Dipl.-Ing. **Anett Helff**
von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

D – 01099 Dresden, Weintraubenstraße 4
Telefon: 0351 / 1 6068671
Mobil: 0173 / 73 44 444

Diplombauingenieurin
Diplomwirtschaftsingenieurin (FH)
für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Dresden

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
UST-ID: DE220664154
Email: info@immobilienbewertung-helff.de

W E R T G U T A C H T E N

(Nr. 2024 - 28)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des mit einem Wohnbungalow und Nebengelass bebauten Grundstück in

Lage des Objektes:	01445 Radebeul, Obere Burgstraße 43 a
Grundbuch:	AG Meißen; Grundbuch von Radebeul, Blatt 7543, lfd.-Nr.1
Eigentümer:	----------
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungsstichtag:	2024-11-21
Aktenzeichen (AZ):	520 K 172 / 23
Verkehrswert:	**230.000,00 €**

Objektansicht:



Ausfertigung: **1** / 2 / 3

Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	520 K 172-23
Grundbuch:	GB-Amt Meißen; Grundbuch von Radebeul; Blatt 7543; BV: lfd.-Nr.1
Grundbuchbeschreibung:	Flurstück 3174 x zur Größe von 710 m² - Gebäude und Freifläche
Postalische Adresse:	01445 Radebeul, Obere Burgstraße 43a
Lage des Objektes:	linkselbisch an einer einfach ausgebauten Anwohnerstraße ca. 1,5 km nördlich der durch den Ort führenden Hauptverkehrsstraße ‚Meißner Straße' in einem ruhigen gewachsenen Wohngebiet direkt an den Radebeuler Waldpark angrenzend
Objektart:	wochenendhausähnliches Einfamilienwohnhaus
Wohn- / Nutzflächen:	ca. 80 m² Nutzfläche
Baujahr:	1964
Sanierung / Modernisierung:	unsaniert
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-11-21
Wertermittlungsstichtag:	2024-11-21 (Tag der Ortsbesichtigung)
Verkehrswert:	**2 3 0 . 0 0 0 , 0 0 €**
Wertermittlungsverfahren:	Bodenwertermittlung nach § 40 ImmoWertV (Liquidation)
Objektverwaltung:	eigenverwaltet
Vermietungsstand:	leerstehend
Zubehör / Inventar:	keines erkennbar
Energieausweis:	keiner vorhanden
Kurz-Objektbeschreibung:	Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes Gebäude, welches im Jahr 1964 in Massivbauweise errichtet und im Laufe der Zeit mit unterschiedlichen Materialien erdgeschossseitig baulich erweitert wurde. Sämtliche bauliche Leistungen, auch die Ausbaugewerke betreffend erfolgten in Eigeninitiative. Derzeit umfasst das Gebäude ein massives Kellergeschoss mit separatem Zugang von außen sowie ein Erdgeschoss mit Küche, Bad sowie mehreren kleinen Zimmern, häufig auch als Durchgangszimmer ausgebildet. Die Raumhöhe sämtlicher Aufenthaltsräume beträgt maximal 2,15 m. Zudem befindet sich das Gebäude in einem Ausbauzustand, der derzeit als ungenügend einzuschätzen ist, da sämtliche Ausbaugewerke nicht mehr den Anforderungen an heutigen Wohnkomfort sowie den energetischen Maßgaben entsprechen. Für die Wertermittlung wird demzufolge die Liquidation (Abriss) unterstellt, so dass hier auf eine detaillierte Beschreibung der baulichen Anlagen verzichtet wird.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I 4
1. VORBEMERKUNGEN 4
2. ALLGEMEINE ANGABEN 5

TEIL II 6
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 6
3.1. Tatsächliche Eigenschaften 6
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück 9
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG 11
4.1. Allgemeines 11

TEIL III 12
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 12
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren 12
5.2. Bodenwertermittlung 13
5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes 13
6. ERGEBNIS / WERTUNG 17
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS 18
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 19
10. ANLAGEN 20
10.1. Übersichtsplan Landkreis Meißen (o. M.) 20
10.2. Übersichtsplan Stadt Radebeul (o. M.) 21
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte 22
10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 23
10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis 25
10.6. Bautechnische Unterlagen 27
10.7. Fotodokumentation 29
10.7.1 Außenansichten 29
10.7.2 Innenansichten 33

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

Das Wertgutachten (kein Bausubstanzgutachten) wird in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV 2021 erarbeitet. Gegenstand ist ausschließlich das angegebene Grundstück einschließlich der aufstehenden Bauten.

Das Wertgutachten gilt nur für den unter Punkt 2 ausgewiesenen Zweck und für den ausgewiesenen Auftraggeber. Eine Weitergabe des Gutachtens für einen anderen Zweck und Nutzer ist nicht gestattet und schließt eine Haftung der Sachverständigen für daraus folgende Schäden und Ansprüche aus.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens durch Dritte bedarf aus urheberrechtlichen Gründen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Für verdeckte Mängel und Schäden kann die Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe (Fläche) der tatsächlichen entspricht. Der Wert des vorhandenen Aufwuchses an Großgrün und Sträuchern wird mit dem Bodenwert erfasst.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird zudem die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt sowie, dass die zum Errichtungszeitpunkt gültigen einschlägigen bautechnischen Vorschriften eingehalten worden sind.

Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt.

Das Wertgutachten wird unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Sachverständige hat kein persönliches Interesse am Ergebnis des Wertgutachtens.

Der ausgewiesene Verkehrswert / Marktwert ist der lastenfreie Wert. Sämtliche in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen bleiben bei der Wertfindung unberücksichtigt.

Weiterhin unterbleiben diesbezüglich aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffenden Angaben.

Das Grundstück wurde allumfänglich besichtigt.

Die Datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DSGVO wurden berücksichtigt bzw. eingehalten.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, welche nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten enthält insgesamt 34 Seiten, davon 7 Anlagen mit 15 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Obere Burgstraße 43a in 01445 Radebeul Landkreis Meißen; Freistaat Sachsen
Grundbuch:	von Radebeul, Blatt 7543, lfd.-Nr.1
Gemarkung:	Kötzschenbroda
Flurstück / Flurstücksgröße:	3174 x mit 710,00 m²
Nutzung:	derzeit leerstehend, ehemals wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer / Verfügungsberechtigter:	----------
Verwaltung: • *nach WEG:* • *Objektverwaltung:* • *Zwangsverwaltung:*	 entfällt, da kein Wohneigentum eigenverwaltet -
Mietsituation:	derzeit leerstehend
Auftrag:	2024-09-25
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-11-21
Teilnehmer am Ortstermin:	für den Antragsteller: der Eigentümer zu 2.01 des GB für die Antragsgegner: der Eigentümer zu 2.04 des GB die Sachverständige Frau Helff
Herangezogene Unterlagen:	- vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 2024-05-13 - vom Antragsteller zur Verfügung gestellt: • Bautechnische Unterlagen (Grundriss+ Schnitt) • Nachweis Gebäudeversicherung • Nachweis bauliche Legimität - von der Sachverständigen eingeholte Unterlagen: • Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses • Auszug aus der Liegenschaftskarte • Auszug aus dem Baulasten- und Altlasten-verzeichnis

	• Planungsrechtliche Auskunft der Bauaufsichts-behörde)
Einsichtnahme in Grundakte:	erfolgte nicht
Gutachterausschuss:	*dienstansässig beim:* Landratsamt Meißen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Remonteplatz 7 in 01558 Großenhain
Bauaufsichtsamt:	*dienstansässig bei der:* Große Kreisstadt Radebeul Pes0alozzistraße 6 in 01445 Radebeul
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2024-11-21 (Tag der Ortsbesichtigung)
Wertermittlungsgrundlagen:	s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

TEIL II

3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Radebeul ist eine Große Kreisstadt im Freistaat Sachsen. Sie ist die einwohnerstärkste und die am dichtesten besiedelte Stadt im Landkreis Meißen und gehört neben Pirna, Freital und Meißen zu den größten Mittelzentren des Ballungsraums Dresden. Die Wein-, Villen- und Gartenstadt mit ihren acht historischen Dorfkernen und zwei Villenquartieren liegt entlang der alten Postchaussee zwischen der ehemaligen Residenzstadt Dresden und dem ehemaligen Bischofssitz in Meißen sowie zwischen der Elbe im Süden und den Weinhängen im Norden. Diese Weinhänge bilden die Weinbau-Großlage Lößnitz in der gleichnamigen Landschaft. Radebeul wird wegen seiner reizvollen Lage auch *Sächsisches Nizza* genannt. Das heutige Radebeuler Gebiet, die Landschaft Lößnitz, die im Nordwesten Dresdens direkt an die sächsische Landeshauptstadt angrenzt, war nicht nur in den vergangenen Jahrhunderten, sondern ist auch heute eine der beliebtesten Wohngegenden der Dresdner Region.

Ort und Einwohnerzahl (Stand 10-2023):	Stadt Radebeul 34.151 ≈ 34.000 EW (Mittelzentrum – Große Kreisstadt)
Verkehrslage des Ortes:	Radebeul liegt im Dreispitz von B6 (westlich) und der BAB 4 (östlich) durch die Stadt führt als Hauptverkehrsstraße die Meißner Straße von Ost nach West stadtauswärts, ca. 1,5 km Luftlinie entfernt vom Objekt *<u>Entfernungen:</u>* - Nachbarstadt Coswig ca. 6 km nordwestlich

- Kreisstadt Meißen ca. 13 km nordwestlich
- Landeshauptstadt Dresden ca. 10 km östlich

Verkehrsanbindung:
BAB 4, AST Dresden – Neustadt ca. 4 km in östlicher Richtung
Bundesstraße 6: über die S 84 ca. 5 km in südlicher Richtung

Verkehrslage des Grundstücks: an einer einfach ausgebauten Anwohnerstraße ca. 1,5 km nördlich der durch den Ort führenden Hauptverkehrsstraße Meißner Straße in einem ruhigen gewachsenen Wohngebiet direkt an den Radebeuler Waldpark angrenzend

Entfernung zum Ortszentrum: maximal 1,50 km entfernt

Vorhandene Infrastruktur: sehr gut
in für eine 34.000 EW umfassende Stadt in reichlichem Maße vorhanden:
soziale Einrichtungen / medizinische Versorgung:
22 Kindertagesstätten; Allgemeinärzte, Zahnärzte, Fachärzte, Apotheken, Elblandklinikum in ca. 2 km Entfernung
- *Bildungseinrichtungen*:
6 Grundschulen, 3 Oberschulen, 2 Gymnasien
(Louisenstift ca. 1,6 km entfernt, 1 Förderschule
- *Versorgung:*
in wenigen Gehminuten erreichbar: Supermärkte bzw. Discounter; Einzelhandel: Fleischerei, Bäcker; Drogerie; Post in unmittelbarer Nähe; Kaufland ca. 3,0 km entfernt
- *Gastronomie / Tourismus / Kultur:*
reichlich Gaststätten, Weinlokale, Cafe's, Pensionen; und Hotels vorhanden; hervorzuheben:
Weingut ‚Schloss Wackerbarth', Karl-May-Museum
- *Betriebe und Unternehmen:*
überwiegend Klein- u. Mittelständische Unternehmen
(Bau- und Gastgewerbe, Einzelhandel, Kredit- und Versicherungsgewerbe, Dienstleistungen)
- insgesamt belebte und sehr beliebte ruhige Wohngegend

Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs: bis 1,0 km entfernt, fußläufig zu erreichen

Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln: Bus / Straba: ca. 2,4 km (Linie 4)
S - Bahn: ca. 1,8 km (Bahnhof Radebeul / Kötzschenbroda)
Lößnitztalbahn: ca. 1,6 km

	Flughafen: ca. 12 km (Dresden – Klotzsche) ca. 124 km (Halle/Leipzig – Interkontinentalflughafen)
Entfernung Dienstleistungseinrichtungen:	bis 1,5 km entfernt
Geschäfts-, Gewerbelage:	mäßig
Wohnlage:	nach Einschätzung der Sachverständigen: gut (keine offizielle Klassifizierung nach Mietspiegel)
Art der Umgebungsbebauung:	offene I – II geschossige Ein-, Zwei- und vereinzelt Mehrfamilienwohnhäuser
Immissionen:	normal
Topographische Lage:	leicht hangig
Gestalt / Form:	rechteckig bis trapezförmig Straßenfrontlänge → ca. 25,00 m Grundstückstiefe → ca. 29,00 m
Erschließungszustand:	
a) Straßenart:	Anliegerwohnstraße (Sackgasse) mit sehr mäßigem Ziel- und Quellverkehr
b) Straßenausbau:	einspurig mit Kies befestigt, keine Gehwege, Parken möglich
c) Straßenbeleuchtung:	-
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße:	nach Süden leicht ansteigend
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:[1]	
a) Trinkwasser:	vorhanden
b) Elektroenergie:	vorhanden
c) Erdgas:	vorhanden[2]
d) Telefon:	vorhanden
e) Schmutzwasser:	vorhanden
f) Löschwasser:	nicht erkundet
Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken:	keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke erkennbar
Baugrund - und Grundwasserverhältnisse:	normaler tragfähiger Baugrund wird unterstellt, das Grundstück befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet eines Fließgewässers

[1] sämtlich bis 2021 erneuert, incl. Hebeanlage
[2] nur straßenseitig, kein Hausanschluss

Zuwegung:	von der Oberen Burgstraße aus mit Betonplatten befestigte Zuwegung zum Gebäude
Freiflächen:	überwiegend Rasenflächen mit vereinzeltem Baum-, Strauch- und Heckenbewuchs, umlaufend um das Gebäude Betonplattenweg
Einfriedung:	straßenseitig: Massivholzscherenzaun mit Heckenbewuchs; 2 -flügeliges Einfahrtstor aus Massivholz rückwärtig: tlw. Zaunanlage (Massivholz, Maschendraht) tlw. offene Grenzgestaltung

Anmerkung:
Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2024-05-13 mit folgender Bezeichnung:

Grundbuch von Radebeul; Blatt 7543
Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Kötzschenbroda
Flurstück:	3174 x mit 710 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Lage:	Obere Burgstraße 43a

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:
Abtlg II: -
Abtlg III: -

Anmerkung:
Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2024-10-23)
Eintragungen im Altlastenverzeichnis:	keine Eintragungen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2024-10-07)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt, auftragsgemäß wurden auch keine weiteren Untersuchungen angestellt
Rechtmäßiges Eigentum Dritter:	keines bekannt
Grundstücksbezogene Versicherungen:	ausreichend Versicherungsschutz vorhanden (siehe gesondertes Anschreiben)

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:	das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich der Gemeinde, es ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	rechtswirksamer FNP vorhanden; eingetragen als landwirtschaftliche Fläche (Quelle: planungsrechtliche Auskunft vom 2024-12-10)
Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan:	kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB - Bauen im Innenbereich zu beurteilen. Das Stadtplanungsamt führt in seiner Stellungnahme vom 10.12.2024 dazu folgendes aus: Zitatanfang: ‚...Das von Ihnen angefragte Grundstück ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Flurstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weitere Satzungen sind nicht bekannt. …‘ Zitatende.

Lage im Geltungsbereich einer

- Erhaltungssatzung: nichtzutreffend
- Gestaltungssatzung: nichtzutreffend
- Städtebaulichen Entwicklungsmaßname: nichtzutreffend

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:	Bauland (baureifes Land)
Sanierungsverfahren / Denkmalschutz:	nicht zutreffend

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes teilunterkellertes Wohnhaus, welches ursprünglich als Wochenendhaus errichtet wurde, jedoch stets als Wohnhaus genutzt wurde.

Die Eigentümer stellten im Jahr 2019 einen Antrag auf Prüfung der Legitimation des Gebäudes, der positiv beschieden wurde.

Die Beschreibung des Objektes erfolgt so, wie es für die Datenherleitung zur Wertermittlung erforderlich ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe oder Eigenschaften des Grund und Bodens eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern bzw. Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Besichtigt werden konnte das gesamte Grundstück von außen und innen. Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann folglich somit nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Abdeckungen von Wand-, Decken- und Bodenflächen wurden nicht entfernt.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes Gebäude, welches im Jahr 1964 in Massivbauweise errichtet und im Laufe der Zeit mit unterschiedlichen Materialien erdgeschossseitig baulich erweitert wurde. Sämtliche bauliche Leistungen, auch die Ausbaugewerke betreffend erfolgten in Eigeninitiative.

Derzeit umfasst das Gebäude ein massives Kellergeschoss mit separatem Zugang von außen sowie ein Erdgeschoss mit Küche, Bad sowie mehreren kleinen Zimmern, häufig auch als Durchgangszimmer ausgebildet. Die Raumhöhe sämtlicher Aufenthaltsräume beträgt maximal 2,15 m, so dass eine Wohnnutzung nach SächsBauO, §47, Abs.1 nicht gegeben ist. Hiernach muss die lichte Raumhöhe mindestens 2,40 m betragen.

Zudem befindet sich das Gebäude in einem Ausbauzustand, der derzeit als ungenügend einzuschätzen ist, da sämtliche Ausbaugewerke (Ölheizung, Elektro, Sanitär, Fenster, Fußboden- und Wandbekleidungen) nicht mehr den Anforderungen an heutigen Wohnkomfort sowie den energetischen Maßgaben entsprechen.

Für die Wertermittlung wird demzufolge die Liquidation (Abriss) unterstellt, so dass hier auf eine detaillierte Beschreibung der baulichen Anlagen verzichtet wird.

Zum Wertermittlungsgrundstück gehören weiterhin noch ein einfaches Gewächshaus, ein massiv eingefasster Teich sowie eine Garage. Diese baulichen Anlagen werden ebenfalls liquidiert.

TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 194 wie folgt definiert:

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

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und Sachwertverfahren (§§ 35-38) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Vergleichbar sind Grundstücke dann, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) hinreichend übereinstimmen oder durch Zu – oder Abschläge vergleichbar gemacht werden können. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

→ ***hier: nicht anwendbar,*** *da unzureichende Anzahl von Vergleichskauffällen vorhanden*

Anmerkung:
Eine telefonische Vorabanfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte ergab, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Anzahl hinreichend vergleichbarer Kauffälle ermittelt werden kann.

Das **Ertragswertverfahren** wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Der Ertrag ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere: Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; mietrechtliche Bindungen; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines

vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind. Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35-38 ImmoWertV 2021 wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

5.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu gelangen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden – **unmittelbarer Preisvergleich**. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden – **mittelbarer Preisvergleich**.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichem gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich):

⇒ **Grundstücksanpassung:**

Bei dem angesetzten Bodenrichtwert handelt es sich um einen Wert, der sich auf die Region bezieht, in der das Bewertungsobjekt liegt. Somit sind die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beurteilenden Zustandsmerkmale wie:

- Lage
- Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße und –zuschnitt
- Oberflächengestalt und Baugrundverhältnisse
- Erschließung und Infrastruktur

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

⇒ **Basis:**

Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich): Internetauskunft auf www.boris.sachsen.de

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 73063013 mit folgenden Kenndaten:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Wert (€/m²):	420
BRW – Zone:	73063013
Nutzungsart:	Wohnbebauung
Ergänzung:	Außenbereich
Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Stand:	2024-01-01

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**= 420 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.11.2024	× 1,00	**E 1**
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 420 €/m²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	-	-	× 1,00	
Vollgeschosse	-	-	× 1,00	
Größe in m²	500	710	× 0,92	**E 2**
Ergänzung	Außenbereich	Innenbereich	× 0,90	**E 3**
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 347,76 €/m²	
IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabenfreier relativer Bodenwertanteil			**≈ 348 €/m²**	
710 m²			× 710 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert			**= 247.080 €**	
boG 1 (- 15.000 €)			- 16.000 €	**E 4 / 1**
V. Summe Bodenwert			**= 231.080 €**	
			≈ 230.000 €	

E 1
Der Bodenrichtwert bildet die Wertverhältnisse zum 01.01.2024 ab. Aufgrund der großen Vielzahl an investitionshemmenden Unsicherheitsfaktoren auf dem Immobilienmarkt, wie z. B. die energetischen Themen ESG (Umwelt, Soziales, Unternehmen), die im Raum stehenden politischen Entscheidungen in Bezug auf das GEG (Gebäudeenergiegesetz), der Ukrainekrieg, die Zinserhöhungen am Kapitalmarkt, den Lieferengpässe bzgl. Bau- und Rohstoffen, die dadurch eingebrochene Neubautätigkeit sowie der fortlaufende Zuzug, wird auf eine konjunkturelle Anpassung verzichtet.

E 2
Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die zu bewertende Grundstücksgröße, herausgegeben vom GAA des Landkreises Meißen: (interaktive Karte boris.sachsen.de)

lageangepasster BRW (€/m²) = 240;
Grundstücksgröße $_{BRW}$ = 500; Grundstücksgröße $_{Bewertungsgrundstück}$ = 710 $\Rightarrow$ UK 0,917 ≈ 0,92

E 3
Die planungsrechtliche Auskunft besagt, dass das Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. D.h. eine Bebauung ist grundsätzlich möglich, sofern die Erschließung gegeben ist. Dies ist hier zutreffend.

In der Bodenrichtwertkarte ist das Grundstücke dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. D.h. eine Neubebauung wäre nicht ohne weiteres möglich, lediglich die aufstehenden Bauten genießen Bestandsschutz.

Maßgebend für die Verkehrswertermittlung ist das Planungsrecht, die Lageausweisung in der Bodenrichtwertkarte ist untergeordnet. Die Diskrepanz der unterschiedlichen Einordnungen wird mit einen pauschalen Abschlag von 10 % gewürdigt.

E 4 / 1
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts. Sie werden durch Zu oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise nach der Marktanpassung gesondert berücksichtigt, wenn sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. (Vgl. § 6, Abs. 2, Satz 2 ImmoWertV2021).

boG 4 / 1: Berücksichtigung Abriss / Freilegungskosten:

Wie unter Punkt 3.1. beschrieben wir für die Wertermittlung die Liquidation unterstellt.

In Anlehnung an die Fachliteratur (Kleiber digital, Nr. 6.2.5.1, RN 164) sowie nach Erfahrungswerten der Sachverständigen bewegen sich die Freilegungskosten in der Regel zwischen 25 – 35 €/m³. Die Freilegungskosten beinhalten den Abbruch, die Verladung, die Abfuhr sowie die Entsorgung.

Für die Bewertung werden Abbruchkosten von 30,00 €/m³ indexiert auf den WST gewählt.
Daraus ergibt sich nachfolgender Berechnungsgang:

Abb.1: Ermittlung Bruttorauminhalt

Bruttorauminhalt					
Gebäude/Geschoss		Länge in m	Breite in m	Höhe in m	BRI in m³
Wohngebäude					
Kellergeschoss		7,00	4,20	2,20	64,68
Erdgeschoss		7,00	10,00	2,40	168,00
		5,00	2,50	2,55	31,87
		5,00	1,80	2,25	20,25
Summe der Bruttogrundfläche:					284,80
Summe der Bruttogrundfläche (gerundet):					**300,00**

Abb.2: Ermittlung Abrisskosten

Gebäudebezeichnung	rd. BRI in m³	Abbruchkosten in €/m³	Abbruchkosten rd. in €
Wohnhaus zzgl. Anbauten	300	30	9.000,00
Zwischensumme		*1,303[3]	**11.727**
Gewächshaus * Teich		psch.	1.000
Garage		psch.	1.000
Sondermüll		psch.	2.000
Summe		=	**15.727**
		≈	**16.000**

[3] Baupreisindex BKI – Basisjahr 2021

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Für diese Bewertung wird ein unbebautes Grundstück unterstellt. Aus diesem Grund ist für die Nutzung und damit für den Wert des Objektes allein der Bodenwert von entscheidender Bedeutung.

Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile **zum Wertermittlungsstichtag 2024-11-21** folgenden Verkehrswert des mit einem liquidationsreifen Wohnhaus bebauten Grundstück in der

Gemarkung:	Kötzschenbroda
Flurstück:	3174 x
Grundbuch:	Radebeul (Sachsen) Blatt 7543; BV: Nr.1
aus dem Bodenwert mit	**230.000,00 €**
in Worten:	zweihundertdreißigtausend Euro.

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichem Wissen, gemäß ihrer Vereidigung als öffentlich bestellte Sachverständige ohne Einfluss Dritter gefertigt wurde.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dresden, den 2024-12-31 gez. Anett Helff

Digital unterschrieben von Anett Helff
Datum: 2026.07.13 15:48:38 +02'00'

Anett Helff, Dipl.-Ing. (FH) ö.b.u.v. SV

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln 2007

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 06; Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung; 6. Auflage, Köln 2004

KLEIBER, WOLFGANG: WertR2006 – Wertermittlungsrichtlinien – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 9.Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2006

KRÖLL, RALF: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage; Luchterhandverlag München / Unterschleißheim, 2004

RÖSSLER; LANGNER fortgeführt von **KLEIBER; SIMON; JOERIS; SIMON**: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, München, 2004

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

ImmoWertV2021:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie) i. d. F. vom 20.3.2014

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 11.04.2019 (BGBl. I S. 65702)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III S. 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

SächsBO:
Bauordnung für das Land Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuverfassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetzte vom 28. Mai 2004, insbesondere Artikel 5 des Gesetzes, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.5.2014, SächsGVBl. S. 200, 227

Hinweis:
Die vorgenannten Rechtsgrundlagen wurden in der jeweils gültigen aktuellen Fassung verwendet.

Sonstige Quellen

DIN 276 – Deutsche Industrienorm: Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten - in der aktuellen Fassung

DIN 277 – Deutsche Industrienorm: Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau - in der aktuellen Fassung

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT des Landkreises Meißen

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

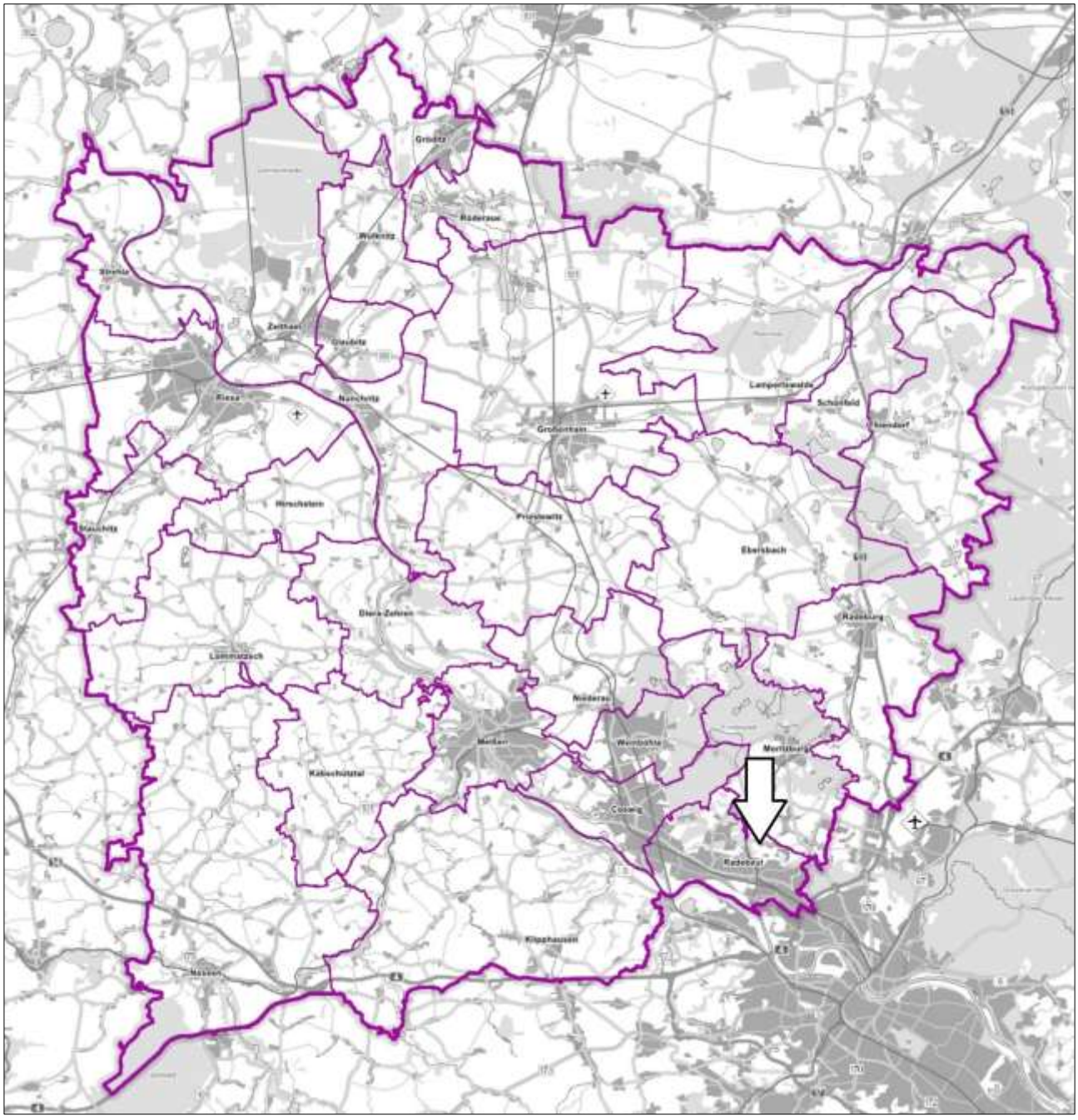
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift (in der jeweils aktuellen Veröffentlichung)

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. d.	an den	FNP	Flächennutzungsplan
i. d. F.	in der Fassung	B-Plan	Bebauungsplan
i. M.	im Mittel	GND	Gesamtnutzungsdauer
GA	Gutachter	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	BW	Bodenwert
GB	Grundbuch	BRW	Bodenrichtwert
MFH	Mehrfamilienwohnhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	WST	Wertermittlungsstichtag
KG	Kellergeschoss	LGZ	Liegenschaftszinssatz
EG	Erdgeschoss	BWF	Barwertfaktor
OG	Obergeschoss	n	Jahre
DG	Dachgeschoss	LK	Landkreis
VH	Vorderhaus	MEA	Miteigentumsanteil
HH	Hinterhaus		

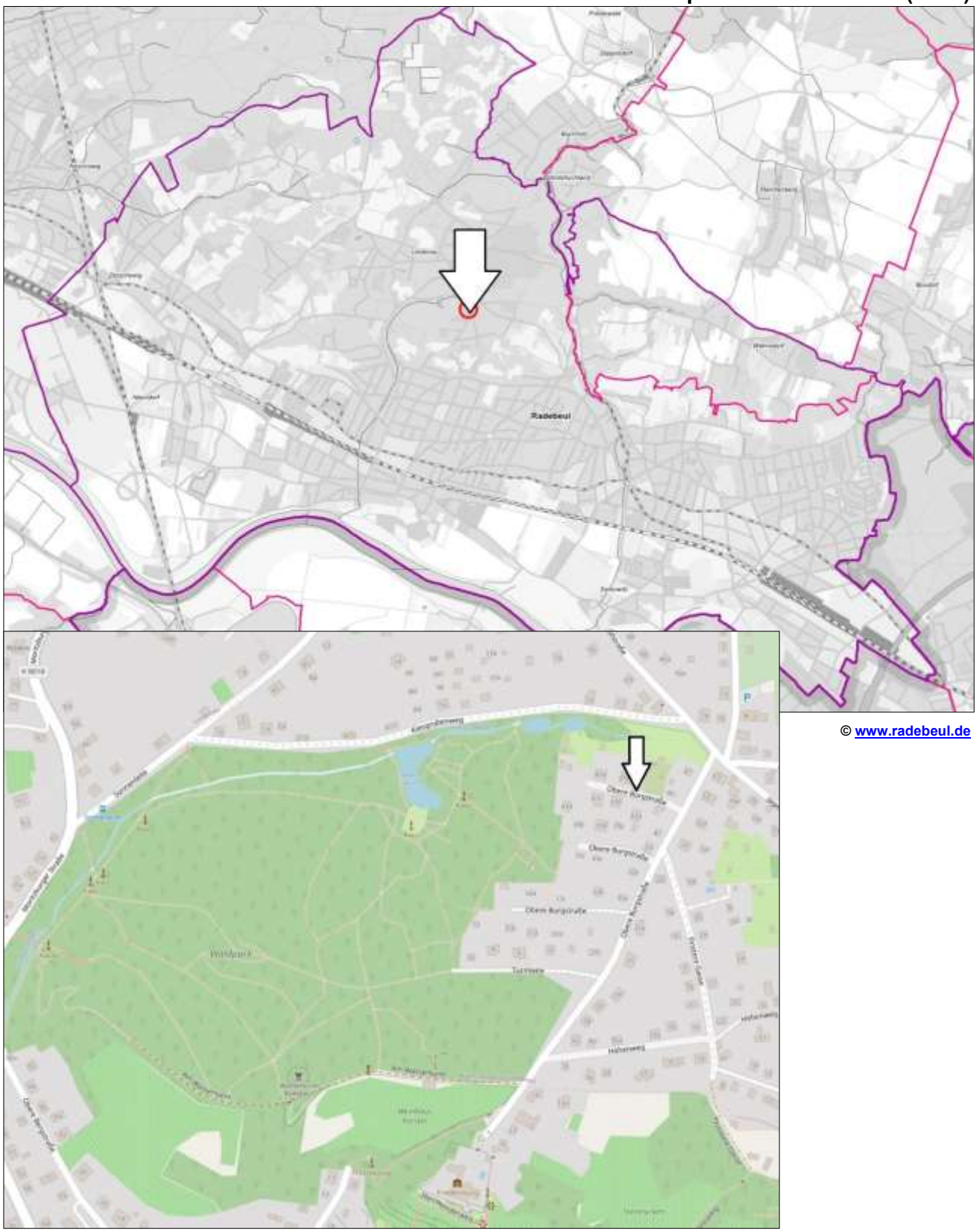
10. ANLAGEN...

10.1. Übersichtsplan Landkreis Meißen (o. M.)



© www.geoportal-meisssen.de

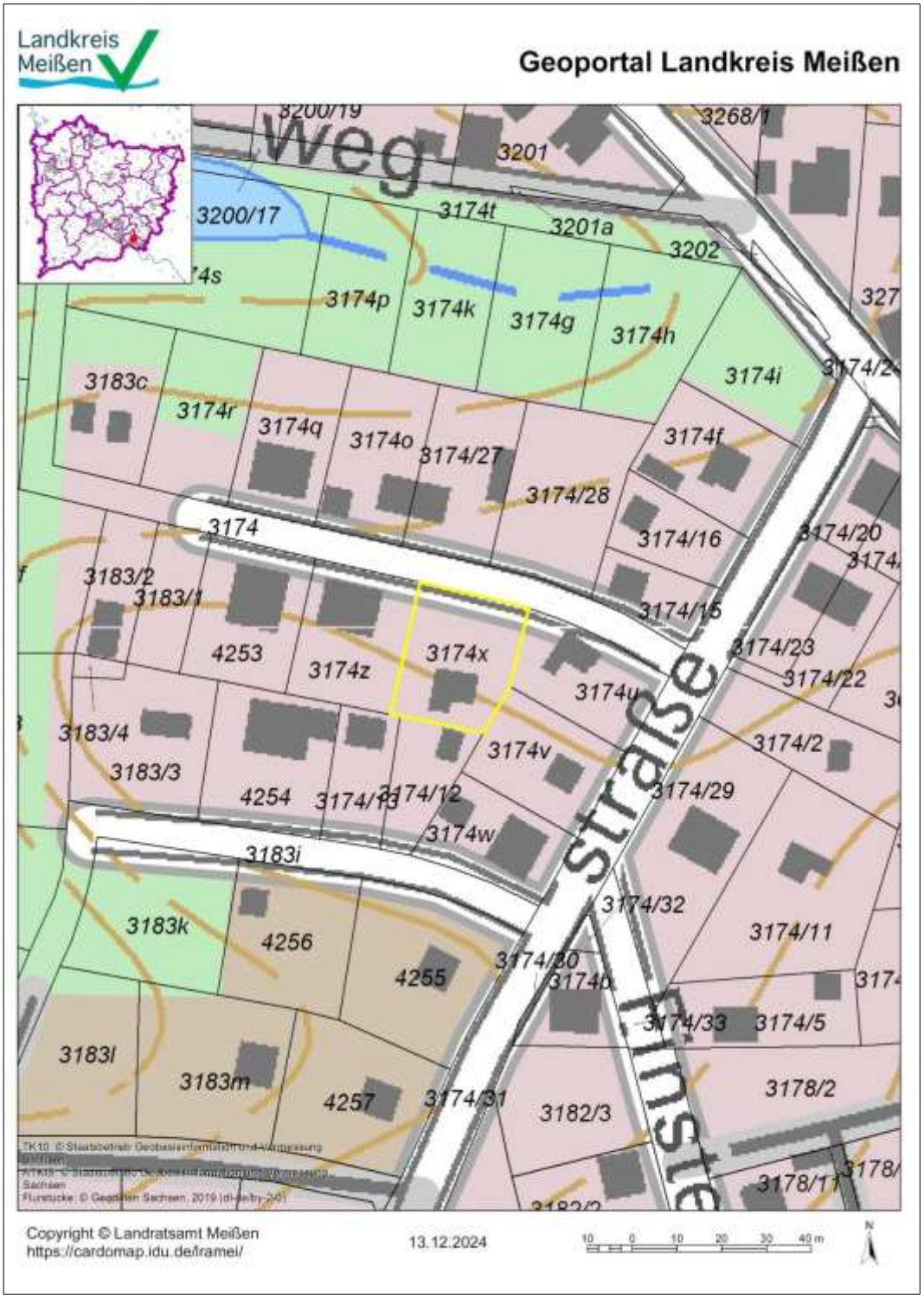
10.2. Übersichtsplan Stadt Radebeul (o. M.)



© www.radebeul.de

© **OpenStreetMap;** Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte



10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

RADEBEUL

Stadtverwaltung Radebeul • Pestalozzistraße 6 • 01445 Radebeul

Sachverständige für Immbolienbewertung
Frau Dipl. Ing. Anett Helff
Weintraubenstraße 4
01099 Dresden

Große Kreisstadt Radebeul
Pestalozzistraße 6
01445 Radebeul
zentrale Einwahl +49(0)351 83 11 - 50
Internet www.radebeul.de
Steuernummer 209/149/00043

Amt Bauaufsichtsamt
Sachgebiet Bauaufsichtsamt
Besucher-Anschrift Pestalozzistraße 8, ZI: 1.18
Bearbeiter/in Frau Röder
Tel 0351/8311949

E-Mail bauaufsicht@radebeul.de
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Aktenzeichen	Datum
	04.10.2024	00468-24-06	23.10.2024

Grundstück: **Radebeul, Obere Burgstraße 43 a,** Gem. Kötzschenbroda, Flurst. 3174 x
Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr ist im nachfolgenden Kostenbescheid enthalten.

Kostenbescheid

Für diese Bescheinigung wird eine Verwaltungsgebühr erhoben. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Es wird der folgende Betrag festgesetzt:

KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben)	BETRAG €
00468- 24- 06	**25,00 €**

Sprechzeiten
Mo + Fr 9.00 - 12.00 Uhr • Di + Do 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr • sowie nach Vereinbarung

Konten der Stadt Radebeul
Commerzbank
IBAN: DE36 8504 0000 0500 0666 00
BIC: COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
IBAN: DE96 8707 0000 0653 1800 00
BIC: DEUTDEBCXXX

Sparkasse Meißen
IBAN: DE97 8505 5000 3100 0031 00
BIC: SOLADES1MEI

Gründe:

Die Kostenentscheidung beruht auf dem Verwaltungskostengesetz des Freistaates Sachsen §§ 1, 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 2, § 6, § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SächsVwKG) in der heute gültigen Fassung. Die Festsetzung der Gebühr erfolgt unter Zugrundelegung der Neunten Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen über die Festsetzung der Verwaltungsgebühren und Auslagen (10. Sächsisches Kostenverzeichnis – 10. SächsKVZ vom 16. August 2021).

Wir bitten Sie, die Kosten innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des v. g. Kassenzeichens an die Kasse der Stadtverwaltung Radebeul zu überweisen. Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzeichen und Verwendungszweck unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, sind wir leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Kostenbescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erheben. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Radebeul, Pestalozzistraße 6, 01445 Radebeul, einzulegen. Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrag

Röder
Sachbearbeiterin Bauaufsichtsamt

Seite 2 von 2

10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Landkreis Meißen

Landratsamt Meißen
Dezernat Technik
Kreisumweltamt

Landratsamt Meißen | PF 10 01 52 | 01651 Meißen

Dipl.-Ing. Anett Helff
ö.b.u.v. Sachverständige für
Immobilienbewertung
Weintraubenstraße 4
01099 Dresden

Datum: 07.10.2024

Sachgebiet Abfall / Boden / Altlasten

Bearbeiter/in: Palitzsch
Telefon: 03521 725-2391
Telefax: 03521 725-88024
E-Mail: kreisumweltamt@kreis-meissen.de
Internet: www.kreis-meissen.de

Aktenzeichen: 729.9-116533/2024

Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster Kreisgebiet Meißen
Gesetz über den Zugang zu Umweltinformationen für den Freistaat Sachsen
Ihre Anfrage vom 03.10.2024 für das Flurstück 3174x der Gemarkung Kötzschenbroda

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 für das Flurstück 3174x der Gemarkung Kötzschenbroda 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.

Besucheranschrift
Remonteplatz 8 | 01558 Großenhain
Konto: Sparkasse Meißen
IBAN DE07 8505 5000 3100 0310 07| BIC SOLADES1MEI
USt-IdNr. DE 270916968

Sprechzeiten
Mo 08:00 – 12:00 Uhr
Di 08:00 – 12:00 Uhr | 14:00 - 18:00 Uhr
Mi Schließtag
Do 08:00 – 12:00 Uhr | 14:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr

729.9-3935/2023-116533/2024

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 **07.11.2024** unter Angabe des **Buchungszeichens 11.75152.7** auf das in der Fußnote auf Seite 1 dieses Schreibens angegebene Konto des Landkreises Meißen einzuzahlen. **Wir bitten darum, die Zahlung nicht als Sammelüberweisung zu tätigen.**

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 VwVfG oder zur Niederschrift beim Landratsamt Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen, Widerspruch erhoben werden.

Wird der Widerspruch in elektronischer Form eingelegt, so ist dieser unter Beifügung einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 über das Secure Gateway des Freistaates Sachsen an die E-Mail -Adresse securemailgateway@kreis-meissen.de zu richten. Nähere Hinweise zum SecureMail Gateway des Freistaats Sachsen sind auf der Internetseite https://www.esv.sachsen. de/secure-mail-gateway.html und zur qualifizierten elektronischen Signatur auf der Internetseite https://www.bundesnetzagentur.de/EVD/DE/Uebersicht_eVD/start.html zu finden. Die Erhebung des Widerspruches durch einfache E-Mail wahrt die Form nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Kunath
Sachbearbeiterin

| 2

10.6. Bautechnische Unterlagen



Abbildung 1: Grundriss Erdgeschoss (o. M.)

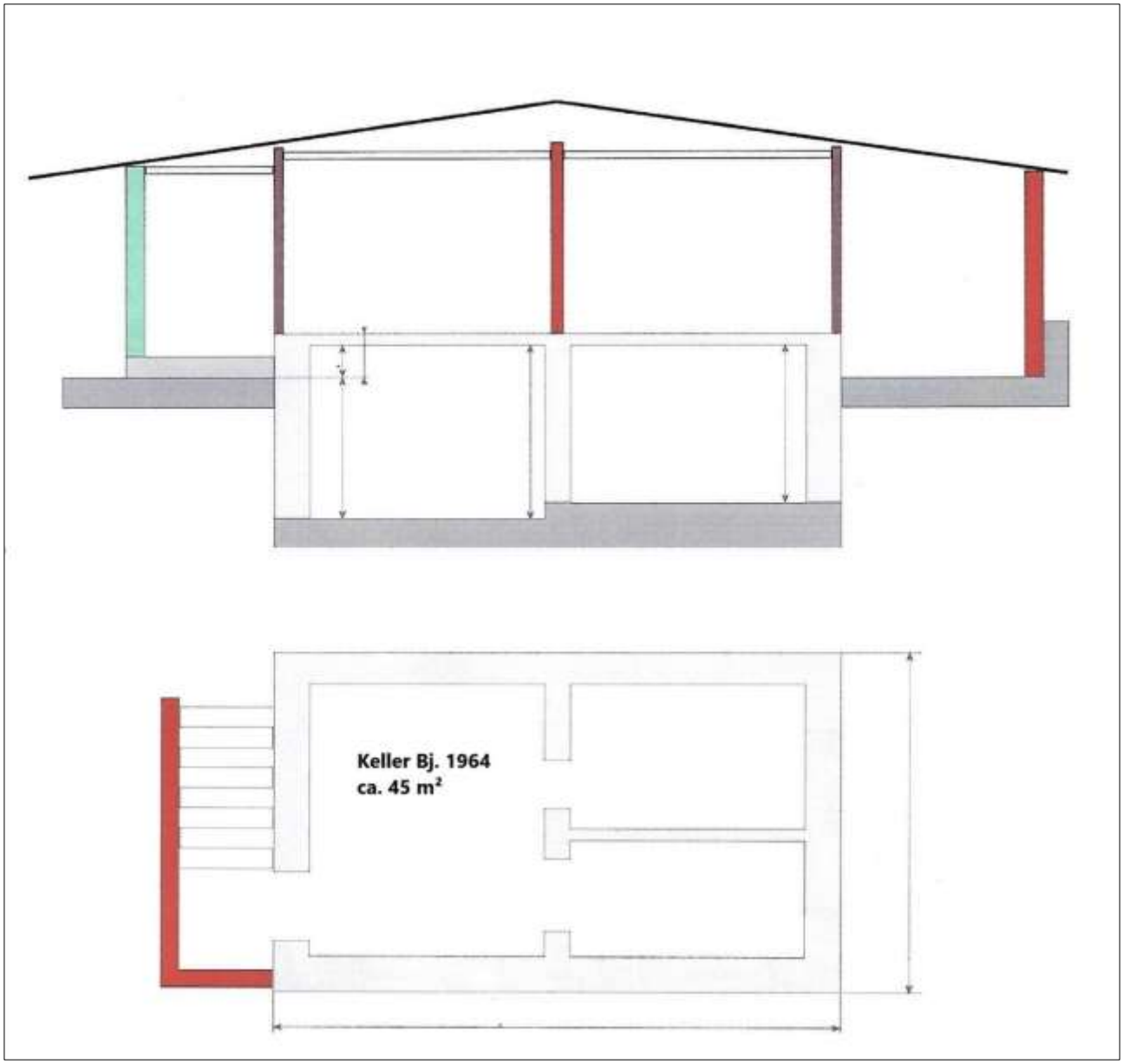


Abbildung 2: Grundriss Kellergeschoss und Schnitt

10.7. Fotodokumentation
10.7.1 Außenansichten



FOTO 1: Luftbild



FOTO 2: Blick in die Straße



FOTO 3: Einfahrtsbereich mit Garage



FOTO 4: Gesamtansicht aus Nordosten



FOTO 5: Ansicht aus Osten



FOTO 6: rückwärtige Ansicht - hinten links Schuppen



Foto 7: Ansicht aus Westen



Foto 8: Gesamtansicht aus Nordwesten



Foto 9: Teichanlage



Foto 10: Gewächshaus



Foto 11: Hausanschlüsse + Hebeanlage



Foto 12: Kellerzugang

10.7.2 Innenansichten



Foto 13: Kellergeschoss mit Öltanks



Foto 14: WC



Foto 15: Küche



Foto 16: Bad



Foto 17: Wohnzimmer