

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO für Immobilien- und Grundstücksbewertung



Andrea Bellmann

Lindenring 7, 01796 Pirna

Tel. 03501-46 78 62

Fax 03501-46 86 82

Funk 0151-15 36 82 82

E-Mail: andrea.bellmann@web.de

www.grundstueckswert-sachsen.de

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

Datum: 11.07.2024

Az.: 525 K 200/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Ein- bis Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 01108 Dresden, Alte Moritzburger Straße 7



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
05.06.2024 ermittelt mit rd.

160.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben.....	3
Wertedefinition.....	3
Konkretisierung des Bewertungsauftrages.....	3
Grundlagen der Bewertung	4
Ausschlusskriterien.....	5
Gewährleistung.....	6
Urheberrecht.....	6
Literaturverzeichnis	7
Verwendete Abkürzungen	8
Grundbuch	10
Beschreibung und Beurteilung	12
Erläuterungen zur Makrolage	12
Erläuterungen zur Mikrolage	12
Erläuterungen zum Grundstück.....	13
Baubeschreibung.....	14
Ermittlung des Verkehrswertes.....	17
Bodenwert.....	17
Sachwert.....	20
Ergebnisübersicht	25
Marktwert	26
Anhang.....	27

Liegenschaftskarte Sachsen
 Übersichtskarte Falk
 Stadt-/Straßenkarte Falk
 Baulastenauskunft
 Altlastenauskunft
 Denkmalschutzauskunft
 bauplanungsrechtliche Auskunft
 bauplanungsrechtliche Auskunft

Allgemeine Angaben

Wertedefinition

Definition Verkehrswert

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

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

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

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

Definition Marktwert

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

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

Konkretisierung des Bewertungsauftrages

Anwendungsbereich / Bewertungsgegenstand

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

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

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

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

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgericht Dresden vom 26.04.2024, soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	05.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.06.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten am 16.05.2024 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx
Eigentümer:	xxx

Grundlagen der Bewertung

Rechtliche Grundlagen

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

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

Vorliegende Unterlagen

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

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Altlastenauskunft	vorhanden	24.05.2024
Baulastenauskunft	vorhanden	21.05.2024
bauplanungsrechtliche Auskunft	vorhanden	19.06.2024
bauplanungsrechtliche Auskunft	vorhanden	19.06.2024
Denkmalschutzauskunft	vorhanden	23.05.2024
Liegenschaftskarte Sachsen	vorhanden	21.05.2024
Stadt-/Straßenkarte Falk	vorhanden	21.05.2024
Übersichtskarte Falk	vorhanden	21.05.2024

Objektbesichtigung

Es fand eine Außenbesichtigung am 05.06.2024 statt.

Ausschlusskriterien

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

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

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

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

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

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

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

Gewährleistung

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

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

Urheberrecht

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

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

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur

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

Rechtsgrundlagen

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

Verwendete Abkürzungen

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

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

Grundbuch

Auszug vom: 06.11.2023

Amtsgericht: Dresden

Grundbuch von: Weixdorf

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m²</i>
	1658	3	Lausa		3/5	1.299,00

Gesamtfläche 1.299,00
davon zu bewerten 1.299,00

Abteilung I, Eigentümer

xxx

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
1658	3	3	3/5	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Kabel-/Kanalrecht, Entwässerungsanlagenrecht	s. Erläuterungen	
1658	5	3	3/5	Vormerkung - sonstige Vormerkung, Eintragung Abwasserleitungsrecht	s. Erläuterungen	
1658	7	3	3/5	Sonstiges, Zwangsversteigerungsvermerk	s. Erläuterungen	

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

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

Sonstige Wertbeeinflussungen

Baulasten

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.05.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 23.05.2024 ist das Bewertungsobjekt mit folgender Bezeichnung auf der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet:

Alte Moritzburger Straße 7, Gemarkung Dresden-Lausa, Flurstück 3/5

"Wohnstallhaus in offener Bebauung, bez. 1763; im Obergeschoss Fachwerk mit der besonderen Konstruktionsform der Mannfiguren, Satteldach, markanter ländlicher Bau seiner Zeit, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, Mannfiguren mit Seltenheitswert"

Wertung

Aus Sicht der Gutachterin heben sich die Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes gegenseitig auf, sodass in den Wertansätzen keine weitere Berücksichtigung erforderlich ist.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität und der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

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

abgabenrechtlicher Zustand

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

Anmerkung

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich erkundet.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist unbewohnt / unbewohnbar.

Beschreibung und Beurteilung

Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Kreisfreie Landeshauptstadt Dresden
Ort und Einwohnerzahl:	Ortschaft Weixdorf (ca. 5.927 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Landeshauptstadt Dresden (ca. 13 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 13 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 97 (ca. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 4 (Anschlussstelle Hermsdorf- ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Weixdorf Bad (Bahnanschluss - ca. 1,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Dresden-Klotzsche (ca. 5 km entfernt)

Erläuterungen zur Mikrolage

innerörtliche Lage:	im nördlichen Teil der Gemeinde Weixdorf. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schule ca. 500 m und Ärzte ca. 1,0 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 250 m Entfernung; Verwaltung (Rathaus Weixdorf) in 550 m Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Lage im Ortsteil überwiegend Wohnbebauung
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

Erläuterungen zum Grundstück**Gestalt und Form****Gestalt und Form:**Straßenfront:

ca. 20 m Straße "Alte Moritzburger Straße"

mittlere Tiefe:

ca. 68 m

Grundstücksgröße:Größe: 1.299 m²Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

Erschließung, Baugrund etc.**Straßenart:**

Alte Moritzburger Straße- öffentliche Straße

Straßenausbau:ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert,
Gehweg einseitig vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden**Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:** vorhanden**Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:** keine Grenzbebauung**Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):** gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden**Altlasten:** Der Sachverständigen liegt eine Altlastenauskunft vom
24.05.2024 vor. Das Flst. 3/5 der Gemarkung Lausa ist nicht im
Sächsischen Altlastenkataster als Altlast oder altlastenverdäch-
tige Fläche erfasst.**Anmerkung:** In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden nicht angestellt.**Privatrechtliche Situation****grundbuchlich gesicherte Belastungen:** Der Auftragnehmerin liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug
vom 06.11.2023 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuches von Weixdorf,
Blatt 1658, folgende wertbeeinflussende Eintragung:
lfd. Nr. 3:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungsanlagen-
recht) für die Landeshauptstadt Dresden – Stadtentwässerung
Dresden; eingetragen am 06.08.2008.

Lfd. Nr. 5:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für xxx, geb. am xxx und xxx geb. xxx, geb. am xxx; eingetragen am 12.05.2021.

Auftragsgemäß werden die Rechte lfd. Nr. 3 und 5 nicht wertmindernd berücksichtigt.

Lfd. Nr. 7:

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind gemäß Ortstermin nicht ersichtlich.

Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Ein- bis Zweifamilienhaus

Gebäudeart	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Bauweise	Fachwerkhaus
Baujahr	1763 (Denkmalschutz)
Ausstattungsstufe	sehr einfach (1)
Gebäudemaaß	255 m² BGF

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus Zweifamilienhaus
Baujahr:	1763
Modernisierung:	teilweise
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Anstrich EG, OG Fachwerk, Satteldach mit Betonsteindeckung

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	keine Angabe möglich
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken

Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> keine Angabe möglich <u>Geschosstreppe:</u> keine Angabe möglich
-----------------	--

Hauseingang(sbereich):	Haustür aus Holz mit Glasausschnitt
-------------------------------	-------------------------------------

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine
--------------	--

Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallationen: keine Angabe möglich

Abwasserinstallation: keine Angabe möglich

Elektroinstallation: keine Angabe möglich

Heizung: keine Angabe möglich

Lüftung: keine Angabe möglich

Warmwasserversorgung: keine Angabe möglich

Raumausstattungen und Ausbauzustand**Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungs-beschreibung zusammengefasst.

Wohnung

Bodenbeläge: keine Angabe möglich

Wandbekleidungen: keine Angabe möglich

Deckenbekleidungen: keine Angabe möglich

Fenster: tlw. alte, tlw. erneuerte Holzfenster

Türen: Eingangstür: Holz mit Glasausschnitt (alt)
keine Angabe möglich

sanitäre Installation: keine Angabe möglich

besondere Einrichtungen: keine Angabe möglich

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: keine Angabe möglich

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine

Besonnung und Belichtung: keine Angabe möglich

Bauschäden und Baumängel: äußerlich Putz- und Feuchtigkeitsschäden, über den Innenbe-reich ist keine Angabe möglich

Allgemeinbeurteilung: keine Angabe möglich

Hinweis: -

Außenanlagen

Zuwegung, Zufahrt, Grünflächen, Hoffläche, Einfriedung

Ermittlung des Verkehrswertes

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 01108 Dresden, Alte Moritzburger Straße 7, zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weixdorf	1658	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lausa	-	3/5	1.299 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlich oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind

Ermittlung des Verkehrswertes

Bodenwert

Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Bodenwertes

Baugesetzbuch (BauGB) § 196 Bodenrichtwerte

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

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

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts

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

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

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

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

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

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

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

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

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Bodenwertermittlung

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Grundstück	1.299	135,00					Ja	175.365

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

BODENWERT (gesamt)**175.365****Erläuterungen zum Bodenwert****Bodenwertermittlung****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= (W) Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Bauweise	= Einzelhäuser
Grundstücksfläche	= 1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 05.06.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Bauweise	= Einzelhäuser
Grundstücksfläche	= 1.299 m ²

Der Bodenrichtwert wurde auf Basis der Grundstücksgröße mittels Umrechnungstool des Gutachterausschusses Dresden angepasst.

Richtwertgrundstück 1.000 m², BRW 160,00 €/m²
 Bewertungsgrundstück 1.299 m², mittlere Wohnlage
 angepasster Bodenwert 134,95 €/m², rd. 135,00 €/m²

Der Bodenwert wird mit 135,00 €/m² als angemessen angesehen und angesetzt.

Sachwert

Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr		Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Ein- bis Zweifami-lienhaus	1	1763	80	20	255,00 m² BGF	959	17,00	Linear	75,00	71.529

Σ 71.529

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2024 = 1,8130

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	71.529
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 3.576
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	75.105
+ Bodenwert	175.365
Vorläufiger Sachwert	250.470
± Marktanpassung	-20,00% -50.094
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	200.376
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Reparatur Dach, Holzverkleidung der Fassade, Putzschäden, Instandsetzung Fachwerk	10.000
- Sonstige Wertabschläge Abschlag fehlende Innenbesichtigung 15 %	30.056
SACHWERT	160.320

Erläuterungen zum Sachwert

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Die BGF wurde mittels Messen in Geoportal Sachsenatlas ermittelt. Der rückwärtige Anbau trägt nicht zu einem positiven Grundstückswert bei und bleibt daher unberücksichtigt. Bauzeichnungen und Flächenberechnungen liegen nicht vor. Ein Aufmaß konnte aufgrund des fehlenden Zuganges zum Objekt nicht erstellt werden.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Ein- bis Zweifamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe:	1,00
tabellarische NHK:	529 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	529 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8130 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	959 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Hier: keine

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Hier: keine

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.
Hier: keine

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor (hier 1,0) angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin nicht getrennt erfasst, sie werden prozentual geschätzt. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Ein-/Zweifamilienhäuser 80 Jahre

Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Dresden gehen für EFH/ZFH, DHH und RH Sachwertfaktoren von 0,72 bis 1,83 hervor, im Mittel 1,21.

Mittels Rechentool des Gutachterausschusses ergibt sich für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des Bodenwertes und des vorläufigen Sachwertes ein Sachwertfaktor von 0,93.

Unter Berücksichtigung der Bauweise, der vermutlich niedrigen Raumhöhen, der vermutlich unebenen Fußböden und der mangelnden Belichtung aufgrund sehr kleiner Fenster wird ein Sachwertfaktor von 0,80 als angemessen angesehen und angesetzt. Die Marktanpassung wird mit -20 % angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Für die äußerlich sichtbaren Schäden / den Instandsetzungsbedarf (fehlende Dachfürsten, lose Lattung an der Giebelverkleidung, Putzschäden und den Instandsetzungsbedarf am Fachwerk) werden Kosten in Höhe von 10.000 € in Abzug gebracht. Der Abschlag ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass das Objekt nur von außen und von der Straße aus besichtigt werden konnte. Es kann nicht beurteilt werden, ob ein Schädlingsbefall der Holzkonstruktion / des Fachwerkes vorliegt.

Für die fehlende Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % des Sachwertes berücksichtigt.

Ergebnisübersicht

		Marktwert
Werte	Bodenwert	175.365
	Sachwert	160.320
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	160.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.100
	x-fache Jahresmiete	
	JRoE Wohnen / Gewerbe	0% / 0%
	Bruttorendite (JRoE/x)	
	Nettorendite (JRoE/x)	
Mietfläche	Bruttorendite (JRoE/x)	
	Wohnfläche	145m ²
	Nutzfläche	
	Σ	145m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	
	Jahresreinertrag	
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	
	Gewerbe	
	i.D.	
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe	
	i.D.	

Marktwert

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

160.000 EUR

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

Datum: 11.07.2024

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

Anhang

Anlage Fotodokumentation

Straßenansicht



Straßen-/ Giebelansicht



Straßenansicht



Straßen-/ Giebelansicht



Giebelansicht



Putzschaden



Zustand Fachwerk



Rückseite / Dach (mittleres Gebäude)



Schacht-/ Schleusendeckel



Hof / Grundstück



Stromanschlusskasten



Hof / Zaun



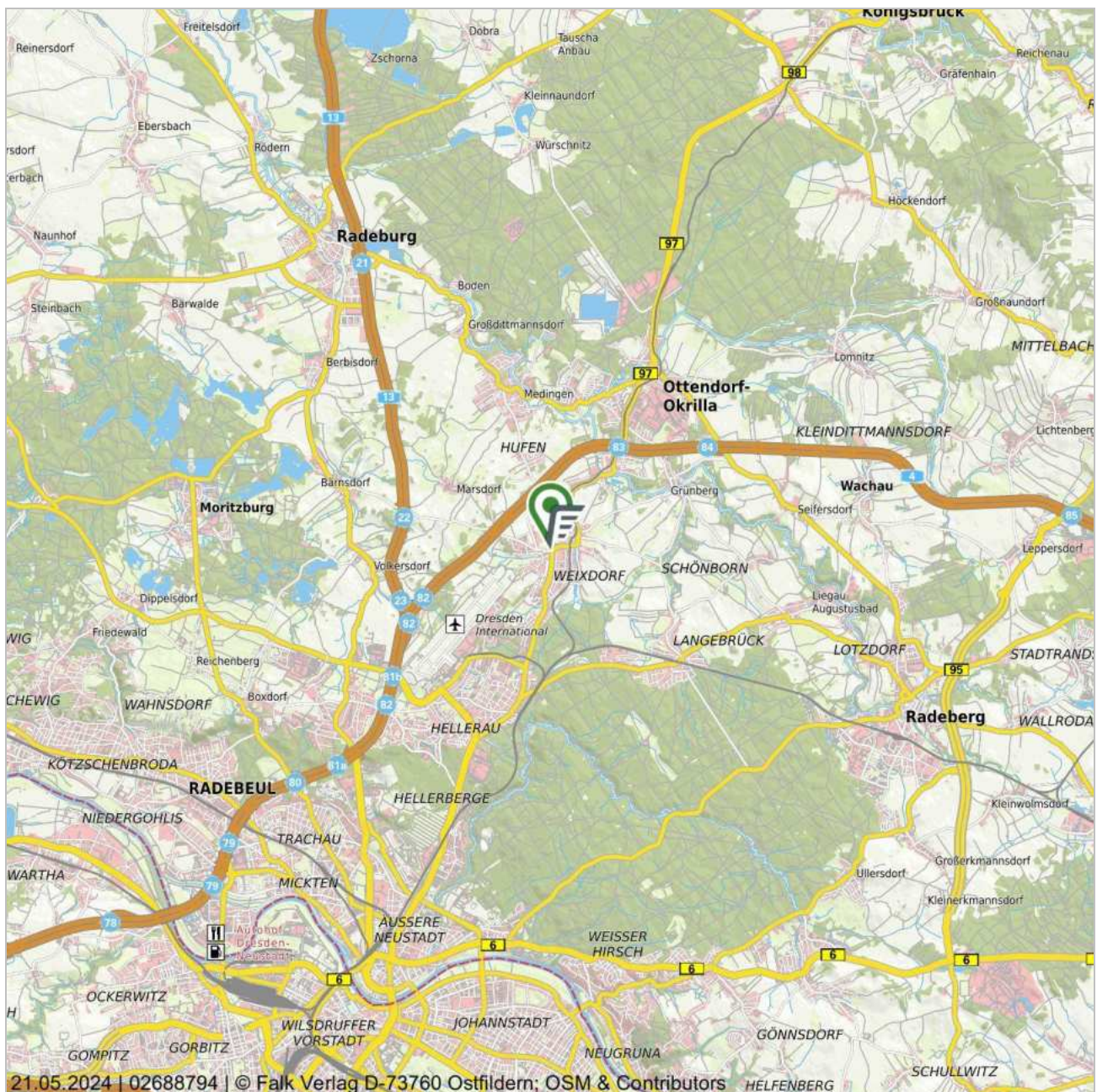
Grundstück



Grundstück



Übersichtskarte



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



0

15.000 m

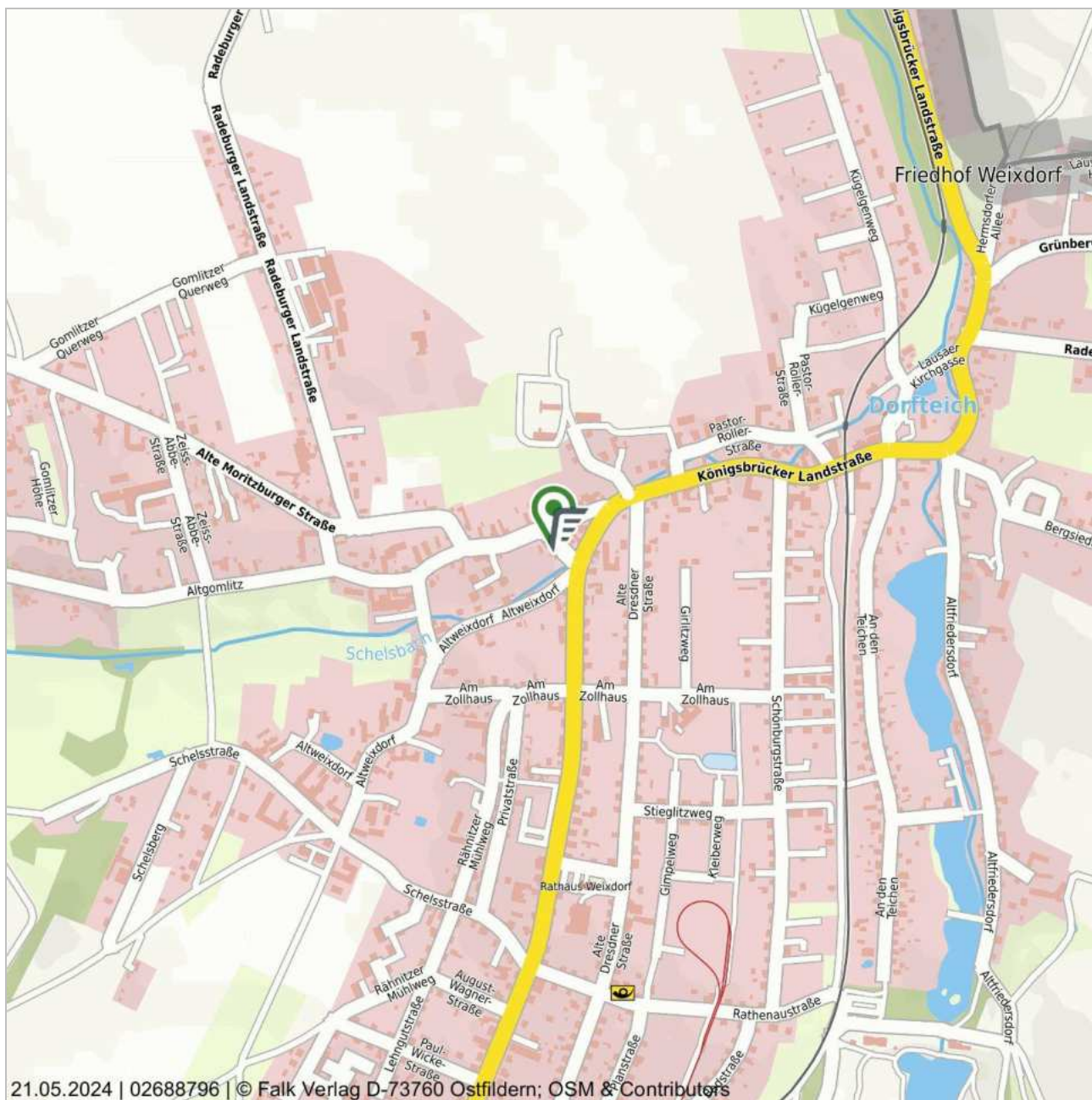
Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Straßenkarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

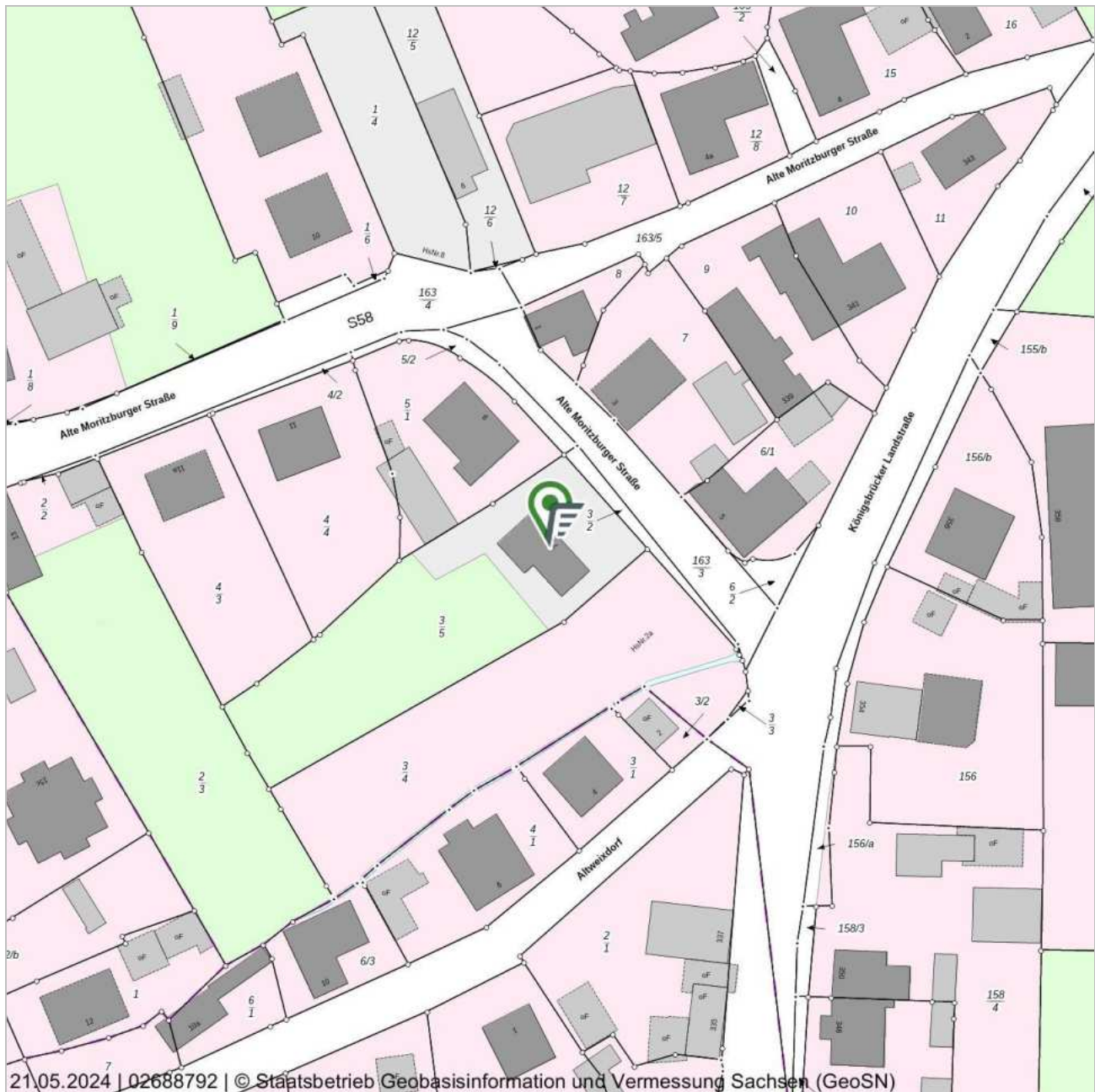
Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Auszug aus der Liegenschaftskarte



21.05.2024 | 02688792 | © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

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



0

100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

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

Baulastenauskunft



Dresden.
Dresdner

Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Bauaufsichtsamt

Frau
Andrea Bellmann
Sachverständigenbüro
Lindenring 7
01796 Pirna

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie Frau Lühge	Zimmer 6005	Telefon (0351) 4 88 36 74	E-Mail	Datum 21.05.2024
-------------	---------------	---------------------------------	----------------	------------------------------	--------	---------------------

Grundstück:

Gemarkung/Flurstück: Lausa - 3/5

Vorhaben: **Auskunft Baulasten**

Aktenzeichen: **63/R/AK/02263/24** Eingang: 21.05.2024 vollständig:

Antragsteller/Bauherr: Andrea Bellmann, Sachverständigenbüro, Lindenring 7, 01796 Pirna

Auskunft Eintrag Baulast

Sehr geehrte Frau Bellmann,

zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 21.05.2024 können wir Ihnen mitteilen, dass im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden zu Lasten des oben genannten Grundstückes keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorliegen.

Nutzen Sie für Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis gern auch unser Baulasten Online-Formular (unter www.dresden.de - Suchbegriff: Baulastenverzeichnis).

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DES8 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE33XXX

Postbank
IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDE33

Rosenstr. 30, 01067 Dresden
Telefon (0351) 4 88 37 41
Telefax (0351) 4 88 38 06

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Haltepunkt Freiburger Straße
Sprechzeiten:
Mo 9–12 Uhr, Di und Do 9–12 und 13–17 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Deutsche Bank
IBAN: DE 81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE33XXX

Commerzbank
IBAN: DE 76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADE33XXX

E-Mails:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
baulasten@dresden.de

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

www.dresden.de

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.dresden.de/kontakt.

Altlastenauskunft

**Altlastenauskunft für das Grundstück Alte Moritzburger Straße 7 in 01108 Dresden,
umfasst das Flurstück 3/5 der Gemarkung Dresden-Lausa**

Sehr geehrte Frau Bellmann,

zu Ihrer schriftlichen Altlastenanfrage vom 15.05.2024 können wir Ihnen mitteilen, dass das im Betreff genannte Grundstück im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert ist. Es liegen uns keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vor.

Hinweise:

Diese Auskunft bezieht sich nur auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen und berücksichtigt keine weiteren Umweltbelange. Sie basiert auf dem Datenbestand der Datenbank SALKA sowie der amtsinternen Themenkarte (Cardo) zum Datum der Ausfertigung.

Die Datenbank SALKA besteht aus dem Sächsischen Altlastenkataster und dem Archiv zum Sächsischen Altlastenkataster. Inhalt, Datenerfassung und -aktualisierung sowie Zugriffs- und Auskunftsrechte sind in der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK) geregelt. Das Sächsische Altlastenkataster ist regelmäßig Grundlage der Altlastenauskunft. Eine Archivrecherche erfolgt nur, sofern im Antrag auf Auskunftserteilung auf die Planung einer sensibleren, als die bisher baurechtlich zulässige Nutzung hingewiesen wird.

Die Datenbank SALKA ist ein behördeninternes Arbeitsmaterial zur Aufbewahrung von Daten, die im Rahmen der Verdachtsfallbearbeitung bekannt werden. Es ist kein Bewertungskataster für Immobilien.

Da Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht generell auszuschließen sind, ist bei Abbruch-, Aushub- oder Baumaßnahmen darauf zu achten, ob sich Abriss- oder Bodenaushubmaterial in Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit auffällig vom Normalzustand unterscheiden. Dies wäre ein Hinweis auf eine mögliche Altlast oder schädliche Bodenveränderung. In solchen Fällen ist dies der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG anzuzeigen (Tel.-Nr.: 0351 488 6241). Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise. Bis dahin ist das ggf. kontaminierte Material so zu lagern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden.

Denkmalschutzauskunft

Sehr geehrte Frau Bellmann,

gemäß § 10 Abs. 3 SächsDSchG vom 3. März 1993, veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 14/1993 vom 16.03.1993, unterrichten wir Sie hiermit entsprechend Ihrer Anfrage vom 15.05.2024 darüber, dass das Grundstück

Alte Moritzburger Straße 7, Gemarkung Dresden-Lausa, Flurstück 3/5

"Wohnstallhaus in offener Bebauung, bez. 1763; im Obergeschoss Fachwerk mit der besonderen Konstruktionsform der Mannfiguren, Satteldach, markanter ländlicher Bau seiner Zeit, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, Mannfiguren mit Seltenheitswert"

im Rahmen der Erfassung durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 5 SächsDSchG ausgewiesen ist.

Damit ergibt sich für den Eigentümer die Verpflichtung zur pfleglichen Behandlung, zur denkmalgerechten Erhaltung im Rahmen des Zumutbaren sowie zum Schutz des Denkmals vor Gefährdung. Sollten sich in Erfüllung dieser Verpflichtung entsprechende Maßnahmen erforderlich machen, so sind diese unter Beachtung der §§ 12 und 13 SächsDSchG genehmigungspflichtig.

Dies betrifft sämtliche Eingriffe (auch das Erneuern von Anstrichen oder den Austausch von Bauteilen). Nutzungsänderungen bedürfen der Anzeige gemäß § 16 Abs. 1 SächsDSchG. Sollte das o. g. Kulturdenkmal veräußert werden, so ist gemäß § 16 Abs. 2 SächsDSchG vom Veräußerer und dem Erwerber innerhalb eines Monats nach Eigentumsübergang das Amt für Kultur und Denkmalschutz der Stadt Dresden darüber zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Luise Helas
Denkmalpflegerin

StB Klotzsche (ohne Gartenstadt Hellerau),
OS Weixdorf, OS Langebrück & Schönborn,
OS Schönfeld-Weißig
Rathäuser, Krankenhäuser,
Japanisches Palais
Mobi-Punkte / Stadtbahn2020

Planungsrechtliche Auskunft



Dresden.
Dresdner

Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Bauaufsichtsamt

Sachverständigenbüro für Immobilien- und Grund-
stücksbewertung
Andrea Bellmann
Lindenring 7
01796 Pirna

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie	Zimmer	Telefon	E-Mail	Datum
		Herr Römhild	2869	(0351) 4 88 18 02		19.06.2024

Grundstück: Alte Moritzburger Straße 7
Gemarkung/Flurstück: Lausa - 3/5
Vorhaben: **Auskunft allgemein - Verkehrswertermittlung**
Aktenzeichen: **63/3/AK/02685/24** Eingang: 21.05.2024 vollständig:
Antragsteller/Bauherr: Sachverständigenbüro für Immobilien- und Grundstücksbewertung, Andrea Bellmann, Lindenring 7, 01796 Pirna

Allgemeine Auskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund Ihrer schriftlichen Anfrage vom 22.05.2024 ergeht folgende allgemeine Auskunft:

Die Liste der Baurechtszustände, welche auf dem o. g. Grundstück vorliegen, erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben. Bitte beachten Sie, dass der auf der Liste enthaltene Baurechtszustand „Baulasten“ im Rahmen dieser Auskunft nicht geprüft wurde. Anfragen zu ggf. bestehenden Baulasten richten Sie bitte an das Sachgebiet Grundlagen des Bauaufsichtsamtes (Telefon: 0351 488 3675/ E-Mail: baulasten@dresden.de/ online: <https://www.dresden.de/de/rathaus/dienstleistungen/baulastenverzeichnis.php>).

Durch das Amt für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden wurde für das o. g. Grundstück folgendes mitgeteilt:

Der seit 22.10.2020 aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das in Rede stehende Flurstück als gemischte Baufläche dar.

Ostächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDE81XXX

Postbank
IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDEFF

Deutsche Bank
IBAN: DE 81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE33XXX

Commerzbank
IBAN: DE 76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADEFFXXX

Ammonstr. 74, 01067 Dresden
Telefon (0351) 4 88 18 02
Telefax (0351) 4 88 18 03

E-Mails:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
zavs@dresden.de

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Haltepunkt Freiburger Straße
Sprechzeiten:
Mo 9–12 Uhr, Di und Do 9–12 und 13–17 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

www.dresden.de
Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.dresden.de/kontakt.

Seite 2 von 3

Az.: 63/3/AK/02685/24

Das angefragte Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes noch wurde für diesen Bereich ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Durch das Straßen- und Tiefbauamt der Landeshauptstadt Dresden wurde folgendes für das o.g. Grundstück mitgeteilt:

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Auch offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- und/oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht.

Für die Erschließungsanlage Alte Moritzburger Straße ist nach derzeitiger Sach- und Rechtslage bei Durchführung entsprechender Baumaßnahmen die künftige Entstehung von Erschließungsbeitragspflichten nicht gänzlich auszuschließen.

Grundsätzlich könnten außerdem Erschließungsbeitragspflichten in Bezug auf das angefragte Grundstück noch entstehen, sofern eine oder mehrere Erschließungsanlagen neu errichtet würden, die dem Eigentümer des Grundstücks einen beitragsrechtlich relevanten Vorteil verschaffen.

Durch die vorliegende Auskunft werden Ansprüche der Landeshauptstadt Dresden nicht berührt, insbesondere können keine Rechte daraus abgeleitet werden. Eine abschließende Prüfung spezieller erschließungsbeitragsrechtlicher Belange bleibt vorbehalten. Auch eine baurechtliche Beurteilung ist mit dieser Auskunft nicht verbunden.

Hinweise:

Derzeit werden in der Landeshauptstadt Dresden keine Beiträge nach Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) erhoben für

- Straßenbaumaßnahmen, die zur Erneuerung, Verbesserung oder Erweiterung von bestehenden Verkehrsanlagen führen, sowie für
- Investitionen in Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung.

Für diese Amtshandlung werden gemäß §§ 1 und 9 SächsVwKG Kosten erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Römhild
Mitarbeiter

Datenschutzrechtliche Information gemäß Artikel 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)

Ihre zur Beantwortung der gestellten Anfrage durch das Bauaufsichtsamt erfassten personenbezogenen Daten wurden auf der Grundlage des § 25 VwVfG erhoben. Ohne diese Angaben ist eine Beantwortung der Anfrage nicht möglich.

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden die personenbezogenen Daten nur in dem Umfang an andere Fachämter der Landeshauptstadt Dresden oder externe Fachbehörden übermittelt, soweit dies für die Prüfung