

## Mit einem abrisssreifen Wohnhaus bebautes Grundstück, Teilfläche (ca. 70 m<sup>2</sup>) mit Erbbaurecht belastet



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

Güterhofstraße 5  
01445 Radebeul

Telefon 0351-4135124  
Telefax 0351-4276766

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Salzstraße 2  
09113 Chemnitz

Telefon 0371-28309805  
Telefax 0371-28309806

Versteigerungsgericht:  
**Amtsgericht Dresden**

Aktenzeichen:  
**525 K 124/24**

Grundbuchamt: Riesa  
Grundbuch von: Görzig

Blatt: 136  
Gemarkung: Görzig

Flurstück: 40/1  
Größe: 294 m<sup>2</sup>

Postalische Anschrift:  
**Salzstr. 6  
01561 Großenhain  
OT Görzig**

Miteigentumsanteil:  
-

Objektart:  
Sonstiges

Wertermittlungstichtag: 13.02.2025  
Qualitätstichtag: 13.02.2025

Baujahr: 19. Jhd.  
San./Mod.: -

Wohnfläche:  
nicht ermittelt

Gewerbliche Mietfläche:  
-

Vermietungsstand:  
ungenutzt

Aktuelle Nettokaltmiete:  
-

Objektzustand:  
früheres Wohnhaus desolat

Energieausweis:  
-

Baulasten:  
nein

Altlasten:  
nein

Sanierungsgebiet:  
nein

Denkmalschutz:  
nein

Sonstiges:  
Erbbaugrundstück – der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes bezieht sich auf eine Teilfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die mit einer Doppelgarage bebaut ist (die Doppelgarage ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes und nicht des Erbbaugrundstückes)

Vorgefundenen Gegenstände:

-

Verkehrswert nach §194 BauGB ohne den Wert von vorgefundenen Gegenständen und ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II:

**6.500 €**



**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.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
<b>2.</b>	<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>9</b>
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Privatrechtliche Situation	13
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	14
2.4.3	Erbbaurecht	15
2.4.4	Öffentlich-rechtliche Situation	18
2.5	Flächen	21
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	21
2.5.2	Bruttorauminhalt (BRI) der Liquidationsobjekte	21
2.5.3	Grundfläche und Wohnfläche (nach WoFIV) des Wohnhauses	22
2.5.4	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	22
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>22</b>
3.1	Vorbemerkung	22
3.2	Wohnhaus	23
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	23
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	23
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	25
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	25
3.3	Doppelgarage	26
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	26
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	26
3.3.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	27
3.3.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	27
3.4	Schuppen	28
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	28
3.4.2	Ausführung und Ausstattung	28
3.4.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	29
3.4.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	29
3.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	30
<b>4.</b>	<b>Versicherungen</b>	<b>30</b>
<b>5.</b>	<b>Nutzungsunabhängiges Gesamturteil</b>	<b>30</b>
<b>6.</b>	<b>Wahl der Wertermittlungsverfahren</b>	<b>31</b>
<b>7.</b>	<b>Vergleichswert</b>	<b>33</b>
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	33
7.2	Bodenrichtwert	34
7.3	Bodenwertermittlung	35
7.4	Vorläufiger Vergleichswert	36
7.5	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	36
7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	38
7.7	Vergleichswert	40
<b>8.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>40</b>
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	40
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	41

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 525 K 124/24

**Wertermittlungsobjekt:**

Salzstr. 6, 01561 Großenhain OT Görzig  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1 (294 m²)

Seite  
- 2 -



8.2.1	Abt. II Nr. 1 (Erbbaurecht)	41	<b>Dipl.-Ing. Rico Palmer</b>
8.2.2	Abt. II Nr. 2 (Vorkaufsrecht)	47	
9.	<b>Sonstige vorgefundene Gegenstände</b>	<b>48</b>	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
10.	<b>Datum, Stempel und Unterschrift</b>	<b>48</b>	
11.	<b>Ergänzende Anlagen</b>	<b>48</b>	
12.	<b>Quellenangaben, Literaturverzeichnis</b>	<b>49</b>	

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

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



## Abkürzungsverzeichnis

**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.

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: 525 K 124/24**

**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:* Erbbaugrundstück, der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes beschränkt sich auf eine Teilfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> (mit Doppelgarage bebaut; Doppelgarage stellt einen Scheinbestandteil dar), Restfläche mit einem früheren Wohnhaus (Bj. vermutlich im 19. Jhd., desolater Zustand, ungenutzt) und Schuppen bebaut

*Anschrift:* **Salzstr. 6  
01561 Großenhain  
OT Görzig**

*Grundbuchangaben:* Grundbuchamt Riesa  
Grundbuch von Görzig  
Grundbuchblatt 136

*Bestandsverzeichnis:* lfd. Nr. 1 Flurstück 40/1 (Salzstraße 6, Gebäude- und Freifläche) mit 294 m<sup>2</sup>

*Erste Abteilung:* lfd. Nr. 2.1 Eigentümer  
  
lfd. Nr. 2.2 Eigentümer  
  
- 2. in Erbengemeinschaft -

*Zweite Abteilung:* sh. Punkt 2.4.1

*Dritte Abteilung:* sh. Punkt 2.4.1

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Wertermittlungsobjekt:</b>
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: <b>525 K 124/24</b>	Salzstr. 6, 01561 Großenhain OT Görzig Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1 (294 m <sup>2</sup> )

### 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 Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag: 13.02.2025

*§ 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.“*

Qualitätstichtag: 13.02.2025

*§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätstichtag 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>	13.02.2025
<i>Dauer:</i>	9:00 bis 10:13 Uhr
<i>Besichtigte Bereiche:</i>	Es bestand im Wesentlichen uneingeschränkter Zutritt
<i>Teilnehmer:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erbbauberechtigte</li> <li>- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)</li> </ul>
<i>Hinweis zu Fotoaufnahmen:</i>	-

## 1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

<i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundbuch von Görzig, Blatt 136, Ausdruck vom 18.06.2024</li> <li>- Grundbuch von Görzig, Blatt 265, Ausdruck vom 10.09.2024 (Erbbaugrundbuch)</li> </ul>
<i>Von der Erbbauberechtigten zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- Nutzungsvertrag vom 01.01.2004 über die Nutzung einer Teilfläche zur Errichtung eines Schuppens mit Zugang
<i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- kein Zwangsverwalter bestellt
<i>Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i>	- URNr. 1815-H-1999 (Erbbaurechtsvertrag)
<i>Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besichtigungsaufzeichnungen</li> <li>- Liegenschaftskarte vom 23.01.2025 nebst Zeichenerklärung</li> <li>- Auskunft Landratsamt Meißen vom 16.01.2024 (Altlastenauskunft)</li> <li>- Auskunft Stadt Großenhain vom 25.02.2025 (Städtebauliche Auskunft)</li> <li>- Auskunft Landratsamt Meißen, Kreisbauamt, vom 13.02.2025</li> <li>- Auskunft Landratsamt Meißen, Kreisbauamt, vom 17.01.2025 (Baulastenauskunft)</li> <li>- Auskunft Landratsamt Meißen, Kreisbauamt, vom 16.01.2025 (Denkmalauskunft)</li> <li>- Auskunft Landratsamt Meißen vom 16.01.2025 (Sachgebiet Flurneuordnung)</li> </ul>



- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 16.01.2025
- Auskunft AZV Röderaue vom 29.01.2025 nebst Bestandsplan (Abwasser)
- Auskunft Sachsenetze nebst Bestandsplan Strom vom 15.01.2025
- Zeichnungen zur Werterhaltung und Modernisierung von 1981 nebst Prüfbescheid, Bauantrag etc.
- Auskunft Trinkwasserzweckverband vom 23.01.2025 nebst Bestandsplan vom 22.01.2025
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- 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>	Großenhain	Einwohner:	29.051 <sup>1</sup>
<i>Demographische Entwicklung:</i>	<u>Demografietyyp 2:</u> Alternde Städte und Gemeinden mit sozio-ökonomischen Herausforderungen  Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietyypisierung 2020  Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre      -0,7%		
<i>Stadt-/Ortsteil:</i>	Görzig		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtverwaltung	12 km	
	Bundesstraße B101	5,5 km	
	Anschlussstelle Schönborn auf die A13	22 km	
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)	250 m	
	Einkaufsmöglichkeiten in Zabeltitz	3 km	
	Kindertagesstätte	3 km	
	Grundschule	3 km	
	Oberschule	10 km	
	Gymnasium	11,5 km	
	Bahnhof in Zabeltitz	4 km	
	Flughafen in Dresden	41 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.

<sup>1</sup> Stand 31.12.2023, [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)



## 2.1.2 Mikrolage

**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>Innerörtliche Lage:</i>	Ortslage von Görzig an der Ortsdurchfahrt	
<i>Wohnlage:</i>	Nach dem Wohnlageverzeichnis zum Mietspiegel der Großen Kreisstadt Großenhain (gültig ab 01.01.2022) ist die Ortslage Görzig der <u>mittleren Wohnlage</u> zugeordnet.	
<i>Geschäftslage:</i>	nicht relevant	
<i>Umgebungsbebauung:</i>	Bauweise Nutzung Durchgrünung Geschossigkeit Art der Bebauung	offene Bauweise Wohnen hoch I + Dach dörfliche Bebauungsstrukturen, Mehrseithöfe, teilweise zu DDR-Zeiten entstandene Wohnhäuser
<i>Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:</i>	Es bestehen keine außerordentlichen Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben.	
<i>Topographie:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück steigt von der Straße in südliche Richtung leicht an.	
<i>Parkmöglichkeiten:</i>	Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage. Die Doppelgarage ist jedoch nicht wesentlicher Bestandteil des Erbbaugrundstückes, sondern wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes. Der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes erstreckt sich auf den südlichen Grundstücksteil des Flurstückes 40/1; der Ausübungsbereich hat gemäß Erbbaurechtsvertrag eine Grundfläche von ca. 70 m <sup>2</sup> . Der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes ist mit der reдеgegenständlichen Doppelgarage bebaut.	

## 2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

**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>Straßenfront:</i>	ca. 8,5 m
<i>Grundstücksbreite:</i>	im Mittel ca. 9,5 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	ca. 31 m
<i>Grundstücksform:</i>	rechteckähnlich schmal  → siehe Anlage (Liegenschaftskarte)
<i>Grundstücksgröße:</i>	294 m <sup>2</sup>
<i>Bodenbeschaffenheit:</i>	-

## 2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

<i>Straßenanschluss:</i>	Das Grundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Salzstraße).	
<i>Straßenart:</i>	Salzstraße	Ortsdurchfahrt
<i>Straßenausbau:</i>	Salzstraße	ausgebaut
<i>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:</i>	Trinkwasser	kein Hausanschluss vorhanden; die Bereitstellung von Trinkwasser über Versorgungsleitungen wäre jedoch möglich (liegen im Umfeld an)
	Strom	kein Hausanschluss vorhanden; die Versorgungsleitungen verlaufen entlang der Salzstraße; die Herstellung eines Hausanschlusses wäre möglich
	Gas	Im Umfeld befindet sich kein Gasleitungsbestand des örtlichen Versorgers.



*zu Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:*

Abwasser

Die Schmutzwasserleitung verläuft in der Salzstraße; nach dem Lageplan besitzt das Grundstück einen Abwasseranschluss.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

→ siehe Anlage (Auskunft AZV Röderau vom 29.01.2025 nebst Bestandsplan (Abwasser); Auskunft Sachsenetze nebst Bestandsplan Strom vom 15.01.2025; Auskunft Trinkwasserzweckverband vom 23.01.2025 nebst Bestandsplan vom 22.01.2025)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

*Grenzverhältnisse:*

Die Gebäude auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück 39 befinden sich auf oder nach an der Grenze zum Wertermittlungsgrundstück Flurstück 40/1. Die vorliegenden Grenzbebauung ist gebietstypisch und hat keinen zu berücksichtigenden wertrelevanten Einfluss.

*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

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.

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

*grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:*

Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

*grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:*

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1: Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung für ...; unter Bezugnahme auf die Eintragung im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuches von Görsig Blatt 265; eingetragen am 22.07.2016.

lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht während der Dauer des Bestehens des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Erbbauberechtigten Görsig Blatt 265; gemäß Bewilligung vom 01.11.1999 (URNr. 1815 H 1999, Notar Bertram Henn in Großenhain); eingetragen am 22.07.2016.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 525 K 124/24); eingetragen am 07.06.2024.

→ 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 und 2: Wegen Inhalt, Ausübung und Wertauswirkung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

Zu Abt. II Nr. 3: Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.



**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 Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:*

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

*Bodenordnungsverfahren:*

Das Flst. 40/1 der Gemarkung Görzig ist an keinem Neuordnungsverfahren nach Flurbereinigungs- oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz beteiligt.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt Meißen, Sachgebiet Flurneuordnung vom 16.01.2025)

*nicht eingetragene Rechte und Lasten:*

keine bekannt geworden

## 2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

*Nutzung und mietvertragliche Situation:*

Das Grundstück Flurstück 40/1 der Gemarkung Görzig ist mit einem Erbbaurecht belastet. Der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes beschränkt sich auf den südlichen Bereich des Flurstückes 40/1; der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes hat eine Grundfläche gemäß Erbbaurechtsvertrag von 70 m<sup>2</sup>. Das Erbbaurecht ist mit einer Doppelgarage mit Zufahrt bebaut. Der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes wird von der Erbbauberechtigten genutzt.

Auf der nicht vom Ausübungsbereich des Erbbaurechtes betroffenen Restfläche des Flurstückes befinden sich ein früheres Wohnhaus in desolatem Zustand, welches ungenutzt ist und ein Schuppen als Anbau an die Doppelgarage, welcher auch von der Nachbarin (Erbbauberechtigte) genutzt wird. Die Nachbarin hat für die Grundstücksfläche, auf welcher sich der Schuppen befindet, einen Nutzungsvertrag über die Nutzung dieser Teilfläche mit dem früheren Eigentümer des Grundstückes abgeschlossen. Ausweislich des handgeschriebenen Nutzungsvertrages ist die Nachbarin berechtigt, eine Teilfläche des Grundstückes Flurstück 40/1 zum Bau eines Schuppens mit Zugang zu nutzen. Die Nutzungsdauer beträgt 30 Jahre. Der Nutzungsvertrag datiert auf den 01.01.2004.



## 2.4.3 Erbbaurecht

### 2.4.3.1 Allgemeine Hinweise

#### *Erbbaurecht:*

Die rechtlichen Grundlagen des Erbbaurechts finden sich hauptsächlich im Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz).

#### § 1 Erbbaurechtsgesetz:

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

(2) Das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.

(3) Die Beschränkung des Erbbaurechts auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk ist unzulässig.

(4) Das Erbbaurecht kann nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden. Auf eine Vereinbarung, durch die sich der Erbbauberechtigte verpflichtet, beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen das Erbbaurecht aufzugeben und seine Löschung im Grundbuch zu bewilligen, kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen.

#### *Wesentliche Aspekte des Erbbaurechts:*

- Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (und nicht des Grundstücks); Eigentümer des Bauwerks ist somit der Erbbauberechtigte. Erlischt das Erbbaurecht so wird das Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Grundstückes und somit der Grundstückseigentümer zum Eigentümer der Baulichkeiten.
- Das Erbbaurecht kann nur ausschließlich zur ersten Rangstelle bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden. Damit ist gesichert, dass das Erbbaurecht auch im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstückes fortbesteht.
- Das Erbbaurecht kann zeitlich befristet oder unbefristet sein.
- Die Laufzeit des Erbbaurechts kann frei vereinbart werden.

**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.

- Eine Beschränkung des Erbbaurechts auf Gebäudeteile, zum Beispiel eine Etage eines Einfamilienhauses, ist nicht zulässig. Das Erbbaurecht umfasst das gesamte Bauwerk. Ausnahmen bilden jedoch das Wohnungs- und Teilerbbaurecht.
- Bei dem Erbbaurecht handelt es sich um ein grundstücksgleiches Recht. Es kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden und wird deshalb in ein eigenes Grundbuch eingetragen: das sogenannte Erbbaugrundbuch. Im Erbbaugrundbuch wird in der Regel auf den Erbbaurechtsvertrag Bezug genommen. Dieser enthält die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Beteiligten.
- Die baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes und nicht des Erbbaugrundstückes.

**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.

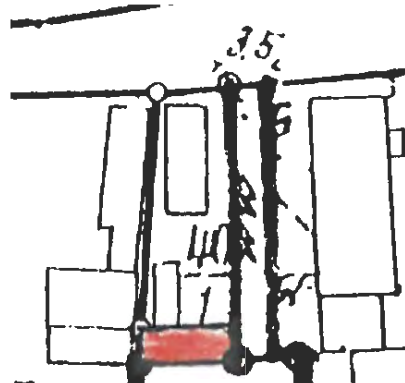
#### 2.4.3.2 Wertrelevante Inhalte des Erbbaurechts

*Grundlage des Erbbaurechtes:* Erbbaurechtsvertrag vom 01.11.1999

*Vereinbarte Nutzung:* Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten eine Doppelgarage (nachfolgend "Erbbauwerk genannt") zu errichten und zu belassen nach Maßgabe eines vom Grundstückseigentümer zu genehmigenden Bauplanes.

*Ausübungsfläche:* ca. 70 m<sup>2</sup> im südlichen Grundstücksbereich

Der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes ist in dem hier beigefügten Planauszug rot kenntlich gemacht.



*Beginn des Erbbaurechts:* 22.07.2016

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Grundbuch.





<i>Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts:</i>	99 Jahre
<i>Ablauf des Erbbaurechts:</i>	22.07.2115
<i>Restlaufzeit des Erbbaurechts:</i>	Die Restlaufzeit des Erbbaurechtes zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 beträgt 90 Jahre, 5 Monate und 9 Tage.
<i>Erneuerung des Erbbaurechts:</i>	Der Erbbauberechtigte hat kein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts.
<i>Verlängerung des Erbbaurechts:</i>	-
<i>Erbbauzins laut Vertrag:</i>	Das Erbbaurecht wird unentgeltlich gewährt. Ein Erbbauzins soll demzufolge nicht geschuldet werden. Es handelt sich um ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht.
<i>Erbbauzins laut Grundbuch:</i>	-
<i>Aktueller Erbbauzins:</i>	0,00 €/Jahr
<i>Wertsicherungsklausel für Erbbauzins:</i>	keine vereinbart (erbbauzinsfrei)
<i>Weitere Anpassungen:</i>	keine vereinbart
<i>Erschließungsbeiträge sowie öffentliche und privatrechtliche Lasten:</i>	trägt vertragsgemäß der Erbbauberechtigte für den Ausübungsbereich des Erbbaurechtes
<i>Entschädigung bei Heimfall:</i>	zwei Drittel des Verkehrswertes
<i>Entschädigung bei Zeitablauf:</i>	zwei Drittel des Verkehrswertes des Erbbaurechtes  Anm.: Der Verkehrswert des Erbbaurechtes bei Zeitablauf ist in der Regel immer 0 (null). Vermutlich waren zwei Drittel des Wertes der baulichen Anlagen gemeint.
<i>Dingliches Vorkaufsrecht für den Eigentümer:</i>	ja
<i>Dingliches Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten:</i>	ja

**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.



*Zustimmung des Eigentümers für Belastungen in Abteilung III:* ausdrücklich keine Zustimmung erteilt

*Zustimmung des Eigentümers bei Veräußerung des Erbbaurechts:* ja

*Ankaufsrecht/Option:* -

*Sonstige Vereinbarungen:* -

**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.

## 2.4.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.4.1 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

**Baulasten:** Es ist keine Baulast i. S. des § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO) eingetragen.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt Meißen, Kreisbauamt, vom 17.01.2025)

**Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:** Nach Aktenlage des Kreiseumweltamtes des Landkreises Meißen besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand das Flurstück 40/1 der Gemarkung Görzig (Salzstraße 6 in 01561 Großenhain) kein Altlastenverdacht. Es ist demzufolge nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt, Kreiseumweltamt, vom 16.01.2025)

**Denkmalschutz:** Für das Grundstück liegt aktuell kein Eintrag in die amtliche Denkmalliste des Freistaates Sachsen vor.

→ siehe Anlage (Auskunft Landratsamt Meißen, Kreisbauamt, vom 16.01.2025)

Das Grundstück betrifft archäologische Relevanzbereiche (mittelalterlicher Ortskern [D-44220-01]).

→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 16.01.2025)

#### 2.4.4.2 Bauplanungsrecht

**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.

*Bebauungsplan:*

Das Wertermittlungsgrundstück

- ☒ liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

*Ausweisung im Flächennutzungsplan:*

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als

- ☒ Gemischte Baufläche (M)

dargestellt ist.

*Planungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit:*

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt nach

- ☒ § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Flurstück liegt planungsrechtlich im Innenbereich.

*Planungsrechtliche Satzungen, Sonstiges:*

Das Wertermittlungsobjekt

- ☒ liegt nicht im Geltungsbereich städtebaulicher Satzungen nach dem BauGB.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadt Großenhain, Städtebauliche Auskunft, vom 25.02.2025)

#### 2.4.4.3 Bauordnungsrecht

*Baugenehmigungsverfahren ab 1990:*

Nach 1990 wurden keine Baugenehmigungen erteilt.

*bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen:*

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Beschränkungen/Auflagen.

→ siehe Anlage (Landratsamt Meißen, Kreisbauamt, vom 13.02.2025)

#### 2.4.4.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

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.

*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 Wertermittlungsgrundstückes ist als

☒ Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021

zu klassifizieren.

*Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG):*

Für das Grundstück sind keine Erschließungsbeträge zu entrichten. Beiträge nach KAG für Abwasserbeiträge werden nicht mehr erhoben. Der Erstbetrag wurde erhoben und entrichtet. Beiträge nach KAG für Straßenbaubeiträge werden nicht erhoben.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadt Großenhain, Städtebauliche Auskunft, vom 25.02.2025)

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschließungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt.

## 2.5 Flächen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

### 2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Die äußeren Gebäudeabmessungen zur Ermittlung der Bruttogrundfläche habe ich aus den vorliegenden Zeichnungen entnommen oder aus Luftbildaufnahmen herausgemessen, wenn keine geeigneten Unterlagen zur Verfügung standen.

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.

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche	Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
		Angaben in m	

Wohnhaus	Erdgeschoss	tlw. aus Luftbild:	14,00*4,96 =	69,44
	Dachgeschoss	tlw. aus Luftbild:	14,00*4,96 =	69,44
		<b>Summe</b>		<b>138,88</b>

Doppelgarage <sup>2</sup>	Erdgeschoss	aus Angebotsbestätigung: (2x2,93)*5,50 =	32,23
---------------------------	-------------	--	-------

Schuppen	Erdgeschoss	aus Luftbild:	5,0*4,5 =	22,50
----------	-------------	---------------	-----------	-------

### 2.5.2 Bruttorauminhalt (BRI) der Liquidationsobjekte

Für die Liquidationsobjekte, bei denen die alsbaldige Freilegung ansteht bzw. erwartet werden kann, wird zusätzlich zur Bruttogrundfläche der Bruttorauminhalt ermittelt (Bezugsgröße für die Ermittlung der Abrisskosten).

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche	Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	mittlere Geschosshöhe (geschätzt) in m	Bruttorauminhalt (BRI) in m <sup>3</sup>
		in m			
Wohnhaus	EG	14,00*4,96 =	69,44	4,0	277,76
	DG	14,00*4,96 =	69,44	0,5*2,7	93,74
		<b>Summe</b>	<b>138,38</b>		<b>371,50</b>

<sup>2</sup> Die Doppelgarage ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes und nicht des Erbbaugrundstückes.

### 2.5.3 Grundfläche und Wohnfläche (nach WoFIV) des Wohnhauses

Auf die Ermittlung einer Wohnfläche verzichte ich wegen des desolaten und abrissreifen Zustandes.

### 2.5.4 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht erforderlich.

## 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung

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

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.

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.

**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 Wohnhaus

**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.

### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

*Foto:*



*Art des Gebäudes:*

früheres Wohnhaus, Teil eines früheren Mehrseithofes, vermutlich handelt es sich um das ehem. Auszugshaus, vermutlich nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss

*Baujahr:*

19. Jhd. (Schätzung mangels Angaben)

*Modernisierungen:*

nach 1990 - Fenster (teilweise)

*Besonderheiten:*

Zum Wohnhaus bestand nur eingeschränkt Zutritt (Teil der Räume im Erdgeschoss)

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

*Konstruktionsart:*

Massivbauweise

*Fundamente:*

vermutlich Naturstein

*Kellerwände:*

vermutlich nicht unterkellert oder nur geringfügig teilunterkellert

*Kellerboden:*

-



<i>Umfassungswände:</i>	Mischmauerwerk aus Ziegel und Naturstein
<i>Fassade:</i>	Putzfassade, erhebliche Putzschäden und Fassadenrisse
<i>Innenwände:</i>	Mischmauerwerk aus Ziegel und Naturstein, Bundwände o.Ä.
<i>Geschossdecken:</i>	über Erdgeschoss                      vermutlich Holzbalkendecke
<i>Dach:</i>	Satteldach, Dacheindeckung mit Strangfalzziegeln o.Ä. (möglicherweise zu DDR-Zeiten erneuert), vermutlich Holzdachstuhl aus dem Baujahr
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	an der östlichen Gebäudelängsseite
<i>Hauseingangstür:</i>	Holztür
<i>Treppen(haus):</i>	unbekannt
<i>Elektroinstallation:</i>	Aufputzleitungen oder ohne; das Grundstück besitzt keinen Stromhausanschluss
<i>Heizung/Warmwasser:</i>	ohne
<i>Sonstiges:</i>	-

**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.

### 3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

<i>Innenwandbekleidung:</i>	Altputz, Putzschäden
<i>Deckenbekleidung:</i>	Altputz, Putzschäden
<i>Innentüren:</i>	Holztüren oder ohne
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Dielen, Beton o.Ä.
<i>Sanitärausstattung:</i>	vermutlich ohne
<i>Küche:</i>	ohne
<i>Fenster:</i>	teilweise nach 1990 erneuerte Kunststofffenster (Einbau nicht fachgerecht), teilweise alte Holzkastenfenster aus dem Baujahr oder provisorisch verschlossene/zugemauerte Fensteröffnungen





*Elektroinstallation:* -

*Heizung:* -

*Warmwasser:* -

*Sonstiges:* -

**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:* Auf die Aufzählung einzelner Bauschäden oder Baumängel soll verzichtet werden.

*Energetische Eigenschaften:* liegt nicht vor

*Barrierefreiheit:* liegt nicht vor

*Allgemeinbeurteilung:* Bei dem Objekt handelt es sich aufgrund der überalterten und in desolatem Zustand befindlichen Bausubstanz um ein Liquidationsobjekt, bei dem die alsbaldige Freilegung zu vermuten ist.

### 3.3 Doppelgarage

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

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.

*Foto:*



*Art des Gebäudes:*

Fahrzeugabstellplatz

*Baujahr:*

um 1999

*Besonderheiten:*

Die Doppelgarage ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes und nicht des Erbbaugrundstückes; sie wurde auf Grundlage des Erbbaurechtsvertrages errichtet.

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

*Konstruktionsart:*

Fertigteilbauweise

*Fundamente:*

vermutlich Beton

*Kellerwände:*

nicht unterkellert

*Kellerboden:*

-

*Umfassungswände:*

Blechwände

*Fassade:*

Putz

*Innenwände:*

ohne



<i>Geschossdecken:</i>	eingeschossig
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Pultdach
<i>Hauseingangstür:</i>	Blechschiwingtor
<i>Treppen(haus):</i>	-
<i>Fenster:</i>	ohne
<i>Elektroinstallation:</i>	baujahrestypisch, Leuchtstoffröhren, Anschluss über Nachbargrundstück Flst. 40/3
<i>Heizung/Warmwasser:</i>	ohne
<i>Innenwandbekleidung:</i>	ohne
<i>Deckenbekleidung:</i>	ohne
<i>Innentüren:</i>	ohne
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Betonsteinpflaster

**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.

### 3.3.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

<i>Besondere Bauteile:</i>	-
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	-

### 3.3.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

<i>Baumängel, Bauschäden und nicht fertiggestellte Maßnahmen:</i>	Zum Ortstermin waren keine Baumängel oder Bauschäden sichtbar.
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	nicht relevant
<i>Barrierefreiheit:</i>	nicht relevant
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Die Doppelgarage befindet sich in einem altersbedingt normalen Erhaltungszustand.

### 3.4 Schuppen

**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.

#### 3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

*Foto:*



*Art des Gebäudes:* Lager, Abstellplatz

*Baujahr:* um 2004 (laut Nutzungsvertrag)

*Besonderheiten:* Der Schuppen wurde auf Grundlage eines Nutzungsvertrages zwischen dem früheren Eigentümer des Grundstückes Flurstück 40/1 (Wertermittlungsgrundstück) und der Eigentümerin des Nachbargrundstückes Flurstück 40/3 errichtet.

#### 3.4.2 Ausführung und Ausstattung

*Konstruktionsart:* Massivbauweise

*Fundamente:* vermutlich Beton

*Kellerwände:* nicht unterkellert

*Kellerboden:* -

*Umfassungswände:* vermutlich Mauerwerk

*Fassade:* Putzfassade

*Innenwände:* ohne



<i>Geschossdecken:</i>	eingeschossig
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Pultdach, Dacheindeckung mit Wellasbestplatten  <u>Hinweis:</u> Asbesthaltige Baustoffe können gesundheitsgefährdend sein. Außerdem verursachen diese erhöhten Entsorgungsaufwand und -kosten.
<i>Hauseingangstür:</i>	doppelflügeliges Holztor
<i>Treppen(haus):</i>	ohne
<i>Fenster:</i>	einfache Fenster als Festverglasung
<i>Elektroinstallation:</i>	vorhanden (Anschluss über Nachbargrundstück Flst. 40/3)
<i>Heizung/Warmwasser:</i>	ohne
<i>Innenwandbekleidung:</i>	Putz
<i>Deckenbekleidung:</i>	Platten
<i>Innentüren:</i>	ohne
<i>Böden/Bodenbeläge:</i>	Beton

**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.

### 3.4.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

<i>Besondere Bauteile:</i>	-
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	-

### 3.4.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

<i>Baumängel, Bauschäden und nicht fertiggestellte Maßnahmen:</i>	Zum Ortstermin waren keine Baumängel oder Bauschäden sichtbar.
<i>Energetische Eigenschaften:</i>	nicht relevant
<i>Barrierefreiheit:</i>	nicht relevant



**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.

*Allgemeinbeurteilung:*

Der Schuppen befindet sich in einem altersbedingt normalen Erhaltungszustand.

### 3.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

*Bauliche Außenanlagen:*

- vermutlich AW-Anschluss
- Zufahrt zur Doppelgarage (Ausübungsfläche des Erbbaurechtes; die Zufahrt ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes und nicht des Erbbaugrundstückes)
- kaputte Einfriedung an der Straßenseite
- usw.

*Sonstige Anlagen:*

-

*Baumängel und Bauschäden:*

bis auf die Ausübungsfläche des Erbbaurechtes (südlicher Grundstücksteil mit einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup>) naturbelassener Zustand

## 4. Versicherungen

*Versicherungen:*

Mir liegen keine Unterlage zu grundstücksbezogenen Versicherungen für das Erbbaugrundstück (das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück) vor. Es ist anzunehmen, dass kein Versicherungsschutz besteht.

Von der Erbbauberechtigten wurden keine Unterlagen zum Versicherungsschutz des Erbbaurechtes übergeben.

## 5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Der Ortsteil Görzig ist ein ländlich geprägter Teil der Großen Kreisstadt Großenhain im Landkreis Meißen, Freistaat Sachsen. Das Ortsbild ist von locker bebauten Wohnstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Die infrastrukturelle Ausstattung im Ort ist als begrenzt zu bewerten. Einkaufsmöglichkeiten oder Angebote des öffentlichen Nahverkehrs sind nur eingeschränkt vorhanden. Zwar ist eine Anbindung an größere Städte wie Dresden, Großenhain oder Riesa grundsätzlich gegeben, die Fahrtzeiten sind jedoch relativ hoch, was die Attraktivität für Pendler einschränkt.

Insgesamt ergibt sich aus der peripheren und dörflichen Lage eine unterdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Während der Immobilienmarkt in der Stadt Großenhain selbst eine

gewisse Grunddynamik aufweist, konzentriert sich diese primär auf die zentralen oder besser erschlossenen Stadtlagen. In abgelegenen Ortsteilen wie Görzig finden nur gelegentlich Transaktionen statt, was auf eine geringe Marktaktivität schließen lässt. Eigennutzer und Investoren treten hier nur vereinzelt als Nachfrager auf.

Im vorliegenden Fall kommen objektbezogene Erschwernisse hinzu. Das Bewertungsgrundstück ist schmal zugeschnitten, was die bauliche Nutzbarkeit einschränkt. Solche Grundstücksformen gelten als weniger marktgängig, da sie moderne Bau- und Nutzungskonzepte oftmals nur bedingt zulassen. Die Folge ist ein deutlich eingeschränkter Käuferkreis.

Hinzu kommt der Zustand des aufstehenden Wohnhauses. Das Gebäude weist erhebliche bauliche Mängel auf und ist nach fachlicher Einschätzung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Es ist von einem vollständigen Abriss auszugehen. Die damit verbundenen Rückbaukosten wirken sich wertmindernd aus und stellen für viele Interessenten eine zusätzliche Hürde dar.

Erschwerend wirkt sich die teilweise Belastung des Grundstücks mit einem Erbbaurecht aus (rund 70 m<sup>2</sup>). Diese rechtliche Konstellation führt häufig zu Unsicherheiten bei potenziellen Käufern. Die Nutzungsmöglichkeiten sind eingeschränkt, und die Marktgängigkeit leidet erfahrungsgemäß unter derartigen Belastungen, auch weil Finanzierungen dadurch deutlich erschwert sind.

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass für das vorliegende Grundstück nur eine eingeschränkte Nachfrage besteht. Die Kombination aus Lage, Zuschnitt, baulichem Zustand und rechtlicher Situation begrenzt die Zielgruppe deutlich.

## 6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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.

**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.

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 für unbebaute Grundstücke abgeleitet werden, weil es sich bei dem Wohnhaus auf dem Grundstück wegen des desolaten und überalterten Zustandes um ein Liquidationsobjekt handelt, bei denen die alsbaldige Freilegung, zumindest aus Sicht eines Käufers, ansteht. Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung sollen den ermittelten Vergleichswert plausibilisieren.

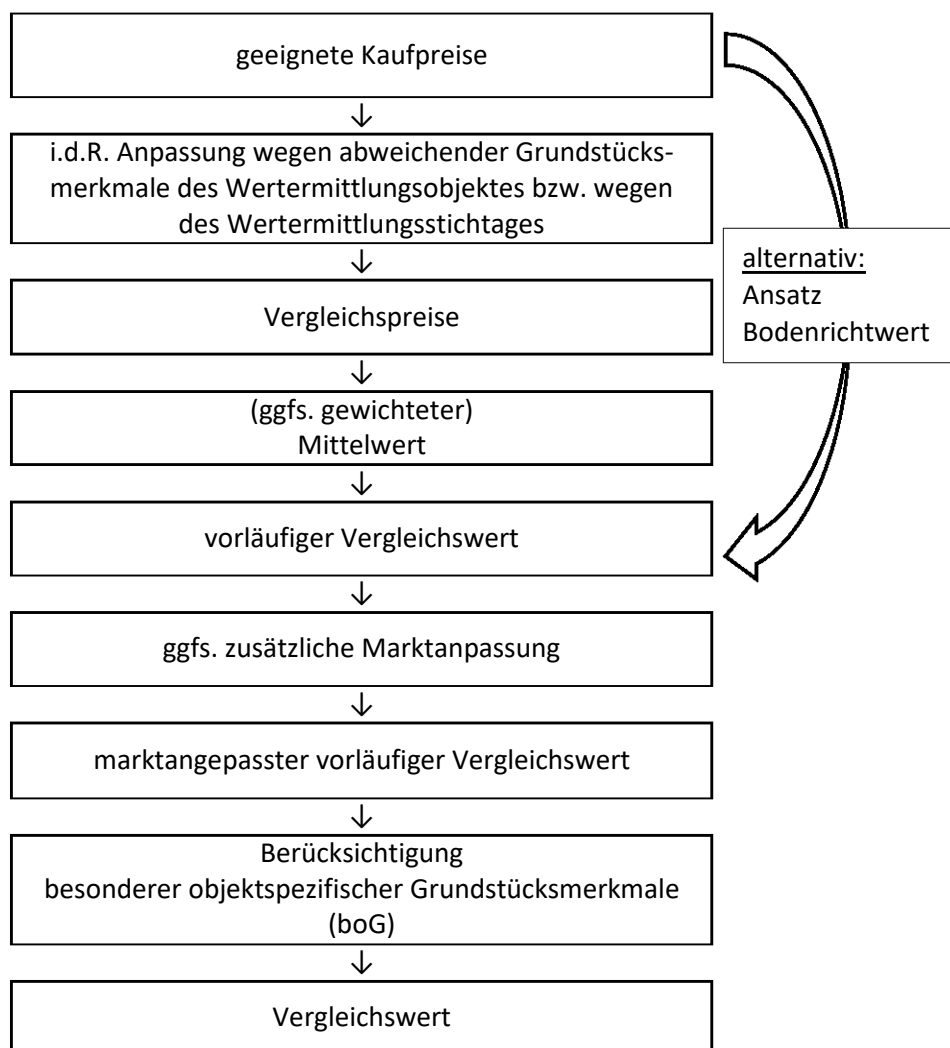
Anm.: Die Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren setzt stets voraus, dass zunächst ein „lastenfreier Verkehrswert“ ermittelt wird, also ein Wert, bei dem die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches unbeachtet bleiben. Im konkreten Fall bedeutet das, dass das in Abt. II als Belastung eingetragene Erbbaurecht unbeachtet bleibt muss.



## 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; nach § 40 (2) ImmoWertV 2021 kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.



Im vorliegenden Fall soll für die Vergleichswertermittlung der Bodenrichtwert herangezogen werden, weil keine ausreichende Anzahl an Vergleichsgrundstücken vorliegt, die hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem Wertermittlungsgrundstück aufweisen.

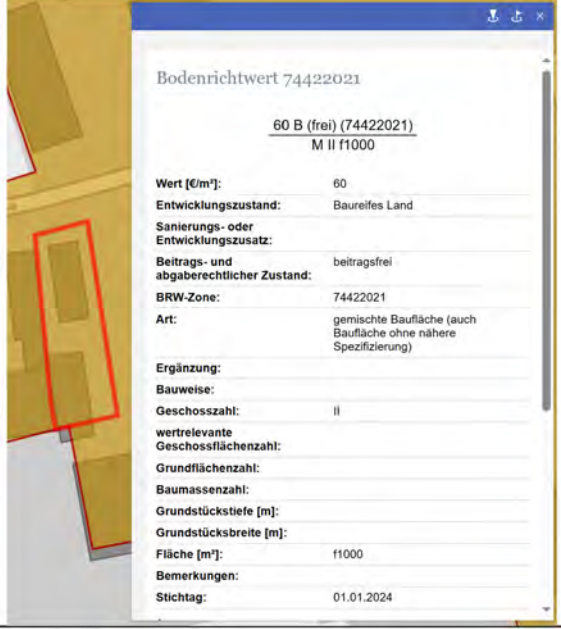
## 7.2 Bodenrichtwert

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.

Bodenrichtwert veröffentlicht von:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen
<b>Bodenrichtwert [€/m²]:</b>	<b>60</b>
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	
Bodenrichtwertzone:	74422021
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
Geschosszahl:	II
Fläche [m²]:	1.000
Bodenrichtwertstichtag:	1.1.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 525 K 124/24

Wertermittlungsobjekt:

Salzstr. 6, 01561 Großenhain OT Görzig  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1 (294 m²)

Seite  
- 34 -

### 7.3 Bodenwertermittlung

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.

				Erläuterung
Bodenrichtwert			60 €/m <sup>2</sup>	
Merkmal	Bodenrichtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück		
Stichtag	01.01.2024	13.02.2025	x 1,00	E1
Entwicklungszu-stand	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Geschosszahl	II	I+D	x 1,00	
Fläche	1.000 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>	x 1,10/0,97	E2
Breite	k.A.	9,5 m	x 0,80	E3
angepasster Bodenrichtwert			= 54 €/m <sup>2</sup>	
Grundstücksfläche			x 294 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>			= <b>15.876 €</b>	

E1	Ich gehe von einem annähernd gleichen Bodenpreisniveau aus.
E2	<p>Nach den angegebenen Umrechnungskoeffizienten liegt der Gültigkeitsbereich der Umrechnungskoeffizienten zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup>; über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht (siehe Anlage 2 zur Vergleichswertrichtlinie).</p> <p>Grundsätzlich steigen die Umrechnungskoeffizienten bei sehr kleinen Grundstücken stark an. Aus diesem Grund halte ich für die Grundstücksfläche von 294 m<sup>2</sup> einen Umrechnungskoeffizienten (UK) von 1,10 für angemessen und erforderlich. Der Umrechnungskoeffizient für eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> beträgt 0,97.</p>
E3	<p>Schmale Grundstücke, wie in dem vorliegenden Fall mit einer Breite von lediglich 9,5 Metern, unterliegen oftmals erheblichen Einschränkungen in ihrer baulichen Nutzbarkeit. Die geringe Grundstücksbreite limitiert maßgeblich die gestalterischen Spielräume bei der Gebäudeplanung. So reduziert sich nicht nur die Anzahl potenziell nutzbarer Räume, sondern auch die Flexibilität hinsichtlich der Grundrissgestaltung und Erschließung. Zudem können enge Grundstücke die Ausgestaltung von Zufahrten sowie eine ausreichende natürliche Belichtung erschweren, was sich negativ auf die Aufenthaltsqualität innerhalb der Immobilie auswirken kann. Ein weiterer Aspekt sind die geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, welche bei schmalen Grundstücken häufig eine restriktivere Auslegung erfahren. Hierzu zählen unter anderem die Einhaltung von Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen, Vorgaben zur maximal zulässigen Gebäudehöhe oder zur zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Diese regulatorischen Rahmenbedingungen schränken die bauliche Ausnutzbarkeit zusätzlich ein. In der Summe führen diese Faktoren regelmäßig zu einer geringeren Nachfrage, da sowohl Eigennutzer als auch Investoren die eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten negativ bewerten. Der Grundstücksmarkt reagiert auf diese Nutzungsrestriktionen typischerweise mit einem Preisabschlag, welcher sich im Bodenwert bzw. im Marktwert des Grundstücks widerspiegelt.</p>

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 525 K 124/24

Wertermittlungsobjekt:

Salzstr. 6, 01561 Großenhain OT Görzig  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1 (294 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 35 -

## 7.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert entspricht in diesem Fall dem ermittelten Bodenwert.

vorläufiger Vergleichswert = Bodenwert

vorläufiger Vergleichswert = 15.876 €

**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.

## 7.5 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert, weil die zeitliche Differenz zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag bereits berücksichtigt wurde.

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 15.876 €

Bei einer Grundstücksfläche von 294 m<sup>2</sup> beträgt der marktangepasste vorläufige Vergleichswert rund 54 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

### Plausibilisierung

Beim Gutachterausschuss für den Landkreis Meißen habe ich um Auskunft aus der Kaufpreissammlung gebeten. Bei der Kaufpreisauskunft wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Lage:	ähnliche Lagen
Objekt:	Wohngrundstück, mit abrisssreifen Gebäuden bebaut
Kaufdatum:	ab 1.1.2024 bis 13.02.2025
Baujahr:	Altbau



Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden die folgenden Kauffälle übermittelt; es werden hier nur die Kaufpreise wiedergegeben, bei denen die Miete bekannt ist.

**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.	Datum	Gemeinde	Kaufpreis	Abrisskosten	Kaufpreis zzgl. Abrisskosten	Grundstücksfläche	Kaufpreis zzgl. Abrisskosten je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche <sup>3</sup>
			€	€	€	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	25.04.2024	Nossen	11.370	15.000	26370	710	37
2	08.07.2024	Riesa	12.000	5.000	17000	303	56
3	04.11.2024	Nossen	17.000	30.000	47000	868	54
4	21.10.2024	Nünchritz	42.500	20.000	62500	1.000	63
5	25.09.2024	Nünchritz	25.000	30.000	55000	840	65
<b>arithmetischer Mittelwert</b>							<b>55</b>

## Fazit

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert des Bewertungsobjektes beträgt 54 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, während der arithmetische Mittelwert für Grundstücke, die mit abrissreifen Wohnhäusern bebaut sind, einschl. Berücksichtigung der Kosten für den Abriss rund 55 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt. Die vorliegenden Kauffälle stützen den ermittelten marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

<sup>3</sup> entspricht dem Kaufpreis des Grundstückes, wenn es fiktiv unbebaut wäre

## 7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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.

### Liquidationsobjekte, bei denen die alsbaldige Freilegung ansteht

Bei dem Wohnhaus handelt es sich wegen des desolaten und überalterten Zustandes um ein Liquidationsobjekt, bei dem die alsbaldige Freilegung ansteht bzw. erwartet werden kann. Die Ermittlung der Abbruch- und Freilegungskosten erfolgt unter Verwendung von *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.*

Bauteil	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
Wohnhaus	Bauwerk nach Rauminhalt abbauen in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren, normale Bauart, Maschineneinsatz	371,5 m <sup>3</sup>	31 €/m <sup>3</sup>	11.517 €
Abrissfläche	Widerverfüllung der Abrissfläche (Mutterbodenauftrag, mit Anfuhr)	70 m <sup>2</sup>	19 €/m <sup>2</sup>	1.330 €
Zwischensumme = Preisstand II/2024				12.847 €
Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2024=129,4, BPI IV/2024=130,8)				x130,8/129,4
vorläufige Kosten für Abriss/Entsorgung				12.986 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 525 K 124/24

Wertermittlungsobjekt:

Salzstr. 6, 01561 Großenhain OT Görzig  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1 (294 m<sup>2</sup>)

Seite  
- 38 -

<i>Übertrag</i>	<b>12.986 €</b>
prozentuale Berücksichtigung der Freilegungskosten <sup>4</sup>	<b>80%</b>
wertmäßige Berücksichtigung der Freilegungskosten	<b>10.389 €</b>

**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.

### Doppelgarage mit Zufahrt

Die Doppelgarage einschl. der befestigten Zufahrt wurde auf Grundlage des Erbbaurechtsvertrages (URNr. 1815 H 1999) errichtet. Die Doppelgarage einschl. der befestigten Zufahrt ist somit wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes und nicht des Erbbaugrundstückes. Die Doppelgarage einschl. der Zufahrt im südlichen Bereich des Wertermittlungsgrundstückes muss hier unberücksichtigt bleiben.

### Schuppen

Dem Schuppen mit einer Grundfläche von etwa 22,5 m<sup>2</sup> messe ich einen Pauschalwert von rund 1.000 € bei.

### Berücksichtigung weiterer baulicher Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Weitere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind nicht vorhanden bzw. haben keinen Werteeinfluss.

### Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
wertmäßige Berücksichtigung der Freilegungskosten	-10.389 €
Pauschalwert Schuppen	+1.000 €
<b>Summe</b>	<b>-9.389 €</b>

<sup>4</sup> Im Rahmen der Wertermittlung dürfen die die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur in der Höhe berücksichtigt werden, wie ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beibringt. In aller Regel wirken sich die Freilegungskosten nicht 1:1 mindernd auf den Kaufpreis aus, sondern nur in gedämpfter Form. Grund dafür ist, dass sich ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer grundsätzlich für das preiswerteste Angebot entscheiden wird, welches erwartungsgemäß regelmäßig unter den durchschnittlichen Freilegungskosten liegen dürfte.



## 7.7 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = marktangepasster vorläufiger Vergleichswert  $\pm$  boG

Vergleichswert = 15.876 € – 9.389 €

**Vergleichswert = 6.487 €**

**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.

## 8. Verkehrswert

### 8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt soll der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.  
Somit beträgt der Verkehrswert:

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 6.487 €  $\approx$  6.500 €

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Grundbuchamt	<b>Riesa</b>			
Grundbuch von	<b>Görsig</b>			
Blatt	<b>136</b>			
Gemarkung	<b>Görsig</b>			
BVNr. 1	Flurstück <b>40/1</b>	mit	<b>294 m<sup>2</sup></b>	
mit der Anschrift	<b>Salzstr. 6</b>			
	<b>01561 Großenhain</b>			
	<b>OT Görsig</b>			
Wertermittlungstichtag	<b>13.02.2025</b>			
Qualitätstichtag	<b>13.02.2025</b>			
habe ich ermittelt mit rd.	<b>6.500 €</b>			



## 8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Dipl.-Ing. Rico Palmer

### 8.2.1 Abt. II Nr. 1 (Erbbaurecht)

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, auf dem Erbbaugrundstück auf seine Kosten eine Doppelgarage (nachfolgend "Erbbauwerk genannt") zu errichten und zu belassen nach Maßgabe eines vom Grundstückseigentümer zu genehmigenden Bauplanes. Der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes ist in Abbildung 1 rot kenntlich gemacht. Der Ausübungsbereich des Erbbaurestes hat eine Grundfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und befindet sich im südlichen Grundstücksbereich. Das Erbbaurecht ist mit einer Doppelgarage (Fertigteilgarage) und der dafür erforderlichen Zufahrt bebaut.

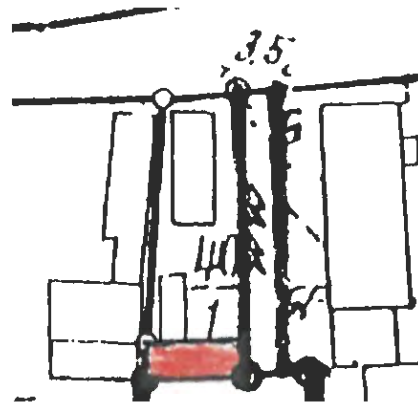


Abbildung 1

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.

Wegen der gesetzlichen und vertraglichen Regelungen zum Erbbaurecht möchte ich auf Punkt 2.4.3 in diesem Gutachten verweisen.

Im Folgenden soll zuallererst der Verkehrswert des Erbbaugrundstückes unter Berücksichtigung der erbaurechtsspezifischen Besonderheiten ermittelt werden. Im Anschluss ergibt sich die Wertminderung durch das eingetragene Erbbaurecht aus dem Differenzbetrag von Vergleichswert des Erbbaugrundstückes unter Berücksichtigung der erbaurechtsspezifischen Besonderheiten abzgl. Vergleichswert ohne Berücksichtigung des eingetragenen Erbbaurechtes (Pkt. 7.7).

#### 8.2.1.1 Ermittlung des Verkehrswertes des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück)

Nach § 48 ImmoWertV 2021 kann der Verkehrswert des Erbbaugrundstückes im Vergleichswertverfahren nach §§ 51 und 52 oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

Die Ermittlung des Vergleichswertes aus Vergleichspreisen ist hier nicht möglich, weil keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stehen, welche hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale mit dem Wertermittlungsgrundstück aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Aus diesem Grund soll der Verkehrswert des Erbbaugrundstückes aus dem finanzmathematischen Wert erfolgen.

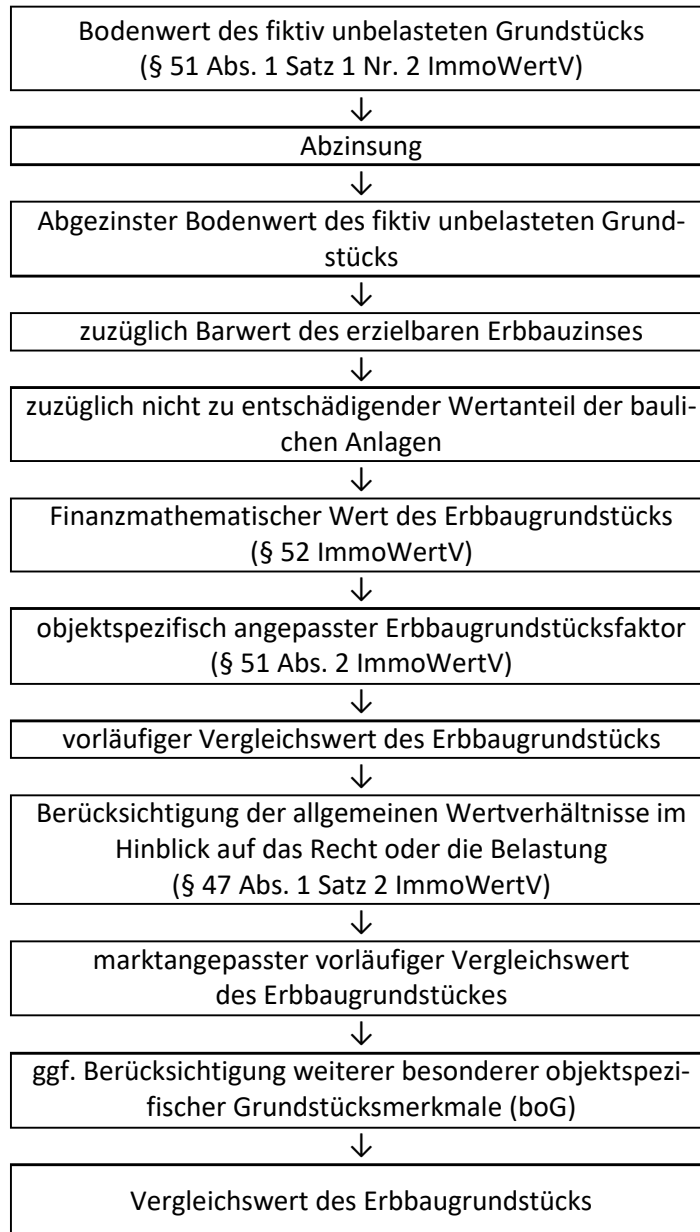
Allgemeine Modellbeschreibung zum Finanzmathematischen Wert (§ 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV)

**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.



### 8.2.1.2 Bildung von Teilflächen

Der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes beschränkt sich auf eine Teilfläche von ca. 70 m<sup>2</sup>; die restliche Grundstückfläche mit ca. 224 m<sup>2</sup> ist nicht vom Ausübungsbereich des Erbbaurechtes betroffen.

Aus diesem Grund werden folgende Teilflächen gebildet:

- Teilfläche 1: Ausübungsbereich des Erbbaurechtes (ca. 70 m<sup>2</sup>, bebaut mit der Doppelgarage einschl. Zufahrt)  
Teilfläche 2: Restfläche (bebaut mit dem früheren Wohnhaus und dem Schuppen)

**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.

### 8.2.1.3 Teilfläche 1 (Ausübungsbereich des Erbbaurechtes)

#### Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

angepasster Bodenrichtwert (sh. Punkt 7.3)		54 €/m <sup>2</sup>
Teilfläche 1	x	70 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert Teilfläche 1</b>	=	<b>3.780 €</b>

#### Abzinsung

Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von insgesamt 99 Jahren ab Eintragung des Erbbaurechtes in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgte am 22.07.2016. Die Restlaufzeit des Erbbaurechtes zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 beträgt somit 90 Jahre, 5 Monate und 9 Tage. Es wird von gerundet 90 Jahren ausgegangen.

Für die Abzinsung sind generell die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaugrundstücksfaktors zugrunde lagen. Für die selbst abgeleiteten Erbbaugrundstücksfaktoren habe ich einen Zinssatz von 2% angesetzt; dieser ist demnach auch bei der Ermittlung des Abzinsungsfaktors zu verwenden.

Restlaufzeit des Erbbaurechts		rd. 90 Jahre
Zinssatz		2%
Abzinsungsfaktor	1/1,02 <sup>90</sup>	0,168
Bodenwert Teilfläche 1		3.780 €
<b>abgezinster Bodenwert</b>	<b>3.780 € x 0,168</b>	<b>635 €</b>

### Barwert des erzielbaren Erbbauzinses

Nach dem Erbbaurechtsvertrag wurde ein unentgeltliches (erbbauzinsfreies) Erbbaurecht vereinbart.

Barwert des erzielbaren Erbbauzinses	0 €
--------------------------------------	-----

### Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen

Nach § 52 Abs. 2 Satz 2 ist bei einer über die Restlaufzeit hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergänzend zu § 52 Abs. 2 Satz 1 der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen abzuzinsen und hinzuzuaddieren.

Ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen kommt allerdings nur in Betracht, wenn

1. weniger als 100% der baulichen Anlagen entschädigt werden müssen und
2. die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen die Restlaufzeit des Erbbaurechtes übersteigt.

Im vorliegenden Fall beträgt die Restlaufzeit des Erbbaurechtes zum Wertermittlungstichtag rd. 90 Jahre. Das Erbbaubauwerk (Doppelgarage) wurde bereits 1999 errichtet; bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von rund 40 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer der Doppelgarage zum Wertermittlungstichtag 14 Jahre (1999 + 40 Jahre – 2025 = 14 Jahre). Die Restnutzungsdauer der Doppelgarage ist deutlich kleiner als die Restlaufzeit des Erbbaurechtes (14 Jahre < 90 Jahre); ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen kommt nicht in Betracht.

Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	0 €
---	-----

### Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks

abgezinster Bodenwert		635 €
Barwert des erzielbaren Erbbauzinses	+	0 €
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	+	0 €
<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks</b>	<b>=</b>	<b>635 €</b>

**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.

### Objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Meißen wurden mir zwei Kauffälle zu veräußerten Erbbaugrundstücken in den letzten 2 Jahren übermittelt. Aus den zwei Kauffällen habe ich überschlägig einen durchschnittlichen Erbbaugrundstücksfaktor von **0,48** (Spanne: 0,45 bis 0,50) ermittelt.

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

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

<b>Beschreibung des Modells</b>	
Stichtag des Erbbaugrundstücksfaktors	05.02.2024
räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Meißen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Meißen
Auswertungszeitraum	2023 und 2024
Größe der Stichprobe	2
Beschreibende Kenngrößen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksfläche 500 bis 721 m<sup>2</sup></li> <li>- Einfamilienhäuser</li> <li>- Restlaufzeit des Erbbaurechtes 30 bis 77 Jahre</li> <li>- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unbekannt</li> <li>- Erbbauzins 1.165 bis 1.401 €/Jahr</li> <li>- Gebäudeentschädigung unbekannt</li> <li>- Bodenrichtwert 37 bis 99 €/m<sup>2</sup></li> </ul>
Zinssatz für die Kapitalisierung und Abzinsung	2%
Besonderheit	Käufer sind gleichzeitig Erbbaurechtsnehmer

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

Den objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor berücksichtige ich im vorliegenden Fall mit 0,5. Eine differenzierte Anpassung ist nicht möglich, weil die Datengrundlage mit nur 2 Kauffällen sehr dünn ist und die Kenngrößen teilweise unbekannt sind.

### Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks (Teilfläche 1)

Der vorläufige Vergleichswert der mit dem Erbbaurecht belasteten Teilfläche 1 errechnet sich wie folgt:

vorläufiger Vergleichswert = finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks  
x Erbbaugrundstücksfaktor

vorläufiger Vergleichswert = 635 € x 0,5

vorläufiger Vergleichswert = 318 €



## 8.2.1.4 Teilfläche 2 (Restfläche)

Die Vergleichswertermittlung der nicht vom Ausübungsbereich des Erbbaurechtes betroffenen Restfläche erfolgt analog zu Punkt 7.1 ff.

Restfläche (294 m <sup>2</sup> abzgl. 70 m <sup>2</sup> für Ausübungsbereich Erbbaurecht)	224 m <sup>2</sup>
angepasster Bodenrichtwert (Pkt. 7.3)	54 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert Teilfläche 2 <span style="float: right;">224 m<sup>2</sup> x 54 €/m<sup>2</sup> =</span>	12.096 €
vorläufiger Vergleichswert Teilfläche 2 (Pkt. 7.4)	12.096 €

**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.

## 8.2.1.5 Teilfläche 1 + Teilfläche 2

vorläufiger Vergleichswert Teilfläche 1	318 €
vorläufiger Vergleichswert Teilfläche 2	12.096 €
<b>vorläufiger Vergleichswert Teilfläche 1+2</b>	<b>12.414 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Pkt. 7.6)	-9.389 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung <sup>5</sup> <span style="float: right;">25% x 12.414 € =</span>	-3.104 €
<b>Vergleichswert Teilfläche 1+2 des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks</b>	<b>0 €</b>

<sup>5</sup> Ein Grundpfandrecht an einem mit einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück stellt regelmäßig keine werthaltige Sicherheit dar. Dem Grundstück wird dadurch im Grundsatz seine Verkehrsfähigkeit genommen. Der „Sicherungswert“ des Grundpfandrechts für den Gläubiger besteht allein im Erbbauzins (in diesem Fall noch nicht einmal im Erbbauzins, weil ein unentgeltliches Erbbaurecht vereinbart wurde). Da das Erbbaurecht eine Art von grundbuchrechtlicher Belastung darstellt, wird es in der Rangfolge der Sicherheiten vor den Ansprüchen anderer Kreditgeber gestellt. Dies kann die Finanzierung des Grundstücks erschweren, da Banken und andere Kreditinstitute das Erbbaurecht als zusätzliche Unsicherheit betrachten. Die Tatsache, dass das Erbbaurecht im Rang vorgeht, stellt somit einen bedeutenden Makel dar, der den Marktwert des Grundstücks mindert, da die Finanzierungsmöglichkeiten und damit die Attraktivität für potenzielle Käufer eingeschränkt sind. Weil sich der Ausübungsbereich des Erbbaurechtes auf etwa ein Viertel (25%) der gesamten Grundstücksfläche bezieht, schätze ich die Wertminderung analog auf 25% des vorläufigen Vergleichswertes der Teilfläche 1+2.

Die Wertminderung infolge des eingetragenen Erbbaurechtes entspricht dem Differenzbetrag von Vergleichswert des Erbbaugrundstückes unter Berücksichtigung der erbbaurechtsspezifischen Besonderheiten (0 €) abzgl. Vergleichswert ohne Berücksichtigung des eingetragenen Erbbaurechtes (Pkt. 7.7).

**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.

Vergleichswert Teilfläche 1+2 des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	0 €
Vergleichswert des Grundstückes ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II (Pkt. 7.7)	6.487 €
Differenzbetrag	0 € – 6.487 € =
<b>Minderungsbetrag</b>	<b>rund -6.500 €</b>

Bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung Abt. II Nr. 1 (Erbbaurecht) würde sich der Verkehrswert um rund 6.500 € (auf 0 €) mindern.

### 8.2.2 Abt. II Nr. 2 (Vorkaufsrecht)

Das Vorkaufsrecht ist das Recht, in einen Kaufvertrag durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung gegenüber dem Verkäufer als Käufer eintreten zu dürfen. Mit der Eintragung ist keine Minderung des Verkehrswertes verbunden, weil die Vorkaufsberechtigten nur zu den Bedingungen bzw. Vereinbarungen kaufen können, die mit einem unbeteiligten Dritten (Käufer) vereinbart wurden. Grundsätzlich kann zwar das gezielte Verkaufen vereitelt werden, diese Tatsache hat jedoch keine Auswirkung auf die Höhe des Kaufpreises.

Bei tatsächlicher Berücksichtigung würde sich der Verkehrswert nicht mindern.



## 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.

Bei der Aufstellung habe ich mich auf die Gegenstände beschränkt, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen.

Die Doppelgarage mit Zufahrt stellt einen Scheinbestandteil des Erbbaugrundstückes nach § 95 BGB dar. Die Doppelgarage mit Zufahrt ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes nach §§ 93, 94 BGB.

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.

## 10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer  
Radebeul, den 16.04.2025

## 11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte vom 23.01.2025 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Landratsamt Meißen vom 16.01.2024 (Altlastenauskunft)
- Auskunft Stadt Großenhain vom 25.02.2025 (Städtebauliche Auskunft)
- Auskunft Landratsamt Meißen, Kreisbauamt, vom 13.02.2025
- Auskunft Landratsamt Meißen, Kreisbauamt, vom 17.01.2025 (Baulastenauskunft)
- Auskunft Landratsamt Meißen, Kreisbauamt, vom 16.01.2025 (Denkmalauskunft)
- Auskunft Landratsamt Meißen vom 16.01.2025 (Sachgebiet Flurneuordnung)
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 16.01.2025
- Auskunft AZV Röderaue vom 29.01.2025 nebst Bestandsplan (Abwasser)
- Auskunft Sachsenetze nebst Bestandsplan Strom vom 15.01.2025
- Auskunft Trinkwasserzweckverband vom 23.01.2025 nebst Bestandsplan vom 22.01.2025
- Grundbuch von Görzig, Blatt 136, Ausdruck vom 18.06.2024



## 12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

**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.

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Ein- und Mehrfamilienhäuser, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Loy/Pecoroni/Tomani/Walter/Wörz: Beleihungswertermittlung – Grundlagen und Praxis der Bewertung und Beleihung von Grundstücken
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) vom 19. Mai 2010
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte, verschiedene Jahre
- IVD-Immobilienpreisspiegel, verschiedene Ausgaben
- Aengevelt City Report, verschiedene Ausgaben
- Mietspiegel, verschiedene Jahre

**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.



Giebel des früheren Wohnhauses an der Straßenseite (Nordseite)



Blick aus nördlicher Richtung

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 525 K 124/24

**Wertermittlungsobjekt:**

Salzstr. 6, 01561 Großenhain OT Görzig  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1 (294 m²)



**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.



östliche Längsseite des früheren Wohnhauses



Südgiebel des früheren Wohnhauses

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 525 K 124/24

**Wertermittlungsobjekt:**

Salzstr. 6, 01561 Großenhain OT Görzig  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1 (294 m<sup>2</sup>)

**Seite**  
- 51 -



**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.



westliche Längsseite des früheren Wohnhauses



früheres Wohnhaus - Raum im Erdgeschoss

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 525 K 124/24

**Wertermittlungsobjekt:**

Salzstr. 6, 01561 Großenhain OT Görzig  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1 (294 m<sup>2</sup>)

**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.



früheres Wohnhaus - Flur im Erdgeschoss



früheres Wohnhaus – Raum an der Straßenseite

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 525 K 124/24

**Wertermittlungsobjekt:**

Salzstr. 6, 01561 Großenhain OT Görzig  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1 (294 m<sup>2</sup>)

**Seite**  
- 53 -



**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.



früheres Wohnhaus – Fassadenrisse fast überall



wie zuvor

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 525 K 124/24

**Wertermittlungsobjekt:**

Salzstr. 6, 01561 Großenhain OT Görzig  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1 (294 m<sup>2</sup>)

**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.



Schuppen (durch die Nachbarin auf Grundlage eines Nutzungsvertrages errichtet)



Doppelgarage mit Zufahrt (Scheinbestandteil des Erbbaugrundstückes nach § 95 BGB)

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –  
Az.: 525 K 124/24

**Wertermittlungsobjekt:**

Salzstr. 6, 01561 Großenhain OT Görzig  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1 (294 m²)





Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen  
Landkreis Meißen

Remonteplatz 7  
01558 Großenhain

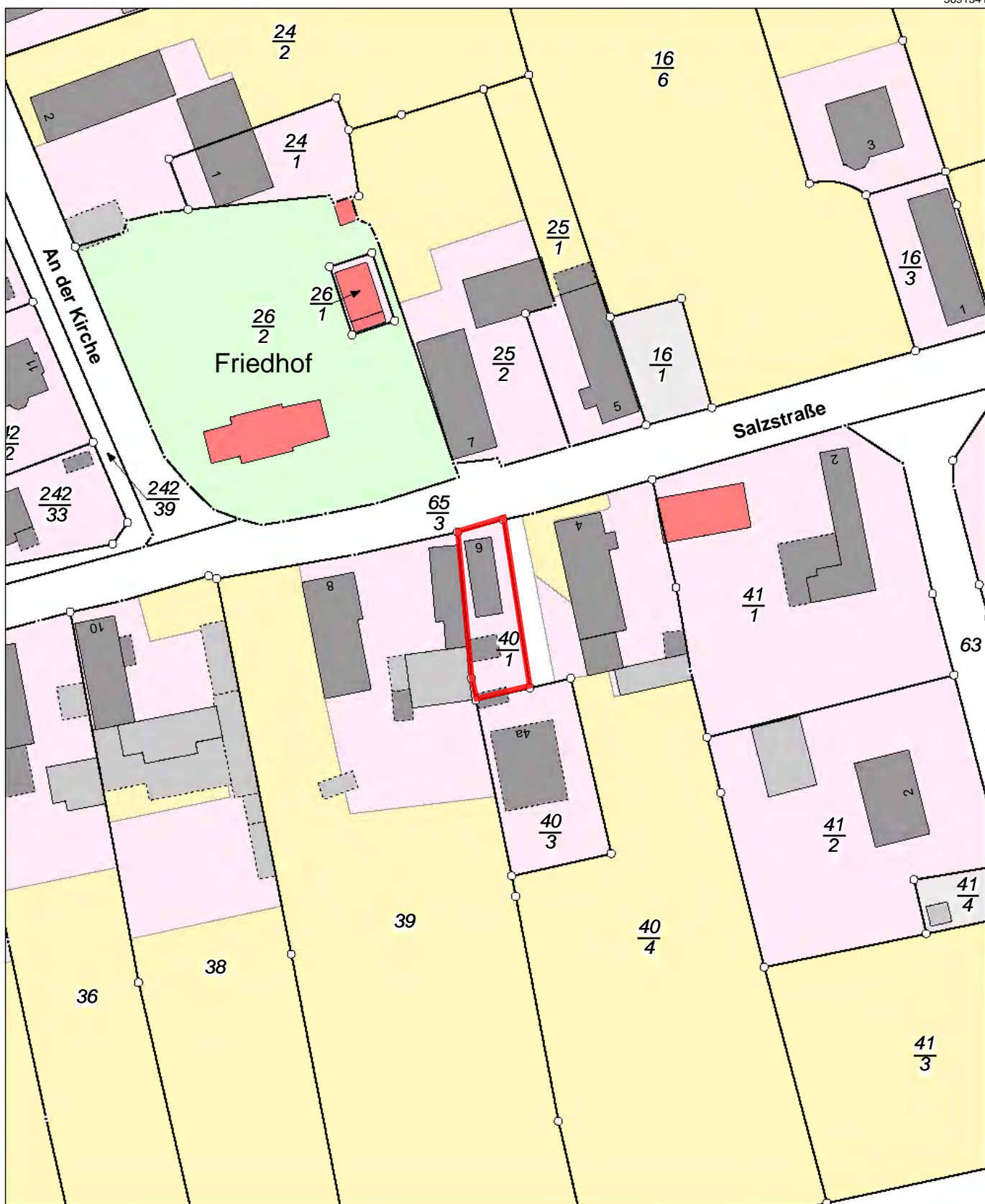
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 23.01.2025

Flurstück: 40/1  
Gemarkung: Görzig (4422)

Gemeinde: Stadt Großenhain  
Kreis: Landkreis Meißen



5691121

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: Landkreis Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen



# Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

## Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
Kartenzeichen und Schrift in Grau	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

## Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

## Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

## Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

## Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

## Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89\_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33  
5684650 Nordwert in Metern

EINGEGANGEN 20. Jan. 2025

Landratsamt Meißen | PF 10 01 52 | 01651 Meißen

Datum: 16.01.2025

Sachgebiet Abfall / Boden / Altlasten

Palmer Immobilienbewertung  
Güterhofstr. 5  
01445 Radebeul

Bearbeiter/in: Kunath  
Telefon: 03521 725-2398  
Telefax: 03521 725-88024  
E-Mail: kreisumweltamt@kreis-meissen.de  
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 729.9-22512/2025

**Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster Kreisgebiet Meißen  
Gesetz über den Zugang zu Umweltinformationen für den Freistaat Sachsen  
Ihre Anfrage vom 15.01.2025 für das Flurstück 40/1 der Gemarkung Görzig**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend erhalten Sie die gewünschte Auskunft in Verbindung mit dem zugehörigen Kostenbescheid.

**Auskunft:**

Nach Aktenlage des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand das Flurstück 40/1 der Gemarkung Görzig (Salzstraße 6 in 01561 Großenhain) kein Altlastenverdacht. Es ist demzufolge nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert.

Diese Auskunft übermittelt den derzeitigen Erfassungsstand im Altlastenkataster, sie stellt kein Negativattest dar (s. weitere Hinweise).

**Hinweise:**

1. Die erteilte Auskunft umfasst antragsgemäß nur Umweltinformationen, die im Zusammenhang mit Altlasten / schädlichen Bodenveränderungen stehen. Andere öffentlich – rechtliche Belange werden nicht berührt.
2. Die erteilten Umweltinformationen entsprechen insbesondere nur dem gegenwärtigen hiesigen Wissens- und Erkenntnisstand. Aussagen über ggf. zukünftig notwendige Maßnahmen zur Altlastenbehandlung können im Rahmen dieser Auskunft nicht gemacht werden.
3. Hinweis auf Punkt VII. der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK) vom 29. Juni 2007:  
„Information der Betroffenen

Die untere Bodenschutzbehörde hat ab In-Kraft-Treten dieser Verwaltungsvorschrift die Eigentümer über die Neuaufnahme von Grundstücken in das Sächsische Altlastenkataster [...] zu informieren."

4. Katasterangaben haben keine Gewähr auf Vollständigkeit.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen.

### **Kostenentscheidung:**

Das Landratsamt Meißen erlässt folgenden

### **Bescheid**

1. Sie haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.
2. Es werden Verwaltungsgebühren/ -kosten in Höhe von **35,00 Euro** festgesetzt. Auslagen sind nicht angefallen.
3. Die unter Punkt 2 genannten Verwaltungskosten sind bis zum **16.02.2025** unter Angabe des **Buchungszeichens 11.75311.9-0000** auf das in der Fußnote auf Seite 1 dieses Schreibens angegebene Konto des Landkreises Meißen einzuzahlen.

### **Gründe**

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 1 Abs. 1, 9 sowie §§ 4 Abs. 1 und 2, 6, 13 Sächsisches Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG) i.V.m. § 13 Sächsisches Umweltinformationsgesetz (SächsUIG). Danach erhebt das Landratsamt Meißen Kosten (Verwaltungsgebühren und Auslagen). Sie sind zur Zahlung der Kosten Verpflichteter (Kostenschuldner), weil Sie die Amtshandlung veranlasst haben.


Die Höhe der Verwaltungsgebühr richtet sich nach der lfd. Nr. 1, Tarifstelle 3.2 des Zehnten Sächsisches Kostenverzeichnis (10. SächsKVZ) und hält sich an der für derartige Entscheidungen anzuwendenden unteren Grenze. Die Gebühr steht im Verhältnis zur erbrachten Amtshandlung.

Die Stundenzahl und die daraus resultierende Gebührensumme sind der Bedeutung der Angelegenheit für den Antragsteller angemessen, so dass keine Gründe für eine Reduzierung oder Erhöhung dieser Summe bestehen.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG), schriftform- ersetzend nach § 3a Abs. 3 VwVfG und § 9a Abs. 5 des Onlinezugangsgesetzes (OZG) oder zur Niederschrift beim Landratsamt Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen, Widerspruch erhoben werden. Weitere Hinweise zu einer elektronischen Erhebung des Widerspruchs sind auf der Internetseite <https://www.kreis-meissen.de/Kurzmenü/Elektronische-Kommunikation/> veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen



Kunath  
Sachbearbeiterin

Stadtverwaltung Großenhain · Hauptmarkt 1 · 01558 Großenhain

Palmer Immobilienbewertung  
 Güterhofstraße 5  
 01445 Radebeul

Geschäftsbereich: GB Bau  
 Sachgebiet: Planung und Bauverwaltung  
 Auskunft erteilt: Frau Wachs  
 Zimmer: 44  
 Tel.: 03522 304-257  
 Fax: 03522 304-29257  
 E-Mail: SWachs@stadt.grossenhain.de  
 Aktenzeichen: 632.7-2025-003  
 Großenhain, 25.02.2025

## Städtebauliche Auskunft

**Ort:** Stadt Großenhain  
**Straße:** Salzstraße 6  
**Flurstück Nr.:** 40/1  
**Gemarkung:** Görzig

## Angaben zur informellen und verbindlichen Bauleitplanung

Flächennutzungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Rechtskraft seit 27.11.2024	
Bebauungsplanentwurf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Bebauung nach § 34 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Bebauung nach § 35 BauGB	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
sonstige planungsrechtliche Satzungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

## Allgemeine bauliche Nutzung:

Wohnfläche (W) ☐  
 gemischte Baufläche (M) ☒  
 gewerbliche Baufläche (G) ☐  
 Sonderbaufläche (S) ☐

**Das Objekt liegt gemäß FNP in einem  
 Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet**

☐ ja ☒ nein

Seite 1 von 2

**Hausanschrift:**  
 Stadtverwaltung Großenhain  
 Hauptmarkt 1, 01558 Großenhain  
 Gläubiger-ID: DE47ZZZ00000124544

Telefon: 03522 304-0  
 Telefax: 03522 304-114  
 E-Mail: stadtverwaltung.grossenhain.de  
 Internet: <http://www.grossenhain.de>

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

**Bankverbindung:**  
 Sparkasse Meißen  
 Intern. Bankverbindung (BIC): SOLADES1MEI  
 Intern. Kto.-Nr. (IBAN): DE 32 8505 5000 3044 0000 59

Volksbank-Raiffeisenbank Meißen-Großenhain eG  
 Intern. Bankverbindung (BIC): GENODEF1MEI  
 Intern. Kto.-Nr. (IBAN): DE 12 8509 5004 8008 0010 07

**Sprechzeiten:**  
 Mo, Di, Do, Fr 09:00 - 12:00 Uhr  
 Di 13:30 - 18:00 Uhr  
 Do 13:30 - 16:00 Uhr

**Einwohnermeldeamt:**  
 Mo, Di, Do, Fr 09:00 - 12:00 Uhr  
 Di 13:30 - 18:00 Uhr  
 Do 13:30 - 16:00 Uhr  
 jeden 1. Sa 09:00 - 12:00 Uhr

**Sanierungsgebiet**  
(§ 142 BauGB)

☐ ja

☒ nein

**Erhaltungssatzungsgebiet**  
(§ 172 BauGB)

☐ ja

☒ nein

**Umlegungsgebiet:**  
(§ 45 ff BauGB)

☐ ja

☒ nein

**Veränderungssperre**  
(§ 14 ff BauGB)

☐ ja

☒ nein

**Besonderes Vorkaufsrecht**  
(§ 25 Abs. 1 BauGB)

☐ ja

☒ nein

**Denkmalschutz**

☐ ja

☒ nein

(entsprechend Denkmalliste Sachsen)

→ Zuständig hierfür ist die Untere

Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Meißen

(Sitz: Remonteplatz 8, 01558 Großenhain)

#### **Erschließung:**

1. Auskünfte zu Medienanschlüssen erfragen Sie bitte bei den zuständigen Medienträgern (siehe Anlage 1).
2. Das Grundstück ist an eine öffentliche Straße (Ortstraße) angebunden.
3. Für das Grundstück sind keine Erschließungsbeträge zu entrichten.
4. Beiträge nach KAG für Abwasserbeiträge werden nicht mehr erhoben. Der Erstbetrag wurde erhoben und entrichtet.
5. Beiträge nach KAG für Straßenbaubeiträge werden nicht erhoben.

#### **Sonstiges:**

1. Eine Bauakteneinsicht erhalten Sie beim Archiv der Stadt Großenhain. Ansprechpartnerin hierfür ist Frau Brekow (Tel.: 03522 – 304 205, E-Mail: ABrekow@stadt.grossenhain.de). Außerdem können Bauakten-Unterlagen bei dem Kreisbauamt des Landratsamtes Meißen (Sitz: Remonteplatz 8, 01558 Großenhain) eingesehen werden.
2. Gegenwärtig bestehen für die Stadt Großenhain keine Anhaltspunkte dafür, dass die bestehenden Gebäude unrechtmäßig errichtet wurden. Zuständige Bauaufsichtsbehörde ist jedoch das Kreisbauamt des Landratsamtes Meißen (Sitz: Remonteplatz 8, 01558 Großenhain).
3. Gegenwärtig bestehen für die Stadt Großenhain keine Anhaltspunkte dafür, dass bauordnungsrechtliche Beschränkungen/Auflagen bestehen. Zuständige Bauaufsichtsbehörde ist jedoch das Kreisbauamt des Landratsamtes Meißen (Sitz: Remonteplatz 8, 01558 Großenhain).

Für diese Auskunft wird eine Verwaltungsgebühr erhoben. Der Gebührenbescheid ist dieser Auskunft beigelegt.

  
i.A. Czyske

Geschäftsbereichsleiter Bau

Stadtverwaltung Großenhain  
GB Bau

aktueller Stand: seit Juni 2023

## Übersicht Versorgungsträger

**SachsenNetze HS.HD GmbH**  
Regionalbereich Großenhain  
Schillerstraße 37  
01558 Großenhain

Tel. 03522 / 3050  
Fax. 03522 / 305-221  
  
rb.grossenhain@sachsenenergie.de  
<https://leitungsauskunft.sachsenenergie-netz.de/> oder  
service-enso@sachsenenergie.de

**Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**  
Dresdner Straße 78  
01445 Radebeul

Tel. 0351 / 4740  
Fax. 0391 / 580134542 oder 0391 / 53471806  
  
ptidresden@telekom.de oder  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de) oder  
<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>

**PrimaCom Leipzig GmbH & Co. KG**  
Messeallee 2  
04356 Leipzig

Tel. 0341 / 6095260  
Fax. 0341 / 6095257  
*Folgende bundesweit geltende Adresse nur für Leitungs- und Planauskünfte nutzen: (siehe Anlage)*  
  
netzauskunft@primacom.de

*(Andere Anfragen werden dort nicht beantwortet.)*

**EKT Energie- und Kommunaltechnologie GmbH**  
Betriebsstelle Wärmeversorgung  
Großenhain  
Am Bobersberg 12  
01558 Großenhain

Tel. 03522 / 62042  
Fax. 03522 / 63062  
  
bs-grossenhain@danpower.de oder  
[www.danpower.de/ekt/unternehmen](http://www.danpower.de/ekt/unternehmen)

*Für das Stadtgebiet Großenhain einschließlich Ortsteile Zschauitz, Skassa, Folbern, Weißnitz, Rostig, Wildenhain, Walda, Kleinthiemig, Bauda und Colmnitz:*

**Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH**  
Alter Pfarrweg 1a  
01587 Riesa

Tel. 03525 / 7480  
Fax. 03525 / 748500  
  
info@wasser-rg.de oder  
[www.wasser-rg.de](http://www.wasser-rg.de)

*Für die Ortsteile der Stadt Großenhain Zabeltitz, Stroga, Uebigau, Strauch, Skäßchen, Skaup, Krauschütz, Görzig, Nasseböhla, Treugeböhla:*

**Trinkwasserzweckverband "Pfeifholz"**  
Sitz: Frauenhain  
Bürgermeister-Herklotz-Straße 2  
01609 Röderaue

Tel. 035263 / 656-0  
Fax. 035263 / 65629  
  
info@twzv.de oder  
frank.schmidt@twzv.de (Geschäftsführer)



*Für das Stadtgebiet Großenhain einschließlich Ortsteile Zschauitz, Skassa, Folbern, Weßnitz, Rostig, Wildenhain, Walda, Kleinthiemig, Bauda und Colmnitz:*

**Abwasserzweckverband  
„Gemeinschaftskläranlage Großenhain“**  
Skassaer Straße 50  
01558 Großenhain

Tel. 03522 / 522617  
Fax. 03522 / 522616

info@azv-grossenhain.de oder  
www.azv-grossenhain.de

*Für die Ortsteile der Stadt Großenhain Zabellitz, Stroga, Uebigau, Strauch, Skäßchen, Skaup, Krauschütz, Görzig, Nasseböhla, Treugeböhla:*

**Abwasserzweckverband „Röderaue“**  
Sitz: Frauenhain  
Bürgermeister-Herklotz-Straße 2  
01609 Röderaue

Tel. 035263 / 65615  
Fax. 035263 / 65629

azv@roederaue.de oder  
www.azv-roederaue.de

*Für die **Straßenbeleuchtung** im Stadtgebiet Großenhain einschließlich aller Ortsteile:*

**Stadtverwaltung Großenhain**  
GB Bau  
Hauptmarkt 1  
01558 Großenhain

Tel. 03522 / 304 268  
Fax. 03522 / 304 29268

Tiefbau@stadt.grossenhain.de

*Für Leitungen der Biogasanlage Großenhain*

**iES Energie Großenhain GmbH**  
Plöcking 7 b  
85298 Scheyern

Tel. 07961 / 569208  
Fax. 07961 / 569210

info@i-es.de

*Leitungen Flüssiggasanlage  
für OT Görzig – Hohe Straße  
und  
für OT Zabellitz – Wohngebiet Bauernmann*

Tel. 0341 / 44641885 oder 01803 111133  
Fax. 0341 / 44641925

**Fa. Tyczka Minol GmbH**  
Friedrich-List-Platz 2  
04103 Leipzig

info@tytogaz.de und  
www.infrest.de/Seiten/Startseite.aspx

*Leitungen Flüssiggasanlage für den  
OT Zschauitz: Baugebiet „An der Schäferwiese“  
(nur bei privaten Grdst.)*

**Lausitz Propan GmbH**  
An der Bundesstraße 2  
04932 Röderland OT Präsen

Tel. 03533 / 811181  
Fax. 03533 / 811183

clinke@lausitz-propan.de

*betrifft OPAL-Gasleitung und WINGAS GmbH*

**GASCADE Gastransport GmbH**  
Abteilung GNT  
Kölnische Str. 108 – 112  
34119 Kassel

Tel. 0561 / 9343503  
Fax. 0561 / 9341060

leitungsauskunft@gascade.de und  
*Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die GASCADE Gastransport GmbH, WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG ab sofort ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter:  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>*

**GDMcom mbH**

Gesellschaft für Dokumentation &  
Telekommunikation mbH  
Maximilianallee 4  
04129 Leipzig

Tel. 0341 / 35040  
Fax. 0341 / 3504 100

leitungsauskunft@gdmcom.de und  
info@gdmcom.de

*(GDMcom ist von der ONTRAS Gastransport  
GmbH, Leipzig, und der VNG Gasspeicher  
GmbH, Leipzig, ein beauftragtes Dienstleistung-  
Unternehmen und handelt insofern diesen  
namens)*

**Interoute Germany GmbH**

Leitungsauskunft  
Albert-Einstein-Ring 5  
14532 Kleinmachnow

Tel. 030 / 25431-0  
Fax. 030 / 25431-1729

Leitungsauskunft@interoute.de und  
www.interoute.de und  
www.infrest.de/Seiten/Startseite.aspx

Anlage:  
Hinweise von PrimaCom



**EINGEGANGEN 17. Feb. 2025**

Landratsamt Meißen | PF 10 01 52 | 01651 Meißen

Palmer Immobilienbewertung  
Güterhofstraße 5  
01445 Radebeul

Datum: 13.02.2025

Sachgebiet Bauaufsicht

Bearbeiterin: Frau Ludwig  
Telefon: 03521 725-2514  
Telefax: 03521 725-2500  
E-Mail: kreisbauamt@kreis-meissen.de  
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 20301/632.6#**00365-25-26**

## Auskunft

Vorhaben: Auskunft  
zwecks Verkehrswertgutachten

Baugrundstück: Görzig b. Zabeltitz, Salzstraße 6  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Mail vom 15.01.2025 haben Sie um Auskunft zum o. g. Baugrundstück gebeten.

Dazu können wir Ihnen Nachfolgendes mitteilen:

In Beantwortung Ihrer Fragen wird auf die Punkte 3.-5. eingegangen, die Baulastauskunft und die Auskunft zum Denkmalschutz erfolgen gesondert.

zu 3. Im Kreisbauamt liegen keine Bauarchivunterlagen für das hinterfragte Flurstück vor.

zu 4. Wann welche Gebäude auf dem Grundstück errichtet wurden, kann nicht abschließend beantwortet werden. Es wurden seit 1990 keine Baugenehmigungen erteilt.

zu 5. Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Beschränkungen/Auflagen.

## Kosten:

Für diese Auskunft ist uns Verwaltungsaufwand entstanden. Wir erheben hierfür Kosten in Höhe von **100,50 EUR**.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 1 ff. Sächsisches Verwaltungskostengesetz des Freistaates Sachsen (SächsVwKG) i. V. m. der 10. Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (10. Sächsisches Kostenverzeichnis - SächsKVZ) vom 16.08.2021, laufende Nummer 17, Tarifstelle 4.7.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Gebühren: 100,50 EUR

Der o. g. Betrag ist unter Angabe des Kassenzeichens innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf das **Konto des Landratsamt Meißen**

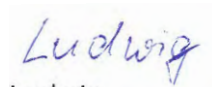
**IBAN:** DE07 8505 5000 3100 0310 07  
**BIC:** SOLADES1MEI  
**Kreditinstitut:** Sparkasse Meißen  
**Kassenzeichen:** 61043438/6130

zu zahlen.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, schriftformersetzend nach § 3a Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes und § 9a Abs. 5 des Onlinezugangsgesetzes oder zur Niederschrift beim Landratsamt Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen, Widerspruch erhoben werden. Weitere Hinweise zu einer elektronischen Erhebung des Widerspruchs sind auf der Internetseite <https://www.kreis-meissen.de/Kurzmenü/Elektronische-Kommunikation/> veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen



Ludwig  
Sachbearbeiterin

**EINGEGANGEN 21. Jan. 2025**

Landratsamt Meißen | PF 10 01 52 | 01651 Meißen

Datum: 17.01.2025

Sachgebiet Bauaufsicht

Palmer Immobilienbewertung  
Güterhofstraße 5  
01445 Radebeul

Bearbeiterin: Frau Reinsch  
Telefon: 03521 725-2537  
Telefax: 03521 725-2500  
E-Mail: kreisbauamt@kreis-meissen.de  
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 20301/632.6#**00124-25-08**

## Bescheinigung

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
(Aktenzeichen beim Amtsgericht DD: 525 K 124/24)

Baugrundstück: Görzig b. Zabeltitz, ~  
Gemarkung Görzig, Flurstück 40/1

Es wird bescheinigt, dass auf o. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit **keine** Baulast i. S. des § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO) eingetragen ist.

Sie tragen die Kosten des Verfahrens in Höhe von **41,82 EUR**.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 1 ff Sächsisches Verwaltungskostengesetz (Sächs-VwKG) vom 05.04.2019 (SächsGVBl. S. 245) i. V. m. der 10. Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Bestimmung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (10. Sächsisches Kostenverzeichnis - SächsKVZ) vom 16.08.2021, laufende Nummer 17, Tarifstelle 6.7.3. Es wurde ein Grundstück angefragt.

Der o. g. Betrag ist unter Angabe des Kassenzzeichens innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe dieses Bescheides auf das **Konto des Landratsamt Meißen**

<b>IBAN:</b>	<b>DE07 8505 5000 3100 0310 07</b>
<b>BIC:</b>	<b>SOLADES1MEI</b>
<b>Kreditinstitut:</b>	<b>Sparkasse Meißen</b>
<b>Kassenzzeichen:</b>	<b>61043354/6130</b>

zu zahlen.

## Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, schriftformersetzend

nach § 3a Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes und § 9a Abs. 5 des Onlinezugangsgesetzes oder zur Niederschrift beim Landratsamt Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen, Widerspruch erhoben werden. Weitere Hinweise zu einer elektronischen Erhebung des Widerspruchs sind auf der Internetseite <https://www.kreis-meissen.de/Kurzmenü/Elektronische-Kommunikation/> veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Reinsch'.

Reinsch  
Sachbearbeiterin

## Palmer Immobilien- und Sachverständigenbüro

---

**Von:** Hainz, Antje <Antje.Hainz@kreis-meissen.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 16. Januar 2025 09:59  
**An:** Palmer Immobilien- und Sachverständigenbüro  
**Betreff:** WG: Bitte um Auskunft für Grundstück: Gemarkung Görzig, Flst. 40/1 (Salzstr. 6, Gebäude- und Freifläche)  
**Anlagen:** 525 K 124-24 Beschluss.pdf

Sehr geehrter Damen und Herren, vielen Dank für Ihre Anfrage. Für das o.g. Grundstück liegt aktuell kein Eintrag in die amtliche Denkmalliste des Freistaates Sachsen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Antje Hainz  
Sachbearbeiter  
Dezernat Technik | Kreisbauamt | Sachgebiet Denkmalschutz Landratsamt Meißen

Telefon: 03521 725-2554  
Telefax: 03521 725-2500  
E-Mail: [kreisbauamt@kreis-meissen.de](mailto:kreisbauamt@kreis-meissen.de)  
Internet: [www.kreis-meissen.de](http://www.kreis-meissen.de)

Postanschrift: Postfach 10 01 52 | 01651 Meißen  
Besucheranschrift: Remonteplatz 8 | Großenhain

USt-IdNr. DE270916968

## Palmer Immobilien- und Sachverständigenbüro

---

**Von:** Rahden, Max <Max.Rahden@kreis-meissen.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 16. Januar 2025 07:38  
**An:** Palmer Immobilien- und Sachverständigenbüro  
**Cc:** KVmA.Flurneuerung  
**Betreff:** AW: Bitte um Auszug aus Liegenschaftskarte für Grundstück: Gemarkung Görzig, Flst. 40/1 (Salzstr. 6, Gebäude- und Freifläche)

Sehr geehrte Frau Köhler,

das von Ihnen genannte Flst. 40/1 der Gemarkung Görzig ist an keinem Neuordnungsverfahren nach Flurbereinigungs- oder Landwirtschaftsanpassungsgesetz beteiligt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Max Rahden

1. Sachbearbeiter Obere Flurbereinigungsbehörde  
Dezernat Technik | Kreisvermessungsamt | Sachgebiet Flurneuerung  
Landratsamt Meißen

Telefon: 03521 725-2162

Telefax: 03521 725-2100

E-Mail: [KVmA.Flurneuerung@kreis-meissen.de](mailto:KVmA.Flurneuerung@kreis-meissen.de)

Internet: [www.kreis-meissen.de](http://www.kreis-meissen.de)

Postanschrift: Postfach 10 01 52 | 01651 Meißen

Besucheranschrift: Remonteplatz 7 | 01558 Großenhain

USt-IdNr. DE270916968

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN  
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Palmer Immobilienbewertung  
Güterhofstr. 5  
01445 Radebeul

**Auskunft über archäologische Denkmale:  
Görzig, Großenhain, Salzstr. 6, Flst. 40/1, Lkr. Meißen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass das o. g. Vorhaben-  
gebiet archäologische Relevanzbereiche betrifft (*mittelalterlicher Ortskern [D-  
44220-01]*).

Es ist zudem zu bemerken, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale  
nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsäch-  
lich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologi-  
scher Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass Kulturdenkmale nach § 8 SächsDSchG im  
Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen sind.  
Notwendig werdende Bodeneingriffe bedürfen nach § 14 SächsDSchG einer  
denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Patricia van der Burgt  
Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD Mei

**Ihr Ansprechpartner**  
Dr. Patricia van der Burgt

**Durchwahl**  
Telefon +493518926679  
Telefax +493518926999

**E-Mail\***  
Patricia.vanderBurgt  
@lfa.sachsen.de

**Ihr Zeichen**  
525 K 124/24

**Ihre Nachricht vom**  
15.01.2025

**Aktenzeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
2-7051/108/31-2025/1115

**Dresden,**  
16.01.2025



**Hausanschrift:**  
**Landesamt für Archäologie**  
Zur Wetterwarte 7  
01109 Dresden

[www.archaeologie.sachsen.de](http://www.archaeologie.sachsen.de)

**Bankverbindung:**  
Hauptkasse des Freistaates  
Sachsen  
Deutsche Bundesbank  
IBAN:  
DE06 8600 0000 0086 0015 19  
BIC: MARK DEF1 860

**Umsatzsteuer-IDNr:**  
DE812332079

**Leitweg-ID für E-Rechnung:**  
14-1271014LFA01-23

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit  
Straßenbahnlinie 7 - Industriepark  
Klotzsche  
Buslinie 77 - Hugo-Junkers-Ring

\*Kein Zugang für elektronisch signierte  
sowie für verschlüsselte elektronische  
Dokumente.

EINGEGANGEN 30. Jan. 2025

PALMER Sachverständigenbüro  
Güterhofstraße 5

01445 Radebeul

Sitz: Frauenhain  
Bürgermeister-Herklotz-Straße 2  
01609 Röderaue

Aktenzeichen: 701.11  
eMail (\*): p.vogt@roederaue.de  
Bearbeiter: Herr Vogt  
Durchwahl: (035263) 65618

Röderaue, 29.01.2025

### Auskunft zur Grundstücksentwässerung für das Grundstück: Gemarkung Görzig, Flst. 40/1 (Salzstraße 6, Gebäude- und Freifläche)

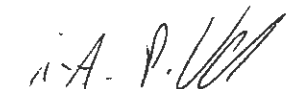
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage für oben näher bezeichnetes Grundstück teilen wir Folgendes mit:

1. Das Grundstück ist an die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasser) angeschlossen. Der entsprechende Bestandsplan ist beigelegt.  
Hinsichtlich der Grundstücksentwässerung Niederschlagswasser ist das Grundstück nicht an das öffentliche Netz angeschlossen.
2. Das Grundstück ist abgabepflichtig nach § 127 Abs. 4 BauGB. Die Beitragserhebung ist erfolgt. Forderungen daraus bestehen nicht. Die Beitragserhebung erfolgte für eingeschossige Bebauung. Bei Veränderungen aufgrund von Baumaßnahmen muss ggf. nacherhoben werden.
3. Das Grundstück ist gebührenpflichtig hinsichtlich anfallender Abwassergebühren. Es bestehen Rückstände von aktuell 943,00 € gemäß Anlage. Die Jahresverbrauchsabrechnung für das Veranlagungsjahr 2024 ist noch nicht erfolgt.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Schuster  
Verbandsvorsitzender

### Anlagen

Bestandsplan

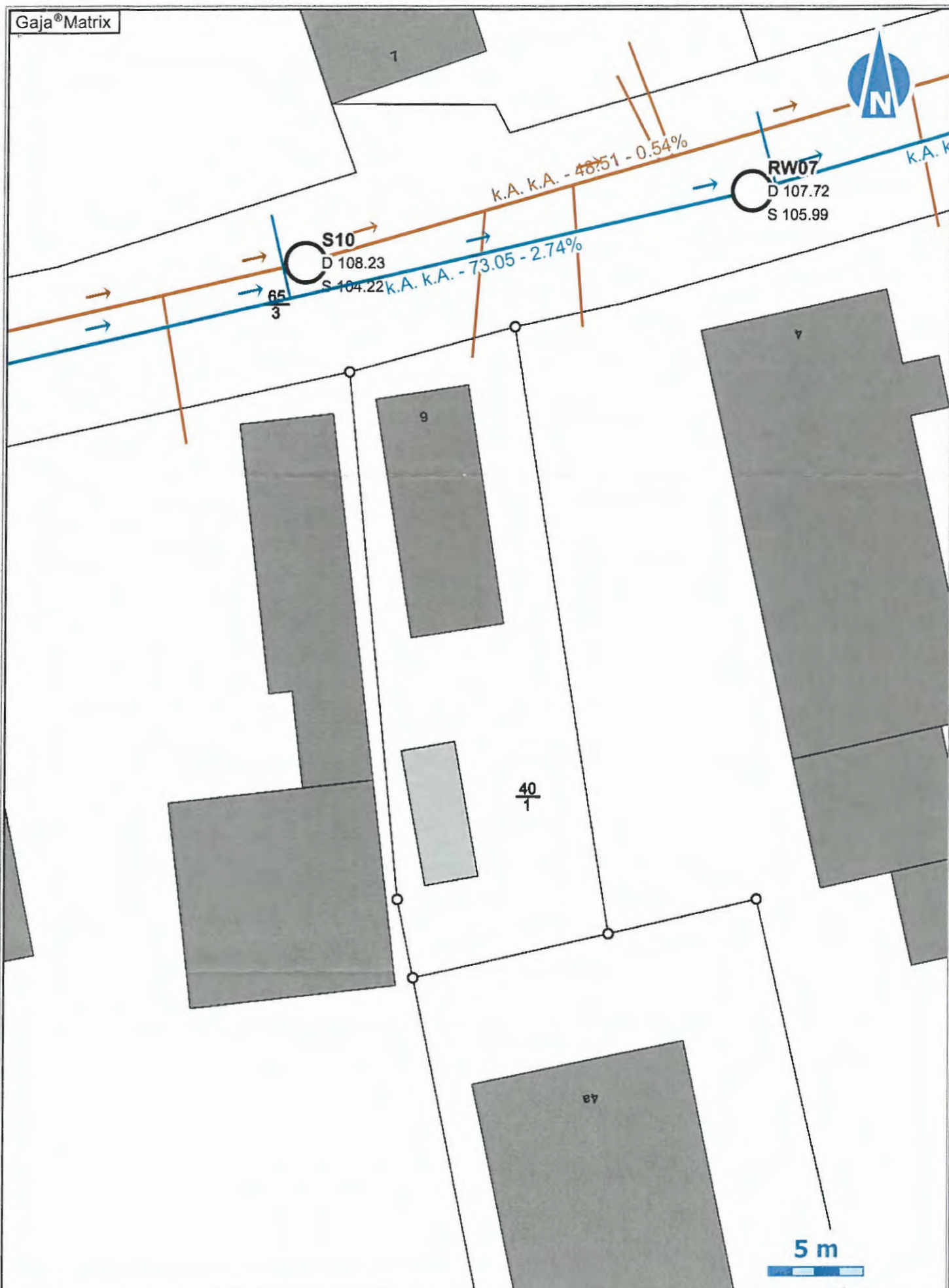
Übersicht aktuelle Forderungen und letzter Gebührenbescheid vom 12.02.2024

Verbandsvorsitzender:  
Bernd Schuster

Tel.: 035263/65615, 65616, 65618  
Fax: 035263/65629  
Internet: [www.azv-roederaue.de](http://www.azv-roederaue.de)

Bankverbindung:  
Deutsche Kreditbank  
Kto.-Nr. 128 8364 (BLZ 120 300 00)  
IBAN: DE23 1203 0000 0001 2883 64  
BIC: BYLADEM1001





Projekt: Görzig, Salzstr. 6, Fl.Nr. 40/1

Bearbeiter: Judith Kaubisch



Vermerk:

29.01.2025 M 1:250

SachsenNetze HS.HD GmbH  
01558 Großenhain, Schillerstraße 37

Palmer Immobilienbewertung  
Palmer  
Güterhofstr. 5  
01445 Radebeul

## Betreff: GroßenhainFlurstück Görzig 40/1

### Angaben zur Baumaßnahme

Registriernummer: **LAI-SN 2025-00770**  
Eingangsdatum: 15.01.2025  
Lage: Großenhain, Flurstück Görzig 40/1  
Art der Maßnahme: Vorplanung / Bestandsabfrage  
Art der Arbeiten:  
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden  
Bauausführender: wie Antragsteller  
Ansprechpartner: Palmer  
Anschrift: 01445 Radebeul, Güterhofstr. 5  
Telefon: 0351/4135124  
Bauzeitraum: keine Angabe  
Beschreibung/Hinweise: Erstellung Verkehrswertgutachten

Gegenstand der Auskunft ist der Anlagenbestand der folgenden Netzbetreiber (siehe auch Tabelle):

- SachsenEnergie AG
- SachsenNetze GmbH
- SachsenNetze HS.HD GmbH
- SachsenGigaBit GmbH

Medium (Netzbetreiber)	Fläche	Bestand	Ortsein- weisung	Ansprechpartner	Hinweis
Strom MS/NS (SachsenNetze HS.HD GmbH)	Fläche 1	vorhanden	nein	Frank Lindner +49 351 5630 - 20290	
Gas HD (SachsenNetze HS.HD GmbH)	Fläche 1	keiner		Georg Oswald +49 351 5630 – 51237	
GAS MD/ND (SachsenNetze GmbH)	Fläche 1	keiner		Georg Oswald +49 351 5630 – 51237	
Informationstechnik (SachsenGigaBit GmbH)	Fläche 1	keiner		Rene Gersch +49 351 5630 - 25509	

**Achtung! Im Baubereich können sich Leitungen anderer Rechtsträger befinden!**

**von SachsenNetze wurden übermittelt:**

Formular Auskunftserteilung

Formular Anfragezusammenfassung

Bestandsunterlagen Strom MS/NS (SachsenNetze HS.HD GmbH)

Merkblatt Arbeiten und Planen im Bereich von Versorgungsleitungen

Legende zu den Lageplänen Strom MS

**Forderungen der SachsenNetze:**

Die Angaben und Hinweise sind gültig für die Dauer von **6 Monaten** ab Ausstellungsdatum.

Die Dokumente zur Auskunftserteilung sind **farbig** auszudrucken und für die Dauer der Arbeiten auf der Baustelle aufzubewahren.

Die Hinweise und Forderungen auf den beigegeführten Merkblättern sind zu beachten bzw. einzuhalten.

**17.01.2025**

Ausstellungsdatum

Versandart: E-Mail

SachsenNetze HS.HD GmbH

Region Großenhain

Schillerstraße 37

01558 Großenhain

Tel.: 03522 305-0
























Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Zuständige Region

## Legende zum Medienbestand „Strom NS, MS, HS“

**Hinweis:** Die Darstellung von Leitungen in den Bestandsplänen wurde geändert.

Netzbetreiber der **Strom Anlagen:** SachsenNetze HS.HD GmbH

	HS-Kabel
	HS-Freileitung
	HS-Schutzstreifen
	MS-Kabel, 3 Einzelleiter
	MS-Kabel, Fremdeigent.
	MS-Freileitung
	MS-Freileitung, Fremd
	NS-Kabel
	NS-Kabel, Fremdeigent.
	NS-Freileitung
	NS-Freileitung, Fremd
	SB-Kabel
	SB-Freileitung
	sonst. unterird. Leitung
	sonstige ÖB-Kabel
	sonstige NS-Kabel
	sonstige MS-Kabel
	sonst. oberird. Leitung
	Bänderder
	Tiefenerder
	Kabelumbauung
	georteter Bereich
	lageunsicherer Bereich

In Leitungsnähe ist Handschachtung erforderlich !

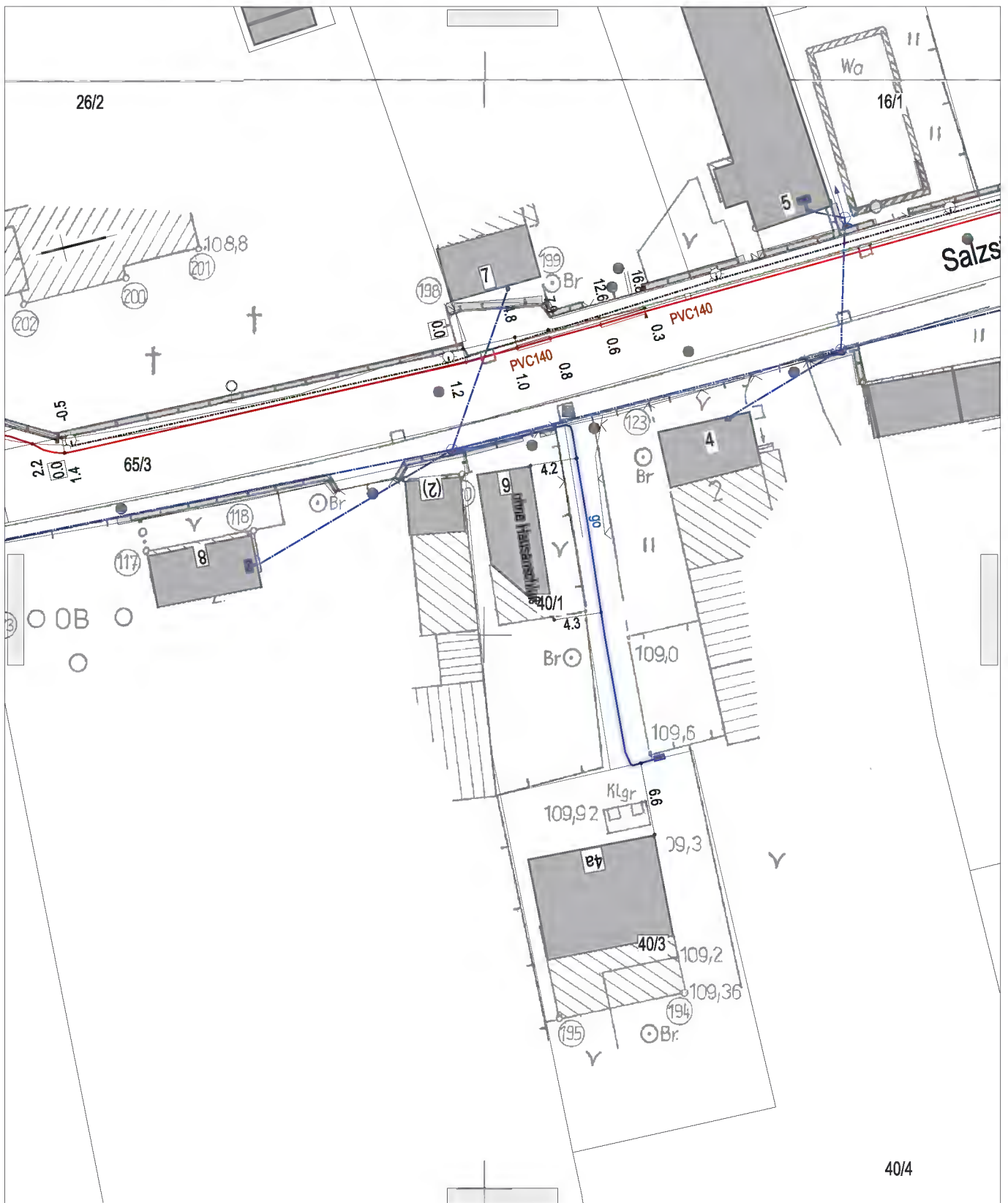


Aktuelles Bauvorhaben

Neuverlegte Leitungen sind noch nicht in den Bestandsplänen!

Die wahre Lage der dargestellten Betriebsmittel und Topografie kann von der Darstellung im Plan deutlich abweichen.

Die dargestellten Flurstücksgrenzen wurden grafisch den Liegenschaftskarten entnommen und dienen nur zu Übersichtszwecken.



Bestandspläne berechtigen nicht zur Bauausführung! Sie dienen nur der Medienauskunft!

Vorh.-Bez: Großenhain  
Flurstück Görzig 40/1



## Bestandsplan Strom (MS/NS)

Gilt nur in Verbindung mit dem Anschreiben zu

**Reg.-Nummer: LAI-SN 2025-00770**

SachsenNetze HS.HD GmbH

Kontakt:

Fläche: FNr 1 - Fläche 1  
Blatt-Nr.: 1 von 1  
**Legende siehe Beiblatt!**

Maßstab 1:500

Ausgabedatum: 15.01.2025

Höhensystem DHHN 2016

Keine Gewähr für Aktualität der Topografie und Kataster! Das Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist nicht zulässig!

Copyright:  
Urheberrechte Geobasisdaten: ©Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN).  
Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/berechtigten Urhebers.

## Palmer Immobilien- und Sachverständigenbüro

---

**Von:** SB <sb@twzv.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 23. Januar 2025 09:27  
**An:** Palmer Immobilien- und Sachverständigenbüro  
**Betreff:** AW: Bitte um Leitungsauskünfte für Grundstück: GGemarkung Görzig, Flst. 40/1 (Salzstr. 6, Gebäude- und Freifläche)  
**Anlagen:** TW-Bestand\_Gem. Görzig\_Salzstr. 6\_Flurstück 40\_1.pdf  
**Priorität:** Hoch

Sehr geehrte Frau Köhler,

das Flurstück 40/1 der Gemarkung Görzig, Salzstr. 6, ist trinkwasserseitig erschlossen (siehe beiliegenden Bestandsplan).

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter Herr Wilken gern zur Verfügung.  
Tel.: 035263 656-20

Mit freundlichen Grüßen

Maria Rab  
Sachbearbeiterin

-----  
Trinkwasserzweckverband „Pfeifholz“  
Bürgermeister-Herklotz-Straße 2  
01609 Röderaue

Verbandsvorsitzender: Enrico Münch  
Geschäftsführer: Frank Schmidt

Telefon: 035263 / 656-0  
Fax: 035263 / 656-29  
Internet: [www.twzv.de](http://www.twzv.de)

**BITTE BEACHTEN SIE UNSERE HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ UNTER [www.twzv.de/ds](http://www.twzv.de/ds)**





Projekt: Görzig, Salzstr. 6, Flurstück 40/1

Vermerk: TW-Bestand

Bearbeiter: Maria Rab

22.01.2025 M 1:500



**Grundbuchamt**    Riesa

# Grundbuch

von

┌                    Görzig                    ─┐

**Blatt**    136

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben am 04.01.2002.

Dath



Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²
		a/b	c	
1	2	3		4
1		40/1	Salzstraße 6, Gebäude- und Freifläche	2 94

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 04.01.2002		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1		1	Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 04.01.2002.
2.1 2.2	- 2. in Erbengemeinschaft -	1	Erbschein vom 18.01.2022 (Amtsgericht Riesa, AZ.: 621 VI 56/19); eingetragen am 31.01.2022.  Krasselt

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung eines Erbbaurechts an einer Teilfläche von ca. 70 qm für Umgeschriebenen in ein Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung für</p> <p>unter Bezugnahme auf die Eintragung im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs von Görzig Blatt 265; eingetragen am 22.07.2016.</p> <p>Zabeltitz, Ortsteil Görzig, gemäß Bewilligung vom 01.11.1999 (UR-Nr. 1815/1999 des Notars Henn in Großenhain); eingetragen am 19.11.1999. Pötschke</p> <p>Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 04.01.2002.</p>
2	1	<p>Vorkaufsrecht während der Dauer des Bestehens des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Erbbauberechtigten Görzig Blatt 265; gemäß Bewilligung vom 01.11.1999 (UR-Nr. 1815 H 1999, Notar Bertram Henn in Großenhain); eingetragen am 22.07.2016. Pötschke</p>
3	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 525 K 124/24); eingetragen am 07.06.2024.</p> <p>Hommel</p>

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10