Wertermittlungstichtag	08.11.2021		
Qualitätstichtag	08.11.2021		
habe ich ermittelt mit rd.	95.000 €		

Hinweis: Wegen des fehlenden Zutritts weist der Verkehrswert eine gewisse Unsicherheit auf. Auf den Ansatz eines Sicherheitsabschlages verzichte ich aber, weil es meiner Meinung nach jedem Ersteher selbst obliegt, wie hoch dieser das Risiko des fehlenden Zutritts einschätzt.

9.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Dipl.-Ing. Rico Palmer

9.2.1 Abt. II Nr. 2 (Trinkwasserleitungsrecht, nur lastend an Flst. 23/b)

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

Inhalt:

Nach der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 30.11.2012 (Reg.-Nr. 32.0531.71/2012-58) i.V.m. § 4 der Sachenrechts-Durchführungsverordnung vom 20. Dez. 1994 umfasst das Leitungsrecht ...



Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

1) das belastete Grundstück für den Betrieb, die Instandsetzung und Erneuerung einschließlich Neubau von wasserwirtschaftlichen Anlagen zu betreten oder sonst zu benutzen,

2) auf dem Grundstück Wasser in einer Leitung zu führen,

2.1) die für die Fortführung auf dem jeweiligen Grundstück eingerichteten wasserwirtschaftlichen Anlagen, wie z.B. Pumpwerke, Entlüftungsschächte und ähnliche Sonder- und Nebenanlagen zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern

3) Die Dienstbarkeit umfasst ferner das Recht, vom Grundstückseigentümer zu verlangen, dass er keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet oder errichten lässt und keine Einwirkungen oder Maßnahmen vornimmt, die den ordnungsgemäßen Betrieb oder Bestand der oben genannten Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.

Bei wasserwirtschaftlichen Anlagen schließt die Dienstbarkeit das Recht ein, vom Grundstückseigentümer zu verlangen, dass er in einem Schutzstreifen, dessen Lage aus einem Plan entnehmbar ist,

1. keine leitungsgefährdenden Stoffe anhäuft,
2. duldet, dass Anpflanzungen und Bewuchs, auch soweit sie nicht in den Schutzstreifen hineinreichen, so gehalten werden, dass sie den Bestand und den Betrieb der Anlage nicht gefährden, und, soweit dies der Fall ist, entfernt werden,
3. das Gelände im Schutzstreifen nicht erhöht oder abträgt und
4. einen auf dem Grundstück befindlichen Wald so bewirtschaftet, dass Betrieb und Nutzung der Anlage nicht gestört werden.

Die beanspruchte Grundstücksfläche (Schutzstreifen) beträgt 33,78 m². Der Verlauf der Leitung ist in dem hier beigefügten Planauszug kenntlich gemacht.



Ausübung des Rechts:

Das Recht wird ausgeübt.

Wertauswirkung

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit besteht. Die Leitung verläuft unterirdisch im Grundstücksrandbereich.

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

10. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Wegen des fehlenden Zutritts kann ich hierzu keine Angaben machen.

11. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 31.01.2022



12. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte vom 04.10.2021 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel zu Archivunterlagen vom 01.10.2021
- Auskunft Stadt Bad Gottleuba-Berggießhübel, Planungsrechtliche Anfrage, vom 07.10.2021
- Auskunft Landratsamt vom 06.10.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 30.09.2021
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.09.2021
- Auskunft Landratsamt (Denkmalauskunft) vom 29.09.2021
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 30.09.2021
- Auskunft Abwasserbetrieb Gottleubatal vom 12.10.2021
- Auskunft Sachsen Netze (Strom, Gas) vom 05.10.2021
- Auskunft Zweckverband Wasserversorgung vom 05.10.2021
- Auskunft Vermessungsamt zu Flurbereinigungsverfahren vom 04.10.2021
- Grundbuch von Oelsen, Blatt 11, Ausdruck vom 07.12.2020
- Standardermittlung

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



13. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010

Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 8. Auflage 2017

Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen

Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021

WertR 2006

BauGB 2004

BauNVO 1993

SächsBO 2004

Grundstücksmarktberichte

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Blick von der Oelsener Straße aus östlicher Richtung; links: Wohnhaus, rechts: Scheune



Wohnhaus, östliche Längsseite

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 182/20

Wertermittlungsobjekt:

OT Oelsen
Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel

Seite
- 50 -



Wohnhaus, Südgiebel



unbebautes Grundstück Flst. 23/b gegenüber

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 182/20

Wertermittlungsobjekt:

OT Oelsen
Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel

Seite
- 51 -

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Holzlager und dahinter der Carport sowie der Nordgiebel der Scheune



Gewächshäuser(o.Ä.)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 182/20

Wertermittlungsobjekt:

OT Oelsen
Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel



Carport



Schäden an der Fassade des Wohnhauses (Straßenseite)

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 182/20

Wertermittlungsobjekt:

OT Oelsen
Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel

Seite
- 53 -



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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

Schäden an der Fassade des Wohnhauses (Giebelseite)



Überdachung hinter dem Wohnhaus

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 182/20

Wertermittlungsobjekt:

OT Oelsen
Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel

Seite
- 54 -

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

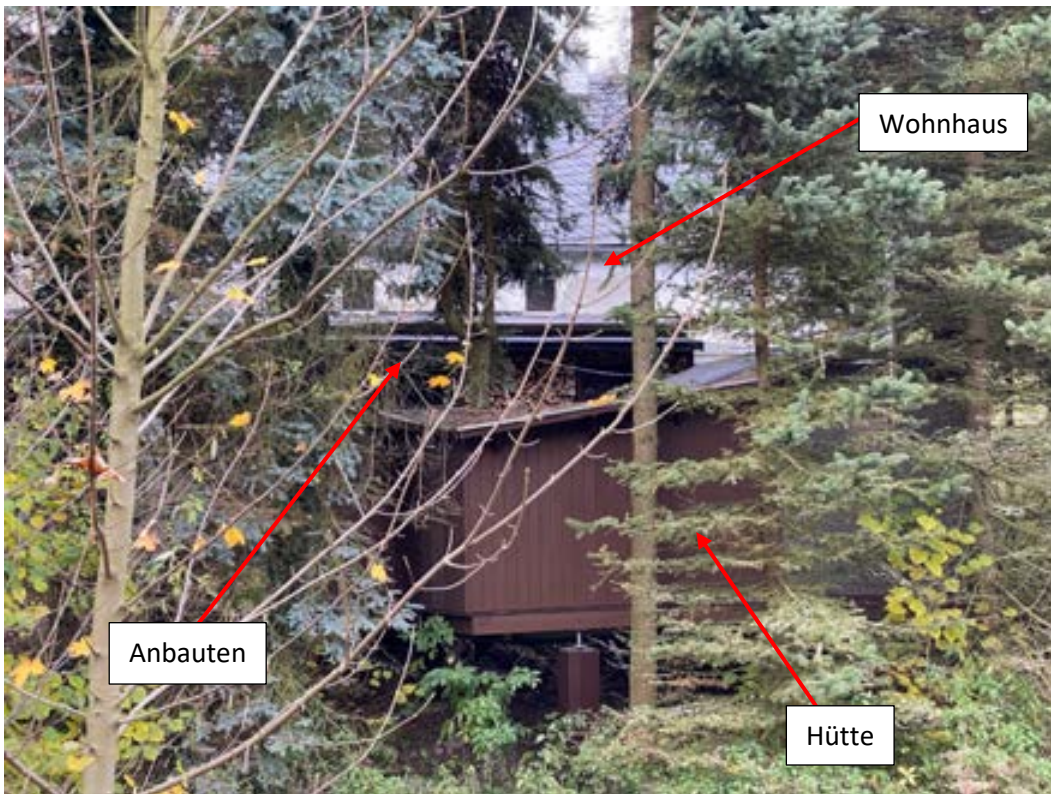
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Hütte



Blick aus westlicher Richtung; das Grundstück ist von hier kaum einsehbar

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 182/20

Wertermittlungsobjekt:

OT Oelsen
Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel

Seite
- 55 -

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

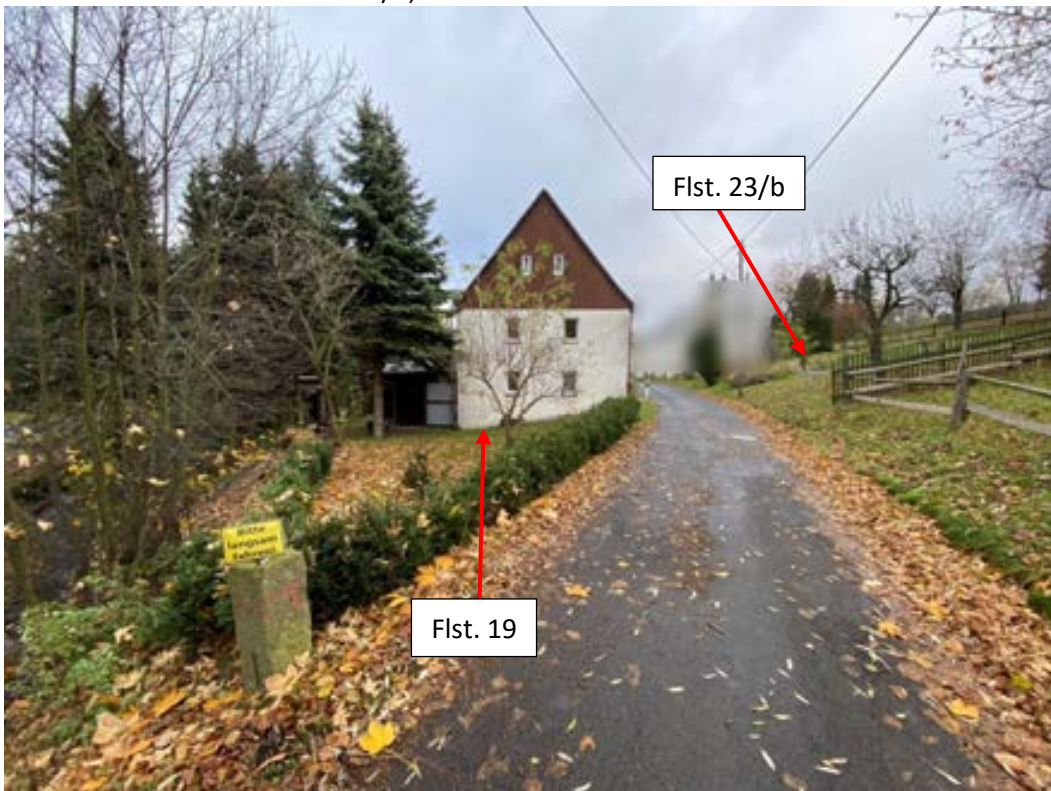
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



unbebautes Grundstück Flst. 23/b; Blick von der Oelsener Straße



Blick entlang der Oelsener Straße aus südlicher Richtung

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 182/20

Wertermittlungsobjekt:

OT Oelsen
Oelsener Str. 14, 01816 Bad Gottleuba-Berggießhübel

Seite
- 56 -