

Aktenzeichen: 511 K 177/21

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert / Marktwert

für den im Wohnungsgrundbuch von Laubegast Blatt 853 eingetragenen 75/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 276/2, Brünner Straße 11 in 01279 Dresden, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung (Appartement)

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.07.2023



Der -unbelastete- Verkehrswert / Marktwert wird geschätzt auf:

9.700 €

(neuntausendsiebenhundert Euro)

Ausfertigung Nr. 6

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

Zusammenfassung der Objektdaten

Aktenzeichen des Amtsgerichts:	511 K 177/21
Grundbuchamt:	Dresden
Wohnungsgrundbuch von:	Laubegast
Grundbuchblatt:	853
Grundstücksbeschrieb:	75/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Laubegast, Flst. 276/2, 2.560 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Appartement) Nr. 44 im Aufteilungsplan
postalische Anschrift:	Brünner Straße 11 01279 Dresden
Objektart:	Appartement (Hotelzimmer mit Nasszelle)
Nutzfläche:	ca. 19 m ²
Baujahr:	ca. 1993
Sanierung/Modernisierung:	2002, 2013 jeweils nach Hochwasserschaden, teilweise laufend
Denkmalschutz:	---
Tag der Ortsbesichtigung:	25.10.2022, 05.04.2023, 05.07.2023
Wertermittlungsstichtag:	05.07.2023
Verkehrswert:	9.700 €
Wertermittlungsverfahren:	vorrangig Vergleichswertverfahren
Vermietungsstand:	verpachtet
Zubehör:	---
Energieausweis:	liegt nicht vor
Kurzbeschreibung:	Zimmer mit Nasszelle im 1. Obergeschoss eines Hotels

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt	4
1.2	Verwendung des Gutachtens durch Dritte	6
1.3	Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Makrolage	7
2.1.2	Mikrolage	7
2.2	Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse	8
2.3	Erschließung, Baugrund	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.5	Planungs- und baurechtliche Situation	10
2.6	Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	11
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Allgemeine Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums	13
3.2.1	Bauweise, Baujahr	13
3.2.2	Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Ausführung	13
3.2.3	Nutzungseinheiten, Sondereigentumsbestandteile	14
3.3	Außenanlagen	15
3.4	Beschreibung des Sondereigentums	15
3.4.1	Ausstattung	16
3.5	Protokoll Eigentümergemeinschaft, Instandhaltungsrücklage, Hausgeld, Reparatur-/Instandhaltungsstau	16
4	Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer	17
5	Wertermittlung	17
5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
5.2	Wertermittlungsverfahren	18
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
5.3	Kaufpreise vergleichbarer Objekte	19
5.3.1	Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt	19
5.4	Ermittlung des Vergleichswertes	20
5.4.1	Vergleichswert für das Bewertungsobjekt	21
5.5	Ertragswertermittlung	22
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung	22
5.5.3	Ertragswertberechnung	26
5.6	Verkehrswert / Marktwert	27
6	Wertmäßige Erfassung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	28
7	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
8	Anlagen	29

Hinweise:

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt

Bewertungsobjekt, Adresse:

Zu bewerten ist der 75/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Brünner Straße 11 in 01279 Dresden, Gemarkung Laubegast, Flst. 276/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung (Appartement).

Gutachtenauftrag:

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Dresden ist ein Gutachten über den Wert des genannten Grundbesitzes als Grundlage für die nach §§ 74 a Absatz 5 ZVG erforderliche Wertfestsetzung zu erstellen.

Aktenzeichen des Auftraggebers:

511 K 177/21

Ortsbesichtigung:

Ortsbesichtigungen erfolgten am 25.10.2022, 05.04.2023, und 05.07.2023, wobei zum 1. Termin keiner der Geladenen erschien, zum zweiten Datum nur das Gemeinschaftseigentum und am 05.07.2023 das Sondereigentum im Beisein der Mieter-/Pächtervertretung und des Sachverständigen besichtigt werden konnte.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 05.07.2023

Besonderheit:

Bei dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum handelt es sich um keine klassische Eigentumswohnung, sondern um ein Hotelzimmer mit Nasszelle.

Aus der vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Dresden übersandten Teilungserklärung vom 04.08.1992 geht u.a. hervor, dass auf dem -zum damaligen Zeitpunkt noch- „*Bauplatzgrundstück ein Boarding-House mit 129 Einheiten und 52 Stellplätzen in der Tiefgarage sowie 17 oberirdischen Stellplätzen*“ errichtet wird und dass „*mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einem in sich abgeschlossenen Appartement (Wohnungseigentum) verbunden ist*“. Zudem wird in der Begriffsbestimmung noch einmal erklärt, dass „*Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an den Appartements, jeweils in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, dem es zugeordnet ist*“.

In § 3, Anlage 2, Gemeinschaftsordnung, wird u.a. wie folgt ausgeführt:

1. Der Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentum gemäß den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung und den gesetzlichen Vorschriften zu nutzen.

Entsprechend der in den Aufteilungsplänen vorgesehenen wirtschaftlichen Nutzung der Wohnungseigentumseinheiten darf von ihnen nur folgender Gebrauch gemacht werden:

Die Appartements Nr. 1 bis 129 sind jeweils Teil einer Boarding-House-Anlage. Dem Charakter der Boarding-House-Anlage entspricht die entgeltliche, befristete Überlassung der Appartements an Fremde (z.B. im Rahmen eines Beherbergungsvertrages). Der Eigentümer kann deshalb sein Appartement nicht selbst bewohnen, sondern hat es über einen Pachtvertrag dem in der Teilungserklärung erwähnten bzw. künftig von den Eigentümern der Appartements bestimmten Anmietern entgeltlich zum Betrieb eines Boarding-Houses zu überlassen.

4. Nach dem 1.1.2020 entscheiden die Wohnungseigentümer der Appartements durch Mehrheitsbeschuß, ob sie die Appartements weiterhin als Boarding-House nutzen wollen, sofern eine solche Nutzungsänderung baurechtlich zulässig sein wird.

8. Die Wohnungseigentümer der Appartements haben ihr Wohnungseigentum unter Ausschluß des Selbstbezuges entgeltlich einen gewerblichen Anmieter zur Verfügung zu stellen, der von ihnen

durch Mehrheitsbeschuß gewählt wird. Der erste gewerbliche Anmieter wird jedoch vom Eigentümer bestimmt. Mit diesem wird ein Pachtvertrag abgeschlossen. In diesen Pachtvertrag treten die Wohnungseigentümer der Appartements ein.

Der Anmieter wird diese Appartements im Rahmen seiner gewerblichen Geschäftstätigkeit an ihm geeignet erscheinende Mieter im Rahmen eines Beherbergungsvertrages auf eigene Rechnung und eigenes Risiko zur Beherbergung von Fremden weitervermieten. Die Vermietung muß kurzfristig zur Beherbergung von Fremden mit dem Angebot von Serviceleistungen erfolgen. Hierzu rechnet insbesondere Frühstück, laufender Zimmer-service usw. Insgesamt darf das Pachtverhältnis nicht gem. § 4 Nr. 12 UStG steuerbefreit sein.

Mithin wird in nachfolgender Wertermittlung von Teileigentum statt von Wohnungseigentum ausgegangen.

1.2 Verwendung des Gutachtens durch Dritte

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

1.3 Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- auszugsweiser Ausdruck des Wohnungsgrundbuchs von Laubegast Blatt 853 vom 16.06.2022.

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 vom 14.10.2022, Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Kreisfreie Stadt Dresden;
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis, Schreiben des Bauaufsichtsamtes der Landeshauptstadt Dresden vom 21.10.2022;
- Gewerbemieten 2023 IHK Dresden;
- Grundstücksmarktbericht 2023 der Landeshauptstadt Dresden;
- Objektangaben der Eigentümervertretung;
- Teilungserklärung nebst Nachtrag und Eintragungsgrundlagen Abteilung-II-Rechte, Schreiben des Amtsgerichts Dresden, Grundbuchamt, vom 25.10.2022;
- Auskunft der WEG-Verwaltung vom 17.07.2022 mit Wirtschaftsplan, Protokoll der Eigentümerversammlung, Pachtvertrag, Abrechnung 2022
- Auskunft betreffend Denkmaleigenschaften, E-Mail der Landeshauptstadt Dresden, Amt für Kultur und Denkmalschutz vom 11.10.2022;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, Abt. Wasser- und Bodenschutzbehörde vom 13.10.2022;
- Auskunft zu naturschutzrechtlichen Belangen, E-Mail der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, vom 20.10.2022;
- Auskunft zu wasserrechtlichen Belangen, E-Mail der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, vom 14.10.2022;
- bauplanungsrechtliche Auskunft des Bewertungsobjekts, Schreiben des Amtes für Stadtplanung und Mobilität der Landeshauptstadt Dresden vom 11.10.2022;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Schreiben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 24.04.2023;
- Einsichtnahme in die Bauakte der Bauaktenregister der Landeshauptstadt Dresden am 01.11.2022;
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden GmbH vom 17.10.2022;
- Bodenrichtwert aus dem Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden;
- Einzeldaten on-geo GmbH vom 12.07.2023, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:

Freistaat Sachsen

Stadt:

Landeshauptstadt Dresden

Stadtbezirk/Stadtteil:

Leuben / Laubegast

Einwohnerzahl:

Per 31.12.2022 wird die Einwohnerzahl für Dresden mit 569.173 angegeben.¹

Anbindungen / Entfernungen

Bundesstraßen:

B 170 ca. 10 km entfernt

Autobahn:

BAB 17 Anschlussstelle ca. 7 km entfernt

Bahnhof/S-Bahnhof:

Dresden-Dobritz ca. 5 km entfernt

Innenörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV:

Dresden Hauptbahnhof ca. 9 km entfernt

Flughafen/Flugplatz:

in fußläufiger Entfernung

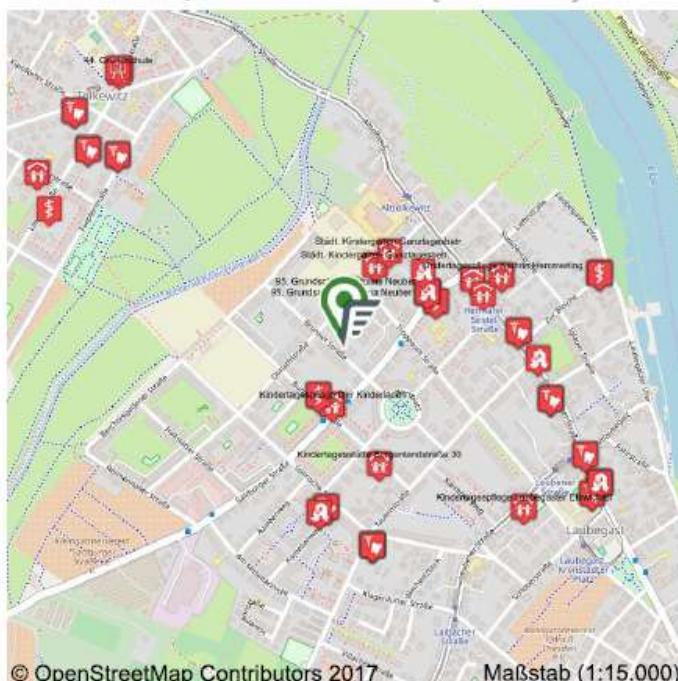
2.1.2 Mikrolage

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück ist direkt an der Brünner Straße gelegen und vom öffentlichen Straßenraum aus gut wahrnehmbar.

Infrastruktur (Luftlinie):

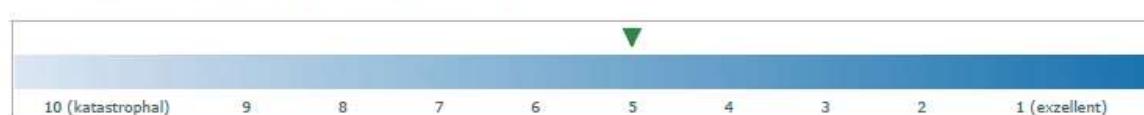
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



	Allgemein_Arzt	(0,1 km)
	Zahnarzt	(0,4 km)
	Krankenhaus	(1,8 km)
	Apotheke	(0,2 km)
	EKZ	(1,9 km)
	Kindergarten	(0,1 km)
	Grundschule	(0,1 km)
	Realschule	(49,8 km)
	Hauptschule	(3,5 km)
	Gesamtschule	(39,4 km)
	Gymnasium	(2,7 km)
	Hochschule	(2,9 km)
	DB_Bahnhof	(2,3 km)
	Flughafen	(11,8 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(6,9 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADERESSE – 5 – (MITTEL)

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



¹ aus: www.dresden.de

Geschäftslage:	für den Geschäftsbereich gute Lage
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen feststellbar.
Umgebung/-sbebauung:	mehrgeschossige Wohnhäuser

2.2 Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse

Topografie:	eben
Grundstücksform	nahezu rechteckig
Größe:	Flurstück 276/2 2.560 m ²

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Zum Ortstermin waren Grenzmarkierungen nicht erkennbar. Somit wird von den Grenzen entsprechend des vorliegenden Auszuges aus dem Liegenschaftskataster vom 14.10.2022 ausgegangen. Danach besteht Grenzbebauung zum Flurstück 276/3. Das Bewertungsgrundstück selbst wird durch Gebäude des Flurstücks 38d grenzbebautes. Eventuelle nachbarliche Gemeinsamkeiten sind nicht bekannt bzw. konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden bzw. wurden nicht benannt. Überbauten und Überbauungen der Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Darstellung des Katasternachweises nicht vorhanden.

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

Bei der Brünner Straße handelt es sich um eine Orts- bzw. Anliegerstraße in Asphalt.

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

Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen.

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

Aus dem Planausschnitt der Stadtentwässerung Dresden GmbH im Schreiben vom 17.10.2022 geht u.a. hervor, dass das Grundstück mit einem Mischwasserkanal erschlossen ist. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass Kanalanschlussgebühren und entsprechende Erschließungsbeiträge in der Landeshauptstadt Dresden nicht erhoben werden. Jedoch obliegt die Planung und Herstellung des Grundstücksanschlusses dem Anschlusspflichtigen. Die Kosten sind von ihm zu tragen.

Anmerkung:

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

Baugrund, Grundwasser:

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. Besondere Grundwassereinflüsse können auf Grund der Lage zum Fließgewässer „Elbe“ nicht ausgeschlossen werden.

Anmerkung:

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

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

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Der mit Auftragerteilung überlassene, auszugsweise Grundbuchausdruck vom 16.06.2022 dient dieser Wertermittlung als Grundlage. Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Über etwaige wertrelevante Eintragungen, die nach der Ablichtung des vorliegenden Grundbuchausdruckes erfolgt sind, wird das Gericht vom Grundbuchamt informiert. Teilungserklärung nebst Nachtrag liegen in Kopie vor. Der Aufteilungsplan wurde nicht übersandt.

Grundbuchdaten:

Grundbuchamt	Grundbuch von	Blatt	Gemarkung
Dresden	Laubegast	853	Laubegast

Wohnungsgrundbuch

Lfd. Nr. Bisherige Flurstück Wirtschaftsart und Lage
Ifd. Nr. Größe

1	--	75/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 276/2 der Gemarkung Laubegast	2.560 m ²
---	----	---	----------------------

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung (Appartement).

Die Benutzung der Gemeinschaftsflächen ist geregelt.
Die Veräußerung des Sondereigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den weiteren Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. (Blätter 810 bis 938 der Markung Laubegast – außer diesem Blatt-).

Im Übrigen wird wegen des Inhalts und des Gegenstands des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung/Teilungserklärung vom 04.08.1992/21.12.1992 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes aus Blatt 86, BV Nr. 3 hierher übertragen worden; eingetragen am 25.01.1993.

Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II:

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die DEF -Dresden Elektrizität und Fernwärme GmbH in Dresden, betreffend Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Umspannstation. Gemäß Bewilligung vom 21.11.1996, eingetragen am 17.03.1997.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ.: 511 K 177/21); eingetragen am 16.06.2022.

Hinweis:

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

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

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden gem. Abt. III:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Planungs- und baurechtliche Situation**Bauplanungsrechtliche Auskunft:**

Das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden teilte im Schreiben vom 11.10.2022 mit, dass das Flurstück 276/2 der Gemarkung Laubegast nicht im Geltungsbereich eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes liegt. Planungsrechtlich ist das Grundstück dem Zusammenhang bebauter Ortsteile und somit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Demzufolge sind gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

Das Flurstück liegt weder in einem städtebaulichen Sanierungs-, Entwicklungs- oder Stadtumbaugebiet. Maßnahmen zur Flurbereinigung oder eine vereinfachte Umlegung gemäß § 80 ff. BauGB sind ebenfalls nicht vorgesehen. Das Grundstück liegt auch nicht innerhalb einer Gestaltungs-, Erhaltungs- oder Vorkaufsrechtssatzung und die Bebauung ist weder als Einzeldenkmal noch als Teil einer Gesamtanlage denkmalgeschützt.

Bauvorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften der geltenden Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung (StGaFaS) sowie der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden beachten.

Ferner wird mitgeteilt, dass das Grundstück nahezu vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe (HQ 100) liegt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden liegen zu Lasten des Flurstücks 276/2 der Gemarkung Laubegast keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO) vor.⁴

Bauauflagen/Baubehörliche Beschränkungen:

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

Denkmalschutz:

Das Grundstück Brünner Straße 11, Gemarkung Laubegast, Flurstück 276/2 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 5 SächsDSchG ausgewiesen.⁵

Naturschutzauskunft:

Das angefragte Flurstück liegt weder in einem Schutzgebiet nach Natur- und Landschaftsschutzrecht, noch ist dort ein gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden. Naturschutzrechtliche Auflagen/Beschränkungen liegen somit nicht vor. Die Einbeziehung des Flurstücks in ein solches Schutzgebiet ist derzeit nicht geplant.⁶

⁴ Schreiben des Bauaufsichtsamtes der Landeshauptstadt Dresden vom 21.10.2022.

⁵ E-Mail der Landeshauptstadt Dresden, Amt für Kultur und Denkmalschutz, vom 13.10.2022.

⁶ E-Mail der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, vom 20.10.2022.

Wasserschutzauskunft:

Das Flurstück 276/2, Gemarkung Laubegast, befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Tolkewitz. Der Schutz des Grundwassers ist jederzeit uneingeschränkt zu gewährleisten.

Neben den Schutzbestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG1) und des sächsischen Wassergesetzes (SächsWG2) gelten die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzonenumordnung des Wasserwerkes Tolkewitz vom 04.04.1985. Letztere untersagt Maßnahmen, Bauten und Anlagen, welche Verunreinigungen des genutzten Grundwassers hervorrufen können. Über erforderliche Beschränkungen und/oder Nebenbestimmungen wird nach Erfordernis in einer Einzelfallprüfung entschieden.⁷

Den Ausweisungen im Auszug aus dem Liegenschaftskataster nach ist das Bewertungsflurstück nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet gelegen. Die Zürs Hochwassergefährdungskarte (siehe Anlage) weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks die Gefährdungsklasse mit „GK 3“ aus.

Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

Das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden teilte ebenfalls mit, dass das Grundstück nahezu vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Elbe (HQ 100) liegt.

Zum Ortstermin wurde Betroffenheit von Überschwemmung in den Jahren 2002 und 2013 mitgeteilt.

Die Kaufentscheidung potenzieller Interessenten kann auf Grund der überwiegenden Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und tatsächlicher Hochwasserbelastung negativ beeinflusst sein. Ein Kaufinteressent eines solchen Grundstücks wird diese Situation somit in seine Kalkulationen einfließen lassen und zum Ausgleich der Ungewissen bzw. womöglich ungünstigen Erwartungen einen angemessenen Abschlag auf den Kaufpreis suchen. Diese negative Beeinflussung bzw. dieses Marktverhalten wird als merkantile Minderung bezeichnet.

Für den Bewertungsfall wird ein Abschlag in Höhe von 10 % auf den Bodenwert als sachgerechte Minderung geschätzt.

Altlastenauskunft:

Das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden, Abt. Wasser- und Bodenschutzbehörde, teilte im Schreiben vom 13.10.2022 mit, dass das genannte Grundstück, Flurstück 276/2, Gemarkung Laubegast, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert ist und keine Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG1 vorliegen.

Bauordnungsrecht:

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

2.6 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

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

⁷ Schreiben der Landeshauptstadt Dresden, Umweltamt, vom 14.10.2022.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung: Hotelzimmer

Künftige wirtschaftliche Nutzung: Beibehaltung der Nutzung

Miet-/Pachtverhältnisse:

Das Bewertungsobjekt ist entsprechend den Regelungen der Teilungserklärung Teil eines Pachtobjektes. Verpächter in diesem Fall ist die WEG Brünner Straße 11 in Dresden, vertreten durch den WEG-Verwalter. Das auf dem Grundstück Brünner Straße 11 in 01279 Dresden befindliche Hotel ist zum Betrieb eines Hotel- und Restaurantbetriebes verpachtet.

Das Pachtverhältnis begann am 01.07.2016 und wurde für die Dauer von 138 Monaten, d.h. bis zum 31.12.2027 fest abgeschlossen. Dem Pächter wurde das Recht eingeräumt, die Pachtzeit um 2 x 5 Jahre durch einseitige Erklärung zu verlängern. Die Option muss spätestens 18 Monat vor Ablauf der Pachtzeit schriftlich ausgeübt werden. Wird kein Optionsrecht ausgeübt, verlängert sich das Pachtverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht spätestens 18 Monate vor Ablauf der Pachtzeit schriftlich gekündigt wurde. Wurde das Pachtverhältnis danach erstmals um ein Jahr verlängert, kann es mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden.

Hinsichtlich Pachtzahlung wurde diverse Regelungen getroffen, die aus Datenschutzgründen hier nicht veröffentlicht werden.

Hinsichtlich Nebenkosten wurde vereinbart, dass der Pächter alle mit dem Betrieb des Pachtobjektes verbundenen Kosten trägt.

Aus der von der WEG-Verwaltung übersandten Abrechnung ist eine Jahresnettopacht zum 31.12.2022 i.H.v. 1.161 € für die bewertungsgegenständliche Einheit/Miteigentumsanteil dokumentiert.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

3.2 Allgemeine Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde nicht übergeben.

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

3.2.1 Bauweise, Baujahr

Art des Gebäudes: Beherbergungs- und Verpflegungsbetrieb

Baujahr: Die Teilungserklärung datiert aus 1992. Nach den vorgefundenen Unterlagen wird das Baujahr mit 1993 geschätzt. Im Laufe der Jahre erfolgten diverse Umbauten und Nutzungsänderungen von Appartements und Tiefgaragenstellplätzen.

3.2.2 Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Ausführung

Fundamente: Bodenplatte auf Streifenfundamenten

Kellerwände außen/innen: Stahlbeton

Tragende Wände außen/innen: Stahlbeton

Außenwandverkleidung: Strukturputz auf Dämmsystem Styropur

Raumabschließende Wände mit Feuerwiderstandsanforderungen: Stahlbeton

Raumabschließende Wände ohne Feuerwiderstandsanforderungen: Stahlbeton, Gipsdielen

Brandwände: Stahlbeton

Decken: Fertigteilstahlbetondecken 18 cm

Fußböden/-belag: Estrich auf Styrodurdämmung
Terrazzo, Fliesen, Textilbelag

Dacheindeckung/-entwässerung: Ziegel, Entwässerung in Zink

Fenster: Kunststoff

Türen:	T-30 Stahltürn bzw. Holz bzw. Holzwerkstoff
Treppen-/haus:	Stahlbetonfertigteiltreppen, Stahlgeländer, Wände geputzt, Fußboden in Terrazzo
Keller:	Räume gastronomischer Versorgung, Küche, Sanitär, Lager, Tiefgarage
Wasser-/Abwasserversorgung:	zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	baujahresentsprechend
besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	Balkone, augenscheinlich Dachterrasse

3.2.3 Nutzungseinheiten, Sondereigentumsbestandteile

Das Bewertungsgrundstück Brünner Straße 11 besteht aus 129 Einheiten. Sondereigentum an Tiefgaragenstellplätzen oder Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen bestehen nicht.

Zum Gegenstand des Sondereigentums wird in der Teilungserklärung unter § 2 wie folgt ausgeführt:

Der Gegenstand des Sondereigentums sind die Appartements einschließlich der zu dem jeweiligen Wohnungseigentum gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Sondereigentümers über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Nach § 5 Abs. 3 WEG wird festgelegt, daß insbesondere zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums,
- c) der Wandputz, die Wandverkleidung und die Tapeten sämtlicher, auch der nicht im Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden

Räume innenseitig,

- d) die Abschluß-, Balkon- bzw. Terrassentüren und die Innentüren, die Fenster und die Lichtkuppeln sowie Klappläden, Rolläden, Gitter und dergleichen nebst Innenfarbe und Fensterbänke innenseitig der im Sondereigentum stehenden Räume mit Ausnahme der Außenseiten,
- e) die Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume bzw. im Bereich von Sondernutzungsrechten, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Sondereigentümer dienen,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung; die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler, die Fernsehkabel bzw. Telefonleitungen ab dem Übernahmepunkt mit Ausnahme der Leerrohre, soweit die vorgenannten Anlagen bzw. die Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne von §§ 93 bis 95 BGB sind.

3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Vergleiche Ausführungen unter Punkt 2.4.

befestigte Flächen: Zuwegung/Zufahrt Außenstellplätze

Sonstiges: ---

3.4 Beschreibung des Sondereigentums

Das im 1. Obergeschoss vom Aufzug bzw. Treppenhaus kommend rechts auf der linken Flurseite gelegene Hotelzimmer-Nr. 203, im Aufteilungsplan mit Nr. 44 verzeichnet, verfügt über Eingangsbereich, Nasszelle und Schlaf-/Aufenthaltsraum.

Seitens des Grundbuchamtes wurde kein Aufteilungsplan übersandt. Aus den in der Bauakte der Bauaktenregisteratur der Landeshauptstadt Dresden eingesehenen Genehmigungsunterlagen ist keine Flächenangabe entnehmbar.

Durch das Aufmaß des unterzeichnenden Sachverständigen wurde eine Nutzfläche von 18,71 m², mithin rd. 19 m² ermittelt, welche für den Bewertungsfall berücksichtigt wird.

3.4.1 Ausstattung

Fußböden:	Textilbelag, Fliesen (Bad)
Wandbekleidung:	tapeziert/gestrichen, Wände im Bad raumhoch gefliest
Deckenbekleidung:	geputzt/gestrichen bzw. tapeziert/gestrichen
Sanitärinstallationen:	Dusche, WC, Handwaschbecken
Heizkörper:	Flachheizkörper mit Thermostatventil
Lüftung:	Fensterlüftung, Bad mit Zwangslüftung
Türen:	Holzwerkstoff
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	---
Sondernutzungsrecht(e):	Sondernutzungsrechte konnten den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

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

Aus dem Protokoll (Niederschrift) der Eigentümersversammlung vom 06.05.2023 ist u.a. zu entnehmen, dass

- der Abrechnung über den Wirtschaftsplan 2022, Jahresabrechnung 2022 und Pachtabrechnung 2022 zustimmt wurde
- zugestimmt wurde, das Kosten der bereits ausgeführten Reparaturen/Erneuerungen am Aufzug, der Hebeanlage, der Rauchmelder und Dacheindeckung aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden
- der Verwaltungsbeirat einstimmig entlastet wurde
- beschlossen wurde, die Erhaltungsrücklage 2024 von 8.000 € auf 10.000 € zu erhöhen

Instandhaltungsrücklage – Hausgeldzahlung

Nach der Einzelabrechnung des Appartements vom 11.04.2023 beträgt die Instandhaltungsrücklage per 31.12.2022 für den **MEA 2.169,82 €**. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt für den MEA nach dem vorliegenden Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 jährlich 60,00 €. Der Hausgeldzahlungsbetrag -brutto- inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt für die zu bewertende Teileigentumseinheit nach dem Wirtschaftsplan 2023 monatlich **34,01 €**.

Reparatur-/Instandhaltungsstau

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

Zum Ortstermin waren sichtbar:

Am Gemeinschaftseigentum - ./.

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

Am Sondereigentum: - ./.

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

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

4 Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

Nach Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV 2021 wird für Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angegeben. Nach § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann bis zum Ablauf des 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt werden.

Für den Bewertungsfall wird auf Grund von Objektart, Gebäudezustand und Baujahr eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren für angemessen gehalten.

Das unterstellt 1993 erbaute Gebäude war nach Informationen zum Ortstermin 2002 und 2013 von Hochwasser betroffen. Entsprechende Instandsetzungen erfolgten. Zudem erfolgen bzw. erfolgten teilweise Modernisierungen u.a. von Sanitärräumen. Zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.07.2023 wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit ca. 15 Jahren unterstellt.

5 Wertermittlung

5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

5.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat geeignete Vergleichskaufpreise für entsprechende Teileigentumseinheiten übermittelt. Die Wertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt somit über das Vergleichswertverfahren. Der Ertragswert wird vergleichend hinzugezogen und soll das Ergebnis stützen und wirtschaftlich begründen.

5.3 Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Für die Vergleichswertermittlung wird die schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 24.04.2023 herangezogen. 6 Kauffälle über vergleichbare Teileigentumseinheiten aus dem Zeitraum 01.01.2014 bis 24.04.2023 wurden nach den folgenden Kriterien ermittelt:

- Teilmarkt Weiterverkauf
- Gemarkung Laubegast
- Beherbergung/Gastronomie
- Baujahre >1990
- Nutzfläche >1 m²
- Sondereigentum: Appartement

Die Basisdaten der übermittelten Kauffälle über entsprechende Teileigentumseinheiten stellen sich wie folgt dar, wobei es sich in allen Kauffällen um Einheiten im bewertungsgegenständlichen Gebäude ohne Balkon/Terrasse, mit Fahrstuhl handelt:

Ifd. Nr.	Vertrags-datum	Geschoss-lage	MEA/ 10.000	Nfl. in m ² (rd.)	BRW in €/m ²	Gesamtpreis nach Vertrag in €	bereinigter KP/Nfl. in €/m ²
1	06.14	1. OG	76	25	110	14.000	560
2	10.14	3. OG	76	25	110	13.000	520
3	11.15	1. OG	73	24	110	12.000	500
4	05.17	2. OG	76	24	125	48.000	2.000
5	09.20	EG	82	27	125	6.500	241
6	12.21	3. OG	76	25	460	8.000	320

BRW = Bodenrichtwert, MEA = Miteigentumsanteil, KP = Kaufpreis, Nfl. = Nutzfläche

Der Gutachterausschuss informiert, dass in der Berechnung der Quadratmeterpreise (Kaufpreis/Wohnfläche) Garagen, Stellplätze und Inventar nicht enthalten sind, nach den Auswahlkriterien 6 Kauffälle ermittelt wurden und bei keinem Fall zur Umsatzsteuer optiert wurde.

5.3.1 Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

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

Die Nutzflächen der übermittelten Objekte wurden von 24 m² bis 27 m² angegeben (Anmerkung: Aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Nutzflächen entnommen werden.). Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Nutzfläche kann anhand der übermittelten Kauffälle nicht festgestellt werden.

Die veräußerten Teileigentüme befinden sich in unterschiedlichen Geschosslagen (EG bis 3. OG). Eine Abhängigkeit des Kaufpreises nur bezogen auf die Geschosslage kann ebenfalls nicht festgestellt werden.

Wie vorgenannt befinden sich die Kauffälle aus dem Zeitraum Juni 2014 bis Dezember 2021 alle im bewertungsgegenständlichen Gebäude. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise vom Zeitpunkt des jeweiligen Kauffalls kann insoweit festgestellt werden, dass die Kaufpreise der Kauffälle aus 2014 und 2015 relativ nah beieinander, im Durchschnitt bei rd. 527 €/m² liegen, der Kauffall aus 2017 mit 2.000 €/m² bei dem rd. Vierfachen der Vorgängerkaufpreis liegt und die Kaufpreise aus 2020 und 2021 mit durchschnittlich 281 €/m² geringfügiger ausfallen als in den Jahren davor. Ob es sich bei dem einen Kauffall aus 2017 um einen sogenannten Ausreißer handelt, kann nicht eingeschätzt werden. Informationen seitens des Gutachterausschusses liegen nicht vor.

Für den Bewertungsfall bleibt dieser Kauffall auf Grund seiner großen Preisabweichung jedoch unberücksichtigt.

5.4 Ermittlung des Vergleichswertes

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

$$S = \sqrt{\frac{\sum v_{yi}^2}{n - 1}} \quad \text{in dieser Formel sind } v_{yi} = y_i - y_m$$

v_{yi} = Differenz zwischen dem arithmetischen Mittelwert und jedem einzelnen Kaufpreis
 y_i = einzelne Kaufpreise
 y_m = arithmetisches Mittel aller Kaufpreise
 n = Anzahl der Kaufpreise

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

Nach Petersen¹⁰ kann die Datenqualität anhand des Variationskoeffizienten beurteilt werden:

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

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

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

Übersicht der Vergleichsobjekte

Ifd. Nr.	Vertrags- datum	Nfl. in m^2 (rd.)	bereinigter KP/Nfl. in $\text{€}/\text{m}^2$
1	06.14	25	560
2	10.14	25	520
3	11.15	24	500
5	09.20	27	241
6	12.21	25	320
Mittelwert:			428
Standardabweichung (STD):			140
Variationskoeffizient:			0,33
Mittelwert + 2fach STD:			708
Mittelwert – 2fach STD:			148

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

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

Auswertung

Die Kauffälle liegen alle innerhalb der zweifachen Standardabweichung, jedoch ist der Variationskoeffizient mit 0,33 zu hoch, der Mittelwert von 428 €/m²-Nfl. somit sehr unsicher.

Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spannweite von 241 €/m²-Nutzfläche bis 560 €/m²-Nutzfläche. Die angegebenen Kaufpreise können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein. Für die Ermittlung des Vergleichswertes sind solche Kauffälle jedoch nicht zu berücksichtigen. Zur Ausschließung von Ausreißern werden Extremwerte, die um mehr als 25 % über oder unter dem Mittelwert liegen für die weitere Berechnung unberücksichtigt gelassen.

Bei einem Mittelwert von 428 €/m²-Nfl. ergeben sich somit der untere Wert der Spanne mit (428 €/m²-Nfl. – 25 %) = 321 €/m²-Nfl. und der obere Wert der Spanne mit (428 €/m²-Nfl. + 25 %) = 535 €/m²-Nfl..

Die Kauffälle Nr. 1, 5 und 6 fallen somit aus der weiteren Berechnung heraus. Nach der Selektion dieser Kauffälle zeigt sich folgendes Ergebnis:

Ifd. Nr.	Vertrags- datum	Nfl. in m ² (rd.)	bereinigter KP/Nfl. in €/m ²
2	10.14	25	520
3	11.15	24	500
Mittelwert:		510	
Standardabweichung (STD):		14	
Variationskoeffizient:		0,03	
Mittelwert + 2fach STD:		538	
Mittelwert – 2fach STD:		482	

Auswertung

Die Standardabweichung bei dem Mittelwert von 510 €/m²-Nfl. ist hinreichend klein. Der Variationskoeffizient mit 0,03 ist akzeptabel, die Vergleichsfälle liegen alle in der zweifachen Standardabweichung. Bei der ermittelten Spanne ist eine statistisch genügende Verteilung erreicht, die Auswertung der Vergleichspreise ergibt eine ausreichende Genauigkeit. Für eine weitere Überprüfung der Vergleichskaufpreise besteht kein Anlass.

Für den Bewertungsfall wird der errechnete Mittelwert von **510 €/m²-Nfl.** in Ansatz gebracht.

5.4.1 Vergleichswert für das Bewertungsobjekt

$$\begin{array}{rcl}
 510 \text{ €/m}^2\text{-Nfl.} \times 19,00 \text{ m}^2 & = & 9.690 \text{ €} \\
 \text{abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} & & \\
 \quad (\text{vgl. Punkt. 3.5}) & - & 0 \text{ €} \\
 \text{Vergleichswert} & = & 9.690 \text{ €} \\
 \text{rd.} & & \underline{\underline{9.700 \text{ €}}}
 \end{array}$$

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Mieterträgen aus dem Grundstück, deren Summe als Rohertrag bezeichnet wird. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag, der sich aus Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten), ermittelt.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück ergibt sich aus der Verzinsung für den Grund und Boden und der Gebäude. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil ergibt sich durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz. Der Bodenertragsanteil ist die ewige Rentenrate des Bodenwerts.

Der „Ertrag der baulichen Anlagen“ ergibt sich als Differenz aus „jährlicher Reinertrag“ abzüglich „Reinertragsanteil des Bodens“.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung des Ertrags der baulichen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ist die Summe von „Bodenwert“ und „Ertragswert“.

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.

5.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertberechnung

Tatsächliche Nettokaltmiete

Für die bewertungsgegenständliche Teileigentumseinheit wurde im Jahr 2022 eine Nettopacht von 1.161 € erzielt. Bei rd. 19 m² Nutzfläche entspricht dies rd. 5,09 €/m².

Marktüblich erzielbarer, ortsüblicher Rohertrag (netto-kalt)

Der Rohertrag ergibt sich nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Auf die nachfolgende Ableitung der Mieten wird verwiesen.

Immobilienmarkt - Nettokaltmieten

Für die Auswertung des Mietniveaus wurden Gewerbemieten von Immobilienscout24, Auswertungszeitraum Oktober 2022 bis März 2023 (on-geo GmbH, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt, E-Mail-Auslieferung vom 12.07.2023) und Gewerbemieten der IHK Dresden herangezogen.

Gewerbemieten 2023 IHK Dresden

Die IHK Dresden weist in ihrer Ausgabe 2023 für Dresden keine Mieten/Pachten für Gastronomie/Beherbergung aus. Für den Landkreis Bautzen wird die Spannweite mit 3,00 €/m² bis 15,00 €/m², für den Landkreis Görlitz von 1,60 €/m² bis 17,00 €/m² und für den Landkreis Meißen von 5,00 €/m² bis 12,00 €/m² benannt.

Pachten von Immobilienscout24

Pachten PLZ-Bezirk 01279				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche Anzahl Gesuche
	Anzahl Angebote	Pacht je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	
Gastronomie	-	-	-	
Hotel	-	-	-	979

Pachten: Gemeinde Dresden, Stadt				
Immobilientyp	Angebote			Gesuche Anzahl Gesuche
	Anzahl Angebote	Pacht je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)	
Gastronomie	34 (87,2%)	18,42 € 6.228 €	5,14 € - 59,87 € 900 € - 17.500 €	
Hotel	5 (12,8%)	14,65 € 2.479 €	9,60 € - 21,83 € 1.397 € - 3.600 €	979

Auswertung:

Für den PLZ-Bereich 01279 werden für keinen Immobilientyp Pachtangebote ausgewiesen. Dem stehen insgesamt 979 Nachfragen gegenüber. Für die Gemeinde Dresden werden für Gastronomieobjekte 34 Angebote mit einer durchschnittlichen Nettopacht von 18,42 €/m² bei einer Spannweite von 5,14 €/m² bis 59,87 €/m² und für Hotels ein durchschnittliches Angebot von 14,65 €/m² bei einer Spannweite von 9,60 €/m² bis 21,83 €/m² ausgewiesen. Dem stehen hier insgesamt ebenfalls 979 Nachfragen gegenüber.

Die im Bewertungsfall erzielte Pacht bewegt sich im untersten Bereich der recherchierten Daten und wird auf Grund der besonderen objektspezifischen Gegebenheiten als marktüblich erzielbar eingeschätzt und in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile gemäß § 32 ImmoWertV 2021 werden auf Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke als Absolutbetrag bzw. prozentualer Betrag vom Rohertrag in Ansatz gebracht. In Anlehnung an Anlage 1 zu § 11 Absatz 2 BelWertV, an die vom Gutachterausschuss für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendete Ertragswertrichtlinie und der Abrechnung der WEG-Verwaltung werden die Instandhaltungskosten mit rd. 3,20 €/m², die Verwaltungskosten mit rd. 313 € sowie das Mietausfallwagnis mit 4 % des Jahresrohertrages berücksichtigt.

Bodenwertermittlung

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

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

Der Themenstadtplan der LH Dresden weist zwei Bodenrichtwerte für baureifes Land zum Stichtag 01.01.2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes aus. Zum einen wird ein Bodenrichtwert von 490,00 €/m², Nutzung als „Wohnbaufläche (W)“, als Bauweise „Mehrfamilienhäuser“, eine offene Bauweise, die Anzahl der Vollgeschosse mit „IV“ und eine WGFZ von 1 und zum anderen ein Bodenrichtwert von 350,00 €/m², Nutzung als „Wohnbaufläche (W)“, als Bauweise „Mehrfamilienhäuser“, eine geschlossene Bauweise, die Anzahl der Vollgeschosse mit „V“ und eine WGFZ von 1 angegeben.

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

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

¹² Vergleiche § 196 Abs. 1 BauGB.

Das Bewertungsgrundstück ist dem Bereich der offenen Bebauung zuzuordnen. Nach grob überschlägiger Ermittlung der WGFZ errechnet sich im Bewertungsfall eine WGFZ von ca. 1,5. Unter Anwendung der automatischen Berechnung im Grundstücksmarktbericht 2023 ermittelt sich ein Bodenrichtwert von 655 €/m²

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 05.07.2023 unter Berücksichtigung des markantilen Minderwerts (vgl. Ausführungen unter Pkt. 2.6 des Gutachtens) wie folgt ermittelt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile Anteil	Miteigentumsanteile Gesamt	Ant. Fläche m ²
	853	1	Laubegast	44		276/2	75	10.000	19,20

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 19,20
davon zu bewerten 19,20

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	baureifes Land	19,2	589,50					Ja	11.318

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

BODENWERT (gesamt) 11.318 €

Liegenschaftszinssatz

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden wurden keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentum bzw. für Gastronomie/Hotel abgeleitet.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wird durch Umkehr des Ertragswertverfahrens nach der folgenden Formel numerisch abgeleitet:

$$p = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right) \times 100$$

p = Liegenschaftszinssatz (%)

RE = Reinertrag (€ p.a. aus der Berechnung: Rohertrag (ROE) ./ . Bewirtschaftungskosten (BWK))

KP = Kaufpreis (€)

BW = Bodenwert (€)

q = 1 + 0,01 x p (%)

n = Restnutzungsdauer (Jahre)

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

Anmerkung zur nachfolgenden Berechnung:

Aus den vorliegenden, übermittelten Kauffällen sind die jeweils anteiligen Bodenwerte nicht ersichtlich. Da der Bodenwert aufgrund finanzmathematischer Berechnungen nur einen geringen Einfluss auf den Ertragswert der Objekte ausübt, wird der für das Bewertungsobjekt ermittelte Bodenwert als zutreffender Bodenwert für jedes Vergleichsobjekt in Ansatz gebracht. Die für den Bewertungsfall abgeleitete wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist eine Ableitung aus den konkreten Informationen. Die Kauffälle sind alle im bewertungsgegenständlichen Gebäude gelegen. Für die numerische Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird pauschal für die Vergleichsobjekte eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von jeweils 15 Jahren angenommen. Die vorstehend ermittelte Nettokaltmiete von 5,09 €/m² wird nachfolgender Berechnung ebenfalls zugrunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der vorgenannten Ausführungen für jedes Vergleichsobjekt separat berechnet.

Ifd. Nr.	Kaufpreis	Nfl.	ROE p.a.	Instandh. p.a.	Verwaltung p.a.	Mietausfall p.a.	BWK p.a.	Rendite p.a.	BWK	LZ
	€/m ²	m ²	€/m ² / Mon	€/m ² / Jahr	€	% ROE	gesamt in €	€	in %	in %
				€ 5,09	€ 3,20	€ 313,00	4%			
1	520,00	25,00	1.527,00	80,00	313,00	61,08	454,08	1.072,92	29,74	7,78
2	500,00	24,00	1.465,92	76,80	313,00	58,64	448,44	1.017,48	30,59	8,28
								Durchschnitt		8,03

Für den Bewertungsfall wird der ermittelte, marktbezogene durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 8,03 % berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Vergleiche Punkt 4.

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

Vergleiche Punkt 3.5.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]	RoE	Bodenvz.
	In Gebäude	Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	EUR
g	1	Hotel / TE 44	15	8,03	1	19,00	5,09	5,09

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 15 Ø 8,03 Σ 1 Σ 19,00 Σ 1.160 Σ 909

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges	Summe
	In Gebäude	EUR/m²	(/Stk.)	EUR	/Einheit	wagnis	EUR/m²	(/Stk.)
g	1	Hotel / TE 44	3,20		313,00	26,98	4,00	

Ø 36,29

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	In Gebäude	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
g	1	Hotel / TE 44	1.160	421	739	909	-170	8,5438

w = Wohnen, g = Gewerbe Σ 1.160 Σ 421 Σ 739 Σ 909 Σ -170 Σ -1.453

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x **-1.453 €**

Barwertfaktor

+ Bodenwert 11.318 €

ERTRAGSWERT **9.865 €**

rd. 9.900 €

5.6 Verkehrswert / Marktwert

Der **unbelastete** Verkehrswert (Marktwert) für den im Wohnungsgrundbuch von Laubegast Blatt 853 eingetragenen 75/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 276/2, Brünner Straße 11 in 01279 Dresden, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichneten Wohnung (Appartement) wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.07.2023 geschätzt auf rd.

9.700 €

(neuntausendsiebenhundert Euro)

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

Bannowitz, den 09. August 2023

Dipl.-Ök.
Felix Tebinka MRICS

6 Wertmäßige Erfassung der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die DEF -Dresden Elektrizität und Fernwärme GmbH in Dresden, betreffend Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Umspannstation.

Aus dem vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Dresden übersandten Dienstbarkeitsvertrages geht hervor, dass durch die Station eine Fläche von 9,5 m² beansprucht wird und dem Eigentümer der Betrag von 1.425 DM als einmalige Entschädigung gezahlt wurde.

Die Nutzung des Grundstücks wird nicht eingeschränkt wird. Eine wertbeeinflussende Beeinträchtigung des vorgenannten Rechtes für die zu bewertende Sondereigentumseinheit kann zunächst nicht erkannt werden.

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

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dresden, AZ.: 511 K 177/21).

Die Eintragung in Abteilung II Ifd. Nr. 4 wird als wertneutral eingeschätzt.

7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

GEG:

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

WoFIV:

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

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

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

8 Anlagen

Anlage Titel

- | | |
|-----|---|
| 8.1 | Übersichtskarte |
| 8.2 | Stadt-/Straßenkarte |
| 8.3 | Luftbild |
| 8.4 | Hochwassergefährdungskarte |
| 8.5 | Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich) |
| 8.6 | Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis |
| 8.7 | Auskunft aus dem Altlastenkataster |
| 8.8 | Grundriss 1. Obergeschoss (unmaßstäblich) |
| 8.9 | Fotodokumentation |

Der digitalen Ausfertigung sind keine Anlagen beigelegt.

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

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