

Mehrfamilienhaus (Außenbewertung - Kein Zutritt)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Aktenzeichen:
511 K 402/16

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Dresden Leuben

Blatt: Gemarkung:
655 Leuben

Flurstück: Größe:
287/p 910 m²

Postalische Anschrift:
**Stephensonstr. 21
01257 Dresden**

Miteigentumsanteil:
-

Objektart:
Mehrfamilienhaus

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:
16.05.2022 16.05.2022

Baujahr: San./Mod.:
1896 tlw. 1990er

Wohnfläche:
ca. 427 m² (Schätzung)

Gewerbliche Mietfläche:
-

Vermietungsstand:
vermutlich eigen genutzt

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Objektzustand:
äußerlich normal

Energieausweis:
keine Angaben möglich

Baulasten:
nein

Altlasten:
nein

Sanierungsgebiet:
nein

Denkmalschutz:
nein

Sonstiges:
Außenbewertung – Zum Grund-
stück/Gebäude bestand kein Zu-
tritt.

Vorgefundenen Gegenstände:

ohne

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

700.000 €



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4	
1.1	Auftraggeber	4	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
1.2	Wertermittlungsobjekt	4	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
1.3	Zweck	5	
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	5	
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	6	
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden
2.	Grundstücksmerkmale	8	
2.1	Lage	8	
2.1.1	Makrolage	8	
2.1.2	Mikrolage	9	Güterhofstraße 5 01445 Radebeul
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	10	
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	10	
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12	Telefon +49-351-4135124 Telefax +49-351-4276766
2.4.1	Privatrechtliche Situation	12	
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	13	E-Mail info@palmer-immobilien.de
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	13	
2.5	Flächen	17	
2.5.1	Bruttogrundfläche	17	
2.5.2	Wertrelevante Geschossfläche/Geschossflächenzahl (WGFZ)	18	
2.5.3	Wohnfläche	19	
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20	
3.1	Vorbemerkung	20	
3.2	Wohnhaus Stephensonstr. 21	20	
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	20	
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	21	
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	23	
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	23	
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Außenanlagen	24	
4.	Versicherungen	24	
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	25	
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	27	
7.	Ertragswert	28	
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Ertragswertermittlung	28	
7.2	Besondere Modellparameter	29	
7.3	Weitergehende Erläuterungen zum Verfahrensansatz	29	
7.4	Restnutzungsdauer	30	
7.5	Rohertrag/Mietansatz	32	
7.6	Bewirtschaftungskosten (BWK)	33	
7.7	Berechnung des Reinertrages (RE)	33	
7.8	Bodenwert	34	
7.9	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	36	
7.10	Bodenwertverzinsung	37	
7.11	Barwertfaktor (Bf)	38	
7.12	Vorläufiger Ertragswert	38	
7.13	Marktanpassung	38	
7.14	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	39	
7.15	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39	
7.16	Ertragswert	41	
8.	Verkehrswert	42	
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	42	
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	42	
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	43	
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	43	
11.	Ergänzende Anlagen	43	



12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

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



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

AZ: 511 K 402/16

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Mehrfamilienhaus, Gesamtwohnfläche ca. 427 m², im Jahr 2002 waren 7 Wohnungen im Objekt, aktuell vermutlich eigen genutzt, Baujahr um 1896, (teil)saniert in den 1990er Jahren, Doppelgarage hinter dem Wohnhaus, Außenbewertung (kein Zutritt zum Grundstück/Gebäude)

Anschrift: **Stephensonstr. 21
01257 Dresden**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Dresden
Grundbuch von Leuben
Grundbuchblatt 655

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 Gemarkung Leuben, Flurstück 287/p (Stephensonstr. 21, Gebäude- und Freifläche) mit 910 m²

Erste Abteilung: lfd. Nr. 2.1 Eigentümerin - zu 1/2 -
lfd. Nr. 2.2 Eigentümer - zu 1/2 -

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug)

Zweite Abteilung: sh. Pkt. 2.4.1



1.3 Zweck

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

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag: 16.05.2022

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

Qualitätsstichtag: 16.05.2022

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

1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Zeitpunkt: 16.05.2022

Dauer: 10:00 bis 10:39 Uhr

Hinweis: Die Ortsbesichtigung habe ich auf den gleichen Zeitpunkt gelegt, zu dem auch der Schornsteinfeger angemeldet war, um das Gebäude unter Polizeischutz zu betreten.

Besichtigte Bereiche: Es bestand kein Zutritt zum Grundstück/Gebäude; der Zutritt wurde mir verweigert. Es erfolgte eine Außenbesichtigung von der Grundstücksgrenze.

Teilnehmer:

- Mitarbeiterinnen der Stadtverwaltung Dresden
- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)

Hinweis zu Fotoaufnahmen: -

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen: - Grundbuch von Leuben, Blatt 655, Ausdruck vom 28.10.2021

Von Eigentümerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen: - keine

Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen: - kein Zwangsverwalter bestellt

Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen: -

Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- Auskunft Sachsen Netze vom 11.05.2022 zu Informationstechnik, Strom, Gas und Wasser
- Auskunft Eintrag Baulast vom 28.04.2022
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 26.04.2022 nebst Prüfliste Baurechtszustände
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 21.04.2022
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 19.04.2022
- Auskunft Denkmalamt vom 11.04.2022
- Altlastenauskunft vom 08.04.2022



- Liegenschaftskarte vom 08.04.2022 nebst Zeichenerklärung
- Auskünfte des Gutachterausschusses
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Aus dem vorhergehenden Gutachten aus 2017 verwendete Unterlagen/Informationen:

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

- Historische Bauakte (Beginn 1896) und Bauakte zur Fensterveränderung (1950) sowie Garagenerrichtung (1987)
- Fotodokumentation des früheren Zwangsverwalters aus 2008/2009
- Einleitungsbericht des früheren Zwangsverwalters aus 2002



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	kreisfreie Stadt		
<i>Stadt:</i>	Dresden	<i>Einwohner:</i>	561.002 ¹
<i>Arbeitslosenquote:</i>	5,5 % (Stand: 03/2022)		
<i>Stadtteil:</i>	Stadtteil Leuben (Leuben mit Dobritz-Süd und Niedersedlitz-Nord) Stadtteil-Nr.: 61		
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit he- terogener sozioökonomischer Dynamik Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020 relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030		+10,9 %
<i>Wohnungsleerstand:</i>	Dresden insgesamt Stadtteil Leuben		7,0 % 5,7 %
	Quelle: „Statistische Mitteilungen. Bauen und Wohnen 2020“ der Landeshauptstadt Dresden		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum (Altmarkt)		ca. 10 km
	BAB A17, AS Dresden-Heidenau		ca. 5 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bahn)		120 m
	S-Bahnhof (Dresden-Niedersedlitz)		1 km
	nächste Einkaufsmöglichkeiten		700 m
	nächste Kindertagesstätte		500 m
	nächste Grundschule		1,6 km
	nächste Oberschule		650 m
	nächstes Gymnasium		3,5 km
	Flughafen Dresden		ca. 18 km

¹ mit Hauptwohnsitz, Stand 31.12.2021; Quelle: www.dresden.de

2.1.2 Mikrolage

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Innerörtliche Lage:

südöstliche Stadtrandlage von Dresden

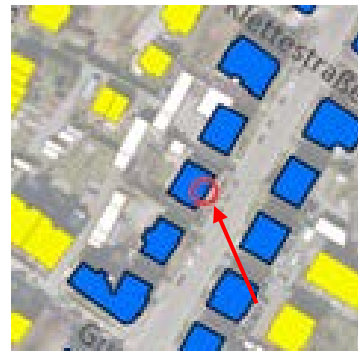
Wohnlage:

Einstufung nach dem Dresdner Mietspiegel 2021 gemäß Wohnlagekarte

einfach

Auszug aus der Wohnlagekarte

blau = einfache Wohnlage
gelb = mittlere Wohnlage
rot = gute Wohnlage



Einstufung nach Wohnlagekarte des Gutachterausschusses

mittel

Geschäftslage:

nicht relevant

Umgebungsbebauung:

Bauweise
Nutzung

offen
überwiegend wohnbaulich,
manche Häuser entlang der
Stephensonstraße mit Läden
im Erdgeschoss

Durchgrünung
Geschossigkeit
Art der Bebauung

mittel
II + Dach
Würfelhäuser aus der Bauzeit
um 1900

*Umwelteinflüsse/
Beeinträchtigungen:*

Es bestehen erhöhte Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm entlang der Stephensonstraße (Schienenverkehrslärm und Straßenverkehrslärm).

Topographie:

eben

Parkmöglichkeiten:

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen wurde auf dem Grundstück hinter dem Wohnhaus an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Fertigteildoppelgarage Typ „Dresden“ errichtet. Entlang der Stephensonstraße ist das Abstellen von

Pkw am Straßenrand in Teilbereichen möglich; auf den umliegenden Nebenstraßen befinden sich ebenfalls Parkabstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand.

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

Straßenfront: ca. 25 m

Grundstückstiefe: ca. 36 m

Grundstücksform: rechteckig

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)

Grundstücksgröße: 910 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

Bodenbeschaffenheit: -

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

Straßenanschluss: Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Stephensonstraße).

Straßenart: Stephensonstraße Verbindungsstraße von der Pirnaer Landstraße und Straße des 17. Juni

Straßenausbau: Stephensonstraße ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege beidseitig angelegt, Gleisanlage Straßenbahn, Straßenbeleuchtung, Pkw-Abstellmöglichkeiten einseitig am seitlichen Fahrbahnrand

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Trinkwasser Hausanschluss vorhanden
Strom Hausanschluss vorhanden



zu Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Gas	Hausanschluss vorhanden
Fernwärme	kein Fernwärmebestand im unmittelbaren Umfeld vorhanden
Abwasser	Anschlussmöglichkeit besteht; ob ein AW-Anschluss hergestellt ist, kann aufgrund der Unterlagen nicht festgestellt werden

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

→ siehe Anlage (Auskunft Sachsen Netze vom 11.05.2022 zu Informationstechnik, Strom, Gas und Wasser; Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 21.04.2022)

Grenzverhältnisse:

Keine wertrelevante Grenzbebauung des Hauptgebäudes (Wohnhaus). Die Fertigteildoppelgarage ist als Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Flst. 287/8 errichtet. Diese Grenzbebauung ist gebietstypisch und wertneutral.

Baugrund:

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

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

2.4.1 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:

Ild. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 524 K 402/16); eingetragen am 15.11.2016.

→ 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. 5: 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 und Vermietungsstand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Nutzung:

Das Grundstück/Gebäude ist in Nutzung. Das Grundstück wird von den Eigentümern nebst Kindern bewohnt (6-köpfige Familie). Detailliertere Angaben sind wegen des fehlenden Zutritts nicht möglich. Das Grundstück kann nicht betreten werden; die Grundstückszufahrt ist durch ein über 2 m hohes Tor vor Blicken und Zutritt gesichert.

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

Inwieweit sonstige mietvertragliche Bindungen bestehen ist mir nicht zur Kenntnis gelangt.

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulasten:

Es bestehen keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Grundstückes.

→ siehe Anlage (Auskunft Eintrag Baulast vom 28.04.2022)

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 08.04.2022)

Denkmalschutz:

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht als Kulturdenkmal erfasst.

→ siehe Anlage (Auskunft Denkmalamt vom 11.04.2022)

Auf dem Grundstück befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale.

→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 19.04.2022)

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

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes. Es ist dem Zusammenhang bebauter Ortsteile zuzuordnen, sodass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet. Demzufolge sind Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB 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. Ein Aufstellungsbeschluss ist auch nicht vorliegend.

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Das Wertermittlungsgrundstück wird im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit dem 22. Oktober 2020) als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit dem 22. Oktober 2020)





*Planungsrechtliche Satzungen,
Sonstiges:*

Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 26.04.2022)

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

*Baugenehmigungsverfahren
nach 1990:*

Für das Grundstück wurden bisher keine Bauanträge, Vorlagen in der Genehmigungsfreistellung, Anträge auf Vorbescheid und Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung erfasst.

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

*bauordnungsrechtliche
Beschränkungen oder Auflagen:*

Zu dem Gebäude auf dem benannten Grundstück laufen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine bauaufsichtlichen Verfahren. Bauaufsichtliche Auflagen und Mängel sowie offene Vorgänge sind der Bauaufsichtsbehörde gegenwärtig nicht bekannt.

E-Mail info@palmer-
immobilien.de

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 26.04.2022)

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.

Der Entwicklungszustand des Wertermittlungsgrundstückes ist als Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 zu klassifizieren.

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

Nach Auskunft des Straßen- und Tiefbauamtes der Landeshauptstadt Dresden sind für das Grundstück Stephensonstraße 21 mit der Flurstücksnummer 287p der Gemarkung Dresden-Leuben bisher keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen in Bezug auf dieses Grundstück bestehen bis zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht. Das Grundstück liegt an der Stephensonstraße an. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage können bezüglich dieses Grundstücks auch bei Durchführung entsprechender Baumaßnahmen gemäß § 242 Absatz 9 BauGB für die Stephensonstraße 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 vom 26.04.2022)

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de



2.5 Flächen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.5.1 Bruttogrundfläche

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

Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche konnte kein Aufmaß erstellt werden, weil der Zutritt zum Grundstück nicht möglich war. Für das Wohnhaus und die Fertigteildoppelgarage standen historische Bauunterlagen zur Verfügung (nach Einsichtnahme im Stadtarchiv Dresden). Anhand dieser alten Zeichnungen habe ich die Außenmaße des Wohnhauses herausgemessen und die Bruttogrundfläche nach Sachwertrichtlinie ermittelt. Die alten Bauzeichnungen sind dem Gutachten als Anlage beigefügt. Für die Garage gab es keine Grundrisszeichnung; die Außenmaße des Garagentyps „Dresden“ ist immer ansatzweise gleich.

Gebäude	Geschoss	Berechnung (Angaben in m)	Bruttogrundfl. in m ²
Wohnhaus	Kellergeschoss	$(15,1 \times 13,0) + (7,2 \times 0,3) + 2 \times (4,8 \times 0,3) =$	201,3
	Erdgeschoss	$(15,0 \times 12,9) + (7,0 \times 0,3) + 2 \times (4,4 \times 0,3) =$	198,2
	Obergeschoss	$(15,0 \times 12,9) + (7,0 \times 0,3) + 2 \times (4,4 \times 0,3) =$	198,2
	Mansardengeschoss	$(15,0 \times 12,9) + (7,0 \times 0,3) + 2 \times (4,4 \times 0,3) =$	198,2
	Spitzboden	$(11,2 \times 13,3) + (7,0 \times 1,1) =$	156,7
Summe			952,6
Doppelgarage	Erdgeschoss	2 Garagen zu je ca. $2,7 \times 5,4 =$	29,2
	Summe		29,2

2.5.2 Wertrelevante Geschossfläche/Geschossflächenzahl (WGFZ)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. In der Regel wird dabei die Größe des Bodenrichtwertgrundstückes herangezogen (siehe Beispiel). Die Geschossfläche wurde als Summe der anrechenbaren Brutto-Grundfläche entsprechend der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung der Festlegungen in Nummer 6 Abs. 6 der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) ermittelt: sofern keine anderweitigen Erkenntnisse vorlagen wurde die Geschossfläche

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

- der ausgebauten und ausbaufähigen Dachgeschosse (DG) pauschal mit 75 % des darunter liegenden Vollgeschosses,
- der Kellergeschosse (KG) mit vorhandenen oder möglichen Aufenthaltsräumen pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

berechnet.

Gebäude	Geschoss	Berechnung (Angaben in m)	Wertrelevante Geschossfläche in m ²
Wohnhaus	Kellergeschoss	-	-
	Erdgeschoss	$(15,0 \times 12,9) + (7,0 \times 0,3) + 2 \times (4,4 \times 0,3) =$	198,2
	Obergeschoss	$(15,0 \times 12,9) + (7,0 \times 0,3) + 2 \times (4,4 \times 0,3) =$	198,2
	Mansardengeschoss	$(15,0 \times 12,9) + (7,0 \times 0,3) + 2 \times (4,4 \times 0,3) =$	198,2
	Dachboden	$198,2 \times 75 \% =$	148,7
Summe			743,3
Doppelgarage	Erdgeschoss	kein Ansatz	-
	Summe		-

Die wertrelevante Geschossflächenzahl ist dann der Quotient aus wertrelevanter Geschossfläche geteilt durch die Grundstücksfläche.

wertrelevante Geschossfläche	Grundstücksfläche	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
ca. 743,3 m ²	910 m ²	≈ 0,8

2.5.3 Wohnfläche

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Zum Wohnhaus bestand kein Zutritt; exakte Angaben zur tatsächlichen Wohnfläche können nicht gemacht werden. Aus diesem Grund habe ich behelfsweise die historischen Bauzeichnungen zur Ermittlung einer Wohnfläche herangezogen. Hierzu habe ich die historischen Bauzeichnungen (Grundriss Erd- und Obergeschoss) maßstabsgerecht im Maßstab 1:100 in das Programm CorelDRAW2019 importiert, und die einzelnen Räume nachgezeichnet. Anschließend habe ich die Flächeninhalte der so erstellten Flächen mittels eines CAD basierten Tools (CadTool5 for CorelDRAW2019) ermittelt. Für das Mansardengeschoss habe ich die gleiche Wohnfläche wie in den darunter liegenden Geschossen abzgl. eines 10%-Abschlages (u.a. für Grundflächen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 2 m) zu Grunde gelegt. Die Wohnfläche des ausgebauten Dachbodens (laut Inbesitznahmebericht des früheren Zwangsverwalters aus 2002 ist der Dachboden ausgebaut) habe ich mangels besseren Wissens pauschal angesetzt.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Gebäude	Geschoss	Wohnfläche (unsicher) in m ²
Wohnhaus	Kellergeschoss	-
	Erdgeschoss	137
	Obergeschoss	137
	Mansardengeschoss	(90% von 137) 123
	Dachboden	(pauschal) 30
Summe		ca. 427

Die historischen Bauzeichnungen mit den von mir umrissenen Raumflächen sind dem Gutachten als Anlage beigefügt.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.1 Vorbemerkung

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

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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.

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus Stephensonstr. 21

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Vorbemerkung:

Zu dem Gebäude bestand zum Ortstermin kein Zutritt. Der nachfolgenden Beschreibung liegenden zum einen Informationen aus dem im Jahr 2002 erstellten Inbesitznahmebericht des damaligen Zwangsverwalters zu Grunde und zum anderen stützen sich die Angaben auf die vom Zwangsverwalter in den Jahren 2008/09 gefertigten und zur Verfügung gestellten Fotoaufnahmen und den von der Grundstücksgrenze aus erlangten Erkenntnissen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Art des Gebäudes:

Mehrfamilienhaus

Baujahr:

um 1896 (Beginn der Bauakte)

Sanierung/Modernisierung:

Nach Angaben in dem Inbesitznahmebericht erfolgte in den 1990er Jahre eine Komplettsanierung.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise	
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Naturstein	
<i>Kellerwände:</i>	üblicherweise Ziegel, nach den Bildern aus 2009 mit Pinselputz/Kalkschlämme	
<i>Umfassungswände:</i>	üblicherweise Ziegelmauerwerk, Außenputz vermutlich in den 1990er Jahren im Rahmen der Sanierung erneuert/ausgebessert und Anstrich erneuert, Putzschäden im Bereich Dachrinne/Fallrohr, Dachgauben etc.	
<i>Innenwände:</i>	Bestandswände	vermutlich Ziegelmauerwerk
	neue nicht tragende Wände (insofern überhaupt vorhanden)	vermutlich Trockenbauwände
<i>Geschossdecken/Bodenaufbau:</i>	Kellergeschoss	üblicherweise Massivdecke (Ziegelgewölbedecke), in den Wohnbereichen wurde häufig schwimmender Estrich eingebracht (Trockenestrich, Fließestrich)
	Erdgeschoss und Obergeschoss	üblicherweise Holzbalkendecken, in den Wohnbereichen wurde häufig schwimmender Estrich eingebracht (Trockenestrich, Fließestrich)
<i>Dach:</i>	ausgebautes Mansardengeschoss sowie nach Angaben im Inbesitznahmebericht des früheren Zwangsverwalters auch zusätzlich als Wohnung ausgebauter Dachboden, Dachabdichtung aus Bitumenschindeln (rot), Dachabdichtung und Dachflächenfenster wahrscheinlich im Rahmen der Sanierung erneuert	



Nutzungseinheiten:

nach Angaben im Inbesitznahmebericht 7 Wohnungen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Erdgeschoss	3 Zweiraum-Wohnungen
Obergeschoss	1 Etagenwohnung
Mansardengeschoss	2 Dreiraum-Wohnungen
Dachboden	1 Wohnung

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

Das Wohnhaus wird gegenwärtig von den Grundstückseigentümern nebst Kindern bewohnt (6-köpfige Familie). Möglicherweise haben hierzu grundrissverändernde Maßnahmen stattgefunden.

Hauseingangsbereich:

von der Gebäuderückseite, nach den Bildern aus 2009 Haustür aus Kunststoff mit Glaseinsätzen sowie Füllung, zweiflügelig, asymmetrisch geteilt, Vordach

Treppen(haus):

nach dem Grundriss natürlich belichtet, gewendelte Massivtreppe, nach den Bildern aus 2009 Podeste und Treppenstufen gefliest

Elektroinstallation:

Nach dem Inbesitznahmebericht aus 2002 war die zentrale Elektroninstallation, insbesondere der Zählerstandplatz, von einer Fachfirma dringend überprüfen zu lassen, da die Leitungen lose und nicht gesichert an den Zählern herunterhängen. Die Hauptsicherungen waren teilweise mit Draht bzw. Büroklammern befestigt.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Mansardengeschoss Dachflächenfenster, die Fenster wurden wahrscheinlich im Rahmen der Sanierung erneuert

Heizung/Warmwasser:

Nach dem Inbesitznahmebericht aus 2002 war das Haus mit einer Zentralheizung auf Gasbasis mit zentraler Warmwasserversorgung ausgestattet. Eine Wartung der Heizung wurde bis 2002 durch die damaligen Eigentümer nicht durchgeführt, so dass diese aus Sicherheitsgründen dringendst geboten war.

Nach den Bildern aus 2009 ist eine Viessmann Vitodens 300 verbaut (Gasheizung). Ob es sich um dieselbe Anlage handelt, wie sie im Inbesitznahmebericht von 2002 beschrieben wurde, konnte nicht überprüft werden.

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand der Wohnungen

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

Wohnungseingangstüren: nach den Bildern von 2009 handelt es sich um Zargentüren in Holzdekor, die Türen wurden wahrscheinlich im Rahmen der Sanierung erneuert

weitere Ausstattung der Wohnungen im EG, OG und MG: Angaben zur weiteren Ausstattung der Wohnungen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Mansardengeschoss kann ich wegen des fehlenden Zutritts nicht machen. Auch beinhalten die zur Verfügung stehenden Fotos aus 2008 und 2009 keine Innenaufnahmen zu diesen Wohnungen. Einzig die Wohnung im Dachboden wurde fotografiert.

weitere Ausstattung der Wohnung im Dachboden: Die Wohnung im Dachboden ist über eine Raumpartreppe erreichbar. Nach den Bildern aus 2009 sind die Dachschrägen und Drempe mit Holzpaneelen verkleidet. Der Fußboden ist ebenfalls aus Holz (Dielen). Im Bad sind die Drempebereiche gefliest; im Bad befinden sich außerdem eine Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten und ein Handwaschbecken.

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen: -

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden: Nach Angaben im Inbesitznahmebericht aus 2002 bestand zum damaligen Zeitpunkt Instandhaltungsrückstand. Inwiefern dieser in den letzten 20 Jahren behoben wurde konnte nicht festgestellt werden.

Zum Ortstermin konnte ich zumindest von außen feststellen, dass im Bereich der Dachrinne Putzschäden an der Außenwand bestehen. Möglicherweise resultiert dieser Schaden aus einem verstopften Fallrohr. Außerdem bestehen Putzschäden an den Gaubengiebeln. Einige Bitumenschindeln haben sich aus dem Verbund gelöst. Die beschriebenen Schäden habe ich bereits bei dem Ortstermin im Jahr 2017 genauso vorgefunden.



Energetische Eigenschaften:

Hierzu kann ich keine Angaben machen. Ich gehe von der Annahme aus, dass kein Energieausweis erstellt worden ist.

Barrierefreiheit:

liegt wahrscheinlich nicht vor

Allgemeinbeurteilung:

Soweit ich das von außen sehen konnte, befindet sich das Gebäude in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand. Zum Zustand im Gebäudeinneren und zum Zustand der Ausstattung kann ich wegen des fehlenden Zutritts keine Angaben machen.

Hinweis: Nach den Fotoaufnahmen auf der Website der Grundstückseigentümer zu urteilen, fanden in den Jahren ab 2010 Modernisierungsmaßnahmen statt (u.a. Renovierung Bad). Ob die dort dargestellten Fotoaufnahmen in dem Wertermittlungsobjekt gefertigt wurden, konnte ich nicht verifizieren.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Einfriedung/Zaunanlage
- befestigte Zufahrt
- zur Straße etwa 2 m hohe Sichtschutzelemente aus Holz

Allgemeinbeurteilung:

Nach den Fotoaufnahmen auf der Website der Grundstückseigentümer zu urteilen, fanden in den Jahren ab 2010 baulichen Maßnahmen zur Gestaltung der Freifläche statt. Ob die dort dargestellten Fotoaufnahmen das Wertermittlungsgrundstück abbilden, konnte ich nicht verifizieren.

4. Versicherungen

Versicherungen:

Ich habe keine Informationen zu bestehenden grundstücksbezogenen Versicherungen. Die Grundstückseigentümer standen für Rückfragen nicht zur Verfügung.



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:

Eignung als Mietshaus/Mehrfamilienhaus

Vermietbarkeit:

Die steigende Nachfrage, die sich in den vergangenen Jahren durch das markante Bevölkerungswachstum erhöht hat, und der damit verbundene Anstieg der Haushaltszahlen führen zusammen mit wohnwertsteigernden Qualitätsverbesserungen z.B. im energetischen Bereich und im Wohnumfeld angesichts knappen bedarfsgerechten Angebotes unweigerlich zu einer tendenziellen Erhöhung des Mietpreisniveaus.

Nach *Aengevelt Research* lag die Mietpreisspanne für Wiedervermietungen im Bestand 2021 zwischen EUR 6,50/m² und EUR 11,50/m². Im Durchschnitt stieg die Miete für Bestandswohnungen von EUR 8,10/m² im Vorjahr auf EUR 8,20/m².

Nach Angaben im Immobilienpreisspiegel des IVD Mitte-Ost 2021/2022 liegen die Neuvertragsmieten in Bestandsgebäuden bei 7,80 €/m² für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert und bei 10,00 €/m² für Wohnungen mit gutem Wohnwert.

Verkäuflichkeit:

Auf dem Dresdner Wohninvestmentmarkt (Mehrfamilienhäuser und Wohn-/Geschäftshäuser) wurde 2021 nach Auswertungen des Dresdner Gutachterausschusses ein Umsatzvolumen von rd. 831 Mio. € kontrahiert. Im Vergleich zum Vorjahr (2020: 1.217 Mio. €) wurden somit rd. 32% bzw. rd. 386 Mio. € weniger umgesetzt.

Vom gesamten Geldumsatz entfallen rd. 361 Mio. € auf mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke und 470 Mio. € auf mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaute Grundstücke.

Die Transaktionszahlen für reine Mehrfamilienhäuser (bebaute Grundstücke) sind im Jahresvergleich moderat gefallen (2020: 228, gegenüber 214 Kauffälle im Jahr 2021).

Der Quadratmeterpreis für Mehrfamilienhäuser (Bestand, Baujahr ≤2019) lag im Jahr 2021 im Mittel bei rd. 2.285 €/m², was einem Zuwachs im Vergleich zum dem Vorjahreswert von rd. 7% entspricht (2020: 2.135 €/m²).

Die Nettoanfangsrendite (Jahresrohertrag/Kaufpreis) für Wohn-/Geschäftshäuser lag 2021 bei durchschnittlich 3,6%.



Im Vorjahreszeitraum lag die Anfangsrendite noch bei rd. 3,8%. Die Renditekompression verdeutlicht die Nachfragezunahme bei gleichzeitiger Angebotsknappheit. Das im Vergleich zu A-Standorten noch immer vorteilhaftere Rendite-Niveau ist Stimulanz für den Dresdner Investmentmarkt, das allgemeine Risiko-Rendite-Profil ist noch immer attraktiv. Der regen Nachfrage steht weiterhin eine Verknappung des marktgerechten Angebots gegenüber.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Zudem profitiert Dresden von der Nachfrageverlagerung der Investoren, die zunehmend nach A-Lagen in B-Standorten suchen. Wie auch die vorläufigen Zahlen des GAA belegen sind jedoch Verknappungserscheinungen sichtbar, die sich teilweise in einer sinkenden Anzahl von Verkaufsfällen widerspiegeln. Dies führt wiederum zu einer Erhöhung der Einzel-Transaktionspreise, die hohe Nachfrage trifft auf ein unterproportionales Angebot an hochwertigen Flächen und Objekten.

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Die seit kurzem stark gestiegenen Zinsen für Hypothekendarlehen werden sich über Kurz oder Lang wahrscheinlich auf die Kauffallzahlen und die Immobilienpreise auswirken.

6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

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

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

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

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

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

Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Zur Ableitung des Verkehrswertes soll das Ertragswertverfahren herangezogen werden, weil für das Ertragswertverfahren die für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen (Liegenschaftszinssätze).

Auftraggeber:	Wertermittlungsgrundstück:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 511 K 402/16	Stephensonstr. 21 01257 Dresden

7. Ertragswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Ertragswertermittlung

Nach §§ 27 ff. ImmoWertV 2021 ergibt sich der Ertragswert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:

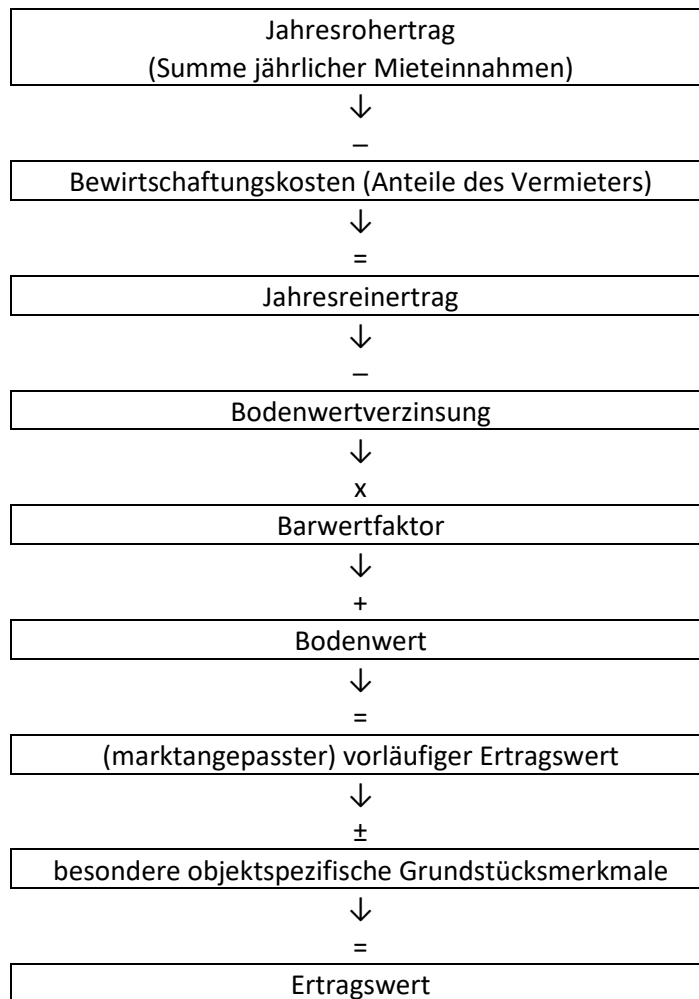
Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

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



7.2 Besondere Modellparameter

Zur Wahrung der Modellkonformität muss der Ertragswert exakt nach dem Bewertungsmodell ermittelt werden, nach dem auch die Liegenschaftszinssätze, auf welche im weiteren Verlauf Bezug genommen wird, abgeleitet werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Modellparameter	
Ermittlung der Wohn- bzw. Nutzflächen	laut Kaufvertrag, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Exposé, Wohnflächenverordnung, Nutzflächen nach DIN 277 oder überschlägig berechnet
Rohertrag	Ansatz entsprechend Mietliste oder der jeweils gültige Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden
Bewirtschaftungskosten	gemäß § 19 ImmoWertV und Anlage 1 Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer nach Sachwert-Richtlinie (SW-RL), Anlage 3 abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen nach Modell der SW-RL, Anlage 4
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	entsprechende Kaufpreisbereinigung, z. B. Wohnrecht
Bodenwert	zutreffender, angepasster (WGFZ oder Fläche) Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
Grundstücksfläche	Grundstücksgröße

7.3 Weitergehende Erläuterungen zum Verfahrensansatz

Objekte wie das Bewertungsobjekt werden fast ausschließlich vor dem Hintergrund erworben, das Gebäude modernisierungs- und sanierungstechnisch auf aktuellen Stand zu bringen und anschließend zu vermieten. Aus den genannten Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer den derzeit anzunehmenden nicht zeitgemäßen Zustand nicht länger in Kauf nehmen. Für die Wertermittlung bedeutet das, dass für den Wertermittlungsstichtag ein vollständig sanierter und modernisierter Zustand des Gebäudes unterstellt wird. In einem weiteren Schritt werden dann die dafür erforderlichen Aufwendungen in Abzug gebracht.

7.4 Restnutzungsdauer

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Das Wohnhaus wurde ursprünglich um 1896 erbaut. Bereits in den 1990er Jahren erfolgte nach Angaben in dem Inbesitznahmebericht des damaligen Zwangsverwalters aus 2002 eine Komplett-sanierung mit in Teilen fragwürdiger fachlicher Güte. Wegen des fehlenden Zutritts muss angenommen werden, dass seither keine weiteren durchgreifenden Sanierungen/Modernisierungen stattgefunden haben, sodass die Ausstattung höchstwahrscheinlich in die Tage gekommen sein wird. Eine erneute Modernisierung des Wohnhauses mit dem Ergebnis, dass Ausstattung und Beschaffenheit sowie die Grundrisse den aktuellen Bedürfnissen gerecht werden, wird unumgänglich sein, um die derzeit bei einer Neuvermietung erzielbaren Mieten auch tatsächlich erzielen zu können.

Für das Jahr 2022 wird eine erneute 80%-Sanierung unterstellt, mit der ein umfassender Modernisierungsstandard erreicht wird. Dem Ansatz von 80% einer Vollsanierung liegt der Gedanke zu Grunde, dass Maßnahmen in Teilen nicht zwingend erneut durchgeführt werden müssen, um eine den aktuellen Mieterwünschen entsprechende Ausstattung/Zustand und Wohnungsgrundrisse zu erreichen. Bereits durchgeführte Maßnahmen können in Teilen mit Sicherheit angerechnet werden (Teile der Außenanlagen, Treppenhaus, tlw. Fenster etc.)

Nach Anlage 4 der Sachwertrichtlinie werden für einzelne Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Umfangs und des Zeitpunktes der Maßnahmen Punkte vergeben. Durch Aufsummierung der vergebenen Punkte resultiert ein Modernisierungsgrad, der wiederum die Restnutzungsdauer des Gebäudes beeinflusst.

Nach Durchführung der Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich folgende Sanierungspunkte:

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte erreicht
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände, Fassadearbeiten	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Gesamt	20	18

Punktetabelle zur Ableitung des Modernisierungsgrades:

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

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

Das Gebäude erreicht dann mit 18 Punkten den Modernisierungsgrad *umfassend modernisiert*. Nach Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer, des Modernisierungsstandards und des Gebäudealters zum Sanierungszeitpunkt eine modifizierte Restnutzungsdauer.

übliche Gesamtnutzungsdauer	gemittelter Modernisierungszeitpunkt	Baujahr	Alter	modifizierte Restnutzungsdauer zum Mod.-zeitpunkt	Restnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag
70 Jahre	rd. 2017 ²	um 1896	> 70 Jahre	49 Jahre	44 Jahre ³

² 20 % der Sanierungsmaßnahmen werden für das Jahr 1995 und 80 % für das Jahr 2022 angenommen (1995 x 20% + 2022 x 80% = rd. 2017)

³ 2017 + 49 Jahre – 2022

7.5 Rohertrag/Mietansatz

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Das Wertermittlungsgrundstück wird zum Wertermittlungstichtag von den Grundstückseigentümern bewohnt. Es sind keine bestehenden Mietverträge bekannt. Aus diesem Grund kann hier die Miete bei Neuvermietung angesetzt werden.

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

Nach dem IVD Immobilienpreisspiegel 2021/2022 sind für Dresden in Abhängigkeit vom Wohnwert folgende Wohnungsmieten angegeben:

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Bestandsgebäude, Wiedervermietung/Neuvertragsmiete in € je m ² Wohnfläche			
einfacher Wohnwert ⁴	mittlerer Wohnwert ⁵	guter Wohnwert ⁶	sehr guter Wohnwert ⁷
6,50	7,80	10,00	13,00

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Nach Durchführung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen handelt es sich tendenziell um ein gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, was die Einordnung in den guten Wohnwert zulässt. Allerdings muss zusätzlich berücksichtigt werden, dass es sich um eine vergleichsweise lärmimmanente Lage handelt. Aus diesem Grund halte ich hier einen Mietpreismittelwert zwischen mittlerem und gutem Wohnwert für angemessen.

Nutzungsart	Mietansatz
Wohnungen	9,00 €/m ²

Ermittlung Rohertrag

Mietbereich	Wohnfläche in m ²	Mietansatz je m ²	Nettokaltmiete
Wohnungen	427	9,00 €	3.843 €
Rohertrag im Monat			3.843 €
Rohertrag im Jahr			46.116 €

⁴ Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altbauobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz, einfache Ausstattung.

⁵ Objekt, dass in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet.

⁶ Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz in ruhiger guter Wohnlage.

⁷ Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage.

7.6 Bewirtschaftungskosten (BWK)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Analog zum Bewertungsmodell wird die Ertragswertrichtlinie für den Ansatz der Bewirtschaftungskosten zu Grunde gelegt. Die in Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie angegebenen Werte gelten für das Jahr 2015. Die Anpassung der Bewirtschaftungskosten erfolgt unter Heranziehung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015=100). Weil ich im weiteren Verlauf die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses heranziehe, muss im Hinblick auf die Modellkonformität auch der Verbraucherpreisindex angesetzt werden, welcher bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze angesetzt worden ist.

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Verwaltungskosten 280 €/Wohnung (= Stand 2015 = VPI von 10/2014)

Anpassung:

VPI 10/2014 = 99,5

VPI 10/2020 = 105,9

$280 \times 105,9 / 99,5 = 298 \text{ €/Wohnung}$

Instandhaltungskosten 11 €/m² (= Stand 2015 = VPI von 10/2014)

Anpassung:

VPI 10/2014 = 99,5

VPI 10/2020 = 105,9

$11 \times 105,9 / 99,5 = 12 \text{ €/m}^2$

Mietausfallwagnis 2% der Nettokaltmiete

Kostenposition	Berechnung	Bewirtschaftungskosten
Verwaltung	298 €/Einh. x 7 Einh. =	2.086 €
Instandhaltung	12 €/m ² x 427 m ² =	5.124 €
Mietausfallwagnis	2 % von 46.116 € =	922 €
im Jahr		8.132 €

7.7 Berechnung des Reinertrages (RE)

Der Reinertrag errechnet sich allgemein aus Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten:

Jahresrohertrag	Bewirtschaftungskosten	Jahresreinertrag
46.116 €	8.132 €	37.984 €

7.8 Bodenwert

Bodenrichtwert

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	
Bodenrichtwert [€/m²]:	290
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bodenrichtwertzone:	4015
Nutzungsart:	Wohnen
Bauweise:	Mehrfamilienhaus
Vollgeschosse:	III
WGFZ:	1,0
Tiefe:	35 m
Fläche:	900 m²
Bodenrichtwertstichtag:	31.12.2020

Hinweis: Die im Grundstücksmarktbericht 2022 ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze wurden aus Kaufverträgen des Jahres 2021 abgeleitet. Zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden die jeweils geltenden Bodenrichtwerte herangezogen. In diesem Fall waren das die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020. Aus diesem Grund muss hier vorerst der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020 herangezogen werden.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de



Bodenwertermittlung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

				Erläuterung
Bodenrichtwert			290,00 €/m ²	
Merkmal	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück		
b ⁸ /a ⁹ -Zustand	frei/frei	frei/frei		
im Bodenwert nicht enthaltene Beiträge u. ä.			+ 0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert			= 290,00 €/m ²	
Stichtag	31.12.2020	16.05.2022	x 1,00	
WGfZ	1,0	0,8	x 0,87/1,00	10
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 252,30 €/m ²	
Wertabschlag für noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
Zuschlag/Abschlag			x 1,0	
angepasster relativer Vergleichswert			= 252,30 €/m ²	
Grundstücksfläche			x 910 m ²	
modellkonformer Bodenwert			= 229.593 €	

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 beitragsrechtlich

⁹ abgabenrechtlich

¹⁰ nach den im Grundstücksmarktbericht 2022 angegebenen Umrechnungskoeffizienten: UK_{WGfZ1,0}=1,00, UK_{WGfZ0,8}=0,87

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 402/16

Wertermittlungsgrundstück:

Stephensonstr. 21
01257 Dresden

Seite
- 35 -

7.9 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Der Gutachterausschuss für die Landeshauptstadt Dresden hat im Grundstücksmarktbericht 2022 (Berichtszeitraum 2021) für Mehrfamilienhäuser der Baujahre vor 1918 in offener Bauweise einen Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 0,54% (Spanne -2,77 bis 3,03 %) ermittelt.

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

Grundstückstyp	Bauweise	RND	25 - 40 Jahre					
			Anzahl	Grdst.-Fläche [m²]	KP/(WF/NF) [€/m²]	KP/vSW	KP/RoE	Lizi [%]
Geschäftshaus (überwiegend Wohnen)	offen	bis 1918	75 75	320 - 2.871 800 (882)	1.484 - 3.595 2.289 (2.340)	0,97 - 2,46 1,45 (1,48)	17,41 - 41,20 27,82 (28,04)	-2,77 - 3,03 0,54 (0,54)
		1919 - 1949	18 18	477 - 1.671 1.075 (1.217)	1.815 - 3.537 2.404 (2.491)	0,99 - 2,38 1,44 (1,49)	24,34 - 42,35 28,75 (30,00)	-1,65 - 2,67 0,36 (0,32)
		1950 - 1990	2 2	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
		1991 - 2000	0 0	-	-	-	-	-
		2001 - 2010	0 0	-	-	-	-	-
		2011 - 2019	0 0	-	-	-	-	-
		ab 2020	0 0	-	-	-	-	-
		alle	95 95	320 - 12.368 830 (1.144)	1.484 - 3.595 2.295 (2.371)	0,97 - 2,46 1,43 (1,48)	17,41 - 42,35 28,04 (28,45)	-2,77 - 3,03 0,45 (0,53)

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass der Mietansatz gemäß Punkt 7.4 in diesem Gutachten (Ø 9,00 €/m²) über der durchschnittlichen Miete der Objekte liegt, welche für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze herangezogen wurden. Die Durchschnittsmiete der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Objekte lässt sich überschlägig wie folgt ermitteln:

durchschnittlicher Kaufpreis je m² Wohnfläche (KP/WF) für Mehrfamilienhäuser	2.289 €/m²
durchschnittlicher Rohertragsfaktor (KP/RoE) für Mehrfamilienhäuser	27,82
überschlägige Durchschnittsmiete je m²	2.289 €/m² / 27,82 / 12 Monate = rd. 6,86 €/m²

Die überschlägig ermittelte Durchschnittsmiete der Kauffälle (Ø 6,86 €/m²) zeigt, dass diese unter dem Mietansatz des Bewertungsobjektes liegt (Ø 9,00 €/m²).

In der Regel steigen die Liegenschaftszinssätze mit steigenden Mieten und umgekehrt. Das liegt darin begründet, dass das Risiko des Investments umso höher ist, je höher die Miete ist, weil das Mietsteigerungspotential mit zunehmender Miethöhe abnimmt. Einfacher ausgedrückt bietet es dem Investor eine Chance, wenn bei einem angespannten Mietmarkt die vereinbarte Miete vergleichsweise gering ist. Denn der Investor weiß, dass sich die Mieten für diese Flächen steigern lassen. Wenn allerdings bereits eine hohe Miete vereinbart ist, dann besteht dieses Mietsteigerungspotential nicht mehr, und das Risiko steigt insbesondere hinsichtlich der Mieten bei ggfs. erforderlicher Neuvermietung. Aus diesem Grund halte ich hier einen zusätzlichen Aufschlag von 0,75%-Punkten im Vergleich zum Mittelwert für 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

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz errechnet sich demnach wie folgt:

objektspez. angep. Liegenschaftszinssatz = Ø Liegenschaftszinssatz + 0,75%-Punkte

objektspez. angep. Liegenschaftszinssatz = 0,54% + 0,75%-Punkte

objektspez. angep. Liegenschaftszinssatz = 1,29% = rd. 1,3%

7.10 Bodenwertverzinsung

Die Bodenwertverzinsung wird aus dem Produkt von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz gebildet. Die Bodenwertverzinsung beträgt somit:

modellkonformer Bodenwert	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	Bodenwertverzinsungsbe- trag
229.593 €	1,3%	2.985 €



7.11 Barwertfaktor (Bf)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Der Barwertfaktor ergibt sich in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes nach der Formel:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{q^n - 1}{q^n (q - 1)}$$

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

mit n Restnutzungsdauer in Jahren
q Zinsfaktor 1 + i
i Liegenschaftszinssatz

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren (vgl. Punkt 7.4) beträgt der Barwertfaktor bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,3%

$$\text{Barwertfaktor} = 33,348$$

7.12 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich allgemein wie folgt:

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = (\text{Reinertrag} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Barwertfaktor} + \text{Bodenwert}$$

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = (37.984 \text{ €} - 2.985 \text{ €}) \times 33,348 + 229.593 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = 1.396.740 \text{ €}$$

7.13 Marktanpassung

Die den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Kauffälle wurden im Jahr 2021 gehandelt. Bei einer angenommenen Gleichverteilung der Kauffälle über das gesamte Jahr 2021 hinweg, entspricht der zur Anwendung gekommene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz dem Preisgeschehen in der Mitte dieses Zeitraumes; das ist der 30.06.2021. Zwischen dem 30.06.2021 und dem Wertermittlungsstichtag 16.05.2022 ist knapp 1 Jahr vergangen. Die zwischenzeitliche Preisentwicklung ist gesondert zu berücksichtigen.

Für Mehrfamilienhäuser (Bestand, Baujahr ≤ 2019) lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2021 bei rd. 2.285 €/m². Das entspricht einem Zuwachs im Vergleich zum dem Vorjahreswert von 7% entspricht (2020: 2.135 €/m²).

Die zeitliche Differenz berücksichtige ich mit einer gedämpften Preissteigerung von 5% im Jahr, weil die Kaufpreise in dem darauffolgenden Zeitraum wegen des seit Anfang 2022 einsetzenden Zinsanstiegs weniger stark gestiegen sind. Der Anpassungsfaktor (Marktanpassung) beträgt demnach 1,05.

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

7.14 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

marktangepasster vorl. Ertragswert = vorläufiger Ertragswert x Anpassungsfaktor

marktangepasster vorl. Ertragswert = 1.396.740 € x 1,05

marktangepasster vorl. Ertragswert = 1.466.577 €

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

7.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach § 8 (3) ImmoWertV 2021 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.

Kosten für Sanierung/Modernisierung

Wie ich bereits unter Punkt 7.4 beschrieben habe, ist eine Vollsanierung meines Erachtens nicht erforderlich, weil bereits erfolgte Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen wahrscheinlich in Teilen auf die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen angerechnet werden können. Jedoch ist eine überwiegende Sanierung/Modernisierung zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der Sanierungskosten ist in diesem Fall erforderlich, weil dem gewählten Mietansatz (vgl. Punkt 7.5) ein vollständig saniertes Objekt zu Grunde liegt, welches hinsichtlich aller Ausstattungs- und



Beschaffenheitsmerkmale aktuellen Anforderungen entspricht. Damit weicht das Wertermittlungsgrundstück erheblich von den zugrunde gelegten Modellansätzen ab; die Abweichungen sind wertermittlungstechnisch zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird eine 80 %-Sanierung angenommen; die grundsätzlichen Überlegungen zum Ansatz der 80%-Sanierung sind unter Punkt 7.4 dargelegt. Wegen des fehlenden Zutritts sind detailliertere Kostenbetrachtungen nicht möglich.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-immobilien.de

Baukosten inkl. 19% Mwst., Kostengruppe 300 bis 500, Preisstand II/2020		1.600 €/m ²
Baukostensteigerung (BPI II/2020 = 117,7; BPI II/2022 = 138,1)	x 138,1/117,7	1.877 €/m ²
zzgl. Baunebenkosten	x 20%	375 €/m ²
<i>Zwischensumme</i>	=	2.253 €/m ²
Anteil an Gesamtbaukosten für Herstellung Vermietbarkeit zu den angesetzten Konditionen ¹¹	x 80%	1.802 €/m ²
Wohnfläche	x 427 m ²	769.454 €
Baukosten der 80%-Sanierung	=	769.454 €

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

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	wertmäßige Berücksichtigung
Baukosten (80%-Sanierung)	769.454 €
Summe	769.454 €

¹¹ Im Rahmen der Wertermittlung gehe ich von der Annahme aus, dass sich die Kosten für die Herstellung der Vermietbarkeit auf ca. 80 % der Baukosten für eine Vollsanierung belaufen.



7.16 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Ertragswert = marktangepasster vorl. Ertragswert $\pm$ boG

Ertragswert = 1.466.577 € – 769.454 €

Ertragswert = 697.123 €

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

8. Verkehrswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

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

Verkehrswert = Ertragswert

Verkehrswert = 697.123 € ≈ 700.000 €

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

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Grundbuchamt	Dresden		
Grundbuch von	Leuben		
Blatt	655		
am Grundstück Gemarkung	Leuben		
Flurstück	287/p	mit	910 m²
mit der Anschrift	Stephensonstr. 21		
	01257 Dresden		
Wertermittlungstichtag	16.05.2022		
Qualitätstichtag	16.05.2022		
habe ich ermittelt mit rd.	700.000 €		

Anmerkung: Wegen des fehlenden Zutritts weist der Verkehrswert eine gewisse Unschärfe auf. Auf einen zusätzlichen Sicherheitsabschlag wegen des fehlenden Zutritts wird verzichtet, weil es meiner Meinung nach jedem Ersteher selbst obliegt, wie hoch subjektiv das Risiko des fehlenden Zutritts eingeschätzt wird.

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.



9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Wegen des fehlenden Zutritts sind hierzu keine Angaben möglich.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 28.06.2022

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

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte vom 08.04.2022 nebst Zeichenerklärung
- Auszug aus der historischen Bauakte (Beginn 1896)
- Zeichnung zur Ermittlung der Wohnfläche
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 26.04.2022 nebst Prüfliste Baurechtszu-
stände
- Auskunft Eintrag Baulast vom 28.04.2022
- Altlastenauskunft vom 08.04.2022
- Auskunft Denkmalamt vom 11.04.2022
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 19.04.2022
- Auskunft Sachsen Netze vom 11.05.2022 zu Informationstechnik, Strom, Gas und Wasser
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 21.04.2022
- Grundbuch von Leuben, Blatt 655, Ausdruck vom 28.10.2021

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, 5. Auflage, Werner Verlag 2015

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

Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021

WertR 2006

BauGB 2004

BauNVO 1993

SächsBO 2004

Grundstücksmarktberichte

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

E-Mail info@palmer-
immobilien.de



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

Straßenfassade (Aufnahme aus 2022)



Wie zuvor

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 402/16

Wertermittlungsgrundstück:

Stephensonstr. 21
01257 Dresden



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

Detail Putzschaden am Fallrohr (Aufnahme aus 2022)



Detail Putzschaden an Gaubengiebel (Aufnahme aus 2022)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **511 K 402/16**

Wertermittlungsgrundstück:

Stephensonstr. 21
01257 Dresden

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



Bitumenschindeln haben sich aus dem Verbund gelöst (Aufnahme aus 2022)



Nordfassade (Aufnahme aus 2022)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 402/16

Wertermittlungsgrundstück:

Stephensonstr. 21
01257 Dresden

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



Hauseingangstür an der Rückseite (Aufnahme aus 2009)



Treppe zum Keller (Aufnahme aus 2009)



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

Gasheizung (Aufnahme aus 2009)



Warmwasserspeicher und Druckausgleichsbehälter (Aufnahme aus 2009)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 402/16

Wertermittlungsgrundstück:

Stephensonstr. 21
01257 Dresden

Seite
- 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

Treppenhaus(Aufnahme aus 2009)



Wie zuvor

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 511 K 402/16

Wertermittlungsgrundstück:

Stephensonstr. 21
01257 Dresden

Seite
- 50 -



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

Wohnung im Dachboden (Aufnahme aus 2009)



Wie zuvor (Aufnahme aus 2009)



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

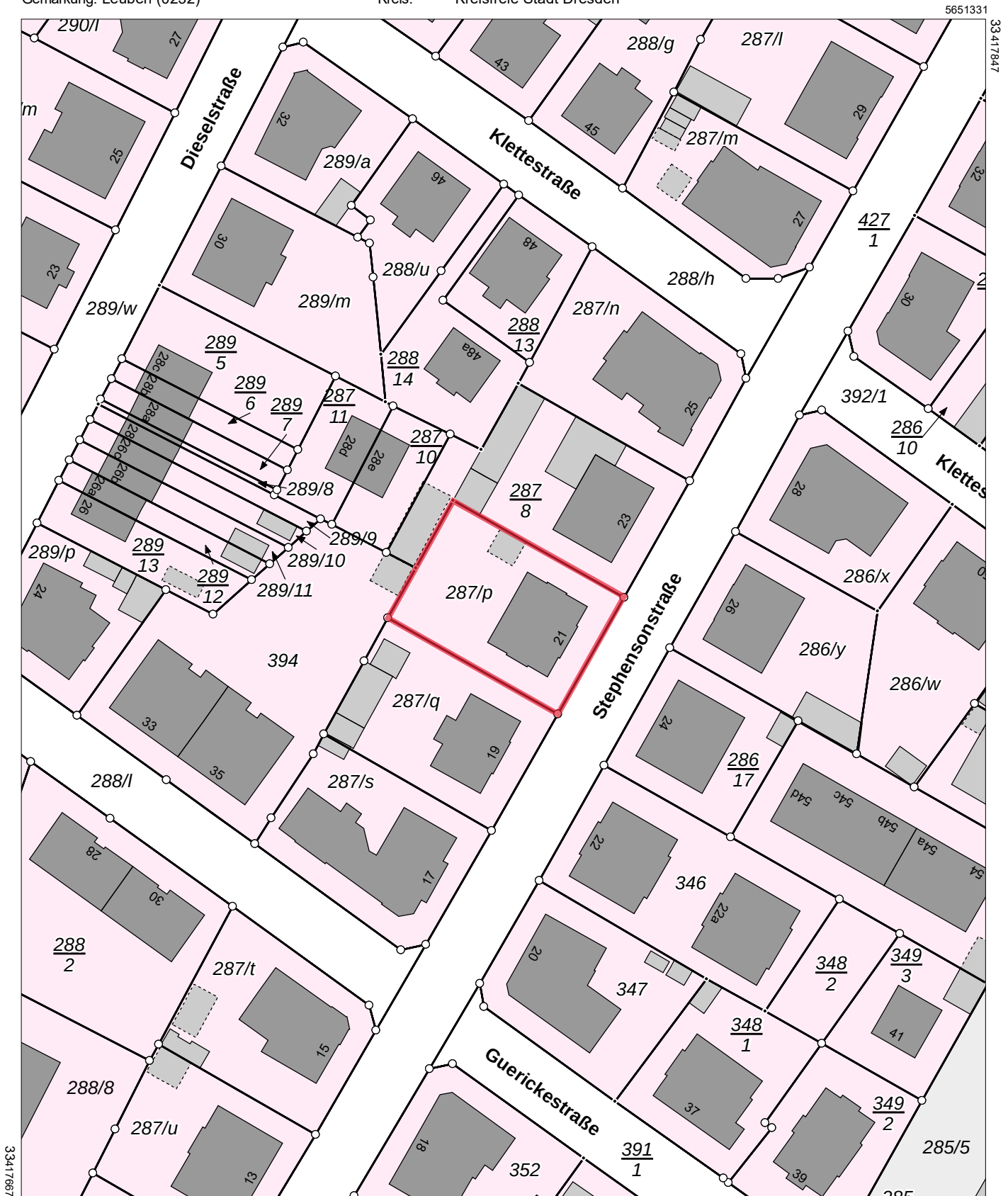
E-Mail info@palmer-
immobilien.de

Doppelgarage Typ „Dresden“ (Aufnahme aus 2009)



Flurstück: 287/p
Gemarkung: Leuben (0232)

Gemeinde: Stadt Dresden
Kreis: Kreisfreie Stadt Dresden



5651111

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Kreisfreie Stadt Dresden, Ammonstraße 74, 01067 Dresden

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
Kartenzeichen und Schrift in Grau	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern

Zeichnung
zu einem freistehenden Wohnhause

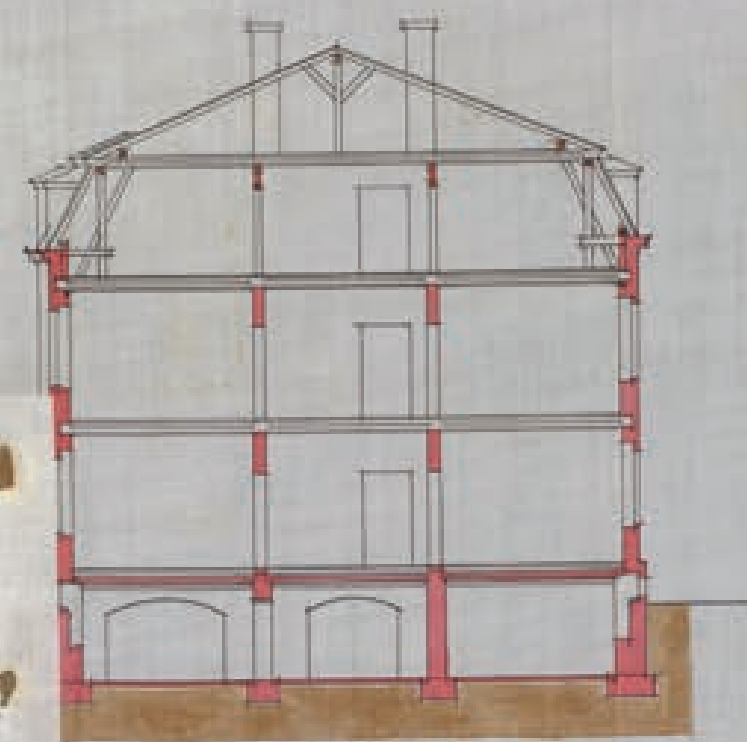
Am Lein-Str. Nr. 287



Seiten-Ansicht



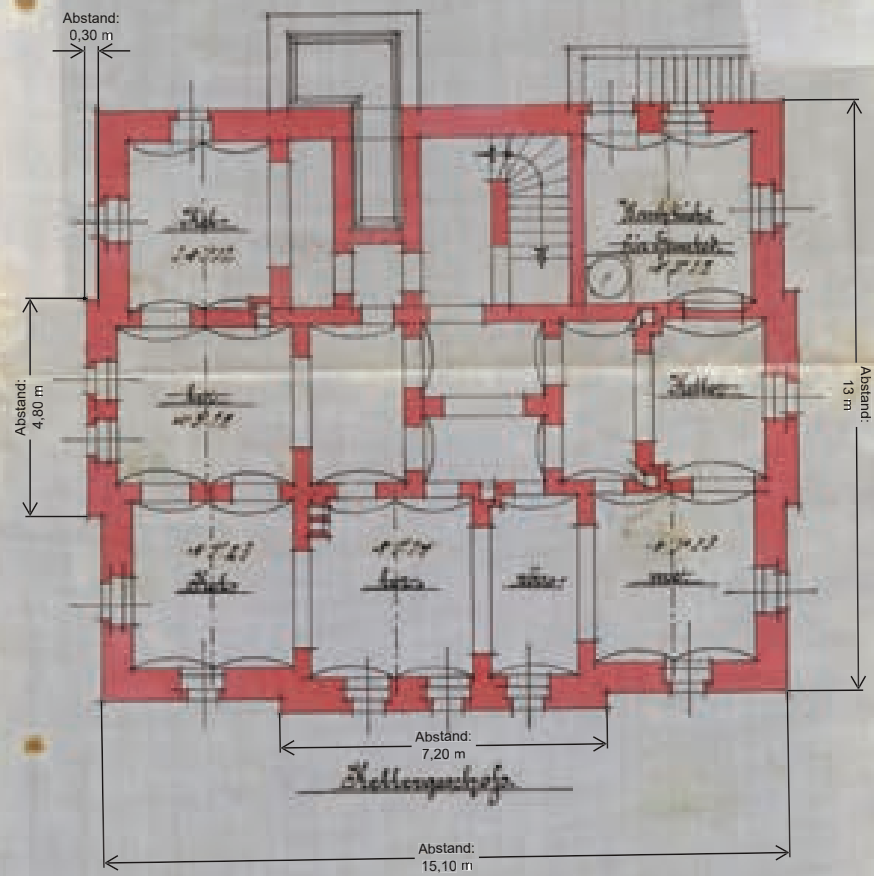
Vorder-Ansicht



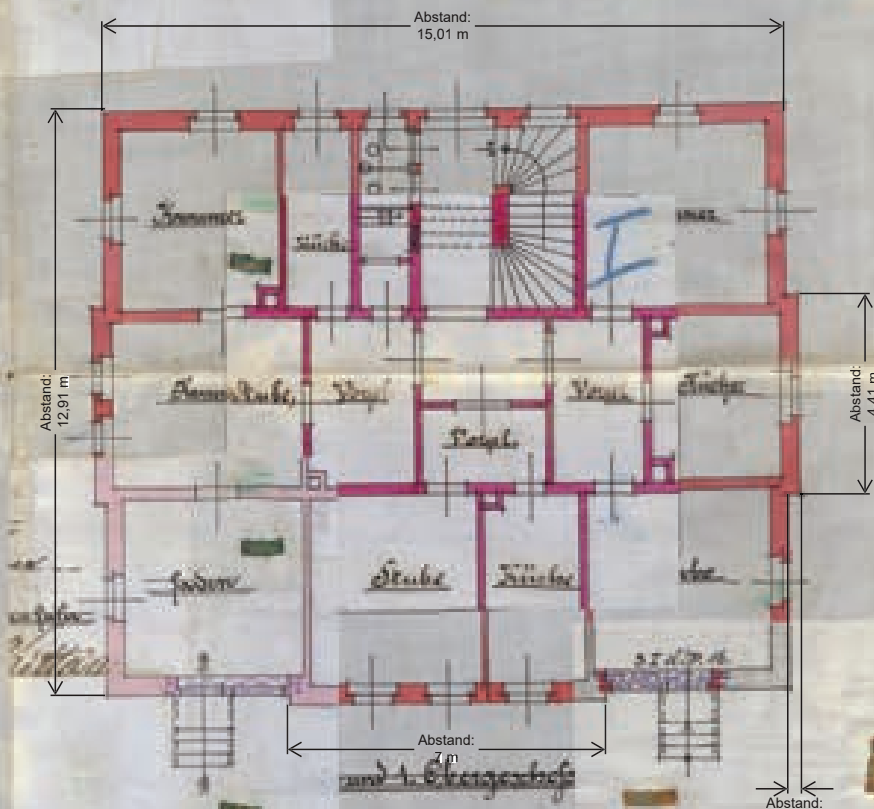
Querschnitt

Handwritten:
Bauteile: L. v. L. v. L.
Aufsicht: L. v. L.
August Hiltner

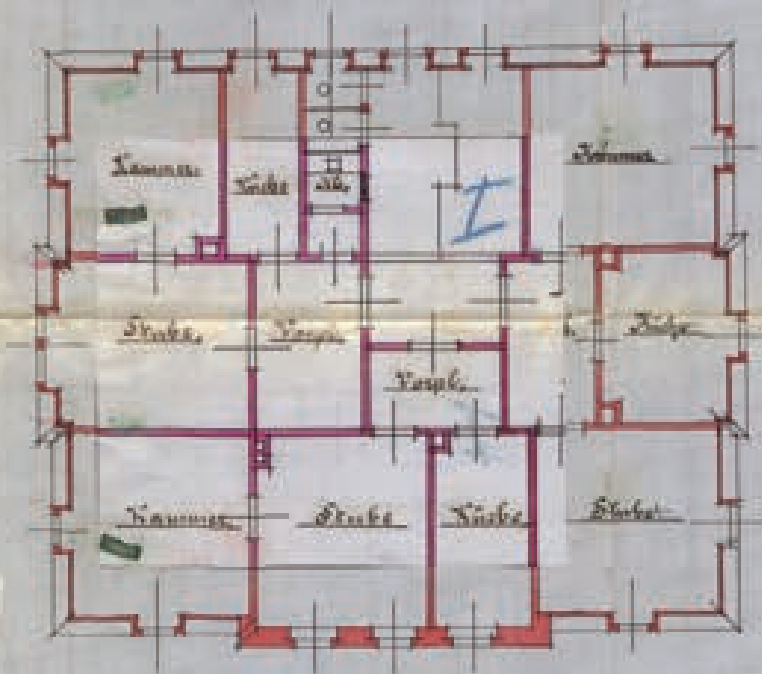
Handwritten:
Bauteile: L. v. L. v. L.
Aufsicht: L. v. L.
R. v. L. v. L.



Keller-Ansicht



1. Stock-Ansicht



2. Stock-Ansicht

Handwritten:
Bauteile: L. v. L. v. L.
Aufsicht: L. v. L.
L. v. L. v. L.

Handwritten:
Bauteile: L. v. L. v. L.
Aufsicht: L. v. L.
R. v. L. v. L.



Zeichnung zur Ermittlung der Wohnfläche,
die historische Grundrisszeichnung des Erd-/
Obergeschosses wurde maßstabsgerecht (1:100)
importiert



Dresden.
Dresdner

EINGEGANGEN 28. April 2022

Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Bauaufsichtsamt

Palmer Immobilienbewertung
v. d. Herrn Rico Palmer
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie Herr Dammann	Zimmer 2/2869	Telefon (0351) 4 88 18 15	E-Mail	Datum 26.04.2022
-------------	---------------	-----------------------------------	------------------	------------------------------	--------	---------------------

Grundstück: Stephensonstraße 21

Gemarkung/Flurstück: Leuben - 287 p

Vorhaben: **Auskunft allgemein - Verkehrswertermittlung**

Aktenzeichen: **63/Z/AK/01739/22** Eingang: 07.04.2022 vollständig:

Antragsteller/Bauherr: Palmer Immobilienbewertung, v. d. Herrn Rico Palmer, Güterhofstraße 5, 01445 Radebeul

Allgemeine Auskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund Ihrer schriftlichen Anfrage vom 07.04.2022 erfolgt folgende allgemeine Auskunft:

Die Liste der Baurechtszustände, welche auf dem o. g. Grundstück vorliegen, erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben. Bitte beachten Sie, dass der auf der Liste enthaltene Baurechtszustand „Baulasten“ im Rahmen dieser Auskunft nicht geprüft wurde. Anfragen zu ggf. bestehenden Baulasten richten Sie bitte an das Sachgebiet Grundlagen des Bauaufsichtsamtes (Telefon: 0351 488 3677/ E-Mail: baulasten@dresden.de).

Zu dem Gebäude auf dem benannten Grundstück laufen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine bauaufsichtlichen Verfahren. Bauaufsichtliche Auflagen und Mängel sowie offene Vorgänge sind uns gegenwärtig nicht bekannt. Wir sind als Bauaufsichtsbehörde nicht verpflichtet, aufgrund der Anfrage gesonderte Besichtigungen durchzuführen. Über den allgemeinen Erhaltungszustand der baulichen Anlage muss sich der Fragesteller auf privatrechtem Wege selbst informieren.

Für das o. g. Grundstück wurden bisher keine Bauanträge, Vorlagen in der Genehmigungsfreistellung, Anträge auf Vorbescheid und Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung erfasst.

Ostächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE81XXX

Postbank
IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDEFF

Ammonstr. 74, 01067 Dresden
Telefon (0351) 4 88 18 02
Telefax (0351) 4 88 18 03

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Haltepunkt Freiburger Straße
Sprechzeiten:
Mo 9–12 Uhr, Di und Do 9–12 und 13–17 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Deutsche Bank
IBAN: DE 81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE8CXXX

Commerzbank
IBAN: DE 76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADEFFXXX

E-Mails:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
zavs@dresden.de

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

www.dresden.de

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.dresden.de/kontakt.

Weitere Informationen zum o. g. Grundstück finden Sie ggf. in den Archivunterlagen des Stadtarchivs Dresden (Elisabeth-Boer-Straße 1, 01099 Dresden, E-Mail: stadtarchiv@dresden.de).

Durch das Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden wurde für das o. g. Grundstück mitgeteilt, dass das angefragte Grundstück nicht im Geltungsbereich eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes liegt. Es ist dem Zusammenhang bebauter Ortsteile zuzuordnen, sodass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet. Demzufolge sind Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB 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. Ein Aufstellungsbeschluss ist auch nicht vorliegend.

Nach Auskunft des Straßen- und Tiefbauamtes der Landeshauptstadt Dresden sind für das Grundstück Stephensonstraße 21 mit der Flurstücksnummer 287p der Gemarkung Dresden – Leuben bisher keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen in Bezug auf dieses Grundstück bestehen bis zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht. Das Grundstück liegt an der Stephensonstraße an. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage können bezüglich dieses Grundstücks auch bei Durchführung entsprechender Baumaßnahmen gemäß § 242 Absatz 9 BauGB für die Stephensonstraße keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden.

Die Information wird nach Aktenlage und unter der Voraussetzung erteilt, dass das o. g. Flurstück ein grundbuchrechtlich eigenständiges Grundstück darstellt und nicht mit anderen Flurstücken zusammen ein Grundstück bildet; andernfalls kann sich unter Umständen eine veränderte rechtliche Lage ergeben. Eine abschließende Prüfung spezieller erschließungsbeitragsrechtlicher Belange bleibt vorbehalten. Auch eine baurechtliche Beurteilung ist mit dieser Auskunft nicht verbunden.

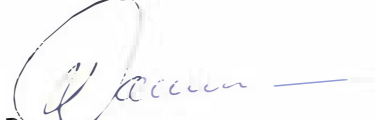
Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage werden in der Landeshauptstadt Dresden keine Beiträge nach Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) erhoben

- für Straßenbaumaßnahmen, die zur Erneuerung, Verbesserung oder Erweiterung von Verkehrsanlagen führen (Abschnitt 5 SächsKAG) sowie
- für Investitionen in Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung (Abschnitt 4 SächsKAG).

Für diese Amtshandlung werden gemäß §§ 1 und 9 SächsVwKG Kosten erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dammann

Mitarbeiter

Anlagen
Prüfliste der Baurechtszustände
Kostenbescheid, adressiert an den Kostenschuldner

Datenschutzrechtliche Information gemäß Artikel 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)

Ihre zur Beantwortung der gestellten Anfrage durch das Bauaufsichtsamt erfassten personenbezogenen Daten wurden auf der Grundlage des § 25 VwVfG erhoben. Ohne diese Angaben ist eine Beantwortung der Anfrage nicht möglich.

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden die personenbezogenen Daten nur in dem Umfang an andere Fachämter der Landeshauptstadt Dresden oder externe Fachbehörden übermittelt, soweit dies für die Prüfung und Entscheidung erforderlich ist. Diese werden hier in Abhängigkeit der Gültigkeit der gegebenen Auskunft, jedoch mindestens für die Dauer von 10 Jahren gespeichert.

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt gemäß den Bedingungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung. Dabei wird insbesondere auf die nachfolgenden Rechte Betroffener hingewiesen:

- die Auskunft nach Art. 15 EU-DSGVO,
- die Berichtigung fehlerhafter Daten nach Art. 16 EU-DSGVO,
- die Löschung bzw. Vergessenwerden nach Art. 17 EU-DSGVO,
- die Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 EU-DSGVO,
- den Widerspruch gegen die Verarbeitung nach Art. 21 EU-DSGVO,
- den Widerruf, wenn die Verarbeitung der Daten auf einer Einwilligung beruht (Die Verarbeitung der Antragsdaten bleibt bis zum Zeitpunkt des Widerrufs rechtmäßig).

Es bestehen ggf. Einschränkungen der o. g. Rechte gem. Art. 23 Absatz 1 Buchstabe h EU-DSGVO und spezialgesetzlicher Regelungen.

Gegenüber der Datenschutzaufsichtsbehörde hat die betroffene Person, die ihre personenbezogenen Daten zur Verfügung stellt, das Recht auf Beschwerde gegen die Verarbeitung nach Art. 13 bzw. Art. 77 EU-DSGVO. Die Kontaktdaten des behördlichen Datenschutzbeauftragten sind:

Landeshauptstadt Dresden, Datenschutzbeauftragter, Postfach 12 00 20, 01001 Dresden
E-Mail: datenschutzbeauftragter@dresden.de

Sprechzeiten:	montags	09:00 – 12:00 Uhr
	dienstags und donnerstags	09:00 – 12:00 Uhr 13:00 – 17:00 Uhr
	mittwochs und freitags	geschlossen

Wir bitten zu beachten, dass derzeit aufgrund der Verbreitung des Coronavirus keine persönlichen Beratungen stattfinden.

Wir sind jedoch telefonisch oder per E-Mail zu erreichen.





Prüfliste Baurechtszustände 07.04.2022

Bauvorhaben/Lage	Gemarkung/Ortsamt	Flurstück
Stephensonstraße 21	0332 - Leuben/Leuben	287/p

Diese Auswertung dient nur der Vorinformation. Es wurden folgende Baurechtszustände geprüft:

30m Bauverbotsstreifen Elbe u. Gew. 1. Ordn.	Flurbereinigungsverfahren	Satzungen nach §§ 34,35 BauGB
Achtungsbstände nach KAS-18 (nur intern)	Freigelegtes Grundwasser	Sperrbezirksverordnung
Ableiten	Friedhöfe (mit Abstandsfläche)	Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung
Angemessene Sicherheitsabstände (nur intern)	Geschützte Landschaftsteilbereiche	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
Baubeschränkungsbereiche nach BBodG	Gestaltungsatzungen	Trinkwasserschutzgebiete
Baubeschränkungsbereiche nach FStG	Grundwassererschließungen	Umlegungsverfahren
Baulasten (nur intern)	Hohlraumgebiete	VE- oder VB-Pläne
Bauschutzbereiche nach LuftVG	Landschaftsschutzgebiete	Vendachtsfläche radioaktiver Kontamination
Bebauungspläne	Naturdenkmale	Verfahren nach Landesluftreinhaltungsgesetz
Besonders geschützte Biotope	Naturschutzgebiete	Veränderungsplanen
Besonders wertvolle Gehölze	Planfeststellungsverfahren	Vorkaufrechtssatzungen
Denkmalschutz nach SächsDStG	Prüfbereich Gewässer	Waldgrenzen nach SächsWaldG (mit Abstandsfläche)
Erhaltungssatzungen	Radonrisiko	zentrale Versorgungsgebiete
Fauna-Flora-Habitat-Gebiete	(SPA) (Special Protected Areas) Gebiete	Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	Sanierungsatzungen	
Fluglärm	Sanierungsatzungen vorbereitende Untersuchung	

Baurechtszustand		
Radonrisikoklassen		
Radonbelastung: vernachlässigbar		01.11.1999
Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung		
Gebührenzone "Übriges Stadtgebiet" (Stellplatzablösebetrag Pkw 3 500 Euro;		
Stellplatzablösebetrag Fahrrad 250 Euro)		
Satzungsbeschluss Nr. V1782/17		29.06.2018
In Kraft getreten		27.07.2018



Dresden.
Dresdner

EINGEGANGEN 03. Mai 2022

Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Bauaufsichtsamt

Palmer Immobilienbewertung
v. d. Herrn Rico Palmer
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie Frau Moter	Zimmer 6005	Telefon (0351) 4 88 36 75	E-Mail	Datum 28.04.2022
-------------	---------------	---------------------------------	----------------	------------------------------	--------	---------------------

Grundstück: Stephensonstraße 21
Gemarkung/Flurstück: Leuben - 287 p
Vorhaben: Auskunft Baulast, Aktenzeichen Amtsgericht Dresden: 511 K 402/16
Aktenzeichen: 63/R/AK/02103/22 Eingang: 07.04.2022 vollständig:
Antragsteller/Bauherr: Palmer Immobilienbewertung, v. d. Herrn Rico Palmer, Güterhofstraße 5, 01445 Radebeul

Auskunft Eintrag Baulast

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 07.04.2022 können wir Ihnen mitteilen, dass im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden zu Lasten des oben genannten Grundstückes keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorliegen.

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE18 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDD33HAN

Deutsche Bank
IBAN: DE 81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE33HAN

Postbank
IBAN: DE 77 8801 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDE33HAN

Commerzbank
IBAN: DE 76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADE33HAN

Rosenstr. 30, 01067 Dresden
Telefon (0351) 4 88 37 41
Telefax (0351) 4 88 38 83

E-Mail:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
baulasten@dresden.de

www.dresden.de

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Haltepunkt Freiburger Straße
Sprechzeiten:
Mo 9-12 Uhr, Di und Do 9-12 und 13-17 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.dresden.de/kontakt.

Für diese Amtshandlung werden gemäß §§ 1 und 9 SächsVwKG Kosten erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Moser
Sachbearbeiterin

Hinweis

Unabhängig von einer Baulast kann die Bebaubarkeit eines Grundstückes durch die Übernahme von Abständen oder Abstandsflächen gemäß § 7 SächsBO a. F. eingeschränkt sein.

Datenschutzrechtliche Information gemäß Artikel 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)

Ihre im Antrag enthaltenen personenbezogenen Daten sind im Bauaufsichtsamt für die Bearbeitung erforderlich und werden nur für diesen Zweck verarbeitet. Ohne diese Angaben ist eine Bearbeitung des Antrages nicht möglich.

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden Ihre Antragsdaten auf der Grundlage des § 83 (5) SächsBO erhoben. Die personenbezogenen Antragsdaten werden für die Dauer von 10 Jahren gespeichert.

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt gemäß den Bedingungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung. Dabei wird insbesondere auf die nachfolgenden Rechte Betroffener hingewiesen:

- die Auskunft nach Art. 15 EU-DSGVO,
- die Berichtigung fehlerhafter Daten nach Art. 16 EU-DSGVO,
- die Löschung bzw. Vergessenwerden nach Art. 17 EU-DSGVO,
- die Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 EU-DSGVO,
- den Widerspruch gegen die Verarbeitung nach Art. 21 EU-DSGVO,
- den Widerruf, wenn die Verarbeitung der Daten auf einer Einwilligung beruht (Die Verarbeitung der Antragsdaten bleibt bis zum Zeitpunkt des Widerrufs rechtmäßig).

Es bestehen ggf. Einschränkungen der o. g. Rechte gem. Art. 23 Absatz 1 Buchstabe h EU-DSGVO und spezialgesetzlicher Regelungen.

Gegenüber der Datenschutzaufsichtsbehörde hat die betroffene Person, die ihre personenbezogenen Daten zur Verfügung stellt, das Recht auf Beschwerde gegen die Verarbeitung nach Art. 13 bzw. Art. 77 EU-DSGVO. Die Kontaktdaten des behördlichen Datenschutzbeauftragten sind:

Landeshauptstadt Dresden, Datenschutzbeauftragter, Postfach 12 00 20, 01001 Dresden

E-Mail: datenschutzbeauftragter@dresden.de



Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Umweltamt

Palmer Immobilien- &
Sachverständigenbüro
Herrn Dipl.-Ing. Rico Palmer
Güterhofstr. 5
01445 Radebeul

Abteilung Wasser- und
Bodenschutzbehörde

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie	Zimmer	Telefon	E-Mail	Datum
511 K 402/16	86.43-18-0232/30430 116079/22	Frau Schneider	W231	(03 51) 4 88 61 42 (03 51) 4 88 99 94 03(Fax)	LSchneider@dresden.de	08.04.2022

Altlastenauskunft für das Grundstück Stephensonstr. 21 in 01257 Dresden, umfasst das Flurstück 287/p der Gemarkung Dresden-Leuben

Sehr geehrter Herr Palmer,

zu Ihrer schriftlichen Altlastenanfrage vom 07.04.2022 können wir Ihnen mitteilen, dass das im Betreff genannte Grundstück im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert ist. Es liegen uns keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG¹ vor.

Hinweise:

Diese Auskunft bezieht sich nur auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen und berücksichtigt keine weiteren Umweltbelange. Sie basiert auf dem Datenbestand der Datenbank SALKA sowie der amtsinternen Themenkarte (Cardo) zum Datum der Ausfertigung.

Die Datenbank SALKA besteht aus dem Sächsischen Altlastenkataster² und dem Archiv zum Sächsischen Altlastenkataster³. Inhalt, Datenerfassung und -aktualisierung sowie Zugriffs- und Auskunftsrechte sind in der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK⁴) geregelt. Das Sächsische Altlastenkataster ist regelmäßig

- ¹ **BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- ² Im **Sächsischen Altlastenkataster** werden Daten zu Grundstücken, für die zukünftig weitere Maßnahmen nach BBodSchG erforderlich sind oder im Rahmen der baurechtlich zulässigen Nutzung erforderlich werden können, gespeichert.
- ³ Im **Archiv des Sächsischen Altlastenkatasters** werden Daten zu Grundstücken gespeichert, für die im Rahmen der Erkundung kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt wurde oder im Rahmen der Sanierung eine vollständige Dekontamination gemäß der zum Zeitpunkt der Sanierung/Archivierung nach § 4 Abs. 3, Satz 1 und Abs. 4 BBodSchG bestehenden Verpflichtung erfolgte.
- ⁴ **VwVSächsAltK** - Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster vom 29. Juni 2007 (SächsABl. S. 3002), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 7. Dezember 2017 (SächsABl. Sdr. S. 5 433).

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3359 0000 00
BIC: OSDD33HAN

Deutsche Bank
IBAN: DE81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE33HAN

Sitz: Grunauer Str. 2 · 01069 Dresden
Telefon (03 51) 4 88 62 01
Telefax (03 51) 4 88 62 02

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Pinnacher Platz
Sprechzeiten:
Mo: 9 - 12 Uhr
Di, Do: 9 - 18 Uhr, Fr: 9 - 12 Uhr

Postbank
IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDE33HAN

Commerzbank
IBAN: DE75 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADE33HAN

E-Mail:
umweltamt@dresden.de

stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
www.dresden.de

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplatz, Aufzug, WC

Grundlage der Altlastenauskunft. Eine Archivrecherche erfolgt nur, sofern im Antrag auf Auskunftserteilung auf die Planung einer sensibleren, als die bisher baurechtlich zulässige Nutzung hingewiesen wird.

Die Datenbank SALKA ist ein behördeninternes Arbeitsmaterial zur Aufbewahrung von Daten, die im Rahmen der Verdachtsfallbearbeitung bekannt werden. Es ist kein Bewertungskataster für Immobilien.

Da Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht generell auszuschließen sind, ist bei Abbruch-, Aushub- oder Baumaßnahmen darauf zu achten, ob sich Abriss- oder Bodenaushubmaterial in Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit auffällig vom Normalzustand unterscheiden. Dies wäre ein Hinweis auf eine mögliche Altlast oder schädliche Bodenveränderung. In solchen Fällen ist dies der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG¹ anzuzeigen (Tel.-Nr.: 0351 488 6241). Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise. Bis dahin ist das ggf. kontaminierte Material so zu lagern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Schneider
Sachbearbeiterin

¹ SächsKrWBodSchG - Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 22. Februar 2019

Palmer Immobilien- und Sachverständigenbüro

Von: Weißmann, Kerstin <KWeissmann@Dresden.de>
Gesendet: Montag, 11. April 2022 16:24
An: Palmer Immobilien- und Sachverständigenbüro
Betreff: AW: Az: 48.2/18771 - WG: Bitte um Auskunft für Grundstück: Gemarkung Leuben, Flst. 287 p (Stephensonstr. 21, Gebäude- und Freifläche)

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. g. Objekt ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als Kulturdenkmal erfasst.

Es befindet sich weder im Bereich eines Denkmalschutzgebietes noch im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Kerstin Weißmann

Denkmalpflegerin

Landeshauptstadt Dresden

Königstraße 15, 01097 Dresden | Postfach 12 00 20, 01001 Dresden
Telefon (03 51) 4 88 89 79 | Fax (03 51) 4 88 89 53 | KWeissmann@Dresden.de

Bitte beachten Sie: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie
für verschlüsselte elektronische Dokumente.

Diese E-Mail ist vertraulich. Wenn Sie nicht der richtige Adressat
sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, dann informieren
Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail.

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Palmer Immobilienbewertung
Güterhofstr. 5
01445 Radebeul

**Auskunft über archäologische Denkmale:
Leuben, Dresden, Stephensonstr. 21, Flst. 287p**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass sich auf dem o. g. Grundstück, nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand, keine archäologischen Kulturdenkmale befinden.

Es ist jedoch zu bemerken, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass sämtliche Bodeneingriffe nach § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Thomas Westphalen
Abteilungsleiter Archäologische Denkmalpflege

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Ihr Ansprechpartner
Dr. Thomas Westphalen

Durchwahl
Telefon +493518926602
Telefax +493518926999

e-Mail
Thomas.Westphalen@
lfa.sachsen.de*

Ihr Zeichen
511 K 402/16

Ihre Nachricht vom
07.04.2022

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/82/152-2022/10794

Dresden,
19.04.2022



Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 - Industriepark
Klotzsche
Buslinie 70 - Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.

SachsenNetze HS.HD GmbH
01809 Heidenau, Hauptstraße 110

Palmer Immobilienbewertung
Palmer
Güterhofstr. 5
01445 Radebeul

Betriebsgeführte Gesellschaften:

Betreff: DresdenFlurstück Leuben 287/p

Angaben zur Baumaßnahme

Registriernummer: **LAI-SN 2022-07677**
Eingangsdatum: 07.04.2022
Lage: Dresden, Flurstück Leuben 287/p
Art der Maßnahme: Sonstiges
Art der Arbeiten:
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
Bauausführender: wie Antragsteller
Ansprechpartner: Palmer
Anschrift: 01445 Radebeul, Güterhofstr. 5
Telefon: 0351/4135124
Bauzeitraum: keine Angabe
Beschreibung/Hinweise: Erstellung Verkehrswertgutachten für Amtsgericht Dresden

Gegenstand der Auskunft ist der Anlagenbestand der folgenden Netzbetreiber (siehe auch Tabelle):

- SachsenEnergie AG
- SachsenNetze GmbH
- SachsenNetze HS.HD GmbH
- SachsenGigaBit GmbH

Medium (Netzbetreiber)	Fläche	Bestand	Ortsein- weisung	Ansprechpartner	Hinweis
Informationstechnik (SachsenGigaBit GmbH)	Fläche 1	keiner		Rene Gersch - Tel: 0351/ 468 5509	

Achtung! Im Baubereich können sich Leitungen anderer Rechtsträger befinden!

von SachsenNetze wurden übermittelt:

Formular Anfragezusammenfassung
Merkblatt Arbeiten und Planen im Bereich von Versorgungsleitungen

Forderungen der SachsenNetze:

Die Angaben und Hinweise sind gültig für die Dauer von **6 Monaten** ab Ausstellungsdatum.

Die Dokumente zur Auskunftserteilung sind **farbig** auszudrucken und für die Dauer der Arbeiten auf der Baustelle aufzubewahren.

Die Hinweise und Forderungen auf den beigegeführten Merkblättern sind zu beachten bzw. einzuhalten.

08.04.2022

Ausstellungsdatum

Versandart: E-Mail

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

SachsenNetze HS.HD GmbH

Regionalbereich Heidenau

Hauptstraße 110

01809 Heidenau

Tel.: 03529 536-0

Zuständiger Regionalbereich

SachsenNetze GmbH • 01065 Dresden

Palmer Immobilienbewertung
Palmer
Güterhofstr. 5

01445 Radebeul

Rosenstraße 32
01067 Dresden

im World Trade Center
Tel.: 0351 20585-4321
Fax: 0351 20585-4141

www.Sachsen-Netze.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen/Bearbeiter/-in	Durchwahl 0351 20585-	Datum
LAI-SN 2022-07677	11.04.2022	LAI-SN 2022-07677 (22-1627-1)	8800/8801 Fax 8802	11. Mai. 2022

Erstellung Verkehrswertgutachten für Amtsgericht Dresden

Sehr geehrte Kundschaft,

zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Nr.LAI-SN 2022-07677:

Information

Erstellung Verkehrswertgutachten für Amtsgericht Dresden

Ortsbeschreibung: Stephensonstraße Flst. 287/p (01257) Dresden - Leuben
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden

Gegenstand der Auskunft ist eigener Leitungsbestand und der Anlagenbestand in Betriebsführung der folgenden Unternehmen:

- DREWAG - Stadtwerke Dresden GmbH
- SachsenNetze HS.HD GmbH
- SachsenGigaBit GmbH

Durch die SachsenNetze GmbH, nachfolgend SachsenNetze genannt, erhalten Sie die gewünschten Informationen.

Diese berechtigen nicht zur Baudurchführung.

Wir weisen Sie nochmals darauf hin, dass die in den beiliegenden Bestandsunterlagen genannten Angaben zum Zeitpunkt der Einmessung Gültigkeit besaßen und nur für den von Ihnen eingereichten Auskunftsbereich gelten.

Hinweis:

In dem Falle, dass wir Ihnen die Dokumente zur Auskunftserteilung digital in Form von PDF-Dateien zur Verfügung stellen, sind diese farbig auszudrucken und für die Dauer der Arbeiten auf der Baustelle aufzubewahren. Die Hinweise und Forderungen in der Gesamtstellungnahme und auf den beigefügten Merkblättern sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Bei Rückfragen geben Sie bitte die Nr.: LAI-SN 2022-07677 an.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Frank Brinkmann
Geschäftsführung:
Dr. Steffen Heine
Dr. Kathrin Kadner

Sitz der Gesellschaft:
Rosenstraße 32
01067 Dresden

Handelsregister:
HRB 24980
Amtsgericht Dresden
USt-IdNr. DE258395586

Bankverbindung:
Commerzbank AG
IBAN DE39 8508 0000 0450 2504 04
BIC DRESDEFF850

Mit freundlichen Grüßen

Ihre SachsenNetze GmbH.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt. Es enthält aus diesem Grund keine Unterschrift.

Anlagen: Antworten der Geschäftsfelder, SachsenNetze-Merkblatt.

Nr.LAI-SN 2022-07677:

Information

Erstellung Verkehrswertgutachten für Amtsgericht Dresden

Ortsbeschreibung: Stephensonstraße Flst. 287/p (01257) Dresden - Leuben
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden

Geschäftsfeld Elektrizität

Ansprechpartner: Meinert, Tobias (0351) 20585-6854

Bei Leitungs- oder Anlagenbeschädigungen Entstördienst Strom (24h) Tel. 0351 5017-8881

Ansprechpartner ist zusätzlich zu erreichen unter Tel. 0351 20585-6610 / Fax 0351 20585-6856.

Im angefragten Auskunftsbereich ist kein Fernmeldeleitungsbestand vorhanden.

Im angefragten Auskunftsbereich sind Kabel vorhanden.

Das Grundstück hat einen Stromhausanschluss.

Anlagen der SachsenNetze GmbH in Form von Hausanschlüssen müssen dauerhaft uneingeschränkt, gefahrfrei zugänglich und bedienbar sein.

Die Leitungsauskunft gilt nicht als Zustimmung zu Bauvorhaben und nicht im Sinne von Aufgrabungen.

Anlagen: 1

Geschäftsfeld Fernwärme

Ansprechpartner: Sigrist, Robert (0351) 20585-4337

In dem von Ihnen bezeichneten Planungs- bzw. Baubereich befinden sich keine Fernwärme- und Fernkälteanlagen (Schächte/Bauwerke, Fernwärmekanäle, ober- und unterirdische Leitungen) im DREWAG - Eigentum.

Anlagen: keine

Geschäftsfeld Gas

Ansprechpartner: Gellfart, Martin (0351) 20585-6426

Beigefügt zu den Bestandunterlagen Gas als Leitungsauskunft erhalten Sie folgende Stellungnahme:

Bitte beachten Sie die im beigefügten Merkblatt enthaltenen Hinweise und Forderungen. Wir weisen darauf hin, dass die Leitungsauskunft ausschließlich Informationszwecken dient und daraus noch keine Zu- oder Abstimmung einer Maßnahme mit der SachsenNetze GmbH abgeleitet werden kann.

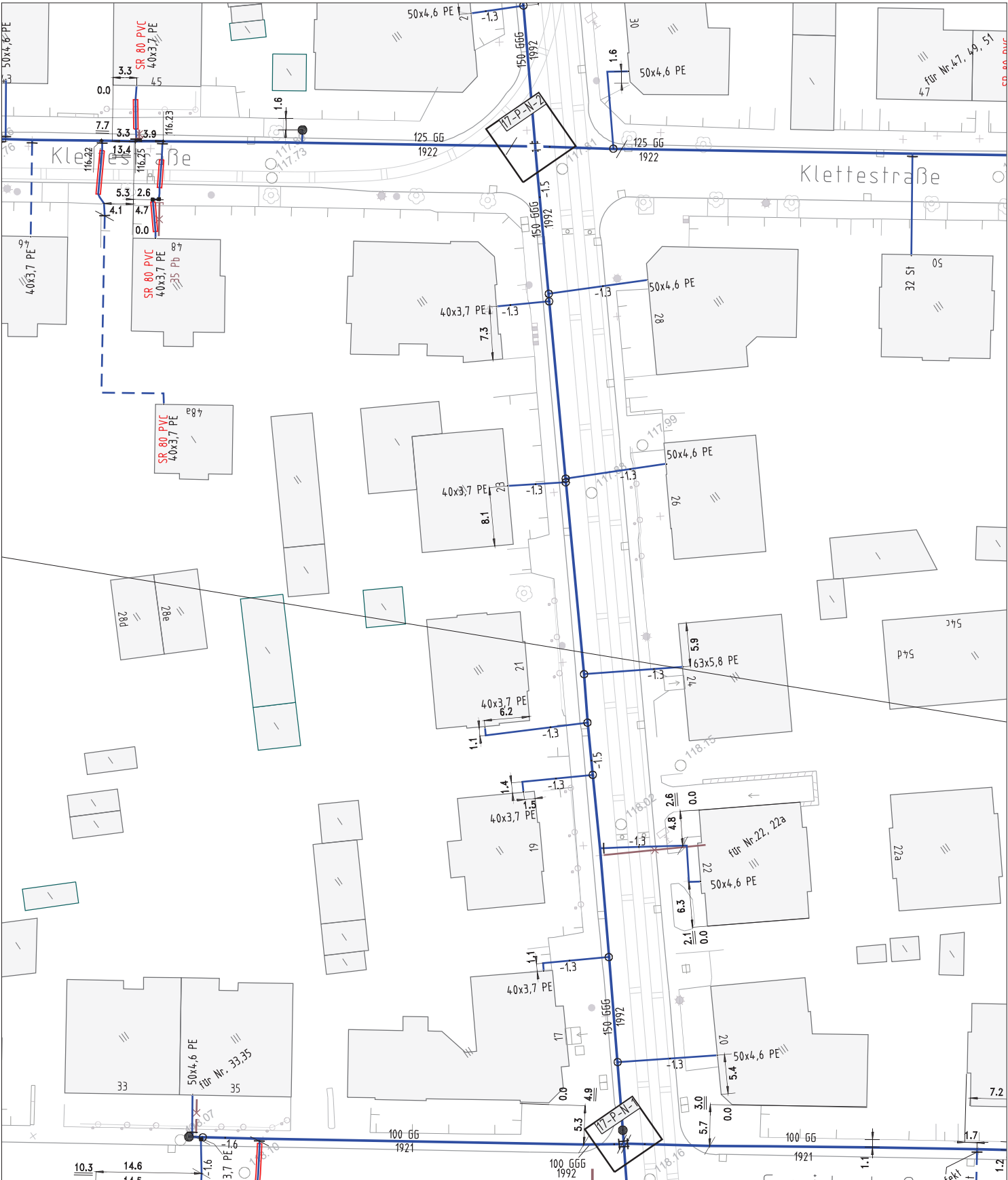
Anlagen: 1

Geschäftsfeld Wasser

Ansprechpartner: Zunker, Daniel (0351) 20585-6342

Die übergebenen Bestandspläne der Trinkwasserleitungen der SachsenEnergie AG für den angefragten Bereich stellen eine reine Leitungsauskunft dar. Daraus sind keine Zu- oder Abstimmungen von Maßnahmen mit der SachsenEnergie AG bzw. an deren Anlagen abzuleiten. Mit dieser Auskunft wird auch keine Zustimmung zu Aufgrabungen oder Baumaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen erteilt.

Anlagen: 3



Berechtigt nicht zur Bauausführung! Unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme ist eine aktuelle Planauskunft einzuholen bei: SachsenNetze GmbH, 01065 Dresden, Tel. (0351) 20585 8800, FAX (0351) 20585 8802; Bearbeitungszeit: 10 Tage. Keine Gewähr für die Aktualität von Topographie und Kataster. Die exakte Lage der Betriebsmittel, insbesondere Tiefenlage und Verlauf können von den Eintragungen im Plan abweichen. Zur genauen Lagebestimmung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen durchzuführen. Das Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist nicht zulässig.			
Maßstab : 1:500			
gedruckt von : KOEJKJAM			
Legende www.Sachsen-Netze.de			
Bestand			
Wasser			
SachsenNetze			
Reg.-Nr.: 22-1627-1			
Blatt: 1			
Dispatcher Telefon 20585 22 22			

Stadtentwässerung Dresden GmbH | PF 10 08 10 | 01078 Dresden

Stadtentwässerung Dresden GmbH
Kundenservice
Marie-Curie-Straße 7 | 01139 Dresden

Tel +49 351 822 - 3344
Fax +49 351 822 - 83000

service@stadtentwaesserung-dresden.de
www.stadtentwaesserung-dresden.de

Palmer Immobilienbewertung
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Telefon/Telefax	Bearbeiter*in/Zimmer	Datum
	(SE-KB42)76.14.12 22-1186	(0351) 822 1144 Fax (0351) 822 83000 Service-Tel. (0351) 822 3344	Frau Würbel Marie-Curie-Str. 7	21.04.2022

Stellungnahme zur Verkehrswertbeurteilung Bearbeitungs-Nr.: 22-1186 (BE 0232-287/9016)

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu Ihrer Anfrage für das Grundstück:

Gelegen: Stephensonstraße 21, 01257 Dresden
Gemarkung: Leuben
Flurstück- Nr.: 287/p

teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Kanalanschlussgebühren und entsprechende Erschließungsbeiträge werden in der Landeshauptstadt Dresden nicht erhoben. Jedoch obliegt die Planung und Herstellung des Grundstücksanschlusses gemäß § 14 der Entwässerungssatzung¹⁾ dem Anschlusspflichtigen. Die Kosten dafür sind von ihm zu tragen.

Für die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sind Abwassergebühren gemäß § 1 der Abwassergebührensatzung¹⁾ zu entrichten. Über etwaige Gebührenschulden erteilen wir keine Auskunft.

Für die Erteilung einer Baugenehmigung hat diese Aussage keine Gültigkeit als schriftlicher Nachweis einer dauerhaft gesicherten abwassertechnischen Erschließung. Sollten Sie einen derartigen Nachweis benötigen, ist der als Anlage beigefügte Antrag vollständig unter Beachtung der auf Seite 2 dieses Antrages genannten Angaben bei der Stadtentwässerung Dresden einzureichen. Insbesondere sind dabei die Angaben zur Art und Menge des einzuleitenden Abwassers und die Angaben zur geplanten Nutzung des Grundstücks erforderlich.

Aufgrund der von Ihnen bislang eingereichten Unterlagen erhalten Sie von uns eine Bestandsauskunft über die Art und Lage der öffentlichen Abwasseranlagen im Bereich des oben genannten Grundstücks.

Insofern uns die Lage von Anschlusskanälen bzw. der Leitungsverlauf der Grundstücksentwässerungsanlage bekannt sind, wurde diese in unserem grafischen Informationssystem erfasst

und sind im beigefügten Lageplan dargestellt. Diese Bestandsauskunft berechtigt nicht zur Durchführung von Baumaßnahmen an privaten oder öffentlichen Entwässerungseinrichtungen und zur Einleitung von Abwasser.

Mit freundlichen Grüßen

Würbel
Sachbearbeiterin
Bescheide Grundstücksentwässerung

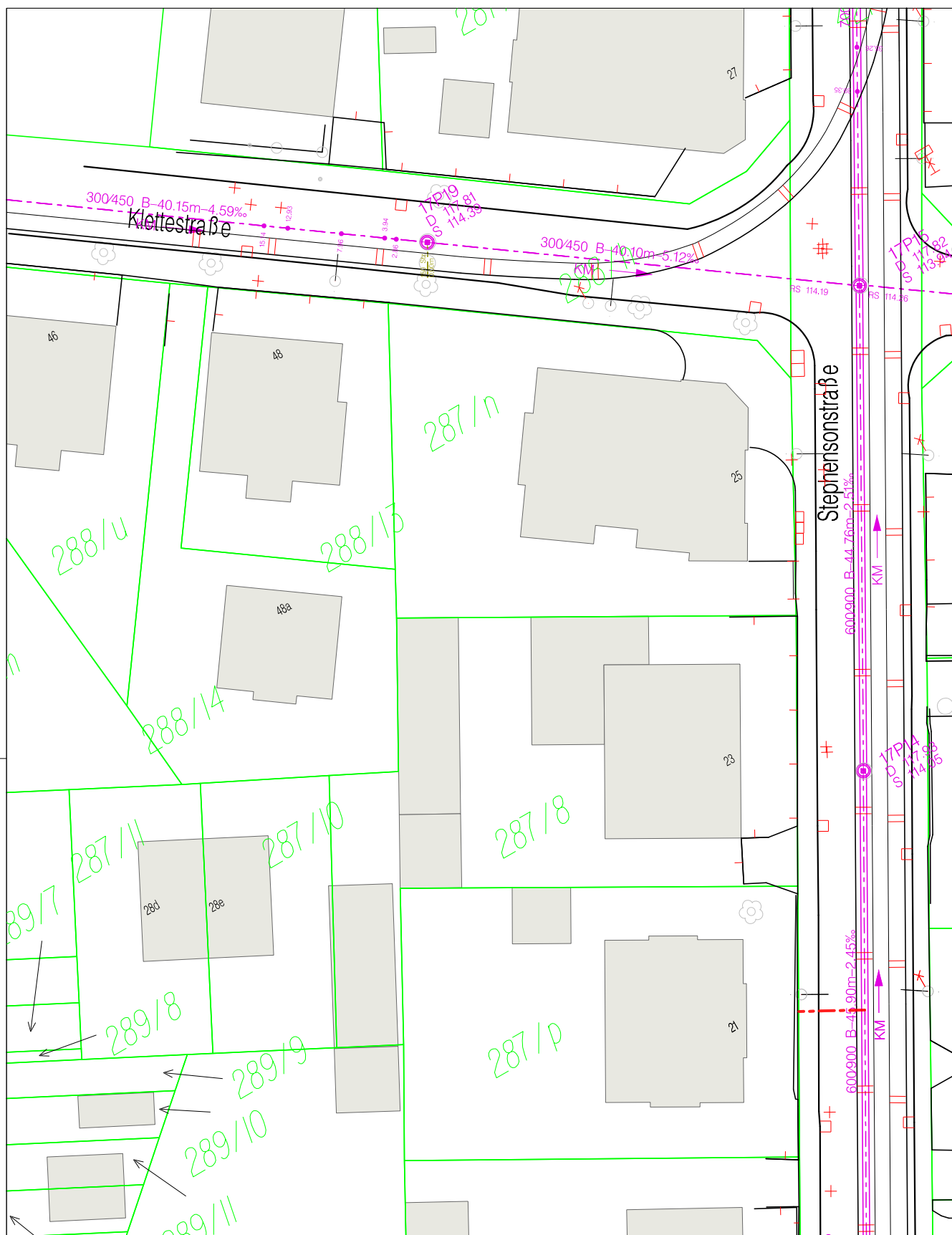
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und archiviert. Es ist ohne Unterschrift gültig.

Anlagen

Kanalbestandsplan

*) Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Sammlung, Ableitung und Behandlung der anfallenden Abwässer (Entwässerungssatzung) vom 14.02.2019 und Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Erhebung von Abwassergebühren (Abwassergebührensatzung) vom 13.12.2012, zuletzt geändert durch Satzung vom 26.11.2020, veröffentlicht im Dresdner Amtsblatt Nr. 51/2020 vom 17.12.2020

Hinweis: Die Stadtentwässerung Dresden GmbH ist von der Landeshauptstadt Dresden mit der Durchführung aller im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung stehenden Aufgaben beauftragt. Hierzu gehört auch die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben im Namen des Eigenbetriebes Stadtentwässerung der Landeshauptstadt Dresden, soweit diese nicht vom Eigenbetrieb selbst wahrgenommen werden.



Dieser Plan ist nur gültig in Verbindung mit den Freizeichnungshinweisen für Daten aus dem Netzinformationssystem der Stadtentwässerung Dresden. Die Freizeichnungshinweise und die Planlegende finden Sie auf der Rückseite bzw. auf der Internetseite www.stadtentwaesserung-dresden.de.



Lagebezug: ETRS89_UTM33

Höhenbezug im Stadtgebiet Dresden: NHN (DHHN 2016)

Vorhaben:

**Lageplan
Vorgangs-Nr.: 22-1186**

gedruckt am: 21.04.2022

Bearbeiter: uwuerbel

Maßstab: 1:500

Unterschrift:



Scharfenberger Straße 152
01139 Dresden

Bearbeitungskennzeichen:

**BE 0232-287/9016
Stephensonstraße 21**

Zeichenerklärung und Freizeichnungshinweise

Stand: Oktober 2015



Öffentliche Anlagen in Betriebsführung der SEDD			Beschriftung	
Mischwasserkanal	300 GGG-26.7m-5.24‰	KM	Bauwerk / Schacht	
Schmutzwasserkanal	300 GGG-26.7m-5.24‰	KS	ASB	Bauwerksart
Regenwasserkanal	300 GGG-26.7m-5.24‰	KR	25C21	Bezeichnung
Mischwasserauslasskanal	300 GGG-26.7m-5.24‰	KA	D 195.12	Deckelhöhe (D=Vermessung)
Kläranlagenauslasskanal	300 GGG-25.7m-5.24‰	KKA	OK 195.22	Oberkante (OK=digitalisiert von Vorlage)
Straßenentwässerungskanal	300 GGG-26.7m-5.24‰	KSE	S 192.93	Sohlenhöhe
Gewässer (verrohrt)	300 GGG-26.7m-5.24‰	KG	RS 192.95	Rohrsohle der einbindenden Haltung oder Leitung
Graben (offen)	2600 unbef.-26.7m-5.24‰	GR	Abstürze	
Druckleitung Mischwasser	300 GGG-26.7m-PN2	DM	Absturz aussenliegend	ALA RS 199.44
Druckleitung Schmutzwasser	300 GGG-26.7m-PN2	DS	Absturz innenliegend (Schwanenhals)	ILA RS 194.54
Druckleitung Regenwasser	300 GGG-26.7m-PN2	DR	Absturz / Absturz am Schachtrand	RS 194.54
Druckleitung Straßenentwässerung	300 GGG-26.7m-PN2	DSE	Absturz aussenliegend privat	+RS 194.54
Steuerkabel / Kabelschacht	SR DN 100 PVC - 67.51 m	0656	Absturz Schussgerinne	AS RS 194.54
Anlagen NICHT in Betriebsführung der SEDD			Fallschacht	AF RS 194.54
Alle gelb dargestellten Anlagen befinden sich nicht in Betriebsführung der SEDD.			Haltung FREIGEFÄLLE	
Anlagen außer Betrieb / abgebaut				
Anlage ausgebaut	300 GGG-26.7m-5.24‰	KM	Haltung DRUCK	
Anlage verpresst oder verdämmt	300 GGG-26.7m-5.24‰ verpresst / verdämmt	KM		
Anlage dauerhaft ausser Betrieb	300 GGG-26.7m-5.24‰ dauerhaft ausser Betrieb	KM	Anschlussleitung	
Anlage außer Betrieb	300 GGG-26.7m-5.24‰ ausser Betrieb	KM		
Grundstücksentwässerung (private Anlagen)			Anlagensymbole	
Grundstücksentwässerung Mischwasser	150 Stz 28.00m		vollbiolog. Kleinkläranlage	Mehrkammeranlage
Grundstücksentwässerung Schmutzwasser	150 Stz 28.00m		abflusslose Grube	Sickerschacht
Grundstücksentwässerung Regenwasser	150 Stz 28.00m		Fettabscheider / Leichtflüssigkeitsabscheider	Zisterne
Grundstücksentwässerung Grauwater	150 PVC 28.00m		Symbole	
Grundstücksentwässerung Kläranlagenauslass	150 PVC 28.00m			
Öffentliche Anlagen bis zur Flurstücksgrenze				
Anschlussleitung Mischwasser	150 Stz 28.00m		Freizeichnungshinweise	
Anschlussleitung Schmutzwasser	150 Stz 28.00m			
Anschlussleitung Regenwasser	150 Stz 28.00m		Nutzungsbedingungen: Alle Angaben dienen nur zur Information, ohne Gewähr. Vor Baubeginn ist der Kanalbestand vor Ort durch geeignete Erkundungsmaßnahmen zu überprüfen, insbesondere Lage, Höhe, Überdeckung und Abstand zu anderen Anlagen. Anschlusskanäle, Straßenabläufe, Gleisentwässerung, Drainagen, Gewässer und private Entwässerungsanlagen sind nur teilweise abgebildet. Die eingeblendeten Flurgrenzen und flurstücksbezogenen Informationen dienen nur zu Übersichtszwecken.	
Symbole			Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme sowie Vervielfältigung und Weiterverarbeitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.	

Grundbuchamt Dresden

Grundbuch

von

Leuben

Blatt 655

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu
gefaßt worden und dabei an die Stelle des
bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt
enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 16.03.1998

Wölfert

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²
		a/b	c	
1	2	3		4
1	-	Leuben 287 p	Stephensonstr. 21, Gebäude- und Freifläche	09 10

Grundbuchamt
Grundbuch von

Dresden
Leuben

Blatt 655

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abrechnungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 16.03.1998.		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1 a	Miteigentum zu 1/2	1	Auflassung vom 31.08.1995 (URNr.:1072/1995 Notar Becker) eingetragen am 22.02.1996; bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel einge- tragen am 16.03.1998.
b	Miteigentum zu 1/2		
2.1	- zu 1/2 -	1	Zuschlagsbeschluss vom 22.01.2009 (Amtsgericht Dres- den, AZ.: 517 K 1296/07); ein- getragen am 23.04.2009.
2.2	- zu 1/2 -		Steinigen

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Zwangsversteigerung ist angeordnet (Az.: 529 K 1121/2001 Amtsgericht Dresden); eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Dresden - Zwangsversteigerung- vom 13.03.2002 am 18.03.2002. Borowitschka
2	1	Zwangsverwaltung ist angeordnet (Az.: 529 L 755/2001 Amtsgericht Dresden); eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Dresden - Zwangsversteigerung- vom 13.03.2002 am 18.03.2002. Borowitschka
3	1	- Lastend am 1/2 MEA des Abt. I Nr. 1a -: Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzver- fahren eröffnet. Gemäß Ersuchen des AG Dresden, Insolvenz- gericht (Az: vom 03.02.2003 eingetragen am 05.02.2003. Täuber
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 517 K 1296/07); eingetragen am 20.11.2007. Türschmann
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 524 K 402/16); eingetragen am 15.11.2016. Täuber

Grundbuchamt
Grundbuch von

Dresden
Leuben

Blatt 655

Zweite Abteilung

Einlegebogen

1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 10.03.2005. Adler
		3	Gelöscht am 22.04.2008. Türschmann
		2	Zwangsverwaltungsvermerk gelöscht am 23.02.2009. Türschmann
		4	Zwangsversteigerungsver- merk gelöscht am 23.04.2009. Steinigen

Fortsetzung auf Einlegebogen