

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO für Immobilien- und Grundstücksbewertung



Andrea Bellmann

Lindenring 7, 01796 Pirna
Tel. 03501-46 78 62
Fax 03501-46 86 82
Funk 0151-15 36 82 82
E-Mail: andrea.bellmann@web.de
www.grundstueckswert-sachsen.de

Amtsgericht Dresden
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen
Roßbachstraße 6
01069 Dresden

Datum: 02.09.2024
Az.: 525 K 42/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 01844 Neustadt i. Sa., Dresdner Str. 53



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.07.2024 ermittelt mit rd.

68.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben.....	3
Wertedefinition.....	3
Konkretisierung des Bewertungsauftrages.....	3
Grundlagen der Bewertung	4
Ausschlusskriterien.....	5
Gewährleistung.....	6
Urheberrecht.....	6
Literaturverzeichnis	7
Verwendete Abkürzungen	8
Grundbuch	10
Beschreibung und Beurteilung	12
Erläuterungen zur Makrolage	12
Erläuterungen zur Mikrolage	12
Erläuterungen zum Grundstück.....	13
Baubeschreibung.....	14
Ermittlung des Verkehrswertes.....	18
Bodenwert.....	18
Ertragswert	21
Ergebnisübersicht	26
Marktwert	27
Anhang.....	28

Übersichtskarte Falk

Stadt-/Straßenkarte Falk

Altlastenauskunft

Baulastenauskunft

Auskunft Denkmalschutz

Planungsrechtliche Auskunft

Allgemeine Angaben

Wertedefinition

Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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.“

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Definition Marktwert

Der Marktwert (Market Value) ist im Red Book PS 3.2 (dt. Ausgabe Stand 1. Januar 2008), der der Definition des International Valuation Standards Committee entspricht, wie folgt beschrieben:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Konkretisierung des Bewertungsauftrages

Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

Gegenstand der Wertermittlung können ein Grundstück oder ein Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne bezeichnete Gegenstände beziehen.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 1 ist dies bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu berücksichtigen

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken sowie auf solche Wertermittlungsobjekte, für die kein Markt besteht, entsprechend

anzuwenden. In diesen Fällen kann der Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermittelt werden.

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgericht Dresden vom 13.06.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	18.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 18.07.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten am 20.06.2024 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx xxx
Eigentümer:	xxx

Grundlagen der Bewertung

Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Dieses Gutachten wurde mit Hilfe der fachspezifischen Wertermittlungssoftware LORA, entwickelt von der on-geo GmbH, erstellt.

Vorliegende Unterlagen

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor. Auf eine gesonderte Auflistung der fehlenden Unterlagen wurde aus Gründen der Vereinfachung verzichtet.

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Altlastenauskunft	vorhanden	24.07.2024
Auskunft Denkmalschutz	vorhanden	27.06.2024
Baulastenauskunft	vorhanden	26.06.2024
Grundbuchauszug	vorhanden	25.03.2024
Liegenschaftskarte Sachsen	vorhanden	28.08.2024
Planungsrechtliche Auskunft	vorhanden	25.06.2024
Stadt-/Straßenkarte Falk	vorhanden	28.08.2024
Übersichtskarte Falk	vorhanden	28.08.2024

Objektbesichtigung

Es fand eine Außenbesichtigung am 18.07.2024 statt.

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Gewährleistung

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt der Gewährleistungsanspruch. Bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften bleibt ein Anspruch auf Schadensersatz unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Dieses gilt auch für Schäden, die bei Nachbesserung entstehen. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach vereinbarungsgemäß auf maximal 300.000 € begrenzt. Die Rechte des Auftraggebers aus Gewährleistung (gemäß vorstehendem Absatz) werden dadurch nicht berührt. Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Eingang des Gutachtens beim Auftraggeber.

Urheberrecht

Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem Auftraggeber oder Dritten nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren. Eine Veröffentlichung des Gutachtens, auch sinngemäß, bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

Auftragsgemäß werden dem Auftraggeber die auf der 1. Seite vermerkte Anzahl an Ausfertigungen übergeben.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur

- [1] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2020
- [2] Kröll, Hausmann, Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag Wolter Kluwer, Köln 2015
- [3] Sommer, Kröll: „Lehrbuch der Immobilienbewertung“, Werner Verlag Wolter Kluwer, Köln 2016
- [4] Tillmann, Kleiber: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis“, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [5] Schaper, Kleiber (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [6] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

Rechtsgrundlagen

- [7] Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634)
- [8] Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [9] Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
- [10] Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (Banz 11.04.2014 B3)
- [11] Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragsrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- [12] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachrichtlinie - SW-RL) vom 05. September 2012 (Banz AT 18.10.2010 B1)
- [13] Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S 3786)
- [14] Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)
- [15] Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten in der Fassung vom 3. Mai 2012, BGBl I S. 958, 997)
- [16] DIN 276:2018-12 - Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e.V.
- [17] DIN 277-1:2016-01 – Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e.V.
- [18] Energieeinsparungsgesetz (EnEG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.09.2005 (BGBl. I 2005, 2685) zuletzt geändert vom 04.07.2013 (BGBl. I 2013, 2197)
- [19] Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 24.10.2015

Verwendete Abkürzungen

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
Alterswertg. Herst.-kosten	Alterswertgeminderte Herstellungskosten
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BMZ	Baumasszahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoß
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
Entschäd.-Anteil	Entschädigungsanteil
FeWo	Ferienwohnung
GAA	Gutachterausschuss
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
marktübl.	marktüblich
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p.a.	per anno
RND	Restnutzungsdauer
Stk	Stück
TE	Teileigentum

UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermietungsdauer
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
wg.	wegen
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
zeitl.	zeitlich

Grundbuch

Amtsgericht: Pirna
Grundbuch von: Neustadt

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	1206	3	Neustadt		946/3	1.525,00

Gesamtfläche 1.525,00
davon zu bewerten 1.525,00

Abteilung I, xxx

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
1206	6	3	946/3	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)	s. Erläuterungen	
1206	8	3	946/3	Sonstiges, Zwangsversteige- rungsvermerk	s. Erläuterungen	

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Über die im Bestandsverzeichnis angegebenen Flurstücke hinaus sind keine weiteren Eintragungen vorhanden.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Baulasten

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.06.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 27.06.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht auf der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet:

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)**

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

Anmerkung

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt nicht vermutlich nicht mehr genutzt / nicht mehr bewohnt.

Altlasten/Kontaminierung

Der Sachverständigen liegt eine Altlastenauskunft vom 24.07.2024 vor. Das Flst. 946/3 der Gemarkung Neustadt ist im aktiven Bestand des Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 87227006 (Altstandort „eh. Gelbgießerei“) als altlastenverdächtige Fläche erfasst.

Aus der Auskunft geht hervor:

„Laut SALKA-Eintragung wurde Anfang 1990 für den Altstandort ein Gutachten erstellt (vgl. SALKA-Auszug). Dieses liegt der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht vor, sodass der Bearbeitungsstand im SALKA mit „HE geplant/begonnen“ geführt wird. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Amtsermittlung eine Historische Erkundung (HE) zur Klärung vorliegender Gefahren bzw. eingetretener Schäden durchzuführen ist. Unabhängig davon ist der Altstandort bei einer Änderung der Nutzung oder bei geplanten Baumaßnahmen von Seiten des Vorhabenträgers altlastenfachlich erneut zu betrachten, um bei Erforderlichkeit geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet werden. Darüber hinaus ist im Rahmen von Erd- und Tiefbauarbeiten zu beachten, dass anfallender Bodenaushub gegebenenfalls vor Ort nicht uneingeschränkt wiederverwendet werden kann und demnach einer anderen Verwertung oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden muss.“

Folgende Bemerkungen zur Altlast sind vermerkt:

„Die Gelbgießerei existierte bis Ende der 80er Jahre. Das Gelände wird heute als Maschinen- und Anlagenbaubetrieb genutzt. Anfang 1990 wurde ein Gutachten für das Gelände erstellt. Bei den genommenen Bodenproben (RKS) im freien Gelände sind keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt worden. Teilweise waren jedoch in den Produktionsräumen die Wände und die Fußböden kontaminiert. Diese Bereiche wurden entfernt oder gesäubert, der Gußofen wurde entfernt.“

Weitergehende Informationen liegen nicht vor. Im Zuge evtl. Rückbau- und Neubaumaßnahmen ist nicht auszuschließen, dass in der Gebäudesubstanz oder im Untergrund Verunreinigungen angetroffen werden können, die einen Handlungsbedarf begründen.

Unter sonstige wertbeeinflussende Umstände wird ein Abschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Ertragswertes vorgenommen. Es handelt sich dabei um einen pauschalen Wertabschlag, der lediglich einen verbleibenden merkantilen Minderwert nach vollständiger Altlastensanierung berücksichtigt, nicht jedoch ggf. anfallende Sanierungskosten. Eine Kostenschätzung für die Beseitigung der vorhandenen Altlasten lag nicht vor und kann durch die Unterzeichnerin auch nicht abgegeben werden. Hierzu muss ein entsprechender Sondergutachter beauftragt werden.

Beschreibung und Beurteilung

Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland: Sachsen
Kreis: Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Ort und Einwohnerzahl: Stadt Neustadt in Sachsen (ca. 11.929 Einwohner)

**überörtliche Anbindung /
Entfernungen:** nächstgelegene größere Städte:
Große Kreisstadt Pirna (ca. 26 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Dresden (ca. 38 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 98 (ca. 12 km entfernt), B 6 (ca. 14 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB 4 (Anschlussstelle Burkau- ca. 20 km entfernt)

Bahnhof:
Neustadt i. Sa. (Bahnanschluss - ca. 1 km entfernt)

Flughafen:
Dresden-Klotzsche (ca. 50 km entfernt)

Erläuterungen zur Mikrolage

innerörtliche Lage: im nordwestlichen Teil der Stadt Neustadt i. Sa. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im nahen Umfeld vorhanden; Schule ca. 900 m entfernt, Ärzte ca. 300 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe auf der Dresdner Straße; Verwaltung (Stadtverwaltung Neustadt i. Sa.) in 550 m Entfernung; mittlere Wohnlage; mittlere Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Lage im Stadtzentrum überwiegend Wohnbebauung, im weiteren Umfeld gewerbliche Nutzungen (Tankstelle, Autohaus, Pflegeeinrichtung)

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben bis leicht hügelig (in nordöstliche Richtung abfallend)

Erläuterungen zum Grundstück

Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

Flst. 946/3: ca. 25 m (Dresdner Straße)

mittlere Tiefe:

Flst. 946/3: ca. 52 m

Grundstücksgröße:

Flst.: 946/3: Größe: 1.525 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige, polygonale Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Dresdner Straße - öffentliche Straße,

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden; Parkstreifen vorhanden (Pflaster)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und vorhanden

Abwasserbeseitigung:

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

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

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches von Neustadt, Blatt 1206, folgende wertbeeinflussende Eintragung:
lfd. Nr. 6:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 947 der Gemarkung Neustadt;

Lfd. Nr. 8
Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind gemäß Ortstermin nicht ersichtlich. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau

Gebäudeart	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1900

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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.

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus teilunterkellert
Baujahr:	Vermutlich um 1900
Modernisierung:	teilweise
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Anstrich, WDVS, Satteldach mit Ziegeldeckung

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschosdecken:	vermutlich Holzbalkendecken

Treppen:

Kellertreppe:
keine Angabe

Geschosstreppe:
keine Angabe

Hauseingang(sbereich):

Haustür aus Holz mit Glasausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdachstuhl

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Ziegel

Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallationen: keine Angabe

Abwasserinstallation: keine Angabe

Elektroinstallation: keine Angabe

Heizung: keine Angabe

Lüftung: keine Angabe

Warmwasserversorgung: keine Angabe

Raumausstattungen und Ausbauzustand**Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Wohnung

Bodenbeläge:	keine Angabe
Wandbekleidungen:	keine Angabe
Deckenbekleidungen:	-
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holztür mit Glasausschnitt Innentüren: keine Angabe

sanitäre Installation:	keine Angabe
besondere Einrichtungen:	keine Angabe
Küchenausstattung:	keine Angabe
Grundrissgestaltung:	keine Angabe
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Angabe

Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine Angabe
besondere Einrichtungen:	keine Angabe
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Augenscheinlich wurde das Wohn- und Geschäftshaus nach 1990 teilweise saniert. Das Dach und vermutlich auch Teile des Dachstuhls sind kaputt.

Anbau:	Auf der Gebäuderückseite befindet sich ein eingeschossiger, massiver Anbau mit Satteldach. An diesen angebaut war vermutlich eine Garage, diese ist bereits überwiegend zusammengebrochen. Im Anbau befanden sich vermutlich die frühere Gießerei / Produktions- und Werkstatträume. Einfache Türen aus Holz bzw. Metall und ein Kunststofffenster waren sichtbar. An den Anbau wurde auf der nordwestlichen Seite ein Carport / eine Überdachung angebaut. Tragwerkskonstruktion aus Metall mit Plattenbelag und tlw. Mauerwerk. Das Carport und Grundstücksteile sind vermüllt, auf dem Grundstück wurden zwei Pkw's abgestellt.
---------------	--

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mäßig.
Hinweis:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war aufgrund fehlenden Zuganges nicht möglich. Alle Angaben beziehen sich nur auf die äußerliche Inaugenscheinnahme.

Außenanlagen

Zuwegung, Zufahrt, Grünflächen, Carport

Ermittlung des Verkehrswertes

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 01844 Neustadt in Sa., Dresdner Str. 53, zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Neustadt</i>	<i>1206</i>	<i>3</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Neustadt</i>	-	<i>946/3</i>	<i>1.525 m²</i>

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Ermittlung des Verkehrswertes

Bodenwert

Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Bodenwertes

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

(1) Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswerrichtlinie – VW-RL)

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Dies bedeutet, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (vgl. Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL1). Insbesondere in Geschäftslagen kann die Abhängigkeit des Bodenwerts von den höherwertig genutzten Flächen (z. B. ebenerdige Läden) erheblich größer sein, als die Abhängigkeit von der WGFZ. In diesen Lagen ist zu prüfen, ob eine sachgerechte Anpassung der Kaufpreise unter Verwendung der Mieten erfolgen kann.

(2) Hilfsweise ist nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels der in Anlage 1 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen. Bleiben die Ergebnisse danach unplausibel, können die Umrechnungskoeffizienten nicht verwendet werden.

Bodenwertermittlung

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flst. 946/3	1.525	53,00					Ja	80.825

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)**80.825****Erläuterungen zum Bodenwert****Bodenwertermittlung****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **53,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= (W) Wohnbaufläche
Ergänzung	= Mehrfamilienhäuser
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 1.500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 18.07.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 1.525 m ²

Der Bodenwert wird als angemessen angesehen und mit 53,00 €/m² angesetzt.

Ertragswert

Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

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

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Ertragswertermittlung

Nutzung		In Gebäude	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		JRoE	Bodenvz.
							Nutzung / Beschreibung	Jahre		
g	1	Büro / EG	40	4,50	1	85,00		8,00	8.160	1.421
w	1	Wohnen / OG	40	4,50	1	85,00		6,50	6.630	1.155
g	2	Atelier/Werkstätten / Anbau Werkstatt	40	4,50	1	127,00		4,00	6.096	1.062
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 40	Ø 4,50	Σ 3	Σ 297,00			Σ 20.886	Σ 3.638

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 32% und der gewerbliche Anteil ist 68%.

Bewirtschaftungskosten

Nutzung		In Gebäude	Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges			Summe
			EUR/m ²	% HK	EUR	% RoE		CO ₂	EUR/m ²	% RoE	
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m ²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
g	1	Büro / EG	13,80		244,80	3,00	4,00				21,38
w	1	Wohnen / OG	13,80		351,00	5,29	2,00				24,99
g	2	Atelier/Werkstätten / Anbau Werkstatt	4,10		182,88	3,00	4,00				15,55
											Ø 20,82

Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	20.886
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	20,82% 4.350
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	16.536
- Bodenwertverzinsungsbetrag	3.638
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	12.898
x durchschnittlicher Barwertfaktor	18,4014
Ertragswert der baulichen Anlagen	237.341
Σ Barwerte der Nutzungen (JRoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	80.825
Vorläufiger Ertragswert	318.166
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	186.800
- Sonstige Wertabschläge	
Altlastenverdacht 10 % des vorl. EW	31.816
fehlende Innenbesichtigung 10 % des vorl. EW	31.816
ERTRAGSWERT	67.734

Erläuterungen zum Ertragswert

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Sachverständigen durchgeführt. Es liegen keine Bauzeichnungen vor. Die Gebäudem Maße wurden mittels Messen im Geoportal Sachsenatlas ermittelt, für die Ermittlung der WNfl. wurden objekttypische Ausbauverhältnisse von 0,65 (WGH) und 0,85 (Anbau) zugrunde gelegt.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohn- und Geschäftshaus

14,00 m x 9,40 m = 131,60 m²

131,60 m² x 0,65 = 85,54 m², rd. 85 m² WNfl. pro Etage

Anbau 15,00 m x 10,00 m = 150,00 m²

150,00 m² x 0,85 = 127,50 m², rd. 127 m² Nutzfläche

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Gewerbemietenspiegel der IHK Dresden 2023,
- aus dem Mietspiegel des Immoportals,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Gewerbemietenspiegel IHK Dresden 2023

Neustadt in Sa.

- Büro- und Verwaltungsflächen 4,00 €/m² bis 12,00 €/m²

- Produktions-/ Werkstattflächen 1,50 €/m² bis 5,00 €/m²

www.immoportal.com

Wohnungsmieten in Neustadt Sa. 2024

- einfache Wohnlage 6,25 €/m²

- mittlere Wohnlage 7,02 €/m²

- gute Wohnlage 8,58 €/m²

- Baujahre bis 1969 6,53 €/m²

- Wohnungsgrößen von 61 m² - 90 m² 6,88 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Die GND wird mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die RND wird unter Berücksichtigung der Sanierung mit 40 Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Hier:

- Sanierungskosten in Höhe von 186.800 €
- Abschlag Altlastenverdacht 10 % vom vorl. Ertragswert, somit 31.816 €
- Abschlag fehlende Innenbesichtigung 10 % vom vorl. Ertragswert, somit 31.816 €

Flächen- und Ertragszusammenstellung

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	JRoE (EUR)	Fläche (m ²)	JRoE (EUR)
1	Wohn- und Geschäftshaus	85	6.630	85	8.160
2	Anbau Werkstatt			127	6.096
		Σ 85	Σ 6.630	Σ 212	Σ 14.256

Gesamte WNFI. (m²)

297

Gesamtrohertrag (EUR)

20.886

Ergebnisübersicht

		Marktwert
Werte	Bodenwert	80.825
	Ertragswert	67.734
Marktwert		68.000
Ableitung vom Ertragswert		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	230
	x-fache Jahresmiete	3,30
	JRoE Wohnen / Gewerbe	32% / 68%
	Bruttorendite (JRoE/x)	30,71%
	Nettorendite (JRoE/x)	24,32%
Mietfläche	Bruttorendite (JRoE/x)	
	Wohnfläche	85m ²
	Nutzfläche	212m ²
	Σ	297m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	20.886
	Jahresreinertrag	16.536
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	4,50%
	Gewerbe	4,50%
	i.D.	4,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	24,99%
	Gewerbe	18,89%
	i.D.	20,82%

Marktwert

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien und unter Bezug auf die dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, schätze ich den Marktwert zum Stichtag auf:

68.000 EUR

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Datum: 02.09.2024

.....
Dipl. Immobilienwirt (VWA) Andrea Bellmann

Anhang

Anlage Fotodokumentation

Straßenansicht



Zufahrt Carport/Überdachung



Straßenansicht



Giebelansicht Nordwestseite



Giebelansicht Südostseite



Giebelansicht Südostseite



Hauseingang



Ansicht Fenster



Rückansicht Südwestseite



Anbau



Anbau



vermutl. frühere Garage



Garten



Zufahrt Carport



Nebeneingang vom Carport aus



Carport

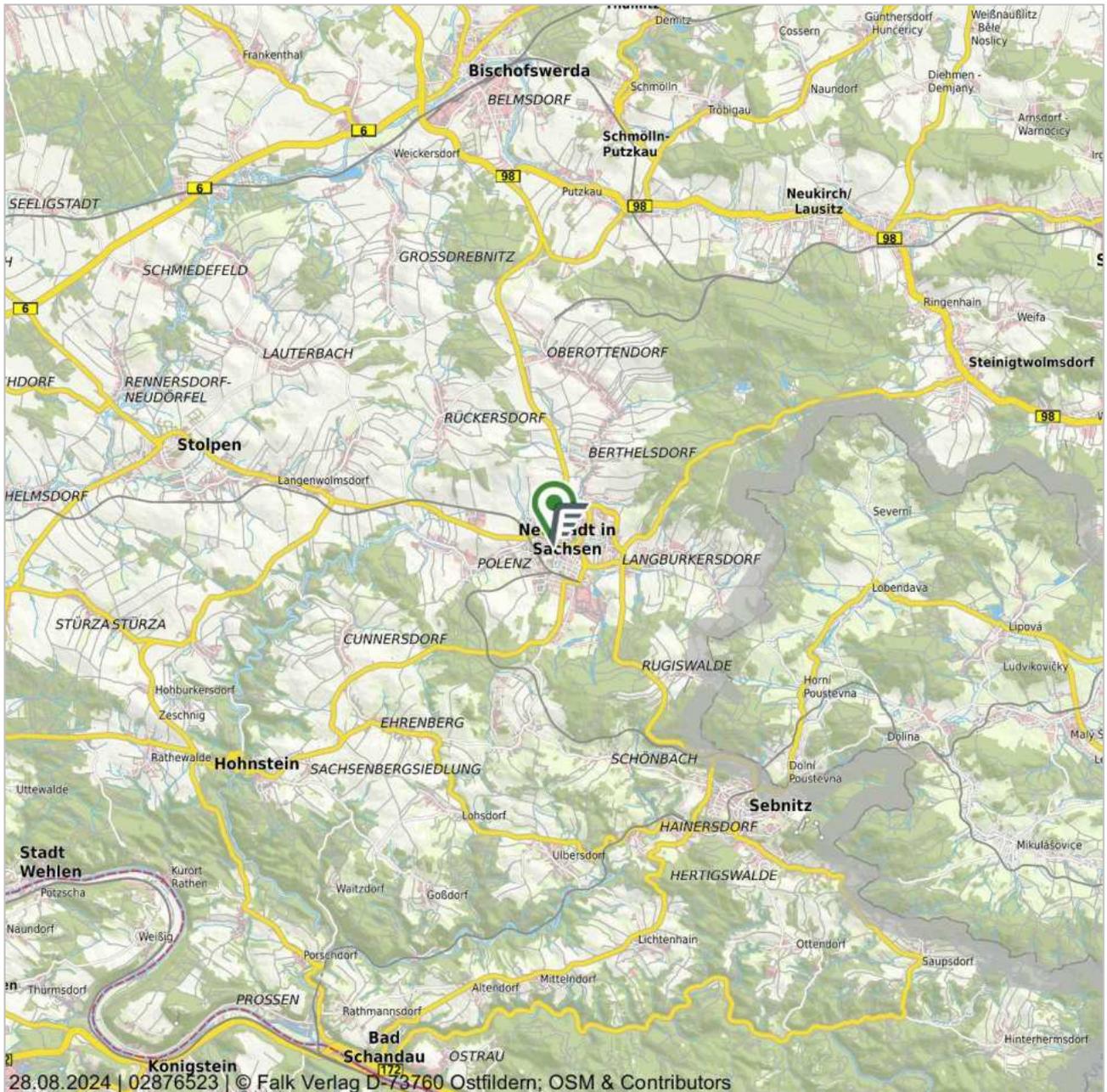


Carport



Übersichtskarte Falk

01844 Neustadt i. Sa., Dresdner Str. 53



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
 Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

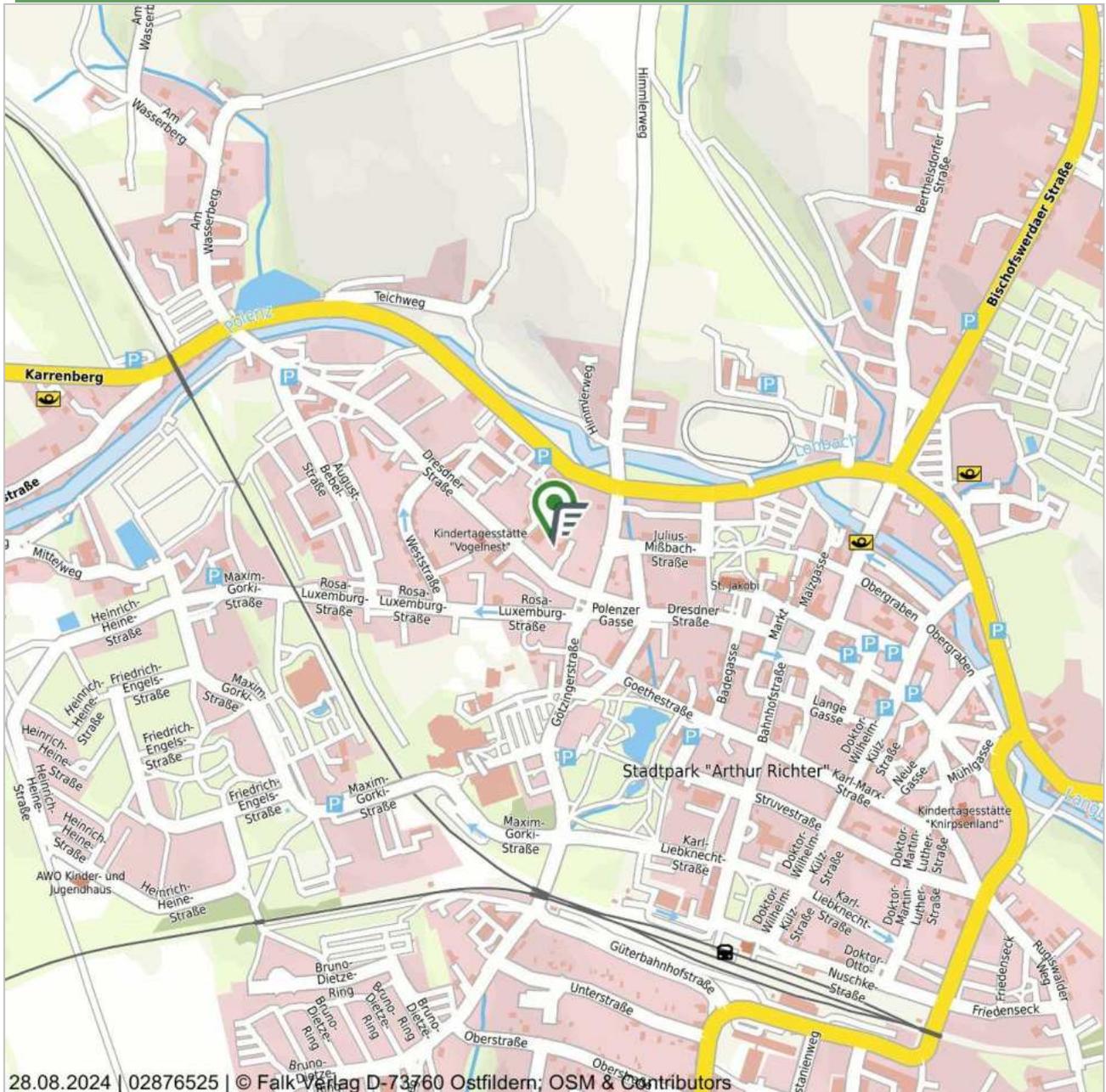
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemein-
 denamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte
 darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen
 von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Stadt-/Straßenkarte Falk

01844 Neustadt i. Sa., Dresdner Str. 53



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Liegenschaftskarte Sachsen

01844 Neustadt i. Sa., Dresdner Str. 53



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0



100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Sachsen, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: August 2024

Altlastenauskunft



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt



Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Postfach 100253/54 01782 Pirna

Sachverständigenbüro für
Immobilien- und Grundstücksbewertung
Andrea Bellmann
Lindenring 7
01796 Pirna

Datum: 24.07.2024
Amt/Bereich: Referat Abfall/Boden/Altlasten
Ansprechpartner/in: Tasje Kleeberg
Besucheranschrift: Weißeritzstraße 7
01744 Dippoldiswalde
Gebäude/Zimmer: DW.HG.210
Telefon: +4935015153448
Aktenzeichen: 28-ABA-729.9/2/210/4 217199/2024
E-Mail: Tasje.Kleeberg@landratsamt-pirna.de

Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) Anfrage für das Flurstück 946/3 der Gemarkung Neustadt Ihre Anfrage vom 20.06.2024 (Posteingang am 24.06.2024)

Sehr geehrte Frau Bellmann,

das von Ihnen angefragte Flurstück **946/3** der Gemarkung **Neustadt** ist im aktiven Bestand des Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 87227006 (Altstandort „eh. Gelbgießerei“) als altlastverdächtige Fläche erfasst.

Laut SALKA-Eintragung wurde Anfang 1990 für den Altstandort ein Gutachten erstellt (vgl. SALKA-Auszug). Dieses liegt der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht vor, sodass der Bearbeitungsstand im SALKA mit „HE geplant/begonnen“ geführt wird. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Amtsermittlung eine Historische Erkundung (HE) zur Klärung vorliegender Gefahren bzw. eingetretener Schäden durchzuführen ist. Unabhängig davon ist der Altstandort bei einer Änderung der Nutzung oder bei geplanten Baumaßnahmen von Seiten des Vorhabenträgers altlastenfachlich erneut zu betrachten, um bei Erforderlichkeit geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet werden. Darüber hinaus ist im Rahmen von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten zu beachten, dass anfallender Bodenaushub gegebenenfalls vor Ort nicht uneingeschränkt wiederverwendet werden kann und demnach einer anderen Verwertung oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden muss.

Beigefügt sende ich Ihnen den entsprechenden Auszug aus dem SALKA („Allgemeine Angaben zur Fläche“). Sollten Sie detailliertere Angaben benötigen, stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig.

Kostenentscheidung

Für die Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) vom 24.07.2024 wird eine Gebühr in Höhe von **33,68 EUR** erhoben.

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

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch	13:00 - 18:00 Uhr
Freitag	Schließtag 08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen.
Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920 USt-IdNr.: DE140640811

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt



Seite 2

Der Termin für die Fälligkeit der Zahlung ist der **26.08.2024**.

Begründung

Die Kostenerhebung erfolgt insbesondere nach §§ 1, 2, 3 und 4 des SächsVwKG i. V. m. § 13 SächsUIG. Laut lfd. Nr. 55, Tarifstelle 1.1 des 10. SächsKVZ kann für eine Auskunft nach SächsUIG eine Gebühr in Höhe von 10,00 € bis 580,00 € erhoben werden. Die Höhe der Gebühr entspricht dem Verwaltungsaufwand und der Bedeutung der Angelegenheit.

Nach § 20 (1) SächsKrWBodSchG ist für die Erhebung der Daten im SALKA (entspr. § 18 SächsKrWBodSchG) die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zuständig. Die sachlich und örtlich zuständige untere Behörde für Ihre Auskunft ist das Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Das Auskunftersuchen aus dem SALKA entspricht dem Schutz privater Belange § 6 (1) SächsUIG.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Kostenbescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Schloßhof 2/4 in 01796 Pirna einzulegen.

Rechtliche Grundlagen

- SächsVwKG - Sächsisches Verwaltungskostengesetz vom 5. April 2019 (SächsGVBl. S. 245)
- SächsUIG - Gesetz über den Zugang zu Umweltinformationen für den Freistaat Sachsen - Sächsisches Umweltinformationsgesetz vom 1. Juni 2006 (SächsGVBl. S. 146), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 25 des Gesetzes vom 5. April 2019 (SächsGVBl. S. 245) geändert worden ist
- 10. SächsKVZ - Zehnte Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (Zehntes Sächsisches Kostenverzeichnis) vom 16. August 2021 (SächsGVBl. S. 898), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. März 2023 (SächsGVBl. S. 74) geändert worden ist
- SächsKrWBodSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kleberg
Sachbearbeiterin Altlasten

Anlagen

Auszug aus dem SALKA (Allgemeine Angaben zur Fläche)
Rechnung

Allgemeine Angaben zur Fläche

Seite 1 von 1

Gemeinde: Neustadt i. Sa., Stadt LKR/kfS: Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
 Altlast: 87227006 - eh. Gelbgießerei

Ortsteil: Neustadt
 Lage / Straße | Nr.: Dresdner-Str. 53
 Bezeichnung: eh. Gelbgießerei
 Art der Verdachtsfläche: Altstandort

Verursacher:

Verursacherart: andere gewerbl. Nutzung
 Verursacher Zusatztext:
 Name: Gelbgießerei
 Straße | Nr.: Dresdner-Str. 53
 PLZ / Ort: 01844 Neustadt

Teilflächen mit Bearbeitungsstand:

Tfl.Nr.	Bezeichnung	Kategorie	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf	Prio.
0	Ges. eh. Gelbgießerei	altlastverdächtige Fläche	HE geplant/begonnen	keine Angabe	

Lagedaten:

Tfl.Nr.	Hochwert	Rechtswert	Nordwert	Ostwert	Fläche in m ²
0	5655006	5444526	5653189	444411	2.400

Zuordnung Teilflächen - Flurstücke:

Tfl.Nr.	Gemarkung	Flurstücksnummer
0	Neustadt	946 / 3

Freistellung:

Tfl.Nr.	Angaben zur Freistellung	Registriernummer des RP	ARGE: Projekt-Nr.	Objekt-Nr.
0	Antrag zurückgezogen	62/12171		

Bemerkungen zur Altlast:

Die Gelbgießerei existierte bis Ende der 80er Jahre.
 Das Gelände wird heute als Maschinen- und Anlagenbaubetrieb genutzt.

Anfang 1990 wurde ein Gutachten für das Gelände erstellt. Bei den genommenen Bodenproben (RKS) im freien Gelände sind keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt worden. Teilweise waren jedoch in den Produktionsräumen die Wände und Fußböden kontaminiert. Diese Bereiche wurden entfernt oder gesäubert, der Gußofen wurde entfernt.

Das Gutachten wurde nicht eingesehen, liegt jedoch dem Grundstückseigentümer vor.

Bemerkungen zu Teilflächen:

Tfl.Nr.	Bemerkungen
0	Im Zuge der SALKA Überarbeitung durchgeführte Untersuchungen auf keine Aussage möglich geändert 01/08. ein Gutachten evtl. beim Grundstückseigentümer vorhanden (Untersuchungen erbrachten im freien Gelände keine Belastungen, nur Bausubstanzbelastungen) laut Landesdirektion Dresden kein Bescheid zum Freistellungsantrag - sonstige Erledigung!

Baulastenauskunft



Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt



Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna

Sachverständigenbüro für Immobilien
und Grundstücksbewertung
Frau Andrea Bellmann
Lindenring 7
01796 Pirna

Datum: 26.06.2024
Amt/Bereich: Bauamt/Bauaufsicht
Ansprechpartner/in: Frau Petzold
Besucheranschrift: 01744 Dippoldiswalde
Weißeritzstraße 7
Gebäude/Zimmer: DW.HG.204
Telefon: 03501 515-3240
Aktenzeichen: 01053-24-116
E-Mail: monika.petzold@landratsamt-pirna.de

Aktenzeichen **01053-24-116**

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (525 K 42/24)
Antragsteller: Sachverständigenbüro für Immobilien
und Grundstücksbewertung, Lindenring 7, 01796 Pirna

Grundstück: **Neustadt/Sa. (01844), Dresdner Straße 53**
Lage: **Gemarkung Neustadt, Flurstück 946/3**

eingegangen 24.06.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nach § 83 Abs. 5 Sächsischer Bauordnung (SächsBO)

Hiermit wird festgestellt, dass bezüglich des o. g. Grundstücks mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.

Hinweis:

Die Auskunft erfolgt vorbehaltlich geänderter Katasterbezeichnungen.

Das Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erlässt folgende

Kostenfestsetzung zur Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis:

1. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
2. Es wird eine Gebühr von 30,00 € festgesetzt.

Gründe

Die Kostenfestsetzung beruht auf den §§ 3, 9 und 13 des Verwaltungskostengesetzes des Freistaates Sachsen (SächsVwKG) vom 5. April 2019, die Gebührenfestsetzung auf den §§ 4 und 6 SächsVwKG in Verbindung mit der Zehnten Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (Zehntes Sächsisches Kostenverzeichnis - 10. SächsKVZ) vom 16. August 2021. Die Gebühren für die Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis wurden gemäß lfd. Nr. 17 Tarifstelle 6.7.3 des 10. SächsKVZ berechnet.

Danach ist folgende Gebühr zu entrichten:

Zu zahlender Betrag

30,00 €

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

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Öffnungszeiten:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch	13:00 - 18:00 Uhr
Freitag	Schließtag
	08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen. Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 001920 **USt-IdNr.:** DE140640911

Denkmalschutzauskunft



Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Landratsamt



Landkreis Sachs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna

Zustellungsurkunde

Sachverständigenbüro für Immobilien
und Grundstücksbewertung
Frau Andrea Bellmann
Lindenring 7
01796 Pirna

Datum: 27.06.2024
Amt/Bereich: Bauamt/Denkmalschutz
Ansprechpartner/in: Frau Wenzel
Besucheranschrift: 01796 Pirna
Schloßhof 2/4
Gebäude/Zimmer: EF.3.07
Telefon: 03501 515 3217
Aktenzeichen: 30557-24-114
E-Mail: kerstin.wenzel@landratsamt-pirna.de

Aktenzeichen **30557-24-114**

Vorhaben Auskunft aus der Kulturdenkmalliste gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Antragsteller **Sachverständigenbüro für Immobilien
und Grundstücksbewertung, Lindenring 7, 01796 Pirna**

Grundstück **Neustadt/Sa. (01844), Dresdner Straße 53**
Lage **Gemarkung Neustadt, Flurstück 946/3**
Antragsdatum **20.06.2024**
Posteingang 24.06.2024

Vollzug des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) Auskunft

Sehr geehrte Frau Bellmann,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 20.06.2024 teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Die Kulturdenkmalliste der Stadt Neustadt/Sa. (01844) verzeichnet auf dem Flurstück 946/3 der Gemarkung Neustadt keine eingetragenen Kulturdenkmale.

Ebenso befinden sich in der Schnellerfassung der archäologischen Kulturdenkmale einschließlich der Kartierung der bislang bekannten Kulturdenkmale keine entsprechenden Eintragungen.

Wir bitten Sie, sich zur Abklärung des aktuellen Sachstandes direkt an das Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden zu wenden.

Für diese Auskunft werden Kosten erhoben. Die Kostenfestsetzung ist als Anlage beigelegt.

Freundliche Grüße


Wenzel
Mitarbeiterin

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

Hauptsitz:
Schloßhof 2/4
01796 Pirna

Telefon: +493501 515-0 (Vermittlung)
Internet: www.landratsamt-pirna.de

Öffnungszeiten:

Montag 08:00 - 12:00 Uhr
Dienstag/Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
13:00 - 18:00 Uhr
Mittwoch Schließtag
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Hinweis:

Außerhalb der Öffnungszeiten bleiben die Dienstgebäude des Landratsamtes geschlossen.
Termine sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Bankverbindung: Ostsächsische Sparkasse Dresden - BIC: OSDDDE81XXX IBAN: DE12 8505 0300 3000 0019 20 USt-IdNr.: DE140640911

Planungsrechtliche Auskunft

Stadt Neustadt in Sachsen



STADTVERWALTUNG NEUSTADT IN SACHSEN
Markt 1, 01844 Neustadt in Sachsen

Sachverständigenbüro für Immobilien-
und Grundstücksbewertung
Frau Andrea Bellmann
Lindenring 7
01796 Pirna

Amt Stadtentwicklung/Bauwesen

Unser Zeichen: 61.2 bü, 7527 - 946/3

Ihr Partner: Herr Büttner
Telefon: 03596 569-265
Telefax: 03596 569-290
E-Mail: Hans-Joerg.Buettner
@neustadt-sachsen.de

Datum: 25. Juni 2024

Zwangsversteigerungsverfahren, Az. 525 K 42/24 beim AG Dresden

hier: Ihr Schreiben vom 20.06.2024

Sehr geehrte Frau Bellmann,

Bezug nehmend auf Ihr o. g. Schreiben können wir Ihnen nachfolgende Auskünfte erteilen.

Im, am 29.07.1999 genehmigten, Flächennutzungsplan liegt das Flurstück Nr. 946/3 der Gemarkung Neustadt in einem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich. An dieser Einstufung wird sich auch künftig nichts ändern, gemäß dem Entwurf der Gesamtschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt in Sachsen vom 18.10.2023 ist dieser Bereich weiterhin als Wohnbaufläche ausgewiesen, siehe Anlage, sowie

<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/neustadt-sachsen/beteiligung/themen/1037746?vorschaucode=RGN1tpx7>.

Des Weiteren liegt das v. g. Flurstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder sonstiger Satzungen.

Durch die Stadt Neustadt in Sachsen werden keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Hinsichtlich offener Beitragszahlungen bezüglich eines Abwasserbeitrages wenden Sie sich bitte an den Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Neustadt in Sachsen über die WASS GmbH (Tel. 03596 581840, E-Mail: info@wassgmbh.de).

Nach unserem Erkenntnisstand ist zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes Nr. 947 der Gemarkung Neustadt eine Grunddienstbarkeit am v. g. Flurstück Nr. 946/3 eingetragen.



Dienstgebäude

Markt 1 | Markt 24 | Öffnungszeiten: Di, Do 9 – 12 Uhr und 13 – 18 Uhr | Fr 9 – 12 Uhr
Berthelsdorfer Straße 41 (Städtischer Bauhof): Termine nach Vereinbarung
www.neustadt-sachsen.de
stadtverwaltung@neustadt-sachsen.de
Rechnungslegung: rechnung@neustadt-sachsen.de

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.

BANKVERBINDUNGEN

Vollbank Pirna eG	IBAN: DE39 8506 0000 1010 8620 10 SWIFT-BIC: GENODEF1PR2
Ostsächsische Sparkasse Dresden	IBAN: DE74 8505 0300 3000 0533 78 SWIFT-BIC: OSDDDE33XXX
Gläubiger-ID: USt-ID:	DE73ZZ00000080523 DE159706936

Für Rückfragen stehen Ihnen Herr Büttner oder Frau Prellwitz unter den Rufnummern 03596 569265 bzw. 03596 569266 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Schmidt
Amtsleiter

Anlage

Anlage

