



Gutachten Nr. 24056

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

<i>Amtsgericht:</i>	Dresden
<i>Beschluss:</i>	520 K 12/24
<i>Zweck:</i>	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
<i>Objekt:</i>	11,37/1.000 MEA an dem Grundstück Mickten Flst. 301 mit 680 m², Flst. 306 mit 1.640 m² und Flst. 307/3 mit 570 m², verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden nebst Keller Nr. 31 im Erdgeschoss laut Aufteilungsplan
<i>Lage des Objektes:</i>	Sternstraße 28 01139 Dresden
<i>Qualitäts- und</i>	
<i>Wertermittlungstichtag:</i>	05.07.2024
<i>Tag der Ortsbesichtigung:</i>	05.07.2024
<i>Verkehrswert:</i>	47.000 €



Zusammenfassung

Amtsgericht Dresden

AZ:	520 K 12/24
Grundbuchamt:	Dresden
Gemarkung:	Mickten
GBBl.:	1185
Flst. 301, 306, 30/73:	680 m ² ; 1.640 m ² , 570 m ²
Anschrift:	Sternstraße 28 01139 Dresden
Objektart:	Teileigentumseinheit Laden
Baujahr:	1999
Sanierung/Modernisierung:	-
Tag der Ortsbesichtigung:	05.07.2024
Wertermittlungsstichtag:	05.07.2024
Verkehrswert:	47.000 €
Art des Wertermittlungsverfahrens:	Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren
Vermietungsstand:	vermietet
WEG-Verwaltung:	xxx
Zubehör:	-
Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Ladeneinheit im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Sternstraße 28. Die Einheit besteht aus Ladenfläche und WC.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundbuchinhalt	5
3	Nutzer und Flächen	5
4	Lage und Erschließung des Grundstücks	6
4.1	Erschließung	8
4.2	Bebaubarkeit	8
4.3	Stellplätze	8
4.4	Altlasten/Baulasten	9
4.5	Denkmalschutz	9
4.6	Überschwemmungsgebiet	9
4.7	Energieausweis	9
4.8	Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	10
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
5.1	Grundstücksbebauung	11
5.2	Baubeschreibung	11
5.3	Restnutzungsdauer	13
5.4	Reparaturrückstau	14
6	Bewertung	15
6.1	Allgemeines	15
6.2	Bodenwertermittlung	16
6.3	Ertragswertermittlung	18
6.4	Vergleichswertermittlung	23
7	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Umstände	27
8	Verkehrswert	28

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden

AZ: 520 K 12/24

Grundbuchamt: Dresden

Gemarkung: Mickten

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 05.07.2024

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 05.07.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Mieterin
- Sachverständige

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 05.07.2024
- erhaltene Unterlagen: Grundbuchauszug vom 01.02.2024, Teilungserklärung und Ergänzung der Teilungserklärung, Höhe der Instandhaltungsrücklage, Grundriss, Lageplan
- Auskünfte des Gutachterausschusses Dresden
- meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung

2 Grundbuchinhalt

Grundbuchamt Dresden

Grundbuch von Mickten

Blatt 1185

Ausdruck vom 01.02.2024

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: 11,37/1.000 MEA an Grundstück Mickten Flst. 301 mit 680 m² , Flst. 306 mit 1.604 m², Flst. 307/3 mit 570 m² verbunden mit Sondereigentum an dem Laden Nr. 31 mit Lager und WC im Kellergeschoss und dem Sondernutzungsrecht an der Fläche laut Aufteilungsplan;

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bl. 1155 bis 1210);
gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;
wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 03.07.1998, Notar Jungsberger, München

Abt. I:

lfd. Nr. 1: xxx

Abt. II:

2	3	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht an bezeichneter Fläche und Räumen - Hausmeister- und Fahrradraum) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 85 Mickten eingetragen in Bl. 246; gem. Bewilligung vom 04.07.2000 (URNr.: 2774 Notar Jungsberger) eingetragen am 07.06.2001. Mohles
---	---	---

lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ.: 520 K 12/24); eingetragen am 29.01.2024

Abt. III: lag nicht vor

3 Nutzer und Flächen

Bei der zu bewertenden Teileigentumseinheit **Nr. 31 im Erdgeschoss** handelt es sich um eine Ladeneinheit (gewerbliche Nutzung) mit Flur, zwei Räumen einschl. kleiner Teeküche sowie einem WC. Ein Raum im Untergeschoss konnte nicht gezeigt werden. Laut Auskunft der Mieterin ist kein Raum im Keller der zu bewertenden Einheit Nr. 31 zugeordnet worden.

Die weiteren im Gebäude vorhandenen Nutzungseinheiten sind im Erdgeschoss ebenfalls Läden, zwei Wohnungen und in den Obergeschossen Wohnungen.

Eine Flächenberechnung wurde durch die WEG-Verwaltung nicht übergeben, allerdings wurde die Nutzfläche genannt mit 49,86 m².

4 Lage und Erschließung des Grundstücks

Lage, regional

Bundesland:	Sachsen
Regierungsbezirk:	Dresden
Stadt/Ort:	Dresden
Stadtteil:	Mickten
Einwohner:	ca. 553.198 ¹

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Landeshauptstadt von Sachsen, in Dresden. Dresden hat ca. 553.198 Einwohner² und ist nicht nur industrielles sondern auch kulturelles und touristisches Zentrum des Freistaates Sachsen.

Im Juni 2024 lag der Anteil der Arbeitslosen in Dresden bei 6,5 %³ und damit im sächsischen Durchschnitt von 6,4 %.

Nach Ermittlungen des Institutes für Wirtschaftsförderung besitzt Dresden (nach Industrieinvestitionen, Patentanmeldungen, Gewerbeanmeldungen, Dienstleistungen, Kaufkraft) in Ostdeutschland eine herausragende Position. Der Kaufkraftindex liegt z.z. nach GfK Ranking bei 91,3 (Deutschland = 100).

Seit dem Jahr 2000 kann Dresden wieder Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Damit nimmt Dresden eine bessere Entwicklung als Sachsen insgesamt: Für den Freistaat wird laut Studie der Bertelsmann Stiftung durchschnittlich ein Bevölkerungsverlust von 10% prognostiziert.⁴

Weiterhin wird Dresden den sozial heterogenen Zentren der Wissensgesellschaft zugeordnet (Typ 2), deren Städte und Gemeinden ein sehr spezifisches Profil haben:

- große Zentren und Kommunen ihres Umlands mit sehr hoher Einwohnerdichte (1.530 Ew./km²) und ein großer Anteil an Einpersonenhaushalten (39,1 %)
- Gravitationsräume der Wissensgesellschaft
- Bevölkerungswachstum (durchschnittlich 6 %) durch sozioökonomische Sogeffekte
- hohe Kaufkraft und unterschiedliche Armut
- hoher Anteil an Hochqualifizierten am Arbeits- und Wohnort
- soziodemographisch heterogen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nahe dem zum Einkaufszentrum umgebauten ehemaligen Straßenbahnhof. Der Stadtteil Dresden-Mickten gehört zu den einfachen bis mittleren Wohngegenden der Stadt Dresden.

Charakteristika der Mikrolage:

- Das Objekt ist Bestandteil eines Ende der 90er Jahre entstandenen Wohnkomplexes entlang der Sternstraße, der aus 4 Gebäuden besteht.
- guter Anschluss an die Autobahn A4
- nahe dem Einkaufszentrum Elbepark
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten ca. 200 m, Haltestellen des ÖPNV ca. 200 m, Schulen, Ärzte) in der Nähe vorhanden

¹ Statistik zur Bevölkerung der Landeshauptstadt (Stand, 30.06.2017) URL: <http://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bevoelkerungsgebiet/Bevoelkerungsbestand.php>

² Statistik Sachsen: Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden. Stand Oktober 2014. URL: http://www.statistik.sachsen.de/download/010_GB-Bev/Bev_Z_Gemeinde_akt.pdf

³ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/762516/umfrage/arbeitslosenquote-in-sachsen/>
https://www.dresden.de/media/pdf/statistik/Statistik_4301_Arbeitsmarkt-nach-Monaten.pdf

⁴ Bertelsmann Stiftung (2012) Wegweiser Kommune - Indikatoren des Politikfeldes "Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial" URL: <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographietypen/Demographietypen.action#>

Beschaffenheit

Das Grundstück, besteht aus Flst. 301 mit 680 m², Flst. 306 mit 1.640 m² und Flst. 307/3 mit 570 m² und ist nahezu rechteckig geschnitten. Es liegt relativ eben. Seitlich und rückseitig befinden sich ebenfalls Wohngrundstücke.

Störeinflüsse

Verkehrslärm

Es wurde die Lärmkartierung des Themenstadtplanes der Stadt Dresden herangezogen.

In der Lärmkartierung der Stadt Dresden ist für diesen Bereich an der Sternstraße in Mickten straßenbegleitend eine Straßenverkehrslärmbelastung von 50-54 dB(A) angegeben. Noch stärker ist die Belastung durch Schienenverkehrslärm (65-69 dB(A)).

4.1 Erschließung

Straße

normal ausgebaut, asphaltiert; Fußwege auf beiden Seiten

mittig verlaufen die Schienen der Straßenbahn

Vorh. Anschlüsse

Wasser, Strom, Gas, Telefon

Entsorgung

Städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen, Erschließungsbeiträge nach BauGB sind derzeit nicht offen.

4.2 Bebaubarkeit

Das Grundstück, bestehend aus Flst. 301 mit 680 m², Flst. 306 mit 1.640 m² und Flst. 307/3 mit 570 m², befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist mit 4 Wohn- und Geschäftshäusern bebaut.

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Dresden handelt es sich bei dem Gebiet um „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“.

Zudem befindet sich das Grundstück innerhalb des Bereiches des Bebauungsplan 132 Dresden-Mickten/Ost Nr. 4 Lommatzscher Straße

Das Grundstück ist baulich voll ausgelastet, eine weitere Bebauung ist nicht möglich.

4.3 Stellplätze

In der Tiefgarage, die sich unter den Gebäuden entlangzieht, sind hinreichend Stellplätze untergebracht, von denen sich einige auf Vierfachparkern befinden.

Im öffentlichen Bereich befinden sich Parkmöglichkeiten am Straßenrand.

4.4 Altlasten/Baulasten

Ein Auszug aus dem Altlastenkataster lag nicht vor, im Folgenden wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wurde angefordert (Anlage 6). Demzufolge sind keine Baulasteneintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

4.5 Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht als **Einzeldenkmal** in der Liste der denkmalgeschützten Gebäude der Stadt Dresden verzeichnet.

4.6 Überschwemmungsgebiet

Das Objekt liegt nicht nur im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe, es war auch von der Flut 2002 betroffen.

4.7 Energieausweis

Die Energieeinsparverordnung ist am 01.10.2007 in Kraft getreten. Die letzte Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV), die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam geworden ist: Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wird um durchschnittlich 25 Prozent und der Wert für die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt. Die Anforderungen an die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 entsprechend strenger.⁵

Die Verordnung gilt in Deutschland

- für Gebäude mit normalen Innentemperaturen (Gebäude, die nach ihrem Verwendungszweck auf eine Innentemperatur von 19°C, und jährlich mehr als vier Monate, beheizt werden, sowie für Wohngebäude, die ganz oder deutlich überwiegend zum Wohnen genutzt werden)
- für Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen (Gebäude, die nach ihrem Verwendungszweck auf eine Innentemperatur von mehr als 12°C und weniger als 19 °C, und jährlich mehr als vier Monate, beheizt werden) einschließlich ihrer Heizungs-, raumluftechnischen und zur Trinkwarmwasserbereitung dienenden Anlagen.

Unterscheidungen, inwieweit bestimmte Anforderungen nur für Neubauten, nur für bestehende Gebäude oder für beide gelten sollen, werden in den entsprechenden Abschnitten und bei den jeweiligen Regelungen gemacht.

Die EnEV gilt 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 langanhaltend 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.

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt wurde von der WEG-Verwaltung vorgelegt (Anlage 5). Es wird ein Primärenergieverbrauch von 100,1 kWh/m²a

⁵ <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>

angegeben. Hier ist darauf hinzuweisen, dass der Energieverbrauch stark vom Nutzerverhalten abhängt.

4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Lage

Das Objekt zählt zur einfachen Wohnlage.

➔ einfache Geschäftslage

Nutzbarkeit

Es ist davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt auch zukünftig zu Ladenzwecken genutzt wird. Dabei ist das Lüften der Einheit lediglich von der Sternstraße möglich; was eine gewisse Lärmbelastung mit sich bringt.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Das Grundstück Sternstraße 28 ist mit 4 mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Die Objekte wurden ca. 1999 errichtet. Die Fläche um die Gebäude ist als Grünfläche gestaltet.

Die zu bewertende Ladeneinheit befindet sich im Erdgeschoss Südseite des Gebäudes Sternstraße 28.

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: Wohn- und Geschäftsgebäude

Das 1999 errichtete **Gebäude Sternstraße 28** ist viergeschossig und verfügt über ein ausgebauten Dachgeschoss. Im Keller liegen Abstell- und Technikräume sowie die Tiefgarage, die von der Sternstraße befahren werden kann.

Der Haupteingang des Objekts **Sternstraße 28** mit Zugang zum Treppenhaus und zu den Wohnungen liegt auf dessen Nordseite. Die Läden sind direkt von der Sternstraße, von der Südseite aus begehbar.

Konstruktion: Massivbau

Dach: Walmdach mit roten Strangfalzziegeln

Fassade: verputzt und gestrichen, ab dem I. OG Balkone

Fenster: bauzeitliche doppelt verglaste Kunststofffenster

Gebäudezugang: Kunststofftür mit Glaseinsätzen, vorgeständerte Briefkastenanlage

Treppenhaus: verputzt und gestrichen, Fußboden und Betontreppe mit Marmor belegt, Metallhandlauf

Heizung: Gaszentralheizung im Keller

Tiefgarage: betonierte Rampe, elektrisches Rolltor, Boden betonierte, Einfachparker und Vierfachparker (hydraulisch)

Keller: Fußboden Estrich, Kellerverschläge mit Holz abgeteilt
Waschmaschinenraum vorhanden
Raumhöhe: 2,30 m

Erdgeschoss: Teileigentumseinheit Nr. 31

Das Bewertungsobjekt - die **Ladeneinheit Nr. 31** - liegt im Erdgeschoss. Es handelt sich um eine **Gewerbeeinheit** mit 49,86 m² Nutzfläche, diese besteht aus Flur, WC, zwei Räumen mit Teeküche. Der Einheit zugeordnet ist laut Grundbuchauszug ein Kellerabteil, welches von der Mieterin aber nicht gezeigt werden konnte.

Raumhöhe: 2,61 m

Zugang: direkt von der Sternstraße über Kunststofftür

zwei Räume: Bodenbelag gefliest, Fußbodenheizung

Türen: Blendrahmentüren (weiß)

Wände: Raufaser

Decke: abgehängt

Fenster: Kunststofffenster (doppelt verglast)

WC: Fußboden und Wände gefliest, Hänge-WC, Waschbecken, Abzugsanlage

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.

Auf dem Grundstück befinden sich:

- Zuwegung mit Platten belegt
- Einfriedung Metallzaun
- Begrünung mit Rasen, Ziergehölzen und mehreren mittelgroßen Bäumen, Spielplatz
- Innere Erschließung

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. Bei sanierten und instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Zum Bewertungsstichtag war das 1999 errichtete Gebäude 25 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer kann zum Bewertungsstichtag demnach mit 45 Jahren eingestuft werden.

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 1999 errichtet. Von der WEG-Verwaltung wurden die Protokolle der Eigentümerversammlungen 2021, 2022 und 2023 übergeben.

Dem **Protokoll 2021** wurde entnommen,

- Dass für Risse an der Fassade verschiedene Malerfirmen abgefragt wurde, deren Angebote jeweils bei ca. 37.000 € lagen, eine Beschlussfassung wurde vertagt
- Dass die Instandhaltungsrücklage für das Gebäude Sternstraße 28 von bisher 3.500 € auf 14.700 €/Jahr erhöht wird

Dem **Protokoll 2022** wurde entnommen,

- Dass eine Firma mit der Montage und der Wartung von Rauchwarnmeldern beauftragt wurde
- Dass Dunstrohre und First- und Gratbänder erneuert werden müssen → dies wurde beschlossen

Dem **Protokoll 2023** wurde entnommen,

- dass die Wartungsfirma eine Optimierung der Heizungsanlage durchführen soll

Da alle Maßnahmen aus der Erhaltungsrücklage bezahlt werden sollen, wird zum Bewertungsstichtag kein Reparaturrückstau am Gemeinschaftseigentum in die Bewertung eingestellt (0,00 €).

Reparaturrückstau Gemeinschaftseigentum	0,00 €	MEA	Reparaturrückstau Gemeinschaftseigentum (anteilig)
11,37/1.000 MEA am Grundstück Flst. 301 mit 680 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Nutzungseinheit Nr. 31		11,37/1.000	0 €

Am Sondereigentum wurde festgestellt:

Wasserschaden an der Decke (Foto 12)	500 €
Von der Mieterin wurde genannt, dass die Fenster zur Straße repariert werden müssen:	1.000 €

Reparaturrückstau (Zeitwert) gesamt:	1.500 €
---	----------------

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 von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist.

Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV § 8 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Das **Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV)** 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 sowie orts- und nutzungsspezifische Einschätzung der preiswirksamen Konjunkturfaktoren), führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung beantragt (Anlage 5).

Das **Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)** 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 Grundstückes überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstückes und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. Das Sachwertverfahren kommt in erster Linie für Einfamilienhäuser, aber auch für Zweifamilienhäuser, Verwaltungsgebäude, Rathäuser, Schulen und Krankenhäuser in Betracht.

Mit dem **Ertragswertverfahren (§17-20 ImmoWertV)** wird die Wirtschaftlichkeit (Rentiefähigkeit) 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 Rohertrag, welcher um die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung notwendigen Aufwendungen reduziert wurde.

Erfahrungsgemäß geht der wirtschaftlich kalkulierende Grundstückskäufer bei der Bemessung seines Kaufpreises vom Nutzen aus (Reinertrag, Wertzuwachs, steuerliche Vorteile) den er vom Objekt erwartet.

Der erwartete Nutzen ist durch Kapitalisierung des marktüblichen Reinertrages unter Berücksichtigung der zur Herstellung der erwarteten Ertragsfähigkeit erforderlichen Grundstücksaufwendungen an Gebäuden und Außenanlagen berechenbar. Je größer vom Käufer der Reinertrag veranschlagt wird und je geringer der Zinssatz (Rendite) ist,

mit dem er sich zufriedengeben möchte, umso höher ist der Preis, den er bereit ist zu zahlen.

In diesem Gutachten werden sowohl das Ertragswertverfahren sowie das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommen. Wohnungseigentum und Teileigentum an Geschäftshäusern wird in der Regel nach Preisen je Quadratmeter Nutzfläche gehandelt. Der Verkehrswert sollte deshalb in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt werden.

6.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Dresden (Stand 01.01.2024) gibt in der für die Sternstraße zutreffenden Zone einen Wert von **530 €/m²** an. Dieser Wert gilt für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Eigenschaften:

- Baureifes Land/Wohnbaufläche
- Bodenrichtwertzone 1221
- Bauweise offen
- Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser
- IV Vollgeschoss
- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
- WGFZ 1,5

Die Flurstücke setzen sich wie folgt zusammen:

Flst. 301	680	m²
Flst. 306	1.640	m²
Flst. 307/3	570	m²
Summe:	2.890	m²

Der Bodenwert berechnet sich mithin zu:

$$500,85 \text{ €/m}^2 \times 2.890 \text{ m}^2 = 1.447.456,50 \text{ €}$$

Das Bewertungsobjekt bezieht sich auf:

Bodenwert stück:	Gesamtgrund-	MEA	Bodenwertan- teil
11,37/1.000 MEA am Grundstück Flst. 301 mit 680 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Nutzungseinheit Nr. 31	1.447.456,50 €	11,37/1.000	16.458 €

6.3 Ertragswertermittlung

Bei Verkehrswertermittlungen zu Objekten dieser Art (Gewerbeobjekte) wird üblicherweise neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt zu ortsüblichen Bedingungen vermietet werden kann. Hierbei wird von einem nachhaltig erzielbaren Mietzins als Berechnungsgrundlage ausgegangen.

Die nachhaltig erzielbare **Ladenmiete** wird mit **7,00 €/m²** angenommen. Sanitärräume sind Voraussetzung für die gewerbliche Nutzbarkeit. Hier wird der gleiche Mietertrag angesetzt.

Es ergibt sich folgender Jahresrohertrag:

Miete/m² in €		Nutzfläche in m²		Monate		Jahresrohertrag in €
7,00	x	49,86	x	12	=	4.188,24

Reparaturrückstau

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

Bei Sondereigentum ist der Reparaturrückstau aufzuteilen in Reparaturrückstau am Gemeinschaftseigentum (ist von der Gemeinschaft zu tragen) und Reparaturrückstau am Sondereigentum (ist vom Sondereigentümer zu tragen).

Für das Objekt wurde ein Reparaturrückstau von **1.500** festgestellt (siehe auch 5.4).

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. Mangels geeigneter Angaben zum Bewertungsobjekt werden im Bewertungsfall die nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten auf der Basis von Erfahrungssätzen geschätzt.

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird. Bei einem Ertragsobjekt ist der zutreffende Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts, das zukünftige Entwicklungspotential, die Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc.

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 **6,00 %** und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **45** Jahren beträgt der Barwertfaktor 15,4558.

Ertragswertberechnung Nutzungseinheit Nr. 31

Rohertrag					4.188,24	€
Bewirtschaftungskosten						
Verwaltungskosten		3 %		./.	125,65	€
Instandhaltung	13,68 €/m² x	49,86	m²	./.	682,08	€
Mietausfallwagnis		4%		./.	167,53	€
Bewirtschaftungskosten in %		23,2857 %				
Reinertrag:				=	3.212,98	€
Reinertragssplittung anteiliger Bodenwert						
Liegenschaftszinssatz:		6,00 %				
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:				-	987,48	€
Gebäudeertrag				=	2.225,50	€
durchschnittliche Restnutzungsdauer		45 Jahre				
Liegenschaftszinssatz:		6,00 %				
Barwertfaktor:		15,4558				
Gebäudeertragswert				=	34.396,88	€
anteiliger Bodenwert				+	16.458,00	€
Ertragswert vorläufig				=	50.854,88	€

6.4 Vergleichswertermittlung

Beim Gutachterausschuss Dresden wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung beantragt. Abgefragt wurden 5 Kauffälle zu Teileigentumseinheiten in ähnlichen Lagen mit folgenden Eigenschaften

- Baujahre ab 1991
- Objektart: Sondereigentum Laden/Praxis
- Nutzfläche von 20 – 120 m²,
- Geschosslage: EG
- Gemarkungen: Mickten/Übigau/Neustadt
- Zeitraum: 01.01.2023-08.06.2024

Lfd. Nr.	Lage	Gemarkung	Kaufdatum	Gebäudeart	Baujahr	Bauweise	Nutzfläche [m ²]	€/m ²
1	Leipziger Straße	Mickten	02/2023	WGH	1992	offen	72	722
2	Carrierastrasse	Übigau	05/2023	WGH	1997	geschlossen	115	1.174
3	Frühlingstraße	Neustadt	11/2023	WGH	1994	geschlossen	60	916,50
4	Carrierastrasse	Übigau	04/2024	WGH	1997	geschlossen	60	1.108,50
5	Alaunstraße	Neustadt	04/2024	WGH	2002	geschlossen	55	1.963,50

Das Vergleichswertverfahren wird auf der Basis von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Für gewerbliche Immobilien liegen jedoch durch den Gutachterausschuss keine solcher Koeffizienten vor. Da sich die Vergleichsobjekte (bis auf Fall Nr. 5) jedoch insgesamt recht homogen zeigen, erfolgt die Anpassung vor allem hinsichtlich konjunktureller Entwicklung sowie der vorhandenen Nutzfläche.

- **Objektart**

Es handelt sich bei allen Objekten um Wohn- und Geschäftshäuser.

- **Lage**

Die Kauffälle 3 und 5 befinden sich in Neustadt, Kauffall 1 befindet sich - wie das Bewertungsobjekt- in Mickten. Der Kauffall 2 und Kauffall Nr. 4 befinden sich im benachbarten Übigau.

Es wird daher auf untenstehende Umrechnungskoeffizienten Bezug genommen.

Umrechnungskoeffizienten (UK) für den Teilmarkt Erstverkauf Wohnungseigentum (Auszug), Neubau

0,83	Übigau/Cotta/ Niedersedlitz
0,87	Altfranken/Cossebaude/ Gittersee/Mickten/Niedergohlis
0,94	Gostritz/Großzschachwitz/Laubegast/Leubnitz-Neuostra/Löbtau/Räcknitz/Seidnitz/Weixdorf
1,00	Gruna/Mickten/Pieschen/Plauen /Strehlen/Striesen/Trachau/ Trachenberge
1,06	Altstadt II/ Coschütz/Klotzsche/Neustadt /Bühlau/
1,11	Blasewitz / Tolkewitz
1,17	Altstadt I
1,22	Loschwitz/ Wachwitz/ Weißer Hirsch

- **Konjunkturelle Weiterentwicklung**

Für Teileigentum wurde in den Marktberichten 2022 und im Halbjahresbericht 2023 keine Trendlinie abgeleitet.

Es zeigt sich, dass für nach 1990 errichtete Eigentumswohnungen seit Mitte 2022 die Kaufpreise nach einer langen Phase des Anstieges wieder fielen. Den Kauffällen aus dem Jahr 2023 wird deshalb ein Abschlag von 10 % zugeordnet.

- **Stockwerk**

Stockwerk	EG	1. OG	2. OG	3. OG	DG
UK	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02

Dieser Zusammenhang gilt nur für Wohneigentum.

- **Nutzfläche**

Die zu bewertende Einheit ist **49,86** m² groß. Der Kauffall Nr. 2 ist mit 115 m² deutlich größer als die anderen Objekte. 100 m² sind eine typische Ladengröße, was für die Vermietbarkeit einen Vorteil darstellt. Er erhält daher den Koeffizienten 1,10.

- **Verkehrslärm**

Für das Bewertungsobjekt wird in der Straßenverkehrslärmkarte (Tag) des Umweltatlas der Stadt Dresden eine Verkehrslärmbelastung Schienenverkehrslärm (65-69 dB(A)). → Koeffizient 0,945.

Für Kauffall 1 werden ebenfalls 65 bis 69 dB(A) ausgewiesen → Koeffizient 0,945.

Kauffall 2 ist weniger mit Verkehrslärm belastet: 55 bis 59 dB(A)
→ Koeffizient 0,9725.

Kauffall 3 ist nicht durch Verkehrslärm belastet, hier → Koeffizient 1,00.

Für Kauffall Nr. 4 weniger mit Verkehrslärm belastet: 55 bis 59 dB(A)
→ Koeffizient 0,9725.

Kauffall 5 ist nicht durch Verkehrslärm belastet, hier → Koeffizient 1,00.

- **Erst-/ Weiterverkauf**

Außerdem ist zu beachten, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen Weiterverkauf handelt. Da die Vergleichskauffälle ebenfalls nur Weiterverkäufe sind, muss kein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht werden.

Vergleichs- kauffall	I		II		III		IV		V	
	Ausprä- gung	UF	Aus- prä- gung	UF	Aus- prä- gung	UF	Aus- prä- gung	UF	Ausprä- gung	UF
Kauf- preis €/m ²	722		1174		916,50		1.108,50		1.963,50	
Kaufzeit- punkt	02/23	0,9	05/23	0,9	11/23	0,9	04/24	1,00	04/24	1,00
Nutzflä- che m ²	72	1,00/ 1,00	115	1,0/ 1,10	60	1,0/ 1,0	60	1,0/ 1,0	55	1,0/ 1,0
Geschoss	EG	1,00/ 1,00	EG	1,00/ 1,00	EG	1,00/ 1,00	EG	1,00/ 1,00	1. OG	1,00/ 1,00
Objektart	WGH	1,00 /1,00	WGH	1,00 /1,00	WGH	1,00 /1,00	WGH	1,00 /1,00	WGH	1,00 /1,00
Erst-/Wei- terverkauf	Weiter- verkauf	1,00/ 1,00	Weiter- verkauf	1,00/ 1,00	Weiter- verkauf	1,00/ 1,00	Wei- terver- kauf	1,00/ 1,00	Weiter- verkauf	1,00/ 1,00
Verkehrs- lärm	Ver- gleich- barer Lärm	0,945 /0,94 5	weni- ger Lärm	0,945/ 0,972 5	kein Lärm	0,945/ 1,00	weni- ger Lärm	0,94 5/0,9 725	kein Lärm	0,945 /1,00
Gemar- kung	Mickten	0,87/ 0,87	Übigau	0,87/ 0,83	Neu- stadt	0,87/ 1,06	Ü- bigau	0,87/ 0,83	Neu- stadt	0,87/ 1,06
Ver- gleichs- preis	650		978		640		1.129		1.523	
arithm.	Mittel	I-V:	984							

Der mathematisch ermittelte durchschnittliche Preis /m² Wohnfläche der Wohnungen 1, 2, 3, 4 und 5 beträgt **984 €/m²**. Dieser wird den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

Statistischer Mittelwert

x Vergleichspreise I – V

arithmetischer Mittelwert = **984 €/m²**

n Anzahl der Relationen (Vergleichspreise) = 5

S Standardabweichung

$$\sum x = 4.920 \quad \text{€/m}^2$$

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

$$S = \sqrt{135.368,5} = 368$$

Die Normalverteilungsspanne ergibt sich zu 432 €/m² bis 1.536 €/m².
Innerhalb einer Verteilung um den Mittelwert von +/- 1,5 S finden sich alle Vergleichswerte.

Abschließend wird noch der Variationskoeffizient V untersucht.

$V = \text{Standardabweichung} / \text{Mittelwert} = 0,37$

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 **0,37** ist bedenklich. Er zeigt aber die Variationsbreite der Marktpreise und wird deshalb nicht aus der Stichprobe entfernt.

Auf das Bewertungsobjekt bezogen bedeutet dies:

Objekt:	Nutzfläche [m ²]		Preis [m ²]		Vergleichswert [€]
Ladeneinheit	49,86	x	984	=	49.062

Objekt:	Vergleichswert [€]
Ladeneinheit	49.062

7 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Umstände

Rechte in Abt. II

In Abt. II des Grundbuches findet sich eine wertrelevante Eintragung.

2	3	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht an bezeichneter Fläche und Räumen – Hausmeister- und Fahrradraum) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 85 Mickten eingetragen in Bl. 246; gem. Bewilligung vom 04.07.2000 (URNr.: 2774 Notar Jungsberger) eingetragen am 07.06.2001.
		Mohles

Die Grunddienstbarkeit beinhaltet ein Mitbenutzungsrecht am Fahrradraum und am Hausmeisterraum. Dieses Recht ist vermutlich für alle Eigentümer im Objekt eingetragen.

Es wird mit einem symbolischen Betrag von 100 Euro berücksichtigt.

Ersatzwert im Zwangsversteigerungsverfahren: 100 €

Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

Reparaturstau

Die Teileigentumseinheit weist einen Instandhaltungsrückstau auf. Dieser wurde unter Punkt 5.4 mit **1.500 €** (Zeitwert) ermittelt.

Dienstbarkeiten

Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten eingetragen. Der Zwangsversteigerungsvermerk hat lediglich informativen Charakter.

Ertragswert vorläufig:	50.854,88 €	Vergleichswert vorläufig	49.062 €
Reparaturstau	1.500 €	Reparaturstau	1.500 €
Ertragswert:	49.354,88 €	Vergleichswert:	47.562,00 €
Ertragswert gerundet:	49.000 €	Vergleichswert gerundet	47.000 €

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 eine Ladeneinheit im Erdgeschoss eines 1999 errichteten Wohn- und Geschäftshauses in Dresden-Mickten. Die Nutzungseinheit verfügt über **49,86** m² Nutzfläche als Sondereigentum.

Wertzusammenstellung:

Ertragswert	49.000 €
Vergleichswert	47.000 €
Die Ergebnisse des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens unterscheiden sich um	4,26 %

Entscheidend ist bei Teileigentumseinheiten das Vergleichswertverfahren.

Verkehrswert: **47.000 €**