

Teilfläche des Feriendorfs Langebrück

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Aktenzeichen:
520 K 34/24

Grundbuchamt: Dresden
Grundbuch von: Langebrück

Blatt: 1421
Gemarkung: Langebrück

Flurstück: 774
Größe: 6.250 m²

Postalische Anschrift:
**Dörnichtweg 6
01465 Dresden-Langebrück**

Miteigentumsanteil:
-

Objektart:
Ferienlager

Wertermittlungstichtag: 08.07.2024
Qualitätsstichtag: 08.07.2024

Baujahr:
um 1980

Gesamte Nutzungsfläche:
164 m²

Wohnfläche (nach WoFIV):
-

Vermietungsstand:
eigegenutzt

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Objektzustand:
tlw. modernisierungsbedürftig

Energieausweis:
unbekannt

Baulasten:
nein

Altlasten(verdacht):
nein

Sanierungsgebiet:
nein

Denkmalschutz:
nein

Besonderheiten:
Teilfläche des gesamten Ferien-
dorfs Langebrück, teilweise Ei-
gengrenzüberbau (Überbauten
sind m. E. wesentlicher Bestand-
teil des Nachbargrundstücks)

Vorgefundenen Gegenstände:

-

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

78.000 €



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	5
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	6
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	10
2.3	Erschließung und Grenzverhältnisse	12
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	18
2.4.1	Privatrechtliche Situation	18
2.4.2	Nutzung und mietrechtliche Situation	19
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	19
2.5	Flächen	26
2.5.1	Flächen nach DIN 277	26
2.5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	26
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	27
3.1	Vorbemerkung	27
3.2	Finnhütten (8, 9, 12, 13, 16, 17, 21, 22)	28
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	28
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	29
3.2.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	30
4.	Versicherungen	31
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	31
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	35
7.	Ertragswert	36
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Ertragswertermittlung	36
7.2	Besondere Modellparameter	37
7.3	Mietansatz, marktübliche Miete/Pacht	38
7.3.1	Pachtwertverfahren	38
7.3.2	Berechnung des Basisumsatzes	38
7.4	Rohrertrag	42
7.5	Bewirtschaftungskosten (BWK)	42
7.6	Berechnung des Reinertrages (RE)	43
7.7	Bodenwert	43
7.7.1	Bodenrichtwert	43
7.7.2	Bodenwertermittlung	44
7.8	Restnutzungsdauer	44
7.9	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LZS)	45
7.10	Bodenwertverzinsung	46
7.11	Barwertfaktor (Bf)	46
7.12	Vorläufiger Ertragswert	46
7.13	Marktanpassung	47
7.14	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	47
7.15	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
7.16	Ertragswert	51
8.	Verkehrswert	52
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	52
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	52
8.2.1	Abt. II Nr. 6 (Zwangsversteigerungsvermerk)	52
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	53



10.	Datum, Stempel und Unterschrift
11.	Ergänzende Anlagen
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis

53	Dipl.-Ing. Rico Palmer
53	
54	

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Abkürzungsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

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

Einheiten

km	Kilometer
m	Meter
cm	Zentimeter
mm	Millimeter
€	Euro
h	Stunden
min	Minuten

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

Laser-Distanzmessgerät Bosch GLM 150-27 C (ISO Norm 16331-1)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **520 K 34/24**

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

Seite
- 4 -



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstraße 6
01069 Dresden

AZ: 525 K 34/24

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Teilfläche des Feriendorfes Langebrück, bebaut mit 8 Finnhütten, Baujahr um 1980; teilweise Eigengrenzüberbau vom Nachbargrundstück (übrige Teilfläche des Feriendorfs)

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Anschrift: **Dörnichtweg 6
01465 Dresden-Langebrück**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Dresden
Grundbuch von Langebrück
Grundbuchblatt 1421

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (Dörnichtweg, (LB) 6, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche) mit 6.250 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

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

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag: 08.07.2024

§ 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: 08.07.2024

§ 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

1. Ortstermin

Zeitpunkt: 18.06.2024

Dauer: 15:15 bis 15:45 Uhr

Besichtigte Bereiche: Zum Grundstück bestand im Wesentlichen kein Zutritt (bis auf die Finnhütten, die zum Ortstermin belegt waren). Mit dem Grundstückseigentümer wurde während des Ortsermines telefonisch ein zweiter Ortstermin vereinbart.

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



2. Ortstermin

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Zeitpunkt:	08.07.2024
Dauer:	13:00 bis 16:47 Uhr
Besichtigte Bereiche:	Zum Grundstück bestand im Wesentlichen uneingeschränkter Zutritt.
Teilnehmer:	- Grundstückseigentümer - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis zu Fotoaufnahmen:	Der Grundstückseigentümer hat der Abbildung der Innenaufnahmen im Gutachten widersprochen.

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Grundbuch von Langebrück, Blatt 1421, Ausdruck vom 02.04.2024
Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Amtlicher Lageplan, M1:250
Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- kein Zwangsverwalter bestellt
Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:	- Besichtigungsaufzeichnungen - Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 06.05.2024 nebst Zeichenerklärung - Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 16.05.2024 - Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 15.05.2024 - Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 06.06.2024 - Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 02.05.2024 - Auskunft Landesamt für Archäologie vom 03.05.2024 - URNr. 4448/2018 (Kaufvertrag) - Auskunft Sachsen Netze vom 13.05./17.05.2024 - Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland) - Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung - Auskünfte von Marktteilnehmern - Fotoaufnahmen

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 34/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)



- Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 Ortschaft Langebrück Teilbereich Waidbadareal Nord Begründung zum Vorentwurf (Fassung vom 12. Mai 2022)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Nach Einsichtnahme im Stadtarchiv:

- Planungsunterlagen zur Errichtung Kinderferienlager „Frühgemüsezentrum“ von 1977/1979 einschl. Zeichnungen, Beschreibung/Erläuterung, Städtebauliche Bestätigung

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Nach Einsichtnahme in der Bauaktenregistratur:

- umfangreiche Unterlagen zu den Vorgängen in den letzten Jahren und zu den bauaufsichtlichen Anordnungen und Nutzungsuntersagungen

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	kreisfreie Stadt		
<i>Stadt:</i>	Dresden	<i>Einwohner:</i>	572.240 ¹
<i>Arbeitslosenquote:</i>	6,5 % (Stand: 06/2024)		
<i>Stadtteil:</i>	Langebrück/Schönborn		
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografiertypisierung 2020		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+1,5 %
<i>Wohnungsleerstand:</i>	Dresden insgesamt		7,0 %
	Stadtteil Langebrück/Schönborn		10,8 %
	Quelle: „Statistische Mitteilungen. Bauen und Wohnen 2022“ der Landeshauptstadt Dresden		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum (Altmarkt)		15 km
	Anschlussstelle Dresden-Flughafen auf die BAB4		9 km
	Anschlussstelle Hermsdorf auf die BAB4		8 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)		1,3 km
	S-Bahnhof Dresden-Langebrück		1,1 km
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (Discounter)		700 m
	nächste Kindertagesstätte		1,5 km
	nächste Grundschule		1,7 km
	nächste Oberschule		6,3 km
	nächstes Gymnasium		7 km
	Hauptbahnhof Dresden		16 km
	Flughafen in Dresden		8 km

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

¹ Stand 31.12.2023; 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

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Innerörtliche Lage:</i>	nordöstliche Stadtrandlage von Dresden	
<i>Wohnlage:</i>	Einstufung nach Dresdner Mietspiegel 2023 gemäß Wohnlagekarte	keine Einstufung, da Lage im planungsrechtlichen Außenbereich
<i>Geschäftslage:</i>	nicht relevant, da Lage im planungsrechtlichen Außenbereich	
<i>Umgebungsbebauung:</i>	Bauweise Nutzung	offen oder unbebaut landwirtschaftlich westlich: restliche Teilfläche des Feriendorfs (Flst. 775/3) sowie daran anschließend Kleingärten
	Durchgrünung	hoch
	Geschossigkeit	-
	Art der Bebauung	überwiegend unbebaut
<i>Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:</i>	Im Rahmen meiner Tätigkeit sind mir keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen zur Kenntnis gelangt, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.	
<i>Topographie:</i>	Das Grundstück ist weitestgehend eben.	
<i>Parkmöglichkeiten:</i>	Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich keine Pkw-Stellplatzmöglichkeiten.	

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

<i>Straßenfront:</i>	Dörnichtweg	ca. 28 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	im Mittel ca. 235 m	
<i>Grundstücksbreite:</i>	im Mittel ca. 25-30 m	
<i>Grundstücksform:</i>	regelmäßig geschnitten langgestreckt	
	→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)	

Grundstücksgröße:

6.250 m²

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Bodenbeschaffenheit:

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.

Besonderheiten:

Das Flurstück 774 bildet nur einen Teil des Feriendorfes Langebrück.

E-Mail

info@palmer-immobilien.de

Internet

www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Übersichtsplan

- Gesamtgrundstück des Feriendorf Langebrück (FdL)
- Flurstück 774 - Az.: 520 K 34/24 (Teilfläche des FdL)
- Finnhütte (Nr. 1, 2, 4 bis 25)
- Sanitärräume
- Wirtschaftsgebäude (Vorbereitung/Lager)



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 34/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

Seite
- 11 -

2.3 Erschließung und Grenzverhältnisse

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

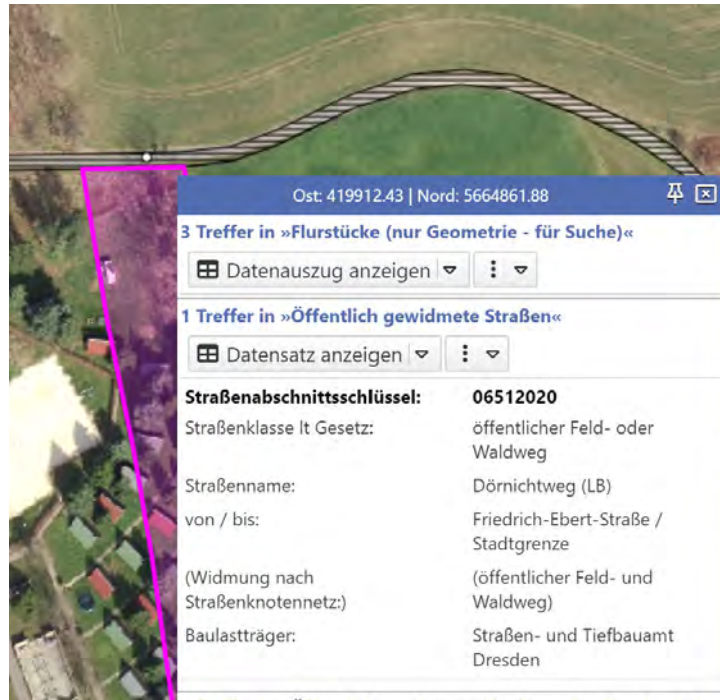
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Straßenanschluss:

Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Dörnichtweg). Der Dörnichtweg ist nach dem Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Dresden ein öffentlicher Feld- oder Waldweg.



Anm.: Die derzeit physisch existierende Zufahrt vom Dörnichtweg auf das Wertermittlungsgrundstück verläuft über die Nachbargrundstück Flurstück 775/2 und 775/3. Jedoch wäre die Herstellung einer eigenen Zufahrt vom Dörnichtweg an anderer Stelle möglich.

Straßenart:	Dörnichtweg	Feld- oder Waldweg
Straßenausbau:	Dörnichtweg	nicht ausgebaut (Feldweg, lose befestigt)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Trinkwasser	Das Grundstück besitzt keinen eigenen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.
	Strom	Das Grundstück besitzt keinen eigenen Anschluss an



	die öffentliche Stromversorgung.
Abwasser	Das Grundstück besitzt keinen Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung.
Gas	nicht vorhanden
Fernwärme	nicht vorhanden
→ siehe Anlage (Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 15.05.2024; Auskunft Sachsen Netze vom 13.05./17.05.2024)	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

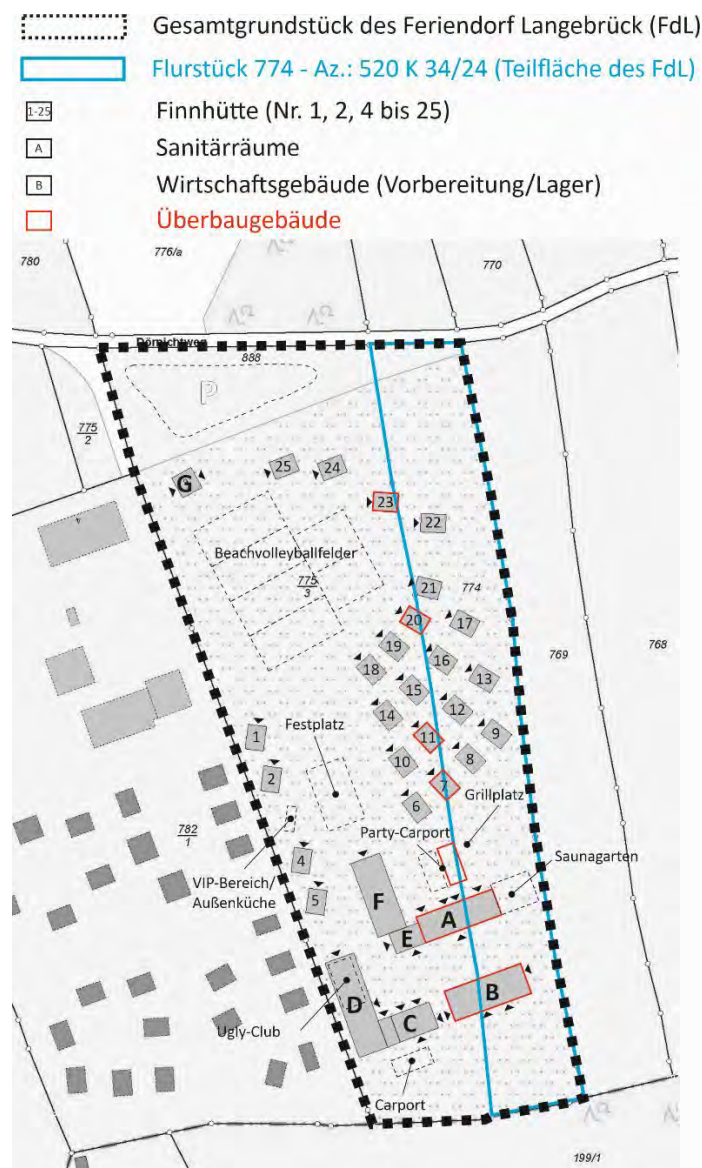
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Grenzverhältnisse:

Bei dem Wertermittlungsgrundstück Flurstück 775/3 handelt es sich um eine Teilfläche des Feriendorfs Langebrück, welches aus den Grundstücken Flurstück 775/3 und 774 besteht. Die gemeinsame Grundstücksgrenze verläuft etwas außermittig des Feriendorfs in Nord-Süd-Richtung. Die gemeinsame Grundstücksgrenze durchschneidet einige bauliche Anlagen, sodass diese infolgedessen teilweise auf dem Wertermittlungsgrundstück und teilweise auf dem benachbarten Grundstück Flurstück 775/3 liegen. In dem folgenden Situationsplan sind die Überbauegebäude rot umrandet dargestellt.



Die Überbaufläche beträgt etwa 315 m² (aus Luftbild herausgemessen).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 34/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

Seite
- 14 -



Hinweis: Abschließende Gewissheit, ob es sich tatsächlich um einen Überbau handelt und wie groß die überbaute Fläche exakt ist, liefert nur eine amtliche Vermessung mit Grenzfeststellung.

Allgemeine Hinweise zum Überbau

Gesetzliche Grundlage sind die §§ 912 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), insbesondere die §§ 912 und 913.

§ 912 BGB

Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.
(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

§ 913 BGB

Zahlung der Überbaurente

(1) Die Rente für den Überbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks zu entrichten.
(2) Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten.

Beim Überbau handelt es sich um ein gesetzliches Schuldverhältnis. Die Vorschriften zum Überbau (§§ 912 - 916 BGB) gelten grundsätzlich nur für den rechtswidrigen, aber entschuldbaren Überbau. Das setzt voraus, dass der Eigentümer ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat. In diesem Fall hat der Nachbar den Überbau zu dulden; es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Ist der Überbau zu dulden, bleibt der überbaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks. Im anderen Fall - der Überbau war nicht entschuldbar - wird der überbaute Gebäudeteil an der Grundstücksgrenze real geteilt (BGH, Urteil vom 30.04.1958 - V ZR 215/56).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

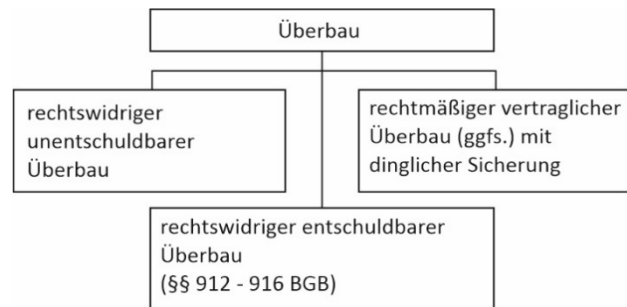
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Für die Mitbenutzung des benachbarten Grundstücks durch den Überbauer ist der Nachbar durch eine Überbaurente zu entschädigen (§ 912 Abs. 2 BGB). Neben dem entschuldbaren Überbau i.S.d. §§ 912 - 916 BGB gibt es zwei weitere Fallgruppen:



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

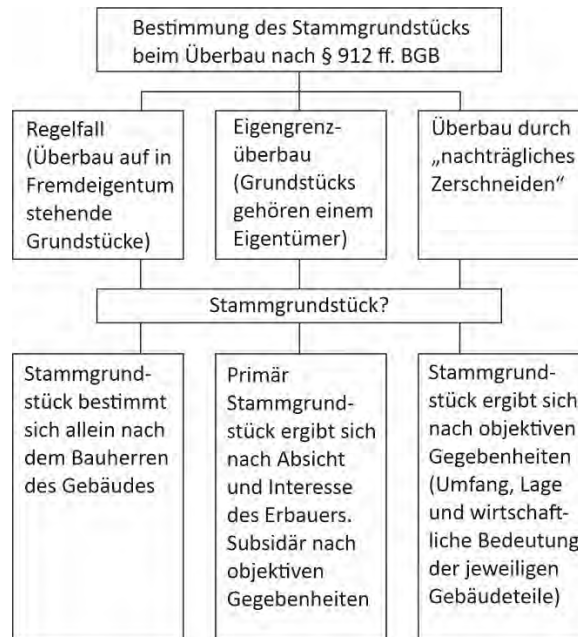
Die charakteristischen Rechtswirkungen des rechtswidrigen unentschuldbaren Überbaus sind:

- Der Rückbau kann verlangt werden (§ 1004 BGB).
- An der Eigentumsgrenze wird der Überbau vertikal geteilt (§§ 93 und 94 BGB).
- BGH, Urteil vom 30.04.1958 - V ZR 215/56.
- BGH, Urteil vom 24.06.1964 - V ZR 162/61, WF-Bib.

Demgegenüber ist der rechtswidrige entschuldbare Überbau (§§ 912 – 916 BGB) zu dulden:

- Es besteht kein Anspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung der Zustandsstörung wegen der gesetzlichen Duldungsverpflichtung nach § 912 BGB (vgl. § 1004 Abs. 2 BGB).
- Der § 94 BGB wird durchbrochen, da der überbaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks bleibt.
- Dem Eigentümer des überbauten Grundstücks steht gemäß § 915 BGB ein gesetzlicher Anspruch auf Übernahme des überbauten Grundstücksteils durch den Überbauenden zu (BGH, Urteil vom 04.04.1986 - V ZR 17/85 und OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.02.2001 – 9 U 178/00).

Steht ein Gebäude auf mehreren Grundstücken, so ist die Vorgehensweise der Ermittlung des Stammgrundstücks nach drei Fallgruppen zu differenzieren:



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Schlussfolgerung des Sachverständigen im Hinblick auf die weitere Wertermittlung:

Vorliegend handelt es sich um einen Eigengrenzüberbau. Bereits zur Errichtung der Feriendorfanlage bestand das Gesamtgrundstück aus zwei getrennten Flurstücken. Nach den örtlichen Gegebenheiten komme ich zu dem Schluss, dass der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung maßgebende Gebäudeteil der Finnhütten Nr. 7, 11, 20 und 23 auf dem Nachbargrundstück Flurstück 775/3 liegt, weil der Zugang zu diesen Finnhütten nur über das Flurstück 775/3 möglich ist. Außerdem ist das Stammgrundstück der Gebäude A, B und des Party-Carports ebenfalls das Nachbargrundstück Flurstück 775/3, weil der der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung maßgebende Gebäudeteil dieser baulichen Anlagen auf dem Nachbargrundstück Flurstück 775/3 liegt. Somit sind meiner Einschätzung nach die Überbaugebäude

- Finnhütte Nr. 7, 11, 20 und 23
- Gebäude A
- Gebäude B und
- Party-Carport

wesentlicher Bestandteil des Nachbargrundstückes Flurstück 775/3.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 34/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

Seite
- 17 -



Dem jeweiligen Eigentümer des überbauten Grundstückes (Wertermittlungsgrundstück Flurstück 774) würde somit eine Überbaurente nach § 913 BGB oder ein gesetzlicher Anspruch auf Übernahme des überbauten Grundstücksteils durch den Überbauenden nach § 915 BGB zustehen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

Ifd. Nr. 6 zu Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
BVNr. 1: (Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 34/24);
eingetragen am 02.04.2024.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)

Hinweis: Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht zu bewerten bzw. in Abzug zu bringen. Bezüglich der Rechte in Abteilung II ist jedoch anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag anzugeben, um welchen sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung mindern würde.

Zu Abt. II Nr. 6: Wegen Inhalt und Wertauswirkung dieser Eintragung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.4.2 Nutzung und mietrechtliche Situation

Nutzung:

Das Grundstück Flurstück 774 bildet einen Teil des Ferienorts Langebrück (Kinderferienlager), welches aus den Grundstücken Flurstück 775/3 und 774 besteht. Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich 8 Finnhütten, der Grillplatz, der Saunagarten und die Überbaugebäude.

Das Wertermittlungsgrundstück wird zusammen mit dem Nachbargrundstück vom Grundstückseigentümer zum Betrieb eines Ferienlagers/einer Eventlocation eigen genutzt.

Vermietungssituation:

Der Auskunft nach bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine miet-/pachtvertraglichen Bindungen.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten:

Es bestehen keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Grundstückes.

→ siehe Anlage (Auskunft Eintrag Baulast vom 02.05.2024)

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Es liegen keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht vor.

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 16.05.2024)



Denkmalschutz:

Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich keine Kulturdenkmale.

→ siehe Anlage (Auszug aus Themenstadtplan, Denkmalkarte)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Planungsrecht:

Das Flurstück 774 der Gemarkung Langebrück ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Grundsätzlich gilt, dass der Außenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Ein Bauvorhaben ist daher im Außenbereich nur zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB handelt oder wenn es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB handelt und wenn durch dieses keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Für die planungsrechtliche Unzulässigkeit reicht es aus, wenn auch nur ein öffentlicher Belang beeinträchtigt wird.

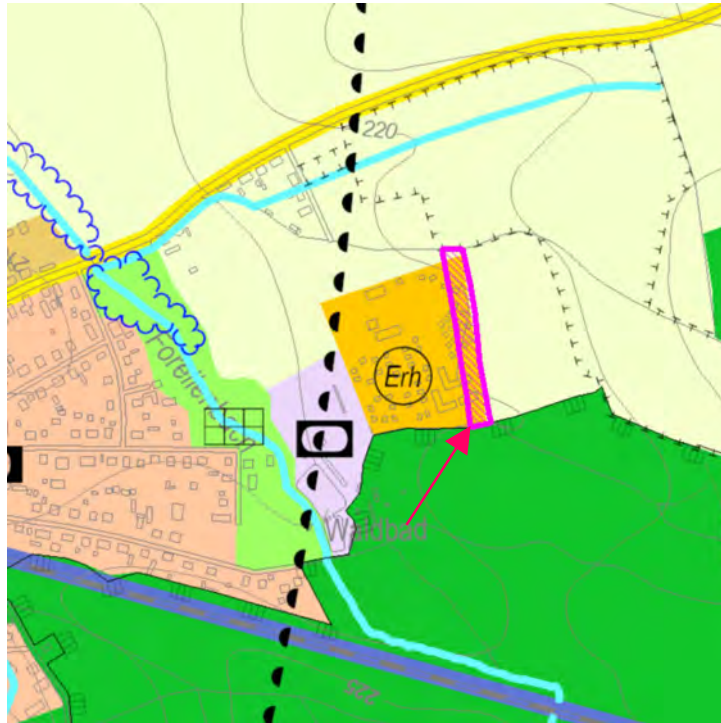
Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes noch wurde für diesen Bereich ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 06.06.2024)

Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich, in welchem sich das Grundstück befindet, im Wesentlichen als Sonderbaufläche Erholung dar. Ziel ist demnach für diesen Stadtraum eine Entwicklungsperspektive für Nutzungen zu öffnen, die im umfassenden Sinne der Erholung dienen. Ein kleiner im Norden liegender Teil des Grundstückes liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dresden
(orange = Sonderbaufläche; hellgrün = Fläche für die Landwirtschaft):



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

*Planungsrechtliche Satzungen,
Sonstiges:*

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

- ☒ Vorkaufsrechtsatzung
- ☒ Landschaftsschutzgebiet
- ☒ Prüfbereich Gewässer
- ☒ Waldabstand
- ☒ Sperrbezirksverordnung
- ☒ Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 06.06.2024 i.V.m. Prüfliste Baurechtszustände) 15.05.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 34/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

Seite
- 21 -



2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Baugenehmigungen vor 1990:

Nach Einsichtnahme im Stadtarchiv Dresden wurde die Städtebauliche Bestätigung für die Maßnahme „Kinderferienlager Langebrück“ am 26.04.1979 erteilt. Die Städtebauliche Bestätigung erfasst das

- Sanitärgebäude (Gebäude A)
- Küchenvorbereitung/Lager (Gebäude B)
- Hausmeisterwohnung mit Heizungsanlage (Gebäude C)
- Pfortnergebäude/ELT-Raum (Gebäude G; vormals Gebäude D)
- Gemeinschaftshaus (Gebäude G; vormals Gebäude E)
- 25 Finnhütten

Baugenehmigungen nach 1990:

Nach 1990 sind in der Bauaktenregistratur keine Baugenehmigungen verzeichnet.

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

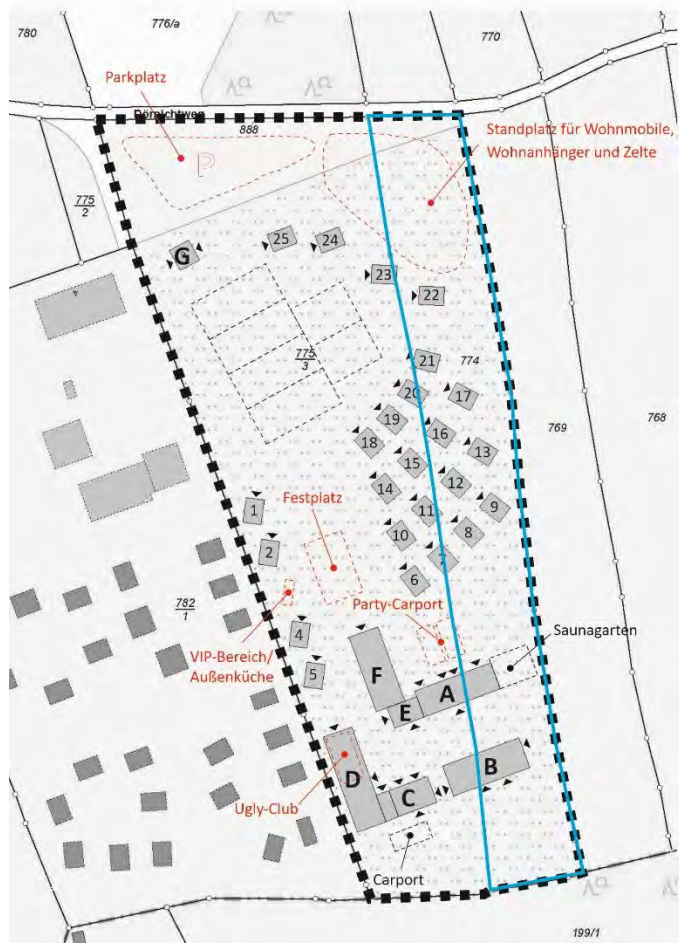
- 1) Die Nutzung des mit Naturstein eingefriedeten Festplatzes auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.
- 2) Die Nutzung des Standplatzes für Wohnmobile, Wohnanhänger und Zelte auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.
- 3) Die Nutzung des überdachten Selbstversorgerbereiches mit Küche/Ausschank („Party-Carport“) auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.
- 4) Die Nutzung des Gebäudes „VIP-Bereich/Außenküche“ auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.
- 5) Die Nutzung des Parkplatzes nördlich der eingefriedeten Feriendorfanlage auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.
- 6) Die Nutzung des Clubs „Ugly Club 44“ in der ehemaligen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 wurde untersagt und war sofort einzustellen.

Die Anordnung der Nutzungseinstellung wurde gemäß § 80 (2) Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) für sofort vollziehbar erklärt. Für die zuvor genannten Anordnungen wurde jeweils die Festsetzung eines Zwangsgeldes angedroht.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 06.06.2024)

Auf dem folgenden Situationsplan ist die Lage der, von zuvor genannten bauaufsichtlichen Anordnungen betroffenen Grundstücksteile, kenntlich gemacht. Nur ein Teil der betroffenen Bereiche liegen auf dem Wertermittlungsgrundstück.

- Gesamtgrundstück des Feriendorfs Langebrück (FdL)
- Flurstück 774 - Az.: 520 K 34/24 (Teilfläche des FdL)
- 1-25 Finnhütte (Nr. 1, 2, 4 bis 25)
- A Sanitärräume
- B Wirtschaftsgebäude (Vorbereitung/Lager)
- von Anordnungen betroffene Grundstücksteile



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 34/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnickweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

Seite
- 23 -

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

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 trotz der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich, als (faktisch) baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 einzustufen, weil die Gebäude (zumindest teilweise) zulässigerweise errichtet wurden und diese auch rechtlich (bis auf die von Anordnungen betroffenen Grundstücksteile) und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

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

Für das Grundstück Flurstück 774 Gemarkung Langebrück sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Auch offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- und/oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht. Für die Erschließungsanlagen ist nach derzeitiger Sach- und Rechtslage bei Durchführung entsprechender Baumaßnahmen die künftige Entstehung von Erschließungsbeitragspflichten nicht gänzlich auszuschließen. Grundsätzlich könnten außerdem Erschließungsbeitragspflichten in Bezug auf die angefragten Grundstücke noch entstehen, sofern eine



oder mehrere Erschließungsanlagen neu errichtet würden, die dem Eigentümer der Grundstücke einen beitragsrechtlich relevanten Vorteil verschaffen. Durch die vorliegende Auskunft werden Ansprüche der Landeshauptstadt Dresden nicht berührt, insbesondere können keine Rechte daraus abgeleitet werden. Eine abschließende Prüfung spezieller erschließungsbeitragsrechtlicher Belange bleibt vorbehalten.

Hinweise: Derzeit werden in der Landeshauptstadt Dresden keine Beiträge nach Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) erhoben: für Straßenbaumaßnahmen, die zur Erneuerung, Verbesserung oder Erweiterung von bestehenden Verkehrsanlagen führen, sowie für Investitionen in Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 06.06.2024)

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

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2.5 Flächen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.5.1 Flächen nach DIN 277

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Ich habe kein Aufmaß erstellt. Die folgenden Angaben zur Nettoraumfläche (NRF) habe ich aus den

- vom Grundstückseigentümer übergebenen Grundrisszeichnungen

entnommen. Die Zuordnung zu

- Nutzungsfläche (NUF)
- Technikfläche (TF) und
- Verkehrsfläche (VF)

erfolgt in Anlehnung an die DIN 277. Die Zuordnung zu

- gewerbliche Mietfläche (MF-G) und
- Flächen, die keine Mietflächen sind (MF-0)

erfolgt nach den Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum.

Ge- bäude	Ge- scho ss	Nr.	Raumbezeichnung	NRF in m²	NUF in m²	VF in m²	TF in m²	MF-G in m²	MF-0 in m²
Hütten	EG	8	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		9	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		12	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		13	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		16	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		17	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		21	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
		22	Schlafrum	20,5	20,5			20,5	
Summe				164,0	164,0			164,0	

2.5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht von Belang.



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.

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.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.

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.2 Finnhütten (8, 9, 12, 13, 16, 17, 21, 22)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Lage:



Art des Gebäudes:

Finnhütte als Schlafplatz, teilweise mit Vorraum, jede Hütte mit Platz für 4er-Belegung

Baujahr:

um 1979/80

Modernisierungen²:

Jahr	Maßnahme
2014	Dacheindeckung (alle Hütten)
2019	Modernisierung Hütte 22 (Fenster, Dämmung, Innenausbau, Tür)
2021	Modernisierung Hütten 8, 9, 12, 13, 16, 17 (Fenster tlw., Dämmung, Innenausbau, Tür tlw.)

Anm.: Die Hütte 21 ist im Wesentlichen unsaniert (außer Dacheindeckung und tlw. Fenster)

² überblickartige Aufstellung ohne Anspruch auf Vollständigkeit



3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Konstruktionsart:</i>	Holzbauweise
<i>Fundamente:</i>	üblicherweise Beton
<i>Kellerwände:</i>	nicht unterkellert
<i>Kellerboden:</i>	-
<i>Umfassungswände:</i>	Holzbauweise
<i>Fassade:</i>	Giebelseiten mit Holzverkleidung; seitliche Dachbereiche reichen bis zum Boden (Zeltdach; Dachfläche = Außenwand)
<i>Innenwände:</i>	Holzbauweise
<i>Geschossdecken/ Bodenaufbau:</i>	-
<i>Dach:</i>	Zeltdach (bis zum Boden reichendes Satteldach), Dacheindeckung mit Bitumenschindeln (etwa 2014 erneuert), Dämmung tlw. erneuert
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	jeweils an der Giebelseite
<i>Hauseingangstür:</i>	überwiegend erneuerte Kunststofftüren mit Isolierverglasung, teils auch noch Holztüren aus dem Baujahr
<i>Fenster:</i>	überwiegend erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils auch noch Holzverbundfenster aus dem Baujahr
<i>Treppen(haus):</i>	-
<i>Elektroinstallation:</i>	überwiegend erneuert
<i>Heizung:</i>	nur elektr. beheizbar
<i>Warmwasser:</i>	-
<i>Innenwandbekleidung:</i>	Holzpaneele; Hütte Nr. 21 mit Plattenbekleidung aus dem Baujahr
<i>Deckenbekleidung:</i>	Holzpaneele; Hütte Nr. 21 mit Plattenbekleidung aus dem Baujahr



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Innentüren:</i>	Holztüren mit Glaseinsatz; teilweise ohne Vorraum und demnach ohne Innentür
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Laminat, Hütten Nr. 21 mit Kunststoffbelag aus dem Baujahr
<i>Sanitärausstattung:</i>	-
<i>Küche:</i>	-
<i>Zustand:</i>	zweckentsprechend
<i>Baumängel und Bauschäden, Instandhaltungsrückstand:</i>	- Hütte Nr. 21 renovierungsbedürftig (Wandbekleidung, Bodenbeläge, tlw. Fenster etc.)
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	unbekannt
<i>Barrierefreiheit:</i>	nein
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	-

3.2.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

<i>Bauliche Außenanlagen:</i>	- Befestigung Zufahrt und Wirtschaftshof mit Betonsteinpflaster/Betonplatten - Befestigung von Gehwegen im Bereich der Finnhütten mit Betonplatten - Grillplatz - Teil eines Holzlagers - Wegebeleuchtung/Außenbeleuchtung - Einfriedung - Erdtanks/Löschwassertanks südlich von Gebäude B (2 Tanks mit jeweils mind. 10.000 Liter) – konnte nicht überprüft werden; die Angaben wurden vom Grundstückseigentümer gemacht - usw.
<i>Sonstige Anlagen:</i>	- Gartenanlagen und Anpflanzungen
<i>Baumängel und Bauschäden:</i>	-

4. Versicherungen

Versicherungen:

Vom Grundstückseigentümer habe ich keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen erhalten.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Das Wertermittlungsgrundstück Flurstück 774 bildet einen des Feriendorfes Langebrück. Das Gesamtgrundstück besteht aus den Flurstücken 775/3 und 774.

Das gesamte Feriendorf Langebrück wurde Ende der 1970er Jahre auf Initiative der LPG Frühgemüsezentrum Dresden geplant und errichtet. Das Nutzungskonzept sah im Sommer eine Nutzung als Kinderferienlager mit 120 Plätzen (60 Mädchen, 60 Jungen, 10 Betreuerinnen und 5 Betreuer) vor. Außerhalb der Feriensaison sollte das Naherholungszentrum für Familienurlaub, Wochenendaufenthalte, Bereichsveranstaltungen und Schulungen für Betriebsangehörige dienen.

Bis vor einigen Jahren noch, wurde das Grundstück für Klassenfahrten und als Ferienlager genutzt. Zuletzt fanden allerdings keine Klassenfahrten und Ferienlager mehr statt, was nach Auskunft des derzeitigen Eigentümers an seiner Person lag. Es wurde zuletzt im Wesentlichen als Event-Location, als Beachvolleyball-Camp und in Teilbereichen auch als Standplatz für Wohnanhänger, Wohnmobile und Zelte genutzt.

Mit Anordnung des Bauaufsichtsamtes vom 09.03.2023 wurde unter Androhung von Zwangsgeldern zwischen 2.000 € und 7.500 €

- 1) die Nutzung des mit Naturstein eingefriedeten Festplatzes auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen,
- 2) die Nutzung des Standplatzes für Wohnmobile, Wohnanhänger und Zelte auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen,
- 3) die Nutzung des überdachten Selbstversorgerbereiches mit Küche/Ausschank („Party-Carport“) auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen,
- 4) die Nutzung des Gebäudes „VIP-Bereich/Außenküche“ auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen,
- 5) die Nutzung des Parkplatzes nördlich der eingefriedeten Feriendorfanlage auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen und
- 6) die Nutzung des Clubs „Ugly Club 44“ in der ehemaligen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück Dörnichtweg (LB) 6, 01465 Dresden, Gemarkung Langebrück, Flurstücke 774 und 775/3 untersagt und war sofort einzustellen,

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

weil die vorliegende Nutzung nicht vom Bestandsschutz aus der Ferienlagernutzung gedeckt ist und somit i.S. des § 59 (1) SächsBO baugenehmigungspflichtig ist. Eine solche Baugenehmigung wurde nicht erteilt. Demnach ist nur die ursprüngliche Ferienlagernutzung ohne Parkplatz genehmigt.

Der Markt für Kinderferienlager wird durch das Bedürfnis nach Ferienbetreuung, Erlebnispädagogik und Freizeitgestaltung getrieben. Eltern suchen nach sicheren, bildenden und unterhaltsamen Angeboten für ihre Kinder während der Ferienzeit. In Deutschland gibt es eine starke Tradition von Ferienlagern. Klassenfahrten sind ein fester Bestandteil des Bildungssystems. Schulen organisieren regelmäßig Ausflüge, um den Schülern praktische Lernmöglichkeiten zu bieten. Der Markt für Klassenfahrten ist stark mit dem Bildungssektor verbunden, und die Nachfrage ist relativ stabil, obwohl sie durch wirtschaftliche Schwankungen und Budgets und natürlich durch Pandemien beeinflusst werden kann. Während Ferienlager, wie der Name sagt, in den Ferien (Sommerferien) stattfinden, finden Klassenfahrten meist außerhalb der Ferien zwischen Montag und Freitag statt.

Folgende Nachfragetrends sind zu verzeichnen:

- Wachsende Nachfrage nach thematischen Ferienlagern (z. B. Sport, Technik, Naturerlebnis).
- Vermehrter Fokus auf pädagogisch wertvolle Erlebnisse.
- Nachhaltigkeit und ökologische Aspekte werden wichtiger.
- Zunehmender Wunsch nach Sicherheit und professioneller Betreuung.

Zielgruppe für Ferienlager sind im Wesentlichen Eltern und Erziehungsberechtigte. Sie legen Wert auf die Sicherheit, pädagogischen Mehrwert und den Freizeitwert der Ferienlager. Bei Klassenfahrten liegt der Fokus klar auf der Zielgruppe der Schulen und Bildungseinrichtungen. Hier sind die Lehrer oder Schulleitungen die Entscheidungsträger.

Die Herausforderung bei Ferienlagern besteht insbesondere darin, dass diese stark von der Ferienzeit abhängig sind. Außerhalb dieser Zeiten kann es schwierig sein, das Geschäft aufrechtzuerhalten. In der übrigen Zeit außerhalb der Ferien ist die Unterbringung von Klassenfahrten zwingend erforderlich. Da die Klassenfahrten meist unter der Woche und nicht am Wochenende stattfinden, könnte das Nutzungskonzept von Veranstaltungen an Wochenenden ergänzt werden (Genehmigung vorausgesetzt). Ferienlager und Klassenfahrten unterliegen strengen gesetzlichen Vorschriften in Bezug auf die Sicherheit der Kinder, was hohe Investitionen in Versicherung und Sicherheitsvorkehrungen erfordert. Weitere Herausforderungen sind der Preiswettbewerb. Geringere Preise können zu höheren Teilnehmerzahlen führen, gleichzeitig muss aber die Qualität der Angebote gewährleistet bleiben. Außerdem hat die COVID-19-Pandemie gezeigt, dass unerwartete Ereignisse massive Auswirkungen auf den Markt haben können, da Reisen eingeschränkt wurden und soziale Distanzierung zum Problem wurde.

Fazit

Die Märkte für Kinderferienlager und Klassenfahrten bieten vielfältige Chancen, besonders für spezialisierte Anbieter. Trends wie Nachhaltigkeit, Erlebnisorientierung (Angebot an Freizeitmöglichkeiten auf den Platz und im Umfeld) und Digitalisierung bieten Wachstumsmöglichkeiten, während die Herausforderungen insbesondere im Bereich der Sicherheit und der Preisgestaltung liegen.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 34/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

Seite
- 32 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Bezugnahme auf das Wertermittlungsgrundstück

Der Standort ist aufgrund seiner Lage am Rand der Landeshauptstadt in unmittelbarer Nähe zur Dresdner Heide und dem Waldbad Langebrück sowie der guten verkehrstechnischen Erreichbarkeit für die geplante, saisonale Nutzung als Feriendorf durchaus geeignet. Die Wiederaufnahme und die langfristige Sicherstellung der Ferienlagernutzung erfordert jedoch Investitionen in die Instandsetzung und Modernisierung einiger Objekte des Feriendorfs.

Die funktionelle Struktur mit

- Finnhütten für die Unterkunft,
- Gemeinschaftssanitäranlagen,
- Gastronomiebereich mit Veranstaltungsmöglichkeiten,
- Mehrzweckhalle für Schlechtwetterbeschäftigung,
- Freianlagen mit Sportmöglichkeiten (hier nur Beachvolleyball und Beachsoccer),
- sowie die Nähe zum Waldbad Langebrück

ist als Feriendorf ist grundsätzlich tragfähig, wenn insbesondere die Sicherheitsaspekte (Kinder müssen teilweise über 100 m bis zum Sanitärtrakt laufen) umgesetzt werden. Hier müsste die Möglichkeit zur Unterbringung von WC's und Waschegelegenheiten in den Finnhütten geprüft werden.

Die aufgelockerte Anordnung der Finnhütten in Einzelgruppen in Verbindung mit den großzügigen Freiflächen ist für eine Nutzung als Feriendorf grundsätzlich prädestiniert. Die Finnhütte als Gebäudetyp mit einer nutzbaren Grundfläche von etwa 22 m² ist für eine Einzelbeherbergung in einfachem Standard von jeweils max. 4 Personen generell geeignet. Insgesamt wäre mit einer vollständigen Auslastung aller 8 Finnhütten eine Kapazität von insgesamt 32 vermietbaren Betten zu erreichen, wobei eine Nutzung ausschließlich im Zusammenhang mit dem angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 775/3 möglich ist. Eine eigenständige Nutzung des Grundstückes Flurstück 774 ist nicht möglich (u.a. wegen Stromversorgung und Zuwegung über Nachbargrundstück; Bauliche Anlagen für die Versorgung der Gäste befinden sich auf Nachbargrundstück Flurstück 775/3). Die Ausbildung der Hütten lässt wahrscheinlich nur eine Nutzung außerhalb der Heizperiode im Sommerhalbjahr zu (elektrisches Zuheizen ist grundsätzlich möglich). Allerdings ist eine Nutzung außerhalb der Sommersaison (April/Mai bis September/Okttober) ohnehin nicht zu erwarten.

Die derzeitige Belegungsmöglichkeit mit 4 Betten kann grundsätzlich beibehalten werden. Für einzelne Gebäude besteht grundsätzlich Investitionsbedarf. Das betrifft insbesondere:

- Finnhütte 21 (Renovierung)

Die planerischen Absichten der Stadt Dresden (Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 – Ortschaft Langebrück, Teilbereich Waldbadareal Nord) bestätigen außerdem die Absicht zur Weiterentwicklung des Umfeldes als Erholungsgebiet, indem das an die Sonderbaufläche „Erholung“ im Westen angrenzende Grundstück, welches im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist, in einer Variante der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 3 ebenfalls

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 34/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

Seite
- 33 -



zur Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Erholung umgewidmet werden soll. Denn in der Landeshauptstadt Dresden werden seit geraumer Zeit Standorte für Caravan- und Wohnmobilstellplätze verstärkt nachgefragt. Der Bereich nördlich des Waldbades Langebrück, welcher unmittelbar an das Wertermittlungsgrundstück angrenzt, erscheint dafür geeignet, insbesondere auch deshalb, da dessen Sport- und Freizeiteinrichtungen als Serviceangebote mitgenutzt werden könnten.

Insofern wäre unter Berücksichtigung der planerischen Absichten der Stadt Dresden für das Wertermittlungsgrundstück auch eine Nutzung für Caravan- und Wohnmobilstellplätze denkbar. Zumindest entspräche das einer Variante zur Weiterentwicklung des Umfeldes.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Zur Ableitung des Verkehrswertes soll das Ertragswertverfahren herangezogen werden, weil die für die Ermittlung des Ertragswertes erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze) ermittelt wurden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist nicht möglich, weil keine Kauffälle vorliegen, die hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück aufweisen, und die zu Zeitpunkten verkauft wurden, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstischtag stehen. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird vorerst fiktiv von der Annahme ausgegangen, dass eine Nutzung des Wertermittlungsgrundstückes zusammen mit dem Nachbargrundstück möglich ist.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

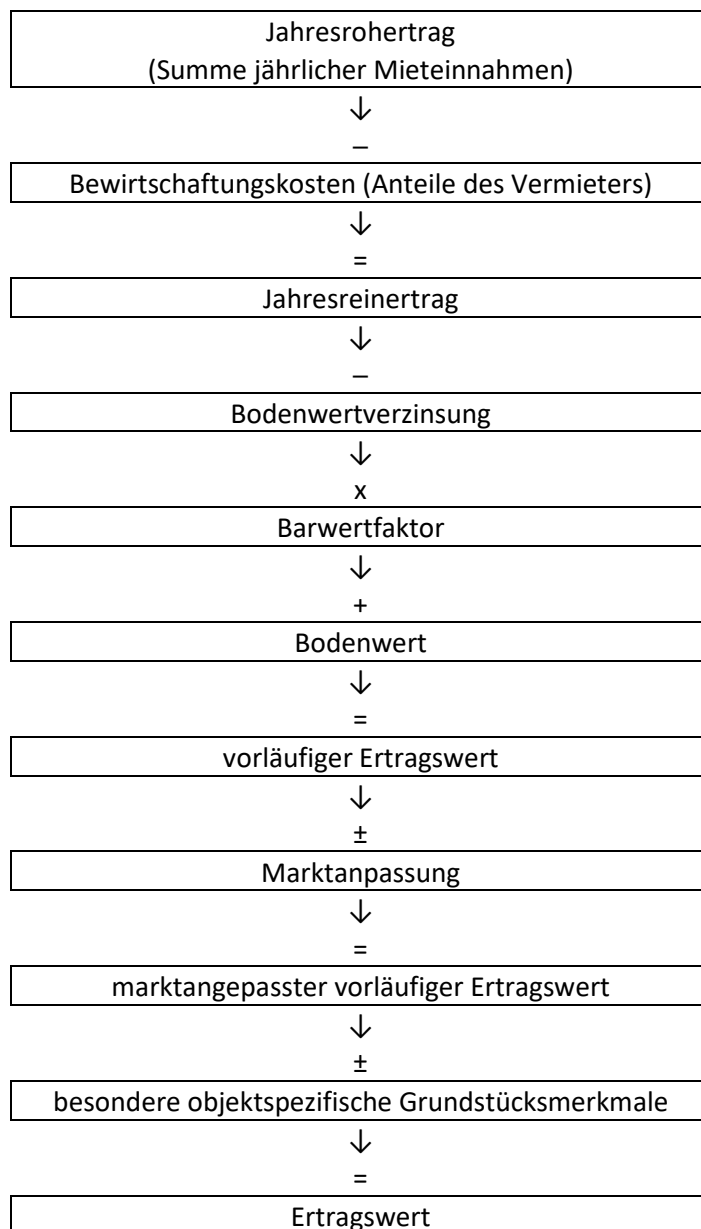
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7. Ertragswert

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Ertragswertermittlung

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.2 Besondere Modellparameter

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (hier Liegenschaftszinssätze) dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zu Grunde lagen.

Der Gutachterausschuss hat für die Verwendung von Liegenschaftszinssätze folgende Modellparameter angegeben:

Modellparameter	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Die Kaufpreise wurden um den Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Bei Wohnungs-/Teileigentum wurde zusätzlich der Wert des Sondernutzungsrechtes bzw. Miteigentumsanteils an Pkw-Stellplätzen vom Kaufpreis abgezogen.
Bewirtschaftungskosten	entsprechend § 32 und Anlage 3 ImmoWertV, bezogen auf den Kaufzeitpunkt Pkw-Stellplätze in Carports und Außenstellplätze wurden wie Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV behandelt.
Bodenwert	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (unter Berücksichtigung von Umrechnungskoeffizienten umgerechnet) mit Stand 01.01.2022
Wohn- bzw. Nutzflächen	laut Kaufvertrag, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Exposé, Wohnflächenverordnung, Nutzflächen nach DIN 277 oder überschlägig berechnet
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV Mehrfamilienhäuser = 80 Jahre
Grundstücksgröße	Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Rohertrag	Ermittlung des jährlichen Rohertrages aus tatsächlichen Nettokaltmieten oder entsprechend des jeweils gültigen Mietspiegels Nur Objekte mit bis zu 20 % leerstehenden Einheiten wurden verwendet (ohne strukturellen Leerstand). Für diesen Leerstand wurde die durchschnittliche Wohnungsmiete/Gewerbemiete (arithmetischer Mittelwert ohne Gewichtung) aus dem Objekt in Ansatz gebracht. bei Eigenheimen überwiegend Ansatz nach Obergrenze des Mietspiegels
Stichtag	1. Juni 2023 = der Mittelwert des Auswertzeitraums
Wohn- bzw. Nutzflächen	Wohn- und Nutzflächen werden aus plausibilitätsgeprüften Angaben der Kaufverträge oder anderer Quellen (z. B. Mieterliste, Bauakten, Exposé) entnommen <u>oder</u> anhand von Gebäudeparametern berechnet.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.3 Mietansatz, marktübliche Miete/Pacht

7.3.1 Pachtwertverfahren

Für Bestandsimmobilien basiert diese Einschätzung in aller Regel auf den für die Bewertung zur Verfügung gestellten Gewinn- und Verlustrechnungen (GuV) bzw. den USALI-Auswertungen der vorangegangenen drei bis fünf Jahre.

Bei nicht vermieteten/verpachteten Betrieben wird für die Ermittlung der nachhaltig erzielbaren umsatzabhängigen Pacht (= prozentualer Anteil des Nettoumsatzes) die betriebswirtschaftliche Entwicklung des Betriebes in der näheren Zukunft prognostiziert. Dazu werden branchenübliche Umsätze (und Zimmererlöse) angesetzt. Das ist auch erforderlich, wenn das Objekt zwar betrieben wird, die Gewinn- und Verlustrechnungen (GuV) bzw. den USALI-Auswertungen aber nicht vorgelegt wurden (wie im vorliegenden Fall).

7.3.2 Berechnung des Basisumsatzes

Die üblichen Einnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

- Beherbergung
- Gastronomie (Speisen und Getränke einschl. Frühstück, Mittag-/Abendessen)³
- Sonstiges

Bei den für die Berechnung des Basisumsatzes erforderlichen Daten wird sich an folgenden Quellen orientiert:

- Preisliste des Betreibers
- Studie zum betriebswirtschaftlichen Ist-Zustand des Hotel- und Gaststättengewerbes nach Betriebsarten und Betriebsgrößen mit Einschätzung des zukünftigen Entwicklungs- und Investitionspotentials im Freistaat Sachsen 2017 (Betrachtungszeitraum 2016), erschienen Juli 2018
- Statistischer Bericht, Beherbergungsgewerbe im Freistaat Sachsen 2023
- betriebswirtschaftliche Auswertung eines Ferienlagers in Sachsen
- Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen

Anm.: Die Studie zum betriebswirtschaftlichen Ist-Zustand des Hotel- und Gaststättengewerbes nach Betriebsarten und Betriebsgrößen mit Einschätzung des zukünftigen Entwicklungs- und Investitionspotentials im Freistaat Sachsen 2017 ist die derzeit aktuellste Fassung. Die Studie wurde im Jahr 2018 veröffentlicht um beinhaltet Zahlen aus dem Jahr 2016. Dies ist die letzte verfügbare Studie dieser Art für Sachsen.

³ unter der Voraussetzung, dass das Wertermittlungsgrundstück zusammen mit dem Nachbargrundstück Flurstück 775/3 genutzt wird, auf welchem sich die Anlagen für die Bereitstellung von Speisen befinden (u.a. Küche, Speiseraum)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Umsatz Beherbergung

Auf dem Wertermittlungsgrundstück Flurstück 774 befinden sich 8 Finnhütten (ohne Berücksichtigung der Überbauten, welche wesentlicher Bestandteil des Nachbargrundstückes Flurstück 775/3 sind). Bei einer angenommenen 4er Belegung je Finnhütte errechnet sich die Gesamtanzahl der verfügbaren Betten je Jahr wie folgt:

Anzahl Finnhütten		8
Betten je Finnhütte		4
Gesamtanzahl der Betten	8 Hütten x 4 Betten/Hütte =	32
Öffnungstage		365
verfügbare Betten im Jahr	32 Betten x 365 Öffnungstage =	11.680

Nach der Preisliste des Betreibers beträgt der Übernachtungspreis in einer Finnhütte bei 4er-Belegung (Normalpreis) 14,02 €/Minderjährigen (U18) und Nacht. Für Volljährige (Ü18) beträgt der Übernachtungspreis 14,86 €/Nacht.

Nach dem *Statistischen Bericht, Beherbergungsgewerbe im Freistaat Sachsen 2023* beträgt die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten für Jugendherbergen und Hütten in Sachsen im Jahr 2023 rund 29,7%. Die mir außerdem vorliegende betriebswirtschaftlichen Auswertung eines konkreten Ferienlagers mit über 600 Betten in Sachsen belegt eine durchschnittliche Bettenauslastung von 28,0%.

Bei dem mir vorliegenden Vergleichsfall handelt es sich um ein Objekt, welches deutlich mehr Freizeitmöglichkeiten bietet (Beachvolleyball- und Beachsoccerplätze, Kegelbahn, beheiztes Außenbecken, Freilichtbühne, Kletterpark, Scaterbahn etc.), als das Feriendorf Langebrück. Mit einem großen Angebot an Freizeitaktivitäten erhöht sich üblicherweise auch die Auslastung des Ferienlagers. Weil das Feriendorf Langebrück bis auf die Beachvolleyball/Beachsoccerplätze und das nahe gelegene Waldbad Langebrück kaum Freizeitangebote zu bieten hat, muss bezogen auf die durchschnittliche Bettenauslastung ein verminderter Ansatz kalkuliert werden. Die durchschnittliche Bettenauslastung berücksichtige ich mit 25%.

Den Anteil der Volljährigen (Ü18) berücksichtige ich mit 10% (Anteil Minderjährige U18 demnach 90%).

Umsatz Beherbergung

verfügbare Betten im Jahr		11.680
Auslastung		25%
Übernachtungsgäste im Jahr		2.920
Anteil Minderjährige (U18)		90%
Minderjährige (U18) Übernachtungsgäste in Hütten	2.920 x 90% =	2.628

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Anteil Volljährige (Ü18)		10%
Volljährige (Ü18) Übernachtungsgäste in Hütten	2.920 x 10% =	292
Bettenpreis Minderjährige (U18) Übernachtungsgäste je Nacht		14,02 €
Umsatz Minderjährige (U18) Übernachtungsgäste	2.628 x 14,02 € =	36.845 €
Bettenpreis Volljährige (Ü18) Übernachtungsgäste je Nacht		14,86 €
Umsatz Volljährige (Ü18) Übernachtungsgäste	292 x 14,86 € =	4.339 €
Gesamtumsatz	36.845 € + 4.339 € =	41.184 €
Abzug für Preisnachlässe (z.B. Gruppenermäßigungen)	5%	-2.059 €
Gesamtumsatz Beherbergung		39.125 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Umsatz Gastronomie

Zusätzlich zur Beherbergung werden die Umsätze für Frühstück, Mittag und Abendessen berücksichtigt (unter der Voraussetzung, dass das Wertermittlungsgrundstück zusammen mit dem Nachbargrundstück Flurstück 775/3 genutzt wird, auf welchem sich die Anlagen für die Bereitstellung von Speisen befinden (u.a. Küche, Speiseraum)). Bei Klassenfahrten/Ferienlager ist eine Vollverpflegung üblich.

Kosten Frühstück (Normal) je Übernachtungsgast, netto		3,78 €
Kosten Mittagessen (warm) je Übernachtungsgast, netto		5,88 €
Kosten Abendessen (ohne Warmanteil) je Übernachtungsgast, netto		5,71 €
Kosten Vollverpflegung je Übernachtungsgast am Tag		15,37 €
Übernachtungsgäste im Jahr		2.920
Gesamtumsatz	2.920 x 15,37 €	44.880 €
Abzug für Preisnachlässe (z.B. Gruppenermäßigungen)	5%	-2.244 €
Gesamtumsatz Gastronomie		42.636 €

Umsatz Sonstiges

Zum sonstigen Umsatz zählt insbesondere

- Benutzung Sauna/Saunagarten

Den sonstigen Umsatz berücksichtige ich mit 5% des Umsatzes aus Beherbergung und Gastronomie.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 34/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)



Gesamtumsatz

Umsatz Beherbergung	39.125 €
Umsatz Gastronomie	42.636 €
<i>Zwischensumme</i>	<i>81.761 €</i>
Umsatz Sonstiges 5% von 81.761 € =	4.089 €
Summe	85.850 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Nicht berücksichtigt werden dürfen Umsätze aus der Vermietung/Event-Veranstaltung

- des Standplatzes für Wohnmobile, Wohnanhänger und Zelte,

weil die Nutzung von Seiten des Bauaufsichtsamtes unter Androhung von Zwangsgeldern untersagt wurde.

7.3.2.1 Basispacht

Laut Studie beträgt die Benchmark für Mieten/Pachten für Gasthöfe (Pacht), Gastronomie mit Logis in Sachsen durchschnittlich 8,9 % im Jahr (für Ferienlager liegen keine Auswertungen vor). Es ist es üblich, dass das Mobiliar/Inventar ebenfalls Miet-/ Pachtgegenstand ist. Im vorliegenden Fall muss die Pacht um den Mobiliaranteil gekürzt werden, weil das Mobiliar nicht Gegenstand der Bewertung ist.

Der Mobiliaranteil beträgt nach der Fachliteratur im Bereich Beherbergung durchschnittlich 25% der Gesamtpacht. Der um den Mobiliaranteil bereinigte Pachtzins errechnet sich wie folgt:

Pachtzins bereinigt = Pachtzins x 0,75

Pachtzins bereinigt = 8,9 % x 0,75 = 6,68 %

Pachtzins bereinigt = rd. 6,5 %

Umsatz pro Jahr	Pachtzins bereinigt	Basispacht pro Jahr
85.850 €	6,5%	5.580 €

7.4 Rohertrag

Mietbereich	Miet-/Pacht im Jahr
Beherbergungsbereich	5.580 €
sonstiger Mietbereich	-
Jahresrohertrag	5.580 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.5 Bewirtschaftungskosten (BWK)

Analog zum Bewertungsmodell erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach § 32 i.V.m. Anlage 3 der ImmoWertV 2021.

Verwaltungskosten 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Instandhaltungskosten 11,70 €/m² (= Stand 1.1.2021 = VPI von 10/2020)

Anpassung:

VPI 10/2020 = 99,9

VPI 10/2022 = 113,5

$11,70 \times 113,5 / 99,9 = 13,30 \text{ €/m}^2$

Ansatz: $13,30 \text{ €/m}^2 \times 50\%^4 = 6,65 \text{ €/m}^2$

Mietausfallwagnis 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Bewirtschaftungskostenart	Kostenansatz	Bezugsgröße	BWK
Verwaltung	3 % vom RoE	5.580 €	167 €
Instandhaltung	6,65 €/m ² NUF	164 m ² NUF	1.091 €
Mietausfallwagnis	4 % vom RoE	5.580 €	223 €
Bewirtschaftungskosten			1.481 €

Die Bewirtschaftungskosten betragen rund 27% des Jahresrohertrages.

⁴ für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

7.6 Berechnung des Reinertrages (RE)

Der Reinertrag errechnet sich allgemein aus Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten:

Jahresrohertrag	Bewirtschaftungskosten	Jahresreinertrag
5.580 €	1.481 €	4.099 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

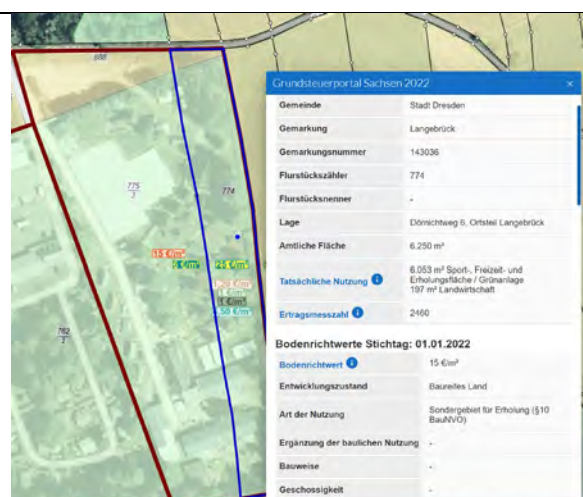
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.7 Bodenwert

7.7.1 Bodenrichtwert

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (hier aus dem Grundsteuerportal zur Ermittlung der Bodenwerte für die Grundsteuer):



Bodenrichtwert [€/m²]:	15
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bodenrichtwertzone:	-
Nutzungsart:	Sondergebiet für Erholung
Bodenrichtwertstichtag:	1.1.2022

Anm.: Nach den Modellparametern ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 1.1.2022 anzusetzen.

7.7.2 Bodenwertermittlung

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

		Erläuterung
Bodenrichtwert	15,00 €/m ²	
Wertabschlag für noch ausstehende Beiträge	– 0,00 €/m ²	
Zuschlag/Abschlag	x 1,0	
angepasster relativer Vergleichswert	= 15,00 €/m ²	
Grundstücksfläche	x 5.935 m ²	5
modellkonformer Bodenwert	= 89.025 €	

7.8 Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV 2021 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. Liegen die Maßnahmen weiter zurück oder sind Maßnahmen nur teilweise erfolgt, sind weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen.

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte erreicht
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamt	20	5

Punktetabelle zur Ableitung des Modernisierungsgrades:

erreichte Punkte	resultierender Modernisierungsgrad
0 bis 1 Punkt	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsstandard
11 bis 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	umfassend modernisiert

⁵ Fläche Flurstück 774 mit 6.250 m² abzgl. der Überbaufläche mit rund 315m²



Die Gebäude erreichen mit 5 Punkten den Modernisierungsgrad *kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung*. Nach Anlage 2 der ImmoWertV ergibt sich in Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer und der vergebenen Modernisierungspunkte die Restnutzungsdauer.

Gesamtnutzungsdauer	Baujahr	Alter	vergebene Modernisierungspunkte	Restnutzungsdauer
40 Jahre	1980	>40 Jahre	5	12 Jahre

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.9 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (LZS)

Im Grundstücksmarktbericht 1.1.2024 (Berichtszeitraum 2023) wurden für Hotels, Pensionen und Gaststätten Liegenschaftszinssätze zwischen 1,73% bis 2,94% ermittelt (siehe Grundstücksmarktbericht Dresden, Stand 1.1.2024, S. 90).

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Grundstückstyp	RND	bis 6 Jahre										7 - 20 Jahre										Gesamt										RND	Grundstückstyp																				
		Anzahl					Grd.-Fläche [m²]					KP/vSW					KP/RoE					Lisi [%]					Anzahl							Grd.-Fläche [m²]					KP/vSW					KP/RoE					Lisi [%]				
		Min - Max Median (s)					Min - Max Median (s)					Min - Max Median (s)					Min - Max Median (s)					Min - Max Median (s)					Min - Max Median (s)							Min - Max Median (s)					Min - Max Median (s)														
Verkaufsgelände	Gebäudebezeichnung	Baujahre	ZUSATZ										WEITER																				Baujahre	Gebäudebezeichnung																			
			bis 1918										bis 1918										bis 1918												bis 1918																		
			1919 - 1949										1919 - 1949										1919 - 1949												1919 - 1949																		
			1950 - 1990										1950 - 1990										1950 - 1990												1950 - 1990																		
			1991 - 2000										1991 - 2000										1991 - 2000												1991 - 2000																		
			2001 - 2010										2001 - 2010										2001 - 2010												2001 - 2010																		
			2011 - 2021										2011 - 2021										2011 - 2021												2011 - 2021																		
			ab 2022										ab 2022										ab 2022												ab 2022																		
			alle										alle										alle												alle																		
			bis 1918										bis 1918										bis 1918												bis 1918																		
1919 - 1949										1919 - 1949										1919 - 1949										1919 - 1949																							
1950 - 1990										1950 - 1990										1950 - 1990										1950 - 1990																							
1991 - 2000										1991 - 2000										1991 - 2000										1991 - 2000																							
2001 - 2010										2001 - 2010										2001 - 2010										2001 - 2010																							
2011 - 2021										2011 - 2021										2011 - 2021										2011 - 2021																							
ab 2022										ab 2022										ab 2022										ab 2022																							
alle										alle										alle										alle																							
Bauherberg, Gaststätte	offen, geschlossen und abwechselnd	Baujahre	ZUSATZ										WEITER																				Baujahre	offen, geschlossen und abwechselnd																			
			bis 1918										bis 1918										bis 1918												bis 1918																		
			1919 - 1949										1919 - 1949										1919 - 1949												1919 - 1949																		
			1950 - 1990										1950 - 1990										1950 - 1990												1950 - 1990																		
			1991 - 2000										1991 - 2000										1991 - 2000												1991 - 2000																		
			2001 - 2010										2001 - 2010										2001 - 2010												2001 - 2010																		
			2011 - 2021										2011 - 2021										2011 - 2021												2011 - 2021																		
			ab 2022										ab 2022										ab 2022												ab 2022																		
			alle										alle										alle												alle																		
			bis 1918										bis 1918										bis 1918												bis 1918																		
1919 - 1949										1919 - 1949										1919 - 1949										1919 - 1949																							
1950 - 1990										1950 - 1990										1950 - 1990										1950 - 1990																							
1991 - 2000										1991 - 2000										1991 - 2000										1991 - 2000																							
2001 - 2010										2001 - 2010										2001 - 2010										2001 - 2010																							
2011 - 2021										2011 - 2021										2011 - 2021										2011 - 2021																							
ab 2022										ab 2022										ab 2022										ab 2022																							
alle										alle										alle										alle																							

Die Kaufpreise lagen zwischen 320.000 € und 5.062.000 € bzw. zwischen 1.482 €/m² und 7.987 €/m² Wohn-/Nutzungsfläche. Unter Berücksichtigung aller wertprägenden Merkmale, insbesondere

- Nutzungsart,
- Bodenwert,
- Restnutzungsdauer und
- Objektgröße

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 34/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

nehme ich einen objektspezifischen angepassten Liegenschaftszinssatz im oberen Spannenbereich von rund 3% an.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

7.10 Bodenwertverzinsung

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

modellkonformen Bodenwert	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	Bodenwertverzinsungsbetrag
89.025 €	3%	2.671 €

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

7.11 Barwertfaktor (Bf)

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

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

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

Ausgehend von einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren (vgl. Punkt 7.3) beträgt der Barwertfaktor gemäß § 20 ImmoWertV für die zu bewertende Liegenschaft nach obiger Formel bei einem Liegenschaftszinssatz von 3%

$$\text{Barwertfaktor} = 9,954$$

7.12 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich allgemein wie folgt:

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

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = (4.099 \text{ €} - 2.671 \text{ €}) \times 9,954 + 89.025 \text{ €}$$

$$\text{vorläufiger Ertragswert} = 103.239 \text{ €}$$

7.13 Marktanpassung

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3% (vgl. Punkt 7.9) wurde aus Kaufverträgen des Jahres 2023 abgeleitet. Bei einer angenommenen Gleichverteilung aller Kauffälle innerhalb des Auswertungszeitraumes 2023 würde der Liegenschaftszinssatz also das Preisgeschehen in der Mitte dieses Zeitraumes abbilden (01.07.2023).

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, weil sich die Preise in diesem Teilmarkt in den letzten 12 Monaten seitwärts entwickelt haben.

Der Anpassungsfaktor (Marktanpassung) beträgt demnach 1,0.

7.14 Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert errechnet sich wie folgt:

marktangepasster vorl. Ertragswert = vorläufiger Ertragswert x Anpassungsfaktor

marktangepasster vorl. Ertragswert = 103.239 € x 1,0

marktangepasster vorl. Ertragswert = 103.239 €

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.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

An dem Wertermittlungsgrundstück besteht Investitionsstau. Das betrifft insbesondere:

- Hütten 21 (Renovierung)

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

Maßnahme	Kosten geschätzt
Renovierung Hütte 21 (Böden, Wände, tlw. Fenster/Türen) 5.000 €/Hütte x 1 Hütte =	5.000 €
Summe Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SMK), brutto	5.000 €
Summe Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SMK), netto	4.202 €

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Grundsätzlich dürfen Schadensbeseitigungskosten nur in der Höhe berücksichtigt werden, wie sich diese auch auf den Verkehrswert auswirken; sie sind demnach in ihrer wertrelevanten Höhe zu berücksichtigen. In der Regel wirken sich die Kosten für die Beseitigung von Schäden nicht 1:1 auf den Kaufpreis und damit auf den Verkehrswert aus⁶.

Beispielsweise hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz die Wertauswirkungen von Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SKM) untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung stellte ich heraus, dass sich die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten im hochpreisigen Bereich mit hoher Nachfrage durchschnittlich nur zu etwa 68 % der tatsächlichen Kosten auf den Kaufpreis auswirken, wohingegen im niedrigpreisigen Bereich mit geringer Nachfrage die Wertauswirkung bei im Durchschnitt 109 % der tatsächlichen Kosten lag.

Der Gutachterausschuss interpretiert die Ergebnisse im hochpreisigen Bereich wie folgt:

Voraussetzung: Knappes Angebot bei großer Nachfrage

- Dann werden die Käufer es oftmals nicht erreichen, dass die Verkäufer die noch zu investierenden Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe als Kaufpreisminderung akzeptieren.
- In diesem Fällen werden die Wertminderungen oftmals wesentlich unter den Ansätzen der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten liegen
- Folge: hohe Kaufpreise

Im niedrigpreisigen Bereich werden die Ergebnisse durch den Gutachterausschuss wie folgt interpretiert:

⁶ Urteil des Finanzgerichtes Berlin-Brandenburg vom 10.06.2015 (Az.: 3 K 3248/11)

Voraussetzung: Die Nachfrage liegt weit hinter dem Angebot zurück

- Käufer können oftmals die Kosten in voller Höhe als Kaufpreisminderung in den Verkaufsverhandlungen durchsetzen.
- In diesen Fällen werden die Wertminderungen oftmals den Ansätzen der Schadensbeseitigungskosten entsprechen.
- Folge: niedrige Kaufpreise

Im vorliegenden Bewertungsfall ist zum Wertermittlungstichtag eine mittelmäßige Nachfrage bei geringem Angebot vorhanden. Analog zu den zuvor wiedergegebenen Ausführungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz berücksichtige ich die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SMK) mit rund 90 %.

Wertminderung durch SMK = SMK x 0,90

Wertminderung durch SMK = 4.202 € x 0,90 = 3.782 €

Überbaugebäude

Gemäß § 915 BGB steht dem Eigentümer des überbauten Grundstücks (Wertermittlungsgrundstück Flurstück 774) ein gesetzlicher Anspruch auf Übernahme des überbauten Grundstücksteils durch den Überbauenden zu. Im Rahmen der Wertermittlung wird angenommen, dass von diesem Recht statt der Zahlung einer Überbaurente Gebrauch gemacht wird. Für die Bemessung des Entschädigungsanspruchs ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung entscheidend, auch wenn wie im vorliegenden Fall, der Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke zunächst über seine eigene Grundstücksgrenze gebaut hat (Eigengrenzüberbau) und die Grundstücke später (z.B. durch Verkauf oder Zwangsversteigerung) unterschiedlichen Eigentümern zufallen. Das Recht auf Zahlung einer Rente bzw. Übernahmeanspruch entsteht zum Zeitpunkt der Überbauung, das Recht auf Rentenzahlung ruht bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Grundstücke in unterschiedliche Hände kommen. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 28.1.2011 (VZR 147/10) ist für die Berechnung einer Überbaurente nach § 912 Abs. 2 BGB für einen vor dem 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet erfolgten Überbau der Bodenwert eines im gleichen Zustand und in vergleichbarer Lage belegenen Grundstückes in den alten Ländern in dem Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend.

- Überbaugebäude von 1980 (Hütten 7, 11, 20, 23, Gebäude A und B)

Für den Ansatz des Bodenwertes orientiere ich mich im Folgenden an den für die Stadt Berlin, insbesondere für Stadtrandlagen veröffentlichten Richtwerten für marktfähiges Nichtbauland zum Stichtag 31.12.1980. Demnach lagen die Richtwerte für marktfähiges Nichtbauland bei durchschnittlich 20 DM je m² Grundstücksfläche. Für die Lage in Dresden berücksichtige ich einen 50%-igen Abschlag.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 34/24	Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m ²)



Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus	Annahme	31.12.1980
Bodenrichtwert in vergleichbarer Lage im Jahr 1980	20 DM x 50% =	10 DM/m ²
Bodenwert der Überbaufläche im Jahr 1980	300 m ² x 10 DM/m ² =	3.000 DM
Umrechnung in EUR (1 EUR = 1,95583 DM)		1.534 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Der bisherige Bodenwert widerspiegelt die Wertverhältnisse am 31.12.1980; der Bodenwert muss noch inflationsbereinigt werden. Hierfür wird bis 1991 der Preisindex für Lebenshaltung (früheres Beitrittsgebiet ohne neue Länder) und ab 1991 der Verbraucherpreisindex für Deutschland herangezogen.

Preisindex für Lebenshaltung früheres Beitrittsgebiet	12/1980	67,8
Preisindex für Lebenshaltung früheres Beitrittsgebiet	01/1991	87,3
Verbraucherpreisindex (2020=100)	01/1991	60,5
Verbraucherpreisindex	07/2024	119,8
Indizierter Bodenwert der Überbaufläche		
1.534 € x (119,8 / 60,5) x (87,3 / 67,8) =		3.911 €

- Überbauegebäude von 2019 (Party-Carport)

Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus	Annahme	31.12.2019
Bodenrichtwert Sonderbaufläche Erholung	Annahme	10 €/m ²
Bodenwert der Überbaufläche im Jahr 2019	15 m ² x 10 €/m ² =	150 €
Verbraucherpreisindex (2020=100)	12/2019	100,0
Verbraucherpreisindex	07/2024	119,8
Indizierter Bodenwert der Überbaufläche	150 € x (119,8 / 100,0) =	180 €

Teilfläche des gesamten Feriendorfes Langebrück

Wie ich bereits eingangs geschildert habe, handelt es sich bei dem Wertermittlungsgrundstück Flurstück 774 nur um einen Teil des Feriendorfes Langebrück. Das Feriendorf Langebrück erstreckt sich insgesamt über die beiden Grundstücke Flurstück 775/3 und 774.

Bei der bisherigen Wertermittlung bin ich von der Voraussetzung ausgegangen, dass die Nutzung des Wertermittlungsgrundstückes zusammen mit dem Nachbargrundstück Flurstück 775/3 möglich ist. Während die Nutzung des Nachbargrundstückes Flurstück 775/3 als Feriendorf auch ohne das Wertermittlungsgrundstückes möglich ist, ist die Nutzung des Wertermittlungsgrundstückes als Feriendorf ohne das Nachbargrundstück Flurstück 775/3 nicht möglich. Denn auf dem Nachbargrundstück Flurstück 775/3 befinden sich insbesondere die Zuwegung, die Versorgungsleitungen, die Anlagen für die Bereitstellung der Speisen, die sanitären Anlagen etc. Aus diesem Grund ist der jeweilige Eigentümer des Wertermittlungsgrundstückes immer auf den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstückes angewiesen; andernfalls wäre das Wertermittlungsgrundstück nicht als Feriendorf nutzbar. Diese Abhängigkeit wirkt sich in erheblichem Maße auf den Kaufpreis (Verkehrswert) aus, weil der jeweilige Eigentümer des Wertermittlungsgrundstückes u.U. umfangreiche Zugeständnisse

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 34/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnickweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

Seite
- 50 -

machen muss. Die Wertauswirkung berücksichtige ich mit einem Abschlag von 25% bezogen auf den vorläufigen Ertragswert.

Abschlag wegen Teilfläche = 103.239 € x 25%

Abschlag wegen Teilfläche = 25.810 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Instandhaltungsrückstand	-3.782 €
Indizierter Bodenwert der Überbaufläche 3.911 € + 180 € =	+4.091 €
Abschlag wegen Teilfläche	-25.810 €
Summe	-25.501 €

7.16 Ertragswert

Der Ertragswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Ertragswert = marktangepasster vorl. Ertragswert ± boG

Ertragswert = 103.239 € – 25.501 €

Ertragswert = 77.738 €

8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Verkehrswert = Ertragswert

Verkehrswert = 77.738 € ≈ 78.000 €

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II

Grundbuchamt	Dresden		
Grundbuch von	Langebrück		
Blatt	1421		
BVNr.	1		
am Grundstück der Gemarkung	Langebrück		
Flurstück	774	mit	6.250 m²
mit der Anschrift	Dörnichtweg 6		
	01465 Dresden-Langebrück		
Wertermittlungstichtag	08.07.2024		
Qualitätstichtag	08.07.2024		
habe ich ermittelt mit rund	78.000 €		

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

8.2.1 Abt. II Nr. 6 (Zwangsversteigerungsvermerk)

Die Eintragung mindert den Verkehrswert grundsätzlich nicht.



9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

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

Nach Beschluss des Amtsgerichtes Dresden war das vorgefundene Inventar (Zubehör) nicht zu bewerten.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 02.10.2024

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Grundbuch von Langebrück, Blatt 1421, Ausdruck vom 02.04.2024
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 06.05.2024 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 16.05.2024
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 15.05.2024
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 06.06.2024
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 02.05.2024
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 03.05.2024
- Auskunft Sachsen Netze vom 13.05./17.05.2024
- Amtlicher Lageplan, M1:250
- Auszug aus Planungsunterlagen zur Errichtung Kinderferienlager „Frühgemüsezentrum“ von 1977/1979 einschl. Zeichnungen

12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Um-nutzung, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Ein- und Mehrfamilienhäuser, verschiedene Aus-gaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) vom 19. Mai 2010
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte, verschiedene Jahre
- IVD-Immobilienpreisspiegel, verschiedene Ausgaben
- Aengevelt City Report, verschiedene Ausgaben
- Mietspiegel, verschiedene Jahre
- Statistischer Bericht, Beherbergungsgewerbe im Freistaat Sachsen 2023
- betriebswirtschaftliche Auswertung eines Ferienlagers in Sachsen
- Studie zum betriebswirtschaftlichen Ist-Zustand des Hotel- und Gaststättengewerbes nach Be-triebsarten und Betriebsgrößen mit Einschätzung des zukünftigen Entwicklungs- und Investiti-onspotentials im Freistaat Sachsen 2017 (Betrachtungszeitraum 2016), erschienen Juli 2018

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 Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Luftbild – das Flurstück 774 ist rot umrandet

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 34/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

- Gesamtgrundstück des Feriendorf Langebrück (FdL)
- Flurstück 774 - Az.: 520 K 34/24 (Teilfläche des FdL)
- Finnhütte (Nr. 1, 2, 4 bis 25)
- Sanitärräume
- Wirtschaftsgebäude (Vorbereitung/Lager)



Übersichtsplan

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 34/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnickweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)

Seite
- 56 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Blick vom Dörnichtweg aus nördlicher Richtung; zu sehen ist die Finnhütte Nr. 22



Flurstück 774

Blick vom Dörnichtweg aus nördlicher Richtung mit etwaigem Grenzverlauf

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 34/24

Wertermittlungsobjekt:

Dörnichtweg 6, 01465 Dresden-Langebrück
Gemarkung Langebrück, Flurstück 774 (6.250 m²)