

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 – 19)

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
Wohnungsgrundbuch: von Sobrigau, Blatt 129, lfd.-Nr. 2 / zu 1

Eigentümer: -----

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden

Wertermittlungsstichtag: 2024-08-06

Aktenzeichen (AZ): 520 K 049 / 22

Verkehrswert: **1.300,00 €**

Objektansicht:



Ausfertigung:

1 / 2 / 3 / 4 / 5

Gutachtenzusammenfassung

| | |
|---|--|
| Aktenzeichen: | 520 K 049-22 |
| Teileigentumsgrundbuch | von Sobrigau, Blatt 129; lfd-Nr. 2 / zu 1 |
| Beschreibung: | BVNr.2: / 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 Kreischa |
| 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 . A B K Ü R Z U N G S V E R Z E I C H N I S | 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 Baulistenverzeichnis | 19 |
| 9.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis..... | 20 |
| 9.6. Grundbuchauszug Blatt 129 (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 Kreischa
Landkreis Sächsische Schweiz Ostergebirge,
Freistaat Sachsen

Teileigentumsgrundbuch von Sobrigau; Blatt 129, lfd.-Nr. 2 / zu 1

Gemarkung / Flurstück / Flurstücksgröße: Sobrigau / 68/26 mit 15.681 m²

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 Helfff als Sachverständige |
| Herangezogene Unterlagen: | <p><i>vom AG zur Verfügung gestellt:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter GB – Auszug vom 2023-10-17 <p><i>vom Eigentümer / Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Wirtschaftsplan• Einleitungsbericht incl. Anlagen <p><i>von der Sachverständigen eingeholte Unterlagen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses• Auszug aus der Liegenschaftskarte• Auszug aus dem Baulisten- 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 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)

Wertermittlungsstichtag / 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 Gänselfiesel-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 Bundeaufbahn 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

Entfernung:

- 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: | 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: | unregelmäßig |
| 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 |
| 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 129:

- Wohnungsgrundbuch – lfd.-Nr. 2 / 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 Baulistenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Auskunft vom 2024-05-27)

| | |
|---|--|
| Eintragungen im Altlastenverzeichnis: | folgende Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster SALKA nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Auskunft vom 2024-06-13) für das Flurstück 68/26: <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) |
| | <i>Anmerkung: Die eingetragene Altlast haben keinen Einfluss auf das zu bewertende Sondereigentum und können somit als wertneutral betrachtet werden.</i> |
| 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 |
| | <i>Anmerkung: Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</i> |
| 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. ERMITTLEMENT 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 selbstständig 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 €/m ² | | |
| 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 €/m ² | | |
| 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 €/m ² | | |
| IV. Ermittlung des Baulandanteils | | | | | |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | | = 21 €/m ² | | |
| 15.681 m ² | | | × 15.681 m ² | | |
| vorläufiger abgabenfreier 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

Flurstück: 68/26

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

Wohnungsgrundbuch: Sobrigau (Sachsen) Blatt 129; lfd.-Nr. 2 / 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 Helfff, 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 (BGBI. I S. 3634)

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBI. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 11.04.2019 (BGBI. 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) (BGBI. III S. 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBI. 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 Rauminhälften von Bauwerken im Hochbau - in der aktuellen Fassung

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT des Landkreises Sächsische Schweiz Osterzgebirge 2023

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

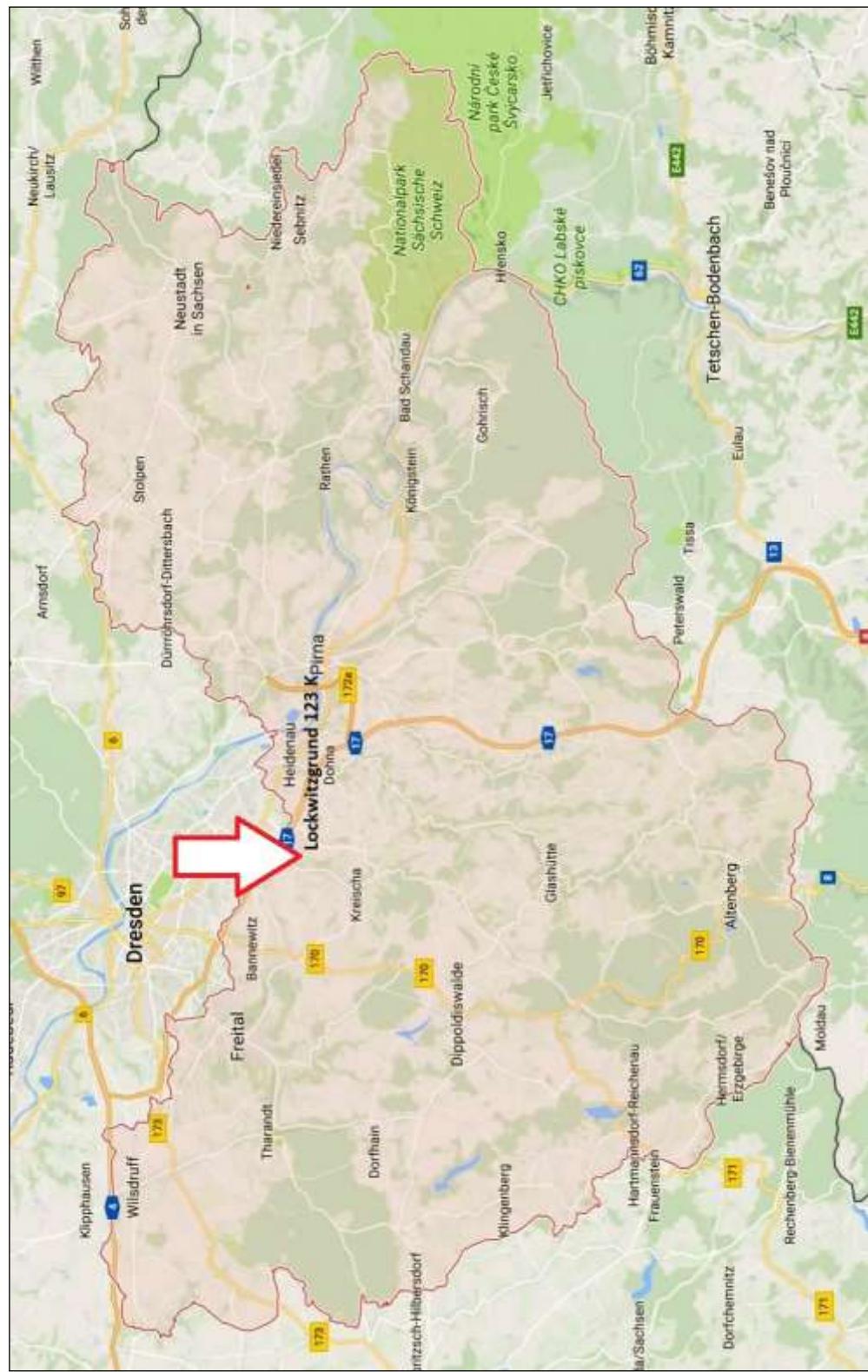
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift

8 . A B K Ü R Z U N G S V E R Z E I C H N I S

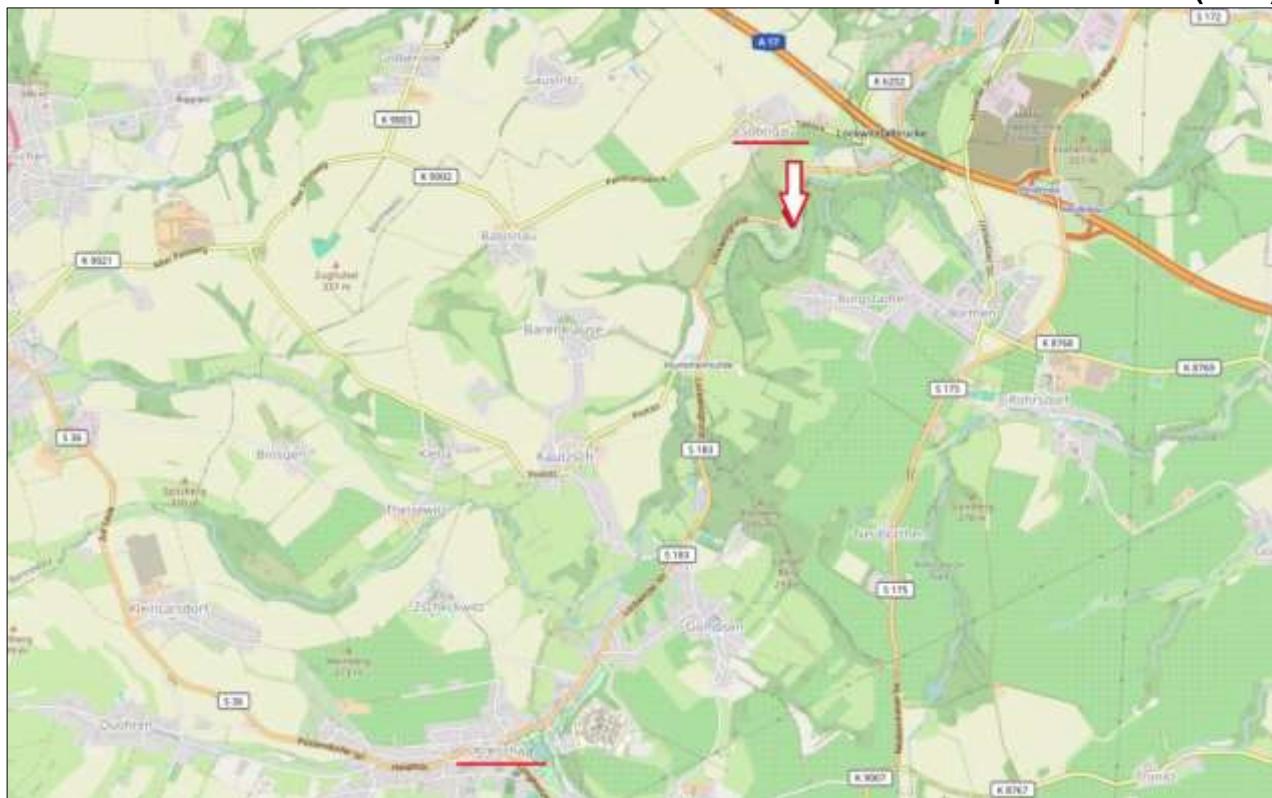
| | | | |
|----------|-------------------------|------------|---------------------------------|
| a. a. S. | an anderer Stelle | V u E Plan | Vorhaben- und Erschließungsplan |
| a. d. | an den | FNP | Flächennutzungsplan |
| i. d. F. | in der Fassung | B-Plan | Bebauungsplan |
| i. M. | im Mittel | GND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

9. ANLAGEN...

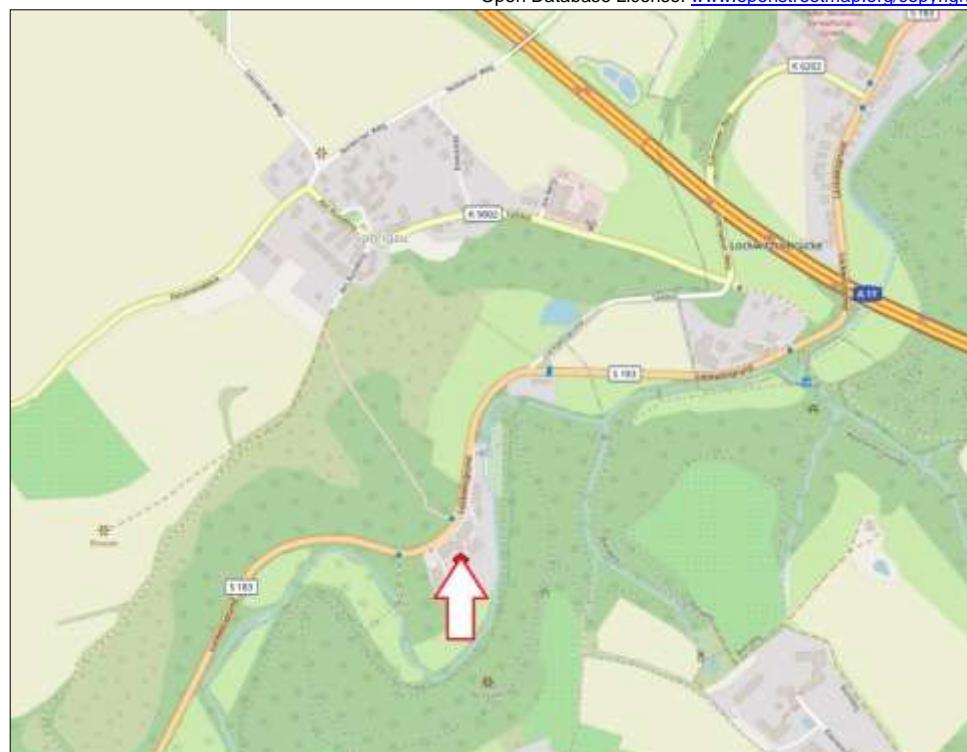
9.1. Übersichtsplan Lage im LK (o. M.)



9.2. Übersichtsplan Kreischa (o. M.)

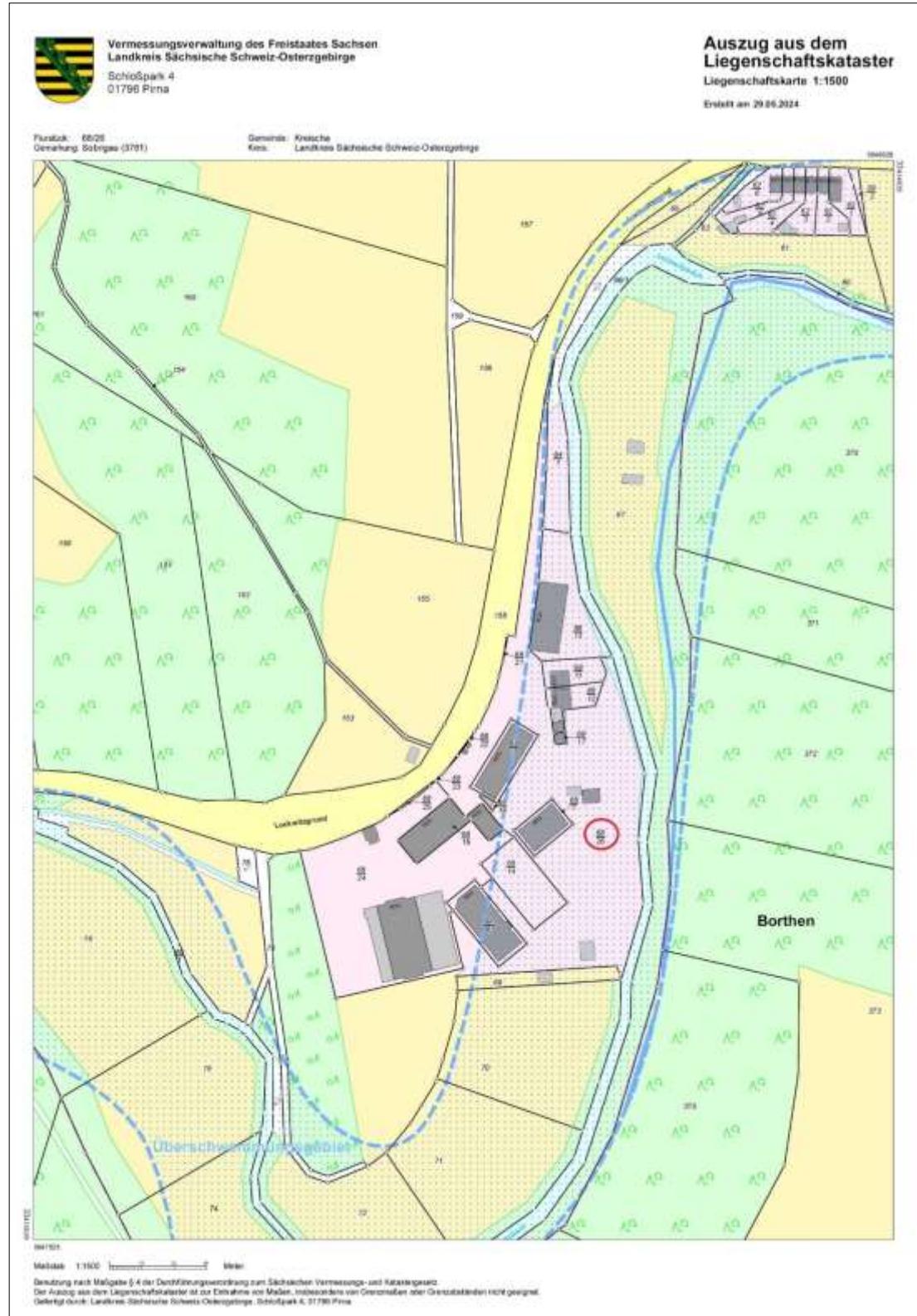


© OpenStreetMap;
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright



© 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



Landkreis Sachs. Schweiz-Osterzgebirge, Postfach 10 02 93/54, 01782 Pma

Datum: 27.05.2024
Amt/Bereich: Bauamt/Bauaufsicht
Ansprechpartner/in:
Besucheranschrift:
Weißeritzstraße 7
Gebäude/Zimmer: DW H3.204
Telefon: 03501 515-3240
Aktenzeichen: 00884-24-116
E-Mail: monika.petzold@landratsamt-pma.de

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Frau Anett Heiff
Weintraubenstraße 4
01099 Dresden

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

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 Baulasteneintragung 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 beigefügt.

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 SachsVwKG in Verbindung mit der Zehntens Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (Zehnts Sächsisches Kostenverzeichnis - 10. SächsKVZ) vom 16. August 2021. Die Gebühren für die Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis wurden gemäß Ifd. Nr. 17 Tarifstelle 6.7.3 des 10. SächsKVZ berechnet.

Danach ist folgende Gebühr zu entrichten:

Hinweis: Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente. Die Möglichkeit der verschlüsselten elektronischen Kommunikation besteht über die E-Mail-Adresse: kontakt@landratsamt-pma.de-mail.de

Hauptort:
Schloßhof 2/4
01790 Pma

Öffnungszeiten:
Montag 08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 16:00 Uhr

Hinweis:
Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratesamtes geschlossen.
Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +49 3501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pma.de

Mittwoch
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Schließtag

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSODDEDE1XXX IBAN: DE12 8506 0300 3000 001800 0291-HhNr.: DE140640911

9.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

| Allgemeine Angaben zur Fläche | | | | | Seite 1 von 2 | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------|--------------------------|---------|--------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|---|-----------------------|------------------|------------------|-----------|-----|
| Gemeinde: | Kreischa | LKR/kfS: | Sächsische Schweiz-Osterzgebirge | | | | | | | | | | | | | | |
| Altlast: | 90100296 - Hof Rüger | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Ortsteil: Sobrigau Lage / Straße Nr.: Hof Rüger Bezeichnung: Hof Rüger Art der Verdachtsfläche: Altablagerung</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><u>Verursacher:</u> Verursacherart: priv./nichtgewerbl. Verursacher Zusatztext: wild Name: Fa. Rüger Straße Nr.: PLZ / Ort:</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><u>Teilflächen mit Bearbeitungsstand:</u></p> <table border="1"><thead><tr><th>Tfl.Nr.</th><th>Bezeichnung</th><th>Kategorie</th><th>Bearbeitungsstand</th><th>Handlungsbedarf</th><th>Prio.</th></tr></thead><tbody><tr><td>0</td><td>Ges. Hof Rüger</td><td>sanierte Altlast</td><td>Sa abgeschlossen</td><td>Belaessen</td><td></td></tr></tbody></table> | | | | | | Tfl.Nr. | Bezeichnung | Kategorie | Bearbeitungsstand | Handlungsbedarf | Prio. | 0 | Ges. Hof Rüger | sanierte Altlast | Sa abgeschlossen | Belaessen | |
| Tfl.Nr. | Bezeichnung | Kategorie | Bearbeitungsstand | Handlungsbedarf | Prio. | | | | | | | | | | | | |
| 0 | Ges. Hof Rüger | sanierte Altlast | Sa abgeschlossen | Belaessen | | | | | | | | | | | | | |
| <p><u>Lagedaten:</u></p> <table border="1"><thead><tr><th>Tfl.Nr.</th><th>Hochwert</th><th>Rechtswert</th><th>Nordwert</th><th>Ostwert</th><th>Fläche in m²</th></tr></thead><tbody><tr><td>0</td><td>5640490</td><td>5414830</td><td>5647676</td><td>414727</td><td>120</td></tr></tbody></table> | | | | | | Tfl.Nr. | Hochwert | Rechtswert | Nordwert | Ostwert | Fläche in m ² | 0 | 5640490 | 5414830 | 5647676 | 414727 | 120 |
| Tfl.Nr. | Hochwert | Rechtswert | Nordwert | Ostwert | Fläche in m ² | | | | | | | | | | | | |
| 0 | 5640490 | 5414830 | 5647676 | 414727 | 120 | | | | | | | | | | | | |
| <p><u>Zuordnung Teilflächen - Flurstücke:</u></p> <table border="1"><thead><tr><th>Tfl.Nr.</th><th>Gemarkung</th><th>Flurstücknummer</th></tr></thead><tbody><tr><td>0</td><td>Sobrigau</td><td>68 / 26</td></tr></tbody></table> | | | | | | Tfl.Nr. | Gemarkung | Flurstücknummer | 0 | Sobrigau | 68 / 26 | | | | | | |
| Tfl.Nr. | Gemarkung | Flurstücknummer | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0 | Sobrigau | 68 / 26 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><u>Freistellung:</u></p> <table border="1"><thead><tr><th>Tfl.Nr.</th><th>Angaben zur Freistellung</th><th>Registriernummer des RP</th><th>ARGE:</th><th>Projekt-Nr.</th><th>Objekt-Nr.</th></tr></thead><tbody><tr><td>0</td><td>keine Aussage möglich</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> | | | | | | Tfl.Nr. | Angaben zur Freistellung | Registriernummer des RP | ARGE: | Projekt-Nr. | Objekt-Nr. | 0 | keine Aussage möglich | | | | |
| 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 lt. 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 Hofs anfielen, diente. Abgelagert wurden Beuschtull, Schnitt, 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 beräumt und die restliche Ablagerung vollständig mit Erdmassen abgedeckt und als Wiesenfläche begründet.
Ein weiterer Handlungsbedarf ist nicht gegeben.

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

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

Das ehem. Trafhaus 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 Altlastenverdachtsfalldatei 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 Oberarbeitung der Eintragung: 23.06.2016

Bemerkungen zu Teilläufen:

TIL-Nr. Bemerkungen

0 Flurstücke aus dem Flurstück 88 Gemarkung Sobrigau entstanden

9.6 Grundbuchauszug Blatt 129 (nur Abteilung II)

| Grundbuchamt Grundbuch von | | Dippoldiswalde Sobrigau | Blatt 129 | Zweite Abteilung | Einliegebogen 1 |
|--------------------------------------|---|--|---|------------------|--------------------|
| Lfd. Nr. der Eintra- gungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis | Beschränkungen | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 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. | Losten und Beschränkungen | | |
| 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 Fahrtrecht) 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 Abfahrttrecht) 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 Grundbuch von | | Dippoldiswalde Sobrigau | Blatt 129 | Zweite Abteilung | Erlegeschein 2 |
|-------------------------------------|---|---|-----------|------------------|-------------------|
| lfd. Nr. der Einfü- gungen | lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | |
| | | 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 | | |
| 6 | 2 | Grunddienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht sowie Zu- und Abfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Wohnung Aufstellungsplan 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 | | |
| 7 | 2 | 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 | | |
| 8 | 2 | Grunddienstbarkeit (Kfz-Stellplatzrecht sowie Zu- und Abfahrtsrecht) 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 | | |

Dippoldiswalde Sobrigau 129 - Letzte Änderung: 13.10.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 17.10.2023 - Seite 8 von 14

| Grundbuchamt Grundbuch von | | Dippoldiswalde Sebrigau | Blatt: 129 | Einegebogen Zweite Abteilung | 3 |
|--------------------------------------|---|---|------------|---------------------------------|---|
| Ifd. Nr. der Eintro- gungen | Ifd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | | 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 -Zwangsvorsteigerung/Zwangsvorwaltung-AZ.: 520 L 8/22); eingetragen am 13.10.2023. | | | |
| | | Imre | | | |

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

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