PALMER
IMMOBILIENBEWERTUNG

Einfamilienhaus im Rieselgrund (Radebeul-Wahnsdorf)

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

Aktenzeichen:
511 K 4/21

Grundbuchamt: Meißen
Grundbuch von: Radebeul

Blatt: 6421
Gemarkung: Wahnsdorf

Flurstück: 435
Größe: 4.180 m²

Postalische Anschrift:
Rieselgrundweg 6
01445 Radebeul

Miteigentumsanteil:
-

Objektart:
Einfamilienhaus

Wertermittlungsstichtag: 11.04.2022
Qualitätsstichtag: 11.04.2022

Baujahr: 19. Jhd.
San./Mod.: 1998-2000

Anrechenbare Wohnfläche:
ca. 187 m²

Gewerbliche Mietfläche:
-

Vermietungsstand:
eigen genutzt

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Objektzustand:
modernisierungsbedürftig

Energieausweis:
lag nicht vor

Baulasten:
nein

Altlasten:
nein

Sanierungsgebiet:
nein

Denkmalschutz:
kein Einzeldenkmal

Sonstiges:
Lage im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), kein Anschluss an öffentliche TW-Versorgung und AW-Entsorgung (Wasserversorgung erfolgt über Quellwasser)

Vorgefundenen Gegenstände:

siehe Punkt 9

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

rd. 460.000 €

Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Wertermittlungsobjekt	4
1.3	Zweck	5
1.4	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	5
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	6
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	**Grundstücksmerkmale**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Erschließung und Grenzverhältnisse	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	14
2.4.1	Privatrechtliche Situation	14
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	16
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5	Flächen	23
2.5.1	Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung	23
2.5.2	Bruttogrundfläche (BGF)	24
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	24
3.	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**25**
3.1	Vorbemerkung	25
3.2	Wohnhaus	25
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	25
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	26
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion	26
3.2.2.2	Ausstattung und Zustand	27
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	28
3.2.4	Baumängel und Bauschäden, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	29
3.3	Garage	29
3.4	Carport	29
3.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	30
4.	**Versicherungen**	**30**
5.	**Nutzungsunabhängiges Gesamturteil**	**31**
6.	**Wahl der Wertermittlungsverfahren**	**32**
7.	**Sachwertverfahren**	**33**
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Sachwertermittlung	33
7.2	Besondere Modellparameter	34
7.3	Wohnhaus	35
7.3.1	Ermittlung der Herstellungskosten	35
7.3.2	Anpassung mittels Baupreisindex	35
7.3.3	Restnutzungsdauer	36
7.3.4	Alterswertminderungsfaktor	36
7.3.5	Bauwert	36
7.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	37
7.5	Bodenwert	37
7.5.1	Teilfläche 1 (faktisch baureifes Land)	37
7.5.2	Teilfläche 2 (Fläche der Forstwirtschaft)	38
7.6	Nebengebäude	39
7.7	Vorläufiger Sachwert	40
7.8	Marktanpassung	40
7.9	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	41
7.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42
7.11	Sachwert	44

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

8.	**Verkehrswert**	**45**
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	45
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	46
8.2.1	Abt. II Nr. 1 (Wegerecht)	46
9.	**Vorgefundene Gegenstände**	**47**
10.	**Datum, Stempel und Unterschrift**	**47**
11.	**Ergänzende Anlagen**	**48**
12.	**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

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- Roßbachstraße 6 01069 Dresden **AZ: 511 K 4/21**

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung:	Außenbereichsgrundstück (§ 35 BauGB) im Rieselgrund (Radebeul-Wahnsdorf), bebaut mit einem früheren Winzerhaus, später um-/angebaut, Sanierung 1998-2000 (teilweise), ca. 187 m² Wohnfläche, Doppelgarage und Carport (Überbau), eigen genutzt	
Anschrift:	**Rieselgrundweg 6** **01445 Radebeul**	
Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Grundbuch von Grundbuchblatt	Meißen Radebeul 6421
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 1	Gemarkung Wahnsdorf, Flurstück 435 (Rieselgrundweg 6, Waldfläche, Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche) mit 4.180 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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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:	11.04.2022 *§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:	11.04.2022 *§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

Zeitpunkt:	11.04.2022
Dauer:	15:00 bis 17:10 Uhr
Besichtigte Bereiche:	Es bestand uneingeschränkter Zutritt.
Teilnehmer:	- Miteigentümerin Abt. I/1a - Miteigentümer Abt. I/1cII - Miteigentümer Abt. I/1cIII - Prozessbevollmächtigter der zuvor erwähnten Miteigentümer - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis zu Fotoaufnahmen:	Eine schriftliche Zustimmung aller Eigentümer zur Abbildung der Innenaufnahmen im Gutachten liegt nicht vor.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

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

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuch von Radebeul, Blatt 6421, Ausdruck vom 02.02.2021

Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- kein Zwangsverwalter bestellt

Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- schematische Grundrisszeichnungen nach einem zum Ortstermin gefertigten Grobaufmaß
- Auskunft Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt vom 30.03.2022 und 27.05.2022
- Auskunft Landratsamt zum Denkmalschutz vom 28.03.2022
- Auskunft Stadtwerke Elbtal vom 16.02.2022 nebst Bestandsplan Strom und Gas vom 15.02.2022
- Bewilligung vom 25.03.1941 (Abt. II/1)
- Auskunft Kreisvermessungsamt vom 09.06.2022 (Plan für Eintragung Abt. II/1)
- Auskunft Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH vom 15.02.2022
- Liegenschaftskarte vom 15.02.2022 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Stadtbauamt vom 14.02.2022 zu Abwasserbeiträgen
- Auskunft Kreisumweltamt (Altlastenauskunft) vom 09.02.2022
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 10.02.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.02.2022
- Auskunft Obere Flurbereinigungsbehörde vom 09.02.2022
- Auskünfte des Gutachterausschusses
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

<u>Nach Einsichtnahme im Stadtarchiv Radebeul:</u>

- Genehmigung zur Ausführung eines interimistischen Winzerhauses vom 26.05.1877
- Zeichnung zum Anbau an das Wohnhaus (geprüft und zulässig befunden am 06.02.1885)

- Zeichnung zum Projekt zur Erbauung eines Nebengebäudes (geprüft und zulässig befunden am 06.02.1885)
- Genehmigung zur Errichtung eines Anbaus an das Wohngebäude sowie eines Wohngebäudes vom 10.02.1885
- Genehmigung zur Erbauung eines Waschhauses vom 12.07.1887 nebst Zeichnung
- Genehmigung zur Errichtung einer Veranda und Erbauung eines Schornsteins im Wohngebäude vom 01.03.1906 nebst Zeichnung
- baupolizeiliche Genehmigung vom 12.02.1932 zum Anbau einer Küche mit Speisekammer an das Wohngebäude nebst Zeichnung

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

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

Bundesland:	Sachsen		
Landkreis:	Meißen		
Stadt:	Radebeul	Einwohner:	33.843[1]
Demographische Entwicklung:	Demographietyp 10: Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+0,1 %
Stadtteil:	Wahnsdorf (Radebeul-Ost)		
Entfernungen:	Anschlussstelle Dresden-Wilder Mann auf die A4		5,5 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		1 km
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (Discounter)		2,5 km
	nächste Kindertagesstätte		1,2 km
	nächste Grundschule		1,9 km
	nächste Oberschule		2,3 km
	nächstes Gymnasium		700 m
	Bahnhof Lößnitzgrund („Lößnitzdackel“)		800 m
	S-Bahnhof Radebeul-Weintraube		1,8 km
	Flughafen Dresden		12 km

[1] Stand 31.12.2020; Quelle: 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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

2.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:

nördlich der Meißner Straße
Lage im Rieselgrund, welcher sich an der östlichen Hangseite des Lößnitzgrundes befindet

Wohnlage:

Der Mietspiegel der Stadt Radebeul enthält keine Wohnlagekarte, anhand der die Wohnlage eines Standortes objektiv bestimmbar ist. Nach meinem subjektiven Empfinden würde ich die Wohnlage wegen der Außenbereichslage als ruhig und abgeschieden einstufen.

Generell zählt Radebeul zu einer besonders gefragten Wohnlage im Umland von Dresden. Bei der Lage des Wertermittlungsgrundstückes im Riesengrund handelt es sich um eine Alleinlage.

Umgebungsbebauung:

Bauweise	ohne (Lage im Wald)
Nutzung	überwiegend ungenutzt wegen Außenbereichslage (§ 35 BauGB)
Durchgrünung	hoch
Geschossigkeit	-
Art der Bebauung	-

Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:

Zum Ortstermin habe ich keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen feststellen können, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.

Topographie:

Der mit den Gebäuden bebaute Mittelteil des Wertermittlungsgrundstückes ist plateauartig eben. Der übrige Grundstücksbereich ist hangig und teilweise terrassenartig (historisch begründet) angelegt. Das Wertermittlungsgrundstück fällt zum Rieselgrundweg von nördlicher in südliche Richtung stark ab (Hanglage).

Parkmöglichkeiten:

Auf dem Grundstück befinden sich Pkw-Abstellmöglichkeiten (Garage, Carport, Freifläche). Bei dem Carport handelt es sich um einen Überbau auf ein Nachbargrundstück.

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

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Grundstücksbreite: -

Grundstückstiefe: -

Grundstücksform: unregelmäßig

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)

Grundstücksgröße: 4.180 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

Straßenanschluss: Das Wertermittlungsgrundstück besitzt derzeit keinen Anschluss an eine öffentliche Straße. Die Zuwegung von der Lößnitzgrundstraße zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt über das städtische Grundstück Flurstück 434 (Rieselgrundweg); der Rieselgrundweg ist zurzeit nur als Fußweg öffentlich gewidmet. Trotz der Einschränkung hinsichtlich der öffentlichen Widmung als Fußweg wird die Zuwegung durch den Rieselgrund als Zufahrt mit Pkw zum Wertermittlungsgrundstück genutzt. Nach Auskunft der Beteiligten zum Ortstermin sollen auch Abwasserentsorgungsfahrzeuge diese Zuwegung nutzen.

Das Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt teilte mit Schreiben vom 27.05.2022 mit, dass nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt, Sachgebiet Straßenbau, eine Anpassung der Widmung an die tatsächlichen Bedingungen (bis Ende des Jahres 2022) mit einer Widmungsbeschränkung bis zu einer Höchstlast von 7,5t erfolgen soll.

Außerdem habe ich festgestellt, dass der Abzweig vom Rieselgrundweg zur Grundstückszufahrt über das Nachbar-

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

grundstück Flurstück 425 verläuft. Der Teil des Nachbargrundstückes Flurstück 425, welcher überfahren werden muss, ist in dem folgenden Planauszug kenntlich gemacht.

Straßenart:	Rieselgrundweg	schmaler geschotterter Weg im Rieselgrund, derzeit nur als Fußweg öffentlich gewidmet
Straßenausbau:	Rieselgrundweg	nicht ausgebaut (geschottert)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Trinkwasser	Es besteht kein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Die Wasserversorgung des Wertermittlungsgrundstückes erfolgt derzeit über Quellwasser und ein in den Berg gehauenes Wassersammelbecken.
	Strom	Ein Hausanschluss ist vorhanden.

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

zu Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas

Im Umfeld des Wertermittlungsgrundstückes befindet sich kein Gasleitungsbestand.

Abwasser

Das Wertermittlungsgrundstück besitzt keinen Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung. Nach Auskunft der Eigentümer befindet sich auf dem Grundstück eine mechanische Mehrkammer-Kläranlage, welche zur abflusslosen Grube umfunktioniert wurde und regelmäßig vom Abwasserentsorgungsunternehmen geleert wird.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtwerke Elbtal vom 16.02.2022 nebst Bestandsplan Strom und Gas vom 15.02.2022; Auskunft Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH vom 15.02.2022)

Grenzverhältnisse:

Der auf dem Wertermittlungsgrundstück befindliche Carport, welcher den Angaben zufolge etwa vor 5 Jahren errichtet wurde, ist über die Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück 454 gebaut. Der auf das Nachbargrundstück hinübergebaute Teil des Carports ist in dem folgenden Planauszug rot umrandet und mit Pfeil gekennzeichnet; das Wertermittlungsgrundstück ist orange unterlegt.

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 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. 1: An dem Flurstück Nr. 435 besteht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Nr. 435/a – Bestandsverzeichnis Nr. 1 Blatt 533 dieses Grundbuchs – ein Wegerecht im Umfange der Eintragungsbewilligung vom 25.03.1941. Eingetragen am 24.07.1941.

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Dresden, AZ.: 511 K 4/21); eingetragen am 01.02.2021.

→ 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. 1: Wegen Inhalt, Ausübung und Wertauswirkung dieser Eintragung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

Zu Abt. II Nr. 2: Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden grundsätzlich nicht wertmindernd 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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Bodenordnungsverfahren:

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

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

Für das Grundstück ist kein Neuordnungsverfahren nach Flurbereinigungsgesetz oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig.

→ siehe Anlage (Auskunft Obere Flurbereinigungsbehörde vom 09.02.2022)

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Wie ich bereits an anderer Stelle erwähnt habe, erfolgt die Wasserversorgung über Quellwasser, welches in einem auf dem Grundstück befindlichen Sammelbecken gesammelt, und von dort in das Haus geleitet wird.

Nach der Bewilligung vom 25.03.1941 für das in Abt. II Nr. 1 eingetragene Wegerecht, befindet sich der Quellursprung auf dem Nachbargrundstück Flst. 435 a. Das hier erwähnte Flurstück 435 a ist nicht identisch mit dem heutigen Flurstück 435/a der Gemarkung Wahnsdorf. Das in der Bewilligung erwähnte Flurstück 435 a entspricht im Wesentlichen den heutigen Flurstücken 435/a und 435/b der Gemarkung Wahnsdorf.

Nach der Bewilligung vom 25.03.1941 ist Folgendes vereinbart wurden:

„Die Käuferin ist davon unterrichtet, dass sich auf dem neugebildeten Flurstück 435a unter der Erdoberfläche der Ursprung des auf dem Restflurstück 435 zu Tage tretenden Quellwasser und ein Teil des Schachtes sowie der Sammelgrube des Quellwassers befindet. Die Käuferin verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundstück den Quellursprung sowie den Teil des Schachtes und der Sammelgrube des Quellwassers nicht zu beeinträchtigen und die zur Instandhaltung der Anlage erfor-derlichen Arbeiten zu dulden. Auf dem Kaufgrundstück ist eine Erweiterung dieser Anlage nicht statthaft. Der Käuferin sind Nachteile, die durch die Anlage an sich bestehen, nicht zu entschädigen. Die Verkäufer haben jedoch den Schaden zu ersetzen, der durch die Instandhaltung oder durch die nicht ordnungsgemäße Unterhaltung u.U. eintritt. Auf Verlangen der Verkäufer ist dieses Recht als Dienstbarkeit auf dem

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

Grundbuchblatt des dienenden Grundstücks zu verlautbaren. Die Kosten der Eintragung und Löschung im Grundbuch tragen die Berechtigten."

Nach Auskunft des Grundbuchamtes Meißen ist in dem Grundbuch der dienenden Grundstücke (jetzt Flst. 435/a und 435/b) keine Dienstbarkeit zugunsten des Wertermittlungsgrundstückes eingetragen worden.

2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

Nutzung: Das Grundstück/Wohnhaus wird von den Eigentümern, eingetragen im Grundbuch von Radebeul, Blatt 6421, Abt. I lfd. Nr. 1a und 1cII bewohnt.

Vermietungsstand: Der Auskunft nach bestehen keine mietvertraglichen Bindungen.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten: Auf dem Grundstück ist derzeit keine Baulast eingetragen.

→ siehe Anlage (Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.02.2022)

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen: Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht.

→ siehe Anlage (Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 09.02.2022)

Denkmalschutz: Auf dem Grundstück befindet sich kein in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragenes Kulturdenkmal. Allerdings liegt das Grundstück im Geltungsbereich der Satzung für das Denkmalschutzgebiet Historische Weinberglandschaft Radebeul. Bauliche und sonstige Veränderungen auf dem Grundstück dürfen das Erscheinungsbild des Denkmalschutzgebietes nicht erheblich beeinträchtigen.

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

Die einzelnen Schutzgegenstände sind in der Satzung aufgeführt; das sind u.a.:

a) das überlieferte Erscheinungsbild der Lößnitzhänge als traditionelle Weinbaulandschaft mit Reb- und Anbauflächen auf nach Süden geneigten Geländeterrassen, Weinbergs- und Terrassenmauern in Trockenbauweise mit Naturstein - vorwiegend Syenit - sowie alle traditionellen Treppenanlagen am Hang
b) die Einheit von Bauwerk und Landschaft innerhalb des Hangbereiches mit ihren historischen Schloßanlagen, Lusthäusern, dem Weinbau zugehörigen Neben- und Funktionsgebäuden wie Weinberghäuschen, Pavillons, Presshäusern, Faß- und Vorratskellern sowie den typischen Winzerhäusern als einzeln stehende Wohnhäuser oder als Gesamtanlagen von Bauwerk-, Hof - und Gartenanlage im Bereich zwischen Hangkante und auslaufendem Hangfuß
c) die aufgelockerte Bebauungsstruktur der historischen Villenviertel, vorwiegend aus der Zeit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als repräsentative, künstlerisch gestaltete Wohnsitze des wohlhabenden Bürgertums, in ihren jeweiligen Maßverhältnissen von bebauter zu unbebauter Grundstücksfläche (Solitäre mit kleineren Nebengebäuden in künstlerisch und gartenarchitektonisch gestalteten Garten- und Parkbereichen)
d) die überkommenen First- und Traufhöhen einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung in vielfältigen, jedoch traditionellen Dachformen sowie die Abstandsflächen zu benachbarten Gebäuden in ihrer Verhältnismäßigkeit des typischen Bestandes der Umgebungsbebauung. Maßstab für die First- und Traufhöhen bildet die Talseite der Gebäude, wobei als Fußpunkt die Oberkante des gewachsenen Geländes zu betrachten ist.
e) das traditionelle Erscheinungsbild der das Gebiet erschließenden Straßen, Wege und Plätze in ihrer vorhandenen Breite und ihrem Profil einschließlich ihrer traditionellen Oberflächengestalt und ortstypischen Bepflanzung häufig mit Alleecharakter.

Bodeneingriffe tiefer 30 cm bedürfen einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt, Sachgebiet Denkmalschutz vom 28.03.2022)

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

Allgemeines Planungsrecht:

Das Flurstück liegt in einem Gebiet, über das es keinen Bebauungsplan gibt. Das Flurstück liegt nicht mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, sondern ist dem sogenannten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Der Außenbereich soll nach dem Willen des Gesetzgebers von baulicher Nutzung freigehalten werden. Gemäß § 35 Abs. 2 i. V. m. 3 BauGB würden bei einer baulichen Nutzung des Flurstücks öffentliche Belange beeinträchtigt werden, z. B. widerspricht eine bauliche Nutzung den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, welcher das Flurstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wald darstellt. Weitere öffentliche Belange, die durch das Umweltamt zu vertreten sind, könnten bei einer baulichen Nutzung des Flurstücks beeinträchtigt werden. Das Flurstück 435 der Gemarkung Wahnsdorf ist demzufolge kein Bauland. Aufgrund der Außenbereichslage sind alle geplanten Baumaßnahmen, auch Sanierungen, vom Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt hinsichtlich ihrer Zulässigkeit zu prüfen.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt vom 30.03.2022)

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Radebeul wird das Flurstück als Fläche für den Wald dargestellt. Außerdem liegt es innerhalb eines FFH-Gebietes (Flora-Fauna-Habitat).

<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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Planungsrechtliche Satzungen, Sonstiges:

Das Grundstück befindet sich im Denkmalschutzgebiet "Historische Weinberglandschaft Radebeul". Weitere Satzungen sind nicht bekannt.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt vom 30.03.2022)

Weitergehende Stellungnahme:

Wegen der Auskunft des Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamtes vom 30.03.2022, habe ich ergänzend um Stellungnahme zu folgenden Fragen gebeten:

- Ist das dauerhafte Wohnen zulässig bzw. darf das Gebäude auch zukünftig als Wohnhaus genutzt werden?
- Ist die Zuwegung von der Lößnitzgrundstraße zum Wertermittlungsgrundstück gesichert (durch öffentliche Widmung, Baulast o.ä.)?
- Darf die Zuwegung (Rieselgrundweg zum Objekt) mit einem Pkw befahren werden und dürfen auch Baufahrzeuge anfahren (hinsichtlich einer erneuten Sanierung)? Gibt es eine Gewichtsbeschränkung?

Die Fragen wurden mit Schreiben vom 27.05.2022 wie folgt beantwortet:

Am 12.07.1881 wurde für das Flurstück 435 der Gemarkung Wahnsdorf eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes erteilt. Aktuell ist das vorhandene Gebäude bewohnt. Eine Prüfung, ob es sich bei dem vorhandenen Gebäude um das genehmigte Wohngebäude handelt, ist vom Bauherren bzw. von Ihnen an Hand der Archivunterlagen (Stadtarchiv Radebeul) eigenständig durchzuführen. Die Zuwegung zum Grundstück über das städtische Flurstück 434 ist zurzeit nur als Fußweg öffentlich gewidmet. Für den unteren Teil des Weges bis zum Steinbruch könnte nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt, Sachgebiet Straßenbau, eine Anpassung der Widmung an die tatsächlichen Bedingungen (bis Ende des Jahres 2022) mit einer Widmungsbeschränkung bis zu einer Höchstlast von 7,5 t erfolgen. Weitere Fragen könnten nur im Rahmen eines Bauvorbescheides geprüft werden.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt vom 27.05.2022)

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

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungsverfahren vor 1990:

Nach Einsichtnahme im Stadtarchiv Radebeul konnte ich folgende Genehmigungen recherchieren:

- Genehmigung zur Ausführung eines interimistischen Winzerhauses vom 26.05.1877
- Genehmigung zur Errichtung eines Anbaus an das Wohngebäude sowie eines Wohngebäudes vom 10.02.1885
- Genehmigung zur Erbauung eines Waschhauses vom 12.07.1887
- Genehmigung zur Errichtung einer Veranda und Erbauung eines Schornsteins im Wohngebäude vom 01.03.1906
- baupolizeiliche Genehmigung vom 12.02.1932 zum Anbau einer Küche mit Speisekammer an das Wohngebäude

Nach den in der Bauakte vorhanden Zeichnungen ließ sich keine Zeichnung der Genehmigung vom 26.05.1877 zuordnen. Auch die Zeichnung, welche der Genehmigung vom 10.02.1885 zuzuordnen ist, zeigt ein Gebäude, welches nicht vollumfänglich mit dem heute noch vorhandenen Wohnhaus übereinstimmt. Erst die Zeichnung zur Errichtung einer Veranda und Erbauung eines Schornsteins im Wohngebäude zeigt im Wesentlichen übereinstimmende Merkmale mit dem heute existierenden Wohnhaus (bis auf Dachform und Balkon sowie des Raumes unter dem Balkon).

Insofern ist die lückenlose Nachvollziehbarkeit der Genehmigungen nicht gegeben, obgleich die beiden Genehmigungen vom 01.03.1906 und 12.02.1932 und die dazugehörigen Zeichnungen ein Gebäude zeigen, welches im Wesentlichen mit dem heute noch vorhandenen Wohnhaus übereinstimmt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die derzeitige Nutzung genehmigt ist. Weitergehender Informationsbedarf müsste im Rahmen eine Bauvoranfrage oder eines Bauantrages geklärt werden.

Baugenehmigungsverfahren nach 1990:

Nach 1990 fanden nach meinen Recherchen keine Baugenehmigungsverfahren statt.

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

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

Bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen sind mir im Rahmen meiner Recherchen nicht zur Kenntnis gelangt (bis auf die erwähnten Besonderheiten).

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand:

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

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

Generell sind bebaute Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB als faktisch baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 zu betrachten, wenn die darauf befindlichen Gebäude zulässigerweise errichtet wurden und sie auch wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Aus den mir vorliegenden Genehmigungen könnte grundsätzlich geschlussfolgert werden, dass das Wohnhaus und auch das Nebengebäude (jetzt Garage, früher auch als Wohnhaus genehmigt und errichtet) zulässigerweise errichtet wurden. Lediglich hinsichtlich der Dachform des Wohnhauses und des Balkons mit darunter befindlichem Anbau ergeben sich Abweichungen zu den Genehmigungen aus dem Jahr 1906 bzw. 1932.

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

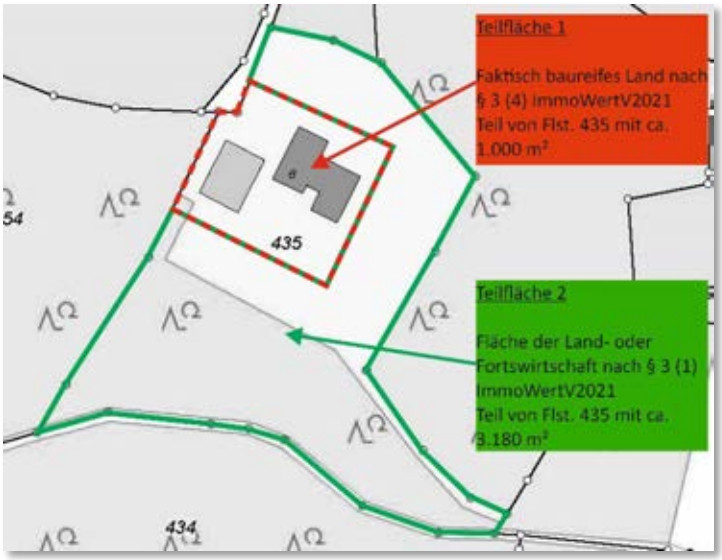
Telefon +49-351-4135124
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Der mit den Gebäuden bebaute Teil des Bewertungsgrundstückes (unmittelbare Umgriffsfläche der mit Gebäuden bebauten Teilfläche = Teilfläche 1) ist demnach trotz der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) als faktisch baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV2021 einzustufen, weil das Gebäudes zulässigerweise errichtet/umgebaut wurde und es auch wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist.

Bei der übrigen Teilfläche 2 ist der Entwicklungszustand Fläche der Land- oder Forstwirtschaft nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV2021 zutreffend.

In dem nachfolgenden Planausschnitt sind die Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand dargestellt.



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

Zum derzeitigen Zeitpunkt lasten keine Abwasserbeitragspflichten auf der Liegenschaft und eine Erschließung an die Abwasseranlagen ist zur Zeit nicht geplant. Andere Erschließungsbeiträge, wie bspw. Straßenausbaubeiträge werden von der Stadt Radebeul bisher nicht festgesetzt.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtbauamt vom 14.02.2022)

2.5 Flächen

2.5.1 Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung

Die folgenden Flächenangaben habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Grobaufmaßes ermittelt.

Geschoss	Raumbezeichnung	nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (3) WoFlV in m²	zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach § 2 (1,2) WoFlV in m²	anrechenbare Wohnfläche nach § 4 WoFlV in m²
Untergeschoss	Keller 1	15,26	-	-
	Keller 2	12,79	-	-
	Durchgang	5,24	-	-
	Heizung	6,84	-	-
	Öllager	7,13	-	-
	Raum 1	-	8,13	8,13
	Raum 2	-	11,21	11,21
	Raum 3	-	9,99	9,99
Erdgeschoss	Veranda	-	18,88	18,88
	Durchgang	-	2,41	2,41
	Schlafen	-	19,65	19,65
	Küche	-	16,61	16,61
	Wohnen	-	22,30	22,30
	Flur	-	5,25	5,25
	Bad	-	8,38	8,38
	Wassertanks	3,54	-	-
	WC	-	1,82	1,82
	Balkon	-	15,51	3,88
Dachgeschoss	Flur	-	9,62	9,62
	Zimmer 1	-	21,00	18,15
	Zimmer 2 (unbeheizt)	-	18,29	18,29
	Zimmer 3	-	14,91	12,88
	Dachboden	24,67	-	-
	Dachboden über Veranda	-	-	-
	Summe	**75,47**	**203,96**	**187,45**

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

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

2.5.2 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Die äußeren Gebäudeabmessungen habe ich zu Ortstermin vermessen. Die Flächenermittlung erfolgt mittels Flächenmessfunktion im Programm CorelDraw2019.

Gebäude	Geschoss	Bruttogrundfläche (BGF) in m²
Wohnhaus	Untergeschoss	123
	Erdgeschoss	139
	Dachgeschoss	118
	Summe	**380**
Garage		74
Carport		nicht ermittelt (Überbau)

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

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.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	vermutlich früheres Winzerhaus, nachträglich erweitert	
Baujahr:	Ursprung vermutlich um 1877, Anbau um 1885, Verandaanbau um 1906	
Sanierung/Modernisierung:[2]	1998-2000	Dacheindeckung mit Wärmedämmung Fassadenputz/Anstrich Außenwandsperre (Hangseite) Elektrik (überwiegend) Fenster Ölheizung mit Öltanks zusätzliche Festbrennstoffheizung Schornsteine (1x Edelstahl, 1x Keramik) Heizleitungen und Heizkörper Fenster (überwiegend) Modernisierung Bad/WC tlw. Modernisierung Innenausbau

[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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise, nur Veranda in Holzbauweise	
Fundamente:	vermutlich Naturstein	
Kelleraußenwände:	vermutlich Naturstein; nach Auskunft der Beteiligten zum Ortstermin ist die Rückseite des Wohnhauses (Nordseite) bei der Sanierung zwischen 1998 und 2000 freigeschachtet, verputzt und anschließend mit einem Schwarzanstrich versehenden worden (Außenwandsperre)	
Kellerinnenwände:	vermutlich Naturstein oder Mischmauerwerk	
Umfassungswände:	vermutlich Naturstein oder Mischmauerwerk	
Innenwände:	vermutlich Naturstein oder Mischmauerwerk	
Geschossdecken/ Bodenaufbau:	über Untergeschoss	Massivdecke (Kappendecke); im Bereich der Veranda Holzbalkendecke
	über Erdgeschoss	Holzbalkendecken, in Teilbereichen auch Massivdecken
Hauseingangsbereich:	Eingangstür an Veranda (EG) 2 x Eingangstür im Untergeschoss	
Dach:	Dachstuhl aus Holzsparren oder Nagelbrettbindern, der Dachstuhl wurde abweichend zu den Zeichnungen aus dem Jahr 1906 nachgebaut (vermutlich zu DDR-Zeiten; in Ermangelung geeigneter Baumaterialien zu dieser Zeit wurde die Dachform vermutlich anders als im Original ausgeführt); die Dachabdichtung aus Bitumenschindeln wurde ebenfalls zwischen 1998 und 2000 erneuert	
Treppen(haus):	Massivtreppen	
Fenster:	überwiegend erneuerte Fenster aus Holz oder Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung, wenige alte Fenster; die erneuerten Holzfenster sind an den Außenseiten verwittert; die Fenster der Veranda noch aus dem Baujahr (Holzfenster mit Einscheibenverglasung, Außenseiten verwittert)	

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

Elektroinstallation:	überwiegend zwischen 1998 und 2000 erneuert
Heizung:	Ölzentralheizung im Untergeschoss (Hersteller BAVARIA, Baujahr 1998), zusätzliche Festbrennstoffheizung (Hersteller HS Tarm, Baujahr um 1998-2000)
Warmwasser:	Die Warmwasseraufbereitung für das Bad erfolgt zentral über die Heizanlage mit Warmwasserspeicher; in der Küche gibt es einen elektrischen Unterflurboiler

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

Innenwandbekleidung:	Tapete, Putz o.ä.
Deckenbekleidung:	Tapete, Putz o.ä.
Innentüren:	Zargentüren

Böden/Bodenbeläge:

UG	Keller 1	Kacheln
	Keller 2	Beton
	Durchgang	Beton
	Heizung	Beton/Fliesen
	Öllager	Beton
	Raum 1	Fliesen
	Raum 2	Fliesen
	Raum 3	Textilbelag
EG	Veranda	PVC
	Durchgang	Fliesen
	Schlafen	Textilbelag
	Küche	Fliesen
	Wohnen	Textilbelag
	Flur	Fliesen
	Bad	Fliesen
	Wassertanks	Fliesen
	WC	Fliesen
	Balkon	Fliesen
DG	Flur	Textilbelag, Unterboden sichtbar
	Zimmer 1	Textilbelag
	Zimmer 2	Holzbretter
	Zimmer 3	Textilbelag
	Dachboden	Holzbretter
	Dachboden Veranda	-

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

Sanitärausstattung:	Bad/WC im Erdgeschoss, Modernisierung zwischen 1998 und 2000, Boden gefliest, Badewanne, Duschwanne mit Duschzelle, Handwaschbecken, Wände raumhoch gefliest mit umlaufenden Bordürenstreifen, Waschmaschinenanschluss, Stand-WC, Kunststoff-Wandspülkasten
Küche:	Fliesenboden, Fliesenspiegel an der Wand, Warmwasser über elektr. Unterflurboiler

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen:
- Wassertanks (2x 650 Liter) als Pufferspeicher für Quellwasser

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

3.2.4 Baumängel und Bauschäden, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden: An Fliesenböden habe ich an etlichen Stellen Risse festgestellt. Die Textilbelag sind im Wesentlichen abgewohnt oder bereits verschlissen. An der Fassade habe ich an einigen Stellen Risse/Putzschäden festgestellt. Die vorhandenen Holzfenster (Altbestand und auch die erneuerten Holzfenster) sind äußerlich verwittert (fehlender Holzschutz). Es handelt sich im Wesentlichen nicht um Baumängel oder Bauschäden sondern ist auf die vergleichsweise einfache Sanierung und unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen.

Energetische Eigenschaften: Zu den energetischen Eigenschaften liegen mir keine Unterlagen vor.

Barrierefreiheit: liegt nicht vor

Allgemeinbeurteilung: Das Wohnhaus befindet sich generell in einem mäßig instandgehaltenen Zustand.

3.3 Garage

Beschreibung: Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohnhaus genehmigt/errichtet (1906). Nachträglich ist es zur Doppelgarage/Werkstatt umgebaut worden. Die Garage verfügt über eine Stromanschluss; eine Heizmöglichkeit ist nicht fest eingebaut. Das Dach ist ein flach geneigtes Satteldach. Die Dachabdichtung aus Bitumenschindeln wurde vermutlich zeitgleich mit der Dachabdichtung auf dem Wohnhaus zwischen 1998 und 2000 erneuert. Die beiden Blechklapptore wurden ebenfalls erneuert.

3.4 Carport

Beschreibung: Der Carport wurde etwa 2017 errichtet. Nach den Unterlagen zu urteilen ist der Carport über die Grenze zum Nachbargrundstück Flurstück 454 gebaut (Überbau). Das Gebäude ist in Holzbauweise errichtet. Das Dach (Pultdach) ist flach geneigt. Die Dachabdichtung besteht aus Schweißbahnen o.ä.

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

3.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:

- mechanische Mehrkammerkläranlage aus DDR-Zeiten; nach Auskunft umgebaut zur abflusslosen Grube
- Wege, Zufahrt
- alte Weinbergmauern
- Stützmauern
- Außentreppen
- Befestigung der Zuwege und Freifläche vor dem Wohnhaus (Betonsteinpflaster)
- Reste eines Nebengebäudes (vermutlich früheres Waschhaus)
- Sammelbecken für Quellwasser in einem Schacht im Berg
- Zufahrtstor
- usw.

Sonstige Anlagen: -

Baumängel und Bauschäden: Die unbefestigte Freifläche ist im Wesentlichen naturbelassen (Wildwuchs).

4. Versicherungen

Versicherungen: Ich habe keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen erhalten.

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: Einfamilienhausnutzung

Vermietbarkeit: Bei dem Grundstück steht die Eigennutzung und nicht die Vermietung im Vordergrund.

Verkäuflichkeit: Radebeul gehört seit Jahrzehnten zu einem beliebten Villenvorort der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Die Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke befinden sich seit Jahren auf hohem Niveau. Es herrscht ein großer Nachfrageüberhang; zum Verkauf stehende Einfamilienhausgrundstücke werden in aller Regel schnell vom Markt absorbiert. Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für den Landkreis Meißen im aktuell noch gültigen Grundstücksmarktbericht sind die Kaufpreise für Einfamilienhäuser zwischen 2002 und 2018 um mehr als das 3-fache gestiegen (2002: 134.703 €; 2018: 406.757 €).

Auf dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser registrierte der Dresdner Gutachterausschuss in der benachbarten Stadt Dresden im Berichtsjahr (2021) 354 Kauffälle, rund 13% weniger als 2020 (408). Das Transaktionsvolumen ging allerdings mit 2,5% nur moderat zurück auf rd. 159,79 Mio. € (2020: 163,83 Mio. €). Während im Jahr 2020 noch 401.544 € für ein Grundstück mit einem Einfamilienhaus gezahlt wurde, musste man im Jahr 2021 bereits 451.384 € ausgeben. Das entspricht einer Preissteigerung von rd. 12,4%.

Das sich weiter verknappende Angebot und die Befürchtung weiter steigender Inflation sorgte sowohl in Dresden als auch in Radebeul für die steigenden Kaufpreise. Allerdings bewirken die signifikanten Zinssteigerungen für Hypothekendarlehen, dass Finanzierungen teuer geworden sind. Das kann sich über kurz oder lang dämpfend auf die Kaufpreise auswirken. Die Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (Alleinlage im Wald, fehlende Anbindung an die öffentliche TW-Versorgung, erschwerte Anfahrbarkeit etc.) könnten den Käuferkreis allerdings einschränken. Oft geht das einher mit Abschlägen beim Kaufpreis.

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

6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

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 es keine Vergleichsgrundstücke gibt, welche hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem Bewertungsobjekt aufweisen.

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. Sachwertverfahren

7.1 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

7.2 Besondere Modellparameter

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

Im weiteren Verlauf werden Veröffentlichungen des Gutachterausschusses herangezogen (Sachwertfaktoren), welche durch Nachbewertung der Objekte abgeleitet worden sind. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte unter Verwendung folgender Modellparameter:

Modellparameter	
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL), denkmalgeschützte Objekte +2%
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Regionalfaktoren	keine
Bezugsmaßstab	BGF aus Fragebögen bzw. ALKIS
Baupreisindex	Baupreisindex statistisches Bundesamt (Basis 2015)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer	Neubau: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter Sanierter Altbau: 50 Jahre Restnutzungsdauer bei umfassender Sanierung innerhalb der letzten 10 Jahre 35 Jahre für tlw. saniert oder Sanierung länger als 10 Jahre her 20 Jahre für unsaniert
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für Außenanlagen	3%
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasster Bauteile	kein gesonderter Ansatz, im Einzelfall pauschal
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Bodenwert	Bodenrichtwert Stand 31.12.2018 mit Richtwertgrundstücksanpassung nach Tabelle 30 im GMB unter Beachtung der Bauleitplanung
Wertansatz für Nebengebäude	siehe Tabelle 72 im GMB

Die Ermittlung des Sachwertes muss exakt unter Zugrundelegung der zuvor beschriebenen Modellparameter erfolgen, damit die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren herangezogen werden dürfen. Das entspricht dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWert2021.

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

7.3 Wohnhaus

7.3.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Für den Ansatz eines Kostenkennwertes muss zu allererst die objektspezifische Standardstufe ermittelt werden. Dies erfolgt anhand Anlage 2 zur Sachwertrichtlinie. Anhand der Tabelle errechnet sich für das Wohnhaus eine Standardstufe von rund 2.

Art	Typ	Standardstufe	Kostenkennwert in €/m² BGF	Kostenanteil	Kostenkennwert x Kostenanteil
freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	1.31	2	800	40 %	320
freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	1.01	2	725	60 %	435
				Zwischensumme	*755*
				Korrekturfaktor	-
				Kostenkennwert korrigiert	**755**

Somit betragen die vorläufigen Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten:

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

Herstellungskosten $_{vorläufig}$ = 755 €/m² x 380 m²

Herstellungskosten $_{vorläufig}$ = 286.900 €

7.3.2 Anpassung mittels Baupreisindex

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 müssen noch mittels Baupreisindex angepasst werden. Für die Ableitung von Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss des Baupreisindex Stand 2018 herangezogen. Immobilienmarktbedingte Besonderheiten werden dann gesondert berücksichtigt.

	Stand 2010	Stand 2018
Wohngebäude insgesamt	90,1	109,9

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:

Herstellungskosten = 286.900 € x 109,9 / 90,1

Herstellungskosten = 349.948 €

7.3.3 Restnutzungsdauer

Nach dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses wird für Gebäude die teilweise saniert sind oder deren Sanierung länger als 10 Jahre her ist, eine einheitliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren angesetzt.

übliche Gesamtnutzungsdauer	Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag
70 Jahre	rd. 35 Jahre

7.3.4 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich allgemein wie folgt:

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

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt demnach:

$$Alterswertminderungsfaktor = \frac{35\ Jahre}{70\ Jahre} = 0{,}5$$

7.3.5 Bauwert

Der Bauwert errechnet sich wie folgt:

Bauwert $_{Wohnhaus}$ = Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor

Bauwert $_{Wohnhaus}$ = 349.948 € x 0,5

Bauwert $_{Wohnhaus}$ = 174.974 €

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

7.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses werden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal mit 3 % zum Ansatz gebracht (siehe Punkt 7.2).

Bauwert Wohnhaus	174.974 €
Wertansatz für Außenanlagen und sonstige Anlagen	3 %
Wert Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5.249 €

7.5 Bodenwert

7.5.1 Teilfläche 1 (faktisch baureifes Land)

Bodenrichtwert

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	
Bodenrichtwertzone	**73061017**
Bodenrichtwert [€/m²]:	**286**
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Ergänzung:	Außenbereich
Bodenrichtwertstichtag:	31.12.2018

Hinweis: Nach dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses wurde für die Ableitung von Sachwertfaktoren der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2018 herangezogen (siehe hierzu auch Punkt 7.2). Die zwischenzeitliche Preisentwicklung wird gesondert berücksichtigt.

Bodenwertermittlung

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

				Erläuterung
Bodenrichtwert			286,00 €/m²	
Merkmal	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück		
b[3]/a[4]-Zustand	frei/frei	frei/frei		
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge u. ä.			+ 0 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert			= 286,00 €/m²	
Fläche	-	1.000 m²	x 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 286,00 €/m²	
Größe der Teilfläche 1 (Faktische Baulandfläche)			x 1.000 m²	
modellkonformer Bodenwert Teilfläche 1			**= 286.000 €**	

7.5.2 Teilfläche 2 (Fläche der Forstwirtschaft)

Bodenrichtwert

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	
Bodenrichtwertzone	**71024766**
Bodenrichtwert [€/m²]:	**0,57**
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Art:	forstwirtschaftliche Fläche
Bodenrichtwertstichtag:	31.12.2018

Hinweis: Nach dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses wurde für die Ableitung von Sachwertfaktoren der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2018 herangezogen (siehe hierzu auch Punkt 7.2). Die zwischenzeitliche Preisentwicklung wird gesondert berücksichtigt.

[3] beitragsrechtlich
[4] abgabenrechtlich

Bodenwertermittlung

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

					Erläuterung
Bodenrichtwert				0,57 €/m²	
Merkmal	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück			
Größe der Teilfläche 2 (Waldfläche)			x	3.180 m²	
modellkonformer Bodenwert Teilfläche 2			**=**	**1.813 €**	

7.6 Nebengebäude

Gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses werden Nebengebäude wie folgt angesetzt:

Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben
pauschaler Ansatz Garage in Euro/Stk.	1.000	3.000	5.000
pauschaler Ansatz Nebengebäude (Schuppen unter 30 m²) Euro/Stk.	300	600	1.000
pauschaler Ansatz 2gesch. Nebengebäude Euro/Stk.	1.750	5.250	8.750
Doppelgaragen	Wert Zeile 1 x 1,75		
Carport	1000 Euro/Stk.		
Doppelcarport	1750 Euro/Stk.		
Gartenhaus	250 Euro/Stk.		

Gewählter Wertansatz für Nebengebäude

Nebengebäude	Wertansatz	Begründung
Doppelgarage	5.250 €	Garage, mittlerer Ausstattungsstandard (3.000€x1,75)
Carport	-	ohne Wertansatz, weil es sich um einen Überbau handelt; möglicherweise könnte eine Rückbauverpflichtung bestehen
Summe	**5.250 €**	

7.7 Vorläufiger Sachwert

Bauwert Wohnhaus	174.974 €
Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	5.249 €
modellkonformer Bodenwert Teilfläche 1	286.000 €
modellkonformer Bodenwert Teilfläche 2	1.813 €
Wertansatz für Nebengebäude	5.250 €
Vorläufiger Sachwert	**473.286 €**

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

7.8 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 zum Stichtag 31.12.2018 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von der Lage ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt ist der Lageklasse (LK) 1.4 zuzuordnen (Region 1 und Bodenrichtwert > 250 €/m² = LK 1.4).

Region/ LK	Gebäudeart	Anzahl	SWF	BGF	GF 3	GF 4	RND
			Minimum - Maximum				
1.4	EHF	27	0,99 0,72 - 1,48	306 162 - 879	1606 806 - 3077	546 187 - 2155	35 20 - 74
	DHH / REH	8	1,09 1,01 - 1,48	283 162 - 302	1357 1127 - 1722	710 374 - 1124	35 20 - 56
	RMH	0	-	-	-	-	-
	Villen	5	1,01 0,91 - 1,13	587 336 - 665	1158 657 - 2204	573 207 - 1127	35 20 - 50
	Gesamt	40	1,01 0,72 - 1,48	301 162 - 879	1480 657 - 3077	609 187 - 2155	35 20 - 74

Die Spanne der Sachwertfaktoren reicht von 0,72 bis 1,48; der Mittelwert beträgt 0,99. Die durchschnittliche Bruttogrundfläche (BGF) der ausgewerteten Kauffälle beträgt 306 m². Die Spanne reicht von 162 m² bis 879 m². Generell nimmt der Sachwertfaktor mit zunehmender Bruttogrundfläche ab. Weil die Bruttogrundfläche des Wertermittlungsgrundstückes mit 380 m² über der durchschnittlichen Bruttogrundfläche der ausgewerteten Kauffälle liegt (306 m²), halte ich vorerst einen vom Mittelwert nach unten abweichenden Sachwertfaktor von 0,90 für angemessen. Mitberücksichtigt ist zudem die in die Jahre gekommene Ausstattung des Wohngebäudes auf dem Wertermittlungsgrundstück.

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 Sachwertfaktor muss noch weiter angepasst werden. Die im Marktbericht Stand 31.12.2018 veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus Kaufverträgen des Jahres 2018 abgeleitet; der darauffolgende Zeitraum wurde noch nicht ausgewertet. Bei einer angenommenen Gleichverteilung aller ausgewerteten Kauffälle innerhalb des Jahres 2018 bildet der durchschnittliche Sachwertfaktor demnach das Preisgeschehen in der Mitte dieses Zeitraumes, als am 30.06.2018 ab.

Bis zum Wertermittlungsstichtag sind weitere rd. 3,8 Jahre vergangen, in welchen sich die Immobilienpreise in Abhängigkeit von der Lage weiterentwickelt haben. Aus diesem Grund halte ich hier eine zusätzliche Anpassung in den letzten 3,8 Jahren von pauschal 10% pro Jahr für erforderlich und angemessen.

Der zusätzliche Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

p … Prozentsatz in Dezimalschreibweise
n … zeitliche Differenz in Jahren

$$\text{zusätzliche Anpassung} = (1 + 0{,}10)^{3{,}8}$$

$$\text{zusätzliche Anpassung} = 1{,}44$$

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor errechnet sich dann wie folgt:

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = vorl. Sachwertfaktor x zusätzl. Anpassung

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = 0,90 x 1,44

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = 1,30

7.9 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

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

marktangepasster vorl. Sachwert = 473.286 € x 1,30

marktangepasster vorl. Sachwert = 615.272 €

7.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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.

Es liegen folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor:

- Fehlender Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung
- wegetechnische Erschließung und öffentliche Widmung des Rieselgrundweges bis zu einer Höchstlast von 7,5t

Fehlender Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Wertermittlungsgrundstück erfolgt seit jeher über Quellwasser, welches sich in einem, in den Fels gehauenen Sammelbecken sammelt und von dort in das Wohnhaus gepumpt wird. Probleme könnten sich insbesondere dann ergeben, wenn die Quelle nicht ausreichend ergiebig ist oder trockenfällt. Außerdem könnte die Baugenehmigungsbehörde, insofern diese zukünftig in nutzungsrelevanten Fragen involviert wird, zu dem Schluss kommen, dass die Versorgung mit Trinkwasser nicht gesichert ist, und eine möglicherweise erforderliche Genehmigung versagen. Gleiches gilt im Übrigen auch für die Beseitigung des anfallenden Abwassers, dass derzeit in der abflusslosen Grube gesammelt und in regelmäßigen Abständen entsorgt wird.

Nach § 3 (1) der Satzung über die öffentliche Wasserversorgung – Wasserversorgungsstammsatzung (WaS) – sind die Eigentümer von Grundstücken, auf denen Wasser verbraucht wird, grundsätzlich verpflichtet, diese Grundstücke an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen, wenn sie an eine öffentliche Straße mit einer betriebsfertigen Versorgungsleitung grenzen oder ihren unmittelbaren Zugang zu einer solchen Straße durch einen öffentlichen oder privaten Weg, … haben.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Von der Verpflichtung zum Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und von der Verpflichtung zur Benutzung deren Einrichtung ist der nach § 2 Verpflichtete auf Antrag insoweit und solange zu befreien, als ihm der Anschluss oder die Benutzung wegen seines die öffentlichen Belange überwiegenden privaten Interesses an der eigenen Versorgung mit Trinkwasser nicht zugemutet werden kann und die Befreiung wasserwirtschaftlich unbedenklich ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe bei der Stadt schriftlich einzureichen. Die Befreiung kann unter Bedingungen und Auflagen sowie befristet erteilt werden. Sie steht unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs.

Nach der Satzung über die öffentliche Wasserversorgung – Wasserversorgungsstammsatzung (WaS) – besteht faktisch die latente Gefahr, dass ein Trinkwasseranschluss gefordert werden könnte.

Das Anschluss- und Benutzungsrecht erstreckt sich nach § 2(2) WaS nur auf solche Grundstücke, die durch eine Versorgungsleitung erschlossen werden. Die Grundstückseigentümer können nicht verlangen, dass eine neue Versorgungsleitung verlegt oder eine bestehende Versorgungsleitung geändert wird. Nach § 2 (3) WaS kann der Anschluss eines Grundstückes an eine bestehende Versorgungsleitung versagt werden, wenn die Wasserversorgung wegen der Lage des Grundstückes oder sonstiger technischer oder betrieblicher Gründe erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder besondere Maßnahmen erfordert. Das Anschluss- und Benutzungsrecht besteht nach § 2 (4) WaS auch in den Fällen der Absätze 2 und 3, sofern der Grundstückseigentümer sich verpflichtet, die mit dem Bau und Betrieb zusammenhängenden Mehrkosten zu übernehmen und auf Verlangen Sicherheiten zu leisten. Einzelheiten, insbesondere die Frage, wer den Unterhaltungs- und Erneuerungsaufwand trägt, werden durch Vereinbarungen geregelt.

Nach Auskunft der Wasserversorgung stellt sich die trinkwasserseitige Versorgung des Grundstücks sowohl aus topografischer als auch rechtlicher Hinsicht äußerst schwierig dar. In diesem Fall ist also mit hohen Mehrkosten zu rechnen, welche vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen wären.

Ob das jemals soweit kommt ist fraglich. Möglicherweise genügt auch zukünftig die Wasserversorgung mit Quellwasser und die Abwasserentsorgung kann auch weiterhin mittels abflussloser Grube erfolgen. Jedoch weicht das Wertermittlungsgrundstück in diesen Punkten vom Üblichen bzw. von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen ab. Diese Tatsache muss Berücksichtigung finden, obgleich die Quantifizierung der Wertminderung lediglich pauschal erfolgen kann, weil es eine Vielzahl von Unwegsamkeiten gibt, welche quantitativ nicht oder nur sehr schwer abgeschätzt werden können. Grundsätzlich kann diese Besonderheit zu einer signifikanten finanziellen Mehrbelastung führen.

Die Wertminderung infolge der Besonderheiten berücksichtige ich im vorliegenden Fall mit einem 15%-igen Abschlag bezogen auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Abschlag fehlender TW/AW-Anschluss = 615.272 € x 15%

Abschlag fehlender TW/AW-Anschluss = 92.291 €

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

Zuwegung

Das Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt teilte mit Schreiben vom 27.05.2022 mit, dass nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt, Sachgebiet Straßenbau, eine Anpassung der Widmung an die tatsächlichen Bedingungen (bis Ende des Jahres 2022) mit einer Widmungsbeschränkung bis zu einer Höchstlast von 7,5t erfolgen soll.

Die Beschränkung der Höchstlast auf 7,5t kann zu Einschränkungen der Befahrbarkeit mit Baufahrzeugen, Entsorgungsfahrzeugen, Feuerwehr etc. führen. Bei möglichen baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück würde das die Baukosten erhöhen, gleiches gilt für die Kosten beim erforderlichen Entsorgen (z.B. Abwasser). Auch die lange unbefestigte Zufahrt auf dem Wertermittlungsgrundstück, vom Abzweig auf dem Rieselgrundweg bis zum Zufahrttor, verursacht höhere Baukosten. Außerdem ist zu konstatieren, dass eine derartige Zuwegung über im Wesentlichen unbefestigte Wege, nicht jedermanns Sache ist. Insbesondere bei Regen, schlammigem Weg oder auch im Winter könnte die Anfahrbarkeit für Pkw erhebliche Erschwernisse mit sich bringen.

Auch in diesen Merkmalen weicht das Wertermittlungsgrundstück vom Üblichen bzw. von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen ab. Diese Tatsache muss Berücksichtigung finden, obgleich auch hier die Quantifizierung der Wertminderung lediglich pauschal erfolgen kann.

Die Wertminderung infolge der Besonderheiten bei der Zuwegung berücksichtige ich im vorliegenden Fall mit einem 10%-igen Abschlag bezogen auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Abschlag Zuwegung = 615.272 € x 10%

Abschlag Zuwegung = 61.527 €

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Fehlender TW/AW-Anschluss	-92.291 €
Zuwegung	-61.527 €
Summe	**-153.818 €**

7.11 Sachwert

Der Sachwert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Sachwert = marktangepasster vorläufiger Sachwert ± boG

Sachwert = 615.272 € – 153.818 €

Sachwert = 461.454 €

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

8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Verkehrswert = Sachwert

Verkehrswert = 461.454 € ≈ 460.000 €

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Grundbuchamt	**Meißen**		
Grundbuch von	**Radebeul**		
Blatt	**6421**		
am Grundstück Gemarkung	**Wahnsdorf**		
Flurstück	**435**	mit	**4.180 m²**
mit der Anschrift	**Rieselgrundweg 6** **01445 Radebeul**		
Wertermittlungsstichtag	**11.04.2022**		
Qualitätsstichtag	**11.04.2022**		
habe ich ermittelt mit rd.	**460.000 €**		

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

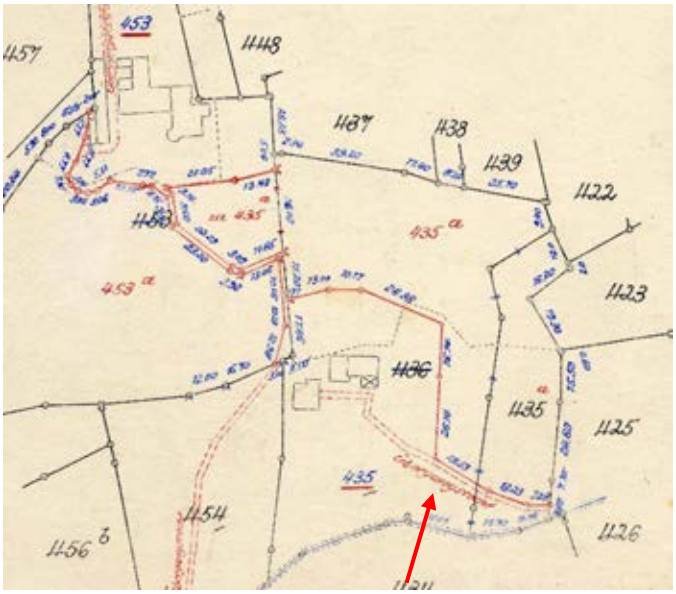
8.2.1 Abt. II Nr. 1 (Wegerecht)

Inhalt der Eintragung

Nach der Bewilligung vom 25.03.1941 besteht ein Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 435 a als Zugang und Zufahrt (Anmerkung: Das hier erwähnte Flurstück 435 a ist nicht identisch mit dem heutigen Flurstück 435/a der Gemarkung Wahnsdorf. Siehe hierzu auch den unten beigefügten Plan zum Wegerecht.). Der Berechtigte hat das Recht den vorhandenen, vom Riesengrundweg abzweigenden Wirtschaftsweg auf dem Flurstück 435 jederzeit und uneingeschränkt, auf eigene Gefahr unentgeltlich soweit mit zu benutzen, als das neugebildete Flurstück 435 a an diesen unmittelbar angrenzt. Der Wirtschaftsweg auf Flurstück 435 ist in dem, dem Zergliederungsanbringen angehefteten Kartenauszug rot eingezeichnet und als „Übergangsrecht“ benannt worden.

Anmerkung des Sachverständigen

Der Bewilligung vom 25.03.1941 war kein Plan beigelegt, anhand dessen das „Übergangsrecht“ ersichtlich gewesen wäre. Aus diesem Grund habe ich beim Kreisvermessungsamt nach dem Plan zum Zergliederungsanbringen recherchiert. Der folgende Planauszug zeigt das „Übergangsrecht“ auf dem Flurstück 435 der Gemarkung Wahnsdorf. Außerdem zeigt der Plan deutlich, dass das frühere Flurstück 435 a nicht identisch ist mit dem heutigen Flurstück 435/a.



Ausübung des Rechtes

Nach den mir vorliegenden Informationen wird das Recht nicht mehr ausgeübt.

Wertauswirkung

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil das Recht zum einen nicht mehr ausgeübt wird und zum anderen, weil sich keine Beeinträchtigung durch das Recht, bei wiederauflebender Ausübung, ergeben würde, da sich der Ausübungsbereich des Wegerechtes nur auf den Teil des Wirtschaftsweges erstreckt, der unmittelbar an das frühere Flurstück 435 a grenzt. Und das ist nur der östliche Teil des Weges, der bei tatsächlicher Inanspruchnahme die Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstückes nicht beeinträchtigen würde.

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. 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. Außerdem sind Gegenstände erfasst, bei denen die Eigentumsverhältnisse streitig sein könnten. Gegenstände, welche eindeutig wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen. Die sonst übliche Möblierung ist hier nicht erfasst.

Pos.	Ort	Gegenstand	mgl. Zuordnung[5]	Anzahl	Einzelwert	Gesamtwert
1	EG, Raum Wassertanks	Wassertanks, Hersteller Garantia, Typ Classico 650L	§97	2	100 €	200 €
2	EG, Küche	Einbauküche, bestehend aus Unterschränken, Hängeschränken und Hochschrank, Fronten in Eiche-Optik (rustikal), Elektroherd, Ceran-Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Ab-/Umlufthaube, Spüle mit Armatur	§97	1	250 €	250 €
					Summe	**450 €**

Hinweis: Der Wert der vorgefundenen Gegenstände ist im Verkehrswert nicht inbegriffen. Die Bewertung der vorgefundenen Gegenstände entspricht nicht meinem Fachgebiet; es handelt sich um eine freie Schätzung.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 13.06.2022

[5] Es handelt sich um eine mögliche Zuordnung ohne rechtsverbindliche Würdigung, da dies im Streitfall einem ordentlichen Prozessgericht vorbehalten bleibt.

11. Ergänzende Anlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

- Fotoaufnahmen
- schematische Grundrisszeichnungen (Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss) nach einem zum Ortstermin gefertigten Grobaufmaß
- Liegenschaftskarte vom 15.02.2022 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt vom 30.03.2022 und 27.05.2022
- Auskunft Landratsamt zum Denkmalschutz vom 28.03.2022
- Auskunft Stadtwerke Elbtal vom 16.02.2022 nebst Bestandsplan Strom und Gas vom 15.02.2022
- Auskunft Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH vom 15.02.2022
- Auskunft Stadtbauamt vom 14.02.2022 zu Abwasserbeiträgen
- Auskunft Kreisumweltamt (Altlastenauskunft) vom 09.02.2022
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 10.02.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.02.2022
- Auskunft Obere Flurbereinigungsbehörde vom 09.02.2022
- Grundbuch von Radebeul, Blatt 6421, Ausdruck vom 02.02.2021

<u>Auszug aus der Bauarchivakte mit:</u>

- Genehmigung zur Ausführung eines interimistischen Winzerhauses vom 26.05.1877
- Zeichnung zum Anbau an das Wohnhaus (geprüft und zulässig befunden am 06.02.1885)
- Zeichnung zum Projekt zur Erbauung eines Nebengebäudes (geprüft und zulässig befunden am 06.02.1885)
- Genehmigung zur Errichtung eines Anbaus an das Wohngebäude sowie eines Wohngebäudes vom 10.02.1885
- Genehmigung zur Erbauung eines Waschhauses vom 12.07.1887 nebst Zeichnung
- Genehmigung zur Errichtung einer Veranda und Erbauung eines Schornsteins im Wohngebäude vom 01.03.1906 nebst Zeichnung
- baupolizeiliche Genehmigung vom 12.02.1932 zum Anbau einer Küche mit Speisekammer an das Wohngebäude nebst Zeichnung

12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

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

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

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 aus südlicher Richtung auf das Wohnhaus; links im Bild die Doppelgarage

Blick aus südlicher Richtung auf das Wohnhaus, davor die befestigte Freifläche

Blick aus östlicher Richtung auf das Wohnhaus

östliche Längsseite des Wohnhauses

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

Nordgiebel des Wohnhauses

Nordseite aus anderer Perspektive

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 aus nördlicher Richtung über das Dach des Wohnhauses

Blick vom Balkon des Wohnhauses in südwestliche Richtung

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

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

Zugang zum Schacht des Quellwasser-Sammelbeckens

in den Fels gehauenes Quellwasser-Sammelbecken

Doppelgarage

Carport (Überbau)

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

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 die Auffahrt hinunter

Blick die Auffahrt hinauf

Rieselgrundweg

Auffahrt zum Wertermittlungsgrundstück (die Auffahrt ist bereits Bestandteil des Wertermittlungsgrundstückes)

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