

Aktenzeichen: 520 K 95/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert / Marktwert

für den im Wohnungsgrundbuch von Radebeul Blatt 17775 eingetragenen 211/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Auf den Bergen 15, 15a-c in 01445 Radebeul verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Haupthauses nebst Abstellraum Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an der Terrasse, Stellplatz und Garage -jeweils Nr. 1-

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.02.2023



Der Verkehrswert / Marktwert wird geschätzt auf:

461.000 €

(vierhunderteinundsechzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 6

Die digitale Ausfertigung des Gutachtens wurde für die Veröffentlichung im Internet komprimiert und ist demzufolge nicht vollständig.

Zusammenfassung der Objektdaten

Aktenzeichen des Amtsgerichts:	520 K 95/22
Grundbuchamt:	Meißen
Wohnungsgrundbuch von:	Radebeul
Grundbuchblatt:	17775
Grundstücksbeschreibung:	211/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Kötzschenbroda, Flst. 2898/10, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Verkehrsfläche, Auf den Bergen 15, 15a, 15b, 15c, Größe: 2.379 m ² und Flst. 2898/11, Gebäude- und Freifläche, Größe: 86 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss des Haupthauses nebst Abstellraum Nr. 1; zum Sondereigentum gehören die Sondernutzungsrechte an Terrasse Nr. 1, Pkw-Stellplatz Sp 1 und Garage G 1.
postalische Anschrift:	Auf den Bergen 15 01445 Radebeul
Objektart:	Eigentumswohnung (4 Zimmer)
Wohnfläche:	ca. 99,40 m ²
Baujahr:	ca. 17. Jahrhundert lt. Unterlagen
Sanierung/Modernisierung:	ca. 2018-2020 Modernisierung/Sanierung
Denkmalschutz:	---
Tag der Ortsbesichtigung:	09.02.2023
Wertermittlungsstichtag:	09.02.2023
Verkehrswert:	461.000 €
Wertermittlungsverfahren:	Vergleichswertverfahren
Vermietungsstand:	Wohnung nebst Stellplatz und Garage vermietet
Zubehör:	---
Energieausweis:	nicht vorhanden
Kurzbeschreibung:	Eigentumswohnung im Erdgeschoss des Haupthauses mit 4 Zimmern, Küche, Flur, Bad, Gäste-WC, Abstelle, Terrasse (Sondernutzungsrecht), Wohnfläche ca. 99,40 m ² , 1 Abstellraum im Treppenhaus lt. Teilungserklärung, Sondernutzungsrecht am Stellplatz SP 1 und Garage G 1

Hinweis:

Im Folgenden wird aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung nur die männliche Form in der Einzahl verwendet. Es sind jedoch stets Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen gemeint, ebenso, wenn es sich um mehrere Personen oder Gesellschaften handelt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt	4
1.2	Verwendung des Gutachtens durch Dritte	6
1.3	Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen.....	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Makrolage.....	8
2.1.2	Mikrolage	8
2.2	Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse	9
2.3	Erschließung, Baugrund.....	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.5	Planungs- und baurechtliche Situation	11
2.6	Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	13
2.7	Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	14
3.3	Nutzungseinheiten	20
3.4	Beschreibung des Sondereigentums	20
3.5	Protokolle Eigentümergemeinschaft, Instandhaltungsrücklage, Hausgeld, Reparatur-/Instandhaltungsstau	21
4	Wertermittlung	23
4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	23
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.4	Kaufpreise vergleichbarer Objekte	24
4.4.1	Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt.....	24
4.5	Verkehrswert / Marktwert	25
5	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
6	Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

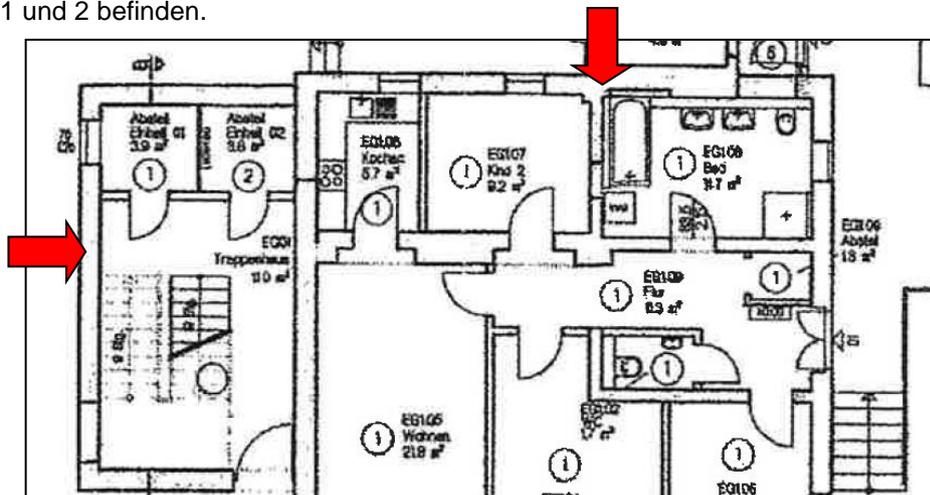
1.1 Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt

Bewertungsobjekt, Adresse:	Zu bewerten ist der 211/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Auf den Bergen 15, 15a, 15b, 15c in 01445 Radebeul verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Haupthauses nebst Abstellraum Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an der Terrasse Nr. 1, Pkw-Stellplatz Sp 1 und Garage G 1.
Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Dresden ist ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festsetzen kann.
Aktenzeichen des Auftraggebers:	520 K 95/22
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 09.02.2023 im Beisein des Mieters und des Sachverständigen. Das Bewertungsobjekt im Haus Auf den Bergen 15 konnte, bis auf die Garage, besichtigt werden.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	09.02.2023

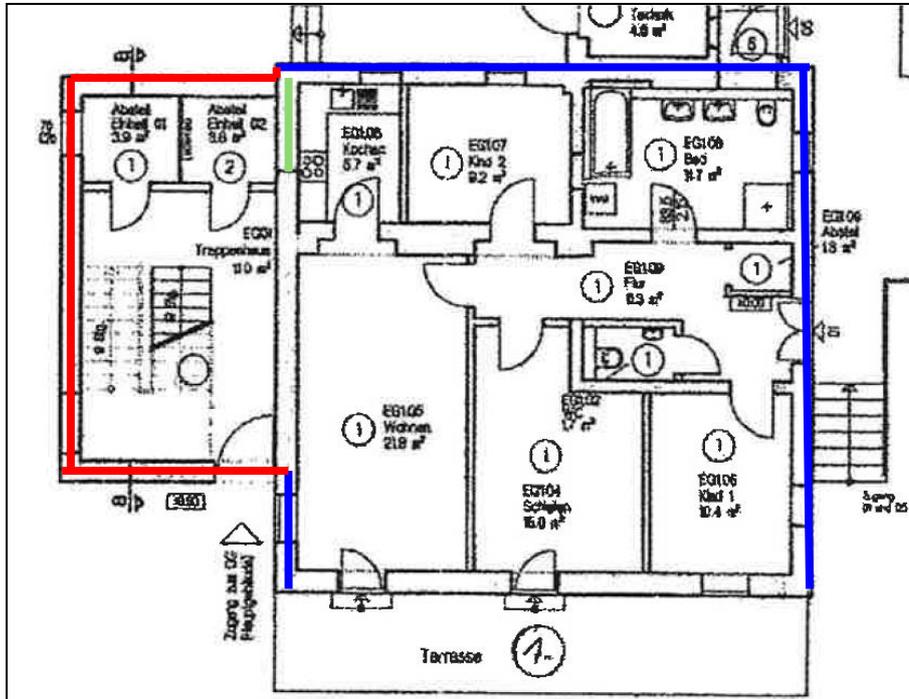
Besonderheit:

- Der zur Ortsbesichtigung anwesende Mieter gestattete nur wenige Fotoaufnahmen ausgewählter Innendetails der Wohnung.
- Zum Ortstermin wurden für die bewertungsgegenständliche Wohnung teils erhebliche Wohnflächenabweichungen und abweichende örtliche Gegebenheiten festgestellt. So ergibt sich aus der beim Grundbuchamt eingesehenen Abgeschlossenheitsbescheinigung für die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Wohnfläche von 88,10 m² (ohne Berücksichtigung einer Terrassenfläche) und augenscheinlich ohne eine vor Ort vorhandene weitere Räumlichkeit (Abstellraum Nr. 1). Aus dem von einem Miteigentümer übersandten Exposé sind für die Wohnung 1 im Erdgeschoss eine Wohnfläche von 124,5 m² inklusive 8,5 m² Terrasse (mit hälftiger Fläche berechnet) entnehmbar. Diese Fläche liegt dem am 01.03.2020 begonnenen Mietverhältnis zugrunde. Das Aufmaß zum Ortstermin durch den Unterzeichner summiert sich auf rd. 113 m² inklusive hälftiger Terrassenfläche.

Die festgestellte abweichende örtliche Gegebenheit bezieht sich auf die aus der dem Grundbuchamt vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Wohnung 1 und u.a. dem Gebäudeteil, in welchem sich die Abstellräume 1 und 2 befinden.



Im IST-Zustand sind die Abstellräume Nr. 1, Nr. 2, das Treppenhaus sowie die Trennwand (grüne Linie) zwischen „Kochen“ und „Abstellraum 2“ nicht vorhanden. Über den in der Zeichnung ausgewiesenen Bereich „Kochen“ gelangt man tatsächlich über Treppen zur Küche (ursprünglich die beiden Abstellräume und Treppenhaus). Weiterhin sind im Bereich Terrasse, welche in der Örtlichkeit größer ist als der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnehmbar, fünf statt drei Fenster bzw. Fenstertüren vorhanden.



Das Sachgebiet Bauaufsicht der Stadtverwaltung Radebeul wurde hierzu angefragt, inwiefern Kenntnis über den Zustand besteht und ob bereits eine neue Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde bzw. welche Hinderungsgründe entgegenstehen.

In Beantwortung der diesseitigen Anfrage teilte das Bauaufsichtsamt der Stadt Radebeul im Schreiben vom 13.07.2023 wie folgt mit:

Aus Datenschutzgründen nicht abgedruckt.

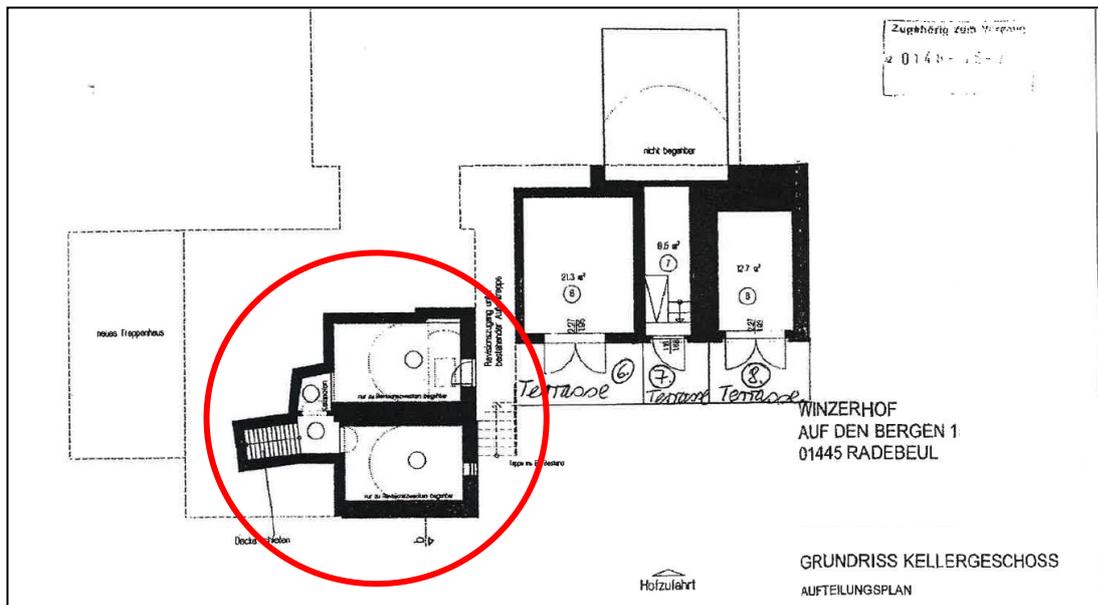
Das Amtsgericht Dresden wurde nach Unterrichtung des Sachverhaltes um gerichtliche Weisung zur weiteren Verfahrensweise gebeten. Im Schreiben vom 29.12.2023 wurde hierzu u.a. wie folgt mitgeteilt:

Die Bewertung muss nach Grundbuchbeschreibung und der derzeitigen Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgen; das heißt es ist nicht der vorgefundene (Ist-)Zustand zu bewerten, sondern der nach Grundbuch (denn auch nur an diesem haftet die Beschlagnahme). In das Gutachten sind die geschätzten (fiktiven) Kosten für die Wiederherstellung des Grundbuches/aktueller Abgeschlossenheitsbescheinigung aufzunehmen. Wie diese Wiederherstellung zu erfolgen hat, (Einbau von Wänden etc.) soll aus dem Gutachten ersichtlich sein.

Die Bewertung erfolgt mithin der gerichtlichen Weisung nach unter Berücksichtigung der geschätzten Kosten für die Wiederherstellung des Standes der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

3.

Aus der in Anlage 1 zur UR-Nr. XXX des Notars XXX, vom 19.10.2017 dokumentierten Grundrisszeichnung des Kellers unter dem Haupthaus kann entnommen werden, dass es sich bei den Kellerräumen, da keine Zuordnung erfolgte, um Gemeinschaftseigentum handelt.



Mieterseits wurde dieser Umstand bestätigt und mitgeteilt, dass sich der Zugang hierfür an der Hauseingangstür im Innenbereich der Wohnung befindet.

Eine Benutzungsregelung zur Vermeidung unnötiger Belastungen durch Miteigentümer ist den vorliegenden Unterlagen nicht entnehmbar. Für den Bewertungsfall wird auf Grund möglicher Störungen der Privatsphäre der Nutzer der Eigentumswohnung Nr. 1, wenn beispielsweise Miteigentümer über den genannten Zugang in das Gemeinschaftseigentum Keller gelangen wollen, ein Abschlag vom ermittelten Vergleichswert -ohne Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale- in Ansatz gebracht.

4.

Die Hausverwaltung teilte in ihrem Schreiben vom 02.02.2023 zum Punkt „Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum“ u.a. mit, dass wie folgt mit:

„Die Hangsicherung im südwestlichen Bereich erscheint uns nicht vollständig fertiggestellt, hier ist bei Starkregen auch jedes Mal ein Schadenbild festzustellen.“

Nach Mieterangaben bestehe Erdbebengefahr im Bereich der Küchenwand.

Feststellung, Ausmaß und Kosten der Beseitigung bzw. Sicherung können nur durch ein entsprechendes Fachunternehmen bzw. Sachverständigen für Bodenmechanik/Böschungen erstellt werden.

1.2 Verwendung des Gutachtens durch Dritte

Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zu Gunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

1.3 Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- auszugsweiser Ausdruck des Wohnungsgrundbuchs von Radebeul Blatt 17775 vom 21.06.2022.

Miteigentümerseits wurden übergeben:

- Verkaufsexposee
- Kaufvertrag über das Bewertungsobjekt aus 2018;
- Mietvertrag;
- Urkunden Teilungserklärung nebst Ergänzungen.

Die Hausverwaltung überreichte Mietvertrag, Wirtschaftsplan 2023, Versicherungsunterlagen und beantwortete durch den Unterzeichner gestellte Fragen.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. verwendet:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000 vom 15.12.2022;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen vom 27.06.2023;
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, natur- und wasserschutzrechtliche Auskunft, Schreiben des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen vom 05.01.2023;
- Denkmalschutzauskunft, Schreiben der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Meißen vom 18.04.2023;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Schreiben der Großen Kreisstadt Radebeul vom 21.12.2022;
- planrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts, schriftliche Auskunft des Stadtentwicklungsamtes der Großen Kreisstadt Radebeul vom 09.12.2022;
- Erschließungs-/Beitragsauskunft, Schreiben der Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH vom 08.12.2022;
- Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Radebeul vom 13.07.2023 zur abweichenden Bebauung;
- Einsichtnahme in die beim Archiv in Meißen geführte Bauakte am 10.01.2023;
- Einsichtnahme in die Grundakte beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Meißen am 10.01.2023;
- Einzeldaten on-geo GmbH vom 17.04.2024, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:
Landkreis:
Ort und Einwohnerzahl:

Freistaat Sachsen
Meißen

Radebeul ist eine Große Kreisstadt im Freistaat Sachsen. Sie ist die einwohnerstärkste und die am dichtesten besiedelte Stadt im Landkreis Meißen und gehört neben Pirna, Freital und Meißen zu den größten Mittelzentren des Ballungsraums Dresden. Die Einwohnerzahl wird per 31.12.2022 mit 34.096 angegeben.¹

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Nächstgelegene größere Städte:
Autobahn:
Bahnhof:

Landeshauptstadt Dresden – Altmarkt ca. 12 km entfernt
BAB 4 Anschlussstelle ca. 6 km entfernt
Lößnitzgrund ca. 2 km entfernt
Dresden-Neustadt ca. 10 km entfernt
in fußläufiger Entfernung
Dresden ca. 12 km entfernt

Innerörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV:
Flughafen:

2.1.2 Mikrolage

Lagebeschreibung:

Das Gebäude „Auf den Bergen 15“, in welchem sich die Eigentumswohnung Nr. 1 befindet, liegt in oberer Hanglage der Weinberge am Ende der Straße „Auf den Bergen“ in Radebeul.

Infrastruktur (Luftlinie):

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(1,0 km)
Krankenhaus	(0,9 km)
Apotheke	(1,0 km)
EKZ	(4,7 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(42,3 km)
Hauptschule	(2,3 km)
Gesamtschule	(30,4 km)
Gymnasium	(0,6 km)
Hochschule	(8,8 km)
DB_Bahnhof	(0,8 km)
Flughafen	(8,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(8,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 1 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

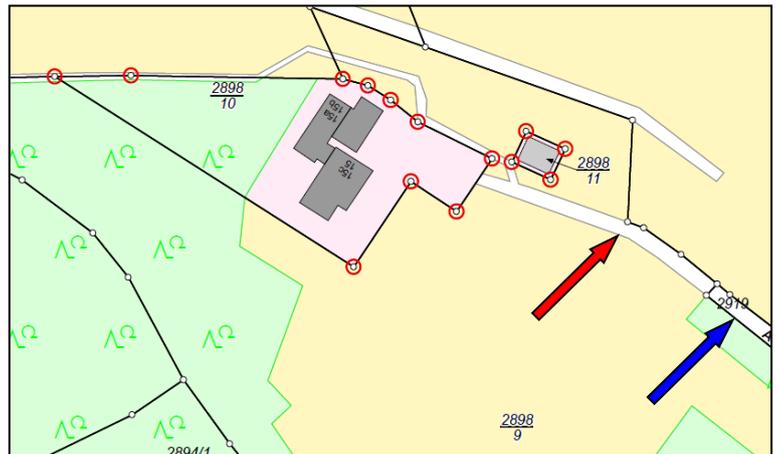


¹ www.wikipedia.de

Wohnlage:	Die Wohnlage des Bewertungsobjektes ist nicht kartiert, wird jedoch umgeben von guter bis gehobener Wohnlage.
Beeinträchtigungen:	Bei der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen feststellbar.
Umgebung-/sbebauung:	Weinberg, Land- und Forstwirtschaftsflächen

2.2 Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse

Topografie:	hangig	
Grundstücksform:	unregelmäßig	
Grundstücksgröße:	Flurstück 2898/10	2.379 m ²
	Flurstück 2898/86	86 m ²
	gesamt	<u>2.465 m²</u>



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Zum Ortstermin waren Grenzmarkierungen nicht erkennbar. Somit wird von den Grenzen entsprechend des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster vom 15.12.2022 ausgegangen. Danach bestehen keine Grenzbebauungen oder Überbauungen der Grundstücksgrenzen.

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

Bei der Straße „Auf den Bergen“, Flurstück 2919 (blauer Pfeil), handelt es sich bis zur Flurstücksgrenze zum Flurstück 2898/9 um eine Gemeindestraße. Die weitere Zuwegung über das Flurstück 2898/9 zu den Bewertungsflurstücken ist über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Erschließungszustand / -beiträge:

Das Grundstück ist nach Angaben zum Ortstermin medientechnisch ortsüblich erschlossen.

Hinsichtlich Erschließungsabgaben nach § 127 ff BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz erfolgten seitens der Großen Kreisstadt Radebeul keine Informationen.

Für den Bewertungsfall wird unterstellt, dass die bis zum Bewertungsstichtag etwaig fälligen Erschließungsabgaben nach Baugesetzbuch §§ 127 ff. und § 8 Kommunalabgabengesetz für das Bewertungsobjekt bezahlt und abgerechnet sind.

Die Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH teilte per E-Mail am 08.12.2022 wie folgt mit: „... das Objekt Auf den Bergen 15 ist trinkwasserseitig über eine Hausanschlussleitung in privater Rechtsträgerschaft erschlossen, über deren Verlauf uns keine Unterlagen vorliegen. Abwasserseitig ist das Objekt nicht erschlossen. Pläne zur weiteren Erschließung bestehen derzeit unsererseits nicht.“

Anmerkung:

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass zukünftig ggf. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (z.B. für Straßenausbau, Abwasser) oder für neu hinzugekommene Teilanlagen Erschließungsbeiträge erhoben werden. Darüber hinaus ist es möglich, dass für bereits abgeschlossene Maßnahmen eine (Nach-)Veranlagung erfolgen kann.²

Baugrund, Grundwasser:

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist diese Situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.³

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Der mit Auftragserteilung überlassene, auszugsweise Grundbuchausdruck vom 21.06.2022 dient dieser Wertermittlung als Grundlage. Die Grundakte wurde eingesehen. Über etwaige wertrelevante Eintragungen, die nach der Ablichtung des vorliegenden Grundbuchausdruckes erfolgt sind, wird das Gericht vom Grundbuchamt informiert.

Grundbuchdaten:

Grundbuchamt	Grundbuch von	Blatt	Gemarkung
Meißen	Radebeul	17775	Kötzschenbroda

Wohnungsgrundbuch

Lfd. Nr.	Bisherige lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	--	211 / 1.000stel	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
		Kötzschenbroda	2898/10	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Verkehrsfläche Auf den Bergen 15, Auf den Bergen 15a, Auf den Bergen 15b, Auf den Bergen 15c	2.379 m ²
		Kötzschenbroda	2898/11	Gebäude- und Freifläche Auf den Bergen 15, Auf den Bergen 15a, Auf den Bergen 15b, Auf den Bergen 15c	86 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss des Haupthauses nebst dem Abstellraum Nr. 1 laut Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Terrasse Nr. 1 sowie Pkw-Stellplatz Sp 1 und Garage G 1;

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 17775 bis XXX). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter

Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerader Linie, Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung, im Falle der §§ 18, 19 WEG, Erstveräußerung.

² OVG Berlin-Brandenburg, Az.: 9 B 44.06; OVG Magdeburg, Az. 4M 232/07.

³ Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. In dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 21.02.2017 (UR-Nr. XXX), vom 04.08.2017 (UR-Nr. XXX), vom 25.09.2017 (UR-Nr. XXX) und vom 19.10.2017 (UR-Nr. XXX) jeweils Notar XXX Bezug genommen.

Den Bestand übertragen aus Blatt XXX; eingetragen am 24.10.2017.

2/zu 1 -- Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Stellplatz für die Müllabfallbehälter) an dem Grundstück Blatt XXX BV-Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 1.

Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II:

lfd. Nr. 1 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Nur lastend am Flurstück 2898/10:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 2898/9, Blatt XXX, BV-Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 12.05.2016 (UR-Nr. XXX, Notar XXX) und vom 31.07.2017/03.08.2017 (UR-Nr. XXX, Notar XXX) eingetragen am 13.09.2017 in Blatt XXX. Hier sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern der Serie Blatt 17775 bis Blatt XXX übertragen am 24.10.2017.

lfd. Nr. 3 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 95/22); eingetragen am 21.06.2022.

Hinweis:

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz ermittelt. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.

Herrschermerk und Recht lfd. Nr. 1 wurden nach den Erkenntnissen der Eintragungsgrundlage wechselseitig eingetragen und werden mithin als wertneutral eingeschätzt; ebenso das Recht lfd. Nr. 3.

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden gem. Abt. III:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte habe ich bei den Recherchen nicht festgestellt. Dies gilt auch für nachbarrechtliche und/oder sonstige privatrechtliche Gegebenheiten. Über die v. g. Recherchen hinaus wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

2.5 Planungs- und baurechtliche Situation

Das Stadtentwicklungsamt der Stadt Radebeul teilte im Schreiben vom 09.12.2022 wie folgt mit:

„Die Flurstücke liegen in einem Gebiet, über das es keinen Bebauungsplan gibt.

Die Flurstücke liegen nicht mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, sondern sind dem sogenannten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Der Außenbereich soll nach dem Willen des Gesetzgebers von baulicher Nutzung freigehalten werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Radebeul werden die Flurstücke als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Flurstücke 2898/10 und 2898/11 der Gemarkung Kötzschenbroda sind demzufolge kein Bauland.“

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Auf dem Grundstück Radebeul, Auf den Bergen 15, 15a - 15c, gem. Kötzschenbroda, Flurstücke 2898/10 und 2898/11 ist derzeit keine Baulast i.S. des § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO) eingetragen.⁴

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:

Auskunft zu etwaigen Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erfolgten nicht. Das Gutachten wird mithin unter der Annahme unterstellt, dass keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Altlastenauskunft:

Für die Flurstücke 2898/10 und 1898/11 der Gemarkung Kötzschenbroda liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Meißen nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) vor.⁵

Wasserrechtliche Auskunft:

Die Flurstücke 2898/10 und 1898/11 der Gemarkung Kötzschenbroda liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten.⁵

Naturschutzrechtliche Auskunft:

Das Kreisumweltamt des Landkreises Meißen teilte im Schreiben vom 05.01.2023 wie folgt mit:

Die Flurstücke 2898/10 und 2898/11 Gemarkung Kötzschenbroda liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Löbnitz“ gemäß Verordnung des Landratsamtes Meißen vom 17.12.2012, SächsGVBl. Nr. 1 vom 09.02.2013, S. 76).

Biotopelgenschaften auf dem Grundstück wurden bisher nicht geprüft. Sollten gesetzlich geschützte Biotope bestehen, so gelten die Vorschriften nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG.

Das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nach § 7 BNatSchG sind ebenfalls nicht geprüft. Gegebenenfalls sind die Vorschriften nach § 44 BNatSchG einschlägig.

Die untere Naturschutzbehörde weist auf eine erteilte denkmalschutzrechtliche Genehmigung vom 12.02.2015 (Aktenzeichen 00110-15-43) hin, deren naturschutzrechtliche Forderungen bisher nicht vollumfänglich umgesetzt wurden.

Auf die Zuständigkeit der unteren Denkmalschutzbehörde (über kreisbauamt@kreis-meissen.de) wird verwiesen.

Denkmalschutzauskunft:

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Meißen teilte im Schreiben vom 18.04.2023 wie folgt mit:

„... Das von Ihnen angefragte Objekt ist nicht (mehr) in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen. Es ist sachsenweit mit Bodendenkmalen zu rechnen. Für Bodeneingriffe tiefer als 30 cm ist demnach eine Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde erforderlich. ...“

Hinweis:

Ob die zeitlich verzögerte Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde gleichzeitig die Beantwortung des Hinweises der unteren Naturschutzbehörde ist, ist dem Unterzeichner nicht bekannt und wurde auch nicht weiter recherchiert.

⁴ Schreiben des Bauaufsichtsamtes der Großen Kreisstadt Radebeul vom 14.12.2022.

⁵ Schreiben des Landkreises Meißen, Kreisumweltamt, vom 05.01.2023.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke sind im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen und fallen mithin unter die privilegierten Bauvorhaben.

2.7 Nutzung und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Künftige wirtschaftliche Nutzung:	Eigennutzung oder als Vermietungsobjekt
Kfz-Stellplatz:	Dem Sondereigentum sind die Sondernutzungsrechte am Pkw-Stellplatz Sp 1 und an der Garage G 1 zugeordnet.
Wohnungsbindung:	Wohnungs- und Mietbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz konnte nicht festgestellt werden.

Miet-/Pachtverhältnisse:

Sowohl Hausverwaltung als auch miteigentümerseits wurde der Mietvertrag über die Wohnung Nr. 01 im Erdgeschoss (Hauptgebäude) übergeben, wonach das Mietverhältnis über die Wohnung am 01.03.2020 begann. Die mietvertragliche Gesamtgrundfläche ist mit ca. 124,50 m² dokumentiert. Neben der Wohnung sind Garage Nr. 01 und der Stellplatz 01 mitvermietet. Die Kaltmiete für die Wohnung ist mit monatlich 1.240,00 €, für die Garage mit 70,00 € und den Stellplatz mit 30,00 €, somit insgesamt 1.340,00 € ausgewiesen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung insbesondere jedoch die Baubeschreibung aus der Anlage zur Urkunde des Notars XXX, UR-Nr. XXX (Teilungserklärung) vom 21.02.2017.

Energieeffizienz:

Ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis wurde nicht übergeben und liegt der Hausverwaltung dem Schreiben vom 02.02.2023 nach auch nicht vor.

Hinweis: Nach § 80 Abs. 3 – 5 GEG („Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ („Gebäudeenergiegesetz“ (GEG)) besteht eine Energieausweispflicht für die Fälle von Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Leasing eines Gebäudes oder einer Wohnung bzw. einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit. Zwangsversteigerungen sind demgegenüber Eigentumsübergänge, die nicht die Ausstellung eines Energieausweises erfordern, da sie besonderen gesetzlichen Regelungen unterliegen und weder einen Verkauf, eine Vermietung, eine Verpachtung oder Leasing darstellen.

3.2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Bauleistungsbeschreibung

Villa zum Paradies, 01445 Radebeul

1. Allgemein

Die Gebäude werden im Zuge der geplanten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in Absprache mit dem Bauamt und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Kriterien des Bauwesens modernisiert. Nach Abschluss der Maßnahme entstehen 6 geteilte Wohneinheiten zzgl. Nebenräume.

2. Fassade

Auch die notwendige Fassadensanierung erfolgt selbstverständlich in Absprache mit dem Bauamt. Hierbei müssen die ersichtlichen Sandsteinelemente, sowie die Haustür aus dem Geburtshaus der Katharina von Bora, der Ehefrau Martin Luthers, einbezogen werden. Die abzustimmende farbliche Gestaltung der Putzflächen und Sandsteinelemente erfolgt mittels umweltfreundlicher und atmungsaktiver Silikatfarbe.

3. Dachdämmung

Die Dämmung der Dachflächen und Abseiten der Dachgauben wird unter Berücksichtigung der Vorschriften der neuesten Wärmeschutzverordnung (EnEV) in einer Stärke von 200 bis 220 mm unter Einbezug einer vollflächigen Folie als Dampfsperre ausgeführt. Der Innenausbau der Dachräume erfolgt mittels Gipskartonplatten, welche an den Stößen mit Gewebe armiert und streichfähig gespachtelt und geschliffen, sodann mit Dispersionsfarbe zweimal weiß angelegt werden.

4. Dacheindeckung / Zimmermann

Es wird eine Biberschwanz-Dacheindeckung neu ausgeführt. Sämtliche Dachspenglerarbeiten werden in Zink ausgeführt. Der Dachstuhl wird neu erstellt.

5. Fenster

Es erfolgt eine komplette Erneuerung der Fenster in den Wohnungen, Ausführung mit hochwertigen Holzprofilen, Beschläge und Griffe in Edelstahloptik, Verglasung als Isolierverglasung, dreifach verglast. Die farbliche Gestaltung außen erfolgt in Abstimmung mit dem Bauamt, innen komplett reinweiß RAL 9010.

6. Hauseingangstüren

Die vorhandene Hauseingangstür wird fachlich qualifiziert aufgearbeitet, Glasflächen mit neuem VSG-Sicherheitsglas. An günstig platzierter Stelle neben der Hauseingangstür erfolgt die komplette Neumontage mit Verdrahtung der Haussprechanlage. Türstation mit Gegensprechanlage in jeder Wohnung mit Kameramodul. An geeigneter Stelle erfolgt die Installation einer neuen Briefkastenanlage.

7. Dachflächenfenster

Einbau von Dachflächenfenstern mit Eindeckrahmen, soweit planerisch vorgesehen, farblich außen an die Dacheindeckung angepasst, innen kunststoffbeschichtet weiß.

8. Treppenhaus Hauptgebäude

Aufbau eines neuen Treppenhauses ebenso in Absprache mit dem Bauamt. Sämtliche Putzflächen erhalten einen Anstrich mit geeigneter Dispersionsfarbe. Die Fenster im Treppenhaus werden neu hergestellt und fachgerecht weiß lackiert. Die Treppenstufen werden aus Beton neu angelegt.

9. Keller

Sämtliche Kellerwände werden sandgestrahlt, um alte Wandbeläge und Putze nachhaltig zu entfernen. Aus Gründen der Atmungsaktivität erfolgt ein offenes Mauerwerk. In jedem Keller Neuinstallation eines Elektroanschlusses für die Beleuchtungseinheit, (Kellerleuchte) aufgeschaltet auf den Elektrozähler der zugehörigen Wohnung. Die Abtrennung der Kellereinheiten erfolgt mittels Metallverschlag, Metall-Drehtür mit Riegel.

10. Wand- und Bodenfliesen, Bodenbelag in den Wohnungen

Bodenbelag der Bäder aus hochwertigem Fein-Steinzeug, (Materialwert bis € 35,00 pro/m²) Küchenbereiche ebenso hochwertiges Feinsteinzeug (Materialwert bis € 35,00 pro/m²), Wohnräume mit hochwertigem Bodenbelag (optional Echtholzfertigparkett) – Farbton Eiche o. Buche (Materialwert bis € 45,00 pro/m²) inkl. passender Sockelleiste oder hochwertiger Senso Gussboden (gleiche Preiskategorie).

11. Innenwände

Der vorhandene Innenputz wird neu hergestellt. Alle vorhandenen Innenwände werden gespachtelt mit mineralisiertem Glattputz weiß incl. atmungsaktiver Biofarbe gestrichen.

12. Innentüren

Es werden sämtliche Türen durch neue ersetzt, deren Gestaltung auf den Villencharakter abgestimmt ist. Sämtliche weiße Türen erhalten eine aufgesetzte Profilierung, einen Glasausschnitt erhalten Wohnzimmer und Küche nach Erfordernis.

13. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden nach historischen Gesichtspunkten erneuert und weiß lackiert. Als Sicherheitsmaßnahmen erhalten alle Türen zugelassene Schutzbeschläge (Jado oder glw.).

14. Deckenflächen

Soweit vorhandene Decken erhaltungswürdig sind, werden diese gespachtelt geschliffen und zweimal mit Dispersionsfarbe gestrichen. Nicht erhaltungswürdige Decken werden mit Gipskarton auf einer Unterkonstruktion abgehängt, Stöße mit Gewebe armiert, gespachtelt und geschliffen und zweimal mit Dispersionsfarbe angelegt, oder als Ziegeldecke neu ausgeführt und geputzt.

15. Außenanlagen

Der Unterbau der Stellplätze und Zufahrten im Außenbereich wird für die Befahrung von PKW ausgelegt, Oberbelag (Altstadtpflaster-Herbstlaub o. ä.). Wegflächen (sächs. Wegedecke bzw. Spritzasphalt).

Die Stellplätze und Garagen werden den Wohnungseinheiten gemäß Teilungserklärung als Sondereigentum zugeordnet.

An geeigneter Stelle werden im Hofbereich Fahrradstellplätze angeordnet. Zur Garten- und Hofpflege erfolgt im Bereich der jeweiligen Außenfassade die Installation einer Wasserentnahmestelle, sowie einer Außensteckdose. Einfassung des angeordneten Mülltonnenplatzes mittels Rankspalier einschließlich Erstbepflanzung.

Die Grundstückszufahrt zu den Stellplätzen wird neu hergestellt.

16. Balkone / Loggien / Terrassen

Erstellung von formschönen Terrassen, Bodenoberbelag mit Bangkirai-Tropenholz o. Pflasterbelag. Die Terrassen im Obergeschoss und Dachgeschoss werden im Bodenbereich über den Geschossdecken ausreichend gedämmt, über der Dämmung wasserundurchlässige Folie in zwei Lagen verschweißt. Bodenoberbelag Bangkirai-Tropenholz o. Kieselharz.

17. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird innerhalb des Objektes komplett erneuert. Die Ausführung aller elektrischen Anlagen und Ausstattungen erfolgt dabei nach den gültigen DIN-, VDE- und EVU-Normen, Vorschriften des Deutschen Elektrohandwerks, Auflagen der örtlichen Versorgungsunternehmen bzw. der Baugenehmigung und sonstiger relevanter Vorschriften.

In der Zentrale wird ein Hausanschluss geschaffen, wo die Elektrohauptverteilung und Zählerplätze angeordnet werden. Jeder Wohnbereich erhält eine separate Unterverteilung mit Sicherungsautomaten, angeordnet vorzugsweise im Flur. Alle Leitungen werden unter Putz oder in abgehängenen Decken bzw. Vorsatzschalen verlegt.

Jede Wohnungseinheit erhält eine Sprechstelle unmittelbar neben der Eingangstür. Das Hauslicht wird über einen Treppenhausautomat gesteuert. Jede Etage erhält beleuchtete Taster in ausreichender Anzahl. Im Hof- und Zugangsbereich werden Außenleuchten mit Bewegungsmeldern in ausreichender Anzahl installiert.

Der Hauseingang erhält eine Hausnummernleuchte. Die Kellerräume werden mit jeweils einem Beleuchtungskörper als Leuchtstofflampe sowie einer Steckdose versehen. Im Kellergang und den Nebenräumen erfolgt die Beleuchtung über Leuchtstoff-Lampen.

Die einzelnen Wohneinheiten erhalten Elektroinstallationen als mittiger Deckenanschluss mit Einphasenschalter sowie Wechselschalter in den Fluren und max. 4 Steckdosen (Ausführung auch als Mehrfachsteckdose möglich) je Zimmer (Busch/Jäger weiß, Bemusterung).

Im Bad ist eine Feuchtraumsteckdose, in der Küche zusätzlich 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich vorgesehen. Die Küchen erhalten einen Drehstromanschluss für einen E-Herd. Für Kühlschrank, Gefrierschrank und Umlufthaube sind Steckdosen in 2,20 m Höhe vorgesehen.

Neben dem Decken-Auslass wird im Bad ein zusätzlicher Wand-Auslass im Spiegelbereich über dem Waschbecken platziert. Innen liegende Bäder werden elektromechanisch über Ventilatoren mit Nachlaufrelais entlüftet, welche mit dem Lichtschalter gekoppelt sind.

Die Balkone/Terrassen erhalten eine Steckdose und Außenleuchte.

Jede Wohneinheit erhält zwei bzw. drei verkabelte Telefonanschlüsseldosen, je eine im Wohn- und Schlafzimmer. Der Post-, Telefon- bzw. Breitbandinternetanschluss wird vom Mieter selbst beantragt. Weiterhin sind zwei bzw. drei Anschlüsseldosen für Rundfunk/Fernsehempfang über Breitbandkabel oder Satellit vorgesehen, je eine im Wohn- und Schlafzimmer sowie Kinder- bzw. Arbeitszimmer.

18. Heizungsanlage

Es erfolgt der Einbau einer zentralen Brennwert- Heizungsanlage auf Warmwasserbasis in Kombination mit einer Luftwärmepumpe und außen temperaturabhängiger, elektronischer Regelung. Der notwendige Abgaskamin wird in einen neuen Schornstein geführt und mit Kunststoff saniert. Der Schornsteinkopf über Dach wird neu hergestellt.

Alle Wasser führenden Leitungen werden in Kupferrohr oder Kunststoff wärme gedämmt ausgeführt. Sämtliche Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und verbrauchsabhängiger Messeinrichtung ausgestattet.

Im Bad wird ein Handtuchwärmekörper vorgesehen (Kermi).
Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine mit der Wärmepumpenanlage gekoppelte Aufbereitungs-/Speichereinrichtung im Keller.
Zur Gewährleistung gleich bleibender Versorgung ist eine Zirkulationsleitung vorgesehen. Die Verbrauchsmessung erfolgt über wohnungsbezogene Messeinrichtungen, Wärmemengenzähler. Kamine in den Wohnzimmern werden als Sonderausstattung individuell angeboten.

19. Sanitärinstallation

Im Zuge der Sanierung wird die gesamte Trinkwasser- und Abwasserversorgung innerhalb des Gebäudes erneuert. Sämtliche Wasserleitungen werden in Kupferrohr, die Abwasserleitung im gusseisernen Abflussrohr (ggf. in Geberit Silent PP) in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten bzw. fach-planerischen Auflagen ausgeführt. Die Verbrauchsmessung erfolgt über wohnungsgebundene Messgeräte. Die Hauswasserstation wird neu hergestellt.

Sanitäre Anlagen bzw. Einrichtungsgegenstände innerhalb der Wohnungen werden entsprechend den Grundrissplänen angeordnet.

Aufgrund vorgegebener Platzverhältnisse können in Einzelfällen geringfügig reduzierte Stell- und Bewegungsflächen bei Gewährleistung voller Funktionsfähigkeit möglich sein. Installationsleitungen werden vorzugsweise in Gipskarton-Vorsatzschalen geführt.

Folgende Einrichtungsgegenstände sind im Leistungsumfang enthalten:

Bad/WC:

- Tiefspülklosett mit WC-Sitz und Edelstahlscharnieren, wandhängend, bei Vorwandinstallation mit Einbauspülkasten, Toilettenpapierhalter verchromt,
- Körper-Badewanne, weiß mit Wannenfüll- und Brausebatterie verchromt oder Duschen ebenerdig behindertengerecht mit Thermostatmischbatterien unter Putz und Echtglasabtrennung
- Waschmaschinenanschluss unter Putz
- Waschtisch, Größe 60/48cm bzw. 55/48 mit Einhand-Mischbatterie verchromt, Fa. Grohe
- 1 Stck. Handtuchhalter verchromt
- 1 Stck. Badetuchhalter verchromt (wenn Platzverhältnisse es zulassen)

Sämtliche Sanitärgegenstände werden in der Standardfarbe weiß eingebaut (Fabrikat Duravit Philippe Starck III, Zubehör KEUCO oder gleichwertig, alles in guter Preis-/Qualitätsgruppe).

3.3 Nutzungseinheiten

Das Bewertungsgrundstück Auf den Bergen 15, 15a – 15c ist den vorliegenden Unterlagen nach bebaut mit der im 17. Jahrhundert errichteten Villa „Zum Paradies“, bestehend aus Haupt- und Nebengebäude, welche im Zeitraum ca. 2018 bis ca. 2020 komplett modernisiert wurde. Aus der Teilungserklärung nebst Ergänzungen gehen 3 Wohneinheiten im Haupthaus, wovon die beiden Wohnungen im Erdgeschoss über jeweils einen separaten Abstellraum verfügen, und zwei Wohneinheiten im Nebenhaus sowie drei Sondereigentume an nicht zu Wohnzwecken genutzten Kellerräumen (Gartengeschoss) hervor.

Den Sondereigentumseinheiten ist je ein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse zugeordnet. Zusätzlich sind den Sondereigentumen 1 bis 3 jeweils ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz und einer Garage, den Sondereigentumen 4 und 5 Sondernutzungsrechte an jeweils zwei Pkw-Stellplätzen und der Sondereigentumseinheit 6 das Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Sp 6 zugeordnet.

3.4 Beschreibung des Sondereigentums

Die in dem Gebäude Auf den Bergen 15 im Erdgeschoss des Haupthauses gelegene Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 verzeichnet, verfügt über 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Abstelle und Terrasse sowie über einen Abstellraum im Treppenhaus. Die im Aufteilungsplan sichtbare Aufteilung weicht, wie eingangs dokumentiert, vom IST-Zustand ab. Zudem bestehen zwischen der aus der dem Grundbuchamt vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung entnehmbaren Wohnfläche, der zum Ortstermin ermittelten Wohnfläche und der Flächenangabe im Mietvertrag erhebliche Abweichungen.

Für den Bewertungsfall wird entsprechend dem gerichtlichen Schreiben vom 29.12.2023 nach die sich aus dem Aufteilungsplan ergebende Wohnfläche von 88,10 m² zzgl. eines hälftigen Terrassenflächenansatzes von ca. 11,30 m², somit insgesamt rd. 99,40 m² als Wohnfläche bzw. Größe der Wohnung berücksichtigt.

Sonstiges: Kaminofen, Küche(Möbel) und Pavillon sind nach Angabe zum Ortstermin Mietereigentum

Sondernutzungsrecht: Sondernutzungsrechte an der sich an der Wohnung anschließenden Terrasse, zudem am Pkw-Stellplatz Sp 1 und der Garage G 1



Terrasse 1



Garagengebäude / Garage G1



Stellplatz Sp 1

3.5 Protokolle Eigentümergemeinschaft, Instandhaltungsrücklage, Hausgeld, Reparatur-/Instandhaltungsstau

Protokolle der Eigentümergemeinschaft wurden dem Unterzeichner nicht übergeben. Die Hausverwaltung teilte im Schreiben vom 02.02.2023 mit, dass durch Corona keine Eigentümerversammlungen stattfanden.

Instandhaltungsrücklage – Hausgeldzahlung

Angaben zur Instandhaltungsrücklage liegen nicht vor.

Aus dem von der Hausverwaltung übersandten Wirtschaftsplan 2023 ist entnehmbar, dass der Hausgeldzahlungsbetrag inklusive Instandhaltungsrücklage für die zu bewertende Eigentumswohnung 8.099,32 €, somit monatlich rd. 675,00 € beträgt. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt für den MEA demnach jährlich 485,92 €.

Reparatur-/Instandhaltungsstau

Bei Wohnungs- und Teileigentumen ist der Reparatur-/Instandhaltungsstau aufzuteilen in den, der von der Gemeinschaft und in den, der von dem jeweiligen Sondereigentümer zu tragen ist. Kosten für Reparatur- und Instandhaltungsstau werden überwiegend aus der Instandhaltungsrücklage getragen.

Die Hausverwaltung teilte in ihrem o.g. Schreiben zum Punkt „Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum“ wie folgt mit:

„Es liegen lokale Feuchtigkeitsschäden in Folge von Hangwasser oder aufsteigender Kapillarfeuchte vor. Dies betreffen zum Teil Sondereigentum im Keller, zum Teil Gemeinschaftseigentum im Treppenhaus. ...“

Für den zum Ortstermin sichtbaren Instandhaltungsbedarf am Gemeinschaftseigentum

- Feuchtigkeitsschäden Sockelbereich Haupthaus
- schadhaftes Mauerwerk/Riemchen Terrasse 1

wird davon ausgegangen, dass die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beglichen werden.

Für die zum Ortstermin sichtbaren schadhaften Terrassenfliesen wird davon ausgegangen, dass die Kosten hierfür vom Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit entsprechend den Bestimmungen der Teilungserklärung (UR-Nr. XXX nebst Ergänzung (UR-Nr. XXX) getragen und mithin aus der entsprechenden Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

Wie eingangs dokumentiert, wurden entgegen den genehmigten Bauunterlagen, somit auch der Abgeschlossenheitsbescheinigung, in der Wohnung Nr. 1 die Küche in den Anbau erweitert anstelle des geplanten Treppenhauses und der Abstellräume Nr. 1 und 2.

Zur Herstellung des genehmigten Zustandes sind nachfolgende Bauarbeiten durchzuführen:

Abbruch der Treppe von der Küche zum Anbau. Gleichzeitig ist dabei der Fußboden aufzunehmen, der Wanddurchbruch wieder zu schließen und beidseitig zu verputzen. Die Putzflächen sind zu spachteln und mit Farbe zu versehen.

Der Fußbodenaufbau in der Küche ist im Bereich der ehemaligen Treppe wieder herzustellen und anzupassen, der Fliesenbelag zu erneuern, Elektro- und Sanitärleitungen sind wieder in die Küche umzuverlegen.

Die Abstellräume für die Wohnungen 1 und 2 sind wieder herzustellen. Dazu sind Trennwand und Türen wieder einzubauen. Die Decke, welche auf Höhe der Wohnung 1 eingezogen wurde, ist abzubrechen. Die notwendigen Wandflächen sind zu putzen und mit einem Farbanstrich zu versehen. Es ist ein Bodenbelag einzubauen.

Die Kosten für die genannten Maßnahmen werden grob mit ca. 17.000 € geschätzt und entsprechend wertmindernd in Ansatz gebracht.

Wie eingangs weiterhin dokumentiert, erfolgt der Zugang zu den Kellerräumen im Haupthaus, welche sich den vorliegenden Unterlagen nach im Gemeinschaftseigentum befinden, über eine in der Eigentumswohnung Nr. 1 im Eingangsbereich gelegene Zuwegung. Eine Benutzungsregelung zur Vermeidung unnötiger Belastungen durch Miteigentümer ist den vorliegenden Unterlagen nicht entnehmbar. Für den Bewertungsfall wird auf Grund möglicher Störungen der Privatsphäre der Nutzer der Eigentumswohnung Nr. 1, wenn beispielsweise Miteigentümer über den genannten Zugang in das Gemeinschaftseigentum Keller gelangen wollen, ein Abschlag in Höhe von 10 % vom ermittelten Vergleichswert -ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale- als sachverständig eingeschätzt und in Ansatz gebracht.

Zudem wird für den Bewertungsfall unterstellt, dass erkannte und ggf. nicht erkannte Reparaturen und Instandhaltungen sowohl am Gemeinschaftseigentum als auch am Sondereigentum aus der Instandhaltungsrücklage des Gemeinschaftseigentums bzw. aus der Instandhaltungsrücklage des Sondereigentums bezahlt werden.

Bauschäden / Baumängel am Gemeinschaftseigentum bzw. am Sondereigentum wurden zum Ortstermin augenscheinlich nicht festgestellt.

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert / Marktwert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrs-/Marktwertermittlung ist, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks **(d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer)** zu bestimmen.

Der Verkehrswert / Marktwert kann auch in Anlehnung an die Definition der TEGoVA⁶ aus dem Jahr 1991 verstanden werden. Demnach stellt er den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für das ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Der Marktwert (Market Value; MV) nach RICS (Red Book, RICS-Bewertung – Globale Standards 2017)⁷ ist der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem bereitwilligen Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen bereitwilligen Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln (siehe IVS 104, Absatz 30.1).

4.2 Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben: Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39).

Die Verfahrensanwendung ist gemäß § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2021 abhängig von der Art des Wertermittlungsobjektes, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, den Umständen des Einzelfalls und der zur Verfügung stehenden Daten.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum wird üblicherweise mittels Vergleichswertverfahren bewertet, soweit eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Erst- bzw. Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 20, 24, 40 ImmoWertV 2021 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen hat geeignete Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen nach den vorgegebenen Selektionskriterien ermittelt. Die Wertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt somit über das Vergleichswertverfahren.

⁶ The European Group of Valuers Associations (Der europäische Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter).

⁷ Royal Institution of Chartered Surveyors (Britischer Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen)

4.4 Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Für die Vergleichswertermittlung wird die schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Meißen vom 27.06.2023 herangezogen. 11 Kauffälle aus der Gemeinde Radebeul wurden übermittelt, davon fünf aus dem Haus der bewertungsgegenständlichen Wohnung; hiervon informativ zwei Kauffälle über den Erstverkauf der Wohnungen 1 und 3 aus den Jahren 2017 und 2018.

Die Basisdaten der übermittelten Kauffälle stellen sich wie folgt dar, wobei für alle Kauffälle „Mehrfamilienhaus“, Baujahre zwischen 1715 und 1913 und die Umbaujahre zwischen 2002 und 2017 ausgewiesen wurden.

Zudem wurde für alle Kauffälle das Vorhandensein einer Terrasse ausgewiesen. Vermietung bestand zum Zeitpunkt des Kauffalls für die Kauffälle Nr. 3 bis 8.

lfd. Nr.	Datum	Lage	Etage	Wfl. m ²	KP €	Garage Anz./€	Stpl. Anz./€	ber. KP/m ² Wfl. €	IHR €
1	04.17		DG	71	502.098	1/28.750	1/13.950	6.470	
2	11.18		EG	100	632.673	1/28.750	1/13.950	5.900	
3	02.21		1. OG	81	465.000	1/28.750	1/13.950	5.214	
4	12.21		M	95	376.458	--	2/25.775	3.691	
5	01.22		M	78	472.892	--	1/8.000	5.960	
6	08.20		S	93	310.000	1/10.000	1/8.000	3.140	6.195
7	05.22		EG	94	230.000	--	1/8.000	2.362	1.630
8	01.22		EG	117	397.000	1/15.000	--	3.265	
9	11.20		S	87	274.000	--	1/8.000	3.057	5.137
10	06.22		UG	106	327.000	--	1/7.000	3.019	2.124
11	03.21		EG/ OG	73	269.000	--	1/8.000	3.575	2.387

Wfl. = Wohnfläche, M=Maisonette, S=Souterrain, Wfl. =Wohnfläche inkl. hälftiger Fläche von Terrassen und Balkonen, IHR = Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage geht bei Verkauf einer Eigentumswohnung grundsätzlich auf den Käufer über. Der Verkäufer kann also in diesem Fall von der Wohnungseigentümergeinschaft nicht die anteilige Auszahlung der auf ihn entfallenden Instandhaltungsrücklage an sich verlangen. Insofern hat die Ausweisung, wo erfolgt, nur informativen Charakter.

4.4.1 Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Um Extremfälle und eventuelle Abweichungen berücksichtigen zu können, sind die übermittelten Kauffälle auf Ihre Vergleichbarkeit zu prüfen. Werden Unterschiede zur Vergleichbarkeit gefunden, hat dies zur Folge, dass entweder ein Ausschluss oder eine Anpassung vorgenommen werden muss. Bei der Anpassung werden die Angaben zu den Vergleichsfällen durch sachverständig geschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjektes vorgenommen.

Die um Wertanteile von Garage und Stellplatz bereinigten Kaufpreise der Jahre 2020 bis 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 2.362 €/m²-Wfl. bis 5.960 €/m²-Wfl. und liegen im Durchschnitt des gesamten Zeitraumes bei 3.698 €/m²-Wfl.. Betrachtet man die einzelnen Jahre, so liegt der Durchschnitt im Jahr 2020 bei 3.099 €/m²-Wfl., im Jahr 2021 bei 4.160 €/m²-Wfl. und im Jahr 2022 bei 3.651 €/m²-Wfl..

Auffällig ist, dass die Kaufpreise im Gebäude der bewertungsgegenständlichen Wohnung mit durchschnittlich 4.955 €/m²-Wfl. stark von den Kauffällen der weiteren Objekte mit durchschnittlich 3.070 €/m²-Wfl. abweichen. Bei Vergleich der Kaufpreise von Erst- und Weiterverkauf im Gebäude der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist festzustellen, dass die Kaufpreise im Weiterverkauf teilweise denen des Erstverkaufs entsprechen.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen wird der Medianwert für Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen in der Region 1 (Radebeul) für das Jahr 2021 mit 2.408 €/m²-Wfl. ausgewiesen. Dieser Wert liegt weit unter dem aus den übermittelten Kaufpreisen für das Jahr 2021 ermittelten Durchschnittswert. Medianwerte für Garagen und Stellplätze werden für die Region 1 mit 28.000 € und 16.000 € dokumentiert.

Der Grundstücksmarktbericht 2022 der Landeshauptstadt Dresden weist für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf, Grundstückstyp: Geschossbau, Baujahre vor 1990, Sanierungsjahr 1990-2019, inklusive Wohnungseigentum in Plattenbauten, für gute Lagen aus dem Zeitraum 2021 den Median mit 2.835 €/m²-Wfl. bei einer Spannweite von 1.445 €/m² bis 5.000 €/m² aus.

In Auswertung des Vorgenannten werden für den Bewertungsfall mithin nur die drei Kauffälle aus dem Objekt der bewertungsgegenständlichen Wohnung für die Wertermittlung herangezogen und für die zu bewertende Sondereigentumseinheit der durchschnittlich bereinigte Kaufpreis von 4.955 €/m²-Wfl. berücksichtigt. Für das Sondernutzungsrecht an der Garage ist nur ein Kauffall zu verzeichnen. Der Wert entspricht in etwa dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen ermittelten Median, welcher der Bewertung zugrunde gelegt wird. Da die Garage 1 jedoch nicht von innen besichtigt werden konnte, wird ein Abschlag i.H.v. 5 % als sachgerecht eingeschätzt. Die Kaufpreise für die Stellplätze bewegen sich zwischen 8.000 € und 13.950 € und liegen durchschnittlich bei 11.931 €. Für den Bewertungsfall werden rd. 12.000 € für den Stellplatz als sachgerecht eingeschätzt und in Ansatz gebracht.

lfd. Nr.	Datum	Lage	Etage	Wfl. m ²	KP €	Garage Anz./€	Stpl. Anz./€	ber. KP/m ² Wfl. €
3	02.21	Auf den Bergen	1. OG	81	465.000	1/28.750	1/13.950	5.214
4	12.21	Auf den Bergen	M	95	376.458	--	2/25.775	3.691
5	01.22	Auf den Bergen	M	78	472.892	--	1/8.000	5.960
Durchschnitt						28.750	11.931	4.955

Mithin errechnet sich ein Vergleichswert für das Bewertungsobjekt von:

4.955 €/m ² -Wfl. x 99,40 m ²	=	492.527 €
zzgl. Garage 28.000 € abzgl. 5 %	=	26.600 €
zzgl. Stellplatz	=	12.000 €
Zwischensumme	=	531.127 €
abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Punkt. 3.5) – 17.000 € zzgl. 10 % v. 531.127 €	-	70.113 €
Vergleichswert	=	461.014 €
rd.		<u>461.000 €</u>

4.5 Verkehrswert / Marktwert

Der Verkehrswert (Marktwert) für den 211/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Auf den Bergen 15, 15a, 15b, 15c in 01445 Radebeul verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss des Haupthauses des Haupthauses nebst Abstellraum Nr. 1 und den Sondernutzungsrechten an der Terrasse, Stellplatz und Garage -jeweils Nr. 1- wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.02.2023 geschätzt auf rd.

461.000 €
(vierhunderteinundsechzigtausend Euro)

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir besichtigt und das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Bannewitz, den 22. April 2024

Dipl.-Ök.
Felix Tebinka MRICS

5 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) zuletzt geändert durch Art. 1 vom 14. März 2023 (BGBl. I Nr. 72)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (verkündet am 19. Juli 2021, BGBl. I S. 2805)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz -Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärm- und Kälteerzeugung in Gebäuden- Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37 vom 13.08.2020

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 im Bundesanzeiger

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

BelWertV:

Beleihungswertverordnung i.d.F. vom 12. Mai 2006 (BGBl. I, S. 1175), geändert durch Artikel 5 Nr. 19 der Pfandbriefrechtlichen Änderungsverordnung vom 04. Oktober 2022, in Kraft getreten am 08.10.2022 (BGBl. I S. 1614)

6 Anlagen

Anlage	Titel
6.1	Übersichtskarte
6.2	Stadt-/Straßenkarte
6.3	Luftbild
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)
6.5	Hochwassergefährdungskarte
6.6	Zeichnungen (unmaßstäblich)
6.7	Fotodokumentation
6.8	Auskunft aus dem Altlastenkataster
6.9	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Der digitalen Ausfertigung sind keine Anlagen beigelegt.

Urheberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sowie Luftbildaufnahmen sind über www.geoport.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus diesem Gutachten separiert und/oder für andere Nutzungen verwendet werden.