

Ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz in der Wohnanlage „Stadtgärten Kötitz“

Dipl.-Ing. Rico Palmer

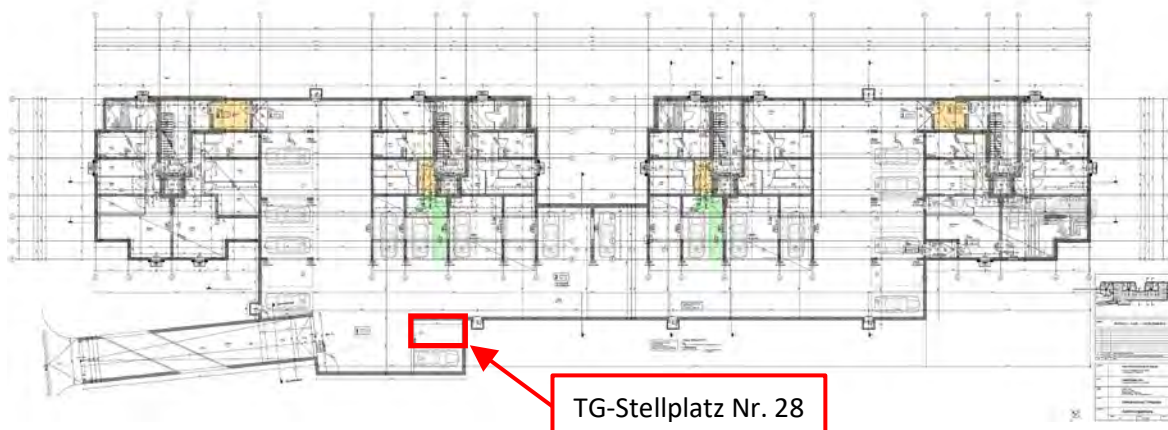
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Wohnfläche laut Mietvertrag:
-

Bewirtschaftungskosten:
173,21 €/Jahr

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Aktenzeichen:
520 K 198/23

Tatsächliche Wohnfläche nach Aufmaß:
-

Instandhaltungsrücklagen (z. 11.4.24):
gesamt 3.774,79 €

Telefon 0351-4135124
Telefax 0351-4276766

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Meißen Coswig/Sa.

Vermietungsstand:
vermietet

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Blatt: Gemarkung:
8686 Coswig/Sa.

Aktuelle Nettokaltmiete:
660,00 €/Jahr

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

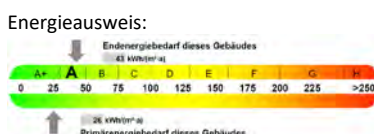
Flurstück: Größe:
235/34 730 m²

Objektzustand:
neuwertig

Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Telefon 0371-28309805
Telefax 0371-28309806

Postalische Anschrift:
Am Güterbahnhof 7
01640 Coswig¹



Vorgefundenen Gegenstände:

sh. Punkt 9

Miteigentumsanteil:
1/1.000

Baulasten:
ja, nicht wertrelevant

Objektart:
Tiefgaragenstellplatz (Teileigentum)

Altlasten:
sanierte Altlast, nicht wertrelevant

Verkehrswert nach §194 BauGB
ohne den Wert von vorgefundenen
Gegenständen und ohne Berück-
sichtigung von Eintragungen in Ab-
teilung II:

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag: Sanierungsgebiet:
28.05.2024 28.05.2024 nein

Baujahr: Modernisierung: Denkmalschutz:
2020/21 - nein

rd. **13.500 €**

¹ Die Anschrift bezieht sich auf die Wohnung Nr. 7 in dem Parallelverfahren unter dem Az.: 520 K 197/23, mit welcher der Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 ursprünglich verkauft wurde.

Inhaltsverzeichnis

Dipl.-Ing. Rico Palmer

1.	Allgemeine Angaben	4	
1.1	Auftraggeber	4	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
1.2	Wertermittlungsobjekt	4	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
1.3	Zweck	5	
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	5	
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	6	
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden
2.	Grundstücksmerkmale	8	
2.1	Lage	8	
2.1.1	Makrolage	8	Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
2.1.2	Mikrolage	9	
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	10	
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	11	
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	15	
2.4.1	Privatrechtliche Situation	15	
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	22	
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	22	
2.5	Flächen und Einheiten	26	
2.5.1	Anzahl von Einheiten	26	
2.5.2	Abmessungen der Stellplatzfläche	26	
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	26	
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	27	
3.1	Vorbemerkung	27	
3.2	Mehrfamilienhaus Am Güterbahnhof 7	27	
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	27	
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	27	
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	29	
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	29	
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	29	
4.	Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen	30	
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	30	
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	31	
7.	Vergleichswert	32	
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	32	
7.2	Geeignete Kaufpreise	33	
7.3	Anpassung an das Vertragsdatum	34	
7.4	Anpassung an das Baujahr	34	
7.5	Anpassung an die Lage	35	
7.6	Sonstige Anpassungen	36	
7.7	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$	37	
7.8	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	37	
7.9	Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$	40	
7.10	Vorläufiger Vergleichswert	41	
7.11	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	42	
7.12	Vergleichswert	42	
8.	Verkehrswert	43	
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	43	
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	44	
8.2.1	Abt. II/1 (Geh- und Fahrrecht)	44	
8.2.2	Abt. II/2 (Blockheizkraftwerks- und Heiz- und Stromversorgungsleitungsrecht)	44	
8.2.3	Abt. II/3-9 (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser)	44	
8.2.4	Abt. II/10-14 (Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser)	45	
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	46	
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	46	
11.	Ergänzende Anlagen	47	



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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Abkürzungsverzeichnis

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

Einheiten

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

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

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



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

AZ: 520 K 198/23

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz in der Wohnanlage „Stadt-
gärten Kötzitz“, vermietet, Baujahr 2020/21

Anschrift: **Am Güterbahnhof 7**
01640 Coswig

Anm.: Die Anschrift bezieht sich auf die Wohnung Nr. 7 in dem
Parallelverfahren unter dem Az.: 520 K 197/23, mit welcher
der Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 ursprünglich verkauft wurde.

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Meißen
Grundbuch von Coswig/Sa.
Grundbuchblatt 8686

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück Flurstück 235/34 (Am Güter-
bahnhof 7, Gebäude- und Freifläche) mit
730 m² verbunden mit dem Sondereigen-
tum an dem Tiefgaragenstellplatz im Un-
tergeschoss Nr. 28 laut Aufteilungsplan
(Haus 4).

Zweite Abteilung: sh. Pkt. 2.4.1

Dritte Abteilung: sh. Pkt. 2.4.1

1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Das Gutachten ist nur für den beschriebenen Zweck bestimmt. Die Weitergabe oder die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen davon ist nur mit Zustimmung des Verfassers und Gerichtes gestattet.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag: 28.05.2024

§ 2 (4) ImmoWertV 2021: „Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Qualitätsstichtag: 28.05.2024

§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“

1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

<i>Zeitpunkt:</i>	28.05.2024
<i>Dauer:</i>	10:52 bis 10:57 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Es bestand uneingeschränkter Zutritt
<i>Teilnehmer:</i>	- Mieterin - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</i>	-

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

<i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Grundbuch von Coswig/Sa., Blatt 8686, Ausdruck vom 25.01.2024
<i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Beschlussbuch-Sammlung - Energieausweis - Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen - Inbesitznahmebericht vom 26.02.2024 - Mietvertrag - Wirtschaftsplan 2024
<i>Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Protokoll der außerordentlichen ETV vom 18.01.2024 - Protokoll der ordentlichen ETV vom 28.03.2022 - Protokoll der ordentlichen ETV vom 27.04.2023 - Unterlagen zur Gebäudeversicherung - Hausgeldabrechnung 2022 - Wirtschaftsplan 2024 - Aufstellung der Mängel, Mängelliste - Verwaltervertrag
<i>Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- URNr. 2866/2019-H (Teilungserklärung) - URNr. 215/2020-H (Nachtrag zur Teilungserklärung) - URNr. 542/2020 (Kaufvertrag) - Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen (auszugsweise) - URNr. 2861/2019-H (Bewilligung Abt. II/1) - URNr. 2862/2019-H (Bewilligung Abt. II/2-14)



Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- Liegenschaftskarte vom 15.04.2024 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Landratsamt Meißen vom 10.04.2024 (Altlastenauskunft)
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 10.04.2024
- Auskunft Stadtverwaltung Coswig vom 15.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Coswig vom 15.04.2024
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Auskunft Wasser, Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH vom 15.05.2024
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	Meißen		
<i>Stadt:</i>	Coswig	<i>Einwohner:</i>	20.512 ²
<i>Demographische Entwicklung:</i>	<u>Demografietyt 1</u> (Stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen) Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020 Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre -1,9%		
<i>Stadtteil:</i>	Kernstadt Coswig		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtverwaltung	800 m	
	Anschlussstelle Dresden-Neustadt auf die A4	10 km	
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)	200 m	
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (Edeka)	500 m	
	nächste Kindertagesstätte	600 m	
	nächste Grundschule	1,4 km	
	nächste Oberschule	500 m	
	nächstes Gymnasium	1,1 km	
	S-Bahnhof Coswig	300 m	
	Flughafen in Dresden	18 km	

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

² Stand 31.12.2022, www.wikipedia.de

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:

Zentrumsrandlage von Coswig
südlich der Bahnlinie Leipzig Hbf – Dresden-Nord

Wohnlage:

Nach Angaben im Mietspiegel der Stadt Coswig für nicht preisgebundene Wohnungen gültig ab 01.01.2021 (Fortschreibung bis 31.12.2024) reichen die vorliegenden Daten für die Erstellung des Coswiger Mietspiegels nicht aus, um den Einfluss der Lage auf den Mietpreis zu ermitteln und eine Wohnlagekarte zu erarbeiten.

Nach meinem subjektiven Empfinden würde ich die Lage tendenziell als mittlere Wohnlage einschätzen (mögliches Spektrum: einfach-mittel-gut). Mitberücksichtigt ist die unmittelbare Nähe zur Bahnlinie Leipzig Hbf – Dresden-Nord, die nur etwa 90 m Luftlinie nördlich verläuft.

Geschäftslage:

nicht relevant

Umgebungsbebauung:

Bauweise	offene Bauweise
Nutzung	Wohnen
Durchgrünung	mittel
Geschossigkeit	II – III, jeweils + Staffelgeschoss
Art der Bebauung	neu entstandenes Wohngebiet, bestehend aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern

*Umwelteinflüsse/
Beeinträchtigungen:*

Das Gebäude Am Güterbahnhof 7 liegt nur etwa 90 m Luftlinie von der Bahnlinie Leipzig Hbf – Dresden-Nord entfernt. Mit der Nähe zur Bahnlinie kann je nach Empfinden eine deutliche Lärmbelastung durch vorbeifahrende Züge (Güterverkehr, S-Bahnverkehr) verbunden sein.

Topographie:

Das Wertermittlungsgrundstück ist eben.

Parkmöglichkeiten:

Verfahrensgegenständlich ist hier der ebenerdige Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 (Einzelparker).

Anm.: Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich nicht unmittelbar unter dem Wohngebäude Am Güterbahnhof 7, in welchem sich die Wohnung Nr. 7 befindet, mit welcher der Stellplatz ursprünglich verkauft wurde, sondern im Bereich des

Gebäudes Am Güterbahnhof 11. Die Entfernung vom Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 bis zum Kellereingang des Gebäudes Am Güterbahnhof 7 beträgt etwa 60 m.

Situationsplan



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Ansonsten befinden sich entlang der Straße „Am Güterbahnhof“ wenige Pkw-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand (tlw. zeitliches begrenztes Parken von 2h zw. 7-17 Uhr, sehr begrenzte Anzahl).

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Straßenfront/Grundstücksbreite: ca. 25 m

Grundstückstiefe: im Mittel ca. 28 m

Grundstücksform: fast quadratisch

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)

Grundstücksgröße: 730 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

Bodenbeschaffenheit: -

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

Dipl.-Ing. Rico Palmer

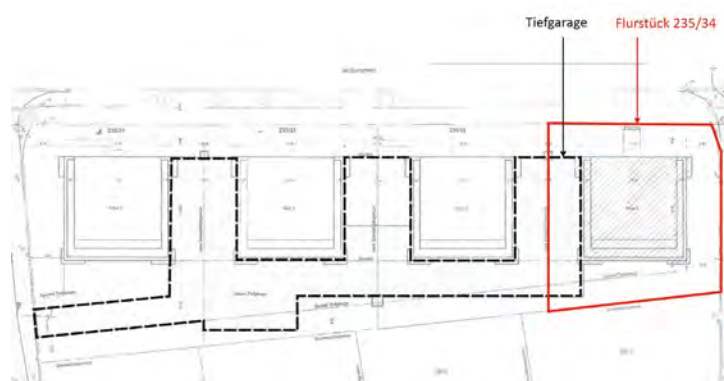
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

<i>Straßenanschluss:</i>	Das Grundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Am Güterbahnhof).	
<i>Straßenart:</i>	Am Güterbahnhof	Verbindungsstraße nach Kötz
<i>Straßenausbau:</i>	Am Güterbahnhof	ausgebaut
<i>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:</i>	Trinkwasser	vorhanden
	Strom	über Stromlieferanten (BHKW)
	Nahwärme	über Wärmelieferanten (BHKW)
	Gas	vorhanden
	Abwasser	vorhanden
<i>Grenzverhältnisse:</i>	Die gemeinsame Tiefgarage mit den Nachbargebäuden Am Güterbahnhof 9, 11 und 13 ist grenzübergreifend errichtet; es handelt sich um einen unterirdischen Grenzüberbau.	

Situationsplan



Allgemeine Hinweise zum Überbau:

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

§ 912 BGB

Überbau; Duldungspflicht

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

§ 913 BGB

Zahlung der Überbaurente

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

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

Für die Mitbenutzung des benachbarten Grundstücks durch den Überbauer ist der Nachbar durch eine Überbaurente zu entschädigen (§ 912 Abs. 2 BGB).

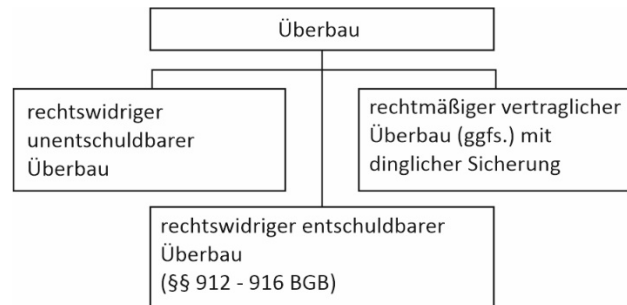
Neben dem entschuldbaren Überbau i.S.d. §§ 912 - 916 BGB gibt es zwei weitere Fallgruppen:

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

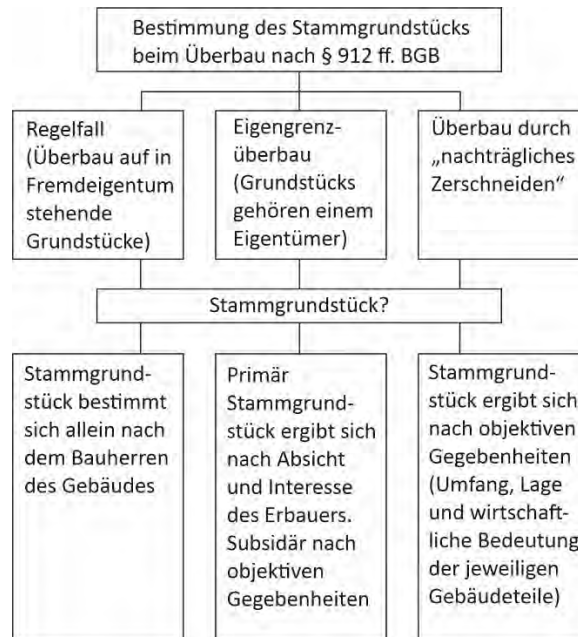
Die charakteristischen Rechtswirkungen des rechtswidrigen unentschuldbaren Überbaus sind:

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

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

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

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



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Schlussfolgerung des Sachverständigen im Hinblick auf die weitere Wertermittlung:

Bei dem Überbau handelt es sich meiner Auffassung nach um einen rechtmäßigen Überbau ohne dingliche Sicherung. Der Überbauer (Bauträger/Projektentwickler) war Eigentümer aller dazugehörigen Grundstücke. Es handelt sich um einen sog. Eigengrenzüberbau; die grenzübergreifende Errichtung war Intention des Bauträgers/Projektentwicklers. Ein Stammgrundstück lässt sich nicht ermitteln. Jeder Teil der Tiefgarage ist wesentlicher Bestandteil des Flurstückes, auf welchen er belegen ist. Der Überbau ist als wertneutral zu betrachten.

Baugrund:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen folgende mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

lfd. Nr. 2/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Pkw-Stellplatznutzungsrecht) an dem Grundstück Flst. 235/32 (Blätter 8645 bis 8658, BVNr. 1) dort eingetragen in Abt. II Nr. 2.

lfd. Nr. 3/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Flst. 235/31 (Blätter 8631 bis 8644, BVNr. 1) dort eingetragen in Abt. II Nr. 1.

lfd. Nr. 4/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Flst. 235/32 (Blätter 8645 bis 8658, BVNr. 1) dort eingetragen in Abt. II Nr. 3.

lfd. Nr. 5/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Flst. 235/33 (Blätter 8659 bis 8672, BVNr. 1) dort eingetragen in Abt. II Nr. 1.

lfd. Nr. 6/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Heizwärme-, Warmwasser- und Stromleitungsrecht) an dem Flst. 235/3 (Blatt 8458, BVNr. 11), dort eingetragen in Abt. II Nr. 29.

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

Anm.: Das mit dem Eigentum verbundene Rechte unter lfd. Nr. 2/ zu 1 sichert die Nutzbarkeit des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 28, obwohl dieser auf einem fremden Grundstück (Flurstück 235/32) belegen ist. Die unter lfd. Nr. 3-5/ zu 1 eingetragenen Rechte sichern die Zuwegbarkeit in der Tiefgarage, beginnend von der Tiefgaragenzufahrt auf Flurstück 235/31 bis hin zum Flurstück 235/33. Alle Flurstücke bilden einen einheitlichen Bauabschnitt und wurden gemeinsam errichtet.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

*grundbuchrechtlich gesicherte
Lasten und Beschränkungen:*

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke
Flst. 235/31 (Blätter 8631 bis 8644, BVNr. 1),
Flst. 235/32 (Blätter 8645 bis 8658, BVNr. 1) und
Flst. 235/33 (Blätter 8659 bis 8672, BVNr. 1)
Als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2861/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden); vermerkt nach § 9 GBO; in Blatt 8458 eingetragen am 04.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Blockheizkraftwerks- und Heiz- und Stromversorgungsleitungsrecht) für die Ökowert Energy UG (haftungsbeschränkt), Gräfelfing (Amtsgericht München HRB 252609); gem. Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen in Dresden); Rang vor Abt. III Nr. 1; in Bl. 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 3: Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/31 (Blätter 8631 bis 8644, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert



*zu grundbuchrechtlich gesicherte
Lasten und Beschränkungen:*

Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

lfd. Nr. 4:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/32 (Blätter 8645 bis 8658, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 5:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/33 (Blätter 8659 bis 8672, BVNr. 1); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 6:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.



*zu grundbuchrechtlich gesicherte
Lasten und Beschränkungen:*

235/5 (Blatt 8458, BVNr. 22); gemäß Bewil-
ligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-
H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in
Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5,
7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt.
III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am
05.12.2019, mit dem belasteten Flst.
235/34 nach Blatt 8599 übertragen am
27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf
die für die anderen Miteigentumsanteile
angelegten Grundbuchblätter 8673 bis
8686 übertragen am 17.03.2020.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

lfd. Nr. 7:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom,
Heizwärme und Warmwasser) für die jewei-
ligen Eigentümer des Grundstücks Flst.
235/6 (Blatt 8458, BVNr. 23); gemäß Bewil-
ligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-
H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in
Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5,
6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt.
III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am
05.12.2019, mit dem belasteten Flst.
235/34 nach Blatt 8599 übertragen am
27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf
die für die anderen Miteigentumsanteile
angelegten Grundbuchblätter 8673 bis
8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 8:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom,
Heizwärme und Warmwasser) für die jewei-
ligen Eigentümer des Grundstücks Flst.
235/7 (Blatt 8458, BVNr. 24); gemäß Bewil-
ligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-
H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in
Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5,
6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt.
III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am
05.12.2019, mit dem belasteten Flst.
235/34 nach Blatt 8599 übertragen am
27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf
die für die anderen Miteigentumsanteile
angelegten Grundbuchblätter 8673 bis
8686 übertragen am 17.03.2020.



zu grundbuchrechtlich gesicherte lfd. Nr. 9:
Lasten und Beschränkungen:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/8 (Blatt 8458, BVNr. 25); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

lfd. Nr. 10:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/13 (Blatt 8458, BVNr. 26); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

lfd. Nr. 11:

Reallast (Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/14 (Blatt 8458, BVNr. 27); gemäß Bewilligung vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H, Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dresden); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr. 1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019, mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt 8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten



zu grundbuchrechtlich gesicherte
Lasten und Beschränkungen:

Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertra-
gen am 17.03.2020.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

lfd. Nr. 12: Reallast (Pflicht zur Lieferung von Heiz-
wärme und Warmwasser) für die jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/15
(Blatt 8458, BVNr. 28); gemäß Bewilligung
vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H,
Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dres-
den); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7,
8, 9, 10, 11, 13 und 14; Rang vor Abt. III Nr.
1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019,
mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt
8599 übertragen am 27.12.2019 und nun-
mehr hierher sowie auf die für die anderen
Miteigentumsanteile angelegten Grund-
buchblätter 8673 bis 8686 übertragen am
17.03.2020.

lfd. Nr. 13: Reallast (Pflicht zur Lieferung von Heiz-
wärme und Warmwasser) für die jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/16
(Blatt 8458, BVNr. 29); gemäß Bewilligung
vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H,
Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dres-
den); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7,
8, 9, 10, 11, 12 und 14; Rang vor Abt. III Nr.
1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019,
mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt
8599 übertragen am 27.12.2019 und nun-
mehr hierher sowie auf die für die anderen
Miteigentumsanteile angelegten Grund-
buchblätter 8673 bis 8686 übertragen am
17.03.2020.

lfd. Nr. 14: Reallast (Pflicht zur Lieferung von Heiz-
wärme und Warmwasser) für die jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks Flst. 235/17
(Blatt 8458, BVNr. 30); gemäß Bewilligung
vom 07.08.2019 (URNr. 2862/2019-H,
Notar Prof. Dr. Heribert Hecksehen in Dres-
den); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7,
8, 9, 10, 11, 12 und 13; Rang vor Abt. III Nr.
1; in Blatt 8458 eingetragen am 05.12.2019,
mit dem belasteten Flst. 235/34 nach Blatt



*zu grundbuchrechtlich gesicherte
Lasten und Beschränkungen:*

8599 übertragen am 27.12.2019 und nunmehr hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter 8673 bis 8686 übertragen am 17.03.2020.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

lfd. Nr. 16: Über das Vermögen des Eigentümers ... ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Düsseldorf, AZ. ...); eingetragen am 11.01.2024.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

lfd. Nr. 17: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ. 520 L 13/23); eingetragen am 24.01.2024.

lfd. Nr. 18: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ. 520 K 198/23); eingetragen am 24.01.2024.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)

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

Zu Abt. II Nr. 1 bis 14: Wegen Inhalt und Wertauswirkung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

Zu Abt. II Nr. 16 bis 18: Die Eintragungen mindern den Verkehrswert nicht.

*grundbuchrechtlich gesicherte
Hypotheken, Grundschulden und
Rentenschulden:*

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden grundsätzlich nicht wertmindernd berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht einbezogen.

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte i.V.m. Zeichenerklärung)

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt geworden

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

Vermietungssituation: Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 **vermietet**

Anm.: Mit gleichem Mietvertrag ist auch die Wohnung Nr. 7 (Am Güterbahnhof 7) vermietet, welche ursprünglich zusammen mit dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 verkauft wurde. Die Wohnung Nr. 7 ist von dem Parallelverfahren unter dem Az.: 520 K 197/23 erfasst.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Angaben zum Mietverhältnis (auszugsweise):	Beginn	01.08.2021
	Grundmiete TG-Stellplatz	55,00 €/Monat
	Nebenkostenvorauszahlung	- €/Monat ³
	Sonstiges	-

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulasten: Auf dem Grundstück ist derzeit eine Baulast im Sinne des § 83 SächsBO eingetragen. Das entsprechende Baulastenblatt 899 ist in der Anlage beigelegt.

Auszug aus Baulastenblatt Nr. 899

lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Am Güterbahnhof mit der Flurstücksbezeichnung 235/34 der Gemarkung Coswig/Sa. in der Stadt Coswig, verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsBO auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob das o.g. Grundstück mit den Flurstücken 235/31, 235/32 und 235/33 der Gemarkung Coswig/Sa. in der Stadt Coswig ein einziges Grundstück bildete.

³ Der Mietvertrag enthält keine Angaben zur anteiligen Betriebskostenvorauszahlung für den Stellplatz.



Anm.: Hierbei handelt es sich um eine sog. Vereinigungsbaulast. Mit der Baulast ist keine Wertbeeinflussung für das Bewertungsobjekt verbunden.

Begünstigt wird das Grundstück hinsichtlich einer Kinderspielfläche auf dem Flurstück 235/2 der Gemarkung Coswig. Das entsprechende Baulastenblatt 915 ist in der Anlage beigefügt.

Auszug aus dem Baulastenblatt Nr. 915

lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 235/2 der Gemarkung Coswig/Sa. verpflichtet sich, die Mitbenutzung der auf seinem Grundstück befindlichen Kinderspielfläche ... zu gewähren.

lfd. Nr. 2: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 235/2 der Gemarkung Coswig/Sa. in der Stadt Coswig, verpflichtet sich die im beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:500 vom 10.12.2020 durch braune Schraffur gekennzeichnete Teilfläche seines Grundstückes ... als Feuerwehrezufahrt einschließlich Aufstellflächen auf Dauer zur Verfügung zu stellen von unzulässiger Bebauung freizuhalten.

Anm.: Mit der Baulast ist keine Wertbeeinflussung für das Bewertungsobjekt verbunden.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadt Coswig vom 15.04.2024 i.V.m. Baulastenblatt Nr. 899 und 915)

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Flurstück 235/34 der Gemarkung Coswig ist als sanierte Altlast „Druckmaschinenwerk Planeta BT4“ im Sächsischen Altlastenkataster unter der Erfassungsnummer 80200726 registriert.

Im Rahmen der Wohnbebauung wurde ein Bodenabtrag unter ingenieurtechnischer Begleitung realisiert. In Auswertung des in diesem Zusammenhang vorliegenden Gutachtens wurde ein Verdacht auf Bodenverunreinigungen mit den durchgeführten Untersuchungen in dem für Menschen relevanten Tiefenbereichen nicht festgestellt. Eine Nutzung als Wohngebiet mit Hausgärten kann ohne Einschränkungen erfolgen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

	→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt, Kreisumweltamt vom 10.04.2024)	Dipl.-Ing. Rico Palmer Von der Industrie- und Handelskammer Dresden und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen (Bj. 2020). Auf dem Grundstück befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale.	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
	→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 10.04.2024)	Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das Wertermittlungsobjekt	
	☒ liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Stadtgärten Kötzitz“).	
Ausweisung im Flächennutzungsplan:	Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als	
	☒ Wohnbaufläche	
	gekennzeichnet ist.	
Planungsrechtliche Satzungen, Sonstiges:	☒ Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen nach dem BauGB (außer Bebauungsplan).	
	→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Coswig vom 15.04.2024)	



2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Baugenehmigungsverfahren:

Die bestehenden Gebäude wurden rechtmäßig mit Baugenehmigung errichtet.

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:

Bauordnungsrechtliche Beschränkungen bestehen nicht, es gelten die Festsetzungen des vorstehend genannten Bebauungsplanes.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Coswig vom 15.04.2024)

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand:

Die Entwicklungszustände sind in § 3 ImmoWertV 2021 wie folgt geregelt.

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Der Entwicklungszustand des Grundstückes ist als

☒ Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021

zu klassifizieren.

Erschließungsbeiträge nach Bau-gesetzbuch (BauGB) und Sächsi-schem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG):

Erschließungsbeiträge nach Erschließungsbeitragssatzung stehen für Flurstück nicht an, Straßenausbaubeiträge nach KAG werden in Coswig nicht erhoben.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtverwaltung Coswig vom 15.04.2024)

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschlie-ßungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

2.5 Flächen und Einheiten

2.5.1 Anzahl von Einheiten

Gebäude(-teil)	Wohneinheiten	Anzahl Einheiten	
		nicht zu Wohnzwe-cken dienende Ein-heiten	Tiefgaragenstell-plätze
Am Güterbahnhof 7	7	-	6
Summe	7	-	6

2.5.2 Abmessungen der Stellplatzfläche

Die Abmessungen der Stellplatzfläche habe ich zum Ortstermin ausgemessen.

Tiefgaragenstellplatz	Breite (circa)	Tiefe (circa)
Nr. 28	235 cm	500 cm

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht von Belang.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

3.1 Vorbemerkung

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

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Auskünften derer Teilnehmer und Angaben in den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhaus Am Güterbahnhof 7

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

<i>Art des Gebäudes:</i>	Mehrfamilienhaus, unterkellert, Tiefgarage (Teil einer grenzübergreifenden Tiefgarage)
<i>Baujahr:</i>	2020/21
<i>Modernisierungen:</i>	-

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Tiefgarage

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Außenwände:</i>	Filigran-Stahlbetonelemente
<i>Tiefgaragenboden:</i>	Asphaltbelag

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

<i>Dach/Tiefgaragendecke:</i>	Stahlbeton, das Tiefgaragendach bildet sogleich die begrünte Freifläche
<i>Elektrik:</i>	Leuchtstoffröhren, Leitungen Aufputz verlegt
<i>Be-/Entlüftung:</i>	freie Lüftung über Schächte und Öffnungen
<i>Zufahrt:</i>	überdachte Tiefgaragenzufahrt, elektr. betriebenes Deckensektionaltor mit Not-/Fluchttür, Bedienung über Schlüsseltaster, Zugschalter und Handsender

3.2.2.2 Tiefgaragenstellplatz Nr. 28

<i>Beschreibung:</i>	ebenerdiger Stellplatz (Einzelparker)
<i>Nummerierung vor Ort:</i>	28
<i>Sonstiges:</i>	Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich nicht unmittelbar unter dem Wohngebäude Am Güterbahnhof 7, in welchem sich die Wohnung Nr. 7 befindet, mit der er ursprünglich verkauft wurde, sondern im Bereich des Gebäudes Am Güterbahnhof 11. Die Entfernung vom Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 bis zum Kellereingang des Gebäudes Am Güterbahnhof 7 beträgt etwa 60 m.

Situationsplan



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen: -

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden:

Nach der mir vorliegenden Aufstellung Restleistungen/Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum wurden gegenüber dem Bauträger Mängel im Rahmen der Gewährleistung geltend gemacht; außerdem wurde der Bauträger zur Fertigstellung der Restleistungen aufgefordert.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die Mängel beseitigt und die Restbauleitungen fertig gestellt werden.

Energetische Eigenschaften:



→ siehe Anlage (Energieausweis)

Barrierefreiheit: -

Allgemeinbeurteilung:

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum befinden sich bis auf die gegenüber dem Bauträger beanstandeten Mängel/Restbauleistungen in einem neuwertigen und gepflegten Zustand.

3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Befestigung der Zuwege
- Standplatz für Mülltonnen
- freistehende Briefkasten- und Klingelanlage
- Kinderspielplatz auf Flurstück 235/2
- usw.



Sonstige Anlage:

- Gartenanlagen
- Anpflanzungen

Baumängel und Bauschäden: -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

Instandhaltungsrücklagen: Eigentümergemeinschaft gesamt
(Stand 11.04.2024) **3.774,79 €**

Sonderumlagen: Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 27.04.2023 und 18.01.2024 wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Hausgeld nach dem Wirtschaftsplan 2024:

Bewirtschaftungskosten	173,21 €/Jahr
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	- €/Jahr
Vorauszahlung ab 1.1.2024	15,00 €/Monat

Versicherungen: Nach den Unterlagen zu urteilen bestehen folgende grundstücksbezogenen Versicherungen:

- Gebäudeversicherung

Die versicherungsrelevanten Unterlagen reiche ich mit separatem Schreiben an das Amtsgericht.

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 kommt nur eine Nutzung als Stellplatz in Frage. Die Vermietbarkeit ist grundsätzlich gewährleistet, insbesondere weil allen Wohnungseigentümern der Wohnanlage „Stadtgärten Kötzitz“ nur in Tiefgaragenstellplatz zugeordnet ist, zumeist aber mehrere Pkw je Haushalt vorhanden sind.

Die Tiefgaragenstellplätze werden im Wesentlichen ausschließlich bei den Wohnungseigentümern in der Wohnanlage „Stadtgärten Kötzitz“ nachgefragt werden, welche noch keine Stellplätze besitzen oder weitere Stellplätze benötigen. Die Nachfrage schätze ich als vergleichsweise hoch ein.

6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

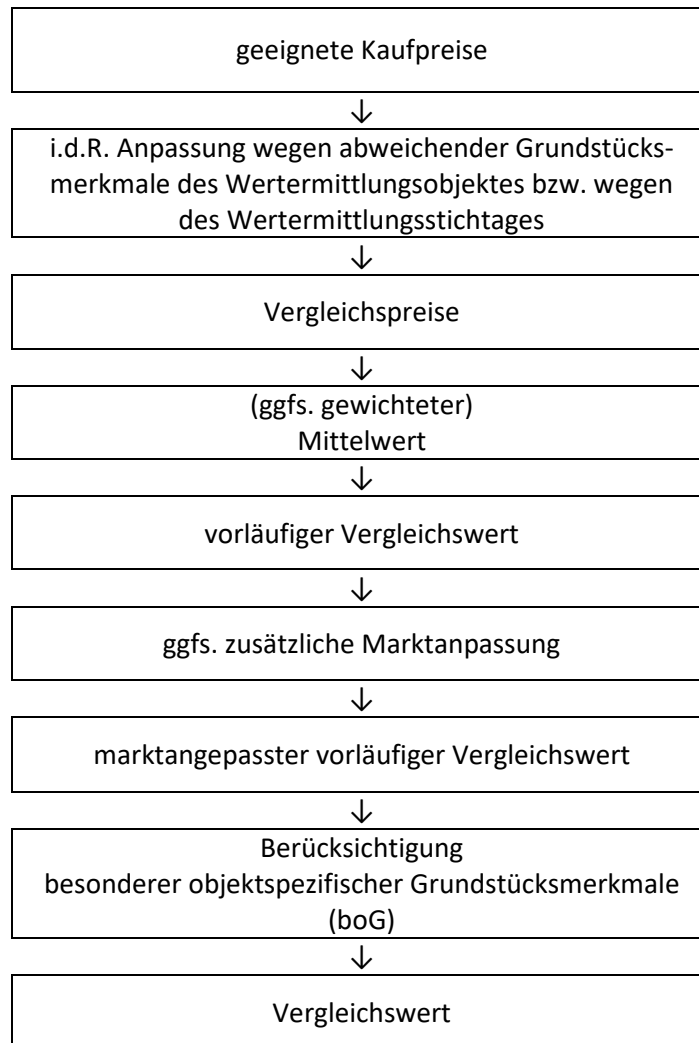
Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist zulässig und gegeben, weil eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

7. Vergleichswert

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:



7.2 Geeignete Kaufpreise

Zu den Selektionskriterien

- Tiefgaragenstellplätze im Weiterverkauf
- selbstständigen Teileigentum (keine Sondernutzungsrechte)
- Baujahr ab 1990
- Lage in Coswig
- Erhebungszeitraum: 01.01.2023 bis 28.05.2024 (= Wertermittlungstichtag)

wurden folgenden Kaufpreise benannt.

Kaufpreisauskunft

Nr.	Vertrags- datum	Baujahr	Eigentumsform	Kaufpreisanteil für Tiefgaragenstellplatz gemäß Kaufvertrag in €
1	17.01.2023	1995-2000	Teileigentum	8.000
2	14.04.2023	1995-2000	Teileigentum	10.000
3	07.06.2023	1995-2000	Teileigentum	12.500
4	10.08.2023	1995-2000	Teileigentum	10.000
5	24.08.2023	1995-2000	Teileigentum	15.000
6	29.08.2023	1995-2000	Teileigentum	12.500
7	02.11.2023	1995-2000	Teileigentum	9.000
8	29.11.2023	1995-2000	Teileigentum	12.500
9	13.02.2024	1995-2000	Teileigentum	7.500
10	21.05.2024	1995-2000	Teileigentum	5.000

Anm.: Alle Tiefgaragenstellplätze wurden im Zusammenhang mit einer Wohnung (Wohnungseigentum) veräußert (= klassischer Fall). Seit 2023 fanden in Coswig keine Kauffälle statt, bei denen ein Tiefgaragenstellplatz unabhängig von Wohnungseigentum gehandelt wurde.

7.3 Anpassung an das Vertragsdatum

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu knapp einhalb Jahre vor dem Wertermittlungstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungstichtag berücksichtigt werden. Allerdings ist eine Anpassung wegen der Stichtagsdifferenz hier nicht erforderlich, weil sich die Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze innerhalb dieses Zeitraumes nur unwesentlich verändert haben.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Nr.	Kaufpreis in €	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	zeitlicher Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €
1	8.000	17.01.2023	1,00	8.000
2	10.000	14.04.2023	1,00	10.000
3	12.500	07.06.2023	1,00	12.500
4	10.000	10.08.2023	1,00	10.000
5	15.000	24.08.2023	1,00	15.000
6	12.500	29.08.2023	1,00	12.500
7	9.000	02.11.2023	1,00	9.000
8	12.500	29.11.2023	1,00	12.500
9	7.500	13.02.2024	1,00	7.500
10	5.000	21.05.2024	1,00	5.000

7.4 Anpassung an das Baujahr

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle für Tiefgaragenstellplätze befinden sich in Gebäuden (meist Wohnanlagen), welche bereits Mitte/Ende der 1990er Jahre errichtet wurden. Dem Gutachterausschuss liegen keine Kauffälle für Tiefgaragenstellplätze vor, die sich in Gebäuden späterer Baujahre befinden.

Im Unterschied dazu wurde die Wohnanlage „Stadtgärten Kötz“ in welcher sich der Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 befindet, erst im Jahr 2020/21 errichtet. Zwar weisen die Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze eine nicht so starke Abhängigkeit zum Baujahr auf wie Wohnungen, jedoch liegen die Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze in fast neuwertigen Wohnanlagen über den Kaufpreisen für Tiefgaragenstellplätze in älteren Wohnanlagen, was vor allem an dem Preisniveau der Wohnung liegt, mit welcher der Stellplatz veräußert wird. Denn ist der Kaufpreis für die Wohnung vergleichsweise hoch, macht der Kaufpreisanteil für den Tiefgaragenstellplatz nur einen vergleichsweise geringen Anteil aus. Aus diesem Grund müssen die Kaufpreise noch angepasst werden.

Die Anpassung an die Baujahresunterschiede erfolgt anhand folgender Umrechnungsfaktoren:

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Baujahr	Umrechnungskoeffizient (UK)
1990er Jahre	1,00
neuwertig (2020/21)	1,20

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €
		Bj.	UK	Bj.	UK		
1	8.000	1990er	1,00	2020	1,20	1,20	9.600
2	10.000	1990er	1,00	2020	1,20	1,20	12.000
3	12.500	1990er	1,00	2020	1,20	1,20	15.000
4	10.000	1990er	1,00	2020	1,20	1,20	12.000
5	15.000	1990er	1,00	2020	1,20	1,20	18.000
6	12.500	1990er	1,00	2020	1,20	1,20	15.000
7	9.000	1990er	1,00	2020	1,20	1,20	10.800
8	12.500	1990er	1,00	2020	1,20	1,20	15.000
9	7.500	1990er	1,00	2020	1,20	1,20	9.000
10	5.000	1990er	1,00	2020	1,20	1,20	6.000

7.5 Anpassung an die Lage

Die Lage hat grundsätzlich Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Außerdem verursacht ein, im Umfeld der mit dem Stellplatz mitveräußerten Wohnung, bestehendes Defizit an Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum (z.B. Innenstadtlage), dass Käufer einer Wohnung bereit sind, mehr für den Stellplatz auszugeben.

Während alle Vergleichsobjekte an Straßen liegen, in denen zumindest die Chance darauf besteht, den Pkw am Straßenrand abstellen zu können, so besteht diese Chance bei dem Wertermittlungsobjekt kaum, denn entlang der Straße Am Güterbahnhof befinden sich im Bereich des Wohnhauses Am Güterbahnhof 7 nur 4 Pkw-Stellplätze am Straßenrand sowie 3 weitere Stellplätze im Bereich Am Güterbahnhof 13, wobei hier zwischen 7 und 17 Uhr nur ein zeitliches begrenztes Parken von 2h möglich ist.



Die Anpassung an die Lageunterschiede erfolgt anhand folgender Umrechnungsfaktoren:

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Angebot an Stellplatzmöglichkeiten am Straßenrand im Umfeld der Vergleichsobjekte im Vergleich zum Wertermittlungsobjekt	Umrechnungskoeffizient (UK)
mehr (↗)	0,90
ähnlich (→)	1,00
weniger (↘)	1,10

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €
		Angebot Stpl	UK	Angebot Stpl	UK		
1	9.600	↗	0,90	↗	1,00	1,11	10.656
2	12.000	↗	0,90	↗	1,00	1,11	13.320
3	15.000	↗	0,90	↗	1,00	1,11	16.650
4	12.000	↗	0,90	↗	1,00	1,11	13.320
5	18.000	↗	0,90	↗	1,00	1,11	19.980
6	15.000	↗	0,90	↗	1,00	1,11	16.650
7	10.800	↗	0,90	↗	1,00	1,11	11.988
8	15.000	↗	0,90	↗	1,00	1,11	16.650
9	9.000	↗	0,90	↗	1,00	1,11	9.990
10	6.000	↗	0,90	↗	1,00	1,11	6.660
Summe							135.864

7.6 Sonstige Anpassungen

Weitere Anpassungen i. S. § 2 (3) ImmoWertV 2021 sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Soweit ich das beurteilen kann (Vergleichsobjekte sind nicht von innen zu besichtigen), bestehen zwischen den Vergleichsobjekten und dem Wertermittlungsobjekt keine sonstigen Merkmalsunterschiede, welche aus wertermittlungstechnischer Sicht zu berücksichtigen sind. Hinsichtlich des Vermietungsstandes konnte keine Anpassung erfolgen, weil für die Vergleichsobjekte hierzu keine Informationen vorliegen.

7.7 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$

Der vorläufige Mittelwertes $\bar{x}$ soll aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kauffälle ermittelt werden. Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{135.864 \text{ €}}{10 \text{ Stpl.}}$$

$$\bar{x} = 13.586 \text{ €/Stpl.}$$

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

7.8 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

Kaufpreise, die „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen. Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die 2-fache Standardabweichung vom Mittelwert als Ausschlussgrenze verwendet werden, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die 2-fache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen. Dafür wird zuerst die Varianz s^2 ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte i vom vorläufigen Mittelwert $\bar{x}$. Die Formel lautet:

$$s^2 = \frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (xi - \bar{x})^2$$

n = Anzahl der statistischen Einheiten

xi = Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

Die Standardabweichung ist schlussendlich die Quadratwurzel der Varianz. Die Formel lautet:

$$s = \sqrt{\frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (xi - \bar{x})^2}$$



Ermittlung der 2-fachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	10.656	-2930	8584900
2	13.320	-266	70756
3	16.650	3064	9388096
4	13.320	-266	70756
5	19.980	6394	40883236
6	16.650	3064	9388096
7	11.988	-1598	2553604
8	16.650	3064	9388096
9	9.990	-3596	12931216
10	6.660	-6926	47969476
vorl. Mittelwert $\bar{x}$	13.586		
Summe			141228232
Varianz s^2			15692026
Standardabweichung s			3.961
2-fache Standardabweichung $2s$			7.922

obere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} + 2s$ =	21.508
vorl. Mittelwert $\bar{x}$ in €/m²	13.586
untere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} - 2s$ =	5.664

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **520 K 198/23**

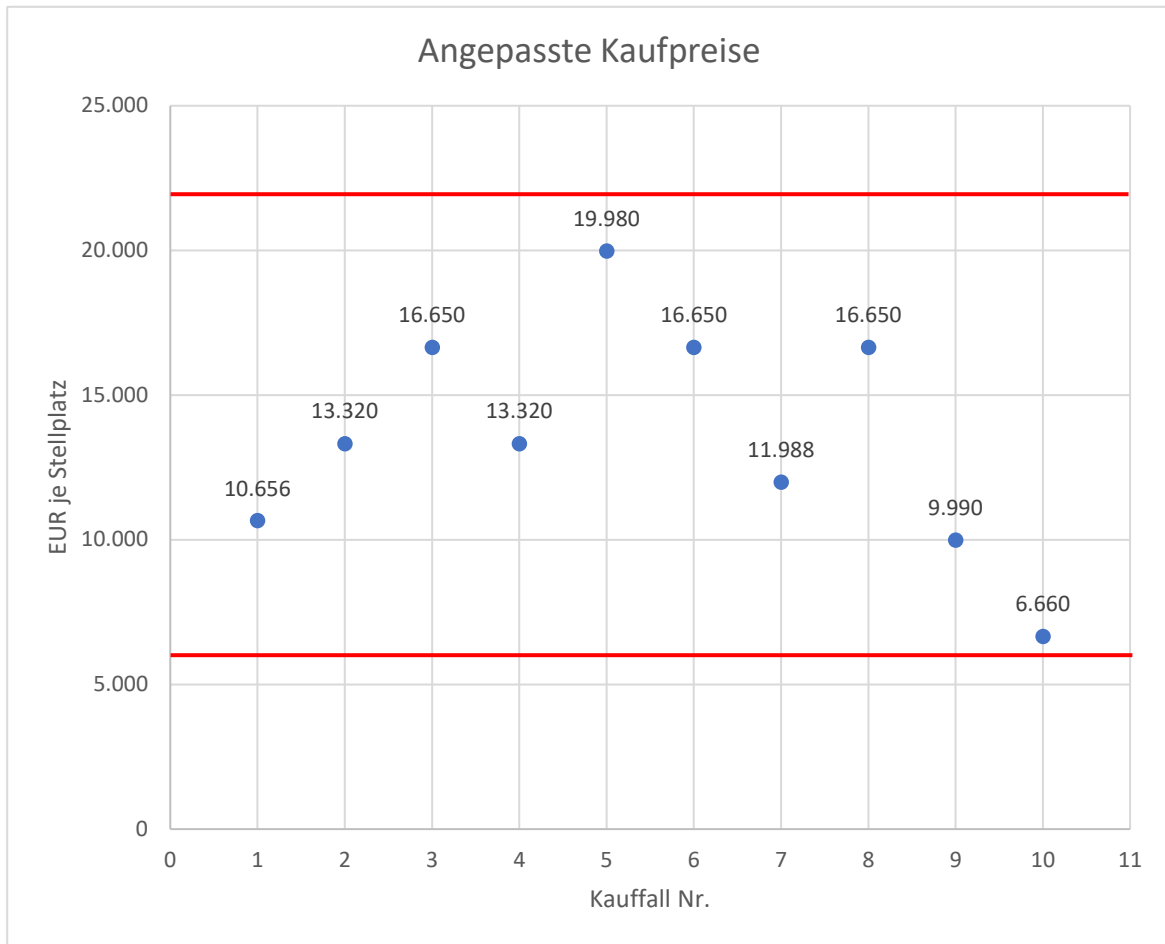
Wertermittlungsobjekt:

Am Güterbahnhof 7, 01640 Coswig
Tiefgaragenstellplatz Nr. 28

Seite
- 38 -

Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

In dem folgenden Diagramm sind alle angepassten Kaufpreise dargestellt. Die obere und untere Ausschlussgrenze ($\bar{x} \pm 2s$) wird jeweils durch eine rote durchgehende Linie abgebildet.



Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenzen liegen und kein Kauffall eliminiert werden muss.

7.9 Ermittlung des Mittelwertes $\bar{X}$

Der Mittelwertes $\bar{X}$ soll aus der Summe der verbliebenen angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der verbliebenen Kauffälle ermittelt werden.

Nr.	Kaufpreis angepasst verblieben in €
1	10.656
2	13.320
3	16.650
4	13.320
5	19.980
6	16.650
7	11.988
8	16.650
9	9.990
10	6.660
Summe	135.864

Die Formel lautet:

$$\bar{X} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{X} = \frac{135.864 \text{ €}}{10 \text{ Stpl.}}$$

$$\bar{X} = 13.586 \text{ €/Stpl.}$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes $\bar{X}$

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle, wird der Variationskoeffizient V genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus Standardabweichung (s) und Mittelwert ($\bar{X}$).

Die Formel lautet:

$$V = \frac{s}{\bar{X}}$$

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Die Standardabweichung beträgt 3.961. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{3.961}{13.586}$$

$$V = 0,29$$

Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Hierfür gelten für den Immobilienmarkt folgende übliche Größen:

Variationskoeffizient (V)	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen (wenn nicht bereits erfolgt)

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,29) liegt in dem Bereich zwischen 0,2 bis 0,3. Die Genauigkeit ist ausreichend, weil es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken.

7.10 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird im Allgemeinen aus dem Mittelwert $\bar{x}$ der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise abgeleitet.

Mittelwert $\bar{x}$ (je Stellplatz)	13.586 €
Anzahl Stellplätze	1
vorläufiger Vergleichswert	13.586 €

7.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beibringt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

In diesem Fall liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor, welche nicht schon in die bisherige Wertermittlung eingeflossen sind.

7.12 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 13.586 € ± 0 €

Vergleichswert = 13.586 €

8. Verkehrswert

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt, soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 13.586 € ≈ 13.500 €

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II

Grundbuchamt	Meißen		
Grundbuch von	Coswig/Sa.		
Blatt	8686		
Miteigentumsanteil	1/1.000		
am Grundstück der Gemarkung	Coswig/Sa.		
Flurstück	235/34	mit	730 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der	Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 im Untergeschoss		
mit der Anschrift	Am Güterbahnhof 7 01640 Coswig		
	Anm.: Die Anschrift bezieht sich auf die Wohnung Nr. 7 in dem Parallelverfahren unter dem Az.: 520 K 197/23, mit welcher der Tiefgaragenstellplatz Nr. 28 ursprünglich verkauft wurde.		
Wertermittlungstichtag	28.05.2024		
Qualitätsstichtag	28.05.2024		
habe ich ermittelt mit rund	13.500 €		

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Dipl.-Ing. Rico Palmer

8.2.1 Abt. II/1 (Geh- und Fahrrecht)

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Nach der Bewilligung besteht das wechselseitige Recht zwischen den jeweiligen Eigentümern der Flurstücke 235/31, 235/32, 235/33 und 235/34, die Zufahrtsflächen innerhalb der Tiefgarage, die sich auf dem Grundstück des jeweils dienenden Grundstücks befinden -sowie beim Hausgrundstück 1 einschließlich der Tiefgaragenzufahrt-, zum Begehen und Befahren mitzubenutzen. Der Ausübungsbereich soll nicht festgelegt werden; dieser ergibt sich aus der tatsächlichen Errichtung der Tiefgaragen. Die Ausübung der Dienstbarkeiten erfolgt ohne Entgelt.

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil mit dem Recht keine Beeinträchtigung/Nutzungseinschränkung einhergeht.

8.2.2 Abt. II/2 (Blockheizkraftwerks- und Heiz- und Stromversorgungsleitungsrecht)

Nach der Bewilligung ist der Berechtigte berechtigt, in dem auf dem dienenden Grundstück stehenden Gebäude gemäß des als Anlage 4 beigefügten Lageplans ein Blockheizkraftwerk zu errichten, auf Dauer zu betreiben, zu erneuern und ggf. zu entfernen, alle Räumlichkeiten auf dem dienenden Grundstück an das Blockheizkraftwerk anzuschließen und in diesem Zusammenhang im gesamten Gebäude Heiz- und Stromversorgungsleitungen im erforderlichen Umfang zu verlegen, zu installieren und auf Dauer dort zu belassen und zu unterhalten. In Ausübung dieser Dienstbarkeit dürfen die von der Berechtigten beauftragten Personen das Grundstück zur Überwachung und Erhaltung der Betriebsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse betreten und befahren. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, nur Geräte zur Raumbeheizung und Bereitstellung von Gebrauchswarmwasser und Strom zu unterhalten und zu betreiben, die an das Blockheizkraftwerk angeschlossen sind.

Die Nachteile aus diesem Recht beschränken sich darauf, dass die Eigentümergemeinschaft in der Wahl des Wärme- und Stromlieferanten nicht frei ist, sondern diese vom Berechtigten zur Verfügung gestellt wird. Im Gegenzug fallen aber auch keine Reparaturen oder ggfs. die Erneuerung der Anlagen an.

Bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung würde sich der Verkehrswert nicht mindern, weil mit dem Recht keine nennenswerte Beeinträchtigung/Nutzungseinschränkung einhergeht und sich Vor- und Nachteile gegeneinander aufwiegen.

8.2.3 Abt. II/3-9 (Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser)

Nach der Bewilligung sind sich der Eigentümer des Lieferungsgrundstücks (Flurstück 235/34) und die Wärmebezieher einig über die Begründung je einer Reallast zu Lasten des Lieferungsgrundstücks und zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Beziehergrundstücke, die die ständige



Lieferung von Heizwärme und Warmwasser und Strom in dem erforderlichen Umfang beinhaltet. Die Temperatur der Heizungsanlage (Kesseltemperatur, Vorlauftemperatur der Verteilungsleitungen) ist so zu betreiben, dass die in DIN 4701 für Wohn-, Gewerbe- und Nebenräume vorgesehenen Temperaturen bei der jeweils herrschenden Außentemperatur erreicht werden. Das Gebrauchswasser ist unabhängig von der Jahreszeit mit einer mittleren Temperatur von jeweils 55 °C am Wohnungsanschluss (= Entnahmetemperatur) zu liefern. Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) kann die Temperatur angemessen gesenkt werden. Die Ausübung kann einem Dritten, insbesondere dem Wärmelieferanten überlassen werden. Der Eigentümer des Lieferungsgrundstücks und auch der Wärmelieferant ist jeweils von der Verpflichtung der Wärme- und/oder Stromlieferung befreit, soweit und solange er durch höhere Gewalt oder sonstige, von ihm nicht zu vertretende Umstände an der Lieferung gehindert ist. Störungen der Heiz- und Stromanlage hat er unverzüglich zu beheben. Zu diesem Zweck darf er nach vorheriger Benachrichtigung des Eigentümers des belieferten Grundstücks die Leistung unterbrechen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Beurteilung: Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flurstück 235/34 (nunmehr nach WEG aufgeteilt) kann der Pflicht zur Lieferung von Strom, Heizwärme und Warmwasser überhaupt nicht nachkommen, weil sich die Wärme- und Stromversorgungsanlage im Eigentum des Wärme-/Stromlieferanten befindet (sh. Hierzu auch Punkt 8.2.2). Insofern sich das Recht tatsächlich durchsetzen ließe, ergäben sich erhebliche Nachteile für das nach WEG aufgeteilte Flurstück 235/34 (Liefergrundstück).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass dieses Recht niemals ausgeübt werden kann, weil die Versorgung der Beziehergrundstücke mit Strom, Heizwärme und Warmwasser bereits von einem Dritten (Wärme- und Stromlieferanten) erfolgt.

8.2.4 Abt. II/10-14 (Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser)

Nach der Bewilligung sind sich der Eigentümer des Lieferungsgrundstücks (Flurstück 235/34) und die Wärmebezieher einig über die Begründung je einer Reallast zu Lasten des Lieferungsgrundstücks und zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Beziehergrundstücke, die die ständige Lieferung von Heizwärme und Warmwasser in dem erforderlichen Umfang beinhaltet. Die Temperatur der Heizungsanlage (Kesseltemperatur, Vorlauftemperatur der Verteilungsleitungen) ist so zu betreiben, dass die in DIN 4701 für Wohn-, Gewerbe- und Nebenräume vorgesehenen Temperaturen bei der jeweils herrschenden Außentemperatur erreicht werden. Das Gebrauchswasser ist unabhängig von der Jahreszeit mit einer mittleren Temperatur von jeweils 55 °C am Wohnungsanschluss (= Entnahmetemperatur) zu liefern. Während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) kann die Temperatur angemessen gesenkt werden. Die Ausübung kann einem Dritten, insbesondere dem Wärmelieferanten überlassen werden. Der Eigentümer des Lieferungsgrundstücks und auch der Wärmelieferant ist jeweils von der Verpflichtung der Wärmelieferung befreit, soweit und solange er durch höhere Gewalt oder sonstige, von ihm nicht zu vertretende Umstände an der Lieferung gehindert ist. Störungen der Heizlage hat er unverzüglich zu beheben. Zu diesem Zweck darf er nach vorheriger Benachrichtigung des Eigentümers des belieferten Grundstücks die Leistung unterbrechen.



Beurteilung: Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flurstück 235/34 (nunmehr nach WEG aufgeteilt) kann der Pflicht zur Lieferung von Heizwärme und Warmwasser überhaupt nicht nachkommen, weil sich die Wärmeversorgungsanlage im Eigentum des Wärmelieferanten befindet (sh. Hierzu auch Punkt 8.2.2). Insofern sich das Recht tatsächlich durchsetzen ließe, ergäben sich erhebliche Nachteile für das nach WEG aufgeteilte Flurstück 235/34 (Liefergrundstück).

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass dieses Recht niemals ausgeübt werden kann, weil die Versorgung der Beziehergrundstücke mit Heizwärme und Warmwasser bereits von einem Dritten (Wärmelieferanten) erfolgt.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

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

Ich habe keine Gegenstände vorgefunden, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB, Scheinbestandteile nach § 95 BGB oder Gegenstände handeln könnte.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 28.06.2024

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Aufteilungspläne (auszugsweise)
- Energieausweis
- Liegenschaftskarte vom 15.04.2024 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Landratsamt Meißen vom 10.04.2024 (Altlastenauskunft)
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 10.04.2024
- Auskunft Stadtverwaltung Coswig vom 15.04.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Coswig vom 15.04.2024
- Auskunft Wasser, Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH vom 15.05.2024
- Grundbuch von Coswig/Sa., Blatt 8686, Ausdruck vom 25.01.2024

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

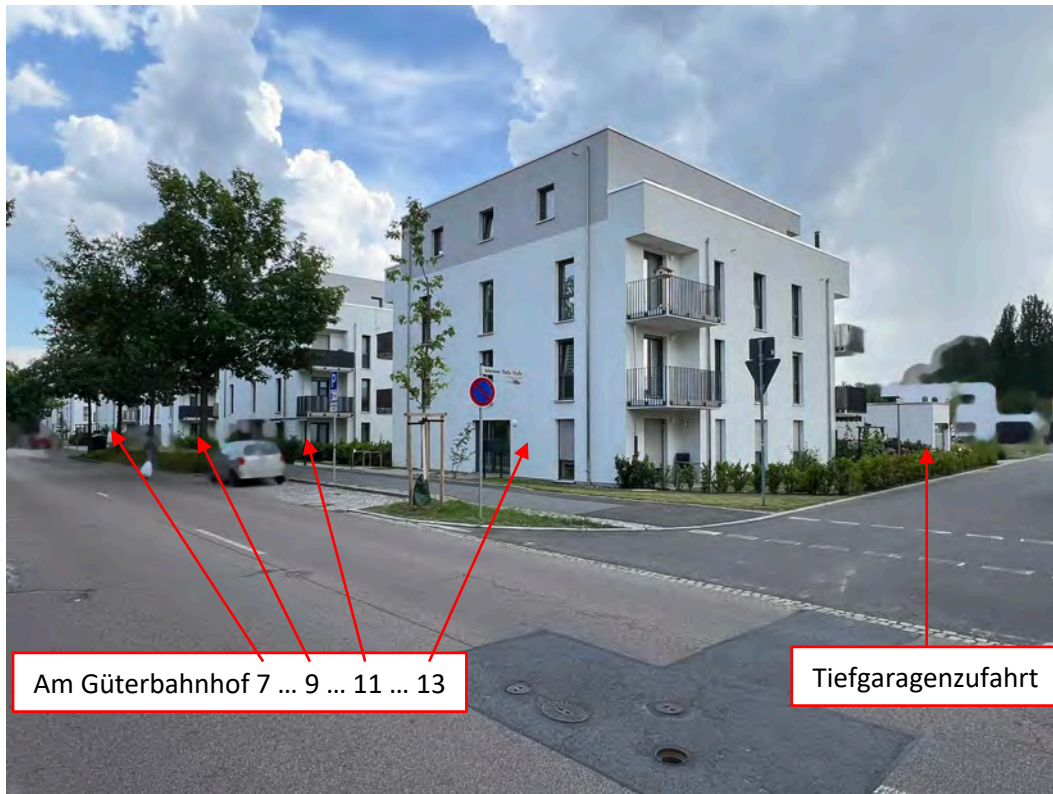
- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag 2015
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21 Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte
- IVD-Immobilienpreisspiegel
- Mietspiegel

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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



Am Güterbahnhof 7 ... 9 ... 11 ... 13

Tiefgaragenzufahrt

Wohnanlage „Stadtgärten Kötitz“ an der Straße Am Güterbahnhof



Tiefgaragenzufahrt

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 198/23

Wertermittlungsobjekt:

Am Güterbahnhof 7, 01640 Coswig
Tiefgaragenstellplatz Nr. 28

Seite
- 48 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

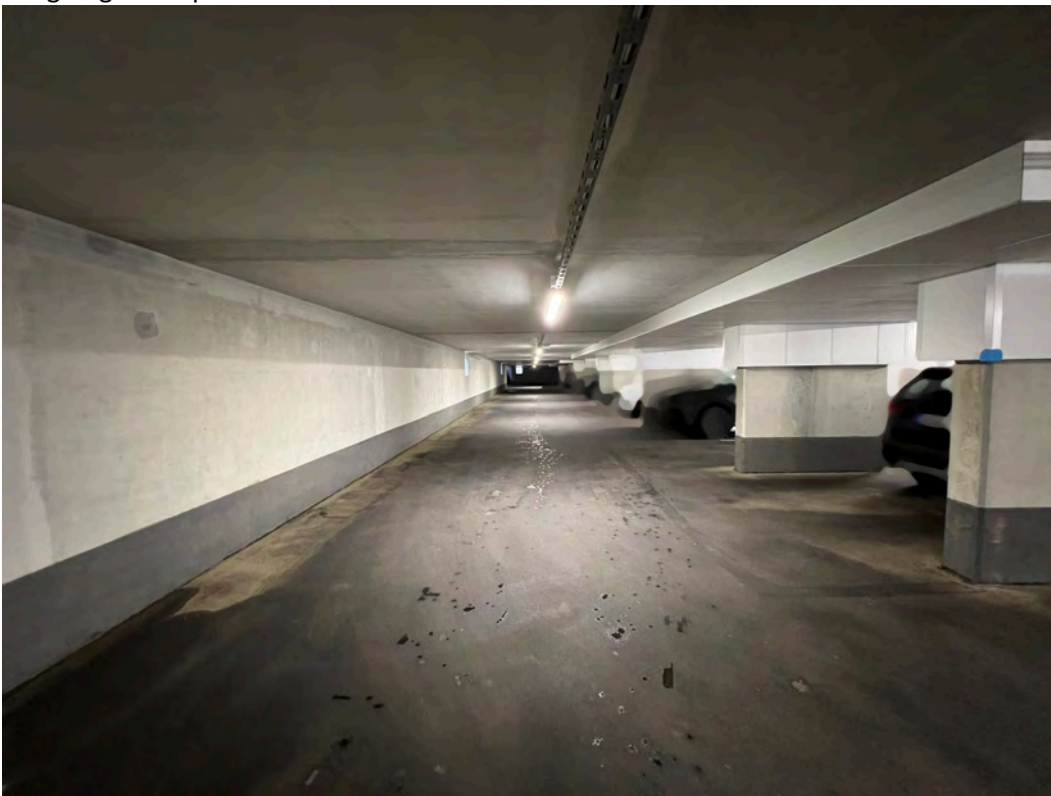
Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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



Tiefgaragenstellplatz Nr. 28



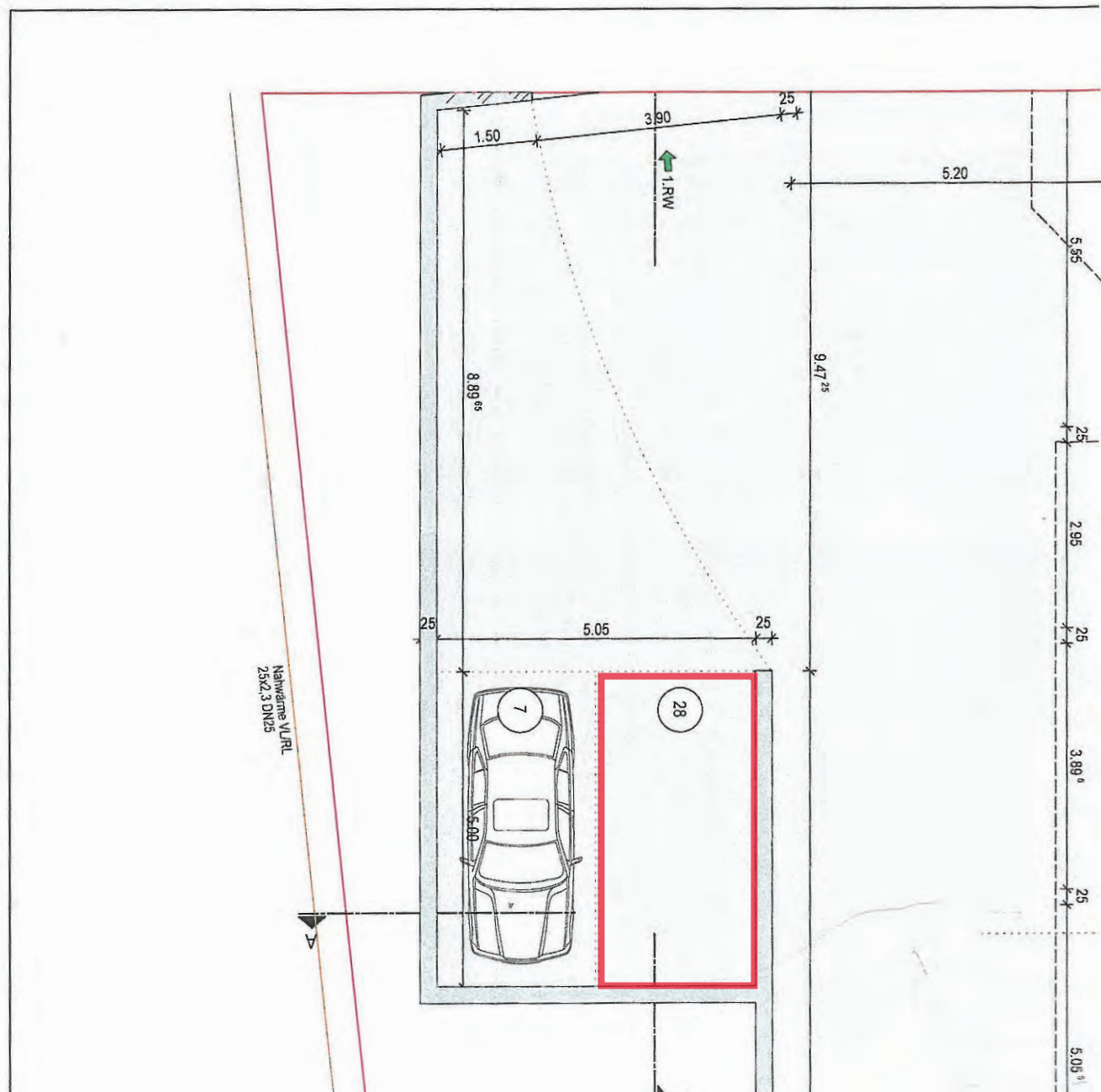
Tiefgarage

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 198/23

Wertermittlungsobjekt:

Am Güterbahnhof 7, 01640 Coswig
Tiefgaragenstellplatz Nr. 28



Tiefgarage

Tiefgaragenstellplatz Nr. 28

Am Güterbahnhof 7

