

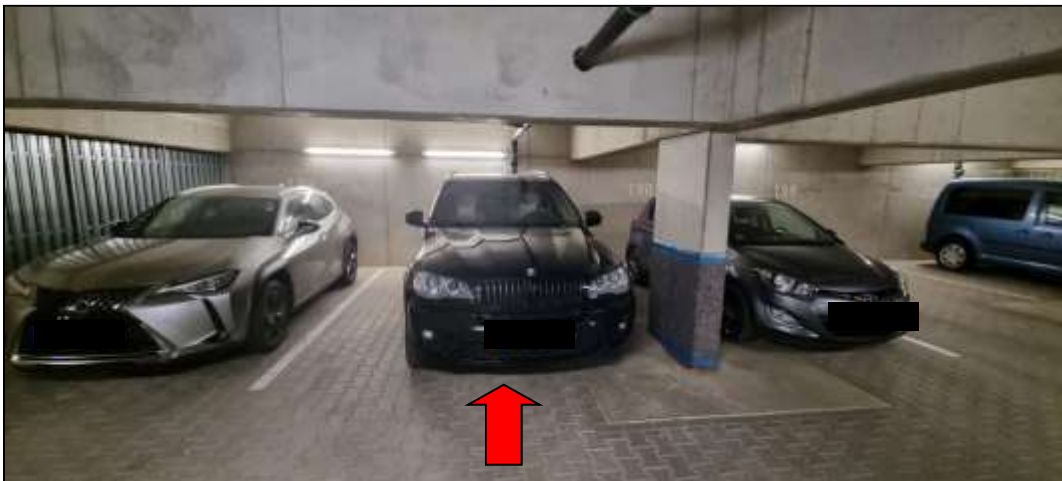
Aktenzeichen: 511 K 10/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert / Marktwert

für den im Teileigentumsgrundbuch von Gruna, Blatt 2997, eingetragenen 3,75/10.000stel 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 dem im Aufteilungsplan mit Nr. 197 bezeichneten PKW-Tiefgaragenstellplatz

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.08.2022



Der Verkehrswert / Marktwert wird geschätzt auf:

17.000 €
(siebzehntausend 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 10/22
Grundbuchamt:	Dresden
Teilteigentumsgrundbuch von:	Gruna
Grundbuchblatt:	2997
Grundstücksbeschreibung:	3, 75/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gruna, Flst. 195/9, Eibenstocker Straße 101, 97, 99, Gebäude- und Freifläche, 2.874 m², 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 m², Flst. 196/6, Gebäude- und Freifläche, 145 m², Flst. 196/7, Eibenstocker Straße 111, 113, 113a, Hepkestraße 117, Gebäude- und Freifläche, 3.625 m², Flst. 196/9, Gebäude- und Freifläche, 139 m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. 197 laut Aufteilungsplan
postalische Anschrift:	Eibenstocker Straße 107 01277 Dresden
Objektart:	Tiefgaragenstellplatz
Wohnfläche:	---
Baujahr:	ca. 2017
Sanierung/Modernisierung:	---
Denkmalschutz:	---
Tag der Ortsbesichtigung:	15.08.2022
Wertermittlungsstichtag:	15.08.2022
Verkehrswert:	17.000 €
Wertermittlungsverfahren:	vorrangig Vergleichswertverfahren
Vermietungsstand:	Eigennutzung
Zubehör:	---
Energieausweis:	---
Kurzbeschreibung:	Stellplatz Nr. 197 in der Tiefgarage

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	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Allgemeine Beschreibung der Tiefgarage	15
3.2.1	Nutzungseinheiten, Sondereigentumsbestandteile	16
3.3	Außenanlagen	16
3.4	Bezeichnung des Sondereigentums	16
3.5	Protokoll Eigentümergemeinschaft, Instandhaltungsrücklage, Hausgeld, Reparatur-/Instandhaltungsschau.....	16
4	Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer.....	17
5	Wertermittlung	17
5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
5.2	Wertermittlungsverfahren	17
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
5.3	Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....	19
5.3.1	Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt	19
5.4	Ermittlung des Vergleichswertes.....	19
5.4.1	Plausibilitätsprüfung.....	21
5.4.2	Vergleichswert für das Bewertungsobjekt.....	21
5.5	Ertragswertermittlung.....	21
5.5.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung	21
5.5.2	Ertragswertberechnung	24
5.6	Verkehrswert / Marktwert.....	25
6	Wertmäßige Erfassung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	26
7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
8	Anlagen	27

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 3,75/10.000stel 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 dem im Aufteilungsplan mit Nr. 197 bezeichneten PKW-Tiefgaragenstellplatz.
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 10/22
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 15.08.2022 im Beisein der Gläubigervertretung, der Objektbewohner und des Sachverständigen.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	15.08.2022
Besonderheit:	---

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 Teileigentumsgrundbuchs von Gruna Blatt 2997 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 Eigentümerversammlung;
- 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

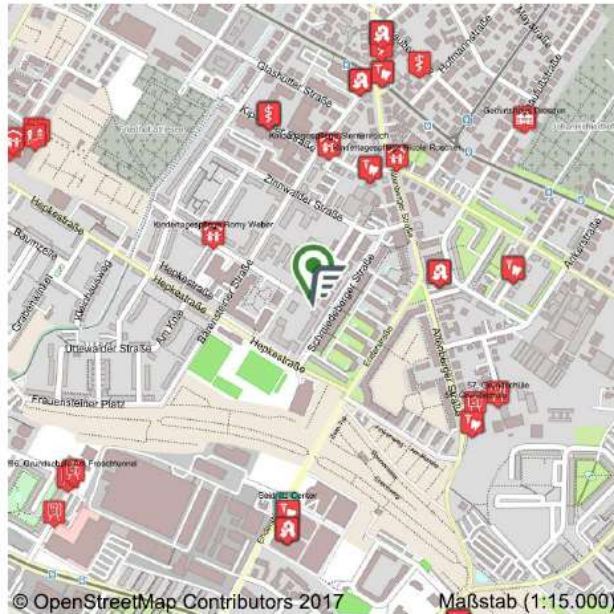
2.1.2 Mikrolage

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):

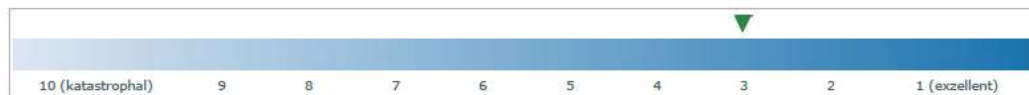
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



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 OBJEKTADRESSE - 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:

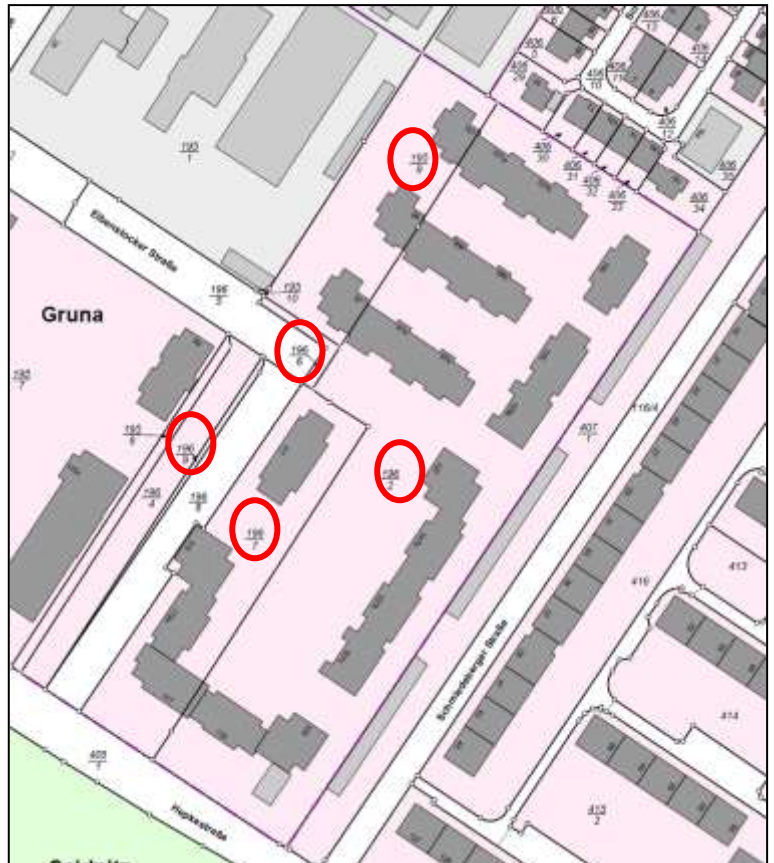
Bei der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen feststellbar.

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 besondere Grundwassereinflüsse.

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		2997	Gruna

Teileigentumsgrundbuch				
Lfd. Nr.	Bisherige lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	--	3,75 / 10.000	stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
		195/9	Eibenstocker Straße 101, 97, 99 Gebäude- und Freifläche	2.874 m²
		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 m²
		196/6	Gebäude- und Freifläche	145 m²
zu 1		196/7	Eibenstocker Straße 11, 113, 113a, Hepkestraße 117 Gebäude- und Freifläche	3.625 m²
zu 1		196/9	Gebäude- und Freifläche	139 m²

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 dem PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. 197 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 15.02.2016/26.05.2017.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ.: 511 K 10/22); 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

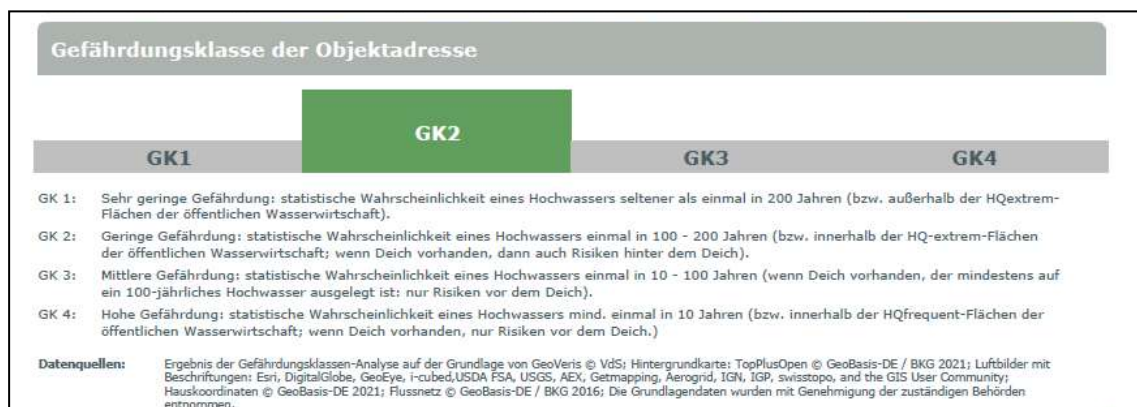
In Absatz 5 § 75 SächsWG heißt es:

„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 Zwecke oder als Vermietungsobjekt
Mietverhältnisse:	Nach Angabe zum Ortstermin bestehen keine Mietverhältnisse.

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 der Tiefgarage

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

A. Allgemeiner Teil

A.I. Allgemeines

Es wird eine Tiefgarage mit 272 Stellplätzen und 8 Motorradstellplätzen auf einer Ebene in mehreren aneinander gereihten Abschnitten errichtet. Die Tiefgarage wird aus Stahlbeton nach den geltenden Normen und Regeln der Baukunst gebaut. Die Errichtung erfolgt in mehreren Abschnitten.

Die Bauausführung erfolgt unter Berücksichtigung der Forderungen der involvierten Ämter der Bauverwaltung Dresden, des Prüfstatikers (geprüfte Statik), des Prüfsachverständigen für den vorbeugenden Brandschutz (geprüftes Brandschutzkonzept) und des TÜV SÜD (zertifiziertes baubegleitendes Baucontrolling).

Die Zufahrt erfolgt von der Hepkestraße aus. Die Tiefgarage ist in mehrere Brandabschnitte aufgeteilt, im Bereich der Abschnittstrennungen werden Brandschutz-/Rauchschutztore eingebaut.

Die Maße entsprechen den Zeichnungen des Architekten.

A.II. Tiefgaragen-Decke

Die Decke wird als Stahlbetondecke hergestellt. Die Deckenkonstruktion wird im zu befahrenden Bereich entsprechend der statischen Belastungen - gemäß den Vorgaben der geprüften Statik - ausgebildet.

A.III. Außenwände

Außenwände - Außenwandflächen

Die Außenwände werden in Stahlbetonbauweise errichtet.

Zugänge

Der Zugang erfolgt über Schleusen von jedem Treppenhaus der Wohngebäude.

Böden

Die Bodenfläche wird aus Betonpflasterung auf Mineralgemisch ohne Gefälle erstellt. Anfallendes Tropf- oder Tauwasser kann zwischen den Pflastersteinen versickern, es werden keine zusätzlichen Entwässerungsrinnen im Bereich der Tiefgarage angeordnet.

A.IV. Haustechnik

Lüftung

Die Lüftung erfolgt als natürliche Lüftung gemäß Lüftungsplanung.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt auf Putz gemäß Elektroplanung und wird gemäß den Bestimmungen der VDE, den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorgers und den sonstigen Regeln der Technik ausgeführt.

Tiefgarage und Gänge erhalten eine ausreichende Beleuchtung.

Die Zufahrtsbeschränkung erfolgt über ein elektrisch betriebenes Tor (Rolltor oder Scherengitter) mit Zeitsteuerung. Die Öffnung erfolgt mittels Funksender (1x pro Stellplatz).

Es werden Videoüberwachungssysteme gemäß Sicherheitsplan installiert. Die Signalübertragung erfolgt zur Sicherheitszentrale im Concierge-Bereich des Objektes PEGASUS Courtyard (Bereich Haupteingang Altbau Hepkestraße 115).

Außenanlage

Dem Bereich Tiefgarage wird keine eigene Außenanlage zugeordnet.

B. Allgemeine Hinweise

Grundlage der Ausführung ist die Baubeschreibung Teil A. Die Pläne, die in den Werbemedien (u.a. Prospekte, Zeitung, Internetseite) gezeigt werden, können von den Bauplänen abweichen. Beachten Sie bitte, dass sich Darstellungen in den Prospekten nicht zum Entnehmen von Maßen eignen. Sollten exakte Maße benötigt werden, so sind diese Maße vor Ort festzustellen.

Abweichungen in der Bauausführung aufgrund behördlicher Auflagen sind vom Käufer zu tolerieren. Die Angaben für Maße und Flächen können ausführungsbedingt geringfügig von der Realität abweichen.

Der Einbau von so genannten "Kellerboxen" durch die Käufer oder deren Mieter ist grundsätzlich nicht gestattet (s. Teilungserklärung).

Das Garagentor wird zu verkehrsintensiven Tageszeiten dauerhaft geöffnet werden, um eine erhöhte Abnutzung der Technik zu reduzieren.

Baujahr: Auf Grund der Bauzeitphase für das Gesamtobjekt wird das Baujahr mit 2017 unterstellt.

3.2.1 Nutzungseinheiten, Sondereigentumsbestandteile

Das Bewertungsgrundstück Eibenstocker Straße 97-113a und Hepkestraße 117/119 ist der Teilungserklärung nach bebaut mit 22 Wohnhäusern mit insgesamt 184 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit ursprünglich 272 Stellplätzen für Pkw und 8 Stellplätzen für Motorräder. „Ursprünglich“ heißt, dass der Eigentümer sich in der Teilungserklärung vorbehalten hat, Stellplätze als Kellerräume umzunutzen und die Einheiten entsprechend umzuwandeln. Von diesem Umnutzungsvorhalt wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Gegenstand des Sondereigentums sind der Teilungserklärung nach alle Gebäudebestandteile, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Miteigentümers über das Maß des § 14 WEG beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Vergleiche Ausführungen unter Punkt 2.4.

befestigte Flächen: siehe Baubeschreibung

Sonstiges: siehe Baubeschreibung

3.4 Bezeichnung des Sondereigentums

Der Stellplatz wird vor Ort -wie auch in der Teilungserklärung- mit „197“ bezeichnet.

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

3.5 Protokoll Eigentümergeinschaft, 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 Wohnungs- und Teileigentumen 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 Teileigentumseinheit 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 Tiefgaragen als Einzelbauwerk eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angegeben. Da die Tiefgarage hier im Zusammenhang mit den Mehrfamilienhäusern steht, besteht hinsichtlich Gesamt- und Restnutzungsdauer eine sogenannte Schicksalsteilung. 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 2017 erbaute Gebäude ergibt sich zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15.08.2022 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rechnerisch 75 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 Wertermittlungstichtag 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 Teileigentume (Tiefgaragenstellplätze) 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.

Der Gutachterausschuss teilte mit, dass für diese Auswertung aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis 14.09.2022 Eigentumswohnungen (Weiterverkauf, freier Markt, MFH und WGH, Baujahr: ab 2005, gesamtes Stadtgebiet, Rechtsform: Teileigentum oder Sondernutzungsrecht) mit denen im Zusammenhang Tiefgaragenstellplätze veräußert wurden, selektiert wurden. Dabei wurden nur Fälle betrachtet, bei denen in den Kaufverträgen die Kaufpreise für die Tiefgaragen ausgewiesen waren. Es wurden 5 Fälle mit folgenden Baujahren selektiert: Fall lfd. Nr. 1: 2017, Nr. 2: 2013, Nr. 3: 2019, Nr. 4: 2014, Nr.5: 2012. Sie besitzen die Rechtsform Teileigentum.

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Preis in €
1	Da nur Straßennamen angegeben sind, erfolgt hier aus Datenschutzgründen keine Benennung.	01.22	28.000
2		01.22	10.000
3		01.22	20.000
4		06.22	15.000
5		06.22	15.000

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.

Die Kauffälle weisen Preisen von 10.000 € bis 28.000 € aus. Aus welchen Gründen die Preise so differieren, kann aus den übermittelten Daten nicht entnommen werden.

Insofern werden alle Kauffälle für die weitere Wertermittlung herangezogen.

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

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

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 %.

Übersicht der Vergleichsobjekte

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Preis in €
1	01.22	28.000
2	01.22	10.000
3	01.22	20.000
4	06.22	15.000
5	06.22	15.000
Mittelwert:		17.600
Standardabweichung (STD):		6.804
Variationskoeffizient:		0,39
Mittelwert + 2fach STD:		31.208
Mittelwert – 2fach STD:		3.992

Auswertung

Die Kauffälle innerhalb der zweifachen Standardabweichung, jedoch ist der Variationskoeffizient mit 0,39 zu hoch, der Mittelwert von 17.600 € somit sehr unsicher.

Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spannweite von 10.000 € bis 28.000 €. Die angegebenen Kaufpreise können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein. Für die Ermittlung des Vergleichswertes sind solche Kauffälle jedoch nicht zu berücksichtigen. Zur Ausschließung von Ausreißern werden Extremwerte, die um mehr als 25 % über oder unter dem Mittelwert liegen für die weitere Berechnung unberücksichtigt gelassen.

Bei einem Mittelwert von 17.600 € ergeben sich somit der
 untere Wert der Spanne mit (17.600 € – 25 %) = 13.200 € und
 der obere Wert der Spanne mit (17.600 € + 25 %) = 22.000 €.

Die Kauffälle Nr. 1 und 2 fallen somit aus der weiteren Berechnung heraus. Nach der Selektion dieser Kauffälle zeigt sich folgendes Ergebnis:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Preis in €
3	01.22	20.000
4	06.22	15.000
5	06.22	15.000
Mittelwert:		16.667
Standardabweichung (STD):		2.887
Variationskoeffizient:		0,17
Mittelwert + 2fach STD:		22.441
Mittelwert – 2fach STD:		10.893

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

Die Standardabweichung bei dem Mittelwert von 16.667 €/m²-Wfl. ist hinreichend klein. Der Variationskoeffizient mit 0,17 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 **16.667 €** in Ansatz gebracht.

5.4.1 Plausibilitätsprüfung

Der Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden weist für Teileigentum an einem Tiefgaragenstellplatz im Zusammenhang mit einem Wohnungseigentum für das Jahr 2021 bei 134 ausgewerteten Kauffällen einen mittleren Kaufpreis von 9.860 € bei einer Spanne von 2.000 € bis 25.000 € und für Einzelverkauf für das Jahr 2021 bei 20 ausgewerteten Kauffällen den mittleren Wert mit 8.175 € bei einer Spannweite von 3.410 € bis 20.000 € aus.

Der ermittelte Vergleichspreis des Teileigentums am Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage wird somit hinreichend plausibilisiert.

5.4.2 Vergleichswert für das Bewertungsobjekt

Tiefgaragenstellplatz 197	=	16.667 €
abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Punkt. 3.5)	-	0 €
Vergleichswert	=	16.667 €
rd.		<u>17.000 €</u>

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung

Tatsächliche Nettokaltmiete

Der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenstellplatz 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 werden die Informationen der Onlinerecherche auf Immobilienscout24 herangezogen. Der Gutachterausschuss hat keine Mieten für Stellplätze abgeleitet.

In der Tiefgarage des Bewertungsobjektes und im Umkreis von 1 km zum Bewertungsobjekt wurden für zu mietende Tiefgaragenstellplätze Nettokaltmieten von monatlich 72,00 € recherchiert, welche als marktüblich erzielbar eingeschätzt und in Ansatz gebracht wird.

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 92 €, die Verwaltungskosten für mit 41 € sowie das Mietausfallwagnis mit 2 % des Jahresrohertrages berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden wurden keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentum in der Form eines Tiefgaragenstellplatzes abgeleitet.

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 75 Jahren angenommen. Die vorstehend ermittelte Nettokaltmiete von 72,00 € wird nachfolgender Berechnung ebenfalls zugrunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der vorgenannten Ausführungen für jedes Vergleichsobjekt separat berechnet.

lfd. Nr.	Kaufpreis	ROE pschl.	Instandh. p.a.	Verwaltung p.a.	Mietausfall p.a.	BWK p.a. gesamt in €	Rendite p.a.	BWK	LZ
	€/m²	€/Mon.	€/m² / Jahr	€	% ROE		€	in %	in %
		72,00	€ 92,00	€ 41,00	2%				
1	20.000,00	72,00	92,00	41,00	17,28	150,28	713,72	17,39	3,34
2	15.000,00	72,00	92,00	41,00	17,28	150,28	713,72	17,39	4,64
3	15.000,00	72,00	92,00	41,00	17,28	150,28	713,72	17,39	4,64
Durchschnitt									4,21

Für den Bewertungsfall wird der ermittelte, marktbezogene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 4,21 % berücksichtigt.

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist der Wert des freigelegten bzw. unbebauten 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.

¹² Vergleiche § 196 Abs. 1 BauGB.

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.

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 Teileigentums

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 Anteil	Gesamt	Ant. Fläche m ²
	2880	1	Gruna	197		196/6	3,75	10.000	1,07
	2880	1	Gruna	197		196/6	3,75	10.000	5,90
	2880	1	Gruna	197		196/6	3,75	10.000	0,05
	2880	1	Gruna	197		196/7	3,75	10.000	1,35
	2880	1	Gruna	197		196/9	3,75	10.000	0,05

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

8,42

davon zu bewerten

8,42

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	baureifes Land	8,42	399,75					Ja	3.365

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

BODENWERT (gesamt)

3.365 €

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-	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude										
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	heiten	m²	Ist	angesetzt	EUR	EUR/a
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / TG-Nr. 197	75	4,21	1			72,00	864	142
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 75	Ø 4,21	Σ	Σ			Σ 864	Σ 142

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe
In Gebäude			EUR/m²		EUR		wagnis	EUR/m²		
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK	/Einheit	% RoE	% RoE	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Stellplätze innen (Wohnen) / TG-Nr. 197	92,00		41,00	4,74	2,00			17,47
										Ø 17,47

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	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	Stellplätze innen (Wohnen) / TG-Nr. 197	864	151	713	142	571	22,6752	12.947
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 864	Σ 151	Σ 713	Σ 142	Σ 571		Σ 12.947

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

12.947 €

+ Bodenwert

3.365 €

ERTRAGSWERT

16.312 €

rd. 16.000 €

Der Ertragswert entspricht dem rd. 19fachen des Jahresrohertrages.

5.6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verkehrswert (Marktwert) für den im Teileigentumsgrundbuch von Gruna Blatt 2997 eingetragenen 3, 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 dem im Aufteilungsplan mit Nr. 197 bezeichneten PKW-Tiefgaragenstellplatz wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.08.2022 geschätzt auf rd.

17.000 €

(siebzehntausend 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.

Die vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Dresden übersandte Eintragungsgrundlage -UR-Nr. XXX, Notar XXX in Dresden vom 15. Februar 2016 weist nicht den bewertungsgegenständlichen Stellplatz Nr. 197 aus. Die weitere Bewilligung -UR-Nr. XXX des vorgenannten Notars liegt nicht vor.

In der UR-Nr. XXX des vorgenannten Notars heißt es u.a.: „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 nächstoffener Rangstelle. ...“

Da ein Kaufpreis nicht vorliegt, wird der Werteinfluss der Auflassungsvormerkung für den Tiefgaragenstellplatz mit 3 % von dem ermittelten Verkehrswert von 17.000 €, mithin 510 € geschätzt.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ.: 511 K 10/22).

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

WoFIV:

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 | Fotodokumentation |

Der digitalen Ausfertigung sind keine Anlagen beigelegt.

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.