

**ANTONIUS**  
Sachverständigen GmbH  
  
Am Henschel 7  
01665 Klipphausen



Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski  
von der IHK Dresden öffentlich bestellte  
und vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr. 24014

# VERKEHRSWERTERMITTLUNG

*Landgericht:*

Dresden

*Zweck:*

Verkehrswertermittlung wegen  
Zwangsversteigerung

*Aktenzeichen:*

2 T 68/22 (Amtsgericht 511 K 167/19)

*Objekt:*

Wohnungsgrundbuch von Dresden-Altstadt I Blatt  
4444: 67,50/1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 3312  
Schössergasse 18, Jüdenhof 1,2 mit 1.360 m<sup>2</sup>;  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung  
Nr. 10 im 2/3. Obergeschoss mit 134,85 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche  
sowie Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz  
Nr. 14 laut Aufteilungsplan

*Lage des Objektes:*

01067 Dresden  
Jüdenhof 1

*Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:* 08.04.2024

*Tag der Ortsbesichtigung:* 08.04.2024

*Verkehrswert WHG 10 und Tiefgaragenstellplatz 14:* 884.000 €

*Zubehör:* 20.000 €



Ansicht West von der Schössergasse

## Zusammenfassung

**Eigentümer:** Xxx

**Grundbuchamt:** Dresden

**Gemarkung:** Altstadt I

**AZ.:** 2 T 68/22 (Amtsgericht 511 K 167/19)  
Blatt 4444  
Wohnungsgrundbuch von Dresden-Altstadt I Blatt 4444;  
67,50/1.000 MEA am Grundstück Flst. 3312  
Schössergasse 18, Jüdenhof 1 und 2 mit 1.360 m<sup>2</sup>  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.  
10 und dem Sondernutzungsrecht an dem mit der  
Nummer 14 bezeichneten Stellplatz laut Aufteilungsplan.

**Lage:** Dresden-Altstadt I

**Anschrift:** 01067 Dresden  
Jüdenhof 1

**Objektart:** Eigentumswohnung

**Wohn- bzw. Nutzfläche:** 134,85 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2012

**Tag der Ortsbesichtigung:** 08.04.2024

**Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:** 08.04.2024

**Verkehrswert der Wohnung Nr. 10:** 884.000 €

**Art des Wertermittlungsverfahrens:** Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren

**WEG-Verwalter:** XXX

**Vermietungsstand:** eigen genutzt

**Zubehör:** -

**Kurzbeschreibung:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine **134,85 m<sup>2</sup>** große Wohnung 2./3. Obergeschoss eines Mehrfamilienwohnhaus in Dresden-Altstadt I. Zugeordnet ist per Sondernutzungsrecht der Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 sowie ein Kellerraum.

**Hinweis: Das Gutachten wurde für die Veröffentlichung im Internet gekürzt und ist nicht vollständig.**

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	2
1 Allgemeine Angaben.....	4
2 Grundbuchinhalt .....	5
3 Mieter/Nutzer .....	7
4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes.....	8
4.1 Lage, regional.....	8
4.2 Erschließungszustand .....	10
4.3 Bebaubarkeit .....	10
4.4 Stellplätze.....	10
4.5 Altlasten (siehe Anlage 9).....	10
4.6 Baulasten .....	10
4.7 Denkmalschutz.....	11
4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit .....	11
4.9 Hochwassergefahr.....	11
4.10 Energieausweis.....	11
5 Beschreibung der baulichen Anlagen.....	13
5.1 Grundstücksbebauung.....	13
5.2 Baubeschreibung.....	13
5.3 Restnutzungsdauer .....	15
5.4 Reparaturrückstau .....	15
5.5 Zubehör.....	16
6 Bewertung.....	17
6.1 Allgemeines .....	17
6.2 Bodenwertermittlung.....	18
6.3 Ertragswertermittlung .....	19
6.4 Vergleichswertermittlung .....	24
7 besondere objektspezifische Umstände.....	31
8 Verkehrswert.....	32

## **1 Allgemeine Angaben**

### **Auftraggeber**

Landgericht Dresden  
- Zivilabteilung -

### **Beweisbeschluss**

Dire Sachverständige Frau xxx,  
wird mit der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens zum Objekt  
Wohnungsgrundbuch von Dresden-Altstadt I Blatt 4444: 67,50/1.000 MEA an dem  
Grundstück Flst. 3312 Schössergasse 18, Jüdenhof 1,2 mit 1.360 m<sup>2</sup>; verbunden mit  
dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 im 2/3. Obergeschoss mit 134,85 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche  
sowie Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 laut Aufteilungsplan  
beauftragt.

Stichtag soll der Tag der erneuten Ortsbesichtigung sein.

### **Bearbeitungsgrundlagen:**

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 08.04.2024
- Grundbuchauszug vom 07.01.2020 (Seiten 1-10 von 12)
- Auskünfte von Gutachterausschuss Dresden
  - WEG-Verwaltung EMV
  - meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung
- eigene Feststellungen bei der Grundstücksbegehung

## **2 Grundbuchinhalt**

### **Amtsgericht Dresden**

#### **Grundbuch von Dresden-Altstadt I, Wohnungsgrundbuch Blatt 4444 (Seite 1-10)**

#### **Bestandsverzeichnis**

Ifd. Nr. 1: 67,50/1.000 MEA am Grundstück Flst. 3312, Schössergasse 18, Jüdenhof 1, 2 mit 1.360 m<sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum der Wohnung Nr. 10 im 2./3. Obergeschoss.

Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 zugewiesen; gemäß Bewilligung vom 10.07.2012 (UR-Nr. 1705/2012, Notar DR. jur. Joachim Püls in Dresden) eingetragen am 18.07.2012

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 4435 bis 4453). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondernutzungsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 03.08.2010 (UR-Nr. 1588/2010, Notar Dr. jur. Joachim

Püls in Dresden) und vom 19.01.2011 (UR-Nr. 119/2011, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden sowie die notarielle Eigenurkunde vom 002.03.2011 Bezug genommen. Den Bestand hierher übertragen aus Blatt 4330; eingetragen am 03.04.2011

**Abt. I:**

Ifd. Nr. 2a: xxx

Ifd. Nr. 2b: xxx

**Abt. II: Rechte unter Ifd. Nr. 1-8**

Ifd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Notwegerecht im Brandfall) für die jeweiligen Eigentümer von

Flist.Nr. 3305, Blatt 1035, BV-Nr. 13

27.03.2009 URNr. 624 P 2009 – Anlage 9 der städtebaulichen Vertrages vom 07.05.2009; Gleichrang mit Abt.II Nr.2 und 3 ; unter Bezugnahme auf das Ersuchen vom 04.06.2009 i.V.m. 07.07.2009 zum Beschluss der vereinfachten Umlegung gem. § 82 Abs. 1 BauGB (AZ: (BB 6) 6252.34/27 Landeshauptstadt Dresden- Umlegungsbehörde) eingetragen am 20.07.2009;

Ifd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flist. Nr. 3305, Blatt 11035, BV-Nr. 13

gem. Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag URNr. 2662 P 2007 vom 27.03.2009 URNr. 624 P 2009; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 3, unter Bezugnahme auf das Ersuchen vom 04.06.2009 i.V.m. 07.07.2009 zum Beschluss der vereinfachten Umlegung gem. § 82 Abs. 1 BauGB (AZ: (BB 6) 6252.34/27 Landeshauptstadt Dresden- Umlegungsbehörde) eingetragen am 20.07.2009;

Ifd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb der öffentlichen Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs) für die Landeshauptstadt Dresden; gem. Anlage 8 des städtebaulichen Vertrages vom 07.05.2009; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 2, unter Bezugnahme auf das Ersuchen vom 04.06.2009 i.V.m. 07.07.2009 zum Beschluss der vereinfachten Umlegung gem. § 82 Abs. 1 BauGB (AZ: (BB 6) 6252.34/27 Landeshauptstadt Dresden- Umlegungsbehörde) eingetragen am 20.07.2009;

Ifd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Recht auf Nutzung der Anfahrtsrampe der Tiefgarage A) für die jeweiligen Eigentümer von  
Flist.Nr. 759/1, Blatt 3748, BV-Nr. 1  
Flist.Nr. 3310, Blatt 4329, BV-Nr. 1  
Flist.Nr. 3311, Blatt 4329, BV-Nr. 2  
als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB, Gleichrang mit Abt. // Nr. 5, 6, 7 und 8; gem. Bewilligung vom 02.08.2010 (UR-Nr. 1579/2010 Teil A Ziff.1, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden) eingetragen am 08.09.2010

Ifd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Recht auf Nutzung der Tiefgarage A für Durchfahrten und Durchgang) für die jeweiligen Eigentümer von Flist.Nr. 3311, Blatt 4329, BV-Nr. 2

Gleichrang mit Abt.II Nr. 4, 6, 7 und 8; gemäß Bewilligung vom 02.08.2010 (UR-Nr. 1579/2010 Teil A Ziff.3, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden) eingetragen am 08.09.2010

Ifd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Wege- und Fensterrecht) für die jeweiligen Eigentümer von

Flst.Nr. 3311, Blatt 4329, BV-Nr. 2

Gleichrang mit Abt.II Nr. 4, 6, 7 und 8; gemäß Bewilligung vom 02.08.2010 (UR-Nr. 1579/2010 Teil A Ziff. 6, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden) eingetragen am 08.09.2010

Ifd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit (Recht zum Betrieb einer Toranlage) für die jeweiligen Eigentümer von

Flst.Nr. 3310, Blatt 4329, BV-Nr. 1

Gleichrang mit Abt.II Nr. 4, 6, 7 und 8; gemäß Bewilligung vom 02.08.2010 (UR-Nr. 1579/2010 Teil A Ziff. 7, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden) eingetragen am 08.09.2010

Ifd. Nr. 8: Reallast (Plicht der Unterhaltung der für den Betrieb der Tiefgarage erforderlichen baulichen und technischen Anlagen) für die jeweiligen Eigentümer von

Flst.Nr. 759/1, Blatt 3748, BV-Nr. 1

Flst.Nr. 3310, Blatt 4329, BV-Nr. 1

Flst.Nr. 3311, Blatt 4329, BV-Nr. 2

als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB, Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, 5, 6 und 7; gem. Bewilligung vom 02.08.2010 (UR-Nr. 1579/2010 Teil B Ziff.2a, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden) eingetragen am 08.09.2010

jeweils aus Blatt 4330 bei Anlegung der Wohnungsgrundbücher in die Blätter 4435 bis 4453 übertragen am 04.03.2011

Ifd. Nr. 10: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden 511 K 167/19); eingetragen am 07.01.2020

### **3 Mieter/Nutzer**

Die Wohnfläche wurde aus der Teilungserklärung entnommen.

<b>Übersicht Wohnfläche DIN</b>			Fläche mit Terrasse / Loggia	Fläche ohne Terrasse / Loggia
2.0G & 3.0G	WE 10.000	4-Raum Wg.	134,85 m <sup>2</sup>	130,07 m <sup>2</sup>
	WE 11.000	3-Raum Wg.	84,04 m <sup>2</sup>	80,49 m <sup>2</sup>
	WE 12.000	2-Raum Wg.	73,20 m <sup>2</sup>	70,13 m <sup>2</sup>
	WE 13.000	2-Raum Wg.	72,76 m <sup>2</sup>	66,72 m <sup>2</sup>
	WE 14.000	3-Raum Wg.	112,56 m <sup>2</sup>	107,95 m <sup>2</sup>
		Summe	477,40 m <sup>2</sup>	455,36 m <sup>2</sup>

Küche/Essen	36,76	m <sup>2</sup>
Flur	9,03	m <sup>2</sup>
Duschbad	5,51	m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	19,87	m <sup>2</sup>
<b>untere Ebene</b>	<b>71,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Hauswirtschaftsraum	2,47	m <sup>2</sup>
Flur	6,72	m <sup>2</sup>
Bad	5,81	m <sup>2</sup>
Schlafen	19,84	m <sup>2</sup>
Wohnen	24,06	m <sup>2</sup>
Loggia	4,78	m <sup>2</sup>
<b>obere Ebene</b>	<b>63,68</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>gesamt:</b>	<b>134,85</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### **4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes**

#### **4.1 Lage, regional**

Bundesland:	Sachsen
Stadt/Ort:	Landeshauptstadt Dresden
Stadtteil:	Altstadt
Einwohner:	554.649 <sup>1</sup>

Das Bewertungsobjekt Jüdenhof 1 liegt im historischen Zentrum der 554.649 Einwohner zählenden Landeshauptstadt Dresden des Freistaates Sachsen. Dresden ist die zweitgrößte Stadt Sachsens und Wirtschaftsmotor des Freistaates. Keine andere Großstadt in Ostdeutschland hat die politische Wende so gut überstanden wie Dresden. Heute präsentiert sich die Stadt als Kultur- und Tourismusmetropole sowie als bedeutender Hightech-Standort. Dresdens Wirtschaft verfügt über eine besondere Kompetenz bei den Zukunftsindustrien wie bspw. der Mikroelektronik, der Informations- und Kommunikationstechnik sowie Fahrzeug-, Luft- und Raumfahrttechnik. Durch die ansässigen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen ergeben sich zahlreiche Synergien zwischen Wirtschaft und Forschung.

Zu den Standortvorteilen Dresdens zählen die Stellung als Regierungs-, Kultur- und Wirtschaftsmetropole Sachsens, die wachsende Hightech-Branche, die Universität, der

<sup>1</sup> Stand: 31.12.2018 <https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bevoelkerung-gebiet/Bevoelkerungsbestand.php>

sich kontinuierlich entwickelnde Städtetourismus und die attraktive Umgebung. Insgesamt werden Dresden die beste Stimmung und Aussichten Ostdeutschlands zugesprochen. Im März 2024 lag der Anteil der Arbeitslosen in Dresden bei 6,5 % und damit im sächsischen Durchschnitt von 6,5 %.<sup>2</sup> Der Kaufkraftindex liegt zz. bei 91,1 (Deutschland = 100).<sup>3</sup>

Seit dem Jahr 2000 kann Dresden wieder Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Auch die Trendprognose ist positiv, so wird auch künftig mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung mit leichten Bevölkerungsgewinnen gerechnet.

Dresden verfügt über ein modernes und gut ausgebautes Autobahn- und Bundesstraßennetz. Dresden weist direkte Anbindungen an die Autobahnen A 4 (Görlitz), A 13 (Berlin) und A 17 (Prag) sowie an die Bundesstraßen B 97 nach Norden, B 6 nach Osten und Westen, B 170 nach Süden, B 172 nach Südosten und B 173 nach Südwesten auf. Der Flughafen Dresden- Klotzsche ist rund 9 km vom Stadtzentrum entfernt. Als Haltepunkt im ICE-, IC- und EC-Schienennetz der Deutschen Bahn besteht eine gute Anbindung an alle Großstädte in Deutschland und einige europäische Staaten.

Das zu bewertende Objekt liegt in der Dresdner Altstadt. Zahlreiche der bekanntesten Dresdner Bauwerke befinden sich in der Inneren Altstadt. Neben der Frauenkirche sind das die Semperoper, die Katholische Hofkirche, der Zwinger, das Residenzschloss, die Kreuzkirche und zahlreiche weitere sehr bekannte und prägende Gebäude.

Der Stadtteil Altstadt I befindet sich links der Elbe und erstreckt sich vom nördlich gelegenen Terrassenufer bis zum Rathaus im Süden. Die innere Altstadt wird durch die Lage der zu Beginn des 19. Jahrhunderts abgetragenen alten Dresdner Befestigungsanlagen begrenzt. Diese ehemalige Anordnung der im 2. Weltkrieg zerstörten Gebäude ist anhand des nach 1945 mit Grün- und Parkflächen versehenen Rings an vielen Stellen heute noch erkennbar.

Dieser Stadtteil Dresdens besitzt die höchsten Hoteldichte der Landeshauptstadt. Hotels der Ketten Hilton, Kempinski, Seaside Hotel Gruppe, Steigenberger Hotel und Penck Hotel befinden sich in der Inneren Altstadt.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Haltestellen des ÖPNV, Schulen, Ärzte) befinden sich in fußläufiger Umgebung.

## **Verkehrslage**

Die Innere Altstadt besitzt ein dichtes Netz an Straßenbahnenlinien der Dresdner Verkehrsbetriebe. Am Rand des Stadtteils liegt der Postplatz, einer der wichtigsten Knoten im Straßenbahnnetz. Fast alle Straßenbahnenlinien der Landeshauptstadt verkehren durch die Innere Altstadt.

Im Stadtteil gibt es im Osten und Süden vierspurige Straßen zur Umfahrung. Indem die Anzahl der Fahrspuren auf der Wilsdruffer Straße reduziert und die zulässige Geschwindigkeit begrenzt wurde, wurde die Straße in den letzten Jahren aus dem Hauptstraßennetz herausgelöst

## **Fern- und Nahverkehrsverbindungen**

Bundesstraße B 170	ca. 0,8 km
Hauptbahnhof Dresden	ca. 2,5 km
Autobahnanschluss A 17	ca. 6,0 km
Flughafen Dresden	ca. 11,5 km

---

<sup>2</sup> Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslosenquoten – Länder und Kreise. URL:  
<https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Sachsen/Dresden-Nav.html>

Startseite - Sachsen, Regionaldirektion - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de)

<sup>3</sup> [https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Statistik\\_4810\\_Kaufkraft.pdf](https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Statistik_4810_Kaufkraft.pdf)

### **Lage, örtlich**

Die Straßen um den Jüdenhof sind ausschließlich für den Anliegerverkehr angelegt.

### **Beschaffenheit**

Das Grundstück ist eben und auf Grund der Bebauung ungleichmäßig angelegt. Das Grundstück wurde in U-Form mit einer Öffnung nach Westen bebaut.

### **Störeinflüsse**

In der Straßenverkehrslärm-Karte des Umweltatlas Dresden ist der Jüdenhof 1 nicht als verkehrslärmelastet ausgewiesen. Vom Eigentümer wurden keine Störeinflüsse genannt.

## **4.2 Erschließungszustand**

### **Straße**

geplastert mit Fußwegen

### **vorh. Anschlüsse**

Wasser, Strom, Gas, Telefon DSL

### **Entsorgung**

Städtische Kanalisation

### **Erschließungsbeiträge**

Das Grundstück ist voll erschlossen, Erschließungsbeiträge nach BauGB sind derzeit nicht offen. Sollten weitere Ausbau- oder Erschließungsmaßnahmen, wie z.B. Straßenausbau, erfolgen, werden nach dem Kommunalabgabengesetz auch weitere Ausbaubeuräge fällig. Eine Information hierüber liegt jedoch nicht vor.

## **4.3 Bebaubarkeit**

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist mit einem Wohngebäude mit Tiefgarage bebaut.

Eine weitere Bebauung ist nicht möglich.

## **4.4 Stellplätze**

Auf dem Grundstück existieren Stellplätze in der Tiefgarage im Untergeschoss. Der Wohneinheit Nr. 10 ist der Stellplatz Nr. 14 zugeordnet. In der Umgebung befinden sich nur Stellplätze in gebührenpflichtigen Tiefgaragen.

## **4.5 Altlasten (siehe Anlage 9)**

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde abgefordert. Dort wurde eine Altlastenfreiheit bestätigt.

## **4.6 Baulisten**

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Erfüllung von Voraussetzungen für die rechtmäßige Durchführung eines in der Regel nachbarlichen Bauvorhabens. Die Übernahme erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und Eintragung im Baulistenverzeichnis. Sie hat für jeden Rechtsnachfolger Gültigkeit. Die Löschung ist nur durch die beteiligten

Grundstückseigentümer und durch gleichzeitigen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde möglich. Die Baulast kann, muss aber nicht wertrelevant für ein Grundstück sein. Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde nicht vorgelegt. Wegen der kompakten Bauweise wird aber davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Baulisten vorliegen.

#### **4.7 Denkmalschutz**

Das Objekt wurde 2010-2012 errichtet und ist nicht als Einzeldenkmal in der Liste der denkmalgeschützten Gebäude in Dresden verzeichnet.

#### **4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit**

##### **Lage**

gute Wohnlage<sup>4</sup>

##### **Nutzbarkeit**

weiterhin als Wohnung bzw. als Stellplatz nutzbar

#### **4.9 Hochwassergefahr**

Laut Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden liegt das Objekt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

#### **4.10 Energieausweis**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat ursprünglich am 01.10.2007 in Kraft. Die letzte Novelle der EnEV vom 1. Mai 2014 enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam wurde: Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wurde um durchschnittlich 25 Prozent und der Wert für die Mindestwärmédämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt. Die Anforderungen an die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 entsprechend strenger.<sup>[1]</sup>

Am 1. November 2020 ging die EnEV im neu erlassenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf.

Das GEG gilt nach § 2 für Gebäude mit thermischer Konditionierung sowie die zugehörige Gebäudetechnik. Hierunter fallen grundsätzlich alle Wohngebäude, sofern die jährliche Nutzungsdauer mindestens vier Monate beträgt. Das GEG gilt hingegen nicht für:

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wenn bei der zuständigen Landesbehörde eine Ausnahme beschieden wird.
- Betriebsgebäude, die überwiegend der Tierhaltung dienen
- großflächige Betriebsgebäude, die lang anhaltend offen gehalten werden müssen
- unterirdische Bauwerke
- Räume, die der Aufzucht und dem Verkauf von Pflanzen dienen (Gewächshäuser, etc.)
- Traglufthallen, Zelte und ähnliche Gebäude, die wiederholt aufgebaut und zerlegt werden müssen.

Zudem wurden im GEG neue Regelungen für die Erstellung von Energieausweisen festgelegt. Ein Energieausweis ist anzufertigen bei Neuvermietung, Verkauf oder Verpachtung eines Gebäudes und nach zehn Jahren zu erneuern. Neben einer

---

<sup>4</sup> [http://stadtplan.dresden.de/\(S\(bhe1eadd14wnewzgk20z1ddf\)\)/spdd.aspx?TH=SPA\\_MIETSPIEGEL2019\\_WL](http://stadtplan.dresden.de/(S(bhe1eadd14wnewzgk20z1ddf))/spdd.aspx?TH=SPA_MIETSPIEGEL2019_WL)

[1] <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>

detaillierteren energetischen Zustandsbeschreibung müssen mit Inkrafttreten des GEG auch die Treibhausgas-Emissionen im Energieausweis aufgeführt werden. Zusätzlich gilt die Pflicht zur Vorlegung eines solchen Ausweise neben den Eigentümern nun auch für Immobilienmakler.

Die umfassende zum 01.01.2024 gültige Novellierung betrifft insbesondere die zukünftigen energetischen Anforderungen an beheizte und klimatisierte Gebäude. Die Änderungen beinhalten u.a.

- ein Betriebsverbot für mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel ab dem 01.01.2045
- die enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung (zu erstellen bis 30.06.2026 für Gebiete mit über; bis 30.06.2028 für solche mit weniger als 100.000 Einwohnern)
- die Pflicht, bei neu in Betrieb genommenen Heizungsanlagen die bereitgestellte Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, sobald eine kommunale Wärmeplanung vorliegt (für Neubaugebiete ab 2024 gültig)
- die Pflicht zur Betriebspfung und Optimierung von neu eingebauten Wärmepumpen und älteren Heizsystemen in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen
- die Auflage, ab 2024 neu eingebaute mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel mit einem ab 2029 ansteigenden Anteil an Biomasse/Wasserstoff zu betreiben

Die gemeinhin auch „Heizungsgesetz“ genannte Novelle sieht dabei umfangreiche Ausnahmen und Übergangsfristen vor. Ein Verbot von Heizungsanlagen besteht – wie bereits bisher – lediglich für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und die nicht mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik arbeiten.

Ein Energieausweis für das Bewertungsgebäude wurde nicht vorgelegt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass zur Zeit der Errichtung ein Wärmeschutznachweis erstellt wurde und dass das Gebäude den 2012 gültigen Vorschriften entspricht. Mithin sollte sich ein relativ geringer Energiebedarf einstellen.

## **5 Beschreibung der baulichen Anlagen**

### **5.1 Grundstücksbebauung**

Das Grundstück Jüdenhof 1 und 2 ist mit einem Wohnhaus sowie einer darunter liegenden Tiefgarage bebaut. Das Objekt wurde zwischen 2010 und 2012 neu gebaut und in 19 Eigentumswohnungen aufgeteilt.

### **5.2 Baubeschreibung**

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören. Die in diesem Gutachten aufgeführten Beanstandungen, Schäden und Mängel haben rein informativen Charakter **ohne Anspruch auf die Vollständigkeit eines Bauschadensgutachtens** und stellen insofern keine abschließende Auflistung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder nur schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Außerdem war davon auszugehen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt. Daraus resultierend übernimmt die unterzeichnende Sachverständige keine Haftung für möglicherweise nicht genehmigte Ausbauten sowie vorhandene, in diesem Gutachten nicht aufgelistete Mängel und deren Folgen.

### **Gemeinschaftseigentum: Wohngebäude**

Das 5-geschoßige Gebäude (Löwenhof) mit 19 Wohneinheiten wurde 2010-2012 errichtet. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume, der Hausanschlussraum sowie die Tiefgarage. Der Zugang zum Gebäude sowie die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine schmale Gasse zwischen dem Löwenhof und dem Johanneum. Das gesamte Areal befindet sich im Geltungsbereich der städtebaulich- gestalterischen Konzeption für den Neumarkt Dresden.

Die Tiefgarage ist 1-geschoßig und bietet 18 Stellplätze. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich die Haustechnik- und Kellerräume. Für jede Wohneinheit ist ein Kellerabteil vorhanden.

**Bauweise:** massiv mit Betondecken

**Dach:** Satteldach mit Biberschwanz-Eindeckung in rot, Regenentwässerung aus Zink, das Dach ist komplett ausgebaut

**Fassade:** mit Wärmedämmverbundsystem und verputzt, im Innenhof tlw. mit Holzwerkstoffplatten verkleidet

**Fenster:** Fenster mit Wärmedämmverglasung (2-fach verglast) mit elektrische Rollläden

**Treppenhaus:** geputzt und gestrichen, Metalltreppengeländer mit Handlauf, Fußboden und Treppe mit Fliesen belegt

**Hauseingang:** Aluminiumtür, Glaseinsatz

**Innentüren:** Rohbaumaß 2,15 m

**Elektro:** dem Baujahr entsprechend, Videoüberwachungsanlage vorhanden, Leerrohre für Satelliten-TV vorhanden

**Heizung:** FernwärmeverSORGUNG

**Keller:** voll unterkellert, Betonwände und -decken, gemeinschaftlicher Fahrradraum und Kellerabteile für jede Wohnung vorhanden

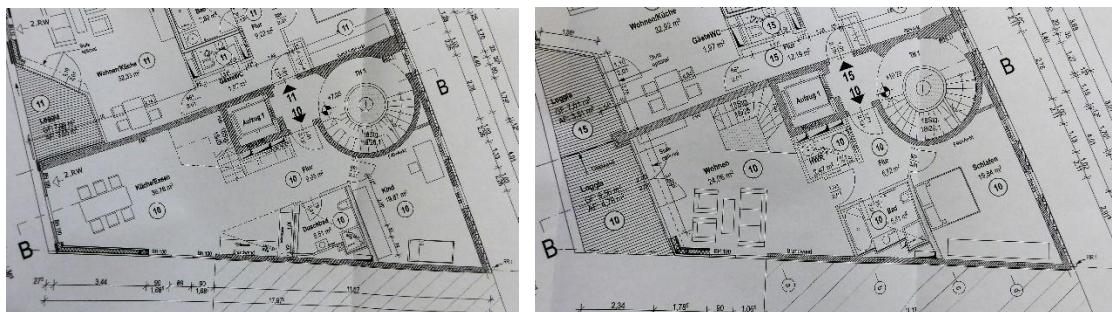
**Loggia, Terrasse oder Dachterrasse:** zu jeder Wohnung gehörig

**Aufzug:** in jedem der beiden Treppenhäuser in allen Etagen vorhanden

**Brandschutztüren:** für jeden Brandabschnitt im Kellergeschoss vorhanden

### Sondereigentum: Wohnung Nr. 10 im 2. und 3.Obergeschoss

Das Bewertungsobjekt - die Wohnung Nr. 10 - liegt im 2. und 3.Obergeschoss. Es handelt sich um eine 4 – Raumwohnung mit 134,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche bestehend aus Flur/ Küche/ Essbereich, Duschbad und Kinderzimmer in der unteren Ebene und Wohnzimmer, Flur, Bad und Schlafzimmer in der oberen Ebene. Die Wohnung ist mit einer Loggia am Wohnzimmer versehen.



### Wohnung Nr. 10 (Maisonette-Wohnung):

#### 2. OG

Raumhöhe 2,90 m

**Flur:** Wohnungseingangstür zusätzlich mit Querriegel gesichert; Fußboden mit Fliesen belegt, Wände verputzt, gestrichen, geht offen in die Küche/Esszimmer über

**Türen:** schwere Blendrahmentüren , weiß (F90-Türen)

**Kinderzimmer:** Fußboden mit Fliesen belegt, Wände verputzt, gestrichen

**Bad:** Fußboden mit Fliesen belegt, raumhoch gefliest, Hänge- WC, Bidet, Dusche, Waschbecken, Handtuchheizkörper (elektrisch), Raumhöhe 2,62 m

**Zugang** ins 3. OG über eine offene Treppe, Metallkonstruktion mit Granitstufen

**Zubehör:** Einbauküche (siehe 5.5)

#### 3. OG

**Raumhöhe:** 2,90 m

**Galerie:** mit Fliesen belegt, Wände verputzt, gestrichen

**Balkon:** Zugang über geflieste Stufe, Fußboden Tropenholz, Metallgeländer

**Kleiner Flur:** Fußboden mit Fliesen belegt, Zugang zum Treppenhaus

**Hauswirtschaftsraum:** Fußboden mit Fliesen belegt Waschmaschine, Trockner

**Bad:** Fußboden mit Fliesen belegt, raumhoch gefliest, Hänge- WC, Hänge-WC, Dusche, Waschbecken, eingeflieste Badewanne

**Schlafzimmer:** Fußboden mit Fliesen belegt

#### Tiefgarage / Keller

Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich im Untergeschoss (Foto 19-20). Insgesamt befinden sich 18 PKW-Stellplätze im Kellergeschoss.

### **TG-Stellplatz Nr. 14**

Die Tiefgaragenstellplätze sind gekennzeichnet. Die Tiefgarage verfügt über Betonboden und -wände. Der Betonboden ist beschichtet. Die Zufahrt erfolgt über eine gemeinschaftliche Einfahrt mit Gitterrolltor vom Jüdenhof.

### **Außenanlagen**

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, einschließlich der Verbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen, auch die Oberflächengestaltung des Grundstückes.

Es existiert eine betonierte Zufahrt zur Tiefgarage bzw. ein geplasterter Zugang zum Gebäude. Weiterhin ist eine Müllplatzeinhausung am Gebäudezugang vorhanden. Im Innenhof des Grundstücks befinden sich Terrassen und Gärten, die den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrechte zugeordnet wurden.

### **5.3 Restnutzungsdauer**

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile eines Gebäudes, Für Wohnhäuser mit Mischnutzung beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 +/- 10 Jahre. Im vorliegenden Fall wird auf Grund der sehr soliden Bauweise eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Das Objekt wurde 2012 fertiggestellt. Die Restnutzungsdauer beträgt damit ca. 68 Jahre.

### **5.4 Reparaturrückstau**

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für die Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.“

Das Gebäude wurde 2012 errichtet und augenscheinlich ordnungsgemäß instand gehalten.

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.07.2022 wurden Ausgaben für Reparaturmaßnahmen von insgesamt 4.339,10 € entnommen. Zudem wurden für Reparaturen an der Tiefgarage 1.1450,28 € ausgegeben. Außerdem wurde der Austausch einer defekten Heizungspumpe beschlossen.

Dem Protokoll vom 20.07.2023 ist zu entnehmen, dass für verschiedene Reparaturmaßnahmen am Objekt im Jahr 2022 insgesamt 2.632,58 € ausgegeben wurden. Wesentliche weitere Investitionen wurden nicht beschlossen.

Das Hausgeldkonto wies nach Angaben der WEG-Verwaltung zum 31.12.2023 eine Erhaltungsrücklage von 145.685,02 € aus. D.h., auf das Bewertungsobjekt entfallen davon 9.833,74 €.

Da alle notwendigen Beträge aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt werden muss kein Reparaturrückstau für das Gemeinschaftseigentum in die Bewertung einfließen. Auch für das Sondereigentum muss kein Reparaturrückstau berücksichtigt werden.

→ Reparaturrückstau: 0,00 €

## 5.5 Zubehör

Durch die Eigentümer wurde in die Wohnung eine Küche eingebaut. Zwar gehen die Meinungen darüber auseinander, ob eine Einbauküche als Zubehör zu betrachten ist. Da sie jedoch

- dem wirtschaftlichen Zweck des Objektes auf Dauer zu dienen bestimmt ist und
- in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht und vom Verkehr als Zubehör angesehen wird (§§ 97, 98 BGB)

sind die Voraussetzungen für eine Einordnung als Zubehör gegeben. Die Möbel der Einbauküche sind in ihrer Zusammenstellung für diese Wohnung geplant und eingebaut worden (Foto 11).

Üblicherweise werden als Lebensdauer für Einbauküchen 10 Jahre veranschlagt. Wegen der hochwertigen Qualität werden hier nur 60 % Alterswertminderung zum Bewertungsstichtag angesetzt.

Der Wert der Einbauküche Baujahr 1996 wird auf **20.000 €** festgesetzt.

## **6 Bewertung**

### **6.1 Allgemeines**

Der Verkehrswert einer Immobilie ist als Ergebnis der Wertermittlung ein objektivierter Wertbegriff, der die allgemeine Wertschätzung des in der Privatnützigkeit des Eigentums begründeten gewöhnlichen Grundstücksmarktes widerspiegelt. Er ist der marktorientierte, von Angebot und Nachfrage bestimmte Tauschwert, welcher mit dem Preis als Ausdruck individueller Wertvorstellungen unter einer Berücksichtigung von allgemeinen Grundstücksmerkmalen von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist.

Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 § 6 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches grundsätzlich den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes durch Mittelung zeitnaher Kaufpreise aus einer ausreichenden Zahl hinreichend vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Dieses Verfahren, welches die Erfassung aller wertbedeutsamen Qualitätskomponenten bedingt (nämlich Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit, orts- und Nutzungsspezifische Einschätzung der preiswirksamen Konjunkturfaktoren sowie objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktoren), führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Beim Gutachterausschuss wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung eingeholt, der die nötigen Vergleichspreise enthält (Anlage 8).

Mit dem **Ertragswertverfahren** (§27 bis 34 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) wird die Wirtschaftlichkeit (Renditefähigkeit) eines Grundstückes beurteilt. Der Ertragswert eines bebauten Grundstückes ist die Summe der Barwerte aller bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodenwertes. Der Reinertrag eines Grundstückes ergibt sich aus dem marktüblichen Rohertrag, welcher um die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung notwendigen stichtagsbezogenen Aufwendungen reduziert wurde. Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des ermittelten Bodenwertes, des Reinertrags, des Restnutzungsdauer und des objektspezifisch ermittelten Liegenschaftszinssatzes ermittelt

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 38 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstückes angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstückes im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den durchschnittlichen Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. So ist der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen und der Außenablagen zu ermitteln und mit dem Bodenwert zu addieren. Als nächster Schritt erfolgt nun, mit einer Multiplikation des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der Außenanlagen sowie des Bodenwertes mit dem Sachwertfaktor die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes.

In diesem Gutachten werden sowohl das Vergleichswert- als auch das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Wohnungseigentum wird in der Regel

nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Der Verkehrswert wird deshalb nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt. Um das Ergebnis zusätzlich zu stützen wird auch der Ertragswert ermittelt.

## 6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es bieten sich zwei Möglichkeiten an: Der unmittelbare Preisvergleich durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke oder der mittelbare Preisvergleich auf der Grundlage von Bodenrichtwerten. Da laut Auskunft des Gutachterausschusses keine geeigneten Vergleichswerte für die Bewertung des Bodens in ausreichender Anzahl verfügbar waren, greift die Sachverständige auf das Richtwertverfahren zurück. Hinzuweisen ist hier auch auf den Umstand, dass der Bodenwert bei Objekten mit langer Restnutzungsdauer so gut wie keinen Einfluss auf das Bewertungsergebnis hat.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu sog. Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen in den Zustandsmerkmalen und den allgemeinen Wertverhältnissen des zu bewertenden Grundstücks sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Damit können insbesondere Unterschiede bezüglich der besonderen Lageverhältnisse, der Nutzbarkeit, der Grundstückegröße, -form und -tiefe, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungs- und Entwicklungszustandes und der Umwelteinflüsse berücksichtigt werden.

Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Dresden (Stand 01.01.2022) gibt für eine das Flurstück 3312 einen Wert von **4.100 €/m<sup>2</sup>** an.

Diese Werte gelten für:

- die Bodenrichtwertzone 7056
- baureifes Land
- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei
- gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
- WGH
- VII Vollgeschosse

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) und eine Fläche der Grundstücke wurde nicht mitgeteilt. Daher ist eine Anpassung an die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) nicht möglich.

Die **Verkehrslärmbelastung** ist beim Bewertungsobjekt der Belastung der Richtwertzone vergleichbar. Eine Anpassung muss nicht erfolgen.

Das Grundstück ist baulich voll ausgelastet. Deshalb kann der Bodenrichtwert in voller Höhe auf das gesamte Grundstück zur Anwendung gebracht werden.

Der Bodenwert für **Flst. 3312** berechnet sich mithin zu:

$$\text{Flst. } 3312: \quad 4.100 \text{ €/m}^2 \times 1.360 \text{ m}^2 = 5.576.000 \text{ €}$$

Das Bewertungsobjekt bezieht sich auf:

Bodenwert Gesamtgrundstück:	MEA	Bodenwert -anteil
5.576.000 €	67,50/1.000	376.380 €

Ifd. Nr. 1: 67,50/1.000 MEA am Grundstück Flst. 3312, Jüdenhof 1 und 2 sowie Schössergasse 18 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 und dem mit der Nummer 14 bezeichneten Stellplatz laut Aufteilungsplan

## 6.3 Ertragswertermittlung

Bei Verkehrswertermittlungen zu Objekten dieser Art (Eigentumswohnungen) wird üblicherweise neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt zu ortsüblichen Bedingungen vermietet wird. Hierbei wird von einem nachhaltig erzielbaren Mietzins als Berechnungsgrundlage ausgegangen. Mietrechtliche Bestimmungen im Geltungsbereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaues bestehen nicht.

### Mieteinnahmen

Ausgangspunkt des Ertragswertverfahrens sind die zum Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge aus der Vermietung der Wohnung. Als Grundlage für eine marktüblich erzielbare Miete dient ein gültiger Mietspiegel und Vergleichsobjekte.

#### Mieteinnahmen Wohnen

Die Landeshauptstadt Dresden hat einen qualifizierten Mietpreisspiegel (Dresdner Mietspiegel 2023) herausgegeben.

Es ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von: 10,24 €/m<sup>2</sup>  
untere Spanne: 8,91 €/m<sup>2</sup>  
obere Spanne: 11,78 €/m<sup>2</sup>

Eine eigene aktuelle Internetrecherche (ImmobilienScout24.de, Immowelt.de, Immonet.de) ergab für vergleichbare Wohnungen in Dresden folgende Mietangebote:

Wohnung	Wfl. [m <sup>2</sup> ]	Miete [€]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bemerkung
1	73	981	13,44	3-Raum-Wg. Jüdenhof
2	143,12	2.095	14,64	5-Raum-Wg. Am Schießhaus, 2 Bäder, Balkon
3	110,81	1.600	14,44	4,5-Zimmer mit Balkon Zinzendorfstraße 3b Erstbezug
4	132,6	1.790	13,50	4-Zimmer DG Am See 1 mit Balkon
5	101,24	1.290	12,74	3-Zimmer-Wg. Innere Altstadt
<b>Mittel:</b>			<b>13,75</b>	

Die Ausstattung und Lage der aus der Internetrecherche stammenden Wohnungen gleichen sich in etwa aus, sodass man diese Angaben als vergleichbar betrachten kann.

Für die Wohnung wird eine nachhaltig erzielbare Netto-Kaltmiete in Höhe von **13,00 €/m<sup>2</sup>** den Berechnungen zugrunde gelegt.

Für den Tiefgaragenstellplatz werden **80,00 €** Monatsmiete in Ansatz gebracht.

Es ergeben sich folgende Mieteinnahmen:

Wfl.	Miete /m <sup>2</sup>	Rohertrag monatl.	Rohertrag jährl.
134,85 m <sup>2</sup>	x 13,00 €/m <sup>2</sup>	= 1.753,05 €	21.036,60 €
TG-Stellplatz		80,00 €	960,00 €
Summe			21.996,60 €

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche zur Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit (normalerweise) erforderlich sind:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Renditebeeinflussend sind nur die Kosten, welche nach mietrechtlichen Bestimmungen nicht auf die Mieter umgelegt werden und beim Grundstückseigentümer/Vermieter verbleiben.

Die Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt und zählen somit nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Nutzungsart und Bauzustand der Objekte verschieden.

### Entsprechend ImmoWertV Anlage 3 betragen die

- Verwaltungskosten 275 € jährlich je Eigentumswohnung, anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindexes (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2023: 117,3/77,1 = 1,52). Es ergeben sich Verwaltungskosten von 418 € oder 3 % des Rohertrages
- Instandhaltungskosten 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (jährlich 68 € je Garage/Einstellplatz), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindexes. Es ergeben sich Instandhaltungskosten von 13,68 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Garage/Einstellplatz 103 €).
- Kosten des Mietausfallwagnisses 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung.

### Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 der Landeshauptstadt wurden auf S. 100 Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Diese liegen bei Fällen des Weiterverkaufs von Wohnungseigentum mit einem Baujahr zwischen 1990 und 2019 und einer Restnutzungsdauer >40 Jahren zwischen -0,39% und 3,91% (Median 1,02 %).

Wie bereits erwähnt finden sich im Halbjahresbericht 2023 bereits eine fallende Entwicklung von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen:

D.h., die Liegenschaftszinssätze müssen steigen.

Aufgrund der Objektcharakteristik erscheint, in Anlehnung zum Grundstücksmarktbericht 2022 der Landeshauptstadt Dresden, ein Ausgangswert von 2,0 % als angemessen. Diesem werden noch Risikozu- oder -abschläge hinzugefügt. Bei Vergabe von vollen 100 Punkten würde sich ein Risikozuschlag von 5 % ergeben.

Dabei bewerten positive Zahlen (Zuschläge) ein erhöhtes Risiko, negative Zahlen verdeutlichen ein unterdurchschnittliches Risiko:

Risikoursachen	Max. Punkte (Zuschlag)	Ist-Zustand Punkte	Ist-Zustand %
<b>Ausgangszinssatz</b>			2,0
keine ausreichende Nachfrage	10	0	0,0
schlechte Bevölkerungsentwicklung	5	0	0,0
kein Wirtschaftswachstum	5	0	0,0
kurze Laufzeit von Mietverträgen	10	0	0,0
lange Leerstandsdauern	10	0	0,0
hoher Mieterwechsel	7,5	0	0,0
niedrige Mieten	7,5	0	0,0
einfache Lage	20	-5	-0,25
schlechte Verwertbarkeit	10	0	0,0
hohe Bewirtschaftungskosten	15	0	0,0
<b>Summen</b>	<b>100</b>		<b>1,75</b>

Am Wertermittlungsstichtag wurden eine Vielzahl vergleichbaren Wohnungen als Mietobjekte angeboten. Daher erfolgt eine Anpassung des Liegenschaftszinses im Bezug zur Nachfrage solcher Wohnungen und es wird dem Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszins von **1,75 %** beigemessen.

Zur Berechnung des Barwertfaktors verwendet man folgende Formel aus der Finanzmathematik:

$$B = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

p Liegenschaftszinssatz in %

n Restnutzungsdauer in Jahren

q 1 + p/100

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 1,75% und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 68 Jahren beträgt der Barwertfaktor 39,5789.

Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 10 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 14

Rohertrag			21.996,60	€
Bewirtschaftungskosten Stellplatz		./.	300,00	€
Verwaltungskosten		./.	418,00	€
Instandhaltung 13,68 €/m <sup>2</sup> x 134,85 m <sup>2</sup>		./.	1.844,75	€
Mietausfallwagnis 2%		./.	439,93	€
Bewirtschaftungskosten in % 13,6507 %		=	18.993,92	€
<b>Reinertrag:</b>				
Reinertragssplittung Bodenwert				
Liegenschaftszinssatz: 1,75%				
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz: -			6.586,65	€
Gebäudeertrag =			12.407,27	€
durchschnittliche Restnutzungsdauer 68 Jahre				
Liegenschaftszinssatz: 1,75%				
Barwertfaktor 39,5789				
Gebäudeertragswert =			491.066,10	€
Bodenwert +			376.380,00	€
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		=	<b>867.446,10</b>	€

**ERTRAGSWERT Wohnung Nr. 10 und SNR am  
Stellplatz Nr. 14 (gerundet):** 867.000 €

## 6.4 Vergleichswertermittlung

Beim Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung eingeholt der Vergleichskauffälle der Jahre 2023 und 2024 beinhaltet, welche 2011-2016 errichtet wurden (Anlage 8).

Es wurden fünf Verkaufsfälle, die in den wertbedeutsamen Kriterien

Gebäudeart: **Mehrfamilienhaus/ Wohn- und Geschäftshaus**  
 Lage: **Wohn- und Teileigentum, Gemarkung Altstadt I**  
 Baujahr: **ab 2011**  
 Vertragsdatum: **1.8.2023 – 09.04.2024**  
 Wohnfläche: **100-200 m<sup>2</sup>**  
 Vertragsart: **Weiterverkauf Wohneigentum**  
 orts- und nutzungsspezifische Einschätzung der preiswirksamen Konjunkturfaktoren:  
**freier Markt**

vergleichbar sind, aufgelistet.

Lfd. Nr.	Lage Gemarkung	Vertrags-datum Flurstück	Gebäudeart Fläche <sup>1</sup>	Baujahr <sup>2</sup> Bauweise	Geschoss- lage Denkmal- schutz	Gesamtpreis nach Vertrag MEA / 10.000	Wohnfläche gerundet	bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche gerundet <sup>3</sup>	Bemerkungen
1	Salzgasse/Rampische Str. Altstadt I	24.08.2023	Wohn- und Geschäftshaus 477 m <sup>2</sup>	2011 geschlossen	4.OG nein	300.000 € 280.000 €	49 m <sup>2</sup> 4.100 €/m <sup>2</sup>	5.715 €/m <sup>2</sup>	Balkon; Fahrstuhl;
2	An der Herzogin Garten/Am Schießhaus Altstadt I	08.12.2023	Mehrfamilienhaus 1.024 m <sup>2</sup>	2015 geschlossen	3.OG nein	600.000 € 539.500 €	131 m <sup>2</sup> 1.800 €/m <sup>2</sup>	4.119 €/m <sup>2</sup>	Balkon; Fahrstuhl;
3	Schössergasse/Jüdenhof Altstadt I	13.12.2023	Mehrfamilienhaus 1.360 m <sup>2</sup>	2012 geschlossen	3.OG nein	720.000 € 638.000 €	73 m <sup>2</sup> 4.100 €/m <sup>2</sup>	8.740 €/m <sup>2</sup>	Balkon; Fahrstuhl;
4	Salzgasse/Rampische Str. Altstadt I	07.02.2024	Wohn- und Geschäftshaus 477 m <sup>2</sup>	2011 geschlossen	4.OG nein	362.500 € 337.000 €	71 m <sup>2</sup> 4.100 €/m <sup>2</sup>	4.747 €/m <sup>2</sup>	kein(e) Balkon/Terrasse; Fahrstuhl; Maisonetts;
5	Hertha-Lindner-Str./Ostra-Allee/Am Quedekbrunnen Altstadt I	04.03.2024	Wohn- und Geschäftshaus 6.845 m <sup>2</sup>	2016 geschlossen	3.OG nein	535.000 € 510.000 €	89 m <sup>2</sup> 1.800 €/m <sup>2</sup>	5.731 €/m <sup>2</sup>	Balkon; Fahrstuhl;

Hinweis: Die im Rahmen von Auskünften übermittelten Daten dürfen nur für den Zweck verwendet werden für den sie erteilt worden sind. Bei Verwendung von Kauffalldaten in Verkehrswertgutachten oder ähnlichen Zwecken sind diese zu anonymisieren. Eine Lagezuordnung über Straße/Hausnummer oder Gemarkung darf nicht möglich sein.

Lfd. Nr.	Lage: Dresden Altstadt	Kaufdatu m	Gebäudefar t	Balkon/ Terrass e	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	€/m <sup>2</sup>
1	Salzgasse/Rampische Straße	08/2023	WGH	Ja	49	5.715
2	An der Herzogin Garten/Am Schießhaus	12/2023	MFH	Ja	131	4.119
3	Schössergasse/Jüdenhof	12/2023	MFH	Ja	73	8.740
4	Salzgasse/Rampische Straße	02/2024	WGH	Ja	71	4.747
5	Herta-Lindner-Straße	03/2024	WGH	Ja	89	5.731

Das Vergleichswertverfahren wird auf der Basis von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Die Erarbeitung dieser Daten erfolgte mittels multipler Regressionsanalyse.

- **Konjunkturelle Weiterentwicklung**

Aus den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden der letzten Jahre ging seit 2009 eine steigende Tendenz der Preise für den Verkauf von Wohneigentum hervor. Dies änderte sich im Jahr 2022.

Im Verlauf des Jahres 2022 waren, bedingt durch Ukrainekrieg und Energiekrise, die Andeutungen größerer Umbrüche auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen. Insbesondere der eklatante Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite macht es für Käufer von Eigennutzerimmobilien mit wenig Eigenkapital und Einkommen zunehmend unmöglich, Immobilien zu erwerben. Auch beim Anstieg der Baukosten ist zurzeit keine Entspannung absehbar. Die Bewertung des vorliegenden Objektes fällt damit in eine Phase großer Unsicherheit, verbunden mit sinkender Nachfrage.

Im neuesten Marktbericht 2023 wird auf S. 15 folgende Darstellung veröffentlicht:

Daher erscheint eine Anpassung auf die ermittelten Werte angemessen. Dieser wird in einer Höhe von 5 % auf die Vergleichskauffälle aus dem Jahr 2023 vorgenommen. → Koeffizient 1,05.

- **Stockwerk**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebäude mit einem Aufzug. Eine Zugänglichkeit des Sondereigentums ist ohne eine Benutzung der Treppenanlagen möglich. Trotzdem sollte eine Anpassung zur Geschossigkeit vorgenommen werden. Im „Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch“ wurden folgende Faktoren ausgewertet.<sup>5</sup>

Lfd. Nr.	Lage: Dresden Altstadt	Geschoss	Koeffizient
	Jüdenhof	2/3.Obergeschoss	1,03
1	Salzgasse/Rampische Straße	4. Obergeschoss	1,06
2	An der Herzogin Garten/Am Schießhaus	3. Obergeschoss	1,04
3	Schössergasse/Jüdenhof	3. Obergeschoss	1,04
4	Salzgasse/Rampische Straße	4. Obergeschoss	1,06
5	Herta-Lindner-Straße	3. Obergeschoss	1,04

- **Objektart**

Objektart	Wohnhaus (MFH)	Wohn- u. Geschäftshaus
UK	1,00	0,955

Bei dem Bewertungsobjekt und den Kauffällen 1, 4 und 5 handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. → Koeffizient 0,955

---

<sup>5</sup> Vgl. Kleiber 9. Auflage Seite 2269

Bei den Kauffällen 2 und 3 handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus. Daraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt → Koeffizient 1,00.

- **Hochwasser**

Die als Vergleichsobjekte herangezogenen Grundstücke liegen alle innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe und tlw. auch der Weißeritz oder sind als überschwemmungsgefährdetes Gebiete kategorisiert.

Obwohl das Hochwasser schon einige Jahre zurückliegt (Der sogennannte „Vergessenszeitraum“ beträgt 5 bis 6 Jahre), kann sich dies auf Grund der Gefahr eines erneuten Hochwassers in den Kaufpreisen wiederspiegeln. So wurde in einer Publikation 2005 „Rötzsch, Ermittlung des theoretischen Wertverlust vom Hochwasser 2002 betroffener Gebiete“ ein Abschlag von 15,2 % des Gebäudezeitwertes ausgewertet. In vorliegenden Fall wird ein Abschlag von 5 % auf die Vergleichswerte angesetzt.

Lfd. Nr.	Lage: Dresden Altstadt	Hochwasser	Koeffizient
1	Jüdenhof	nein	1,00
1	Salzgasse/Rampische Straße	nein	1,00
2	An der Herzogin Garten/Am Schießhaus	ja	0,95
3	Schössergasse/Jüdenh of	nein	1,00
4	Salzgasse/Rampische Straße	nein	1,00
5	Herta-Lindner-Straße	ja	0,95

- **Verkehrslärm**

Die Stadt Dresden Straßenlärmkarten veröffentlicht. Die Straßenlärmkarten erstrecken sich auch auf die Hauptverkehrsstraßen des Ballungsraumes. Die Darstellung des Tag-Abend-Nacht-Lärmindex erfolgt in 5-dB(A)-breiten Isophonenbändern ab einer Überschreitung eines Wertes von 55 dB(A), jene für den Nacht-Lärmindex ab einer Überschreitung eines Wertes von 50 dB(A), optional von 45 dB(A).

Für das Bewertungsobjekt und die Vergleichsobjekte 1;2; 3; und 4 wurden keine Tag-Abend-Nacht-Lärm-Indices festgestellt. Lediglich für das Vergleichsobjekt 5 wurde eine Lärmbelastung zwischen 60 und 65 dB(A) festgestellt.

Lfd. Nr.	Lage: Dresden Altstadt	Lärmbelastung	Koeffizient
1	Jüdenhof	ohne	1,00
1	Salzgasse/Rampische Straße	ohne	1,00
2	An der Herzogin Garten/Am Schießhaus	ohne	1,00
3	Schössergasse/Jüdenh of	ohne	1,00
4	Salzgasse/Rampische Straße	ohne	1,00
5	Herta-Lindner-Straße	50-54 dB(A)	0,98

- **Objektart Baudenkmal**

Das Bewertungsobjekt steht, wie auch die Vergleichsobjekte, nicht unter Denkmalschutz. Daher erfolgt keine diesbezügliche Anpassung.

- **Balkon oder Terrasse**

Ein Balkon oder eine Terrasse ist bei allen Vergleichsobjekten vorhanden. Daher wird keine diesbezügliche Anpassung vorgenommen

- **Wohnfläche**

Während üblicherweise eine Anpassung der Wohnfläche der Vergleichsobjekte nach der Formel von [Streich] vorgenommen wird:

$$F = (2,9526/1,0875) \times \text{Wohnfläche}^{-0,2351}$$

Jedoch gilt dieser Zusammenhang (Quadratmeterpreis ums so höher je kleiner eine Wohnung ist) in Dresden nicht mehr. Schon der Grundstücksmarktbericht 2011 der Stadt Dresden zeigt folgende Abhängigkeit:

Lfd. Nr.	Lage: Dresden Altstadt	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Koeffizient
	Bewertungsobjekt		
1	Salzgasse/Rampische Straße	49	0,90
2	An der Herzogin Garten/Am Schießhaus	131	1,10
3	Schössergasse/Jüdenhof	73	1,00
4	Salzgasse/Rampische Straße	71	1,00
5	Herta-Lindner-Straße	89	1,03

- **Gemarkung**

**Umrechnungskoeffizienten (UK) für den Teilmarkt Erstverkauf  
Wohnungseigentum (Auszug)**

Das Bewertungsobjekt stammt aus der Gemarkung Altstadt I. Die Vergleichsfälle stammen ebenfalls alle aus Altstadt I.

Auf das Bewertungsobjekt bezogen bedeutet dies:

Vergleichskauffall	I		II		III		IV		V	
	Ausprägung	UF	Ausprägung	UF	Ausprägung	UF	Ausprägung	UF	Ausprägung	UF
Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	5.715		4.119		8.740		4.747		5.731	
Kaufzeitpunkt	08/23	0,95	12/23	0,95	12/23	0,95	02/24	1,00	03/24	1,00
Hochwassernieder	nein	1,00/ 1,00	ja	1,00/ 0,95	nein	1,00/ 1,00	nein	1,00/1,00	ja	1,00/ 0,95
Stockwerk	4. OG	1,03/ 1,06	3.OG	1,03/ 1,04	3.OG	1,03/ 1,04	3.OG	1,03/ 1,04	3.OG	1,03/ 1,04
Objektart	WGH	1,00/ 0,955	MFH	1,00/ 1,00	MFH	1,00/ 1,00	WGH	1,00/ 0,955	WGH	1,00/ 0,955
Wohnfläche	49	1,10/ 0,90	131	1,10/ 1,10	73	1,10/ 1,00	71	1,10/ 1,00	89	1,10/ 1,03
Verkehrslärm	kein ärm	1,00/ 1,00	kein Lärm	1,00/ 1,00	kein Lärm	1,00/ 1,00	kein Lärm	1,00/ 1,00	etwas Lärm	1,00/ 0,98
Gemarkung	Altstadt	1,00	Altstadt I	1,00	Altstadt	1,00	Altstadt	1,00	Altstadt	1,00
Vergleichspreis	6.752		4.079		9.045		5.415		6.818	
arithm.	Mittel	I-V:	6.422							

Der mathematisch ermittelte durchschnittliche Preis /m<sup>2</sup> Wohnfläche der Wohnungen 1, 2, 3, 4 beträgt **6.422 €/m<sup>2</sup>**. Dieser ist den weiteren Betrachtungen zugrunde zu legen.

### Statistischer Mittelwert

- x      Vergleichspreise I – V  
 arithmetischer Mittelwert = **6.422 €/m<sup>2</sup>**  
 n      Anzahl der Relationen (Vergleichspreise) = 5  
 S      Standardabweichung

$$\sum x = 32.109 \text{ €/m}^2$$

$$S = \sqrt{\frac{\sum x^2 - (\sum x)^2}{n-1}}$$

$$S = \sqrt{3.412.385,7} = 1.847$$

Die Normalverteilungsspanne ergibt sich zu                            3.652                            €/m<sup>2</sup> bis 9.193 €/m<sup>2</sup>.  
 Innerhalb einer Verteilung um den Mittelwert von +/- 1,5 S finden sich alle Vergleichswerte.

Abschließend wird noch der Variationskoeffizient V untersucht.

V= Standardabweichung/Mittelwert = 0,29

Der Variationskoeffizient beschreibt die Güte des Datenmaterials.

Ein Variationskoeffizient bis 0,1 ist als sehr gut; bis 0,2 als gut, bis 0,3 als bedenklich zu bewerten. Variationskoeffizienten ab 0,3 sind zu verwerfen.

Der ermittelte Variationskoeffizient von **0,29** ist noch als akzeptabel zu bewerten.

**Vergleichswert:**                            **6.422**                            **€/m<sup>2</sup>**

Auf das Bewertungsobjekt bezogen bedeutet dies:

Objekt:	Wohn-/Nutz Fläche [m <sup>2</sup> ]	Preis [m <sup>2</sup> ]	Vergleichswert € vorl.
---------	----------------------------------------	----------------------------	---------------------------

$$\text{Wohnung 10: } 134,85 \times 6.422 = 866.006,70$$

Nun wird der **Stellplatz 14 in der Tiefgarage** betrachtet:

#### **Vergleichswert Stellplatz 14**

Im Grundstücksmarktbericht Dresden 2022 sind auf S. 62 Vergleichswerte für Pkw-Stellplätze als Teileigentum bzw. Sondernutzungsrecht im Weiterverkauf mit Baujahr ab 1990 angegeben.

Für **Tiefgaragenstellplätze** lagen die Preise im Jahr 2021 zwischen 2.000 und 25.000 € (Median 10.000 €, Mittel 9.860 €), wenn sie zusammen mit einer Eigentumswohnung verkauft wurden. Im Einzelverkauf lagen die Preise zwischen 3.410 und 20.000 € (Median 6.400 €).

Da es sich um einen Stellplatz handelt, der sich

- in guter Wohnlage,
- nicht auf einem Doppelparker
- in einer offenen Tiefgarage befindet
- und nicht als Teileigentum separat handelbar ist

wird hier von einem Vergleichswert von **18.000,- €** ausgegangen.

Zu betrachten sind weiterhin die beim Bewertungsobjekt konkret vorgefunden Verhältnisse:

- Tiefgarage mit Stellplätzen für die Mieter des Gesamtobjektes
- Erreichbarkeit vom Keller des WGH
- Mangel an Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum

Vergleichswert Wohnung 10:	866.006,70 €
Sondernutzungsrecht Stellplatz 14:	<b>18.000,00 €</b>
Summe:	884.006,70 €
<b>vorl. VERGLEICHSWERT (gerundet):</b>	<b>877.000 €</b>

## **7 besondere objektspezifische Umstände**

Durch die in der Abteilung II im Grundbuch eingetragenen Wege-, Leitungs- und Fensterrechte wird die Nutzung der Wohnanlage nicht eingeschränkt. Das Notwegerecht für die jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 3305 wird nur im Brandfall notwendig. Da sie die Nutzbarkeit der baulichen Anlagen nicht einschränken, sind die Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 3305 nicht wertbeeinflussend.

Das Recht der Nutzung der Anfahrtsrampe zur Tiefgarage für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 3310; 3311 und 759/1 wirken sich ebenfalls nicht wertbeeinflussend aus. Die Eigentümer der Flurstücke sind zudem zum Unterhalt der Tiefgarageneinfahrt verpflichtet.

Das Recht zum Betrieb der öffentlichen Straßenbeleuchtung ist für den Betrieb des Bewertungsobjektes sinnvoll und wird daher ebenfalls nicht wertbeeinflussend berücksichtigt



Befestigung der Straßenbeleuchtung an der Fassade Schössergasse

Der Innenhof ist auf Grund der Anordnung der Loggien ohnehin nicht weiter sinnvoll bebaubar. Daher ist das Wege- und Fensterrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 3311 nicht wertbeeinflussend.



Lage der Loggien

Fenster des benachbarten  
Gebäudes  
auf dem Flurstück 3311

Die Rechte in Abt. II wirken sich daher nicht verkehrswertbeeinträchtigend aus.

Weiterhin wurde unter Punkt 2b der Teilungserklärung für das bewertungsgegenständliche Flurstück 3312 eine gesonderte Kostenpauschale für die Nutzung der Zufahrt in der Tiefgarage zu den Stellplätzen 759/1 in Höhe von 88.00 €/Monat an die Eigentümer des Flurstücks 3312 zugesichert.

Dieser Betrag fließt -nach Auskunft der WEG-Verwaltung- der Eigentümergemeinschaft zu.

## **8 Verkehrswert**

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Eigentumswohnung Nr. 10 mit 134,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. und 3. Obergeschoß des 2012 errichteten Wohnhauses sowie um den Tiefgaragenstellplatz Nummer 14 der ebenfalls 2012 errichteten Tiefgarage.

### **Zusammenstellung der Ergebnisse:**

<b>Objekt:</b>	<b>Ertragswert [€]</b>	<b>Vergleichswert [€]</b>
Wohnungsgrundbuch von Dresden-Altstadt I Blatt 4444; 67,50/1.000 MEA am Grundstück Flst. 3312 Schlössergasse 18, Jüdenhof 1 und 2 mit 1.360 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 und dem Sondernutzungsrecht an dem mit der Nummer 14 bezeichneten Stellplatz laut Aufteilungsplan	867.446,10	884.006,70
gerundet:	<b>867.000 €</b>	<b>884.000 €</b>
Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um lediglich:		1,91 %.

Entscheidend für die Ableitung des Verkehrswertes ist das Vergleichswertverfahren.

**Verkehrswert ETW Nr. 10 und SNR am TG-Stellplatz Nr. 14: 884.000 €**