

I
Dipl.-Ing. **Anett 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 – 18)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des insgesamt 1/250 Miteigentumsanteils (MEA) an dem Grundstück in

Lage des Objektes: 01731 Kreischa, Lockwitzgrund
Gemarkung: Sobrigau **Flurstück** 68/26 mit 15.681 m²
Teileigentumsgrundbuch: von Sobrigau, Blatt 219, lfd.-Nr.3 / zu 1
Eigentümer:
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungstichtag: 2024-08-06
Aktenzeichen (AZ): 520 K 048 / 22
Verkehrswert: **1.300,00€**

Objektansicht:



Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	520 K 048-22
Teileigentumsgrundbuch	von Sobrigau, Blatt 219; lfd-Nr. 3 / zu 1
Beschreibung:	BVNr.3: / zu 1: 1 / 250 MEA am Grundstück Flurstück 68/26
Postalische Adresse:	ohne
Objektart:	unbebautes Grundstück
Wohnfläche:	-
Baujahr:	-
Sanierung / Modernisierung:	-
Denkmalschutz:	-
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-08-06
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2024-08-06
Wertermittlungsverfahren:	Bodenwertermittlung nach §§ 40-45 ImmoWertV2021
Verkehrswert:	1.300,00 €
WEG – Verwaltung:	Hausverwaltung Bianca Kremer, Lockwitzgrund 123 in 01731 Kreische
Vermietungsstand:	-
Energieausweis:	-
Zubehör:	keines
Kurzbeschreibung des Objektes:	Zum Wohnpark ‚Lockwitzau‘ gehörende allgemein nutzbare unbebaute Freiflächen (PKW – Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten, Spielplätze, Erholungs- und Freizeitflächen (Gartenlauben / Pavillons / Terrassen), Flächen der Abfallentsorgung) sowie eine Waldfläche nordwestlich der Wohnbebauung

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	4
1. VORBEMERKUNGEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
TEIL II	6
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE	6
3.1. Tatsächliche Eigenschaften	6
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück.....	8
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG – entfällt.....	9
TEIL III	10
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	10
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	10
5.2. Bodenwertermittlung.....	11
5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes.....	11
5.3. Ertragswertermittlung - entfällt	12
6. ERGEBNIS / WERTUNG	13
7. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS	14
8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	15
9. ANLAGEN.....	16
9.1. Übersichtsplan Lage im LK (o. M.).....	16
9.2. Übersichtsplan Kreischa (o. M.).....	17
9.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.500).....	18
9.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	19
9.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis.....	20
9.6. Grundbuchauszug Blatt 219 (nur Abteilung II)	22
9.7. Fotodokumentation	25
9.7.1. Aussenansichten.....	25

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.

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.

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 27 Seiten, davon 7 Anlagen mit 12 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Lockwitzgrund in 01731 Kreischau Landkreis Sächsische Schweiz Ostergebirge, Freistaat Sachsen
Wohnungsgrundbuch von	Sobrigau; Blatt 219, lfd.-Nr. 3 / zu 1
Gemarkung / Flurstück / Flurstücksgröße:	Sobrigau / 68/26 mit 15.681 m ²
Nutzung:	wohnwirtschaftlich

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer:	-----
Verwaltung:	
• <i>Zwangsverwaltung</i> :	<i>vorhanden</i>
• <i>nach WEG</i> :	<i>vorhanden</i> <i>(siehe jeweils gesondertes Anschreiben)</i>
Mietsituation:	-
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: . / . 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">• 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 139-17• Protokoll und Fotos zur Ortsbesichtigung am 2024-08-06 sowie 2 Fotos aus dem Altgutachten (Nr. 2,3)
Einsichtnahme in Grundakte:	am 2018-03-23
Gutachterausschuss:	<i>dienstansässig beim:</i> 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 S 183 Lockwitzgrund als Hauptverkehrsstraße

Entfernungen:

- Kreischa ca. 5 km
- Sobrigau ca. 2 km
- Kreisstadt Pirna ca. 18 km
- Landeshauptstadt Dresden (Zentrum) ca. 13 km

Anschlüsse an die BAB:

- 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)

Das Grundstück gehört zum Wohnpark 'Lockwitzau', welcher aus mehreren Gebäuden, verteilt auf mehrere

Grundstücke (Flurstücke) besteht. Diese bilden aber sämtlich eine wirtschaftliche Einheit

Entfernung zum Ortszentrum:
Vorhandene Infrastruktur:

ca. 4,00 km (Kreischau)
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 - Niedersiedlitz)
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:

unregelmäßig

Erschließungszustand (Lockwitzgrund):

a) Straßenart:

b) Straßenausbau:

c) Straßenbeleuchtung:

d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße:

Durchgangsstraße mit mäßigen Ziel- und Quellverkehr
einspurig Asphalt; Parken am Fahrbahnrand nicht möglich; keine Gehwege vorhanden
vorhanden
etwa gleichhoch

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

a) Trinkwasser:

b) Elektroenergie:

c) Erdgas:

d) Telefon:

-
-
-
-

- e) Schmutzwasser: -
f) Löschwasser: -
g) Entertainment: -

Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken: entfällt, da unbebaut

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 219:
• Teileigentumsgrundbuch – lfd.-Nr. 3 / zu 1
Bestandsverzeichnis:
Lage: Lockwitzgrund
Miteigentumsanteil: 1 / 250
Gemarkung: Sobrigau
Flurstück: 68 / 26
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche,
Landwirtschaftsfläche,
Waldfläche,
Wasserfläche
Grundstücksgröße: 15.681 m²

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Abtlg II: siehe Anlage 9.6

Es handelt sich hierbei sämtlich um Rechte (Grunddienstbarkeiten), die dem bestimmungsgemäßen Gebrauch des Wohnparks dienen. Sie stellen keinen Einfluss auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil 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: keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Auskunft vom 2024-05-27)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:	<p>folgende Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster SALKA nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Auskunft vom 2024-06-13) für das Flurstück 68/26:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 9. 5)
	<p><i>Anmerkung:</i> Die eingetragene Altlast haben keinen Einfluss auf das zu bewertende Sondereigentum und können somit als wertneutral betrachtet werden.</p>
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
	<p><i>Anmerkung:</i> Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p>
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, verfahren:	das Grundstück liegt tlw. im baurechtlichen Innenbereich der Stadt, es ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Die Wald- und landwirtschaftlichen Flächen sind Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan:	eingetragen als Mischbaufläche ohne nähere Spezifizierung
Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan:	rechtskräftiger Bebauungsplan „Lockwitztalaue“ 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 – entfällt

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 mit Hilfe von Vergleichsfaktoren nach § 9 Abs. 1, Satz 2 und 3 sowie für Bodenrichtwerte nach § 26 ImmoWertV 2021 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.

5.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird vorrangig 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.

5.2.1. 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 68/26 befindet sich in der BRW – Zone 62802995. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone: 62802995

Stichtag: 01.01.2024

Flurstück: 68/26
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	E 2
Beitrags- u. abgaben-rechtl. Zustand	ebf	ebf	× 1,00	E 2
Grundstücksgröße	500	15.681	× 1,00	E 2
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 20,6 €/m²	
IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabefreier relativer Bodenwert			= 21 €/m²	
15.681 m²			× 15.681 m²	
vorläufiger abgabefreier Bodenwert			= 329.301,00 €	
1 / 250 MEA			= 1.317,20 €	
Bodenwert MEA			≈ 1.300,00 €	

E 1

Keine Wertabhängigkeit über diesen Zeitraum ableitbar

E 2

Auf dem Flurstück 68 / 26 befinden sich die allgemein nutzbaren Flächen (Stellplätze für Abfallentsorgung, Spielplatz, Zuwegungen (befestigt bzw. unbefestigt), Erholungs- und Waldflächen). Grundbuchmäßig erfolgte eine Qualifizierung in Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Wald und Wasserfläche, eine Quantifizierung erfolgte nicht, eine maßstäbliche Ableitung anhand der Liegenschaftskarte ist nicht zielführend. Eine erweiterte Bebauung ist aufgrund der Lage zukünftig nicht gegeben. Die Sachverständige entscheidet sich aus diesem Grund für diese Flächen ohne Differenzierung für 20% des benachbarten baureifen Landes. Die tlw. Lage im Überschwemmungsgebiet ist hierbei bereits berücksichtigt.

5.3. Ertragswertermittlung - entfällt

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem unbebauten Grundstück. Unbebaute Grundstücke werden üblicherweise im Rahmen der Vergleichswertermittlung oder alternativ bei mangelnden Vergleichspreisen auf Grundlage der Bodenrichtwerte bewertet. Da aus Mangel an vergleichbaren Grundstücken kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden konnte, ist für die Nutzung und damit für den Wert des Objektes allein der Bodenwert, abgeleitet aus den vorhandenen Bodenrichtwerten maßgebend.

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

Flurstücke: 68 / 26

des **1/250** Miteigentumsanteil (MEA am gemeinschaftlichen Eigentum des unbebauten Grundstück in

Teileigentumsgrundbuch: Sobrigau (Sachsen) Blatt 219; lfd.-Nr. 3 / zu 1

aus dem Bodenwert mit **1.300,00 €**

in Worten: eintausenddreihundert Euro.

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichen 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

7. 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

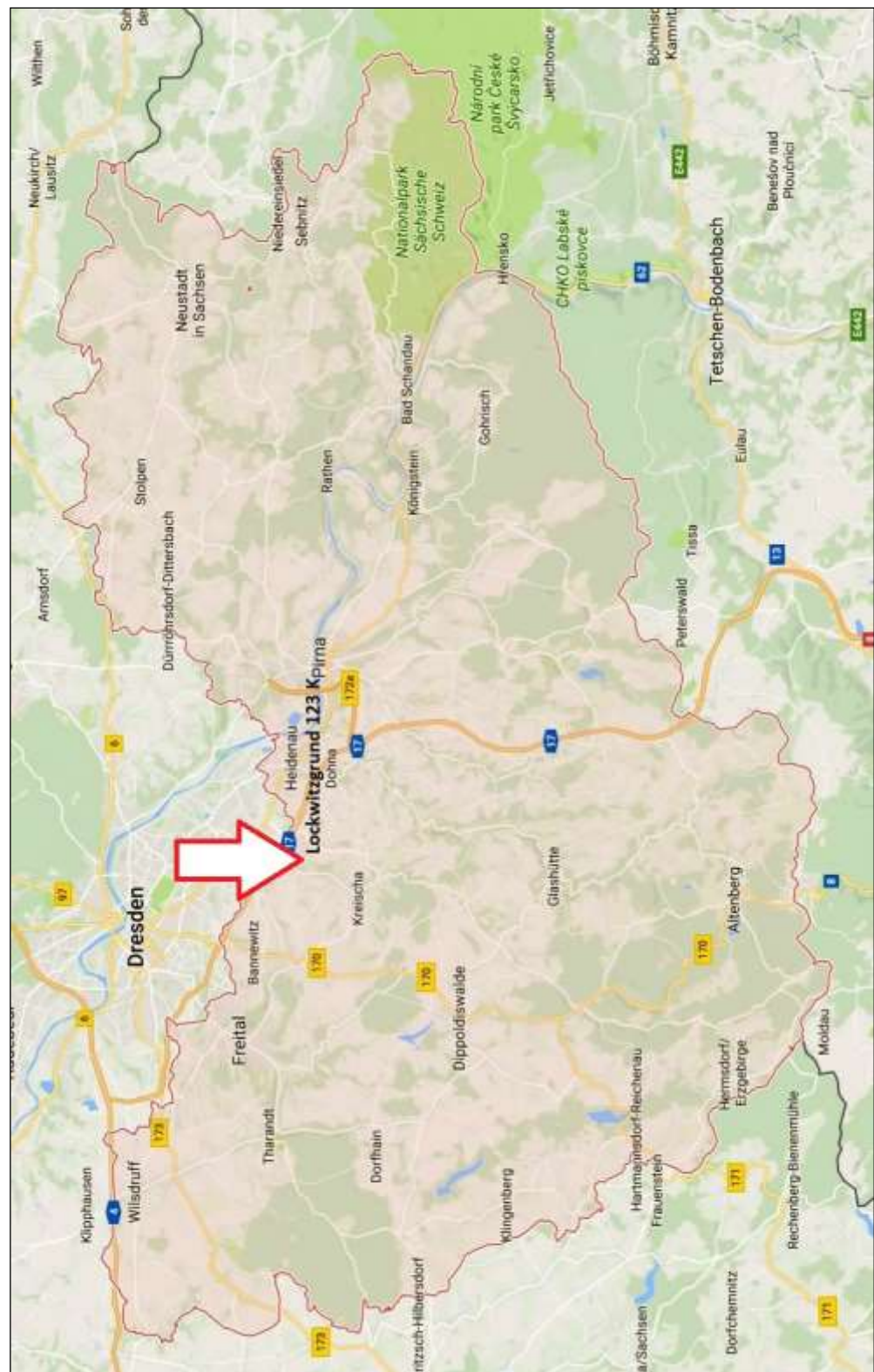
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift

8. 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

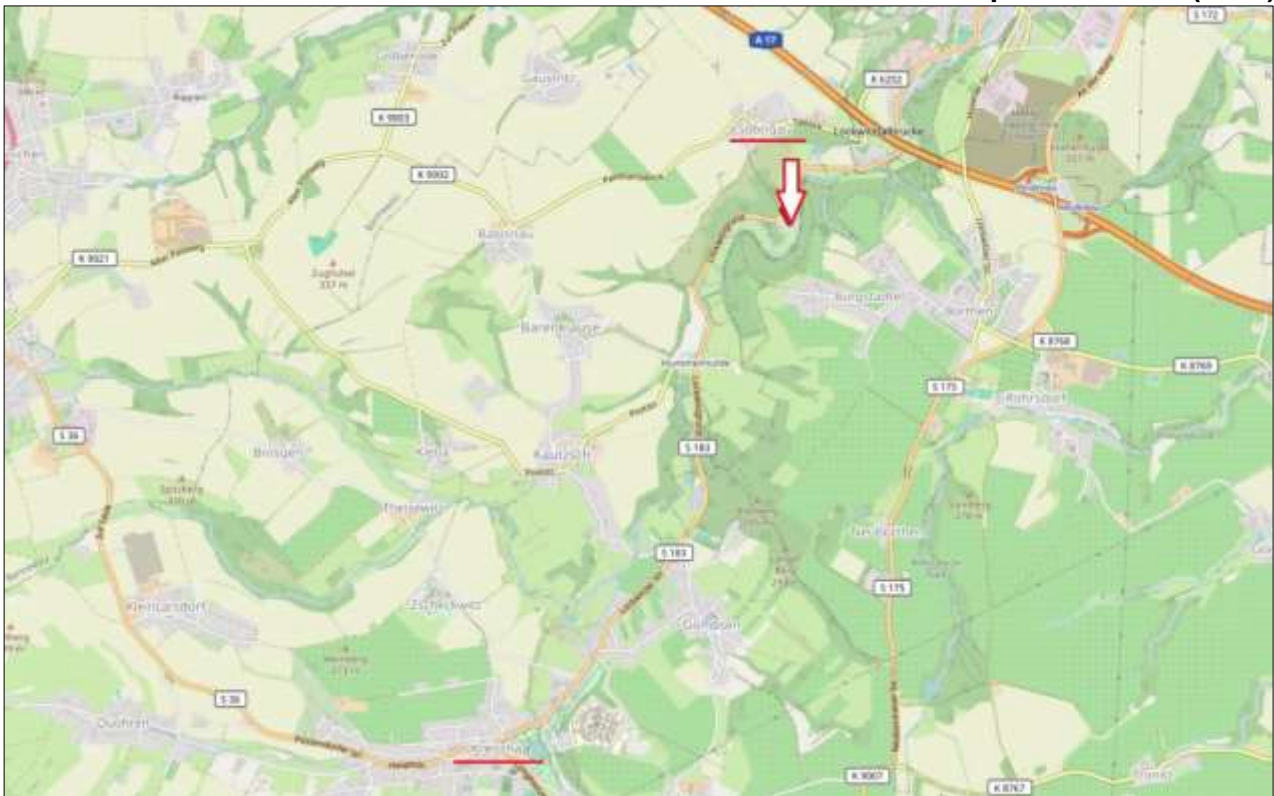
9. ANLAGEN...

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



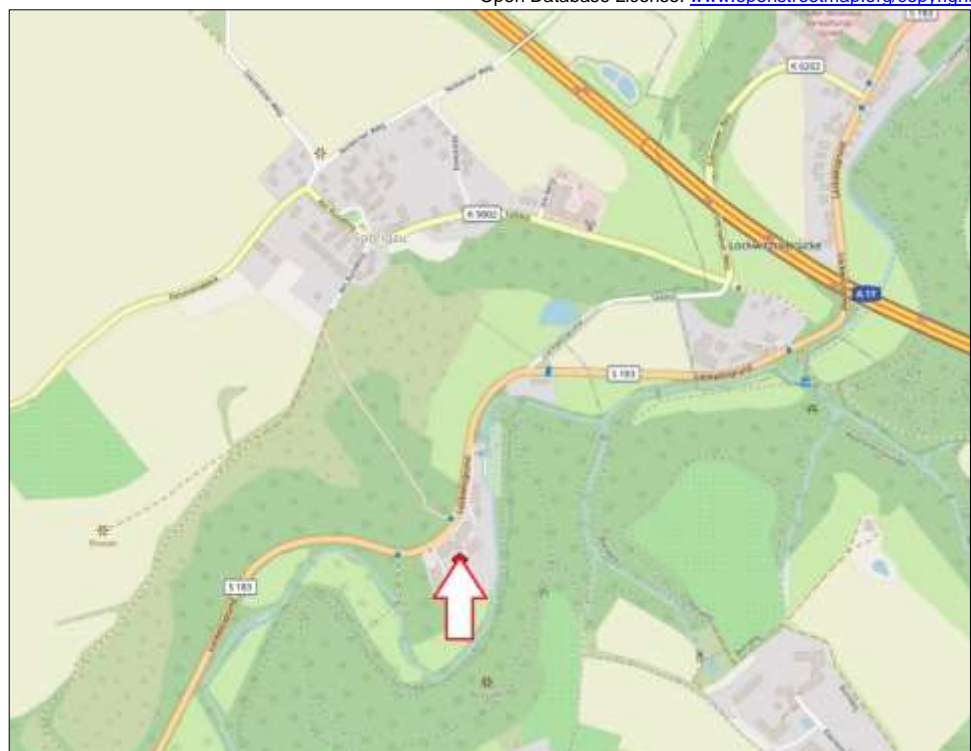
© www.googlemaps.de

9.2. Übersichtsplan Kreischa (o. M.)



© OpenStreetMap;

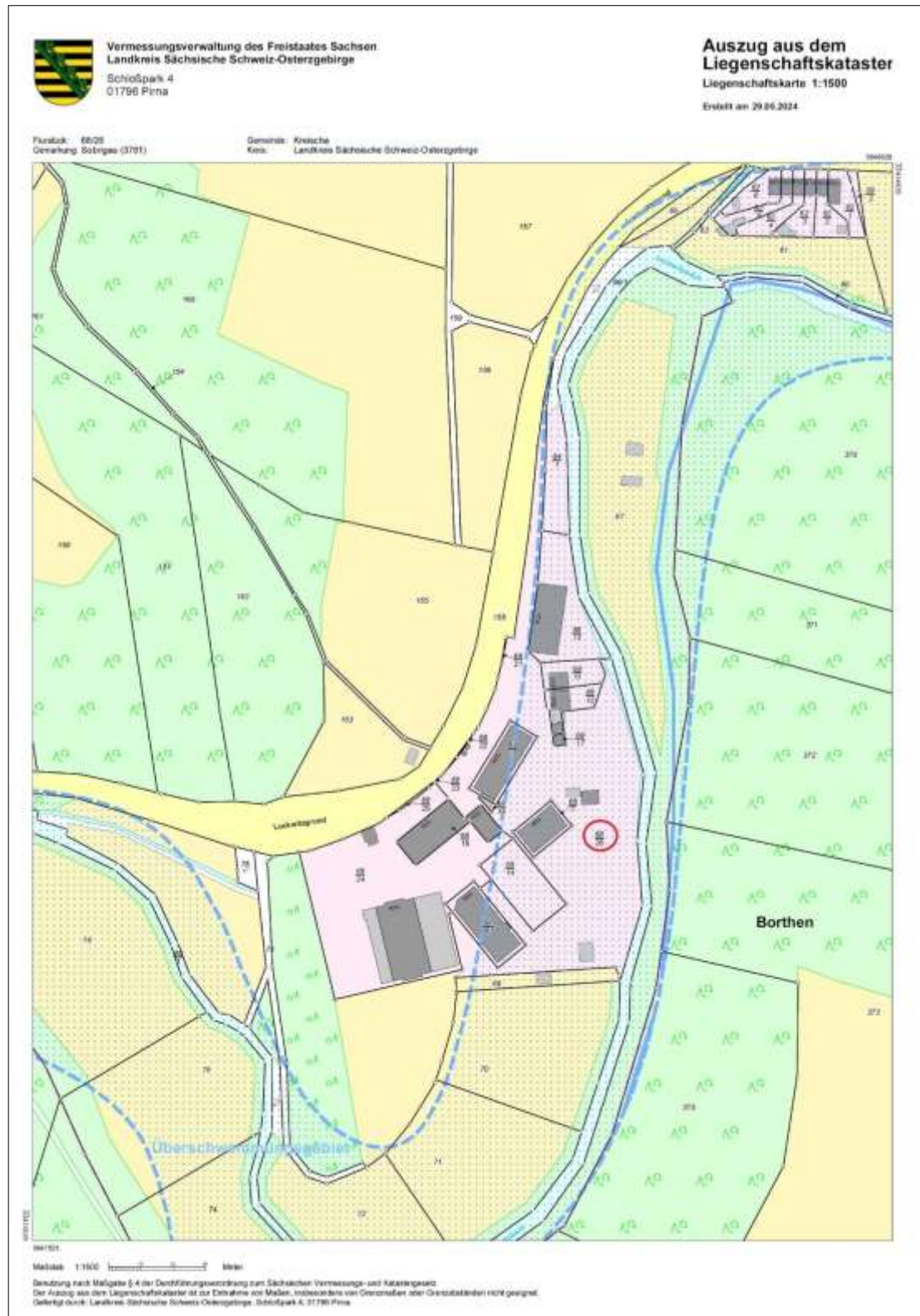
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright





© OpenStreetMap;

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

9.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.500)



9.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Landratsamt	
<hr/>		
Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 63/64 01762 Pirmas		
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Frau Anett Helff Weintraubenstraße 4 01099 Dresden		Datum: 27.05.2024 Amt/Bereich: Raumt/raumtucht Ansprechpartner/in: <input type="text"/> Besucheranschrift: Weißentzstraße 7 DW HG 204 03501 515-3240 Aktenzeichen: 00884-24-116 E-Mail: monika.petzold@landratsamt-pirma.de
<hr/>		
Aktenzeichen	00884-24-116	
Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (520 K 45/22 und 520 K 46/22)	
Antragsteller	Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung, Weintraubenstraße 4, 01099 Dresden	
Grundstück	Kreischa (01731), Sobrigau, Lockwitzgrund 123	
Lage	Gemarkung Sobrigau, Flurstücke 68/6, 68/26	
eingegangen	24.05.2024	
<hr/>		
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nach § 83 Abs. 5 Sächsischer Bauordnung (SächsBO)- Erteilung einer Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis		
Hiermit wird festgestellt, dass bezüglich des oben genannten Grundstücks mit den angeführten Katasterbezeichnungen (Flurstück 68/6) eine Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vorliegt. Für das Flurstück 68/26 sind keine Baulasten eingetragen.		
Hinweis: Die Auskunft erfolgt vorbehaltlich geänderter Katasterbezeichnungen.		
Das entsprechende Baulastenblatt Nr. 3 ist als Anlage beigelegt.		
Kostenfestsetzung zur Auskunft/Erteilung der Abschrift aus dem Baulastenverzeichnis:		
1. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.		
2. Es wird eine Gebühr von 40,00 € festgesetzt.		
Gründe		
Die Kostenfestsetzung beruht auf den §§ 3, 9 und 13 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen (SächsVwKG) vom 5. April 2019, die Gebührenfestsetzung auf den §§ 4 und 6 SächsVwKG in Verbindung mit der Zehnten Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (Zehntes Sächsisches Kostenverzeichnis - 10. SächsKVZ) vom 16. August 2021. Die Gebühren für die Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis wurden gemäß lfd. Nr. 17 Tarifstelle 6.7.3 des 10. SächsKVZ berechnet.		
Danach ist folgende Gebühr zu entrichten:		
<hr/>		
<small>Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte oder verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die E-Mail-Adresse: raumt@landratsamt-pirma.de</small>		
<small>Hauptsitz: Schloßhof 2/4 01760 Pirma</small>	<small>Öffnungszeiten: Montag 08:00 - 12:00 Uhr Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr Mittwoch Schließtag Freitag 08:00 - 12:00 Uhr</small>	<small>Hinweis: Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.</small>
<small>Telefon: +49 0351 515-0 (Vermittlung) Internet: www.landratsamt-pirma.de</small>	<small>Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSSDDE33XXX IBAN: DE12 8505 0300 0000 001620 0081-Helfr.: DE140640911</small>	

9.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Allgemeine Angaben zur Fläche						Seite 1 von 2
Gemeinde:		Kreischau	LKR/KFS:		Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	
Altlast:		90100296 - Hof Rüger				
Ortsteil: Sobrigau						
Lage / Straße Nr.: Hof Rüger						
Bezeichnung: Hof Rüger						
Art der Verdachtsfläche: Altablagerung						
Verursacher:						
Verursacherart: priv./nichtgewerblich						
Verursacher Zusatztext: wild						
Name: Fa. Rüger						
Straße Nr.:						
PLZ / Ort:						
Teilflächen mit Bearbeitungsstand:						
Tfl.Nr.	Bezeichnung	Kategorie	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf	Prio.	
0	Ges. Hof Rüger	sanierter Altlast	Sa abgeschlossen	Belecken		
Lagedaten:						
Tfl.Nr.	Hochwert	Rechtswert	Nordwert	Ostwert	Fläche in m²	
0	5640490	5414830	5647676	4147227	120	
Zuordnung Teilflächen - Flurstücke:						
Tfl.Nr.	Gemarkung	Flurstücksnummer				
0	Sobrigau	68 / 26				
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:

Einstufung II, Stufe Handlungsbedarf: B 2/4

Historische Erkundung durch Dr.-Ing. Steffen 1993:

Die Ablagerung befindet sich direkt im Hof Rüger, einer ehem. Schokoladenfabrik, neben dem Schornstein des ehem. Heizhauses. Es handelt sich um eine nicht genehmigte Deponie, die als Grubenverfüllung in einer Bodensenke angelegt wurde. Die Ablagerung entstand nach Schließung der Schokoladenfabrik, nach 1945. Es kann angenommen werden, daß die Deponie der Ablagerung von Abfällen, die im Rahmen der Bewirtschaftung des Hofes anfielen, diente. Abgelagert wurden Bauschutt, Schrott, Haus- und Sperrmüll, Gartenabfälle. Einlagerungen weiterer Abfallstoffe wurden vermutet. Eine Sohlabdichtung, Sickerwassersammlung und Niederschlagswasserableitung sind nicht vorhanden. Im Herbst 1993 wurde ein Teil der Ablagerung im Auftrag der Gemeindeverwaltung Sobrigau beseitigt und die restliche Ablagerung vollständig mit Erdmassen abgedeckt und als Wiesenfläche begrünt. Ein weiterer Handlungsbedarf ist nicht gegeben.

HE des Altstandortes (SALKA 90200599) vom 23.12.2014 - Auszüge -

In den Jahren 1996-97 entstand der Wohnpark „Lockwitztalsee“. 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 Altablagerung wurde 1995 komplett beseitigt und der ehem. Betriebsschornstein abgebrochen und ordnungsgemäß entsorgt. Außerdem erfolgte die Ausgliederung des Objektes aus dem LSG „Lockwitztal-Gebirgsgrund“.

Das ehem. Trafobau wurde als technisches Denkmal erhalten.

Handlungsempfehlungen:

Die formalen Gefährdungsabschätzungen für die am Untersuchungsstandort relevanten Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Oberflächenwasser-Mensch führten auf Beweisniveau 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 Altlastenverdachtsdatei zu belassen.

Fachliche Prüfung:

Nach erfolgter Bewertung des Schutzobjektes Oberflächengewässer-Aquatisches Ökosystem und der Maßgabe, dass die Altablagerungen vollständig entfernt wurden und keine Kontaminationen mehr vorhanden sind, wird die Bewertung und der Handlungsbedarf im SALKA belassen, aus wasserfachlicher Sicht mitgetragen.

Letzte Überarbeitung der Eintragung: 23.05.2016

Bemerkungen zu Teilflächen:

Tfl.Nr. Bemerkungen

0 Flurstücke aus dem Flurstück 98 Gemarkung Sobrigau entstanden

Salka 7

Druckdatum: 13.06.2024

9.6 Grundbuchauszug Blatt 219 (nur Abteilung II)

Grundbuchamt Grundbuch von		Dippoldiswalde Sobrigau	Blatt 219	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
		Nachstehende Rechte Nr. 1 bis 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 (URNr.: 1422/96 des Notars Dr. Joachim in Schwabach); eingetragen am 18.12.1996.			
2	1	Belastung von Flurstück Nr. 68/9 der Gemarkung Sobrigau. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr. 67, 69, 68/10, 68/11, 68/12, 68/13, 68/14, 68/15, 68/16, 68/17 Gemarkung Sobrigau; gemäß Bewilligung vom 01.08.1997 (URNr.: 1199/97 des Notars Dr. Kollmar in Schwabach); Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 05.09.1997.			
3	1	Belastung von Flurstück Nr. 68/9 der Gemarkung Sobrigau. Grunddienstbarkeit (KFZ-Abstell-, Zu- und Abfahrtsrecht an und zu den Stellplätzen SP 126 bis 145) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Nr. 68/15 Gemarkung Sobrigau; gemäß Bewilligung vom 01.08.1997 (URNr.: 1204/97 des Notars Dr. Kollmar in Schwabach); Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 05.09.1997.			
		bei Bildung von Wohnungseigentum aus Blatt 95 in die Blätter 144 bis 268 mitübertragen am 09.12.1997.			
		Rechte unter lfd. Nr. 1 bis 3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 27.12.1999.			
4	3	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 mitbe- lastungsweise 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			
5	3	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.:			

Dippoldiswalde Sobrigau 219 - Letzte Änderung: 13.10.2023 - Ausdruck vom 17.10.2023 - Seite 6 von 15

Grundbuchamt Grundbuch von		Dippoldiswalde Sobrigau	Blatt 219	Zweite Abteilung	Einlagebogen 2
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
		1138/98 Notar Dr. Joachim, Schwabach; eingetragen am 11.03.1998. Von Blatt 366 hierher Übertragen am 23.03.2007. Berthold			
6	3	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 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. Berthold			
7	3	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. Berthold			
8	3	Grunddienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht sowie Zu- und Abfahrtsrecht) jeweils für den jeweiligen Eigentümer Sobrigau: 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. Berthold			
9	3	Grunddienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht sowie Zu- und Ab-			

Grundbuchamt Grundbuch von		Dippoldiswalde Sobrigau	Blatt 219	Zweite Abteilung	Einlegebogen 3
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
		fahrtsrecht) jeweils für den jeweiligen Eigentümer Sobrigau: 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. Berthold			
10	1,2,3	Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfah- ren eröffnet (Amtsgericht Nürnberg, AZ.: IN 1496/16); ein- getragen am 07.03.2017. Stephan			
11	1,2,3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (, AZ.: 512 K 139/17); eingetragen am 12.12.2017. Kühnel			
12	1,2,3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (, AZ.: 512 L 32/17); eingetragen am 12.12.2017. Kühnel			
13	1,2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 46/22); eingetragen am 05.10.2023. Helfsgott-Liebl			
14	1,3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 48/22); eingetragen am 05.10.2023. Helfsgott-Liebl			
15	1,2,3	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung- AZ.: 520 L 9/22);			

Dippoldiswalde Sobrigau 219 - Letzte Änderung: 13.10.2023 - Ausdruck vom 17.10.2023 - Seite 10 von 15

9.7. Fotodokumentation

9.7.1. Aussenansichten



FOTO 1: Blick in die stadtauswärts - links Waldfläche des Flurstück 68/26



FOTO 2: befestigte Zuwegung entlang der S 183 (rechts)



FOTO 3: östliche Zufahrt



Foto 4: Freifläche vor Flurstück 68/6 mit Stellplatzflächen



Foto 5: südliche Freiflächen



Foto 6: Müllplatz