

I
Dipl.-Ing. **Aneff Helff**
von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellte
u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

D – 01099 Dresden, Weintraubenstraße 4
Telefon: 0351 / 1 6068671
Mobil: 0173 / 73 44 444

Diplombauingenieurin
Diplomwirtschaftsingenieurin (FH)
für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Dresden

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
UST-ID: DE220664154
Email: info@immobilienbewertung-helff.de

W E R T G U T A C H T E N

(Nr. 2024 – 16)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des insgesamt 26,002 / 1.000 Miteigentumsanteils (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Abstellraum im Untergeschoss - im ATP jeweils mit Nr. 27 bezeichnet in:

Lage des Objektes: 01731 Kreischa, Lockwitzgrund 123 k
Gemarkung: Sobrigau **Flurstück** 68 / 6 mit 651 m²
Wohnungsgrundbuch: von Sobrigau, Blatt 129, lfd.-Nr.1
Eigentümer: -----
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungsstichtag: 2024-08-06
Aktenzeichen (AZ): 520 K 045 / 22

Verkehrswert: 67.000,00€

Objektansicht:



Ausfertigung:

1 / 2 / 3 / **4** / 5

Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	520 K 045-22
Wohnungsgrundbuch	von Sobrigau
Beschreibung:	BVNr.1: 26,002 / 10.000 MEA an dem Grundstück Flurstück 68/6 zu 651 m ² verbunden mit dem SE an der Wohnung im Dachgeschoss vom Treppenhaus mittig rechts, 1. Eingang sowie dem Abstellraum im Kellergeschoss - laut ATP jeweils mit Nr. 27 bezeichnet
Postalische Adresse:	Lockwitzgrund 123 k in 01731 Kreischau
Objektart:	Eigentumswohnung (2 Räume zzgl. Küche, Bad, Diele)
Wohnfläche:	39,49 m ² ≈ 40,00 m ² (lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung)
Baujahr:	ca. 1880
Sanierung / Modernisierung:	1995/1996: Komplettsanierung und Modernisierung mit Umbau und Ausbau zu Wohnungen in den wesentlichsten Haupt- und Ausbaugewerken (Fenstererneuerung, Fassade, Dacheindeckung, Balkone; Erneuerung der Ausbaugewerke: Bad-, Elektro-, Heizungsinstallation, Fußböden, Wände, Decken, Wohnungseingangstüren)
Denkmalschutz:	nichtzutreffend
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-08-06
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2024-08-06
Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren nach §§ 31-34 ImmoWertV2021
Verkehrswert:	67.000,00 €
WEG – Verwaltung:	Hausverwaltung Bianca Kremer, Lockwitzgrund 123 in 01731 Kreischau
Vermietungsstand:	vermietet, jedoch zum 01.10.2024 gekündigt
Energieausweis:	Energieverbrauchsausweis mit Gültigkeit bis 08-2028 mit einem Endenergieverbrauch von 90,2 kWh/(m ² *a) vorhanden
Zubehör:	keines
Kurzbeschreibung des Objektes:	derzeit vermietete Eigentumswohnung innerhalb der Wohnanlage ‚Lockwitzau‘, welche aus der ehemaligen Schokoladenfabrik ‚Otto Rüger‘ entstanden ist; die Wohnung Nr. 27 befindet sich im Haus Nr. 123 k im Dachgeschoss mittig vom Treppenhaus; verfügt über 2 Wohnräume zzgl. Küche, Bad und Diele sowie einem Abstellraum im Untergeschoss – laut ATP ebenfalls mit Nr. 27 bezeichnet.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	4
1. VORBEMERKUNGEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
TEIL II	6
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE	6
3.1. Tatsächliche Eigenschaften	6
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück.....	8
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1. Allgemeines	10
4.2. Ausführung / Ausstattung.....	11
4.3. Außen- / Nebenanlagen.....	12
4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 27.....	13
TEIL III	15
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	15
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	15
5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2. Vergleichswertermittlung.....	16
5.3. Bodenwertermittlung.....	16
5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes.....	17
5.4. Ertragswertermittlung.....	18
5.4.1. Ausgangsparameter.....	18
5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes	25
6. ERGEBNIS / WERTUNG	26
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS	27
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	28
10. ANLAGEN.....	29
10.1. Übersichtsplan Lage im LK (o. M.).....	29
10.2. Übersichtsplan Kreische (o. M.).....	30
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000).....	31
10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	32
10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis.....	34
10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise)	36
10.6.1. Grundriss Kellergeschoss – WE 27 (o. M.)	36
10.6.2. Grundriss Mansardgeschoss (o. M.)	37
10.6.3. Grundriss WE 27 (o. M.).....	38
10.7. Grundbuchauszug Blatt 129 (nur Abteilung II)	39
10.8. Fotodokumentation	42
10.8.1. Aussenansichten	42
10.8.2. Innenansichten	45

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

Das Wertgutachten (kein Bausubstanzgutachten) wird in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV 2021 erarbeitet. Gegenstand ist ausschließlich das angegebene Grundstück einschließlich der aufstehenden Bauten.

Das Wertgutachten gilt nur für den unter Punkt 2 ausgewiesenen Zweck und für den ausgewiesenen Auftraggeber. Eine Weitergabe des Gutachtens für einen anderen Zweck und Nutzer ist nicht gestattet und schließt eine Haftung der Sachverständigen für daraus folgende Schäden und Ansprüche aus.

Für verdeckte Mängel und Schäden kann die Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe (Fläche) der tatsächlichen entspricht. Der Wert des vorhandenen Aufwuchses an Großgrün und Sträuchern wird mit dem Bodenwert erfasst.

Das Wertgutachten wird unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Sachverständige hat kein persönliches Interesse am Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird zudem die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt sowie, dass die zum Errichtungszeitpunkt gültigen einschlägigen bautechnischen Vorschriften eingehalten worden sind.

Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, welche nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten ist ausschließlich zum Zwecke der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Daher wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks insbesondere unter Nichtbeachtung der in Abteilung II eingetragenen Rechte ermittelt.

Fotografische Innenaufnahmen der Wohnung und die Einarbeitung derer in das Wertgutachten wurden durch den Mieter gestattet.

Die Datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DSGVO wurden berücksichtigt bzw. eingehalten.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte bedarf aus urheberrechtlichen Gründen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Das Gutachten enthält insgesamt 49 Seiten, davon 8 Anlagen mit 21 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Lockwitzgrund 123 k in 01731 Kreischau; Landkreis Sächsische Schweiz Ostergebirge; Freistaat Sachsen
Wohnungsgrundbuch von	Sobrigau; Blatt 129, lfd.-Nr.1
Gemarkung / Flurstück / Flurstücksgröße:	Sobrigau / 68/6 mit 651 m ²
Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer:	-----
Verwaltung:	
• Objektverwaltung:	vorhanden
• nach WEG:	vorhanden (siehe jeweils gesondertes Anschreiben)
Mietsituation:	vermietet
Auftrag / <u>Beschluss:</u>	2024-05-06 (bei der Sachverständigen eingegangen am 2024-05-10)
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-08-06
Teilnehmer am Ortstermin:	für den Eigentümer / Verwalter: . / . für den Gläubiger: . / . der Mieter Frau Helff als Sachverständige
Herangezogene Unterlagen:	<i>vom AG zur Verfügung gestellt:</i> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter GB – Auszug vom 2023-10-17 <i>vom Eigentümer / <u>Zwangsverwalter</u> zur Verfügung gestellt:</i> <ul style="list-style-type: none">• Gebäudeversicherungsnachweis – aktuelle Police• Energieausweis• Wirtschaftsplan• Einleitungsbericht incl. Anlagen <i>von der Sachverständigen eingeholte Unterlagen:</i> <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses• Auszug aus der Liegenschaftskarte

- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Planungsrechtliche Angaben des Bauamtes
- Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungserklärung
- durch die Unterzeichnende erstelltes Gutachten aus dem Jahr 2018 zum AZ 512 K 138-17
- Protokoll und Fotos zur Ortsbesichtigung am 2024-08-06

Einsichtnahme in Grundakte: am 2018-03-23

Gutachterausschuss: *dienstansässig beim:*
Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Schlosspark 22
(Tel. 03501 / 515 33 02)

Bauaufsichtsamt: *dienstansässig bei dem:*
Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
Schlosshof 2 / 4 in 01796 Pirna
(Tel. 03501 / 515 - 3444)

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 2024-08-06 (Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsgrundlagen: s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

TEIL II

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Eingebettet in das romantische Lockwitztal und umgeben von den Höhenzügen des östlichen Erzgebirges und des reich bewaldeten Erzgebirgsvorlandes, befindet sich **Kreischa**, eine Gemeinde im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Das Ortszentrum mit dem Gänseliesel-Brunnen und den Wasserspielen lädt Gäste und Einwohner zum Verweilen ein. Übernachtungsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen findet der Besucher in allen Preisklassen. Jährlich erholen sich zahlreiche Patienten in Maßnahmen der medizinischen und beruflichen Rehabilitation und werden nach neuesten medizinischen Standards in der Klinik Bavaria versorgt. Die Klinik in Kreischa zählt zu den größten Reha-Zentren Deutschlands. Von überregionaler Bekanntheit ist zudem das Institut für Dopinganalytik und Sportbiochemie, ein WADA-anerkanntes Dopingkontrolllabor, das aus dem Zentralinstitut mit Rehabilitationszentrum und Dopingkontrolllabor hervorgegangen ist.

Sobrigau ist ein Ortsteil der Gemeinde Kreischa und liegt zwischen der Bundeautobahn A17 im Norden und der Talsperre Kauscha im Nordwesten. Das zu bewertende Objekt befindet sich südlich des Ortsteiles Sobrigau ca. 1 km entfernt.

Ort und Einwohnerzahl:	Kreischa ca. 4.500 Einwohner (12 / 2023) davon im OT Sobrigau ca. 280 EW
Verkehrslage des Ortes:	der Ortsteil Sobrigau liegt direkt an den Staatsstraße 36 Lockwitzgrund als Hauptverkehrsstraße <u>Entfernungen:</u> <ul style="list-style-type: none">- Kreischa ca. 5 km- Sobrigau ca. 2 km- Kreisstadt Pirna ca. 18 km- Landeshauptstadt Dresden (Zentrum) ca. 13 km <u>Anschlüsse an die BAB:</u> <ul style="list-style-type: none">- BAB17- AST Heidenau ca. 8 km entfernt
Verkehrslage des Grundstücks:	ca. 4,00 km nördlich der Ortslage von Kreischa an einer Durchgangsstraße als Hauptverkehrsstraße (S183)
Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 4,00 km (Kreischa)
Vorhandene Infrastruktur:	mäßig: im Ortsteil Sobrigau selbst einige wenige; nächste im Dresdner Ortsteil Nickern in ausreichendem Maße vorhanden
Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs:	bis 3,0 km (Kaufpark Nickern)
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	S- Bahn: ca. 5,0 km (Dresden - Niedersedlitz) Bus: ca. 200 m (Linien 86, 162 und 386) Flughafen: ca. 23 km (Dresden – Klotzsche) ca. 133 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)
Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen:	bis ca. 3,0 km entfernt
Geschäfts-, Gewerbelage:	keine
Wohnlage:	einfach - mittel
Art der Umgebungsbebauung:	offene mehrgeschossige Wohnbauten, ausgewiesen als Mischbaufläche in unmittelbarer Nähe, weiterführend mehrere denkmalgeschützte Bauernhöfe, weitere Umgebung durch landwirtschaftliche Flächen (Wald und Wiesen) geprägt
Immissionen:	keine
Topographische Lage:	hangig bzw. uneben
Gestalt / Form:	rechteckig; Länge: ca. 40,00 m; Tiefe: i. M. 17,00 m

Erschließungszustand

(Lockwitzgrund):

- | | |
|--|--|
| a) Straßenart: | Durchgangsstraße mit mäßigen Ziel- und Quellverkehr |
| b) Straßenausbau: | einspurig Asphalt; Parken am Fahrbahnrand nicht möglich; keine Gehwege vorhanden |
| c) Straßenbeleuchtung: | vorhanden |
| d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße: | etwa gleichhoch |

Anmerkung:

Das Grundstück grenzt nicht direkt an öffentliche Verkehrsflächen, die Zuwegung erfolgt über das Fremdfurstück 68/26), deren Nutzung aber grundbuchlich sowie als Baulast gesichert ist.

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

- | | |
|--------------------|--------------------------|
| a) Trinkwasser: | vorhanden |
| b) Elektroenergie: | vorhanden |
| c) Erdgas: | vorhanden |
| d) Telefon: | vorhanden |
| e) Schmutzwasser: | vorhanden |
| f) Löschwasser: | nicht erkundet |
| g) Entertainment: | Satellitenempfangsanlage |

Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken:

keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke erkennbar

Baugrund - und Grundwasserverhältnisse: normaler tragfähiger Baugrund wird unterstellt; aufgrund der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet des Lockwitzbaches muss mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen sein.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2023-10-17 mit folgender Bezeichnung:

Grundbuch von Sobrigau; Blatt 129, lfd.-Nr.1:
Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis:
Lage: Lockwitzgrund 123 k
Miteigentumsanteil: 26,002 / 1.000
Gemarkung: Sobrigau
Flurstück 68 / 6
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche
Grundstücksgröße: 651 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss – im ATP mit Nr. 27 bezeichnet nebst Abstellraum im Untergeschoss ebenfalls mit Nr. 27

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Abtlg II: siehe Anlage 10.7

Es handelt sich hierbei sämtlich um Rechte (Grunddienstbarkeiten), die dem bestimmungsgemäßen Gebrauch des Wohnparks dienen. Sie stellen keinen Einfluss auf das zu bewertende Sondereigentum dar und können somit als wertneutral betrachtet werden.

Abtlg III: nicht wertrelevant

*Anmerkung:
Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: folgende Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Auskunft vom 2024-05-27)

- Vereinigungsbaulast: Übernahme der Verpflichtung dauernd zu sichern, dass die Flurstücke 68/6, 68/5 und 68/7) im baurechtlichen Sinn ein Grundstück bilden und dauernd zu gewährleisten, dass das öffentliche Baurecht so eingehalten wird, als ob diese Flurstücke auch nach Zerlegung oder Teilung derselben ein Grundstück bilden. Die Verpflichtung gilt auch gegenüber und zu Lasten von Rechtsnachfolgern (siehe auch Anlage 10.4.)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis: folgende Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster SALKA nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Auskunft vom 2024-06-13)

- Altablagerungen wurden komplett entfernt, keine Kontamination mehr vorhanden, es sind keine weiterführenden Untersuchungen erforderlich, der Standort wurde jedoch in der Altlastenverdachtsfalldatei belassen (siehe auch Anlage 10. 5)

*Anmerkung:
Beide Eintragungen (Altlast und Baulast) haben keinen Einfluss auf das zu bewertende Sondereigentum und können somit als wertneutral betrachtet werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt

Rechtmäßiges Eigentum Dritter: keines bekannt; auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt

Grundstücksbezogene Versicherungen: nach Auskunft des Zwangsverwalters besteht ausreichender Versicherungsschutz (Wohngebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung)

Anmerkung:

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-,
verfahren:

das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich der Stadt, es ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

eingetragen als Mischbaufläche ohne nähere Spezifizierung

Darstellung im Bebauungsplan oder
Vorhaben- u. Erschließungsplan:

rechtskräftiger Bebauungsplan ‚Lockwitztalau‘ vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:

Bauland (baureifes Land)

Sanierungsverfahren / Denkmalschutz:

nicht zutreffend

Naturschutz:

nicht zutreffend

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Die zu bewertende Wohneinheit gehört zum Wohnpark ‚Lockwitzau‘, welcher aus der ehemaligen Schokoladenfabrik ‚Otto Rüger‘ entstanden ist. Der gesamte Wohnpark setzt sich heute aus mehreren separaten Grundstücken zusammen, welche ursprünglich ein einziges Grundstück bildeten. Dieses wurde entsprechend seiner Bebauung in mehrere Grundstücke aufgeteilt, die jedoch heute wirtschaftlich immer noch eine Einheit bilden.

Besichtigt wurden die zu bewertende Wohnung sowie die öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten (Gemeinschaftseigentum).

Die Beschreibung erfolgt so, wie es für die Datenherleitung zur Wertermittlung erforderlich ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind

Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe oder Eigenschaften des Grund und Bodens eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern bzw. Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Die folgende Beschreibung basiert auf der Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie auf den Angaben aus der Baubeschreibung zur Teilungserklärung bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Angaben wurden vor Ort so weit als möglich überprüft und für die Wertermittlung als richtig unterstellt.

Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann somit nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Art des Gebäudes:	voll unterkellert, 3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	um 1880
Modernisierung / Sanierung:	ca. 1995-1996 grundhafte Kernsanierung und Modernisierung mit Um- und Ausbau zu Wohnungen in sämtlichen Hauptgewerken (Fenster, Hauseingangstüren, Fassade, Dach, Treppenhaus, Balkonanbau) und Ausbaugewerken (Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallation; Wohnungstüren; Wände, Decken, Fussböden)
Anzahl der Wohnungen / Flächen:	insgesamt 29 WE mit insgesamt ca. 1.520 m ²

4.2. Ausführung / Ausstattung

Gebäudeaufbau:

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Streifenfundamente aus Bruchstein / Beton
Umfassungswände:	massiv (Ziegelmauerwerk)
Dachkonstruktion / Dachform:	steiles Satteldach in Holzkonstruktion, ausgebildet als Mansarddach mit darüberliegendem flachen Satteldach; Mansarddach mit Spitzgauben, darüberliegendes Dachgeschoss mit in die Dachhaut eingebauten Loggien
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung; Gauben mit Zinkblecheindeckung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Titanzink
Schornstein:	-
Außenverkleidung:	umlaufend Putzfassade; Fenstereinfassungen tlw. mit Klinker bzw. Sandstein ausgebildet; umlaufend angeständerte Balkonkonstruktionen (Stahl- / Betonkombination)

Gebäudeausbau:

Innenwände:	tlw. massiv (Ziegelmauerwerk), tlw. Trockenbaukonstruktion
Geschossdecken:	KG / DG: Betonsteindecken mit Stahlbetonträgern
Fussboden:	Estrich mit verschiedenen Belägen (tlw. Teppichboden, tlw. Laminat, Nassbereiche mit Fliesenbelag)
Treppen / Treppengeländer:	einläufige Betontreppen mit Tritt- und Setzstufen sowie Kunststeinbelag, ebenso die Zwischenpodeste und Geschossflure

Wand- / Deckenflächenbehandlung:	Treppenhaus: Putz mit Anstrich; Wohnbereiche: Raufasertapete, tlw. mit Anstrich, Nassbereiche mit Fliesenbehang
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fensterbänke:	ausen: Zinkblechabdeckungen; innen: Werzalit
Türen / Tore:	Hauseingangstüren: zweiflügelig mit feststehendem Element sowie mit Lichtausschnitten; Wohnungseingangstüren: Röhrenspan (Vollblatt); Innentüren: Röhrenspan

Haustechnik:

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Ausstattung (Bäder mit Wanne, HWT und WC)
Heizung / Warmwasserversorgung:	Zentralheizung (Baujahr 1996) Nah- und Fernwärme,
Energetische Situation:	Energieverbrauchsausweis mit 90,2 kWh/(m²*a) Endenergieverbrauch mit Gültigkeit bis 2028 vorhanden
sonstige Ausstattung / besondere Bauteile:	Blitzschutzanlage

Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Beschaffenheit

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	in den Sommermonaten – gut in den Wintermonaten – ausreichend (Hauptnutzflächen gen sämtliche Himmelsrichtungen)
Bauliche Mängel / - Schäden / Allgemeinbeurteilung:	- dem Anschein nach guter altersentsprechender baulicher Zustand; augenscheinlich kein erheblicher Instandhaltungs- und / oder über das übliche Maß hinausgehender Reparaturstau, die bauliche Hülle betreffend, erkennbar

4.3. Außen- / Nebenanlagen

Zuwegung:	zentraler Hauseingang an Nordostseite; 2. Hauseingang aufgrund Hanglage in Höhe des II. Obergeschosses Die Zuwegung zum Gebäude erfolgt von der durch den Lockwitzgrund verlaufenden Hauptstraße, über eine nördlich des Gebäudes Lockwitzgrund 123 f verlaufende
-----------	--

fende befestigte Zuwegung, die südlich in einem Bogen um das Gebäude Lockwitzgrund 123 h über die unbebauten Grundstücke 68/26 und 68/14 führt.

Die zweite Zuwegung führt zwischen den Gebäuden 123 a und 123 b von der Hauptstraße aus am Roten Turm (Gaststätte) vorbei.

Freiflächen / Gartenflächen: das Grundstück ist fast vollständig überbaut

Einfriedung: offene Grenzgestaltung

Nebengebäude: augenscheinlich keine erkennbar

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden vom Sachverständigen bei allen Positionen nicht durchgeführt.

4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 27

Lage im Objekt: im Mansardgeschoss vom Treppenhaus rechts 1. Eingang

Bezeichnung: Sondereigentum Wohnung Nr. 27

Größe: 39,49 m² ≈ 40,00 m² (lt. ATP)

Anzahl der Räume: 2 Räume zzgl. Wannenbad, offene Küche, Diele

Raumaufteilung: Die Räume sind wie folgt aufgeteilt und ausgerichtet:
s...straßenseitig, r...rückseitig, i...innenliegend sowie Himmelsrichtungen

27 / 1 Diele	02,97 m ²	i	-
27 / 2 Küche	02,97 m ²	i	-
27 / 3 Bad	04,61 m ²	i	-
27 / 4 Wohnen	21,56 m ²	r	SW
21 / 5 Schlafen	08,60 m ²	r	SW
Summe Wohnfläche:	40,71 m²		
abzgl. 3% Putz	1,22 m ²		
	39,49 m²		
	≈ 40,00 m²		

zzgl. Kellerraum ohne Flächenangabe

Grundrissgestaltung: zweckmäßig und praktisch;
nachteilig: Küche und Bad ohne direkte Belüftung und Belichtung, kein Balkon; keine separate Abstellfläche innerhalb der Wohnung;

Belichtung / Besonnung:	in den Sommermonaten – ausreichend in den Wintermonaten – mäßig Hauptwohnflächen nach Südwesten
Wohnwert:	mittel - gut
Sondernutzungsrecht:	keine
Zubehör:	keines bekannt
Hausgeldzahlungen:	259,00 € / Monat (mit TE-Nr. 76 aus AZ: 520 K 046-22 gemeinsam, davon IHR 39,50 € / Monat
Erträge aus Gemeinschaftseigentum:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung / bauliche Mängel u. / o. Schäden:	augenscheinlich keine baulichen Mängel oder Schäden die Hauptgewerke betreffend erkennbar; die Ausbaugewerke sowie der Ausstattungsstandard in altersgerechtem Zustand. <i>Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.</i> <i>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden von der Sachverständigen nicht durchgeführt.</i>

TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 194 wie folgt definiert:

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

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 31 – 34) und Sachwertverfahren (§§ 35 – 39) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Vergleichbar sind Grundstücke dann, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) hinreichend übereinstimmen oder durch Zu – oder Abschläge vergleichbar gemacht werden können. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Der Ertrag ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere: Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; mietrechtliche Bindungen; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.)

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind.

Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35 – 39 ImmoWertV wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die wertmäßige Einordnung von Wohneigentum am Immobilienmarkt erfolgt üblicherweise über den relativen Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche.

Bei einer ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen von Eigentumswohnungen, welche hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen, ist das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ergab eine telefonische Vorabanfrage beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis, dass für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen mit entsprechender Ausweisung von wertbeeinflussenden Merkmalen vorlag.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen kann keine verwertbare Durchführung des Vergleichswertverfahren ermöglicht werden. Daher wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung auf Grundlage des Ertragswertes abgeleitet.

5.2. Vergleichswertermittlung

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** sind Kaufpreise solcher Eigentumswohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Hierzu wurden den zuständigen Gutachterausschüssen die Aufträge erteilt, Vergleichsfälle bekannt zu geben.

Für die zu bewertende Wohnung konnte für den Zeitraum 01.01.2023 – 06.08.2024 keine repräsentative Anzahl an Kauffällen ermittelt werden. Somit muss hier auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet werden und die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

5.3. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu gelangen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden – **unmittelbarer Preisvergleich**. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden – **mittelbarer Preisvergleich**.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich):

⇒ Grundstücksanpassung:

Bei dem angesetzten Bodenrichtwert handelt es sich um einen Wert, der sich auf die Region bezieht, in der das Bewertungsobjekt liegt. Somit sind die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beurteilenden Zustandsmerkmale wie:

- Lage
- Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße und –zuschnitt
- Oberflächengestalt und Baugrundverhältnisse
- Erschließung und Infrastruktur

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

⇒ Basis:

Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich): Internetauskunft auf www.boris-sachsen.de, bestätigt durch telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge

Das Flurstück 68/6 befindet sich in der BRW – Zone 62802995. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone:	62802995
Stichtag:	01.01.2024
Flurstück:	68/6
Wert (€/m²):	103,00 (Baureifes Land)
Beitrags- und abgaben-	
Rechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Art:	gemischte Baufläche ohne nähere Spezifizierung
Bauweise:	offen
Fläche (m²):	500

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 103 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.08.2024	× 1,00	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 103,00 €/m²	

Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	Mi (Mischbaufläche)	Mi (Mischbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Beitrags- u. abgaben-rechtl. Zustand	ebf	ebf	× 1,00	
Grundstücksgröße	500	651	× 1,00	E 2
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 103 €/m²	
IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 103 €/m²	
651 m²			× 651 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert			= 67.053 €	
26,002 / 1.000 MEA			= 1.743,51 €	
Bodenwert MEA			≈ 1.744,00 €	

E 1

Keine Wertabhängigkeit über diesen Zeitraum ableitbar

E 2

Keine Wertabhängigkeit aufgrund der geringen Abweichung ableitbar

5.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Pkt. 5.1. erläutert, ist der Ertragswert die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodens. Mit dem Ertragswert wird also aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück sich nach dem ortsüblichen Mietniveau rentierlich verzinst.

Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert, der als stichtagsbezogener Zeitwert definiert ist, bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in die Zukunft gesetzten Erwartungen.

5.4.1. Ausgangsparameter

• Mieteinnahmen (Rohertrag vgl. §31 ImmoWertV2021)

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet, jedoch zum 01.10.2024 gekündigt. Das Mietvertragsverhältnis wurde zum Januar 2019 geschlossen. Die monatliche Kaltmiete beträgt seitdem 218,00 €, respektive 5,45 €/m². Eine Mieterhöhung erfolgte bisher nicht. Aus diesem Grund ist für die Ertragswertermittlung allein die Marktmiete maßgebend.

Ein qualifizierter Mietspiegel liegt für die Region nicht vor. Aus diesem Grund wird sich für die Bestimmung der Marktmiete an den Angaben der recherchierten Angebotsmieten orientiert und das ortsübliche Mietniveau wie folgt ermittelt:

Angebotsmieten

Für die marktüblich erzielbaren Mieten wurde folgendes recherchiert:

a) Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge

Im Grundstücksmarktbericht wurden für den o.g. Landkreis keine Wohnungsmieten veröffentlicht, da keine marktumfassenden Informationen über Mieten und Pachten recherchiert werden konnten.

b) Veröffentlichungen im IVD-Immobilien-Preisspiegel 2022/2023

Im IVD-Preisspiegel wurden keine Wohnungsmieten für die Region Kreischau veröffentlicht.

c) Frei zugängliche Portale

Zur Orientierung werden daher die durchschnittlichen Angebotsmieten der frei zugänglichen Portale herangezogen und sachverständig gewertet. Folgendes konnte zum Wertermittlungstichtag 2024-08-06 recherchiert werden:

d)

- Mietspiegel Immoportal: Ø 8,27 €/m² über sämtliche Angebote in einem Spannenbereich von 7,73 €/m²- 9,82 €/m²

Dabei wurden folgende Kriterien ausgewertet:

- Wohnlage: hier mittel – 8,42 €/m²
- Baujahr: hier bis 1969 – 7,77 €/m²
- Wohnungsgröße: hier bis 40 m² - 8,76 €/m²
- nach Etage: hier – 3. OG – 8,12 €/m²
- nach Wohnungstyp: hier Etagenwohnung – 8,31 €/m²
Ø 8,27 €/m²

- Immowelt: Ø 7,39 €/m² über alle Wohnungsgrößen und Standards

Sämtliche Mietpreise wurden nicht näher klassifiziert. Die durchschnittliche Angebotskaltmiete liegt demnach für Wohnraum in Kreischau bei ≈ 7,80 €/m².

Unabhängig von den o.g. Anbietern konnten noch folgende Mietangebote in der Region recherchiert werden:

Ifd.-Nr.	Wohnfläche in m ²	Kaltmiete in €	Kaltmiete in €/m ²
1	50,00	360,00	7,20
2	58,00	450,00	7,76
3	65,00	470,00	7,23
4	63,67	415,00	6,52
	arithm. Mittel		7,18
	Median		7,21

Im Abgleich der eigenen Recherche am regionalen Markt und unter Berücksichtigung, dass es sich bei den ausgewerteten Datenmaterial um Angebotsmieten handelt, wird daher nach Erfahrungswerten und in Anlehnung an den Median eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete von **7,20 €/m²** für die Wohnfläche angesetzt.

Somit ergibt sich insgesamt folgender maßgebender Ertrag:

TABELLE 1: WE Nr. 27

Mieteinheiten	WF rd. in m ²	Ø Nettokaltmiete in €/m ²	monatlich in €	jährlich in €
Wohnfläche	40,00	7,20	288,00	3.456,00
Gesamtsumme		rd.		3.456,00

Die jährliche Kaltmiete (Rohertrag) für die Wohnung WE 27 beträgt somit rd. **3.456,00 €**.

• Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Soweit die Bewirtschaftungskosten (BWK) im Einzelfall nicht konkret ermittelt werden können, sind Erfahrungssätze zugrunde zu legen. Für diese Wertermittlung erfolgt die Kalkulierung der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Ertragswertrichtlinie („Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes – EW-RL“ vom 12. 11. 2015), welche in die Anlage 3 zur ImmoWertV2021 übernommen wurde. Als Grundlage der nachstehend aufgeführten Werte zeichnen dabei weiterhin die überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben aus der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. 10. 1990, zuletzt geändert am 23. 11. 2007.

Zu Vermeidung von Wertsprüngen durch die in § 26 Abs. 4 und § 28 Abs. 5 a der II. BV vorgeschriebene dreijährige Anpassung wird bei den BWK nach EW-RL eine jährliche Anpassung vorgenommen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit einem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland geändert hat. Diese Wertfortschreibung ist in den angewendeten Werten bereits berücksichtigt.

Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind demzufolge gemäß Anlage 3 ImmoWertV:

1. Verwaltungskosten

...sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

⇒ hier gewählt: je Wohneinheit **420 € / Jahr**

2. Instandhaltungskosten

...sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

⇒ hier gewählt: je Wohneinheit **13,80 € / m²**

3. Mietausfallwagnis

...ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

⇒ hier gewählt: je Wohneinheit **2 % des jährlichen Rohertrages**

Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten:

aus 1. Verwaltung (Wohneinheit)	1 WE	*	420 €	=	420 €
aus 2. Instandhaltung (Wohneinheit)	13,80 €/m²	*	40,00 m²	=	552 €
aus 3. Mietausfallwagnis (Wohneinheit)	2%	*	3.456 €	=	69 €
Summe (gerundet)				=	1.041 €

(30,12% des Rohertrages)

• Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (LGZ) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Veröffentlichungen in der Fachliteratur

TABELLE 2: LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

lfd.- Nr.	Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz
1	individueller Wohnungsbau	1,0 – 4,0
2	Wohnungseigentum:	1,5 – 4,5
3	Mehrfamilienwohnhäuser	3,5 – 6,0
4	Wohn- und Geschäftshäuser; je nach Gewerbeanteil	4,5 – 6,0
5	Geschäftshäuser (incl. Büro und Handel)	6,0 – 7,0
6	Gewerbegrundstücke	6,0 – 8,0
7	Sonderimmobilien	6,0 - 8,0

Veröffentlichungen im Marktbericht (Marktinformation) des GAA des LK

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge wurden für das Berichtsjahr folgende mittlere Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

- Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) 2,1% bei 357 ausgewerteten Kauffällen (ohne nähere Spezifizierung)
- Eigentumswohnungen (Weiterverkauf) 2,2% bei 94 ausgewerteten Kauffällen in Abhängigkeit vom Rohertrag (hier 1.000 – 4.000 €/a)

Veröffentlichungen im IVD-Wohn-Preisspiegel

Im IVD-Immobilien-Preisspiegel 2022/2023 werden folgende mittlere Liegenschaftszinssätze - ohne weitere Lageeinordnungen - veröffentlicht:

- 1,0 - 4,0 % Eigentumswohnungen

Die Sachverständige orientiert sich an diesen Werten und hält es für angemessen hinsichtlich Lage, Nutzung, Ertragsrisiko und sonstiger Beschaffenheit den Liegenschaftszinssatz in den angegebenen Spannen anzusiedeln.

Die Sachverständige hält unter Würdigung der lagebedingten Verwertungsmöglichkeiten, der Nutzung und der Daten aus dem Marktbericht diese Spanne für sach- und marktgerecht und orientiert sich im mittleren Bereich und legt einen Liegenschaftszinssatz von **2,0%** der Wertermittlung zugrunde.

• Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Reinertrag ist um den Wert zu mindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung wird üblicherweise der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt.

• Restnutzungsdauer

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer (GND)** ist der Zeitraum, über den eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßem Gebrauch genutzt werden kann.

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wird aufgrund der im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis angegebenen Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit **80 Jahren** veranschlagt.

Die **Restnutzungsdauer (RND)** ist die Zeit, die die bauliche Anlage erwartungsgemäß am Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßem Gebrauch noch genutzt werden kann.

In der Praxis bedient man sich einer Hilfsmethode zur Abschätzung der Restnutzungsdauer, indem man die Restnutzungsdauer (RND) aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage ableitet: **RND = GND - Alter**.

Das Alter des Gebäudes beträgt weit über 100 Jahre, die rechnerische Restnutzungsdauer ist demzufolge bereits überschritten. Aufgrund der erfolgten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen kann o.g. Hilfsmethode ohnehin keine Anwendung finden. Die zum Bewertungsstichtag zutreffende Restnutzungsdauer wird daher in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV ermittelt.

In der Anlage 2 wird die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad ermittelt. Grundlage hierbei bildet ein s. g. Modernisierungsgrad, der eine Wertigkeitsskala von geringsten Grad ‚nicht modernisiert‘ und den höchsten Grad für ‚umfassend modernisiert‘ darstellt. Der einzelne Grad wird mit Hilfe eines Punktrasters bestimmt, dass in Auswertung mehrerer Kaufpreisfälle ermittelt wurde.

TABELLE 3: MODERNISIERUNGSGRAD (ANLAGE 2 IMMOWERTV)

Modernisierungsgrad	Punkte	Bezeichnung
1	0 bis 1 Punkte -	nicht modernisiert
2	2 bis 5 Punkte - kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
3	6 bis 10 Punkte -	mittlerer Modernisierungsgrad
4	11 bis 17 Punkte -	überwiegend modernisiert
5	18 bis 20 Punkte -	umfassend modernisiert

Die benötigten Punkte zur Ermittlung des Modernisierungsgrades werden für nachfolgende Elemente vergeben, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nur Modernisierungen der letzten 40 Jahre Eingang finden können. Die Punktverteilung ist äußerst kritisch vorzunehmen. Bewertet werden dürfen nur Modernisierungen und / oder Umbauten, die zu einem zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben. Die maximale Punktzahl, die ein Gebäude erhalten kann, beträgt 20. Die einzelnen Punkte können ggf. noch abgestuft werden, d.h. es dürfen auch Teilpunkte, je nach Wertigkeit der baulichen Maßnahme vergeben werden.

TABELLE 4: ZUR ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADS

Ermittlung des Modernisierungsgrades								
Beschreibung der Modernisierungsmaßnahme	maximale Punkte	vergebene Punkte für Umsetzung der Maßnahme	Dauer der max. Berücksichtigung (in Jahren)	Bewertungsjahr	Jahr der erfolgten Maßnahme	Alter der Maßnahme (in Jahren)	Restdauer der Berücksichtigung (in Jahren)	erreichte Punktzahl
	(0)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
						= Spalte (3) - Spalte (4)	= Spalte (2) - Spalte (4)	= Spalte (1) x Spalte (6) / Spalte (2)
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4	40	2024	1996	28	12	1,20
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	30	2024	1996	28	2	0,13
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	35	2024	1996	28	7	0,40
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	20	2024	1996	28	-8	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	30	2024	1996	28	2	0,20
Modernisierung von Bädern	2	2	20	2024	1996	28	-8	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	25	2024	1996	28	-3	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2			2024	-			1,00
Summe	20	16						2,93

Bereits nach 20 Jahren entsprechen Gebäude in vielen Punkten nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Flexibilität, Ausstattungsqualität und Attraktivität. Bei unveränderter technischer Lebensdauer ist ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits dann zu Ende. Nur durch umfangreiche Erneuerungs-investitionen kann die Nutzungsdauer verlängert werden.

Aufgrund der in der Anlage 2 ausgewiesenen Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung des zuvor ausgewiesenen Modernisierungsgrades (Modernisierungspunktzahl) sowie unter Berücksichtigung der ca. 1996 erfolgten Modernisierung der baulichen Anlage, dem Alter der baulichen Anlage und dem zum Ortstermin vorgefundenen baulichen Zustand sowie Ausstattungsstandard legt die Sachverständige eine **RND von 40 Jahren** fest.

• Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

⇒ hier gewählt: RND: 40 Jahre
 LGZ: 2,0 %
Barwertfaktor: 27,36

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind wertrelevante Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beizumisst.

Hierbei wird zwischen den allgemeinen Grundstücksmerkmalen im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV, welche im vorläufigen Verfahrenswert bereits berücksichtigt wurden und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV unterschieden, welche nachfolgend gesondert berücksichtigt werden.

⇒ hier: keine

5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes

Jahresrohertrag des Grundstückes	=	3.456 €
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) (aus Tabelle 3)		
↓ Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) (aus Punkt 5.3.1)	-	1.041 €
Jährlicher Reinertrag des Grundstückes	=	2.415 €
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)		
↓ Bodenwertverzinsungsbetrag (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) anteiliger Bodenwert 1.744 € * LGZ: 2,00 %	-	35,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	2.380 €
↓ Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	*	27,36
Ertragswert der baulichen Anlage	=	65.105 €
↓ zzgl. anteiliger Bodenwert aus Punkt 5.2.2.	+	1.744 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstückes	=	66.849 €
↓ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	rd. 00 €
Verkehrswert des Grundstückes	=	66.849 €
	≈	67.000 €

Plausibilisierung:

WFI.-Preis:	1.693 €/m²
x-fache Rohertrag:	19,34
x-fache Reinertrag:	27,70
Bruttorendite:	5,18%
Nettorendite:	3,61%

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Eigentumswohnungen und auch Teileigentum werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren ermittelt. Aufgrund mangelnder Vergleichsfälle dient das Vergleichswertverfahren hier nur der Plausibilisierung. Somit ist für die Nutzung und damit für den Wert des Objektes allein der nachhaltig erzielbare Ertrag von entscheidender Bedeutung (Ertragswert).

Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile folgenden Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag: 2024-08-06

Gemarkung: Sobrigau

Flurstück: 68 / 6

des **26,002 / 1.000** Miteigentumsanteil (ME) am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum im Dachgeschoss mittig rechts - im ATP mit Nr. 27 bezeichnet in

Wohnungsgrundbuch: Sobrigau (Sachsen) Blatt 129

aus dem Ertragswert mit **67.000,00 €**

in Worten: siebenundsechzigtausend Euro.

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichem Wissen, gemäß ihrer Vereidigung als öffentlich bestellte Sachverständige ohne Einfluss Dritter gefertigt wurde.

Die Sachverständige bescheinigt weiterhin durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dresden, den 2024-09-30

gez. _____

Anett Helff, Dipl.-Ing. (FH) ö.b.u.v. SV

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln 2007

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 06; Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung; 6. Auflage, Köln 2004

KLEIBER, WOLFGANG: WertR2006 – Wertermittlungsrichtlinien – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2006

KRÖLL, RALF: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage; Luchterhandverlag München / Unterschleißheim, 2004

RÖSSLER; LANGNER fortgeführt von **KLEIBER; SIMON; JOERIS; SIMON:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, München, 2004

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 11.04.2019 (BGBl. I S. 65702)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III S. 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

SächsBO:

Bauordnung für das Land Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuverfassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004, insbesondere Artikel 5 des Gesetzes, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.5.2014, SächsGVBl. S. 200, 227

Hinweis:

Die vorgenannten Rechtsgrundlagen wurden in der jeweils gültigen aktuellen Fassung verwendet.

Sonstige Quellen

DIN 276 – Deutsche Industrienorm: Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten - in der aktuellen Fassung

DIN 277 – Deutsche Industrienorm: Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau - in der aktuellen Fassung

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge 2023

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

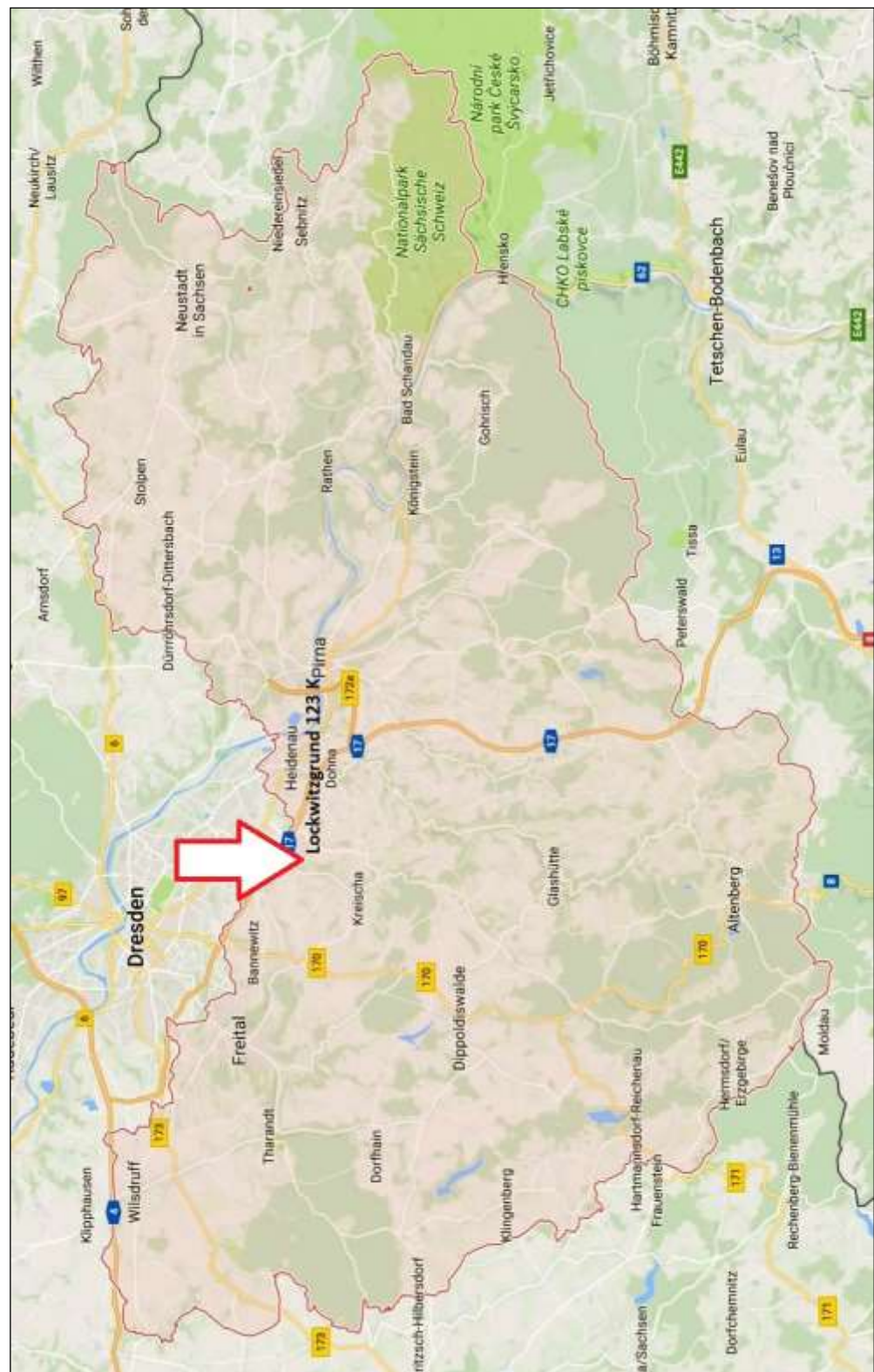
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. a. S.	an anderer Stelle	V u E Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
a. d.	an den	FNP	Flächennutzungsplan
i. d. F.	in der Fassung	B-Plan	Bebauungsplan
i. M.	im Mittel	GND	Gesamtnutzungsdauer
GA	Gutachter	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	BW	Bodenwert
GB	Grundbuch	BRW	Bodenrichtwert
MFH	Mehrfamilienwohnhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	WST	Wertermittlungstichtag
EFH	Einfamilienwohnhaus	DHH	Doppelhaushälfte
KG	Kellergeschoss	LGZ	Liegenschaftszinssatz
EG	Erdgeschoss	BWF	Barwertfaktor
OG	Obergeschoss	n	Jahre
DG	Dachgeschoss	LK	Landkreis
ATP	Aufteilungsplan	SNR	Sondernutzungsrecht

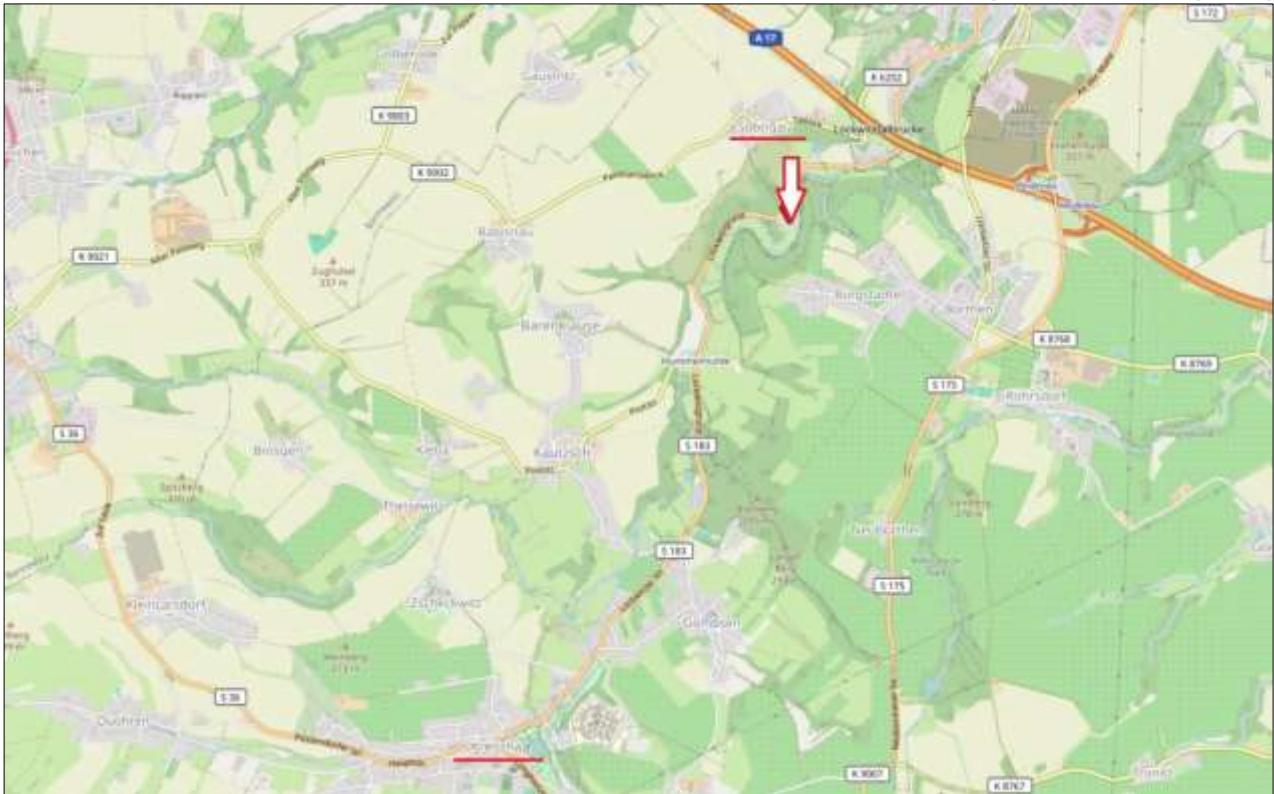
10. ANLAGEN...

10.1. Übersichtsplan Lage im LK (o. M.)



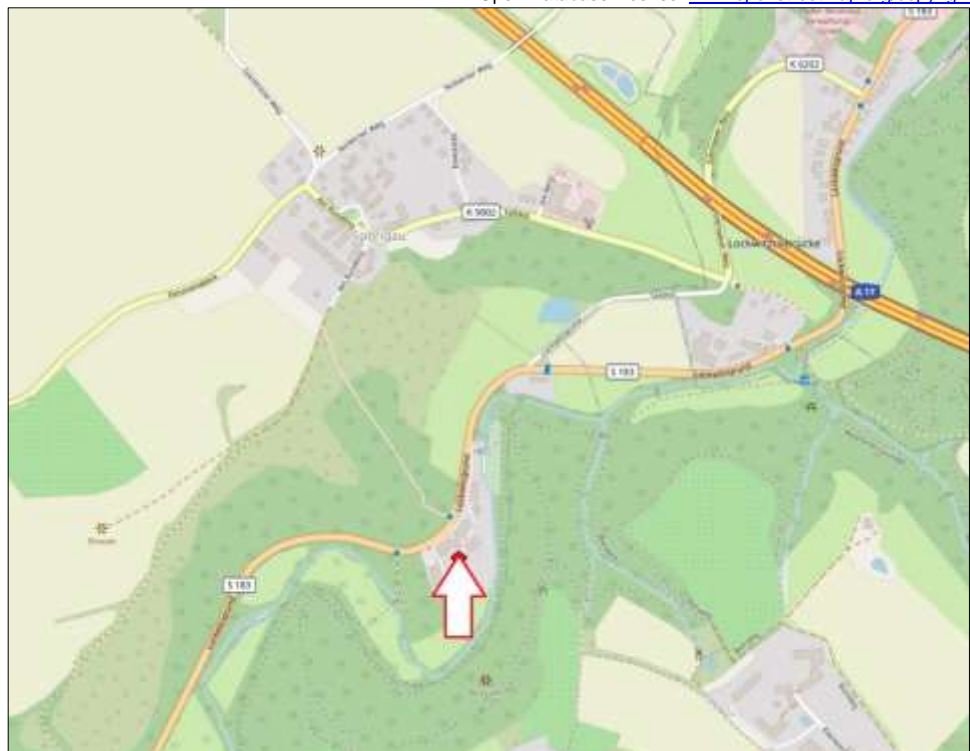
© www.googlemaps.de

10.2. Übersichtsplan Kreischau (o. M.)



© OpenStreetMap;

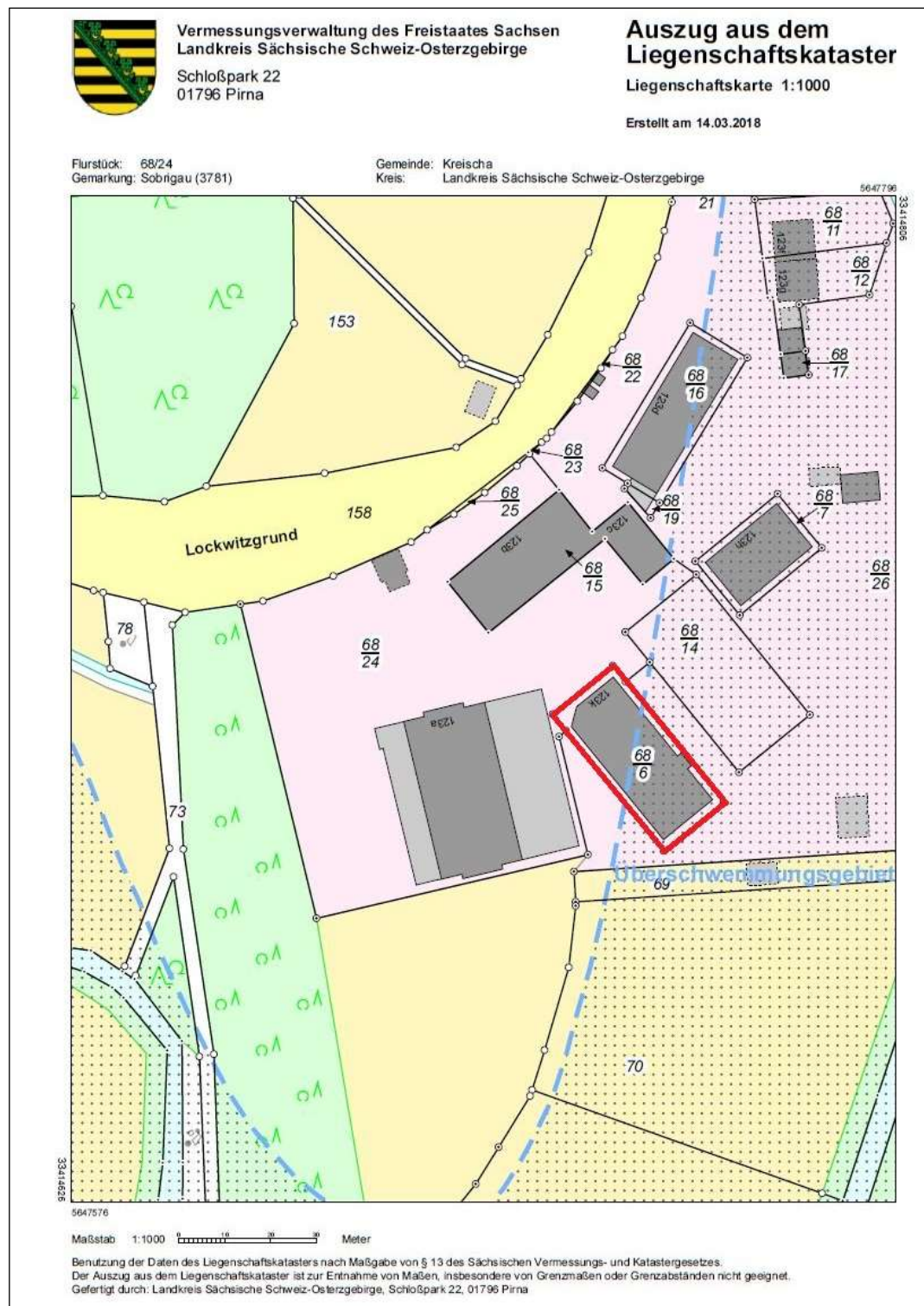
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright



© OpenStreetMap;

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

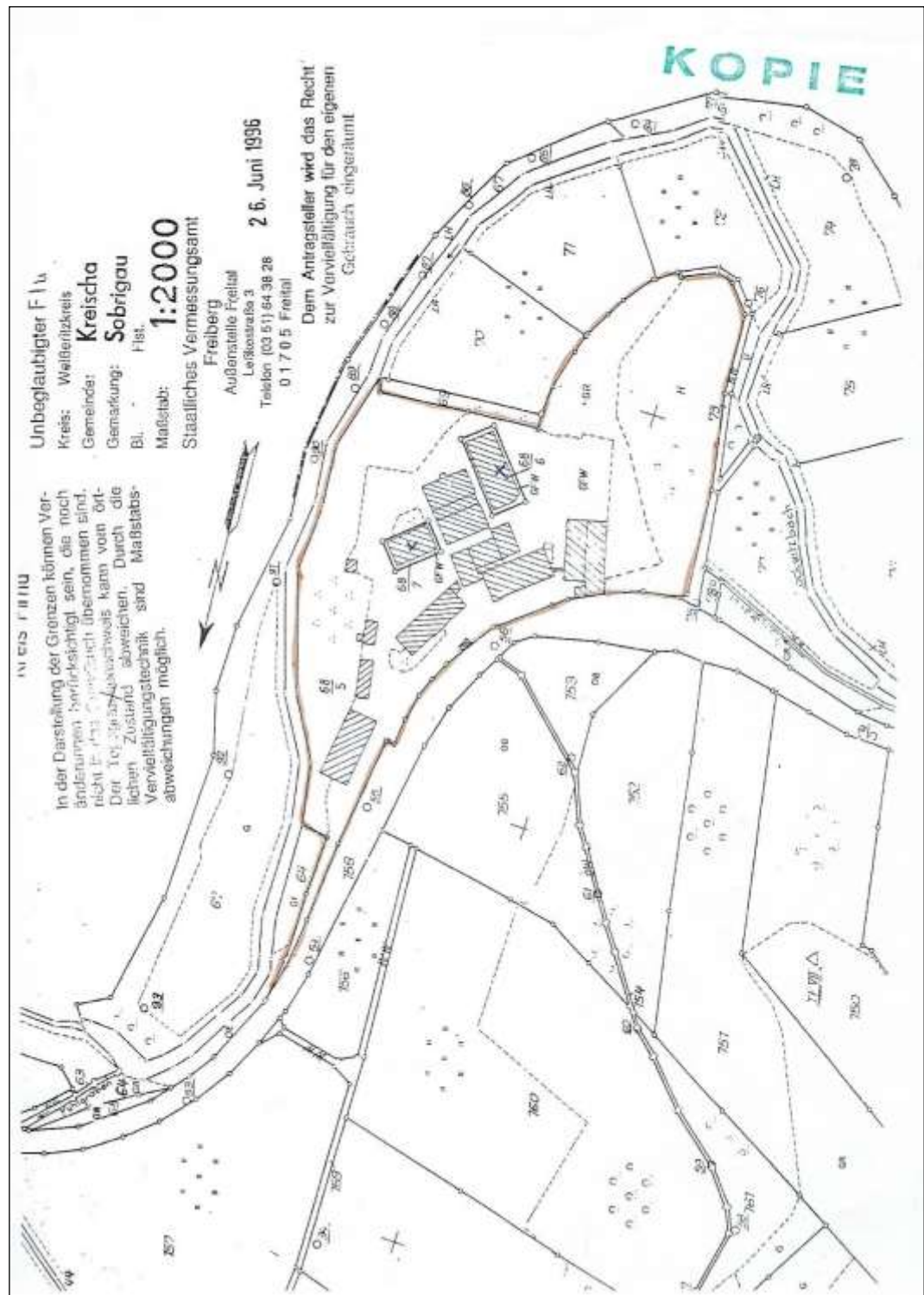
10.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000)



10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Kreischau - Sobrigau		Baulastenblatt-Nr. 3
Grundstück		Seite 1
Gemarkung Sobrigau	Flur	Flurstück 68/6

Lfd. Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	<p>1. Der Eigentümer des o. g. Flurst. hat am 22.07.1996 für sich und seine Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 40 MacheWO die Verpflichtung übernommen, hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und des Bauordnungsrechts sein Grundstück nur so zu bebauen, als ob es zusammen mit den Flurstücken 68/5 und 68/7 ein einheitliches Grundstück bilden würde.</p> <p>- eingetragen am 27.08.1996 - <i>L. J. Schulz</i></p>	



10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Allgemeine Angaben zur Fläche						Seite 1 von 2
Gemeinde:	Kreischau	LKR/kfS:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge			
Altlast:	90200599 - ehem. Schokoladenfabrik Röger					
Ortsteil: Sobrigau						
Lage / Straße Nr.: Lockwitzgrund 123						
Bezeichnung: ehem. Schokoladenfabrik Röger						
Art der Verdachtsfläche: Altstandort						
Verursacher:						
Verursacherart: andere gewerbli. Nutzung						
Verursacher Zusatztext:						
Name: Schokoladenfabrik Röger						
Straße Nr.: Lockwitzgrund 123						
PLZ / Ort: 01728 Sobrigau						
Teilflächen mit Bearbeitungsstand:						
Tfl.Nr.	Bezeichnung	Kategorie	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf	Prio.	
0	Ges. ehem. Schokoladenfabrik Röger	altlastverdächtige Fläche	HE abgeschlossen	Belassen		
Lagedaten:						
Tfl.Nr.		Hochwert	Rechtswert	Nordwert	Ostwert	
0		5649500	5416850	5647686	414747	
Fläche in m²						
0					18.000	
Zuordnung Teilflächen - Flurstücke:						
Tfl.Nr.	Gemarkung	Flurstücksnummer				
0	Sobrigau	68 / 11				
0	Sobrigau	68 / 12				
0	Sobrigau	68 / 13				
0	Sobrigau	68 / 14				
0	Sobrigau	68 / 15				
0	Sobrigau	68 / 16				
0	Sobrigau	68 / 17				
0	Sobrigau	68 / 18				
0	Sobrigau	68 / 24				
0	Sobrigau	68 / 25				
0	Sobrigau	68 / 6				
0	Sobrigau	68 / 7				
Freistellung:						
Tfl.Nr.	Angaben zur Freistellung	Registriernummer des RP	ARGE:	Projekt-Nr.	Objekt-Nr.	
0	keine Aussage möglich					

Allgemeine Angaben zur Fläche

Seite 2 von 2

Bemerkungen zur Altlast:

ehem. Schokoladenfabrik Röger wurde teilweise ab 1932 zu Wohnungen umgebaut; es sind aber auch verschiedene gewerbliche Nutzer auf dem Grundstück
Abriss von Gebäuden erfolgt

HB; HE - spätere Bearbeitung mgl.

HE vom 23.12.2014 - Auszüge -

In den Jahren 1986-87 entstand der Wohnpark „Lockwitztalau“. Im zugehörigen Bebauungsplan war eine Neustrukturierung und Neuordnung des Gesamtobjektes vorgesehen. Neben einer kompletten und umfassenden Sanierung bestehender Gebäude war auch der Neubau von Wohnhäusern vorgesehen. Die auf dem Altstandort vorhandene Altdeponierung (s. SAKA 90100296) wurde 1995 komplett beseitigt, soweit für die Baumaßnahme erforderlich, und der ehem. Betriebsschornstein abgebrochen und ordnungsgemäß entsorgt. Außerdem erfolgte die Ausgliederung des Objektes aus dem LSG „Lockwitztal-Gebergrund“. Das ehem. Trafohaus wurde als technisches Denkmal erhalten.

Handlungsempfehlungen:

Die formalen Gefährdungsabschätzungen für die am Untersuchungsstandort relevanten Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Oberflächenwasser-Mensch führten auf Beweismiveau 1 (HE abgeschlossen) unter Berücksichtigung wesentlicher zusätzlicher Einflussfaktoren zu solchen Risikowerten, für die keine weiterführenden Untersuchungen in Form einer Orientierenden Untersuchung (OU) erforderlich werden. Es wird empfohlen, den Altstandort in der Altlastenverdachtsfalldatei zu belassen.
Letzte Änderung der Eintragung: 23.06.2016

Bemerkungen zu Teilflächen:

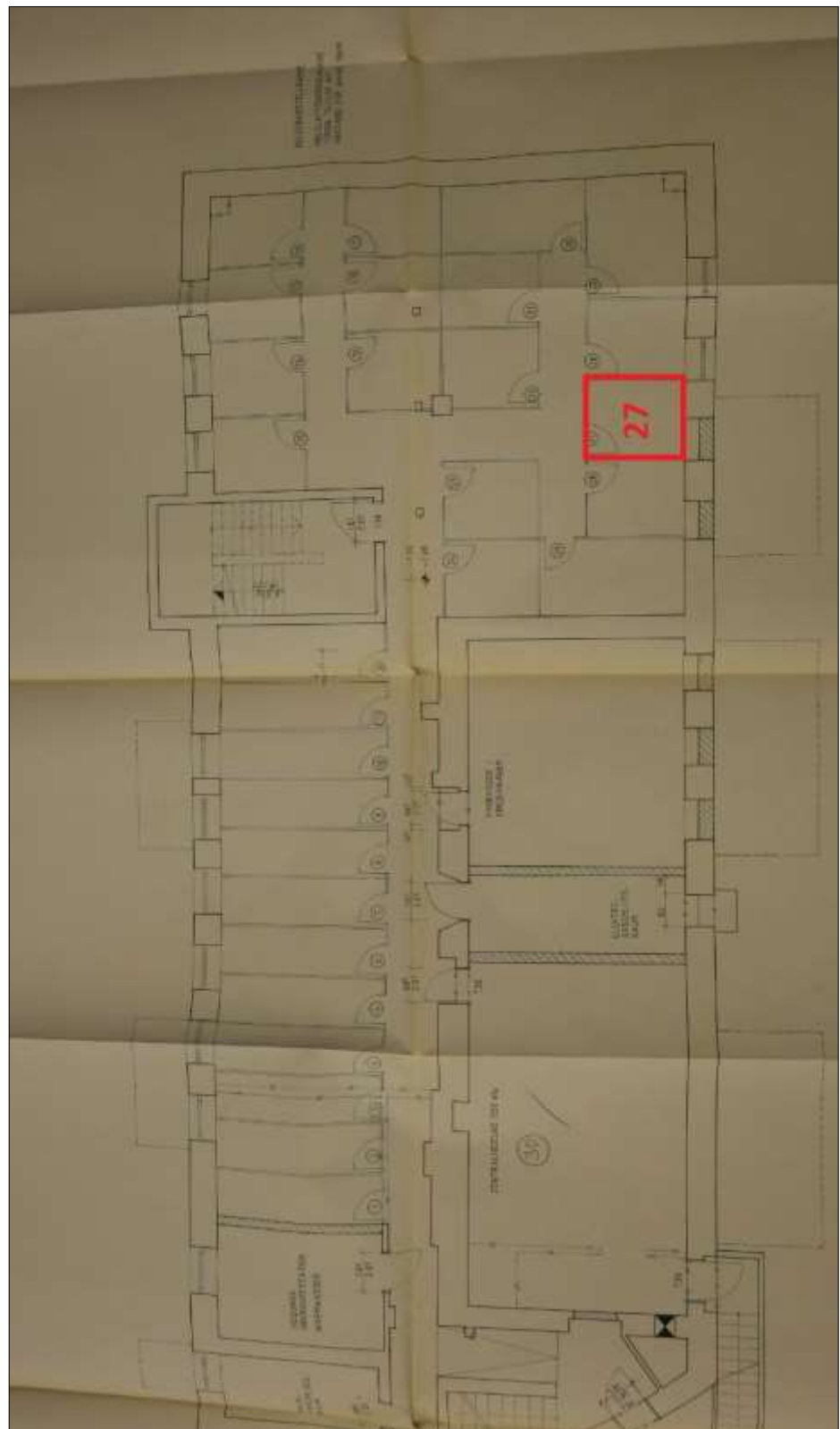
Fl.Nr.	Bemerkungen
0	

Saka 7

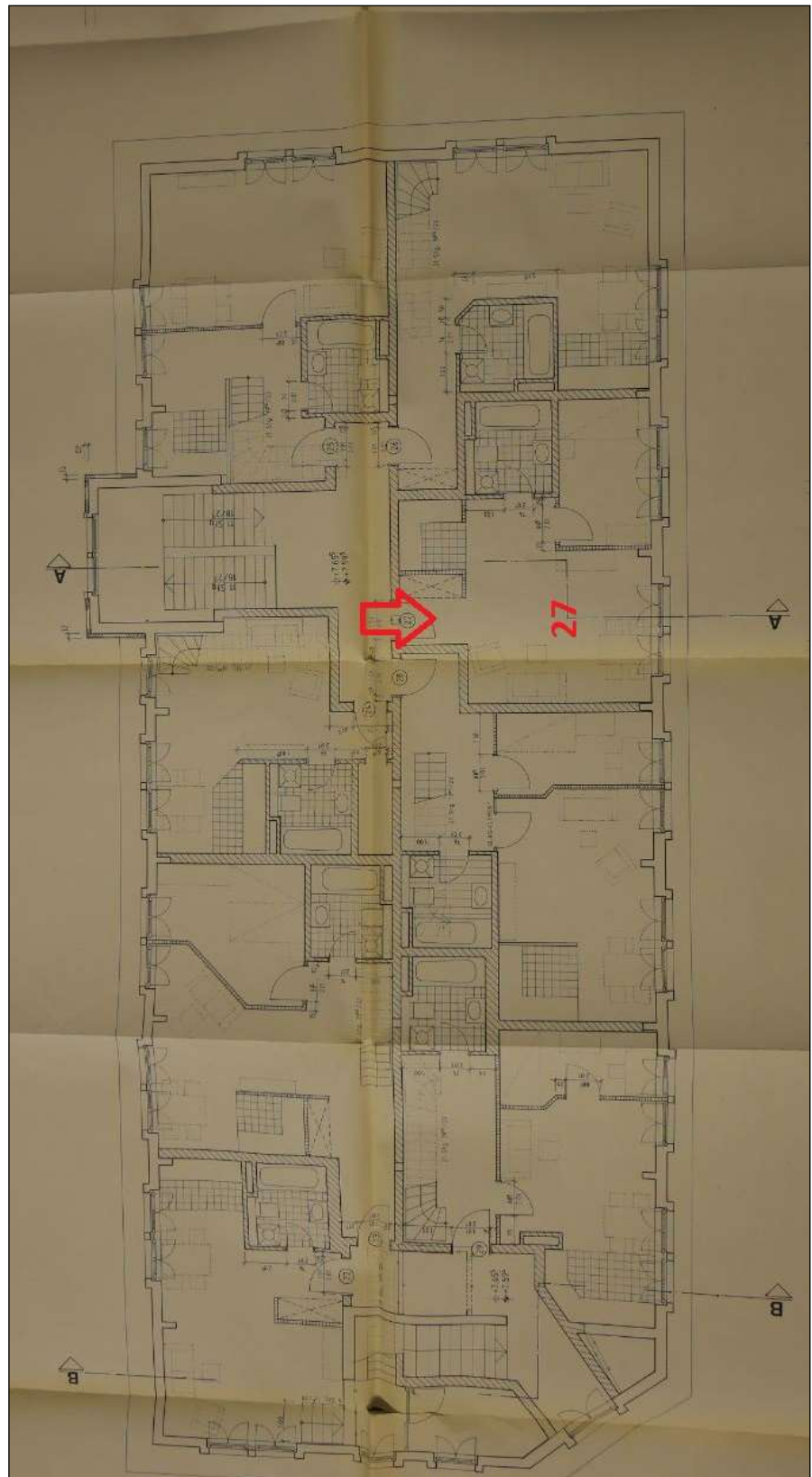
Druckdatum: 13.06.2024

10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise)

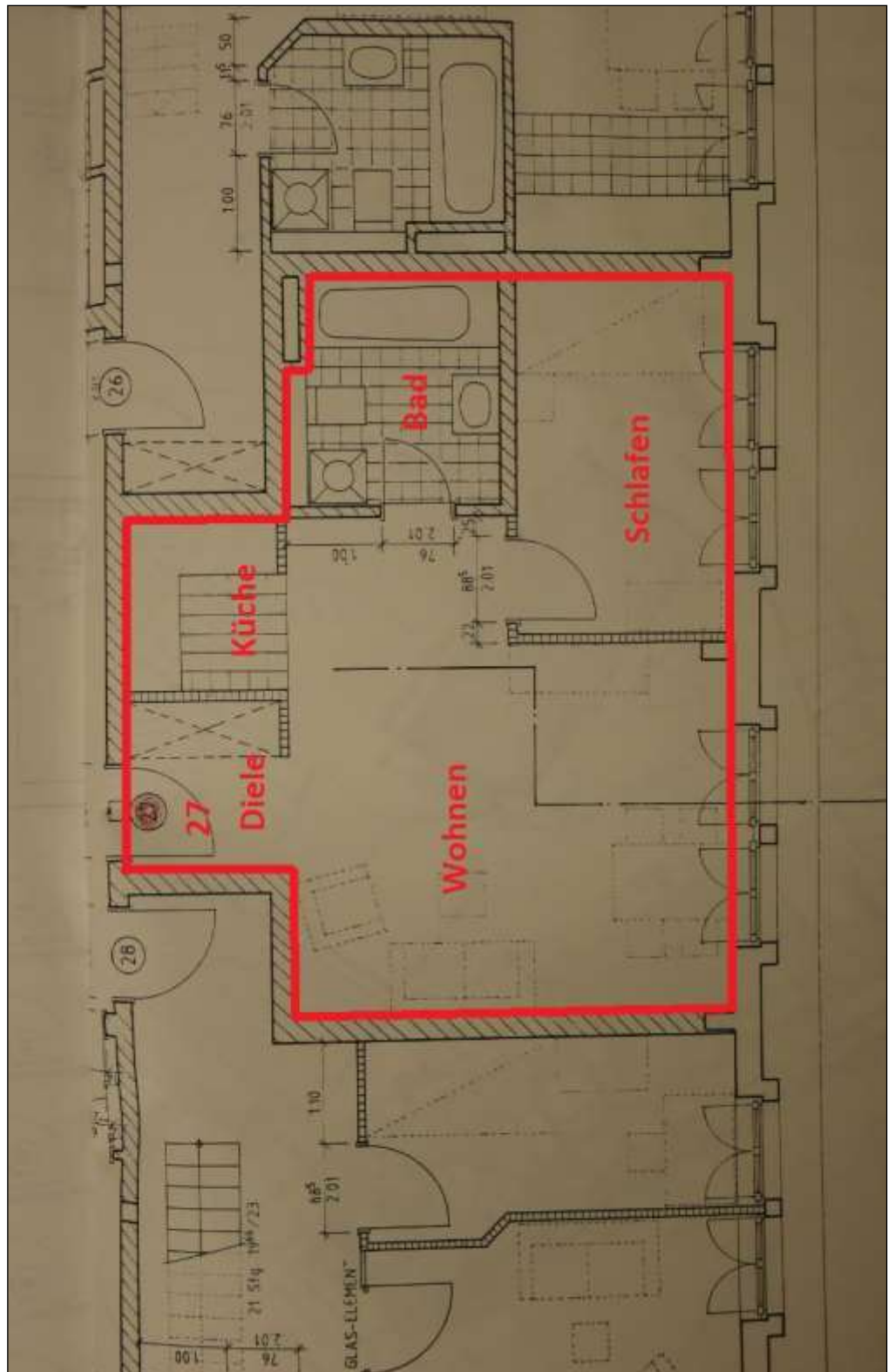
10.6.1. Grundriss Kellergeschoss – WE 27 (o. M.)



10.6.2. Grundriss Mansardgeschoss (o. M.)



10.6.3. Grundriss WE 27 (o. M.)



10.7 Grundbuchauszug Blatt 129 (nur Abteilung II)

Grundbuchamt Grundbuch von		Dippoldiswalde Sobrigau	Blatt 129	Zweite Abteilung	Einklagbogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	Grunddienstbarkeit (Unterlassung des Betriebs einer eigenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des mit Nr. 30 im Aufteilungsplan bezeichneten Zentralheizungsraums (Teileigentumsgrundbuch Blatt 132 von Sobrigau); gemäß Bewilligung vom 19.09.1996 (UR-Nr.: 1422/96 des Notars Dr. Joachim in Schwabach); eingetragen am 18.12.1996. Gleichrang mit II/2.			
2	1	Grunddienstbarkeit (Recht zum Betreiben einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des mit Nr. 30 im Aufteilungsplan bezeichneten Zentralheizungsraums (Teileigentumsgrundbuch Blatt 132 von Sobrigau); gemäß Bewilligung vom 19.09.1996 (UR-Nr.: 1422/96 des Notars Dr. Joachim in Schwabach); eingetragen am 18.12.1996. Gleichrang mit II/1. Rechte unter lfd. Nr. 1 und 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 17.12.1999.			
3	2	Grunddienstbarkeit (Unterlassung des Betriebs einer eigenen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des mit Nr. 30 im Aufteilungsplan bezeichneten Zentralheizungsraumes (Teileigentumsgrundbuch Blatt 132 von Sobrigau); gemäß Bewilligung vom 19.09.1996; URNr.: 1422/96 Notar Dr. Joachim, Schwabach; eingetragen am 18.12.1996. Bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum mitbelastungsweise nach Blatt 144 bis 268 am 09.12.1997, Blatt 274 bis 301 Sobrigau am 12.05.1998, Blatt 302 Sobrigau am 22.10.1998, Blatt 305 bis 316 Sobrigau am 22.02.1999 und nach Blatt 318 bis 341 Sobrigau am 28.07.1999 mitübertragen. Von Blatt 366 hierher übertragen am 23.03.2007. Berthold			
4	2	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 68/13 (alt) Gemarkung Sobrigau (Blatt 95 von Sobrigau); gemäß Bewilligung vom 27.01.1998; URNr.: 1138/98 Notar Dr. Joachim, Schwabach; eingetragen am 11.03.1998. Von Blatt 366 hierher übertragen am 23.03.2007. Berthold			
5	2	Grunddienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht sowie Zu- und Abfahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Aufteilungsplan Nr. 1.2.3.4.5.6.8.9.10.11.12 des Grundstücks Flst. 68/16 und 68/19 Gemarkung Sobrigau (Blatt 305 bis 310 und 312 bis 316 von Sobrigau); gemäß Bewilligung			

Dippoldiswalde Sobrigau 129 - Letzte Änderung: 13.10.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 17.10.2023 - Seite 7 von 14

3

Grundbuchamt Dippoldiswalde Grundbuch von Sobrigau		Blatt 129	Zweite Abteilung	Erlagsbogen 2
---	--	-----------	------------------	------------------

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		<p>vom 13.08.1998; URNr.: 1406/98 Notar Dr. Joachim, Schwabach; eingetragen am 19.03.1999. Von Blatt 366 hierher übertragen am 23.03.2007.</p> <p style="text-align: center;">Berthold</p>
6	2	<p>Grunddienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht sowie Zu- und Abfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Wohnung Aufteilungsplan Nr. 7 des Grundstücks Flst. 68/16 und 68/19 Gemarkung Sobrigau (Blatt 311 von Sobrigau); gemäß Bewilligung vom 19.08.1998; URNr.: 1358/98 Notar Dr. Kollmar, Schwabach; eingetragen am 19.03.1999. Von Blatt 366 hierher übertragen am 23.03.2007.</p> <p style="text-align: center;">Berthold</p>
7	2	<p>Grunddienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht sowie Zu- und Abfahrtsrecht) jeweils für den jeweiligen Eigentümer Sobrigau:</p> <p>a) Blatt 305 (Wohnung Nr. 1) an den Flächen Nr. 1 und 7; b) Blatt 306 (Wohnung Nr. 2) an der Fläche Nr. 2; c) Blatt 307 (Wohnung Nr. 3) an den Flächen Nr. 3 und 13; d) Blatt 308 (Wohnung Nr. 4) an der Fläche Nr. 4; e) Blatt 309 (Wohnung Nr. 5) an der Fläche Nr. 5; f) Blatt 310 (Wohnung Nr. 6) an der Fläche Nr. 6; g) Blatt 312 (Wohnung Nr. 8) an der Fläche Nr. 8; h) Blatt 313 (Wohnung Nr. 9) an den Flächen Nr. 9 und 14; i) Blatt 314 (Wohnung Nr. 10) an der Fläche Nr. 10; j) Blatt 315 (Wohnung Nr. 11) an der Fläche Nr. 11; k) Blatt 316 (Wohnung Nr. 12) an der Fläche Nr. 12; a) bis k) im Gleichrang; Gleichrang mit Abt. II Nr. 7; gemäß Bewilligung vom 09. November 2004 (URNr. 1677/04, Notar Dr. Böhmer, Schwabach); eingetragen am 27.04.2005. Von Blatt 366 hierher übertragen am 23.03.2007.</p> <p style="text-align: center;">Berthold</p>
8	2	<p>Grunddienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht sowie Zu- und Abfahrtsrecht) jeweils für den jeweiligen Eigentümer Sobrigau:</p> <p>a) Blatt 337 (Wohnung Nr. 20) am Stellplatz Nr. 140; b) Blatt 326 (Wohnung Nr. 9) am Stellplatz Nr. 141; c) Blatt 327 (Wohnung Nr. 10) am Stellplatz Nr. 142; d) Blatt 322 (Wohnung Nr. 5) am Stellplatz Nr. 143; e) Blatt 318 (Wohnung Nr. 1) am Stellplatz Nr. 144; a) bis e) im Gleichrang; Gleichrang mit Abt. II Nr. 6; gemäß Bewilligung vom 09. November 2004 (URNr. 1677/04, Notar Dr. Böhmer, Schwabach); eingetragen am 27.04.2005. Von Blatt 366 hierher übertragen am 23.03.2007.</p>

Dippoldiswalde Sobrigau 129 - Letzte Änderung: 13.10.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 17.10.2023 - Seite 9 von 14

Grundbuchamt Dippoldiswalde Grundbuch von Sobrigau		Blatt 129	Zweite Abteilung	Einschreibebogen 3
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
		Berthold		
9	1,2	Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Nürnberg, AZ.: IN 1496/16); eingetragen am 07.03.2017.		
		Stephan		
10	1,2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (, AZ.: 512 K 138/17); eingetragen am 12.12.2017.		
		Kühnel		
11	1,2	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (, AZ.: 512 L 31/17); eingetragen am 12.12.2017.		
		Kühnel		
12	1,2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 45/22 und 520 K 49/22); eingetragen am 05.10.2023.		
		Buchendorfer		
13	1,2	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung- AZ.: 520 L 8/22); eingetragen am 13.10.2023.		
		Imre		

Dippoldiswalde Sobrigau 129 · Letzte Änderung: 13.10.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 17.10.2023 · Seite 11 von 14

10.8. Fotodokumentation

10.8.1. Aussenansichten



FOTO 1: Blick in die Straße – rechts im Bild Einfahrt zum Grundstück



FOTO 2: Zufahrt II zum Grundstück



FOTO 3: Gebäude 123 k – Ansicht aus Nordwesten Lage der Wohnung



Foto 4: Hauseingang



Foto 5: Ansicht aus Nordosten



Foto 6: giebelseitige Ansicht aus Osten



Foto 7: Ansicht aus Südwesten

10.8.2. Innenansichten



Foto 8: Kellergeschoss – Flurbereich



Foto 9: Kellergeschoss – zugehöriger Kellerraum Nr. 27



Foto 10: Treppenhaus



Foto 11: Wohnungseingang



Foto 12: Bad



Foto 13: Küche



Foto 14: Schlafen



Foto 15: Wohnen

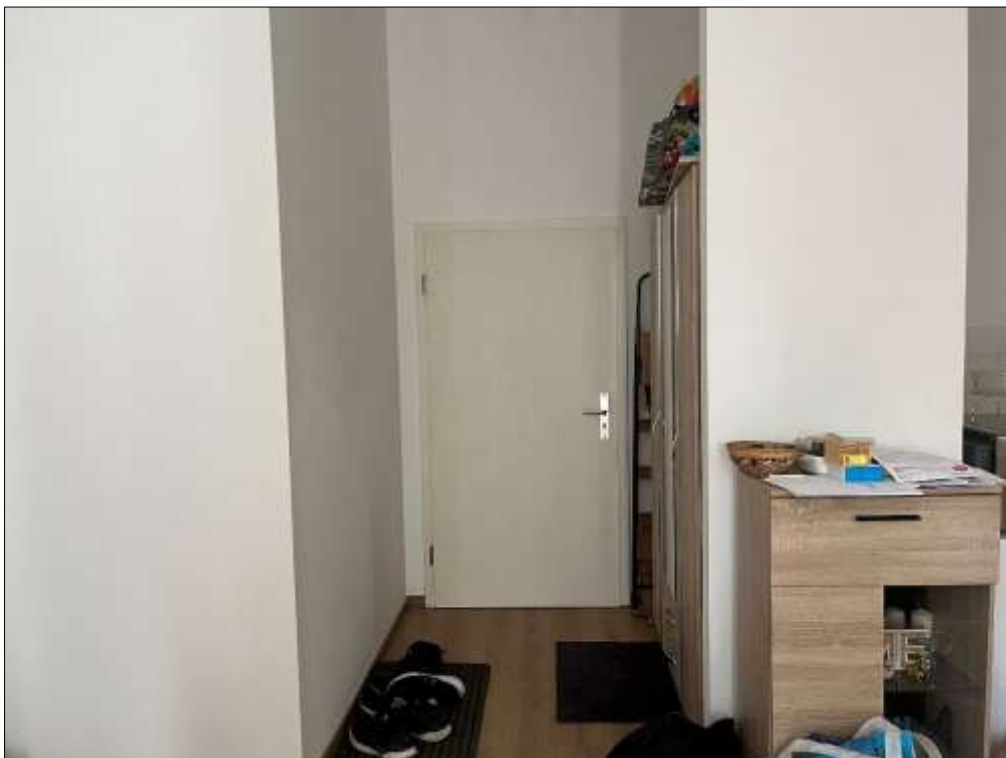


Foto 16: Flur