

Aktenzeichen: 511 K 9/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert / Marktwert

für den im Wohnungsgrundbuch von Gruna, Blatt 2880, eingetragenen 47, 75/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstücke 195/9, 196/2, 196/6, 196/7, 196/9, Eibenstocker Straße 97-113a und Hepkestraße 117/119 in 01277 Dresden, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 80 bezeichneten Wohnung im Haus 6.1

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.08.2022



Der Verkehrswert / Marktwert wird geschätzt auf:

480.000 €

(vierhundertachtzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 6

Die digitale Ausfertigung des Gutachtens wurde für die Veröffentlichung im Internet komprimiert und ist demzufolge nicht vollständig.

Zusammenfassung der Objektdaten

Aktenzeichen des Amtsgerichts:	511 K 9/22
Grundbuchamt:	Dresden
Wohnungsgrundbuch von:	Gruna
Grundbuchblatt:	2880
Grundstücksbeschreibung:	47,75/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gruna, Flst. 195/9, Eibenstocker Straße 101, 97, 99, Gebäude- und Freifläche, 2.874 m ² , Flst. 196/2, Eibenstocker Straße 107c, 109, Hepkestraße 117, 119, Eibenstocker Straße 97a, 97b, 99a, 99b, 101a, 101b, 97, 103, 99, 105, 101, 105a, 107, 107a, 107b, Gebäude- und Freifläche, 15.739 m ² , Flst. 196/6, Gebäude- und Freifläche, 145 m ² , Flst. 196/7, Eibenstocker Straße 111, 113, 113a, Hepkestraße 117, Gebäude- und Freifläche, 3.625 m ² , Flst. 196/9, Gebäude- und Freifläche, 139 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 80 im Aufteilungsplan
postalische Anschrift:	Eibenstocker Straße 107 01277 Dresden
Objektart:	Eigentumswohnung (4 Zimmer)
Wohnfläche:	ca. 110 m ²
Baujahr:	2016
Sanierung/Modernisierung:	---
Denkmalschutz:	---
Tag der Ortsbesichtigung:	15.08.2022
Wertermittlungsstichtag:	15.08.2022
Verkehrswert:	480.000 €
Wertermittlungsverfahren:	vorrangig Vergleichswertverfahren
Vermietungsstand:	Eigennutzung
Zubehör:	---
Energieausweis:	liegt vor
Kurzbeschreibung:	Wohnung im 1. Obergeschoss Haus 6.1 des Mehrfamilienhauskomplex mit 4 Zimmern, Küche, Bad, Dusche/WC, Entree, Abstelle, Balkon, Wohnfläche ca. 110 m ²

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt	4
1.2	Verwendung des Gutachtens durch Dritte	4
1.3	Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen	5
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	6
2.2	Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse	7
2.3	Erschließung, Baugrund	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	8
2.5	Planungs- und baurechtliche Situation	10
2.6	Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	13
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Allgemeine Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums (nur Eibenstocker Straße 107)	14
3.2.1	Bauweise, Baujahr	15
3.2.3	Nutzungseinheiten, Sondereigentumsbestandteile	18
3.3	Außenanlagen	18
3.4	Beschreibung des Sondereigentums	18
3.4.1	Ausstattung	19
3.5	Protokoll Eigentümergemeinschaft, Instandhaltungsrücklage, Hausgeld, Reparatur-/Instandhaltungsstau	21
4	Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer	22
5	Wertermittlung	22
5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
5.2	Wertermittlungsverfahren	22
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	23
5.3	Kaufpreise vergleichbarer Objekte	24
5.3.1	Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt	24
5.4	Ermittlung des Vergleichswertes	25
5.4.1	Plausibilitätsprüfung	26
5.4.2	Vergleichswert für das Bewertungsobjekt	27
5.5	Ertragswertermittlung	28
5.5.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung	28
5.5.2	Ertragswertberechnung	31
5.6	Verkehrswert / Marktwert	32
6	Wertmäßige Erfassung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	33
7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
8	Anlagen	34

Hinweise:

Im Folgenden wird aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung nur die männliche Form in der Einzahl verwendet. Es sind jedoch stets Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen gemeint, ebenso, wenn es sich um mehrere Personen oder Gesellschaften handelt.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt

Bewertungsobjekt, Adresse:	Zu bewerten ist der 47, 75/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Eibenstocker Straße 97-113a, Hepkestraße 117, 119 in 01277 Dresden, Flurstücke 195/9, 196/2, 196/6, 196/7, 196/9 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 80 bezeichneten Wohnung im Haus 6.
Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Dresden ist ein Gutachten über den Wert des genannten Grundbesitzes als Grundlage für die nach §§ 74 a Absatz 5 ZVG erforderliche Wertfestsetzung zu erstellen.
Aktenzeichen des Auftraggebers:	511 K 9/22
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 15.08.2022 im Beisein der Gläubigervertretung, der Objektbewohner und des Sachverständigen.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	15.08.2022
Besonderheit:	Einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Eigentumswohnung wurde nicht zugestimmt.

1.2 Verwendung des Gutachtens durch Dritte

Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüber hinaus gehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zu Gunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

1.3 Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- auszugsweiser Ausdruck des Wohnungsgrundbuchs von Gruna Blatt 2880 vom 16.03.2022.

Vom Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. verwendet:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 vom 14.06.2022, Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Kreisfreie Stadt Dresden;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Schreiben des Bauaufsichtsamtes der Landeshauptstadt Dresden vom 30.06.2022;
- Dresdner Mietspiegel 2021;
- Grundstücksmarktbericht 2022 der Landeshauptstadt Dresden;
- Objektangaben der Eigentümervertretung;
- Teilungserklärung nebst Ergänzungen und Aufteilungsplan, Schreiben des Amtsgerichts Dresden, Grundbuchamt, vom 17.06.2022;
- Auskunft betreffend Denkmaleigenschaften, E-Mail der Landeshauptstadt Dresden, Amt für Kultur und Denkmalschutz vom 21.06.2022;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, Abt. Wasser- und Bodenschutzbehörde vom 15.06.2022;
- Auskunft zu naturschutzrechtlichen Belangen, E-Mail der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, vom 14.06.2022;
- Auskunft zu wasserrechtlichen Belangen, E-Mail der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, vom 13.06.2022;
- bauplanungsrechtliche Auskunft des Bewertungsobjekts, Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden vom 07.07.2022;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Schreiben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 14.09.2022;
- Einsichtnahme in die Bauakte der Bauaktenregistratur der Landeshauptstadt Dresden am 19.07.2022;
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden GmbH vom 29.06.2022;
- Bodenrichtwert aus dem Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden;
- Einzeldaten on-geo GmbH vom 28.10./02.11.2022, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Stadt:	Landeshauptstadt Dresden
Stadtbezirk/Stadtteil:	Blasewitz / Striesen-Ost
Einwohnerzahl:	Per 31.12.2021 wird die Einwohnerzahl für Dresden mit 561.002 angegeben. ¹

Anbindungen / Entfernungen

Bundesstraßen:	B 6 ca. 5 km entfernt
Autobahn:	BAB 17 Anschlussstelle ca. 8 km entfernt
Bahnhof/S-Bahnhof:	Dresden-Reick ca. 2 km entfernt Dresden Hauptbahnhof ca. 7 km entfernt
Innerörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV:	in fußläufiger Entfernung
Flughafen/Flugplatz:	Dresden-Klotzsche ca. 14 km entfernt

¹ aus: www.dresden.de

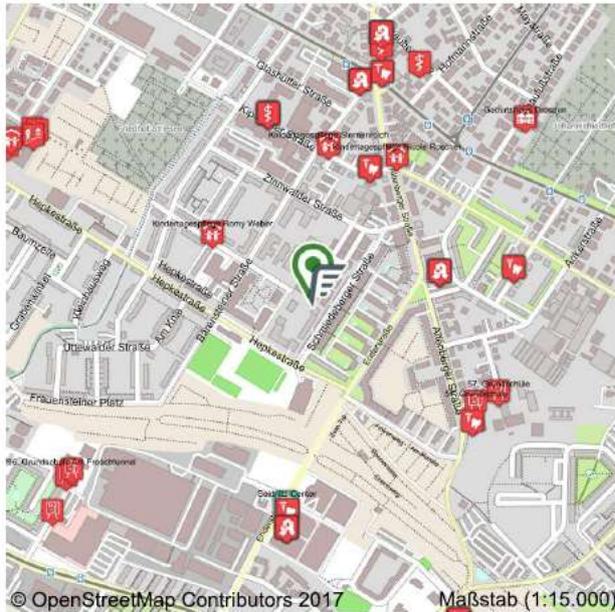
2.1.2 Mikrolage

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück, bestehend aus den Flurstücken 195/9, 196/2, 196/6, 196/7, 196/9, ist an der Hepkestraße und der Eibenstocker Straße gelegen und vom öffentlichen Straßenraum aus gut wahrnehmbar.

Infrastruktur (Luftlinie):

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,4 km)
Krankenhaus	(0,7 km)
Apotheke	(0,3 km)
EKZ	(0,5 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,5 km)
Realschule	(49,0 km)
Hauptschule	(1,5 km)
Gesamtschule	(38,4 km)
Gymnasium	(0,8 km)
Hochschule	(1,4 km)
DB_Bahnhof	(1,7 km)
Flughafen	(10,4 km)
DB_Bahnhof_ICE	(5,0 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Wohnlage:

Unter Abwägung aller Lagevor- und -nachteile wird die Lage des Bewertungsobjektes als sehr gute Wohnlage eingeschätzt. Der Dresdner Mietspiegel weist „Wohnlage: Mittel“ aus.

Immissionen:

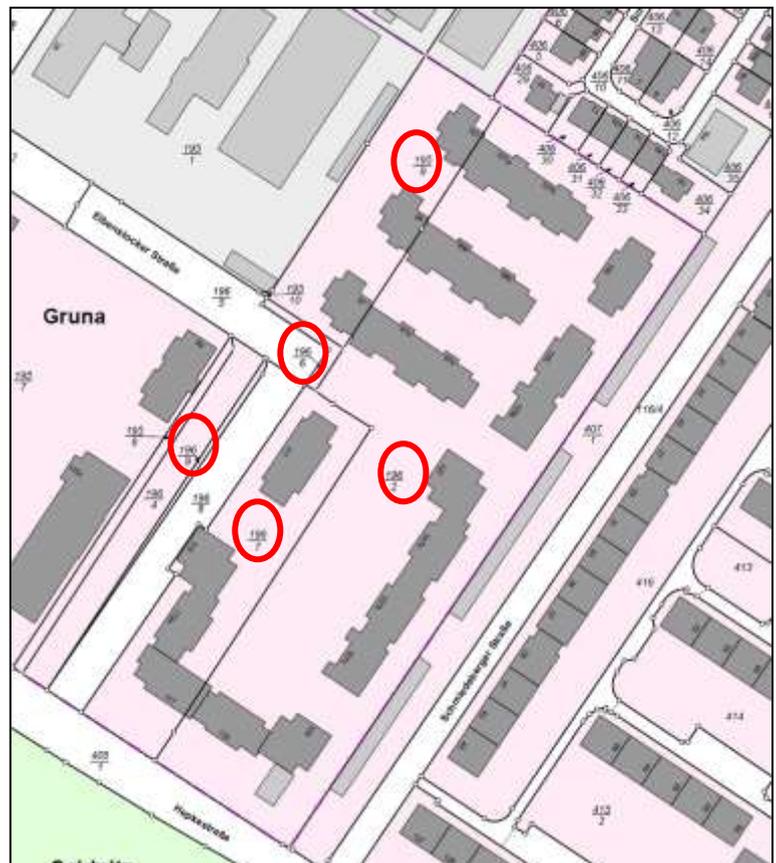
Bei der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen feststellbar.

Umgebung/-sbebauung:

mehrgeschossige Wohnhäuser, Sportplatz, Gewerbe, Lebensmitteldiscounter

2.2 Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse

Topografie:	eben	
Grundstücksform	unregelmäßig	
Größe:	Flurstück 195/9	2.874 m ²
	Flurstück 196/2	15.739 m ²
	Flurstück 196/6	145 m ²
	Flurstück 196/7	3.625 m ²
	Flurstück 196/9	139 m ²
	gesamt	22.522 m ²



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Zum Ortstermin waren Grenzmarkierungen nicht erkennbar. Somit wird von den Grenzen entsprechend des vorliegenden Auszuges aus dem Liegenschaftskataster vom 14.06.2022 und dem Geoportal Sachsenatlas ausgegangen. Danach bestehen keine Grenzbebauungen. Überbauten und Überbauungen der Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Darstellung des Katasternachweises nicht vorhanden.

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

Bei der Hepkestraße und der Eibenstocker Straße handelt es sich um Orts- bzw. Anliegerstraßen in Asphalt.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen, erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen.

Auskünfte zu Erschließungsbeiträgen/Abgaben seitens der Landeshauptstadt Dresden erfolgten nicht. Für den Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass etwaige Erschließungsabgaben nach Baugesetzbuch §§ 127 ff. und § 8 Kommunalabgabengesetz für das Bewertungsobjekt bezahlt und abgerechnet sind.

Die Stadtentwässerung Dresden GmbH teilte im Schreiben vom 29.06.2022 u.a. mit, dass das Grundstück schmutz- und regenwasserseitig erschlossen ist. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass Kanalanschlussgebühren und entsprechende Erschließungsbeiträge in der Landeshauptstadt Dresden nicht erhoben werden. Jedoch obliegt die Planung und Herstellung des Grundstücksanschlusses dem Anschlusspflichtigen. Die Kosten sind von ihm zu tragen.

Anmerkung:

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass zukünftig ggf. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (z.B. für Straßenausbau, Abwasser) oder für neu hinzugekommene Teilanlagen Erschließungsbeiträge erhoben werden. Darüber hinaus ist es möglich, dass für bereits abgeschlossene Maßnahmen eine (Nach-)Veranlagung erfolgen kann.²

Baugrund, Grundwasser:

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besonderen Grundwassereinflüssen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist diese Situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.³

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Der mit Auftragserteilung überlassene, auszugsweise Grundbuchausdruck vom 16.03.2022 dient dieser Wertermittlung als Grundlage. Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Über etwaige wertrelevante Eintragungen, die nach der Ablichtung des vorliegenden Grundbuchausdruckes erfolgt sind, wird das Gericht vom Grundbuchamt informiert. Teilungserklärung nebst Ergänzungen und Aufteilungsplan liegen in Kopie vor.

Grundbuchdaten:

Grundbuchamt	Grundbuch von	Blatt	Gemarkung
Dresden	Gruna	2880	Gruna

Wohnungsgrundbuch				Größe
Lfd. Nr.	Bisherige lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1	--	47,75 / 10.000stel	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
		195/9	Eibenstocker Straße 101, 97, 99 Gebäude- und Freifläche	2.874 m ²
		196/2	Eibenstocker Straße 107c, 109, Hepkestraße 117, 119, Eibenstocker Straße 97a, 97b, 99a, 99b, 101a, 101b, 97, 103, 99, 105, 101, 105a, 107, 107a, 107b Gebäude- und Freifläche	15.739 m ²
		196/6	Gebäude- und Freifläche	145 m ²
zu 1		196/7	Eibenstocker Straße 11, 113, 113a, Hepkestraße 117 Gebäude- und Freifläche	3.625 m ²
zu 1		196/9	Gebäude- und Freifläche	139 m ²

² OVG Berlin-Brandenburg, Az.: 9 B 44.06; OVG Magdeburg, Az. 4M 232/07.

³ Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. In dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 80 laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Bl. 2801 bis 3270).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 10.02.2014, 07.08.2014, 22.01.2015, 27.11.2015, 21.03.2016 Bezug genommen.

Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II:

lfd. Nr. 1 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 (Flst. 196/2) der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Vorflut Kanalrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Dresden im Umfange der Eintragungsbewilligung vom 12.06.1941, 16.06.1941 und 18.11.1941, eingetragen am 09.03.1941.

lfd. Nr. 3 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Radfahrrecht) für die Landeshauptstadt Dresden; gemäß Bewilligung vom 07.08.2014. Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5.

lfd. Nr. 4 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärme-, Trinkwasser-, Elektroleitungsrecht) für die FREWAG Stadtwerke Dresden GmbH; gemäß Bewilligung vom 10.02.2014. Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 5.

lfd. Nr. 5 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Flst.-Nr. 195/7, 195/8 und 196/4; gemäß Bewilligung von 10.02.2014. Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4.

lfd. Nr. 9 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 (Flst. 195/9, 196/2, 196/3) der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Drei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH (Fernmeldeleitungsrecht, Trinkwasserleitungsrecht, Stromleitungsrecht) gemäß Bewilligung vom 22.01.2015.

lfd. Nr. 10 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Auflassungsvormerkung für XXX, Abtretungs- und Verpfändungsbeschränkung; gemäß Bewilligung vom 15.02.2016.

lfd. Nr. 11 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ.: 511 K 9/22); eingetragen am 15.03.2022.

Hinweis:

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz ermittelt. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.

Die wertmäßige Erfassung der Rechte erfolgt unter Punkt 6 dieses Gutachtens.

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden gem. Abt. III:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte habe ich bei meinen Recherchen nicht festgestellt. Dies gilt auch für nachbarrechtliche und/oder sonstige privatrechtliche Gegebenheiten. Über die v. g. Recherchen hinaus wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Teilungserklärung in Kopie liegt vor.

2.5 Planungs- und baurechtliche Situation

Bauplanungsrechtliche Auskunft:

Das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden teilte im Schreiben vom 07.07.2022 mit, dass die Flurstücke 195/9, 196/2, 196/6, 196/7 und 196/9 der Gemarkung Gruna alle im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6012, Dresden-Gruna, Wohnbebauung Hepkestraße liegen. Dieser VB-Plan trat mit Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 40/2013 am 04.10.2013 in Kraft.

Gemäß § 30 Abs. 2 BauGB ist im Geltungsbereich eines VB-Plans ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der seit dem 22.10.2020 rechtswirksame Flächennutzungsplan weist die Grundstücksfläche als „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“ aus.

Die Flurstücke liegen nicht in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet, in einem Erhaltungsgebiet, Stadtumbau- oder Entwicklungsbereich. Eine Veränderungssperre oder städtebauliche Gebote bestehen momentan nicht. Ein Großteil der Grundstücksflächen liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Elbe vom 01.10.2018, geändert am 21.01.2019.

Innerhalb der Landeshauptstadt Dresden gelten darüber hinaus u.a. die Satzung zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) sowie die Satzung über Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung).

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden liegen zu Lasten der Flurstücke 195/9, 196/2, 196/6, 196/7 und 196/9 der Gemarkung Gruna keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO) vor.⁴

Bauauflagen/Baubehördliche Beschränkungen:

Auf schriftliche Anfrage an das Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Dresden wurden keine Angaben gemacht. Es wird davon ausgegangen, dass keine Bauauflagen bestehen.

Denkmalschutz:

Die Objekte Eibenstocker Straße 97-113a und Hepkestraße 117/119 in 01277 Dresden sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als Kulturdenkmale erfasst.⁵

Naturschutzauskunft:

Das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden teilte mit, dass für die Flurstücke 195/9, 196/2, 196/6, 196/7, 196/9 der Gemarkung DD-Gruna (Eibenstocker Straße 97 – 113a und Hepkestraße 117, 119 in 01277 Dresden) keine unmittelbaren naturschutzrechtlichen Auflagen/Beschränkungen bekannt sind.

Die Flurstücke befinden sich nicht in naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und sind auch nicht von einer geplanten Unterschutzstellung betroffen. Nicht auszuschließen ist - wie nahezu überall - das Vorhandensein von geschützten Gehölzen nach der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden und auch nicht das Vorkommen von geschützten und/oder besonders geschützten Arten nach dem Naturschutzrecht. Konkrete Daten liegen dazu aber nicht vor.⁶

⁴ Schreiben des Bauaufsichtsamtes der Landeshauptstadt Dresden vom 30.06.2022.

⁵ E-Mail der Landeshauptstadt Dresden, Amt für Kultur und Denkmalschutz, vom 21.06.2022.

⁶ E-Mail der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, vom 14.06.2022.

Wasserschutzauskunft:

Die Flurstücke 195/9, 196/2, 196/6, 196/7 und 196/9, Gem. Gruna (Eibenstocker Straße 97-113a und Hepkestraße 117 in 01277 Dresden) liegen nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, nicht in einem Heilquellenschutzgebiet und nicht in einem Gewässerrandstreifen. Es ist derzeit auch nicht vorgesehen, ein solches Gebiet dort auszuweisen.

Die genannten Flurstücke liegen teilweise bzw. das Flst. 196/6 vollständig im ausgewiesenen überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe (überschwemmungsgefährdetes Gebiet i. S. § 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG). Daraus ergibt sich, dass § 75 Abs. 5 SächsWG zu beachten ist.⁷

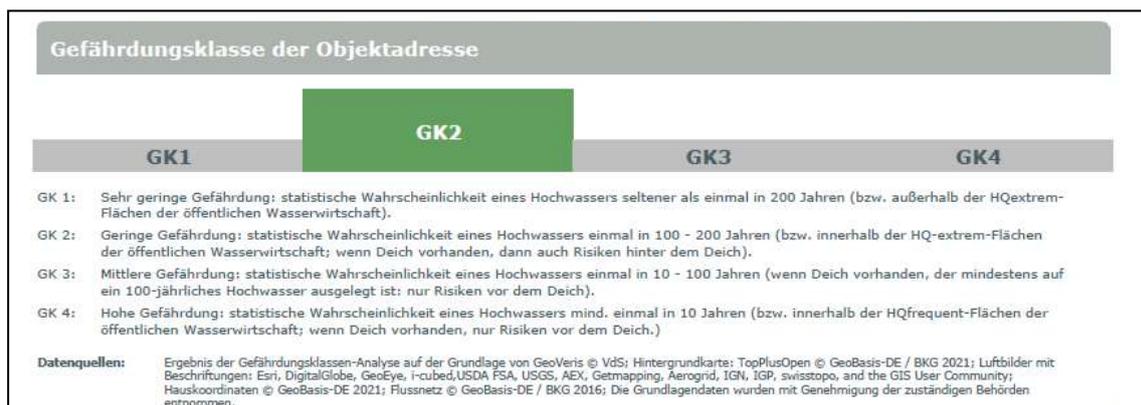
In Absatz 5 § 75 SächsWG heißt es:

„In überschwemmungsgefährdeten Gebieten nach Absatz 1 Nr. 1, die nach Absatz 4 öffentlich bekannt gemacht worden sind, sind dem Risiko angepasste planerische und bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um Schäden durch eindringendes Wasser so weit wie möglich zu verhindern. Insbesondere sind bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmungen zu verhindern.“

Nach Mitteilung des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Dresden liegt ein Großteil der Grundstücksflächen innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes der Elbe vom 01.10.2018, geändert am 21.01.2019. Die Bebauung der Grundstücke erfolgte vor der genannten Ausweisung als überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Ob entsprechende planerische und bautechnische Maßnahmen beim Neubau der Häuser und Tiefgarage erfolgten, kann den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

Die Kaufentscheidung potenzieller Interessenten kann auf Grund der teilweisen Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet negativ beeinflusst sein. Ein Kaufinteressent eines solchen Grundstücks wird diese Situation somit in seine Kalkulationen einfließen lassen und zum Ausgleich der ungewissen bzw. womöglich ungünstigen Erwartungen einen angemessenen Abschlag auf den Kaufpreis suchen. Diese negative Beeinflussung bzw. dieses Marktverhalten wird als merkantile Minderung bezeichnet. Ein merkantiler Minderwert liegt vor, wenn der Verkaufswert gemindert wird, obwohl ein Mangel vollständig beseitigt wurde oder nicht vorhanden war, aber der Verdacht möglicherweise noch vorhandener Schäden besteht.

Angaben zu etwaiger Überschwemmung des Grundstücks bzw. teilweisen Grundstücks liegen nicht vor. Eine Überschwemmung des (gesamten) Grundstücks kann jedoch nie ausgeschlossen werden.



Für den Bewertungsfall wird ein Abschlag in Höhe von 2,5 % auf den Bodenwert als sachgerechte Minderung geschätzt.

⁷ Schreiben der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, vom 13.06.2022.

Altlastenauskunft:

Das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden, Abt. Wasser- und Bodenschutzbehörde, teilte im Schreiben vom 15.06.2022 mit, dass die Flurstücke 195/9 und 196/6 der Gemarkung Gruna nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert sind und keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vorliegen.

Weiterhin wurde mitgeteilt, dass das Flurstück 196/2 zum Teil und die Flurstücke 196/7 und 196/9 vollständig als Bestandteile eines Altstandortes erfasst sind.

I. AKZ:	62/2.04.005 (Altstandort)
Bezeichnung:	Fotopapierwerk Dresden
Adresse:	Bärensteiner Str. 31, 01277 Dresden

Erkundungsstand bzw. vorliegende Dokumentationen:

- Historische Erkundung vom 30.11.1992 durch USaDD – Umweltsanierung Dresden GmbH
- Gutachten vom 22.11.1990 durch HUT Hannover Umwelttechnik GmbH
- Gutachten Grundwasseruntersuchungen Grundstück Bärensteiner Str./Hepkestr. – Erweiterungsfläche Dresden vom 16.07.2012 durch Dipl.-Geologe Ingo Weise

Zum Sachverhalt:

Auf dem vorgenannten Altstandort wurde Fotopapier hergestellt. Die Chemikalien wurden in zumeist festem Aggregatzustand gelagert. Die wässrigen Lösungen (Säuren und Laugen) wurden über innen verlegte Rohrleitungssysteme verteilt. Die Restlösung wurde in die sogenannte Silbergrube geleitet. In Auswertung der vorliegenden Unterlagen sowie der Tatsache der Fotopapierherstellung ist auf den Umgang mit silber-, chromat- und cadmiumhaltigen Verbindungen zu schließen. Auch Öle, Salpetersäure und Phenole sollen in erheblichen Mengen zum Einsatz gekommen sein. Bereits 1994 erfolgten am Altstandort Rückbauarbeiten.

Die vorliegende technische Untersuchung aus dem Jahre 1990 berücksichtigte nur wenige der oben genannten Schadstoffparameter. Im Ergebnis der Untersuchungen ist eine schädliche Bodenbelastung durch branchentypische Schadstoffe nicht auszuschließen.

Im Jahre 2012 wurde der Verdacht einer grundwassergefährdenden Bodenbelastung durch LHKW (leichtflüchtige Halogen-Kohlenwasserstoffe) ausgeschlossen.

III. Schlussfolgerung:

Alle fünf angefragten Flurstücke liegen innerhalb des Trümmerschuttverbreitungsgebietes der Stadt Dresden. Großflächige Trümmerschuttverbreitungen sind keine Altablagerungen i. S. d. BBodSchG (vgl. § 2, Abs. 5, Ziffer 1 BBodSchG). Dennoch können schadstoffbelastete Trümmerschuttbeimengungen im Oberboden schädliche Bodenveränderungen bewirken.

Baumaßnahmen bzw. eine Nutzungsänderung hin zu einer sensibleren Nutzung (zum Beispiel Wohnbebauung) auf den Flurstücken 196/2, 196/7 und 196/9 erfordern eine nutzungsbezogene Neubewertung der Gefährdung. Ziel ist es, in Erfüllung des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB² die Entstehung einer schädlichen Bodenveränderung in Folge der geänderten Nutzung auszuschließen. In der Regel genügt eine ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation der Rückbau- und Erdbaumaßnahmen durch ein im Sinne des § 18 BBodSchG für Abfall- und Altlastenbehandlung sachkundiges Ingenieurbüro sowie die Herstellung bzw. der Nachweis einer für die konkrete Nutzung geeigneten Oberbodenschicht im Bereich der zukünftig nicht überbauten Flächen (Freiflächen). Die Mächtigkeit der unbelasteten Oberbodenschicht auf Freiflächen muss mindestens der in Anhang 1, Tabelle 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)³ angegebenen nutzungsbezogenen Beprobungstiefe entsprechen (Gewerbe: 0,10 m; Wohnen: 0,35 m/ Hausgarten: 0,60 m).

IV. Hinweise:

Wegen des Vorhandenseins von Altlasten bzw. eines Altlastenverdachts auf den Flurstücken 196/2, 196/7, 196/9 weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Regelungen des BBodSchG sowie der BBodSchV maßgebend und einzuhalten sind. Die Anforderungen des SächsKrWBodSchG⁴ sind eigenverantwortlich zu erfüllen (siehe auch <https://www.dresden.de>, Stichworte: „Abbruch und Bauabfallentsorgung“ und Merkblatt „**Bauen auf Altlasten**“). Bei Abbruch-, Bodenaushub- oder Baumaßnahmen ist darauf zu achten, ob sich Abriss- oder das Aushubmaterial in Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit auffällig vom Normalzustand unterscheidet. Dies wäre ein Hinweis auf eine mögliche Altlast oder schädliche Bodenveränderung. In solchen Fällen ist dies gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt anzuzeigen. Nähere Informationen erhalten Sie bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes (Tel.-Nr.: 0351 488 6241; E-Mail: umwelt.recht1@dresden.de).

Diese Auskunft bezieht sich nur auf Altlasten und berücksichtigt keine weiteren Umweltbelange. Sie basiert auf dem Datenbestand der Datenbank SALKA zum Datum der Ausfertigung. Die Datenbank SALKA besteht aus dem Sächsischen Altlastenkataster⁵ und dem Archiv zum Sächsischen Altlastenkataster⁶. Inhalt, Datenerfassung und -aktualisierung sowie Zugriffs- und Auskunftsrechte sind in der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK⁷) geregelt. 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.

Das Bauvorhaben bedurfte den vorliegenden Unterlagen nach keiner Baugenehmigung, lediglich einer Bauanzeige. Aus der Eintragungsgrundlage des Rechts Abt. II/10 geht u.a. hervor, dass die Bauanzeige entsprechend der Vorgaben der Baugenehmigungsbehörde erfolgte. Weiterhin geht hervor, dass über diese Vorgaben hinaus ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt und eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Die vorgenannten Behördenhinweise bedeuteten offensichtlich keine Hindernisse für die Bebauung der Flurstücke mit 8 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage.

Für den Bewertungsfall wird unterstellt, dass die behördlichen Ausführungen bei der Erteilung der Baugenehmigung hinreichende Berücksichtigung fanden und mithin für diese Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant sind.

2.6 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe von Grund und Boden unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt.

Die Grundstücksqualität umfasst:

land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland bzw. baureifes Land, welches direkt einer planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, ergibt sich für den Bewertungsfall der Grundstückszustand: „ortsüblich erschlossenes, geordnetes baureifes Land“.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Nutzung durch den Inhaber der Auflassungsvormerkung (Recht Abt. II lfd. Nr. 10)

Künftige wirtschaftliche Nutzung: für eigene Wohnzwecke oder als Vermietungsobjekt

Mietverhältnisse: Nach Angabe zum Ortstermin bestehen keine Mietverhältnisse.

Wohnungsbindung: Wohnungs- und Mietbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz konnte nicht festgestellt werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

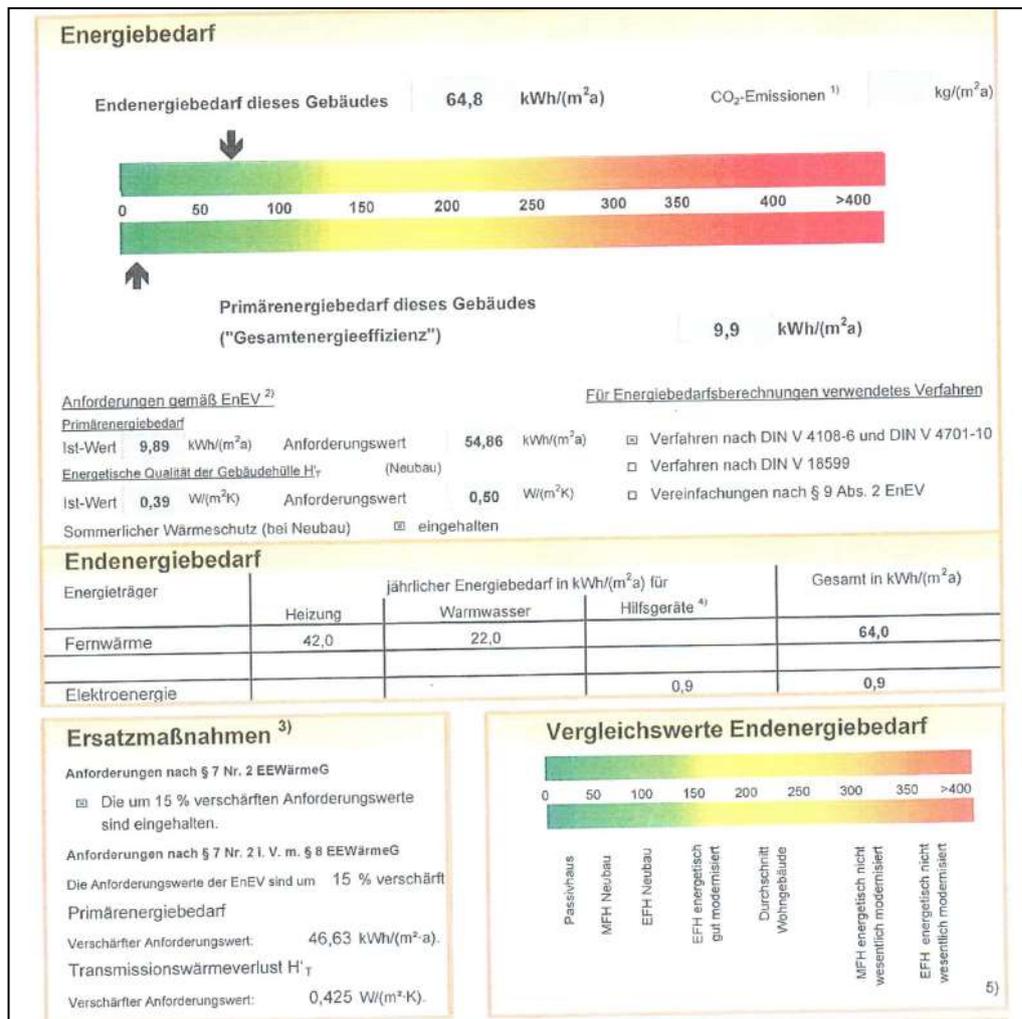
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Informationen aus den vorliegenden Unterlagen.

3.2 Allgemeine Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums (nur Eibenstocker Straße 107)

Energieeffizienz:

Der Energieausweis -auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs- vom 12.11.2013 weist für das Gebäude wie folgt eine aus:



Hinweis: Nach § 80 Abs. 3 – 5 GEG („Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ („Gebäudeenergiegesetz“ (GEG)) besteht eine Energieausweispflicht für die Fälle von Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Leasing eines Gebäudes oder einer Wohnung bzw. einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit. Zwangsversteigerungen sind demgegenüber Eigentumsübergänge, die nicht die Ausstellung eines Energieausweises erfordern, da sie besonderen gesetzlichen Regelungen unterliegen und weder einen Verkauf, eine Vermietung, eine Verpachtung oder Leasing darstellen.

3.2.1 Bauweise, Baujahr

Art des Gebäudes: Wohnhaus mit Erd-, 1. bis 5. Obergeschoss, unter dem Wohnhaus Tiefgarage

Baujahr: 2016 (nach Angabe Eigentümervertretung)

Aus der in der Teilungserklärung vom 10.02.2014 enthaltenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 25.11.2013 ergibt sich für das Gemeinschaftseigentum wie folgt:

C. Gemeinschaftseigentum

Rohbau

Je nach statischem Erfordernis werden die Außenwände in Massivbauweise aus Beton bzw. Kalksandsteinen erstellt. Die Etagendecken sind Stahlbetondecken.

Dachgeschoss / Dach / Spenglerarbeiten

Die Dachgeschossdecke wird als Flachdach aus Stahlbeton mit fachgerechter Abdichtung und Dämmung gemäß Energiekonzept ausgeführt. Alle Spenglerarbeiten werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Fassaden

Die Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem nach Wärmeschutzberechnung ausgeführt und erhalten einen farbig beschichteten Putz. Teilweise wird eine gedämmte Klinker- bzw. Riemchenfassade angebracht.

Balkone

Die Balkone werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Terrassen im EG-Bereich werden mit Betonplatten belegt. Balkongeländer und – soweit erforderlich Absturzsicherungen - werden als Stahlkonstruktion ausgeführt und außen mit einer Dekorplatte verkleidet.

Treppenraum / Treppen

Die Treppen werden als Betonfertigtreppe erstellt. In jedem Treppenhaus wird ein Aufzug eingebaut. Treppenlauf- und Podest-Unterseite sowie Treppenwangen erhalten ohne weitere Oberflächenbehandlung einen weißen Anstrich.

Decken

Ortbetondecken- und Elementdeckenunterseiten bleiben im Tiefgaragenbereich und in den Technikräumen roh ohne weitere Oberflächenbearbeitung. In den Gemeinschaftsräumen werden die Deckenunterseiten ohne weitere Oberflächenbearbeitung weiß gestrichen. Elementdeckenunterseiten in den Flurbereichen der Wohnebenen werden im Fugenbereich gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich.

Vandoberfläche Treppenhaus

Die Wandflächen im Treppenhaus werden bis ca. 1,20 Meter Höhe mit abwaschbarer Oberfläche hergestellt, darüber mit matter Oberfläche weiß gestrichen.

Schlosserarbeiten

Die Treppengeländer in den Treppenhäusern werden als Stahlkonstruktion ausgeführt mit Edelstahl-Handlauf. Gegebenenfalls erforderliche Absturzsicherungen werden als Stahlkonstruktion ausgeführt.

Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren werden in Holz ausgeführt. Die Fensterrollen werden in Aluminium eloxiert ausgeführt.

Die Fensterbänke außen werden als Klinkerrollschicht ausgeführt, außer im Tiefgaragengeschoss, wo keine Fensterbänke eingebaut werden.

Türen

Die Kellertüren zum Treppenraum, zur Tiefgarage und die Türen zu den Technikräumen werden als Stahltüren mit Stahlbleckzargen gemäß Brandschutzkonzept ausgeführt. Die Hauseingangstüren werden aus Kunststoff, Aluminium oder Stahl mit Glasausschnitt ausgeführt.

Schließanlage

Die Gebäude erhalten eine Schließanlage gemäß Schließplan. Für jede Wohnung werden 3 Schlüssel übergeben, mit denen sich sowohl die Wohnungseingangstür, die jeweilige Hauseingangstür sowie die verschließbaren Türen der Gemeinschaftsräume – außer Technikräume - des jeweiligen Aufgangs bedienen lassen.

Bodenbeläge

Der Boden in den Treppenhäusern wird in Granitfliesen bzw. Feinsteinzeugbelag ausgeführt.

Fahrradabstellräume

Die Fahrradabstellräume werden mit verzinkten Gitterwänden samt Gittertüren abgetrennt und ohne Fahrradständer o.ä. geliefert.

Aufzug

Es werden Personenaufzüge mit Stationen von der Tiefgaragenebene bis in die oberste Wohnebene eingebaut, schallentkoppelt und mit Notrufeinrichtung. Die Größe der Kabinen variiert zwischen den Gebäuden (mindestens 6-Personen-Kabinen).

Sanitäranlagen

Im Tiefgaragengeschoss werden die Wasser- und Abwasserleitungen auf Putz montiert. Es werden ein Kaltwasseranschluss und ein Ausguss (für Reinigungszwecke) eingebaut.

Heizungsanlage

Die Gebäude erhalten im Tiefgaragengeschoss eine Fernwärmeübergabestation mit Warmwasserbereitung, mit außentemperaturabhängiger Steuerung und automatischer Nachtabsenkung. Die Treppenhäuser und die Räume im Tiefgaragengeschoss erhalten keine Heizung.

Elektroinstallation

Die Elektroplanung und -ausführung entspricht den Bestimmungen der VDE, den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorgers und den sonstigen aktuellen Regeln der Technik. Im Bereich der Tiefgaragenebene wird die gesamte Elektroinstallation auf den Wänden verlegt.

Verteilung

Der Einbau der Zähleranlage je Wohnung sowie für die Gemeinschaftsanlagen erfolgt in gesonderten Räumen im Bereich der Tiefgaragenebene.

Telefon, TV-Kabelanschluss, Internet

Es wird eine Breitbandkommunikationsanlage (Kabelanschluss eines örtlichen Anbieters) und das entsprechende Hausverteilnetz errichtet (s. B. Allgemeine Hinweise!).

Beleuchtung

Öffentliche Bereiche, Technik- und Gemeinschaftskellerräume erhalten eine ausreichende und energieeffiziente Beleuchtung.

Briefkasten- und Klingelanlage

Für jeden Aufgang wird eine Briefkastenanlage errichtet. Die Klingelanlage wird entweder integriert oder separat montiert.

Außenanlage

Die Außenanlage (Fahrradabstellflächen, Mülltonnenabstellbereiche, Begrünung, Wegesystem, Feuerwehrumfahrung, Spiel- und Freizeiteinrichtungen, Ruhezonen usw.) wird in Anlehnung an den Außenanlageplan bzw. in Abstimmung mit dem Grünflächenamt und dem Stadtplanungsamt erstellt.

Die Gesamtausführung wird in mehreren Höhenstufen erfolgen, Höhenentwicklung und Nivellierung werden in Abstimmung mit dem Grünflächenamt erfolgen.

Die Beleuchtung wird in Anlehnung an den Außenanlageplan erstellt, teilweise mit Steuerung über Bewegungsmelder.

Security

Das Objekt wird in den Sicherheitsplan für das gesamte

Residenz) integriert. Am Objekt werden Überwachungskameras gemäß Sicherheitsplan angebracht, die mit der Sicherheitszentrale im Concierge-Bereich des Altbaus – Haupteingang Hepkestraße 115a – verbunden sind. Hinweis: mit den Überwachungskameras können nur (teil-) öffentliche

Bereiche (z.B. Tiefgarage, Außenanlage) eingesehen werden, nicht jedoch Bereiche des Sondereigentums (Wohnungen, Balkone, Terrassen).

D. Allgemeine Hinweise

Grundlage der Ausführung ist die Baubeschreibung Teil A bis C. Geforderte Mindestraumhöhen werden eingehalten. Bei der Ausführungsplanung können sich geringfügige Abweichungen in den Raumabmessungen ergeben.

Abweichungen in der Bauausführung aufgrund behördlicher Auflagen und technischer Erfordernisse, die den Ausstattungswert nicht mindern, sind vom Käufer zu tolerieren. Die Angaben für Maße und Flächen nach der jeweils aktuellen Fassung der DIN 277 und der WoFIV (Wohnflächenverordnung, Stand 01.01.2004) können ausführungsbedingt geringfügig von der Realität abweichen.

Über- und Unterschreitungen der Wohn- und Nutzflächen bei der Bauausführung bis zu 3 % nach WoFIV (Maßtoleranzen im Hochbau) sind zulässig und werden nicht finanziell ausgeglichen. Hinweis: die Angabe "3 %" bezieht sich immer auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche der jeweiligen Wohnung, nicht auf einzelne Räume: hier können die Abweichungen baubedingt oder auf Grund von Sonderwünschen des Erwerbers höher als 3 % sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Darstellungen in den Prospekten und Verkaufsgrundrissplänen nicht zum Entnehmen von exakten Maßen eignen. Sollten exakte Maße zur Bestellung von Einbaumöbeln, wie z. B. Kücheneinheiten usw. benötigt werden, so sind diese Maße vor Ort festzustellen.

In den Prospekten vorgenommene Möblierungsdarstellungen stellen lediglich einen Vorschlag dar, sind jedoch nicht Leistungsbestandteil.

Bei Sanitär-Einrichtungsgegenständen kann es aus fertigungstechnischen Gründen oder im Rahmen von Produktwechseln zu geringen Form- und Farbabweichungen kommen.

Die Zwangsentlüftungen in den innen liegenden Küchen sind nicht geeignet, um Dunstabzugshauben anzuschließen.

Die Ausstattung der Musterwohnung weicht teilweise von der projektspezifischen Standard-Ausstattung ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Wohnräumen und Terrassen bzw. Balkonen Höhenunterschiede sowie Türschwellen vorhanden sein können. Auch zwischen Gemeinschaftsfloren und Wohnungen sowie im Bereich der Zugänge von der Tiefgarage zu den Treppenhäusern können Schwellen vorhanden sein, insofern ist der Begriff "stufenfrei" eingeschränkt verwendbar.

Für die Errichtung und den Betrieb der gesamten Antennen- und Breitbandkommunikationsanlage einschließlich der

Hausverteilung besteht ein Miet- und Betriebsvertrag mit einer örtlichen Anbieterfirma. In der monatlichen Miete, die über die WEG-Verwaltung mit den Eigentümern abgerechnet wird, sind alle einmaligen und laufenden Gebühren und Entgelte für die Nutzung und Wartung der Medienversorgung enthalten. Hinzu kommen Rundfunk- und Fernsehgebühren im üblichen Umfang. In einigen Wohnungen der obersten Etage des jeweiligen Gebäudes besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen einzubauen (Sonderwunsch). Dabei ist darauf zu achten, dass die Entfernung des Abluftrohres von der nächsten Wohnung der darüber liegenden Ebene mindestens 15 m beträgt. Außerdem kann es auf Grund der Objektstatik zu Einschränkungen bei der Wahl des Kaminofens und dessen Aufstellort kommen. Klar gestellt wird, dass die Kosten für die hausseitige Installation (u.a. Einbau eines Abluftrohrs) sowie Planungs- und Genehmigungskosten (für jeden Kamineinbau ist eine gesonderte Baugenehmigung erforderlich) ebenfalls durch den Käufer zu tragen sind. Zu beachten ist auch die Zugangsmöglichkeit und -berechtigung für den Schornsteinfeger.

Die im Energieausweis der Objekte aufgeführten Werte gelten für die Objekte als Ganzes, aber nicht für jede einzelne Wohnung: hier kann es wohnungsspezifisch zu Abweichungen bei den entsprechenden Werten kommen.

Der Bauträger behält sich vor, Wandschächte und Abkofferungen entsprechend den baulichen und bautechnischen Gegebenheiten einzubauen bzw. deren Lokalisierung falls erforderlich zu ändern. In der Tiefgarage kann es auf Grund von erforderlichen Leitungsführungen zu einer Beeinträchtigung der Nutzbarkeit im Deckenbereich entlang den Innenwänden kommen, wodurch beispielsweise die Heckklappe eines Geländewagens nicht vollständig geöffnet werden kann, falls er heckseitig zur Innenwand geparkt werden sollte. Der Käufer akzeptiert, dass die aktuelle Version der Sächsischen Garagenverordnung in diesem Punkt eventuell nicht vollständig eingehalten wird.

Der Bauträger legt die Position der Heizkreisverteiler und Sicherungskästen in den Wohnungen nach eigenem Ermessen fest. Der Käufer verpflichtet sich, die Zugänglichkeit bzw. Revisionsfähigkeit der Anlagen sicherzustellen.

Durch die Austrocknung von Bauteilen kann es zu geringfügigen Rissbildungen kommen, die aber keinen Mangel darstellen. Ebenso sind Dehnungsrisse zwischen verschiedenen Baustoffen nicht auszuschließen. Bei den verwendeten Holzbauteilen handelt es sich um Naturprodukte. Hier stellen Farb- und Strukturungleichheiten und material bedingte Verformungen keinen Mangel dar.

Plastische Verfugungen (z.B. bei Badewannen und bei Stoß- und Anschlussfugen von Leichtbauwänden) sind

bauphysikalisch erforderlich. Die regelmäßige Überwachung sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Verfugungen obliegt dem Käufer.

Gegenstand der Bemusterung ist:

- wohnungsspezifische Elektroplanung
- Bodenbeläge (Parkett, Bodenfliesen)
- Wandfliesen / Bordüren / Fliesenspiegel Küche (Sonderwunsch)
- Bad- und WC-Einrichtungsgegenstände

Sonderwünsche werden - soweit technisch und rechtlich machbar - gegen Aufpreis ausgeführt. Hierzu wird jeweils eine separate Vereinbarung erstellt. Eventuell können auf Grund der Realisierung von Sonderwünschen zugesagte Fertigstellungszeitpunkte des entsprechenden Sondereigentums überschritten werden.

Stand: 25.11.2013

3.4.1 Ausstattung

Zur Ausstattung der Wohnung wird auf nachfolgende, der Teilungserklärung beiliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung verwiesen:

A. Allgemeiner Teil

Es werden 8 Neubauten in konventioneller, handwerkgerechter Massivbauweise nach den geltenden Normen und Regeln der Baukunst hergestellt. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden erfüllt. Dabei wird - gemäß den aktuellen Bedingungen der KfW - der Standard "KfW-Effizienzhaus 70" erreicht.

Die Bauausführung erfolgt unter Berücksichtigung der Forderungen der involvierten Ämter der Bauverwaltung Dresden, des Statikers und des Sachverständigen für den vorbeugenden Brandschutz.

Unter den Wohngebäuden wird eine Tiefgarage realisiert. Die Wohnebenen und das Tiefgaragengeschoss werden jeweils über ein Treppenhaus mit einem innenliegenden Aufzug erschlossen.

Alle Wohnungen werden vom Tiefgaragengeschoss stufenlos erreichbar sein, ein Teil der Wohnungen ist auch über den jeweiligen Hauseingangsbereich stufenlos erreichbar.

B. Sondereigentum

Rohbau

Die Wohnungswände werden aus Beton, aus Kalksandstein sowie teilweise als Gipskartonwände erstellt.

Decken

Ortbetondeckenunterseiten werden geputzt, Elementdeckenunterseiten werden im Fugenbereich gespachtelt. Einzelne Räume in den Wohnungen erhalten – sofern erforderlich für die Leitungsführung oder auf Grund des Einbaus von Niedervoltbeleuchtung in den Sanitärbereichen – abgehängte Decken in Trockenbauweise. In diesem Fall wird die lichte Deckenhöhe von ca. 260 cm nicht erreicht. Die Deckenunterseite im Wohnbereich erhält eine glatte Oberfläche und einen weißen Anstrich.

Estrich

Auf den Decken wird als Untergrund für die Bodenbeläge ein schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung eingebracht.

Innenwände

Gemauerte Wände und Trockenbauwände erhalten eine glatte Oberfläche und (außer die gefliesten Bereiche) einen weißen Anstrich.

Wandfliesen*

Die Bäder und WCs werden türhoch gefliest (Materialpreis Euro 30 /qm). Es wird eine umlaufende Bordüre eingebracht. Die Wandoberflächen oberhalb der Fliesen werden gespachtelt oder geputzt und deckend weiß gestrichen.

Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren werden in Holz ausgeführt, innen weiß, außen einheitlich farbig. Die Fensterrollen werden in Aluminium eloxiert ausgeführt. Die Fenster werden in den Wohnräumen teilweise bodentief ausgeführt. Alle Fenster im EG-Bereich erhalten elektrisch betriebene Rollläden, die Fenster in den oberen Etagen erhalten Markisioletten.

Die Fenster sind mit einer Drei-Scheiben-Isolierverglasung versehen. Zur Sicherstellung der Lüftungstechnischen Anforderungen werden die Fenster teilweise mit so genannten "Regel-Air-Systemen" (natürlicher Luftaustausch) gemäß den Vorgaben des Fachplaners ausgestattet.

Die Fensterbänke in den Wohnungen werden in Naturstein, ausgeführt. Die Fenster und Fenstertüren im EG-Bereich erhalten abschließbare Oliven.

Türen

Die Wohnungseingangstüren und die Innentüren werden als Röhrenspantüren mit Weißlackbeschichtung, profillos ausgeführt. Sie erhalten Drückergarnituren aus Aluminium eloxiert. Die Wohnungseingangstüren erhalten ein Zylinderschloss, dreiteilige Bänder sowie einen Spion.

Die Innentüren der Wohnungen sowie die Wohnungseingangstüren erhalten weiße Holzzargen.

Bodenbeläge*

Die Böden der Wohnräume und Flure erhalten einen Belag aus Parkett (Standard Naturholznutzschicht Eiche oder Buche, Materialpreis Euro 45 /qm), verklebt verlegt, mit umlaufender farblich angepasster Sockelleiste. In den Sanitärbereichen, Abstellräumen und Küchen werden die Böden mit Feinsteinzeug (Materialpreis Euro 45 /qm) belegt. Abstellräume und Küchen erhalten eine umlaufende materialidentische Sockelleiste.

Sanitäranlagen

Die Abwasserleitungen in den Wohnungen werden hinter Installationsabkofferungen aus Trockenbau geführt.

Die Kalt- und Warmwasserversorgung wird jeweils über Wasserzähler in den Wohnungen gemessen. Die Zählleinrichtungen (Funkmessgeräte) werden einheitlich bei einem örtlichen Serviceunternehmen gemietet.

Die Festlegung der Lage der Abwasseranschlüsse in den Küchen und Bädern ist nicht Teil der Bemusterung, außer innerhalb des Installationsbereiches im Rahmen der Umsetzung von Sonderwünschen.

Sanitäreinrichtung*

Alle Wohnungen erhalten ein Masterbad, die meisten Wohnungen außerdem ein Gästebad. Die Ausstattung erfolgt laut Wohnungsplan und Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Abweichungen bezüglich Anzahl, Qualität und Positionierung der Einrichtungsgegenstände (u.a. Badewanne, Dusche, Waschbecken usw.) sind nach Abstimmung bedingt möglich.

Die WCs werden in Keramik weiß (Fabrikat Villeroy & Boch, Produktlinie Gustavsberg, Modell "SAVAL" oder gleichwertig) an der Wand hängend mit Wandeinbauspülkasten, ökologischer Spartastenfunktion und einem Kunststoffsitz mit Deckel ausgeführt.

Die Waschtische werden in Keramik weiß (Fabrikat IDEAL STANDARD Modell CONNECT oder gleichwertig, Abmessung 600 x 460 mm für das Masterbad und 500 x 460 mm für das Gästebad) befestigt an Vorwandelementen, eingebaut.

Die Badewannen werden als Acryl-Körperwanne weiß (Fabrikat GALATEA Modell CT 170 oder gleichwertig), Größe ca. 170 x 75 cm, eingebaut.

Die Duschen haben eine Größe von mindestens 80 x 80 cm, die Duschtrennungen werden in Klarglas gemäß Planung eingebaut. Die Duschbereiche im Masterbad werden bodengleich im Gefälle gefliest ausgeführt. Das Gästebad erhält eine flache Duschwanne (Fabrikat GALATEA Modell PROFILINE oder gleichwertig, leichte Kante sichtbar).

Die Waschtischarmaturen, Badewannen- und Duscharmaturen werden als Einhebelmischer (Fabrikat HEINRICH SCHULTE Modell BILBAO oder gleichwertig) ausgeführt. Die Badewannen- und Duscharmaturen werden unter Putz ausgeführt.

Zu jeder Badewanne wird ein Wannenbrauseset mit Brauseschlauch, Wandhalter und Handbrause (Fabrikat EUROPA Modell FUN oder gleichwertig) montiert.

Zu jeder Dusch-Anlage wird ein Brauseset mit Wandstange, Brauseschlauch und Handbrause (Fabrikat EUROPA Modell FUN oder gleichwertig) montiert.

Jede Wohnung wird mit einem Waschmaschinenanschluss im Sanitärbereich ausgestattet.

Die Küchen erhalten je einen Warmwasseranschluss und einen Kaltwasseranschluss mit Eckventilen sowie einen Abwasseranschluss.

Heizungsanlage

Alle Räume im Wohnbereich, im Küchenbereich sowie im Sanitärbereich erhalten Fußbodenheizungen, die über einen Wohnungsheizverteiler angeschlossen werden. Dieser Verteiler enthält elektrische Stellmotoren, die über die Raumthermostate die einzelnen Heizkreise regeln.

Die Wohnungsflure, Dielen und Abstellräume erhalten bei Bedarf einen eigenen Heizkreis. Räume, die im Raumverband miteinander stehen, erhalten einen gemeinsamen Heizkreis sowie ein gemeinsames Thermostat.

In den Bädern wird ein Handtuchheizkörper - angeschlossen über den Fußbodenheizkreislauf - zusätzlich zur Fußbodenheizung installiert.

Jede Wohnung erhält für die Erfassung des Wärmeverbrauchs einen von einem örtlichen Serviceunternehmen angemieteten Funk-Wärmemengenzähler.

Lüftung

Alle fensterlosen Bäder, WC und innen liegende Küchen erhalten eine mechanische Zwangsventilierung gekoppelt über Lichtschalter mit Nachlaufsfunktion, in den Küchen mit separatem Schalter.

Elektroinstallation*

Die Elektroinstallation orientiert sich an der DIN 18015 (einfacher Standard, teilweise Abweichungen bzw. Reduzierungen möglich). Die Elektroplanung und -ausführung entspricht den Bestimmungen der VDE, den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorgers und den sonstigen aktuellen Regeln der Technik. Der wohnungsspezifische Elektroplan ist Teil der Bemusterung.

In den Wohnungen wird die gesamte Elektroinstallation unter Putz verlegt. Für Wandschalter- und Steckdosen werden europäische Markenfabrikate (Modell BUSCH-JÄGER oder GIRA oder gleichwertig) in der Farbe „Elektro-Weiß“ verwendet.

Verteilung

Der Einbau der Zähleranlage je Wohnung sowie für die Gemeinschaftsanlagen erfolgt in gesonderten Räumen in der Tiefgaragenebene. Jede Wohnung erhält eine wandintegrierte separate Unterverteilung zur Aufnahme der notwendigen Sicherungselemente einschließlich Fehlerstromschalter.

Telefon, TV-Kabelanschluss, Internet

Die Installation des Telefonanschlusses erfolgt zentral im Flurbereich. Dort kann ein W-LAN-System installiert werden (durch den Käufer bzw. dessen Provider). Alternativ kann eine Telefonverkabelung (Sonderwunsch gegen Aufpreis) innerhalb der Wohnung erfolgen.

Die Installation eines TV-Kabelanschlusses erfolgt in allen Wohnräumen.

Beleuchtung

Die Wohnungen erhalten in den Sanitärbereichen eine energieeffiziente Niedervolt-Beleuchtungsanlage mit Leuchtdioden in abgehängten Decken.

Türöffner, Video-Wechselsprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Video-Wechselsprechanlage mit Klingel und Haustüröffner.

Schließanlage

Die Gebäude erhalten eine Schließanlage gemäß Schließplan. Für jede Wohnung werden 3 Schlüssel übergeben, mit denen sich sowohl die Wohnungseingangstür, die jeweilige Hauseingangstür sowie die verschließbaren Türen der Gemeinschaftsräume – außer Technikräume - des jeweiligen Aufgangs bedienen lassen. Für jeden Briefkasten gibt es 2 eigene, schließplanunabhängige Schlüssel.

Aus der Grundrisszeichnung vom 15.09.2014 geht für die bewertungsgegenständliche Wohnung hervor:

Fußbodenbelag Zimmer:	Stabparkett Eiche
Fußbodenbelag Küche, Abstelle, Bad und Dusche	Bodenfliesen, anthrazit grau, 30 cm x 60 cm
Wandbekleidung Bad/Dusche	Wandfliesen, weiß matt, 30 cm x 60 cm
Balkon	Betonplatten grau 40 cm x 40 cm

Zudem wird in der Eintragungsgrundlage des Rechts Abt. II/10 darauf hingewiesen, dass abweichend von der Baubeschreibung alle Fenster in den Obergeschossen elektrisch betriebene Rollläden erhalten, außer den Fenstern, die sich unterhalb eines Balkons befinden und keiner direkten Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind.

Sondernutzungsrecht(e): Sondernutzungsrechte konnten den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

3.5 Protokoll Eigentümergemeinschaft, Instandhaltungsrücklage, Hausgeld, Reparatur-/Instandhaltungsstau

Weder eigentümerseits noch von der zuständigen WEG-Verwaltung wurden bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens Protokolle der Eigentümerversammlungen überreicht bzw. erfolgten Angaben zur Instandhaltungsrücklage und zu Hausgeldzahlungen.

Reparatur-/Instandhaltungsstau

Bei Eigentumswohnungen ist der Reparatur-/Instandhaltungsstau aufzuteilen in den, der von der Gemeinschaft und in den, der von dem jeweiligen Sondereigentümer zu tragen ist. Kosten für Reparatur- und Instandhaltungsstau werden überwiegend aus der Instandhaltungsrücklage getragen.

Zum Ortstermin waren sichtbar:

Am Gemeinschaftseigentum - ./.

Für den Bewertungsfall wird unterstellt, dass ggf. nicht erkannte bzw. nicht mitgeteilte Reparaturen und Instandhaltungen am Gemeinschaftseigentum aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden.

Am Sondereigentum: - ./.

Für den Bewertungsfall wird unterstellt, dass für etwaig nicht erkannten bzw. nicht mitgeteilten Reparatur- und Instandhaltungsstau die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage für die Eigentumswohnung entnommen werden wird.

Bauschäden / Baumängel am Gemeinschaftseigentum bzw. am Sondereigentum wurden zum Ortstermin augenscheinlich nicht festgestellt.

4 Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Die Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist die Zahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV 2021 wird für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Nach § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann bis zum Ablauf des 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt werden.

Für den Bewertungsfall wird auf Grund von Objektart, Gebäudezustand und Baujahr eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für angemessen gehalten.

Für das 2016 erbaute Gebäude ergibt sich zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.08.2022 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rechnerisch 74 Jahren.

5 Wertermittlung

5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung (Marktwertwertermittlung) ist, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (**d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer**) zu bestimmen.

Der Verkehrswert (Marktwert) kann auch in Anlehnung an die Definition der TEGoVA⁸ aus dem Jahr 1991 verstanden werden. Demnach stellt er den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für das ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Der Marktwert (Market Value; MV) nach RICS (Red Book, RICS-Bewertung – Globale Standards 2017)⁹ ist der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem bereitwilligen Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen bereitwilligen Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln (siehe IVS 104, Absatz 30.1).

5.2 Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben: Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39).

⁸ The European Group of Valuers Associations (Der europäische Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter).

⁹ Royal Institution of Chartered Surveyors (Britischer Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen)

Die Verfahrensanwendung ist gemäß § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2021 abhängig von der Art des Wertermittlungsobjektes, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, den Umständen des Einzelfalls und der zur Verfügung stehenden Daten.

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- und Teileigentum wird üblicherweise mittels Vergleichswertverfahren bewertet, soweit eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Erst- bzw. Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- und Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 20, 24, 40 ImmoWertV 2021 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 2021) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 2021) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen objektspezifische angepasste Vergleichsfaktoren im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit, den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblichen erzielbaren jährlichen Erträgen oder einer sonstigen Bezugseinheit.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Unterstützend kann die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum auch mit dem Ertragswertverfahren erfolgen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn ortsübliche Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Einheiten ermittelt werden können und der Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat geeignete Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen nach den vorgegebenen Selektionskriterien ermittelt. Die Wertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt somit über das Vergleichswertverfahren. Der Ertragswert wird vergleichend hinzugezogen und soll das Ergebnis stützen und wirtschaftlich begründen.

5.3 Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Für die Vergleichswertermittlung wird die schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 14.09.2022 herangezogen. 11 Kauffälle über Eigentumswohnungen aus dem Zeitraum 01.01.2021 bis 14.09.2022 wurden nach den folgenden Kriterien ermittelt:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr und freier Markt
- Teilmarkt Weiterverkauf
- Gemarkung Gruna, Seidnitz, Striesen, Tolkewitz, Altstadt II
- Mehrfamilienwohnhaus und Wohn- und Geschäftshaus
- Baujahre 2005 - 2018
- Wohnfläche 65 m² bis 120 m²

Die Basisdaten der übermittelten Kauffälle über Eigentumswohnungen stellen sich wie folgt dar, wobei es sich in allen um „Mehrfamilienhäuser“ handelt, die Baujahre zwischen 2006 und 2017 ggf. geschätzt wurden, kein Denkmalschutz, eine offene Bauweise und Vorhandensein von Fahrstuhl ausgewiesen wurde. Zudem wurden für die Kauffälle Nr. 3-5 sowie 9-12 ein Balkon und für die restlichen Kauffälle eine Terrasse angegeben.

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Geschoss-lage	Wfl. in m ² (rd.)	BRW in €/m ²	Gesamtpreis nach Vertrag in €	bereinigter KP/Wfl. in €/m ²
1	Altstadt II	01.21	DG	92	850	425.000	4.229
2	Altstadt II	02.21	EG	98	850	360.000	3.521
3	Striesen	03.21	3.OG	98	850	320.000	3.164
4	Altstadt II	10.21	2.OG	110	580	534.370	4.540
5	Striesen	10.21	1.OG	89	850	380.000	4.135
6	Altstadt II	11.21	EG	101	850	520.00	4.931
7	Striesen	12.21	DG	101	1.200	584.000	5.294
8	Altstadt II	01.22	EG	89	1.050	349.000	3.607
9	Altstadt II	01.22	1.OG	97	910	415.000	4.176
10	Striesen	03.22	3.OG	65	860	320.000	4.539
11	Seidnitz	01.22	EG	92	640	395.000	4.104

BRW = Bodenrichtwert, KP = Kaufpreis, Wfl. = Wohnfläche

In der Berechnung der Quadratmeterpreise (Kaufpreis/Wohnfläche) sind Garagen, Stellplätze und Inventar nach Auskunft des Gutachterausschusses nicht enthalten.

5.3.1 Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Um Extremfälle und eventuelle Abweichungen berücksichtigen zu können, sind die übermittelten Kauffälle auf Ihre Vergleichbarkeit zu prüfen. Werden Unterschiede zur Vergleichbarkeit gefunden, hat dies zur Folge, dass entweder ein Ausschluss oder eine Anpassung vorgenommen werden muss. Bei der Anpassung werden die Angaben zu den Vergleichsfällen durch sachverständig geschätzte Korrekturen auf die Situation des Wertermittlungsobjektes vorgenommen.

Unter dem Punkt 7.2.3 Geschossbau als Wohnungseigentum -Wohnungsmerkmale informiert der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 darüber, dass in Anwendung von § 12 ImmoWertV Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen bestimmter Gebäude- und Wohnungsmerkmale ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ausgeglichen werden sollen. Der Teilmarkt Wohnungseigentum wird dabei in Erst- und Weiterverkäufe unterteilt. Im Erstverkauf bestimmen Angebotspreis die Höhe der Kaufpreise und demzufolge ist eine Anpassung nicht sinnvoll. Die Ausführungen beziehen sich aus diesem Grund auf Weiterverkäufe, unterschieden nach Baujahren.

Für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten wurden Kauffälle für Eigentumswohnungen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit den Kriterien „Weiterverkäufe uneingeschränkte auswertbarer Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs der Berichtsjahre 2020 bis 2021“ und „gelegen in Geschossbauten mit Baujahren ab 1990“ herangezogen.

Unter Anwendung des vom Gutachterausschuss bereit gestellten automatischen Berechnungstools ergeben sich folgende, an die zu bewertende Eigentumswohnung angepasste Preise:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Geschoss-lage	Wfl. in m ² (rd.)	BRW in €/m ²	bereinigter KP/Wfl. in €/m ²	angepasster Preis/Wfl. in €/m ²
1	Altstadt II	01.21	DG	92	850	4.229	4.485
2	Altstadt II	02.21	EG	98	850	3.521	3.869
3	Striesen	03.21	3.OG	98	850	3.164	3.491
4	Altstadt II	10.21	2.OG	110	580	4.540	5.334
5	Striesen	10.21	1.OG	89	850	4.135	4.431
6	Altstadt II	11.21	EG	101	850	4.931	4.967
7	Striesen	12.21	DG	101	1.200	5.294	5.003
8	Altstadt II	01.22	EG	89	1.050	3.607	3.379
9	Altstadt II	01.22	1.OG	97	910	4.176	4.262
10	Striesen	03.22	3.OG	65	860	4.539	4.558
11	Seidnitz	01.22	EG	92	640	4.104	4.247

5.4 Ermittlung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert wird in der Regel aus dem Mittelwert der Vergleichsfälle bestimmt. Das arithmetische Mittel errechnet sich dabei aus der Summe der Einzelwerte geteilt durch die Anzahl. Die Genauigkeit des arithmetischen Mittels ergibt sich aus der Standardabweichung.

Die Genauigkeit des arithmetischen Mittelwertes wird durch den Variationskoeffizienten beschrieben, der sich aus Standardabweichung dividiert durch den Mittelwert ergibt, wobei der Variationskoeffizient eine Größe ohne Einheit ist.

Nach Petersen¹⁰ kann die Datenqualität anhand des Variationskoeffizienten beurteilt werden:

von 0,00 bis 0,05	sehr gut
von 0,05 bis 0,10	gut
von 0,10 bis 0,15	noch ordentlich
von 0,15 bis 0,20	recht bedenklich
größer 0,20	absolut zu verwerfen

In der aktuellen Literatur¹¹ wird zum Variationskoeffizienten ausgeführt, dass bei einem Wert von über 0,3 der Mittelwert statistisch nicht gesichert ist. Die Datenbasis ist zu untersuchen. Bei einem Wert zwischen 0,2 und 0,3 ist bei Kaufpreisen aus dem Grundstücksmarkt fachlich zu klären, ob die Spanne der Kaufpreise marktüblich ist oder andere Einflüsse vorliegen. Bei einem Wert unter 0,2 ist der Mittelwert statistisch gesichert.

Zusätzlich wird die Spanne um den Mittelwert in einer Breite der zweifachen Standardabweichung (2 x Sigma) ermittelt. Liegt kein Wert außerhalb dieser Spanne, ist eine hinreichende Verteilung erreicht. Dieser „2-Sigma-Test“ entspricht einer statistischen Sicherheit von 95 %.

¹⁰ Dipl.-Kfm. Ulrich Renner und Prof. Dr.-Ing. Michael Sohni, „Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien“, 30. Auflage, 2012, Theodor-Oppermann-Verlag

¹¹ Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff REV, Berlin, Vergleichswertverfahren mit Vergleichswerttrichtlinie und Grundlagen der Statistik, November 2013.

Übersicht der Vergleichsobjekte mit angepassten Preisen

lfd. Nr.	Wfl. in m ² (rd.)	angepasster Preis/Wfl. in €/m ²
1	92	4.485
2	98	3.869
3	98	3.491
4	110	5.334
5	89	4.431
6	101	4.967
7	101	5.003
8	89	3.379
9	97	4.262
10	65	4.558
11	92	4.247
Mittelwert:		4.366
Standardabweichung (STD):		614
Variationskoeffizient:		0,14
Mittelwert + 2fach STD:		5.594
Mittelwert – 2fach STD:		3.138

Auswertung

Die Standardabweichung bei dem Mittelwert von 4.366 €/m²-Wfl. ist hinreichend klein. Der Variationskoeffizient mit 0,14 ist akzeptabel, die Vergleichsfälle liegen alle in der zweifachen Standardabweichung. Bei der ermittelten Spanne ist eine statistisch genügende Verteilung erreicht, die Auswertung der Vergleichspreise ergibt eine ausreichende Genauigkeit. Für eine weitere Überprüfung der Vergleichskaufpreise besteht kein Anlass.

Für den Bewertungsfall wird der errechnete Mittelwert von **4.366 €/m²-Wfl.** in Ansatz gebracht.

5.4.1 Plausibilitätsprüfung

On-geo (on-geo GmbH, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt, E-Mail-Auslieferung vom 02.11.2022) weist eine Preisspanne von 3.953 €/m²-Wfl. bis 4.877 €/m²-Wfl. aus, wobei Daten von 20 Objekten ausgewertet und an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst wurden.

Informationen zur Lage	
Stadt	Dresden
Stadtteil	Striesen-Ost
Postleitzahl	01277
Straße	Eibenstocker Str.
Hausnummer	107
Objektangaben	
Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	110
Grundstücksfläche	22522
Baujahr	2016
Ausstattung	höherwertig
Zustand	sehr gut
Mindestangebote	6
* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweitung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.	

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	4.232,00
Preisspanne [EUR/m ²]	3.953,00 bis 4.877,00
Bemerkung	<p>Es wurden 2000 Vergleichsobjekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2022). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 01277), Baujahr 2014, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2626 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 01277), Baujahr 2014, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3354 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 01277), Baujahr 2015, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2936 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 01277), Baujahr 2014, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3863 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 01277), Baujahr 2014, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3400 €/m²

Der Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden weist für Eigentumswohnungen in mittlerer Lage der Baujahre 1990-2019 mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 61 m² im Weiterverkauf im Jahr 2021 einen mittleren Preis von 2.435 €/m²-Wfl. (Minimum: 1.130 €/m²-Wfl., Maximum: 5.355 €/m²-Wfl.) aus.

Für die Gemarkung Gruna sind im Weiterverkauf, Baujahr 1990-2019, zehn Kauffälle mit durchschnittlich 2.425 €/m²-Wfl. bei einer Spannweite von 1.415 €/m²-Wfl. – 3.310 €/m²-Wfl. ausgewiesen.

Der ermittelte Vergleichspreis für die im 1. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus mit Fahrstuhl gelegene Wohnung aus den vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten wird somit hinreichend plausibilisiert.

5.4.2 Vergleichswert für das Bewertungsobjekt

4.366 €/m ² -Wfl. x 110,00 m ²	=	480.260 €
abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Punkt. 3.5)	-	0 €
Vergleichswert	=	<u>480.260 €</u>
rd.		<u>480.000 €</u>

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung

Tatsächliche Nettokaltmiete

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wird von dem Inhaber der Auflassungsvormerkung genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge durchgeführt.

Marktüblich erzielbarer, ortsüblicher Rohertrag (netto-kalt)

Der Rohertrag ergibt sich nach § 18 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Auf die nachfolgende Ableitung der Mieten wird verwiesen.

Immobilienmarkt - Nettokaltmieten

Für die Auswertung des Mietniveaus wurden der „Dresdner Mietspiegel 2021“, Vergleichsmieten der on-geo GmbH und Wohnungsmieten von Immobilienscout24, Auswertungszeitraum April 2022 bis September 2022, (on-geo GmbH, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt, E-Mail-Auslieferung vom 28.10./02.11.2022), herangezogen.

Nach der Abfrage im Online-Mietspiegel Dresden 2021 bei der Größe und der Lage der bewertungsgegenständlichen Wohnung ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 9,13 €/m² bei einer Spannweite von 7,67 €/m² bis 10,13 €/m².

Für den Mikromarkt Dresden, Tolkewitz/Seidnitz-Nord, werden von der on-geo GmbH für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 90 m² bis 120 m² keine Angebote angegeben. Dem stehen 20.264 Gesuche gegenüber. Für die Gemeinde Dresden werden für Wohnungen mit der entsprechenden Wohnfläche 499 Angebote mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,45 €/m² bei einer Spannweite von 7,00 €/m² bis 14,06 €/m² und 35.510 Nachfragen ausgewiesen.

Die von der on-geo GmbH ermittelte Vergleichsmiete bewegt sich zwischen 6,36 €/m² und 9,76 €/m² und liegt durchschnittlich bei 7,91 €/m², die über den Dresdner Mietspiegel 2021 online ermittelte Miete liegt bei 9,13 €/m² (Spannweite: 7,67 €/m² bis 10,13 €/m²).

Für den Bewertungsfall wird in Auswertung der v.g. Mietrecherche auf Grund von Lage und Ausstattung eine monatliche Nettokaltmiete von 10,00 €/m² als marktüblich erzielbar eingeschätzt und in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile gemäß § 32 ImmoWertV 2021 werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke als Absolutbetrag bzw. prozentualer Betrag vom Rohertrag in Ansatz gebracht. In Anlehnung an Anlage 1 zu § 11 Absatz 2 BelWertV und an die vom Gutachterausschuss für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendete Ertragswertrichtlinie werden die Instandhaltungskosten mit 12,20 €/m², die Verwaltungskosten für die Wohnung mit 373 € sowie das Mietausfallwagnis mit 2 % des Jahresrohertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden wird im Grundstücksmarktbericht 2022 für Wohnungseigentum im Weiterverkauf, Baujahr 1990-2019, ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,25 % bei 27 ausgewerteten Kauffällen mit einer Spannweite von -0,39 % bis 3,91 % und einer Standardabweichung von 1,02 ausgewiesen.

Das Ertragswertverfahren kann sachgerecht nur mit Hilfe des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes durchgeführt werden. Der Liegenschaftszinssatz stellt als Faktor das zukünftig zu erwartende Nutzungspotenzial einer Immobilie dar.

Für die Ermittlung des für den Bewertungsfall zutreffenden Liegenschaftszinssatzes werden dazu die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden übermittelten und unter Punkt 5.3.1 und 5.4 selektierten Kaufpreise herangezogen.

Der Liegenschaftszinssatz wird durch Umkehr des Ertragswertverfahrens abgeleitet.

Der jeweilige Liegenschaftszinssatz für die Kauffälle wird durch Auflösung der Formel nach „p“ ermittelt.

Anmerkung zur nachfolgenden Berechnung:

Aus den vorliegenden, übermittelten Kauffällen sind die jeweils anteiligen Bodenwerte nicht ersichtlich. Da der Bodenwert aufgrund finanzmathematischer Berechnungen nur einen geringen Einfluss auf den Ertragswert der Objekte ausübt, wird der für das Bewertungsobjekt ermittelte Bodenwert als zutreffender Bodenwert für jedes Vergleichsobjekt in Ansatz gebracht. Die für den Bewertungsfall abgeleitete wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist eine Ableitung aus den konkreten Informationen. Vom Gutachterausschuss wurden für die Kauffälle die jeweiligen Baujahre benannt. Für die numerische Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird pauschal für die Vergleichsobjekte eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von jeweils 74 Jahren angenommen. Die vorstehend ermittelte Nettokaltmiete von 10,00 €/m² wird nachfolgender Berechnung ebenfalls zugrunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der vorgenannten Ausführungen für jedes Vergleichsobjekt separat berechnet.

lfd. Nr.	Kaufpreis	Wfl.	ROE p.a.	Instandh. p.a.	Verwaltung p.a.	Mietausfall p.a.	BWK p.a.	Rendite p.a.	BWK	LZ
	€/m ²	m ²	€/m ² / Mon	€/m ² / Jahr	€	% ROE	gesamt in €	€	in %	in %
			€ 10,00	€ 12,20	€373,00	2%				
1	4.485,00	92,00	11.040,00	1.122,40	373,00	220,80	1.716,20	9.323,80	15,55	1,62
2	3.869,00	98,00	11.760,00	1.195,60	373,00	235,20	1.803,80	9.956,20	15,34	2,14
3	3.491,00	98,00	11.760,00	1.195,60	373,00	235,20	1.803,80	9.956,20	15,34	2,50
4	5.334,00	110,00	13.200,00	1.342,00	373,00	264,00	1.979,00	11.221,00	14,99	1,11
5	4.431,00	89,00	10.680,00	1.085,80	373,00	213,60	1.672,40	9.007,60	15,66	1,63
6	4.967,00	101,00	12.120,00	1.232,20	373,00	242,40	1.847,60	10.272,40	15,24	1,17
7	5.003,00	101,00	12.120,00	1.232,20	373,00	242,40	1.847,60	10.272,40	15,24	1,17
8	3.379,00	89,00	10.680,00	1.085,80	373,00	213,60	1.672,40	9.007,60	15,66	2,62
9	4.262,00	97,00	11.640,00	1.183,40	373,00	232,80	1.789,20	9.850,80	15,37	1,66
10	4.558,00	65,00	7.800,00	793,00	373,00	156,00	1.322,00	6.478,00	16,95	1,57
11	4.247,00	92,00	11.040,00	1.122,40	373,00	220,80	1.716,20	9.323,80	15,55	1,81
Durchschnitt									1,73	

Für den Bewertungsfall wird der ermittelte, marktbezogene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 1,73 % berücksichtigt.

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist der Wert des freigelegten bzw. un bebauten Grundstücks bei üblicher und planungs- sowie baurechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit. Nach § 196 BauGB handelt es sich bei dem Bodenwert um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.¹²

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Der Themenstadtplan der LH Dresden weist den Bodenrichtwert für baureifes Land zum Stichtag 01.01.2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes mit 410,00 €/m² aus. Dabei wurde die Nutzung als „Wohnbaufläche (W)“, als Bauweise „Mehrfamilienhäuser“, eine geschlossene Bauweise und die Anzahl der Vollgeschosse mit „IV“ angegeben.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes ist aus dem Bodenrichtwert, der nur ein durchschnittlicher Lagewert ist, abzuleiten. Dafür ist der Bodenrichtwert durch entsprechende Zu- und Abschläge an die reale Situation des Bewertungsobjektes anzupassen.

Für den Bewertungsfall wird anhand der Erkenntnisse des Ortstermins die gesamte Fläche als baureifes Land eingeschätzt.

¹² Vergleiche § 196 Abs. 1 BauGB.

Durch den Gutachterausschuss wurde für die Bodenrichtwertzone keine Richtwertgrundstücksgröße, jedoch eine WGFZ von 1,0 abgeleitet. Nach grob überschlägiger Ermittlung der WGFZ im Bewertungsfall errechnet ich hierbei eine WGFZ von 1,19. Umrechnungskoeffizienten sind bei einer geschlossenen Bauweise erst ab einer WGFZ von 1,1 des Richtwertgrundstückes ermittelt worden. Insofern erfolgt keine Anpassung des ausgewiesenen Bodenrichtwertes.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.08.2022 unter Berücksichtigung des merkantilen Minderwerts wie folgt ermittelt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	2880	1	Gruna	80		196/6	47,75	10.000	13,72
	2880	1	Gruna	80		196/6	47,75	10.000	75,15
	2880	1	Gruna	80		196/6	47,75	10.000	0,69
	2880	1	Gruna	80		196/7	47,75	10.000	17,30
	2880	1	Gruna	80		196/9	47,75	10.000	0,66

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

107,52

davon zu bewerten

107,52

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	baureifes Land	107,52	399,75					Ja	42.981

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

BODENWERT (gesamt)

42.981 €

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Vergleiche Punkt 4.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Vergleiche Punkt 3.5.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Nutzung		RND	Zins	Ein- heiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			m ²
w	1	Wohnen / ETW 80	74	1,73	1	110,00		10,00	13.200	744

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 74 Ø 1,73 Σ 1 Σ 110,00

Σ 13.200

Σ 744

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK	EUR	% RoE	wagnis	EUR/m ²	% RoE	% RoE
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	(/Stk.)		
w	1	Wohnen / ETW 80	12,20		373,00	2,82	2,00		14,99

Ø 14,99

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohrertrag	Bewi.- kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR	
w	1	Wohnen / ETW 80	13.200	1.979	11.221	744	10.477	41,5582	435.405

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 13.200

Σ 1.979

Σ 11.221

Σ 744

Σ 10.477

Σ 435.405

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

435.405 €

+ Bodenwert

42.981 €

ERTRAGSWERT

478.386 €

rd. 478.000 €

Der Ertragswert entspricht dem rd. 36fachen des Jahresrohertrages.

5.6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verkehrswert (Marktwert) für den im Wohnungsgrundbuch von Gruna Blatt 2880 eingetragenen 47, 75/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstücke 195/9, 196/2, 196/6, 196/7, 196/9, Eibenstocker Straße 97-113a und Hepkestraße 117, 119 in 01277 Dresden, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 80 bezeichneten Wohnung im Haus 6.1 wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.08.2022 geschätzt auf rd.

480.000 €

(vierhundertachtzigtausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Bannewitz, den 03. November 2022

Dipl.-Ök.
Felix Tebinka MRICS

6 Wertmäßige Erfassung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Ifd. Nr. 1 der Eintragung betrifft Ifd. Nr. 1 (Flst. 196/2) der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Vorflut Kanalrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Dresden

Hinsichtlich des Rechts aus dem Jahr 1941 teilte das Grundbuchamt des Amtsgerichts Dresden mit, dass es hierzu keine Eintragungsgrundlagen mehr gibt. Dem Recht wird kein Werteinfluss beigemessen.

Ifd. Nr. 3 der Eintragung betrifft Ifd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Radfahrrecht) für die Landeshauptstadt Dresden

Ifd. Nr. 4 der Eintragung betrifft Ifd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärme-, Trinkwasser-, Elektroleitungsrecht) für die FREWAG Stadtwerke Dresden GmbH

Ifd. Nr. 5 der Eintragung betrifft Ifd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Flst.-Nr. 195/7, 195/8 und 196/4; gemäß Bewilligung von 10.02.2014. Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 3, 4.

Ifd. Nr. 9 der Eintragung betrifft Ifd. Nr. 1 (Flst. 195/9, 196/2, 196/3) der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Drei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH (Fernmeldeleitungsrecht, Trinkwasserleitungsrecht, Stromleitungsrecht).

Die Rechte Ifd. Nr. 3 bis 5 und 9 wurden mit Teilungserklärung bzw. in den Nachträgen im Rahmen der Grundstückerschließung bzw. -bebauung begründet, wonach eine Nutzung des Grundstücks nicht eingeschränkt wird. Eine wertbeeinflussende Beeinträchtigung der vorgenannten Rechte für die zu bewertende Eigentumswohnung kann zunächst nicht erkannt werden.

Ifd. Nr. 10 der Eintragung betrifft Ifd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Auflassungsvormerkung für XXX, Abtretungs- und Verpfändungsbeschränkung; gemäß Bewilligung vom 15.02.2016.

In der vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Dresden übersandten Eintragungsgrundlage -UR-Nr. XXX, Notar XXX in Dresden vom 15. Februar 2016 heißt dazu u.a.:

„... Der Verkäufer verkauft an den Käufer zu Alleineigentum
a) den Miteigentumsanteil von 47,75/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 80 (Wohnungseigentum), wie es in der Teilungsurkunde beschrieben ist; Blatt 2880“

Vom Kaufpreis als Festpreis insgesamt entfielen auf die Wohnung 264.000 €.

„Zur Sicherung des nur mit Zustimmung des Verkäufers abtret- oder verpfändbaren Anspruchs auf Übertragung des Eigentums bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer nur mit Zustimmung des Verkäufers abtret- oder verpfändbaren Vormerkung (§ 883 BGB) für den Käufer am Kaufgegenstand nach § 3 Abs. (1) an nächstfolgender Rangstelle. ...“

Der Werteinfluss der Auflassungsvormerkung für o.a. Festpreis i.H.v. 264.000 € wird mit 3 %, mithin 7.920 € geschätzt.

Ifd. Nr. 11 der Eintragung betrifft Ifd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ.: 511 K 9/22).

Die Eintragung in Abteilung II Ifd. Nr. 11 wird als wertneutral eingeschätzt.

7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (verkündet am 19. Juli 2021, BGBl. I S. 2805)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz -Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärm- und Kälteerzeugung in Gebäuden- Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37 vom 13.08.2020

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 im Bundesanzeiger

8 Anlagen

Anlage	Titel
8.1	Übersichtskarte
8.2	Stadt-/Straßenkarte
8.3	Luftbild
8.4	Hochwassergefährdungskarte
8.5	Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)
8.6	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
8.7	Lage und Ansicht Haus 6.1 (unmaßstäblich)
8.8	Fotodokumentation

Der digitalen Ausfertigung sind keine Anlagen beigefügt.

Urheberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sowie Luftbildaufnahme sind über www.geoport.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus diesem Gutachten separiert und/oder für andere Nutzungen verwendet werden.