



**STAHN + THOMAS PartG mbB**

Beratende Ingenieure - Sachverständige

## **GUTACHTEN**

über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des **Sondereigentums (Wohnungseigentum) Nr. 1** auf dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus **bebauten Grundstück**



**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dresden  
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden  
**Az: 511 K 43/21**

**Auftragnehmer:**

STAHN + THOMAS PartG mbB  
Beratender Ingenieur  
Dipl.-Ing. Mathias Stahn  
Karl-Marx-Straße 11a in 01109 Dresden  
Tel. 0351 – 79 58 38 33 Fax 0351 – 79 58 38 35  
email: [svb-dresden@stahn-thomas.de](mailto:svb-dresden@stahn-thomas.de)

**Bewertungsobjekt:**

**Sondereigentum an der Wohnung im EG Nr. 1  
nebst Keller und dem Sondernutzungsrecht  
an dem Tiefgaragenabstellplatz Nr. P1**

**Anschrift / Lage**

Winzerstraße 5  
01326 Dresden

**Ausfertigung Nr.**

**Dieses Gutachten ist nur für die Veröffentlichung  
im Internet bestimmt und enthält aus datenschutz-  
rechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anla-  
gen. Es besteht aus 49 Seiten inkl. 5 Anlagen.**

## 1. Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
4	Allgemeine Angaben.....	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	6
6	Qualitätsstichtag.....	7
6.1	Grundstücksmerkmale.....	7
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	7
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV).....	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV).....	8
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV).....	8
6.1.5	Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV).....	8
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV).....	9
6.1.7	Beschreibung des Mehrfamilienwohnhauses Winzerstr. 5 und der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum).....	10
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftl.) Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV).....	13
7	Allgemeine Angaben zum Sondereigentum Nr. 1.....	14
7.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	14
7.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV).....	14
7.3	Lage und Aufteilung.....	14
7.4	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	15
7.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums... ..	15
7.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	15
8	Ermittlung des Verkehrswertes.....	17
8.1	Bodenwertermittlung.....	19
8.1.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
8.2	Ertragswertermittlung.....	23
8.3	Vergleichswertermittlung.....	26
8.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
9	Verkehrswert.....	32
10	Zubehör gem. § 97 BGB, wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB oder Scheinbestandteile gem. § 95 BGB.....	33
11	Haftungsausschluss.....	35
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	36
13	Verwendete objektbezogene Unterlagen und Quellenangaben.....	37
14	Verzeichnis der Anlagen.....	37

## 2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	Im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

### 3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

<b>Objektart:</b>	<b>Sondereigentum an der Wohnung im EG Nr. 1 nebst Keller und dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P! laut Aufteilungsplan</b>	
<b>Grundstücksadresse:</b>	Winzerstr. 5 01326 Dresden	
<b>Kataster:</b>	Gemarkung:	Loschwitz
	Flurstück:	804/11 mit 681 m <sup>2</sup>
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>11.07.2022</b>	
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>11.07.2022</b>	

**Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag.**

Gebäude/Objekt: Baujahr:	<b>Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus</b> ca. 1995 (gemäß eingeholten Unterlagen)
Wohnfläche Sondereigentum	rd. 53,00 m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Bauschäden und sonstige Besonderheiten	-0,00 Euro
Ertragswert	169.000,00 Euro
Stützender Vergleichswert	167.000,00 Euro
Besonderer Abschlag / Zuschlag	keine
<b>Besonderheiten</b>	<i><u>Das Veröffentlichen von Fotos aus dem Innenbereich des Wohnungseigentums wurde nicht gestattet. Es wurde Zubehör in Form einer Einbauküche vorgefunden.</u></i>  <i><u>Es konnte kein Mietvertrag bzw. kein Mieter zum Tiefgaragenstellplatz eruiert werden.</u></i>
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	rd. 3.170,00 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 168.000,00 Euro</b>

## 4 Allgemeine Angaben

### 4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück, das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich im EG links
Objektadresse:	Winzerstr. 5 in 01326 Dresden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Loschwitz, Wohnungsgrundbuchblatt 1915, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Flurstück 804/11 mit 681 m <sup>2</sup>

### 4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	11.07.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Immobilienverwalter des Gemeinschaftseigentums*)</li> <li>• der Angehörige der Mieterin *)</li> <li>• die Hilfskraft des Sachverständigen und</li> <li>• der Sachverständige</li> </ul> <p>*) aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen im Gutachten genannt</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kopie Grundbuchauszug vom 10.08.2021.</li> </ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• planrechtliche Auskünfte der Landeshauptstadt Dresden vom 21.07.2022 und Recherchen aus dem Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden;</li> <li>• Unterlagen zum Gemeinschaftseigentum wurden (z.B. Betriebskostenabrechnung, Informationen zur Instandhaltungsrücklage, Energieausweis, Teilungserklärung, etc.) über die Hausverwaltung in Kopie zur Verfügung gestellt;</li> <li>• Auskunft Altlasten der Landeshauptstadt Dresden vom 22.06.2022;</li> <li>• Auskunft Baulasten der Landeshauptstadt Dresden vom 28.06.2022;</li> <li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.06.2022;</li> <li>• Grundrisszeichnungen und Teilungserklärung in Kopie von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt;</li> <li>• Kopien aus der Grundakte beim Grundbuchamt Dresden eingeholt;</li> </ul>

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden vom 03.08.2022;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert über boris-sachsen.de und Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden;</li> <li>• Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kauf-/Mietgeschehen (Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden, Internetrecherchen zu Kaufpreisen und Vergleichsmieten über Datenportal on-geo, Hausverwaltung, Mietspiegel Dresden und weiteren Immobilienportalen);</li> <li>• Kartenmaterial über www.on-geo.de.</li> </ul>
Maßgaben des Auftraggebers:	<p>Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.</li> </ul> <p>Durch den Auftraggeber wurde die Ermittlung des <b>Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB</b> beauftragt.</p>

## 5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:	11.07.2022																					
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	<p>Dresden ist die Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen und wird dem Demografiety 7 zugeordnet. Der Typ 7 steht für Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik. Insgesamt sind diesem Typ 77 Kommunen zugeordnet. Diese Kommunen stehen für überwiegende Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern und 56 kreisfreien Städten, denen gegenüber nur 21 kreisangehörige Städte gegenüberstehen.</p> <p>Die Kommunen des Typs 7 stehen für Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung, vielen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort, einem hohen Anteil von Einpersonenhaushalten und geringer Kaufkraft und mit hohen Sozialleistungen. Die 77 Städte und Gemeinden sind zu fast drei Vierteln Großstädte, Kommunen sind über ganz Deutschland verteilt, räumlicher Schwerpunkt ist jedoch Nordrhein-Westfalen, dort ist die Hälfte der Kommunen konzentriert.</p> <table border="1" data-bbox="651 1630 1461 1861"> <thead> <tr> <th></th> <th>Dresden</th> <th>Sachsen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)</td> <td>7,40</td> <td>0,10</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung letzte 5 Jahre</td> <td>2,30</td> <td>-0,70</td> </tr> <tr> <td>Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)</td> <td>82,90</td> <td>26,50</td> </tr> <tr> <td>Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)</td> <td>9,70</td> <td>5,10</td> </tr> <tr> <td>Beschäftigtenquote (%)</td> <td>64,90</td> <td>65,90</td> </tr> <tr> <td>Kaufkraft (Euro/Haushalt)</td> <td>k.A.</td> <td>k.A.</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht im August 2022</p>		Dresden	Sachsen	Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	7,40	0,10	Bevölkerungsentwicklung letzte 5 Jahre	2,30	-0,70	Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	82,90	26,50	Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	9,70	5,10	Beschäftigtenquote (%)	64,90	65,90	Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.
	Dresden	Sachsen																				
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	7,40	0,10																				
Bevölkerungsentwicklung letzte 5 Jahre	2,30	-0,70																				
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	82,90	26,50																				
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	9,70	5,10																				
Beschäftigtenquote (%)	64,90	65,90																				
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.																				

## 6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	11.07.2022
--------------------	------------

### 6.1 Grundstücksmerkmale

#### 6.1.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:	<b>baureifes Land</b> ; vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV („(4) baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)
--	--

#### 6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und wird dort als „Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte“ geführt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. <i>Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend nach gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</i>
Schutzbereiche/Ortssatzungen:	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Es befindet sich im Bereich einer Stellplatz-, Garagen- und einer Fahrradabstellplatzsatzung, sowie einer Gehölzschutzsatzung. Laut Karte im Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden befindet sich das Bewertungsgrundstück direkt angrenzend bzw. umrandet das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der nahen Elbe das Bewertungsgrundstück. Es selbst befindet sich nicht darin.
Bauordnungsrechtliche Belange:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer evtl. Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angetroffenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt.  <b><u>Hinweis:</u></b> <u>Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen.</u> <u>Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.</u>

Denkmalschutz:	Laut Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden ist das Objekt <u>nicht</u> in der Liste der Kulturdenkmäler eingetragen und steht <u>nicht</u> unter Denkmalschutz.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.  <i>(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Landeshauptstadt Dresden keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)</i>

### 6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

#### Grundbuchrechtliche Eintragungen sh. unter der Beschreibung des Wohnungseigentums (Sondereigentum)

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.06.2022 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis existiert.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte teilten dem Sachverständigen im Ortstermin mit, ob ihnen darüber hinaus bekannte Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen.  <i>(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Ortstermin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)</i>

### 6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:	abgabefrei laut Auskunft des Stadtplanungsamtes
-----------------------------	---

### 6.1.5 Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV)

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Ort:	Dresden mit ca. 561.940 Einwohnern (Stand 31.12.2020)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):</u> Leipzig ca. 131 km entfernt, Prag ca. 148 km, Berlin ca. 196 km entfernt  <u>Bundesstraßen:</u> in nächster Nähe verlaufen keine Bundesstraßen vorbei  <u>Autobahnzufahrten:</u> BAB 17 (Dreieck Dresden-West – Tschechien - Grenzübergang), die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Dresden-Südvorstadt – ca. 12 km entfernt, BAB 4 – die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Dresden-Klotzsche in ca. 10 km Entfernung

	<p><u>Bahnhof:</u> Dresden – Hauptbahnhof - ca. 8 km entfernt Dresden – Neustadt – ca. 8 km entfernt</p> <p><u>Flughafen:</u> Dresden – Klotzsche ca. 12 km entfernt Berlin-Schönefeld ca. 176 km entfernt</p>
Straßenart:	die Winzerstraße ist eine Gemeindestraße
Straßenausbau:	die Straße ist ausgebaut und mit Bitumen befestigt, das Parken ist im Fahrbahnbereich möglich, Gehwege sind vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasser, Schmutzwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation, Elektrizität, Erdgas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Gebäudes, die Tiefgarage ist mit anderen Grundstücken unterirdisch verbunden
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Loschwitz, östlich der Elbe in Richtung Pillnitz, hier im Stadtbezirk Loschwitz, Stadtteil Loschwitz/Wachwitz. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, Handel und weiteres Gewerbe, soziale Einrichtungen, Grundschulen, Hort und Kitas sind in der näheren Umgebung vorhanden, ein Einkaufszentrum, eine Schule und eine Kita befinden sich gegenüber dem Bewertungsobjekt. In der Pillnitzer Landstraße befindet sich die Haltestelle Calberlastraße der Buslinie 63 (ca. 9 m entfernt), mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnliche Nutzung in meist 4-geschossiger Mietwohnungsbauweise (MFH), angrenzend befindet sich ein Einkaufszentrum
Umwelteinflüsse:	normal

### 6.1.6 Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken genutzt.
Topografie:	eben
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	<p>Straßenfront: ca. 28,5 m mittlere Tiefe: ca. 24,0 m Grundstücksgröße: 681 m<sup>2</sup></p> <p><u>Bemerkungen:</u> trapezförmige Grundstücksform</p>
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. (sh. auch Seite 9 des Gutachtens unter dem Punkt – Schutzbereiche).

Anmerkung:	<p>Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster (SALKA) vom 22.06.2022, wird das Grundstück dort <u>nicht</u> als Altlastenfläche oder –verdachtsfläche geführt, sh. Auskunft im Anhang.</p> <p><i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nie</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i></p> <p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>
------------	---

### 6.1.7 Beschreibung des Mehrfamilienwohnhauses Winzerstraße 5 und der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum)

#### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung in Form einer äußeren und inneren Inaugenscheinnahme bezüglich des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1, sowie den Ausführungen von Beteiligten. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

*(Hinweis: Baumängel und -schäden wurden bei augenscheinlichem Vorhandensein soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen und Gutachten zu Unregelmäßigkeiten an Gebäudeteilen, etc. können nur von Bausachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)*

#### Mehrfamilienwohnhaus – gemeinschaftliches Eigentum – Winzerstr. 5

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, massiv errichtet (mit Vollunterkellerung – hier 1. und 2. Kellergeschosse, EG, 1. und 2. OG und DG). Laut <u>Aufteilungsplan</u> befinden sich im Gebäude insgesamt 14 Wohneinheiten, das Gebäude besitzt ca. 975 m <sup>2</sup> Gebäudenutzfläche
Baujahr:	ca. 1995 (gemäß eingeholten Unterlagen)
Modernisierungen:	keine maßgeblichen Modernisierungen seit Baujahr durchgeführt bzw. erkennbar

Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:

Der Energieausweis wurde in Kopie zur Verfügung gestellt. Er ist bis zum 07.06.2028 gültig. Er wurde auf der Grundlage der Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wird mit 137,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) angegeben, der Primärenergieverbrauch mit 151,14 kWh/(m<sup>2</sup>a). Damit liegt das Gebäude im Bereich E (E = Durchschnitt Wohngebäudebestand).

Außenansicht :

Das massiv errichtete Gebäude besitzt eine Putzfassade mit hellem Anstrich. Der Hauseingang befindet sich mittig auf der Nordseite.

Das Gebäude wird vom Äußeren durch seine Balkone, Gebäuderücksprünge, 1 Zwerchgiebel, 4 Gauben und großflächigen Verglasungen geprägt (insgesamt eine sehr lebhaft Fassadeaufteilung). Insgesamt hinterlässt die Außenhülle einen gepflegten Eindruck.

## Nutzungseinheiten des Gebäudeteiles Winzerstr. 5

### 1.und 2. Kellergeschoss:

Der gesamte Gebäudebereich des Gebäudes ist unterkellert. Hier befinden sich die Mieterabstellräume, der Heizungsraum, der Wasch- und Trockenraum und die Gemeinschaftsräume, im Geschoss darunter befindet sich die Tiefgarage.

### Erdgeschoss:

Hier befinden sich das Geschosstreppenhaus mit den Zugängen zu 4 Wohneinheiten und dem Zugang zum Kellergeschoss.

### 1.Obergeschoss:

Hier befindet sich das Geschosstreppenhaus mit den Zugängen zu 4 Wohneinheiten.

### 2.Obergeschoss:

Hier befindet sich das Geschosstreppenhaus mit den Zugängen zu 4 Wohneinheiten.

### Dachgeschoss:

Hier befindet sich das Geschosstreppenhaus und der Zugang zu 2 Wohneinheiten.

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

Konstruktionsart:

massiv, in einer dem Baujahr entsprechenden Ausführung

Fundamente:

Stahlbetonbodenplatte

Keller:

massiv

Umfassungswände:

Mauerwerk, gedämmt

Innenwände:

tragende / nichttragende Innenwände:

massiv, tlw. Trockenbauwände; im Keller – tlw. Trenngitterwände aus Metall für die Mieterkeller

Geschossdecken:

Stahlbetondecken

Treppen:

Geschosstreppe: – massive, gerade Treppenanlage, einfach

	gestaltetes Geländer aus farblich beschichtetem Metall, Trittstufen und Sockelbereich der Treppe mit Kunststein belegt
	<u>Kelleraußentreppe</u> : massiv, gerade mit Brüstungsumwehrung
Hauseingang(sbereich):	Der Hauseingang besteht aus einer einflügeligen Haustür mit Lichtausschnitt. Als Witterungsschutz wurde hier ein Wintergartenähnlicher Anbau vorgebaut. Seitliche neben dem Eingang befinden sich Briefkasten- und Türklingelanlage. Der Eingang hinterlässt einen normalen Eindruck.
Dach:	<u>Dachform/Dacheindeckung</u> : Walmdach (Holztragkonstruktion mit Aufbauten, hier Gauben), das Walmdach ist mit Dachziegeln eingedeckt, die 4 Tonnendachgauben besitzen eine Eindeckung aus Zinkblech, der Zwerchgeibel ist mit Ziegeln eingedeckt, die Dachrinnenanlagen sind aus Titanzinkblech, umlaufend sind Schneefanggitter angebracht
Fenster:	PVC-Fenster mit Isolierverglasung, ohne Sprossen, Terrassenfenstertüren mehrteilig, mit Rollläden, Außensohlbänke aus Aluminium

### Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in öffentliches Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	in den Wohnungen befinden sich wandhängende Plattenheizkörper mit separaten Messgeräten, die Heizung wird mit Erdgas betrieben
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage

### Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsvorbau, 8 Balkone, 4 Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	<b>augenscheinlich keine</b>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insg. mit normal für das Gebäudealter einzuschätzen.

## 6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV)

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird gem. WertR für Mehrfamilienwohnhäuser mit 60 - 80 Jahren ermittelt.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Sanierungen oder wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen die unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssstaus sowie zur Modernisierung für die Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden.

### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude (Punktrastermethode, Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie)

#### Gebäude: keine Gebäudeaufteilung

Baujahr:	1995
Bewertungstichtag:	2022
Gebäudealter:	27 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
<b>Restnutzungsdauer:</b>	<b>43 Jahre</b>

#### Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz in ortsüblicher Weise vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück besitzt gärtnerisch ansprechend angelegte Außenanlagen (Gehölzpflanzungen, Rasenflächen, befestigte Wegeflächen, etc.). Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen gepflegten Eindruck.

#### Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Das zu bewertende Wohnungseigentum besitzt ein Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 1 im Kellergeschoss und den mit Nr. P1 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz (Einzelstellplatz).

#### Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Alle Sondereigentume besitzen ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und das Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz. Zwei Sondereigentume besitzen das Sondernutzungsrecht an der dazu angrenzenden Terrasse im Erdgeschoss.

#### Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

## 7 Allgemeine Angaben zum Sondereigentum Nr. 1

### 7.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG links
Objektadresse:	Winzerstr. 5 in 01326 Dresden
Grundbuchangaben, Katasterangaben:	sh. gemeinschaftliches Eigentum

### 7.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchlich-rechtliche Eintragungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.08.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Loschwitz, Blatt 1915 für das Sondereigentum Nr. 1 folgende Eintragungen:

lfd.Nr. 1-2: gelöscht

lfd.Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

*(Anmerkung: Eventuell vorhandene Lasten und Rechte gem. Abteilung II des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstücks durchgeführt (gemäß Zwangsversteigerungsgesetz).)*

### 7.3 Lage und Aufteilung des Wohnungseigentums

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 befindet sich im EG links. Der Kellerraum Nr. 1 befindet sich im 1. Kellergeschoss, der Tiefgaragenplatz im 2. Kellergeschoss.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt laut Mietvertrag ca. 53,00 m <sup>2</sup> .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und ausgerichtet:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flur- innen gelegen,</li><li>• Schlafen – nach Osten gelegen</li><li>• Bad/WC – innen gelegen,</li><li>• Wohnen – nach Norden gelegen</li><li>• Kochen – nach Norden gelegen,</li></ul> gesamt ca. 53,0 m <sup>2</sup>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

## 7.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Wandbekleidungen:	keramische Beläge (Bad/WC, Küche), restliche Laminat einfache Tapeten mit Anstrich, im Bad und WC – Fliesen raumhoch, in der Küche – Fliesenspiegel im Objektbereich  Alle Bekleidungen in normaler, durchschnittlicher Ausstattung und Qualität.
Deckenbekleidungen:	einfache Tapeten mit Anstrich
Fenster:	sh. gemeinschaftliches Eigentum
Türen:	einfache, weiße Innentüren, einfache Beschläge
Treppen:	keine innerhalb der Wohnung vorhanden
sanitäre Installation:	Bad/WC - 1 Wanne, 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken Küche - ein Spülenanschluss
Heizung:	Alle Sanitärgegenstände in einfacher Ausführung und Qualität. wandhängende Flachheizkörper mit separaten Verbrauchs- messgeräten
Elektroinstallation:	normale Ausstattung, im gemeinschaftlichen Waschaum im Keller befindet sich separate Steckdosen zum Aufstellen für Waschmaschine und Trocknergeräte
Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen:	<b>Laut Angabe Mieter im Ortstermin keine vorhanden, es konnten auch keine visuell erkannt werden.</b>

## 7.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Zubehör gem. § 97 BGB:	Es wurde Zubehör in Form einer Einbauküche mit Einbauge- räten vorgefunden.
Allgemeine Beurteilung des Son- dereigentums:	Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand wird mit gut eingeschätzt.

## 7.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Instandhaltungsrücklage:	Laut Auskunft der Hausverwaltung bestand zum 31.12.2021 eine für das Sondereigentum anteilige Instandhaltungsrückla- ge in Höhe von insg. ca. 3.044,27 €.
Sondernutzungsrechte:	Dem Bewertungsobjekt sind laut Aufteilungsplan die Son- dernutzungsrechte an dem Kellerraum Nr. 1 und dem Tiefga- ragenstellplatz Nr. 1 zugeordnet.

Der Tiefgaragenstellplatz wird vom Mieter der Wohnung Nr. 1 nicht genutzt. Der Stellplatz ist separat vermietet. Der Mieter des Stellplatzes konnte nicht eruiert werden, da die Vermietung durch den Eigentümer erfolgt und hier keine Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden bzw. keine Angaben übermittelt wurden.

### **Nebengebäude**

Auf dem Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

## 8 Ermittlung des Verkehrswerts

### Verkehrswert / Definition

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

### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die einschlägige Literatur und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren vor. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für den konkret anstehenden Bewertungsfall geeignetste (bzw. die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Allgemeine oder das Vereinfachte Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung *der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls*, insbesondere *der zur Verfügung stehenden Daten*, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Markt Anpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 66/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 01326 Dresden, Winzerstr. 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links laut Aufteilungsplan Nr. 1 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 1 und dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 1; zum Wertermittlungstichtag 11.07.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Loschwitz	1915	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Loschwitz	804/11	681 m <sup>2</sup>

*Unter Beachtung des Wertermittlungsstichtages erfolgt die nachfolgende Wertermittlung noch unter der Berücksichtigung der ImmoWertV 2010, da die diesem Verkehrswertgutachten zur Verfügung stehenden Marktdaten (Sachwertfaktoren, etc.) des Grundstücksmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschusses (aktuell Grundstücksmarktbericht Landeshauptstadt Dresden 2022) auf der Grundlage des vorherigen Modells abgeleitet worden sind. Da gem. der ab dem 01.01.2022 neu geltenden ImmoWertV 2021 jedoch zwingend die Modellkonformität vorgeschrieben ist, wird hier der Verkehrswert entsprechend abgeleitet. In der Fachliteratur (z.B. Kleiber, ImmoWertV (2021) Reguvis Verlag) wird darauf hingewiesen, dass es auf Grund dieser Übergangsleitung bis zum Vorliegen modellkonformer neuer Daten zur ImmoWertV 2021, zur Abweichung der Berechnung der Verkehrswertermittlung kommen kann.*

## **Verfahrenswahl mit Begründung**

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

*Unterstützend oder auch alleine (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.*

*In diesem Bewertungsfall konnten nur Vergleichskaufpreise durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden, die nur annähernd vergleichbar (4 Stück) bzw. 1 Stück als vergleichbar eingestuft werden.*

*Das Vergleichswertverfahren dient hier in diesem Bewertungsfall nur der Stützung des Ertragswertverfahrens.*

*Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zu- treffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.*

*(Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage der am Wertermittlungsstichtag ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Erträge, wird die nachhaltige Ertragssituation eingefangen, wenn zur Kapitalisierung dieser Erträge der Liegenschaftszinssatz herangezogen wird.)*

*Für diesen Bewertungsfall wurden gleichartige Objekte in den Recherchen im Wohnanlagenbereich des Bewertungsobjektes und in der unmittelbaren Umgebung eruiert und herangezogen. Weiterhin wurde der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum mit einer Restnutzungsdauer von ca. 41 - 70 Jahren und für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau der Baujahre 1990 - 2019 mit einer Restnutzungsdauer von über 40 Jahren laut Grundstücksmarktbericht abgeleitet.*

Zur Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) werden auf Grund der zur Verfügung stehenden Daten das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Verkehrswert wird aus beiden Ergebnissen abgeleitet bzw. gewichtet.

Das Ergebnis wird mit abgeleiteten Angaben für Wohnungseigentum aus dem Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden abgeleitet bzw. ermittelt.

## Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 8.1 Bodenwertermittlung

#### Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
<b>Grundstücksgröße:</b>	<b>681 m<sup>2</sup></b>

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Grundstücksverkäufe in entsprechender vergleichbarer Qualität und Quantität, ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert deshalb auf der Grundlage von veröffentlichten Bodenrichtwerten ermittelt. \*

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

\*) Bodenrichtwerte über themenstadtplan Dresden und boris.sachsen mit Stand vom 01.01.2022

## Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **340,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnen)
Ergänzung Nutzung	=	MFH (Mehrfamilienwohnhaus)
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
WGFZ	=	1,0
Grundstücksfläche	=	k.A.

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.07.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnen)
Ergänzung Nutzung	=	MFH
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV
WGFZ	=	1,5
Grundstücksfläche	=	681 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 340,00 €/m <sup>2</sup>	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.07.2022	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	340,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	k.A.	681	× 1,00	sh. E03
WGFZ	1,00	1,50	× 1,34	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnen)	W (Wohnen)	× 1,00	
Vollgeschoss	III	IV	× 1,00	sh. E03
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	455,60 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet</b>		=	<b>455,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			× 681,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>		=	<b>310.263,60 €</b> <b>rd. 310.250,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 11.07.2022 insgesamt geschätzt auf

**310.250,00 €.**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E01

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehende Beiträge und Abgaben eruiert. *Auftragsgemäß (ZVG) wird von einem unbelasteten Grundstück = erschließungs- und beitragsfrei ausgegangen, da eventuelle Wertbeeinflussungen durch z.B. ausstehende Erschließungsbeiträge im Zwangsversteigerungsverfahren extern zum ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.*

#### E02

Erkundigungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Veränderungen hinsichtlich der relativen Bodenwertermittlung.

#### E03

Zuschlag durch Faktor 1,34 auf Grund der höheren WGFZ (durch Interpolation entsprechend dem Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden ermittelt). Darin ist die unterschiedliche Grundstücksgrößenrelation Richtwertgrundstück vs. Bewertungsgrundstück bereits berücksichtigt.

### 8.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 66 / 1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	310.250,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	310.250,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 66/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	20.476,50 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte *)	0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 20.476,50 € <b>rd. 20.500,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 11.07.2022 ermittelt mit rd.

**20.500,00 €.**

\*) in diesem Bewertungsfall sind Sondernutzungsrechte in weitestgehend gleichen Umfang dem zu bewertenden und fremden Wohnungseigentumen zugeordnet. In solch einem Fall wirkt sich der Wertefluss auf den Bodenwert in der Summe wertneutral aus (Fachliteratur - Sprengnetter)

## 8.2 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## Ertragswertberechnung

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnungseigentum vermietet. Die Wohnungsgröße beruht auf den Angaben aus dem im Ortstermin vorgezeigten Mietvertrag, da durch den Eigentümer keine Angaben an den Sachverständigen übermittelt wurden. Der Mietvertrag enthält Angaben zu einer Staffelmiete, hier ist ab dem 01.08.2022 eine Mieterhöhung angegeben, die nächste und letzte laut Vertrag vereinbarte ist für den 01.08.2023 angegeben. Dabei wurde durch Recherchen festgestellt, dass die jetzige Miete, einschl. der bis 2024 zu erwartenden Miete, der marktüblich nachhaltig zu erzielenden Miete auf dem Grundstücksmarkt entspricht und nicht wesentlich davon abweicht (im Rahmen der sachverständigen Schätzung einschl. der hinnehmbaren (Fehler)Toleranzen im Rahmen einer Verkehrswertschätzung). Die Nettokaltmiete beträgt darin vom 01.08.2022 bis zum 31.07.2023 ca. 522,00 Euro und vom 01.08.2023 bis 31.07.2024 ca. 538,00 Euro.

Die jetzige, recherchierte Nettokaltmiete beträgt in der Winzerstraße ca. 9,80 Euro bis 10,00 Euro. Momentan wird laut Mietvertrag eine Nettokaltmiete von ca. 9,85 Euro gezahlt. Das entspricht der marktüblichen Miete.

Der Tiefgaragenstellplatz ist nicht Bestandteil des Mietvertrages und wurde durch den zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorhandenen Wohnungsmieter nicht genutzt. Durch den Eigentümer erfolgten keine Angaben zu einem Mieter des Stellplatzes bzw. über die Höhe der tatsächlich gezahlten Stellplatzmiete. Aus diesem Grund wird hier die Ertragswertberechnung anhand einer marktüblich, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Der Hausverwaltung, die in diesem Bewertungsfall nur das Gemeinschaftseigentum verwaltet, war kein Mieter bekannt. Diesbezüglich wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete fiktiv unterstellt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich und nachhaltig erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV), unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Wertermittlung (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	<i>marktüblich erzielbare</i> Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH		Wohnungseigentum Nr. 1 im EG links	53,00	1	10,00	530,00	6.360,00
		Tiefgaragenstellplatz			40,00	40,00	480,00
Summe			53,00	1		580,00	6.840,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>6.840,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters, sh. Einzelaufstellung))	– 1.241,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 5.599,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>2,00 % von 20.500,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 410,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.189,00 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	
bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 43 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,66
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 148.716,74 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 20.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 169.216,74 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 169.216,74 €</b>
	<b>rd. 169.000,00 €</b>

## Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück (Wohnungseigentum) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete.

Diese wurde auf der Grundlage der zur Zeit tatsächlich erzielbaren Mieten \*) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

\*) Recherchen (Immobilienplattformen im Internet, Auskünfte über on-geo, u.a.) zur Angebots- und Nachfragesituation innerhalb der Mikrolage und des direkten Umfeldes des Bewertungsobjektes, bei der Hausverwaltung, einschl. Mietansätze (Angebote, Gesuche), Dresdner Mietspiegel, etc.

### Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

### Bewirtschaftungskosten p.a. :

#### Wohnungseigentum

Instandhaltungskosten:	11,70 Euro / W-/NFL	620,10 Euro
Verwaltungskosten:	pschl.	357,00 Euro
<u>Mietausfallwagnis / Sonstiges:</u>	<u>2,00 % von 6.360,00 Euro</u>	<u>127,20 Euro</u>
Summe Bewirtschaftungskosten (insgesamt):		1.104,30 Euro

#### Stellplatz in Tiefgarage

Instandhaltungskosten:	jährlich/Garage	88,00 Euro
Verwaltungskosten:	pschl.	39,00 Euro
<u>Mietausfallwagnis / Sonstiges:</u>	<u>2,00 % von 480,00 Euro</u>	<u>9,60 Euro</u>
Summe Bewirtschaftungskosten (insgesamt):		136,60 Euro

Summe gesamt, gerundet 1.241,00 Euro

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung mit 2,00 % bestimmt und angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Punkt 8.1.8

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

### **8.3 Vergleichswertermittlung**

#### **Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV 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. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

## Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e)\*, für Wohnungseigentum ermittelt.

\*Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (unbereinigte Kaufpreise)</b>						
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)				
		1	2	3	4	5
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4	E5
Vergleichswert [€]	-----	217.500,00	241.000,00	145.000,00	250.000,00	225.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	53,00	68,00	77,00	54,00	79,00	60,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	3.198,53	3.129,87	2.685,18	3.164,56	3.750,00
nicht enthaltene Abgaben [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 24.08.2021</b>						
Kaufdatum/Stichtag	11.07.22	02/2021	05/2021	05/2021	11/2021	02/2022
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		3.198,53	3.129,87	2.685,18	3.164,56	3.750,00
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>						
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	53,00	68,00	77,00	54,00	79,00	60,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Denkmalschutz	nein	nein	nein.	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	1.OG	DG	2.OG	1.OG	1.OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Maisonette	nein	nein	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Terrasse	nicht vorhanden	Terrasse	Balkon	Balkon	Balkon	Balkon
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 0,95
Ausstattung insgesamt	mittel	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.038,60	2.824,71	2.550,92	3.006,33	3.562,50

Übertrag	3.038,60	2.824,71	2.550,92	3.006,33	3.562,50
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]	3.038,60	2.824,71	2.550,92	3.006,33	3.562,50

### Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 5 )

Quelle: schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden vom 03.08.2022

**E1 - Lage:** Dresden, Anna-Angermann-Straße

**E2 - Lage:** Dresden, Schillerstraße

**E3 - Lage:** Dresden, Winzerstraße

**E4 - Lage:** Dresden, Anna-Angermann-Straße

**E5 - Lage:** Dresden, Pillnitzer Landstraße

### Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen 5 Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Alle angepassten Vergleichswerte/-preise liegen innerhalb der Ausschlussgrenzen (+/- 25 %), es werden alle Kaufpreise herangezogen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	14.983,06 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 5,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 2.996,61 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 3.000,00 €/m<sup>2</sup></b>

### Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.000,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.000,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 53,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 159.000,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 159.000,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,05	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 166.950,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 166.950,00 € <b>rd. 167.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 11.07.2022 mit rd.

**167.000,00 €**

ermittelt.

## **Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe**

### **Richtwert**

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

### **Mehrere Vergleiche**

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

### **Erfahrungswert**

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktanpassung**

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

## 8.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **169.000,00 €**, der stützende **Vergleichswert** mit rd. **167.000,00 €** ermittelt.

### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von wenigen Vergleichswerten zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichende Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$  und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[169.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 167.000,000 \times 0,400] \div 1,00 = 168.200,00 \text{ €} = \text{rd. } 168.000,00 \text{ €}$ .

## 9 Verkehrswert

„Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Wert angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert (Marktwert) um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Zur Plausibilitätskontrolle wird der Grundstücksmarktbericht und hier die Angaben zu den durchschnittlich ermittelten Kaufpreisen bei Weiterverkauf von Wohnungseigentum pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Baujahresklassen 1990 - 2018 in mittlerer Lage, herangezogen.

Hier sind für 2021 ca. 391 Kauffälle mit durchschnittlich 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Wohnungseigentum der Baujahre 1990 - 2019 mit einer Preisspanne von 1.130 - 5.355 €/m<sup>2</sup> angegeben. Bei 2-Raumwohnungen der Baujahre 1990 - 2019 gab es 307 Kauffälle mit einer Preisspanne von 1.140 - 5.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Loschwitz betrug der Preis in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche der Baujahre 1990 - 2019 bei 10 Kauffällen von 2.575 bis 4.605 €/m<sup>2</sup>.

Der hier ermittelte Preis beträgt ca. 3.169,81 €/m<sup>2</sup> und wird durch die vor genannten Daten gestützt.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen wie auch demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** für den 66/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 01326 Dresden, Winzerstr. 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 nebst Kellerraum Nr. 1 und dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgarageplatz Nr. 1

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Loschwitz</i>	<i>1915</i>	1
Gemarkung		Flurstück
<i>Loschwitz</i>		804/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2022 mit rd.

**168.000,00 €**

**in Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

## 10 Zubehör gem. § 97 BGB, wesentliche Bestandteile gem. §§ 93,94 BGB oder Scheinbestandteile gem. § 95 BGB

### § 97 BGB

„(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.“

(2)

Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.“

### § 93 BGB

„Bestandteil einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentlicher Bestandteil), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.“

### § 94 BGB

„(1) zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Insbesondere Gebäude, sowie Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.“

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.“

### § 95 BGB

„(1) Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.“

(2) Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.“

### Zubehör gem. § 97 BGB

Pos	Zubehör	frei geschätzter Zeitwert
01	Einbauküchenzeile mit Einbaugeräten (bestehend aus Unterschränken, Hängeschränken, einer Dunstumlufthaube, einem E-Herd mit einfacher Kochmulde und Backofen, einer einfachen Edelstahlspüle und einem in einem Hochschrank eingestellten, aber sichtbaren Kühlschrank)	200,00 €
Pos. 01 - 01		200,00 €

Für verdeckte Mängel und unrichtige Angaben Dritter zum Grundstück wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten bezieht sich auf die Wertverhältnisse des Stichtages und der durch den Sachverständigen eingeholten Erkundigungen. Bei Änderungen dieser, ist der Verkehrswert gegebenenfalls neu zu berechnen. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Weiterverwendung, auch auszugsweise oder in Teilen, bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen (Urheberrechtsschutz).

Dresden, den 23.08.2022

---

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

## 11 Haftungsausschluss

### **Baumängel:**

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

### **Baubeschreibung:**

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eingeholten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### **Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:**

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

### **Verwendungszweck:**

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

### **COVID-Pandemie und Immobilienmarkt:**

Die COVID-19-Pandemie kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

### **Urheberrecht:**

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

### **Haftung gegenüber Dritten:**

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

## 12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### **BauGB:**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.07.1987, zuletzt geändert und Inkraft getreten am 01. November 2020

### **ImmoWertV:**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Entwicklung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, Inkrafttreten der letzten Änderung vom 13. Mai 2017, letzte Änderung durch Art. 2 G vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

### **WertR 2006:**

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, vom 01. März 2006

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 30. März 2021)

### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01. Januar 2004

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:**

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960 – Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte, Peter J. Fröhlich, Vieweg + Teubner Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 17. Auflage 2018

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021

### **Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EWärmeG):**

Gültig seit 01.11.2020

**Bischoff** – „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland“, Olzog Verlag München, 2009

**Kröll/Hausmann/Rolf** – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag, 5. überarbeitete Auflage 2015

**Dröge** – „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“, Luchterhand Verlag, 2004

**Simon, Reinhold, Simon** – „Wertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag, 2006

**Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

**Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel** - Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

**BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH** (Hrsg.)  
Baukosten 2020

**Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020

**Fischer, Lorenz (Hrsg.)**, Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger-  
verlag, 2. Auflage 2013

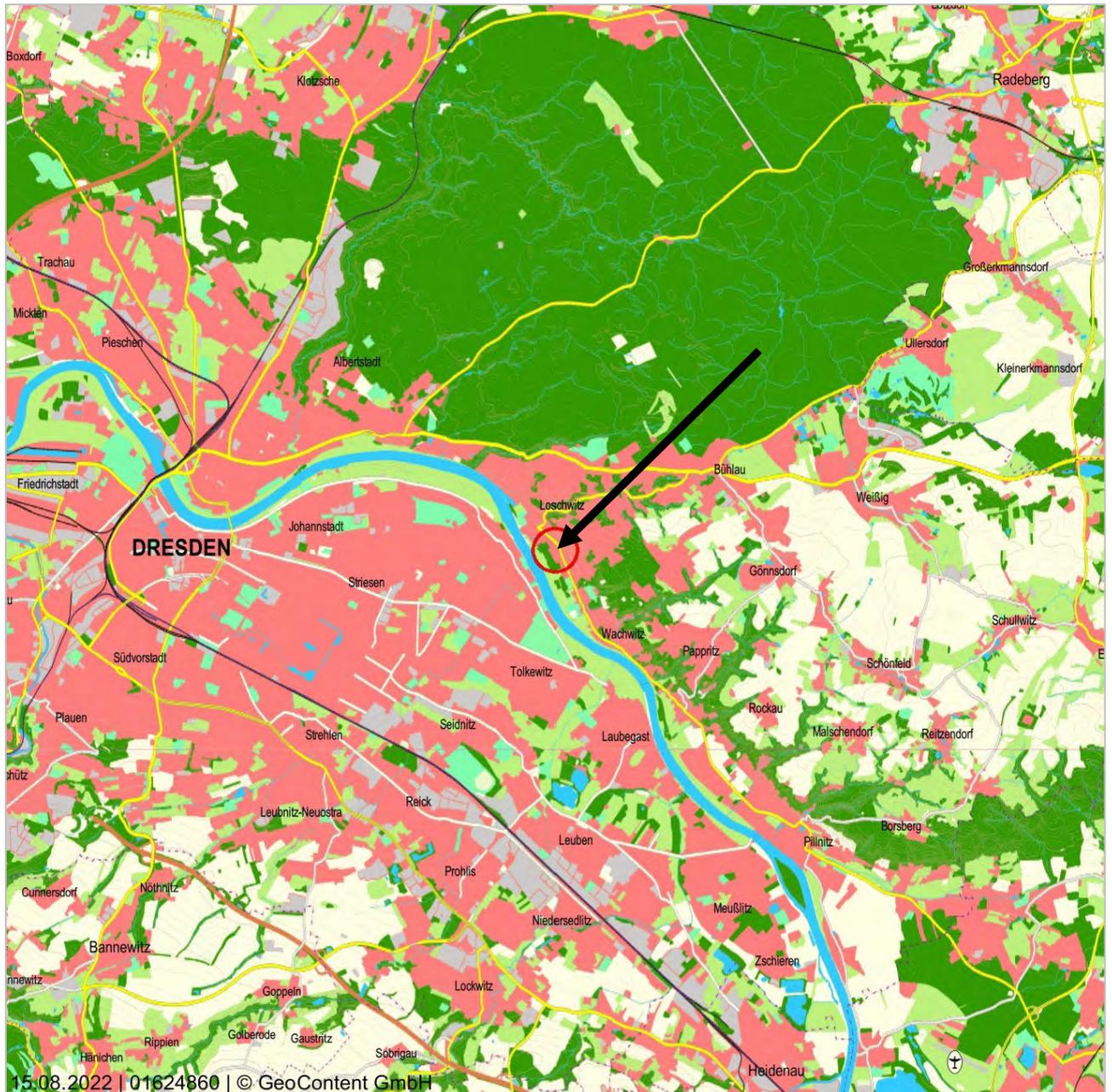
### 13 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 10. August 2021
- [U2] Auszüge aus dem Liegenschaftskataster der Landeshauptstadt Dresden vom 27. Juni 2022
- [U3] Planrechtliche Auskünfte aus dem Themenstadtplan und von der Landeshauptstadt Dresden vom 21.07.2022
- [U4] Auszugsweise eingeholte Kopien aus der Grundakte zur Teilungserklärung vom Grundbuchamt Dresden
- [U5] Auszug aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden vom 03.08.2022
- [U6] Kopien der Verwalterbestellung, der Gebäudeversicherung, des Energieausweises, Info zur Instandhaltungsrücklage und Betriebskostenabrechnung, Kopien aus der Teilungserklärung
- [U7] Auskünfte über Baulasten der Landeshauptstadt Dresden vom 28. Juni 2022
- [U8] Auskünfte zum Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden vom 22. Juni 2022
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Mietpreisrecherchen, Vergleichsmieten: über on-geo und verschiedene Internet-Immobilienportale
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über [themenstadtplan Dresden](http://themenstadtplan.de) und [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de)

### 14 Verzeichnis der Anlagen

- |              |   |               |
|--------------|---|---------------|
| Anlage 14.1: | Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)  | Seite 38      |
| Anlage 14.2: | Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)  | Seite 39      |
| Anlage 14.3: | Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)   | Seite 40      |
| Anlage 14.4: | Fotodokumentation   | Seite 41 – 47 |
| Anlage 14.5: | Darstellung der Lage des Wohnungseigentums Nr. 1 und der Lage des Kellerraumes und des Sondernutzungsrechtes an dem Tiefgaragenstellplatz | Seite 48 - 49 |

## Anlage 14.1 Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000  
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m



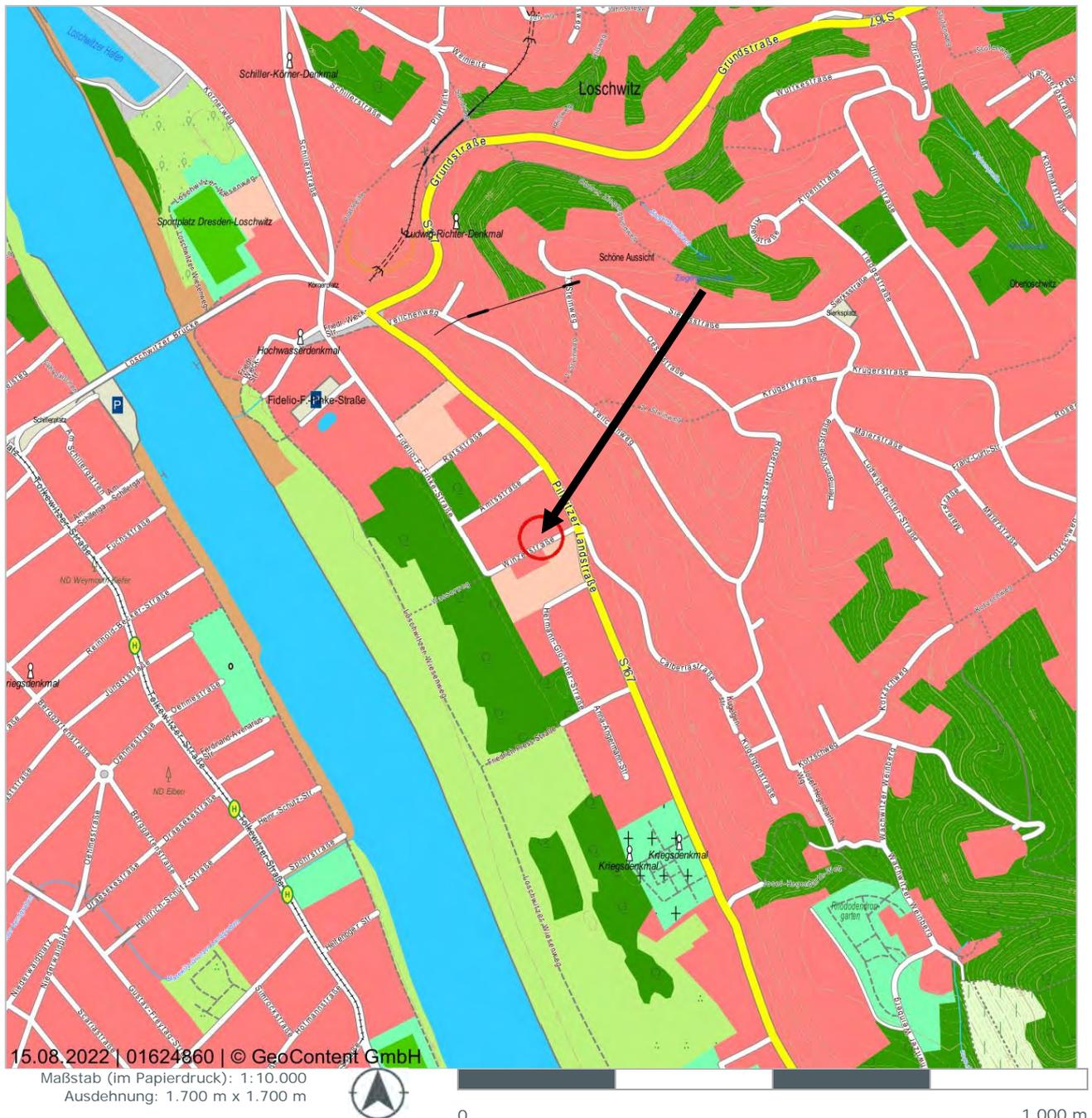
Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

### Datenquelle

Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2022

## Anlage 14.2 Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

### Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2022

**Anlage 14.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)**

## Anlage 14.4 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages. Das veröffentlichen von Fotos aus dem Innenbereich des Sondereigentumes wurde nicht gestattet.

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		<p><b>Gemeinschaftseigentum</b></p> <p>Gebäudevorderansicht von der Winzerstraße aus</p>
(2)		<p>seitliche Gebäudeansicht</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)		Seitliche Gebäudeansicht
(4)		Fußläufiger Zugang zum Hauseingang mit Blick auf Gebäudereich des angrenzenden Einkaufszentrums

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(5)	 A photograph showing the entrance of a modern, multi-story building. The entrance features a glass canopy supported by a blue metal frame. To the right of the glass doors, there is a white signpost with a sign that includes the number '5'. The building has a light-colored facade and blue window frames. There are green bushes and a large tree trunk in the foreground.	Hauseingang zur Winzerstraße 5 auf der Gebäuderückseite
(6)	 A photograph showing a paved driveway leading to a garage entrance. The garage is located under a building with a light-colored facade. There are some green bushes and a small structure in the background. The sky is blue with some clouds.	Zufahrt zur Tiefgarage über das nachbarliche, östlich angrenzende Grundstück Flurstück 804/10

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(7)		<b>Innenansichten</b> Tiefgaragenbereich im 2. Kellergeschoss
(8)		Kellergeschoss mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 1 (Sondernut- zungsrecht zum Wohnungseigentum Nr. 1)

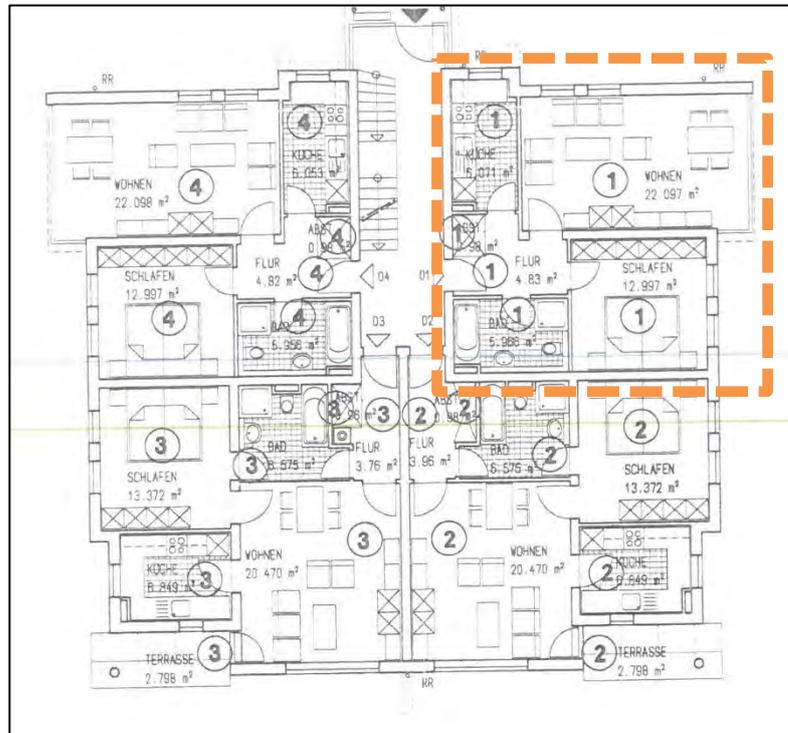
<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(9)		Treppenflur vom 2. Zum 1. Kellergeschoss
(10)		Gemeinschaftseigentum – Waschraum im 1. Kellergeschoss

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(11)	 A photograph of a heating room in the first basement level. The room contains a large orange cylindrical water heater, a red boiler, and a complex network of white pipes. A person is visible in the background near a doorway.	Heizungsraum im 1. Kellergeschoss
(12)	 A photograph of a long, narrow hallway in a tenant's basement. The hallway is lined with metal wire mesh cages on both sides, which serve as storage units. The floor is carpeted, and the ceiling has recessed lighting.	Mieterkeller

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(13)		Mieterkeller im 1. Kellergeschoss Mit Lage des Keller- raumes Nr. 1
(14)		Wohnungseingangs- tür des Sondereigen- tums an der Woh- nung Nr. 1 im EG links

Anlage 14.5

Darstellung der Lage des Wohnungseigentums Nr. 1, des Keller-  
raumes Nr. 1 und der Lage des Sondernutzungsrechtes an einem  
Tiefgaragenstellplatz



Lage des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1 im EG



Kellerraum Nr. 1 zum Wohnungseigentum Nr. 1



## Kennzeichnung der Lage des Sondernutzungsrechtes an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 1 im 2. Kellergeschoss

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.