

## Unbebautes Grundstück mit 146 m<sup>2</sup> (Privatweg) - bildet die einzige Zufahrt zu der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück

Dipl.-Ing. Rico Palmer

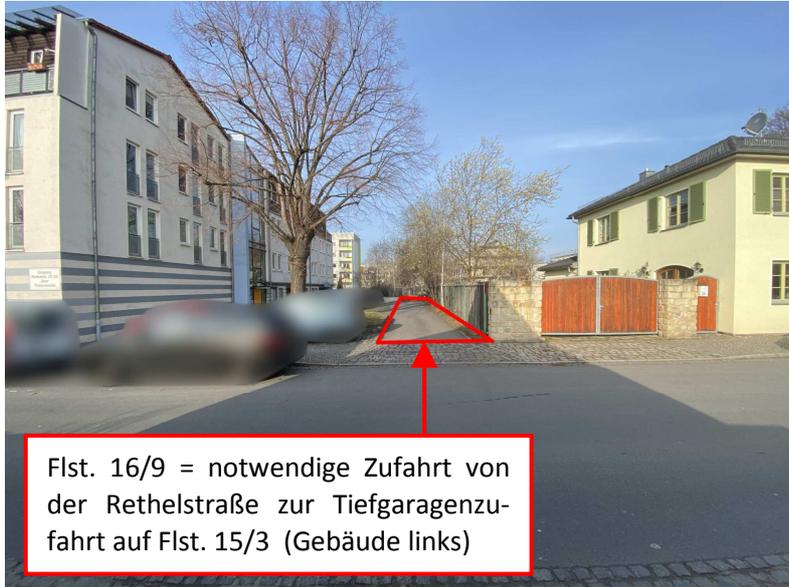
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de



Versteigerungsgericht:  
**Amtsgericht Dresden**

Wohnfläche:  
nicht relevant

Sonstiges:  
-

Aktenzeichen:  
**511 K 148/20**

Gewerbliche Mietfläche:  
nicht relevant

Grundbuchamt: Dresden  
Grundbuch von: Übigau

Vermietungsstand:  
vermutlich nicht vermietet

Blatt: 83  
Gemarkung: Übigau

Nettokaltmiete:  
-

Flurstück: 16/9  
Größe: 146 m<sup>2</sup>

Objektzustand:  
-

Postalische Anschrift:  
**Rethelstraße  
(zwischen Hausnr. 20 und 22)  
01139 Dresden**

Energieausweis:  
nicht relevant

Wert der vorgefundenen Gegenstände:

**nicht relevant**

Miteigentumsanteil:  
-

Baulasten:  
nein

Objektart:  
Sonstiges

Altlasten:  
nein

Bewertungsstichtag: 25.03.2021  
Qualitätsstichtag: 25.03.2021

Sanierungsgebiet:  
nein

Baujahr: -  
San./Mod.: -

Denkmalschutz:  
nein

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

**rd. 34.000 €**



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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-  
immobilien.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.3	Zweck	4
1.4	Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	4
1.5	Ortsbesichtigung/Teilnehmer	4
1.6	Unterlagen/Erkundigungen/Informationen	5
<b>2.</b>	<b>GRUNDSTÜCKSMERKMALE</b>	<b>6</b>
2.1	Lage	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage	7
2.2	Gestalt, Form und Größe	8
2.3	Erschließung/Baugrund etc.	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.4.1	Privatrechtliche Situation	9
2.4.2	Nutzung/Mietrechtliche Situation	10
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.4.3.1	Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz	11
2.4.3.2	Bauplanungsrecht	11
2.4.3.3	Bauordnungsrecht	12
2.4.3.4	Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand	12
2.5	Flächen	14
2.5.1	Gebäudeflächen	14
2.5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	14
<b>3.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN</b>	<b>14</b>
3.1	Bauliche Anlagen	14
3.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	14
<b>4.</b>	<b>VERSICHERUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT/NUTZUNGSUNABHÄNGIGES URTEIL</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>WAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Vergleichswert</b>	<b>16</b>
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	16
7.2	Maßgeblicher Bodenrichtwert	17
7.3	Bodenwertermittlung	18
7.4	Wert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	21
7.5	Vorläufiger Vergleichswert	21
7.6	Marktanpassung	21
7.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	22
7.8	Vergleichswert	22
<b>8.</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>23</b>
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	23
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	24
8.2.1	Abt. II Nr. 1 (Geh- und Fahrrecht)	24
8.2.2	Abt. II Nr. 7 (Auflassungsvormerkung)	26
<b>9.</b>	<b>SONSTIGE VORGEFUNDENE GEGENSTÄNDE</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>DATUM/STEMPEL/UNTERSCHRIFT</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANLAGEN</b>	<b>27</b>
<b>12.</b>	<b>QUELLENANGABEN, LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>28</b>



## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Auftraggeber

*Auftraggeber:* Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –

Roßbachstraße 6  
01069 Dresden

**AZ: 511 K 148/20**

**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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-  
immobilien.de

### 1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

*Art des Bewertungsobjektes:* unbebautes Grundstück mit 146 m<sup>2</sup> (Privatweg), das Grundstück bildet die einzige Zufahrt zu der Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück

*Objektanschrift:*

**Rethelstraße, zwischen Hausnr. 20 und 22  
(ohne eigene Hausnr.)  
01139 Dresden**

*Grundbuchangaben:*

Grundbuchamt Dresden  
Grundbuch von Übigau  
Grundbuchblatt 83

*Offizieller Beschrieb:*

BVNr. 9 Flurstück 16/9 (Gebäude- und Freifläche)  
mit 146 m<sup>2</sup>

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: <b>511 K 148/20</b>	<b>Bewertungsobjekt:</b> Rethelstraße (zwischen Hausnr. 20 und 22; ohne eigene Hausnr.) 01139 Dresden
---	---



### 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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-  
immobilien.de

### 1.4 Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

*Wertermittlungsstichtag:* 25.03.2021

*ImmoWertV §3 (1): „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.“*

*Qualitätsstichtag:* 25.03.2021

*ImmoWertV §4 (1): „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 maßgebend ist.“*

### 1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

*Zeitpunkt des Ortstermins:* 25.03.2021

*Dauer des Ortstermins:* 8:15 bis 8:34 Uhr

*Teilnehmer zum Ortstermin:* - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)

*Hinweis zu Fotoaufnahmen:* -



## 1.6 Unterlagen/Erkundigungen/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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

- Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- Grundbuch von Übigau, Blatt 83, Ausdruck vom 02.02.2021
- Von Eigentümerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- keine
- Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- kein Zwangsverwalter bestellt
- Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:*
- URNr. 1017/1996 (Eintragungsbewilligung Abt. II Nr. 1)
  - URNr. H78/2009 (Eintragungsbewilligung Abt. II Nr. 7)
- Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:*
- Besichtigungsaufzeichnungen
  - Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 05.03.2021 nebst Zeichenerklärung
  - Auskunft Sachsen Netze zu Strom, Fernwärme, Gas und Wasser vom 01.04.2021
  - Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 30.03.2021
  - Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 12.03.2021
  - Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 17.03.2021
  - Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 04.03.2021
  - Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
  - Auskünfte von Marktteilnehmern
  - Fotoaufnahmen



## 2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	kreisfreie Stadt		
<i>Stadt:</i>	Dresden	Einwohner:	561.942 <sup>1</sup>
<i>Stadtteil:</i>	Stadtteil Mickten (Mickten mit Trachau-Süd, Übigau und Kaditz-Süd), Stadtteil-Nr.: 22		
<i>Arbeitslosenquote:</i>	6,7 % (Stand: 02/2021)		
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020		
	relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030		+10,9 %
<i>Wohnungsleerstand:</i>	Dresden insgesamt		6,6 %
	Stadtteil Mickten		7,3 %
	Quelle: „Statistische Mitteilungen. Bauen und Wohnen 2019“ der Landeshauptstadt Dresden		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum (Altmarkt)		6,5 km
	Autobahnanschlussstelle Dresden-Neustadt auf die A4		2 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn)		600 m
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (Discounter)		750 m
	nächste Kindertagesstätte		100 m
	nächste Grundschule		1,3 km
	nächste Oberschule		1,2 km
	nächstes Gymnasium		2,5 km
	Hauptbahnhof Dresden		6 km
	Flughafen in Dresden		10 km

<sup>1</sup> Stand 31.12.2020; Quelle: [www.dresden.de](http://www.dresden.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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail [info@palmer-immobilien.de](mailto:info@palmer-immobilien.de)

## 2.1.2 Mikrolage

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

*Innerörtliche Lage:*

westliche Randlage

*Wohnlage:*

Einstufung nach Dresdner  
Mietspiegel 2019 gemäß  
Wohnlagekarte

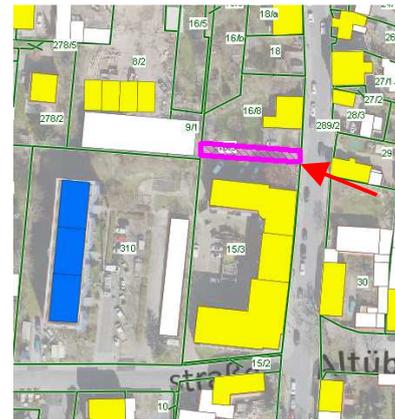
mittlere Wohnlage

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

Auszug aus der Wohnlage-  
karte:

rot = gut  
gelb = mittel  
blau = einfach



Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-  
immobilien.de

*Umgebungsbebauung:*

Bauweise  
Nutzung  
Durchgrünung  
Geschossigkeit  
Art der Bebauung

offen/halboffen  
überwiegend Wohnen  
mittel  
unterschiedlich  
vormals dörfliche Bauungs-  
strukturen (Dorfkern Altü-  
bigau) ergänzt von nach 1990  
errichteten Gebäuden

*Umwelteinflüsse/  
Beeinträchtigungen:*

Zum Ortstermin konnte ich keine wertbeeinflussenden Beein-  
trächtigungen feststellen.

*Topographie:*

Das Grundstück ist weitestgehend eben.

*Parkmöglichkeiten:*

Auf den umliegenden Straßen am Straßenrand.



## 2.2 Gestalt, Form und Größe

<i>Straßenfront/Grundstücksbreite:</i>	ca. 3,8 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	ca. 36 m
<i>Grundstücksform:</i>	rechteckig, langgestreckt → siehe Anlage (Liegenschaftskarte)
<i>Grundstücksgröße:</i>	146 m <sup>2</sup> → 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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

## 2.3 Erschließung/Baugrund etc.

<i>Straßenart:</i>	Rethelstraße	Nebenstraße
<i>Straßenausbau:</i>	Rethelstraße	ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
<i>Anliegende Ver- und Entsorgungsleitungen:</i>	Trinkwasser Strom Erdgas Abwasser	
<i>Grenzverhältnisse:</i>	Das Grundstück ist unbebaut. Die Gebäude auf den Nachbargrundstücken sind nicht unmittelbar an die Grenze zum Bewertungsgrundstück gebaut.	
<i>Baugrund:</i>	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.	



## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

**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

*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: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 16/2 und 16/3 (jeweils Blatt 2020 bis 2117); das Recht ist auf dem herrschenden Grundstück (Blatt 2020 bis 2117) vermerkt; gem. Bewilligung vom 08.11.1996 (URNr.: 1017/96/Notarin Legler/Dresden) eingetragen am 30.05.1997 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 2); bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 23.06.1998.

lfd. Nr. 7: Auflassungsvormerkung an einer noch unvermessenen Teilfläche von ca. 615 m<sup>2</sup> des Flst. 16/1 und von ca. 193 m<sup>2</sup> des Flst. 16/4 für  
a) ...  
b) ...  
zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 18.03.2009 (URNr.: 78/2009, Notar Dr. Peter Horn de la Fontaine in Dresden); eingetragen am 19.06.2009.

lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 511 K 148/20); eingetragen am 02.02.2021.

→ 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,

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-  
immobilien.de

um welchen sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung mindern würde.

Zu lfd. Nr. 1, 7: Wegen Inhalt, Ausübung und Wertauswirkung dieser Eintragungen verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

Zu lfd. Nr. 9: Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.

*grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:*

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

*Bodenordnungsverfahren:*

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

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

*nicht eingetragene Rechte und Lasten:*

keine bekannt geworden

## 2.4.2 Nutzung/Mietrechtliche Situation

*Nutzung:*

Das Bewertungsgrundstück bildet die einzige Zufahrt von der Rethelstraße zur Tiefgaragenzufahrt auf dem Nachbargrundstück Flst. 15/3 und wird von den Bewohnern des Nachbargrundstückes Flurstück 15/3 regelmäßig als Zufahrt zur Tiefgarage genutzt.

Mir sind keine mietvertraglichen Bindungen bekannt geworden.



## 2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Dipl.-Ing. Rico Palmer

### 2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

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

*Baulasten:*

Im Baulastenverzeichnis bestehen keine Eintragungen zu Lasten des Grundstückes.

→ siehe Anlage (Auskunft Eintrag Baulasten vom 12.03.2021)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

*Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:*

Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

→ siehe Anlage (Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 04.03.2021)

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

*Denkmalschutz:*

Das Grundstück ist unbebaut.

### 2.4.3.2 Bauplanungsrecht

*Planungsrechtliche Beurteilung:*

Durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden wurde für das Grundstück mitgeteilt, dass dieses dem Zusammenhang bebauter Ortsteile und somit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist. Demzufolge sind gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, noch einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan.

*Flächennutzungsplan:*

Das Grundstück wird im (neuen) rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999 (FNP), bekanntgemacht im Dresdner Amtsblatt Nr. 43/2020 am 22. Oktober 2020, als Wohnbaufläche dargestellt.



*planungsrechtliche Satzungen:*

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich einer bauplanungsrechtlichen Satzung.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 30.03.2021)

**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

**2.4.3.3 Bauordnungsrecht**

*bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:*

Zu dem Gebäude auf dem benannten Grundstück laufen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine bauaufsichtlichen Verfahren. Bauaufsichtliche Auflagen und Mängel sind uns gegenwärtig nicht bekannt.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft vom 30.03.2021)

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

**2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand**

*Entwicklungszustand:*

Die Entwicklungszustände sind in § 5 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wie folgt geregelt.

**§ 5 Entwicklungszustand**

*(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.*

Für das Grundstück muss aus wertermittlungstechnischer Sicht der Entwicklungszustand des Rohbaulandes nach § 5 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu Grunde gelegt werden, weil das Bewertungsgrundstück-



nach § 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt ist, es jedoch aufgrund der Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist.

Das Grundstück ist nach den öffentlich-rechtlichen und den tatsächlichen Gegebenheiten für eine selbständige bauliche Nutzung (im Sinne einer wirtschaftlich vernünftigen Nutzung) nicht geeignet. Es handelt 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.

**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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

### *Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB):*

Das Straßen- und Tiefbauamt teilte mit, dass für das Grundstück Rethelstraße mit der Flurstücksnummer 16/9 der Gemarkung Übigau bisher keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden sind. Offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen in Bezug auf dieses Grundstück bestehen bis zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage können bezüglich dieses Grundstücks auch bei Durchführung entsprechender Baumaßnahmen gemäß § 242 Absatz 9 BauGB für die Rethelstraße keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage werden in der Landeshauptstadt Dresden keine Beiträge nach Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) erhoben für Straßenbaumaßnahmen, die zur Erneuerung, Verbesserung oder Erweiterung von bestehenden Verkehrsanlagen führen (Abschnitt 5 SächsKAG) sowie für Investitionen in Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung (Abschnitt 4 SächsKAG).

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 30.03.2021)



## 2.5 Flächen

### 2.5.1 Gebäudeflächen

Das Grundstück ist nicht mit baulichen Anlagen bebaut.

### 2.5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Hier nicht von Belang.

## 3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

### 3.1 Bauliche Anlagen

Das Grundstück ist nicht mit baulichen Anlagen bebaut.

### 3.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

*Bauliche Außenanlagen:* Zufahrtsbefestigung (bituminöse Decke)

*Sonstige Anlagen:* -

## 4. VERSICHERUNGEN

*Versicherungen:* Ich habe keine Inforationen zu bestehenden Versicherungen erhalten.

**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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-  
immobilien.de



## 5. DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT/NUTZUNGSUNABHÄNGIGES URTEIL

Dipl.-Ing. Rico Palmer

*Drittverwendung:* Nennenswerte Drittverwendungsmöglichkeiten bestehen meiner Ansicht nach nicht. Das Grundstück ist nur als Zufahrt oder Erweiterung nutzbar.

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

*Vermietbarkeit:* Eine Vermietbarkeit ist meiner Einschätzung nach nicht gegeben.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

*Verkäuflichkeit:* Die Veräußerbarkeit beschränkt sich hier auf die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke. Eine Kaufnachfrage bei Dritten ist nicht anzunehmen, weil das Grundstück weder selbständig bebaubar noch in sonstiger Weise wirtschaftlich vernünftig nutzbar ist. Es kann auch zukünftig nur als Zufahrt genutzt werden oder die bauliche Nutzbarkeit angrenzender Grundstücke erhöhen.

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Absichtlich nicht berücksichtigt habe ich die Möglichkeit, dass solche Grundstücke auch als „Schikaniergrundstück“ erworben werden könnten.

## 6. WAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

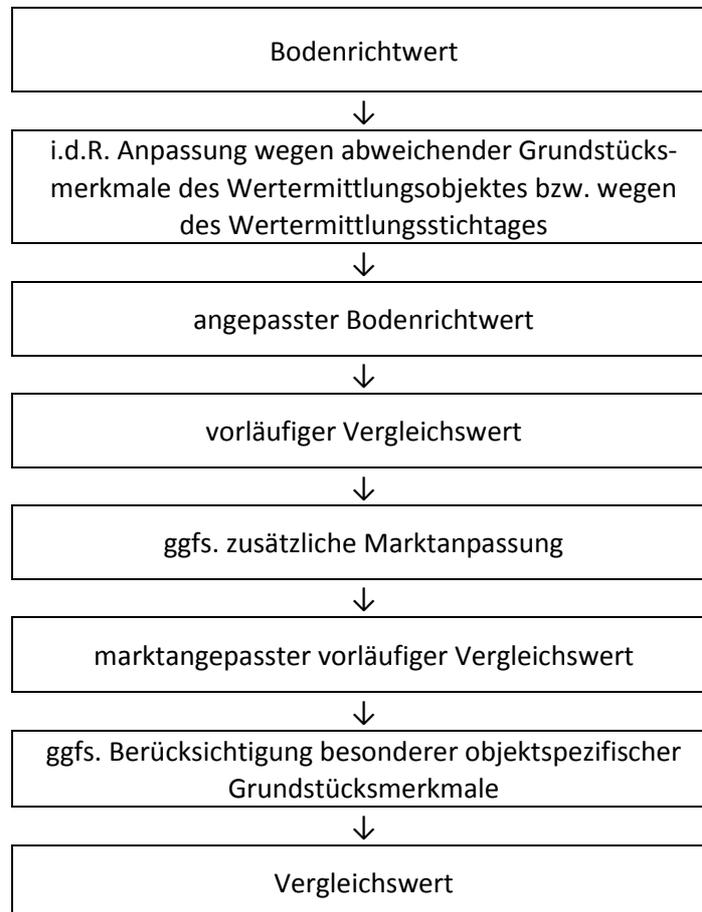
Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei den Auswertungen von Kaufverträgen über Arrondierungsflächen ist nach übereinstimmender Meinung mehrerer Gutachterausschüsse zu erkennen gewesen, dass die gezahlten Preise oft große Abweichungen und Preisspannen in Bezug auf die zugehörigen Bodenwerte ergeben. Die gezahlten Preise sind in hohem Maße vom Nutzen des Flächenerwerbs für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke abhängig. Bei der Eingruppierung der Arrondierungsflächen nach der möglichen Verwendung ergibt sich nach Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse jedoch eine signifikante Preisrelation zwischen dem Wert der Arrondierungsflächen und dem maßgeblichen Bodenrichtwert. Aus diesem Grund soll hier der Verkehrswert aus dem Bodenwert abgeleitet werden. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.



## 7. Vergleichswert

### 7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung



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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de



## 7.2 Maßgeblicher Bodenrichtwert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

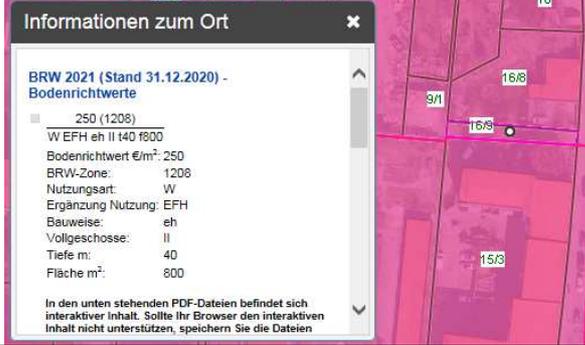
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Bodenrichtwert veröffentlicht von:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
<b>Bodenrichtwert [€/m²]:</b>	<b>250</b>
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Bodenrichtwertzone:	1208
Nutzungsart:	Wohnen
Ergänzung Nutzungsart:	Einfamilienhaus
Bauweise	Einzelhaus
Vollgeschosse:	II
Tiefe:	40 m
Bodenrichtwertstichtag:	31.12.2020

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 148/20	<b>Bewertungsobjekt:</b> Rethelstraße (zwischen Hausnr. 20 und 22; ohne eigene Hausnr.) 01139 Dresden
--	---



## 7.3 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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

			Erläuterung
Bodenrichtwert			250,00 €/m <sup>2</sup>
Merkmal	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	
b <sup>2</sup> /a <sup>3</sup> -Zustand	frei/frei	frei/frei	
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge u. ä.			+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenrichtwert			= 250,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag	31.12.2020	25.03.2021	x 1,025 siehe Stich-tagsanpassung unten
Entwicklungszu-stand	baureifes Land	Rohbauland (Arrondierungs-fläche)	x 0,81 siehe Zu-stands-anpas-sung
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 207,56 €/m <sup>2</sup>
Wertabschlag für beim Bewertungsobjekt noch ausste-hende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag/Abschlag			x 1,00
angepasster relativer Vergleichswert			= 207,56 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche			x 146 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>			<b>= 30.304 €</b>

### Stichtagsanpassung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt. Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag 25.03.2021 liegen rund 3 Monate. In dieser Zeit haben sich der Immobilienmarkt und auch die Immobilien-/Grundstückspreise verändert.

Nach den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden im Grundstücksmarktbericht 2021 (Berichtszeitraum 2020) wurden für die Ableitung der Bodenpreisindizes Kaufpreise für Bauland für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern untersucht. In der nachfolgenden Tabelle sind die zur Verfügung stehenden Kauffälle jahresweise dargestellt.

Jahr	Anzahl	Ø Kaufpreis Grundstück in €/m <sup>2</sup>	Veränderung zum Vorjahr
2019	61	266	
2020	54	293	+10%

<sup>2</sup> beitragsrechtlich  
<sup>3</sup> abgabenrechtlich

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 148/20	<b>Bewertungsobjekt:</b> Rethelstraße (zwischen Hausnr. 20 und 22; ohne eigene Hausnr.) 01139 Dresden
--	---



Die Preissteigerung im Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2019 beträgt rund 10 %; das entspricht einer monatlichen Preisentwicklung von rd. 0,83 %. Die Stichtagsdifferenz zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag berücksichtige ich ebenfalls mit einer Preissteigerung von 0,83 % im Monat (lineare Extrapolation), weil ich der Meinung bin, dass die Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke in Dresden in ähnlicher Weise weiter gestiegen sind. Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

Anpassungsfaktor = Zeitdifferenz in Monaten x Preisentwicklung

Anpassungsfaktor = 1 + (3 Monate x 0,83 %/Monat)

Anpassungsfaktor = rd. 1,025

### Zustandsanpassung

An dieser Stelle muss berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine unselbständige Teilfläche (sog. Arrondierungsfläche) handelt, weil sie zum Qualitätsstichtag baulich nicht selbständig nutzbar war.

Bei den Auswertungen von Kaufverträgen über Arrondierungsflächen ist nach übereinstimmender Meinung mehrerer Gutachterausschüsse zu erkennen gewesen, dass die gezahlten Preise oft zwar große Abweichungen und Preisspannen in Bezug auf die zugehörigen Bodenwerte ergeben, die gezahlten Preise aber in hohem Maße vom Nutzen des Flächenerwerbs für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke abhängig sind. Bei der Eingruppierung der Arrondierungsflächen nach der möglichen Verwendung ergibt sich nach Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse jedoch eine signifikante Preisrelation zwischen dem Wert der Arrondierungsflächen und dem maßgeblichen Bodenrichtwert.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Dresden wurden keine Auswertungen zu der Abhängigkeit des Kaufpreises von der Art der unselbständigen Teilfläche (Arrondierungsfläche) veröffentlicht. Derartige Auswertungen liegen aber vom Gutachterausschuss der Stadt Leipzig vor. Die Immobilienmärkte beider Städte weisen enge Parallelen auf, weswegen die Heranziehung dieser Auswertungen für den vorliegenden Bewertungsfall sachgerecht ist.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-  
immobilien.de

Die folgende Tabelle zeigt diese Preisrelation in Abhängigkeit der Art der unselbständigen Teilfläche (Arrondierungsfläche).

**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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Art der unselbständigen Teilfläche	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert (Spanne)	Beispiel
... baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Überbaubereinigung	39	94 % (56 % - 132 %)	
... Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird (private Erschließungsflächen)	11	68 % (29 % - 107 %)	

Die Kaufpreise der zuvor genannten unselbständigen Teilflächen lagen nach den Auswertungen des Gutachterausschusses Leipzig im Mittel zwischen 68 % und 94 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes. Das Bewertungsgrundstück ist auch in diese beiden Arten von unselbständigen Teilflächen einzuordnen, weil es z.B. die Erschließung verbessert oder überhaupt erst ermöglicht oder die bauliche Ausnutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke vergrößern würde (z.B. für Abstandsflächen o.ä.).

Die obigen Spannenbereiche widerspiegeln die Wertigkeit oder den Nutzen der unselbständigen Teilfläche für die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke. Kaufpreise im oberen Spannenbereich des maßgeblichen Bodenrichtwertes wurden wahrscheinlich für Grundstücke gezahlt, die für den Eigentümer des angrenzenden Grundstückes einen großen Nutzen hatten. Die Grundstücke, deren Kaufpreise im unteren Spannenbereich des maßgeblichen Bodenrichtwertes lagen, brachten dem Eigentümer des angrenzenden Grundstückes vermutlich nur einen geringen Vorteil und/oder zogen kostenintensive Maßnahmen nach sich.

Im Rahmen dieser Wertermittlung halte ich einen Wertansatz für angemessen, der sich aus dem arithmetischen Mittelwert der Mittelwerte ergibt.

$$\text{arithmetischer Mittelwert} = 0,5 \times (94 \% + 68 \%)$$

$$\text{arithmetischer Mittelwert} = 81 \%$$



## 7.4 Wert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Analog zu § 16 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), wonach vorhandene bauliche Anlagen und Außenanlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuches) bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen sind, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, sollen auch hier die vorhandenen Außenanlagen, im konkreten Fall die Befestigung der Zufahrt, berücksichtigt werden. Die befestigte Fläche beträgt schätzungsweise 90 % der gesamten Grundstücksfläche (der schmale Grünstreifen mit schätzungsweise 10 % der Grundstücksfläche zum Nachbargrundstück Flst. 16/8 ist unbefestigt).

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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Der Wert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird pauschal angesetzt. Mitberücksichtigt ist hierbei der Zeitraum, seitdem die Außenanlagen bestehen.

Befestigung der Zufahrt		30 €/m <sup>2</sup>
Anzahl (Annahme: 90 % der Grundstücksfläche)	90 % x 146 m <sup>2</sup> =	131 m <sup>2</sup>
Pauschalwert Befestigung der Zufahrt	131 m <sup>2</sup> x 30 €/m <sup>2</sup> =	3.930 €
<b>Wert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>		<b>3.930 €</b>

## 7.5 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	30.304 €
Wert der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	3.930 €
<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>34.234 €</b>

## 7.6 Marktanpassung

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch eine Marktanpassung zu berücksichtigen.

Eine Marktanpassung ist hier nicht erforderlich.

<b>Auftraggeber:</b> Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 148/20	<b>Bewertungsobjekt:</b> Rethelstraße (zwischen Hausnr. 20 und 22; ohne eigene Hausnr.) 01139 Dresden
--	---



## 7.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 8 Abs. 3 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, welche nicht schon in die bisherige Wertermittlung eingeflossen sind.

## 7.8 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 34.234 € ± 0 €

**Vergleichswert = 34.234 €**

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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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 ermittelten Vergleichswert abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 34.234 € ≈ 34.000 €

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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Den unbelasteten Verkehrswert des Grundstückes

Grundbuchamt	<b>Dresden</b>		
Grundbuch von	<b>Übigau</b>		
Blatt	<b>83</b>		
Bestandsverzeichnis Nr.	<b>9</b>		
Gemarkung	<b>Übigau</b>		
Flurstück	<b>16/9</b>	mit	<b>146 m<sup>2</sup></b>
mit der Anschrift	<b>Rethelstraße, zwischen Hausnr. 20 und 22 (ohne eigene Hausnummer) 01139 Dresden</b>		
zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	<b>25.03.2021/25.03.2021</b>		
habe ich ermittelt mit rd.	<b>34.000 €</b>		

## 8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Dipl.-Ing. Rico Palmer

### 8.2.1 Abt. II Nr. 1 (Geh- und Fahrrecht)

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

#### Inhalt des Rechtes

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks Flurstück 15/3 (ursprünglich Flurstücke 16/2 und 16/3) ist berechtigt, einen Weg in einer Breite von 3,80 m (die Wegerechtsfläche umfasst nach Zergliederung des Ursprungsgrundstückes mittlerweile das gesamte Flurstück 16/9 der Gemarkung Übigau) beginnend von der Rethelstraße bis zur Grenze des Flurstückes 16/9 zum Flurstück 9/1 (ursprünglich bis zur Grenze des Flurstückes 16/4 zum Flurstück 9) zu begehen und mit Fahrzeugen, die der Straßenverkehrszulassungsordnung entsprechen, zu befahren.



Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

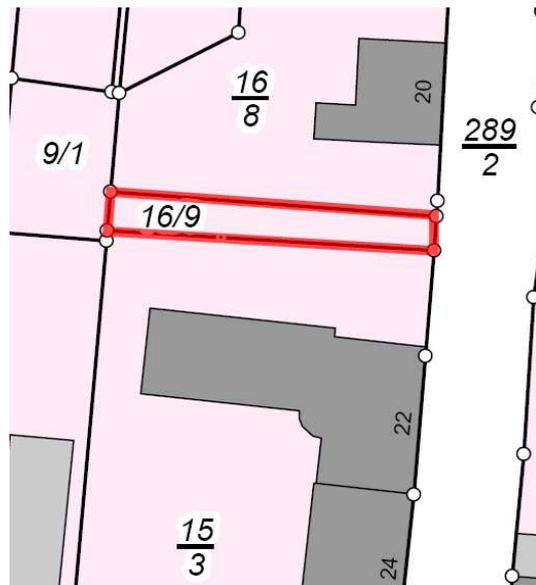
Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Das Recht darf Dritten gestattet werden, insbesondere Besuchern und Mietern sowie Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen. Das Abstellen von Fahrzeugen oder Dauerparken auf der Dienstbarkeitsfläche ist nicht gestattet. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes (Flurstück 16/9) ist berechtigt, diesen Weg mitzubeneutzen und zwar mit Fahrzeugen aller Art bis zu jeweils 7,5 t Gesamtlast. Soweit baurechtlich keine Einwände bestehen, ist es dem Eigentümer des Flurstückes 16/1 gestattet, eine Wohnbebauung bis zur Weggrenze durchzuführen (diese Bebauung ist mittlerweile auf dem Flurstück 16/8 realisiert).

Die Kosten der Unterhaltung, die ordnungsgemäße Instandhaltung der Wegefläche und die Verkehrssicherungspflicht übernehmen die jeweiligen Eigentümer der dienenden und der herrschenden Flurstücke jeweils zur Hälfte. Die Wegerechtsfläche ist in den hier beigefügten Planauszügen dargestellt. Der obere Planauszug war Bestandteil der Bewilligung 1996. Den unteren Planauszug habe ich aus der Liegenschaftskarte gefertigt.



#### Ausübung des Rechtes

Das Recht wird ausgeübt. Das Flurstück 16/9 (Bewertungsgrundstück) bildet die notwendige Zufahrt von der Rethelstraße zur der Tiefgaragenzufahrt auf dem Flurstück 15/3.



### Ermittlung der Wertauswirkung

Durch das Geh- und Fahrrecht wird die mögliche Nutzung des Bewertungsgrundstückes eingeschränkt. Allerdings ist der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstückes (Flurstück 16/9 = Bewertungsgrundstück) berechtigt, das Grundstück Flurstück 16/9 mitzubenuzten.

Aus wertermittlungstechnischer Sicht halte ich hier einen pauschalen Abschlag in Höhe von 50 % des unbelasteten Wertes für angemessen und sachgerecht. Hieraus errechnet sich dann folgende Wertminderung:

Wertminderung = Verkehrswert unbelastet x 50 %

Wertminderung = 34.000 € x 50 %

Wertminderung = 17.000 €

**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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-  
immobilien.de

**Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert um schätzungsweise 17.000 € mindern.**



## 8.2.2 Abt. II Nr. 7 (Auflassungsvormerkung)

Bei einer Auflassungsvormerkung handelt es sich um eine eintragungsfreundliche Eintragung (wertschädlich). Dem Berechtigten der Auflassungsvormerkung gegenüber, also dem Grundstückskäufer, sind alle nach der Eintragung dieser Vormerkung erfolgten weiteren Grundstücksbelastungen insoweit unwirksam, als sie den Anspruch auf Auflassung des Grundstückes zu den Bedingungen des Kaufvertrages gemäß § 313 BGB vereiteln oder beeinträchtigen würden. So kann der Erwerber auch die Löschung einer nachrangig für ein Kreditinstitut eingetragenen Grundschuld verlangen. Im Rahmen der Zwangsversteigerung liefe der Ersteher Gefahr, das Grundstück bzw. das Wohnungseigentum an den Vormerkungsberechtigten wieder herausgeben zu müssen.



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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

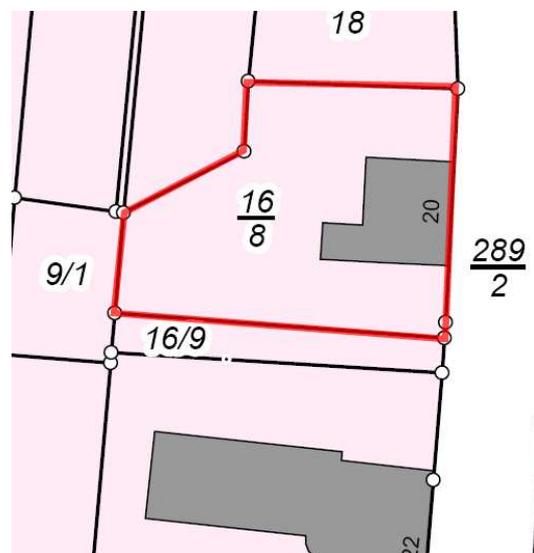
Telefon +49-351-4135124  
Telefax +49-351-4276766

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Nach der Bewilligung beschränkt sich die Auflassungsvormerkung auf eine ursprünglich noch unvermessene Teilfläche der Flurstücke 16/1 und 16/4. Diese Teilflächen sind in dem hier beigegeführten Planauszug (oben rechts auf dieser Seite) rot umrandet.

Aus den ursprünglich unvermessenen Teilflächen ist das Flurstück 16/8 hervorgegangen (siehe Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte auf dieser Seite unten rechts). Das Flurstück 16/9 (Bewertungsgrundstück) ist von der Auflassungsvormerkung nicht betroffen.

**Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil sich die Auflassungsvormerkung nicht auf das Bewertungsgrundstück bezieht.**





## 9. SONSTIGE VORGEFUNDENE GEGENSTÄNDE

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

Ich habe keine Gegenstände vorgefunden.

**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

## 10. DATUM/STEMPEL/UNTERSCHRIFT

Rico Palmer  
Dresden, den 10.05.2021

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

## 11. ERGÄNZENDE ANLAGEN

- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 05.03.2021 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Sachsen Netze zu Strom, Fernwärme, Gas und Wasser vom 01.04.2021
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 30.03.2021
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 12.03.2021
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 17.03.2021
- Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 04.03.2021
- Grundbuch von Übigau, Blatt 83, Ausdruck vom 02.02.2021



## 12. 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, 4. Auflage, Werner Verlag 2011

*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 (ImmoWertV) vom 19.Mai 2010

Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20. März 2014

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015

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

Maxstraße 6  
01067 Dresden

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

E-Mail info@palmer-  
immobilien.de