



Gutachten Nr. 24058

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Amtsgericht: **Dresden**

Zweck: **Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren**

Aktenzeichen: **520 K 14/24**

Objekt: **Wohnungsgrundbuch von Dresden-Friedrichstadt
Blatt 3179
73,06/1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 96 mit 320 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentums-
wohnung Nr. 13

3-Raum-Wohnung im 4. Obergeschoss und Dachge-
schoss mit 50,5 m² Wfl.**

Lage des Objektes: **Wachsbleichstraße 27
01067 Dresden**

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: **08.07.2024**

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 13: **86.000 €**



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grundbuchinhalt	4
3 Flächenberechnung	5
4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes	8
4.1 Erschließungszustand	10
4.2 Bebaubarkeit	11
4.3 Stellplätze	11
4.4 Denkmalschutz	11
4.5 Altlasten	12
4.6 Baulasten	12
4.7 Energetischer Zustand	12
4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	13
5 Beschreibung der baulichen Anlagen	14
5.1 Grundstücksbebauung	14
5.2 Baubeschreibung	14
5.3 Restnutzungsdauer	16
5.4 Reparaturrückstau	18
6 Bewertung	22
6.1 Allgemeines	22
6.2 Bodenwertermittlung	23
6.3 Ertragswertermittlung	25
6.4 Vergleichswertermittlung	29
7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
8 Verkehrswert	35

Zusammenfassung

Grundbuchamt: Dresden
Gemarkung: Dresden-Friedrichstadt
AZ.: 520 K 14/24 Blatt 3179
Bewertungsgegenstand: Eigentumswohnung Nr. 13
Anschrift: Wachsbleichstraße 27 in 01067 Dresden
Objektart: 3-Raum-Eigentumswohnung
Wohnfläche: 50,5 m²
Baujahr: ca. 1865
Tag der Ortsbesichtigung: 08.07.2024
Qualitäts- und
Wertermittlungstichtag: 08.07.2024
Verkehrswert: 86.000 €
Art des Wertermittlungsverfahrens: Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren

Vermietungsstand: vermietet

Zubehör: -

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Raum-Wohnung im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Wachsbleichstraße 27 in Dresden.

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

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Dresden

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 08.07.2024
- Grundbuchauszug vom 26.01.2024
- Grundrisse, Wohnflächenermittlung
- Auskünfte durch:
 - Gutachterausschuss Dresden
 - meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung
 - Mieter
 - WEG-Verwaltung

2 Grundbuchinhalt

**Grundbuchamt Dresden; Grundbuch von Friedrichstadt;
Gemarkung: Friedrichstadt; Wohnungsgrundbuch Blatt 3179
Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr. 1: 73,06/1.000 MEA an Grundstück Friedrichstadt Flst. 96 mit 320 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Keller-raum laut Aufteilungsplan Nr. 13
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 3167 bis Blatt 3183); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;
wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 09.12.1994 und 08.07.1996 (URNr.: 2566/94 des Notars Bohnstedt) verwiesen

Abt. I:

lfd. Nr. 3: xxx

Abt. II:

lfd. Nr. 3: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen 15.12.2003.

Abt. II:

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Dresden, AZ 520 K 14/24), eingetragen am 26.01.2024

Abt. III: lag nicht vor

3 Flächenberechnung

Der übergebenen Teilungserklärung wurde eine Wohnflächenzusammenstellung entnommen.

A. 13 Wohnung 13, 4. OG + Dachgeschoß

A. 13.1 4. Obergeschoß

Diele		2,00 x 2,80	= 5,60 qm	
	+	2,75 x 1,80	= 4,95 qm	
	./.	0,90 x 1,50	= 1,35 qm	9,20 qm
Küche		2,45 x 3,30	= 8,09 qm	
	+	0,31 x 2,25	= 0,70 qm	
	+	1,00 x 0,16	= 0,16 qm	8,95 qm
Bad/WC		2,00 x 2,30	= 4,60 qm	
	+	1,00 x 0,16	= 0,16 qm	4,76 qm
Wohnen		4,54 x 3,90	= 17,71 qm	
	+	0,30 x 2,60	= 0,78 qm	
	+	1,70 x 1,20	= 2,04 qm	20,53 qm

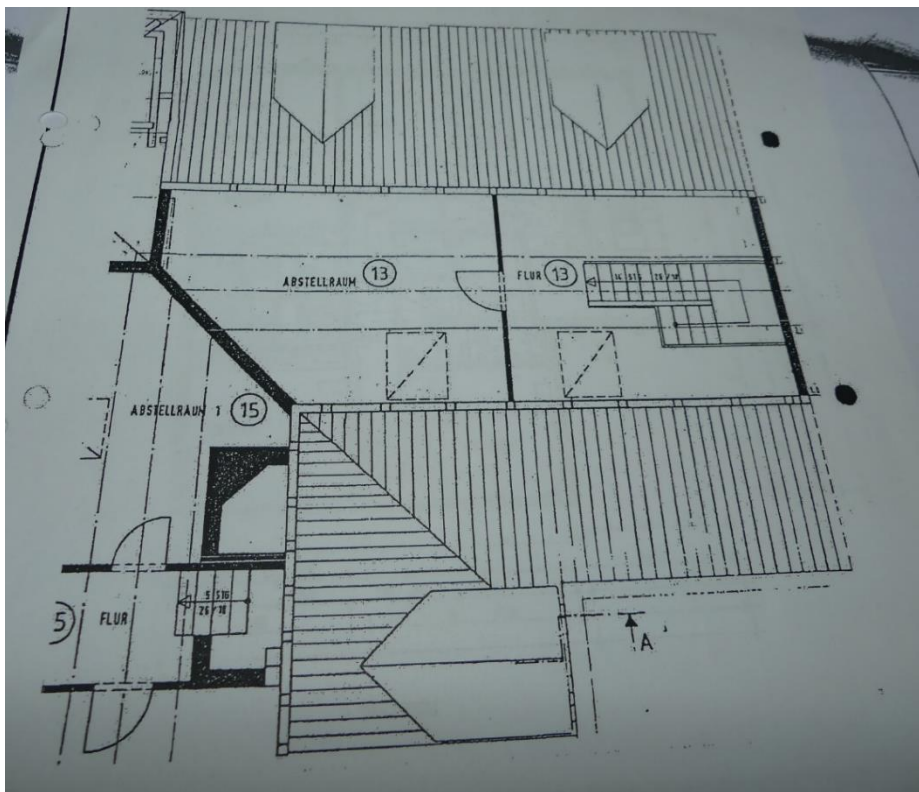
A. 13.2 Wohnung 13, Dachgeschoß

Flur		1,65 x 1,50	= 2,48 qm	
	+	2,10 x 1,75	= 3,68 qm	6,16 qm
WC		1,55 x 1,15		1,78 qm
Kinderzimmer		4,43 x 1,15		5,10 qm
Elternzimmer		5,10 x 2,80	= 14,28 qm	
	./.	1,50 x 1,50	= 1,13 qm	13,15 qm
Abstellraum		4,40 x 0,61		2,68 qm

Wohnung 13, 4. OG + DG 72,31 qm

Diese basiert auf den Planungsunterlagen von 1994 und ist nicht zutreffend.

Vielmehr entspricht das Dachgeschoss in etwa diesem Plan:



Bezeichnung	Nebenflächen [m²]	Wohnfläche [m²]
Wg. 13		
4. OG Diele ca.		7,00
4. OG Küche (derzeit Arbeitszimmer)		8,95
4. OG Bad		4,76
Wohnen/Kochen		20,53
Dachgeschoss ca.		9,26
Wohnfläche		50,50

Dies entspricht auch der Wohnfläche, die im Mietvertrag genannt wird.

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

Lage, regional

Bundesland:	Sachsen
Regierungsbezirk:	Dresden
Stadt/Ort:	Dresden
Stadtteil:	Friedrichstadt
Einwohner:	ca. 572.240

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Landeshauptstadt von Sachsen, in Dresden. Dresden hat ca. 572.240 Einwohner und ist nicht nur industrielles, sondern auch kulturelles und touristisches Zentrum des Freistaates Sachsen.

Im März 2024 lag der Anteil der Arbeitslosen in Dresden bei 6,5 % und damit im sächsischen Durchschnitt von 6,5 %.¹

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

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Landeshauptstadt von Sachsen, Dresden im Stadtteil Dresden-Friedrichstadt und gehört zum Dresdner Ortsamtsbereich Altstadt. Die Friedrichstadt bildet eine eigene Gemarkung und zählt zu den Dresdner Vorstädten.

Der Stadtteil Friedrichstadt mit ca. 7.000 Einwohnern ist zentrumsnah gelegen und

Charakteristika der Mikrolage:

geschlossene Bebauung

guter Anschluss an die Autobahn A4/A13

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Haltestellen des ÖPNV, Schulen, Ärzte) in der Nähe vorhanden

Fern- und Nahverkehrsverbindungen:

Stadtzentrum	ca.	2 km
S-Bahn Haltepunkt Dresden-Mitte	ca.	1 km
Bahnhof Dresden Neustadt	ca.	3 km
B 6	ca.	5 km
B 170	ca.	3 km
Autobahnanschluss A4	ca.	4 km
Flughafen Dresden - Klotzsche	ca.	13 km

¹ Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslosenquoten– Länder und Kreise. URL: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Sachsen/Dresden-Nav.html>

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

Lage, örtlich

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 4. Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in der Wachsbleichstraße im Stadtteil Friedrichsstadt. Das Objekt befindet sich an der Kreuzung mit der Behringstraße. Im Erdgeschoss des Objektes befindet sich ein Restaurant.

Beschaffenheit

Das Grundstück ist ein unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück und liegt relativ eben.

Der hintere Bereich verfügt über eine kleine Grünfläche.

Störeinflüsse

Entsprechend dem Themenstadtplan der Stadt Dresden wurde etwas Verkehrslärm von der Wachsbleichstraße festgestellt (50 bis 54 dB(A))



Quelle : Themenstadtplan

Es liegt nicht innerhalb der Fluglärmzone des Dresdner Flughafens.

4.1 Erschließungszustand

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss unterschieden werden zwischen der Erschließung, d.h. dem Erschlossensein eines Grundstücks als tatsächlichem Zustandsmerkmal und dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks.

Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehören im Wesentlichen die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanal etc.) und der Ausbau von Zuwegungen (straßenrechtliche Erschließung).

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss deshalb geprüft werden, ob grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Beiträge und sonstige nicht-steuerliche Abgaben noch zu entrichten sind.

Straße

Asphaltiert, Fußwege auf beiden Seiten

Die ebenfalls anliegende Behringstraße ist gepflastert.

Vorh. Anschlüsse

Wasser, Strom, Fernwärme, Telefon, Kabel

Entsorgung

Städtische Kanalisation

Beitrags – und abgabenrechtliche Situation

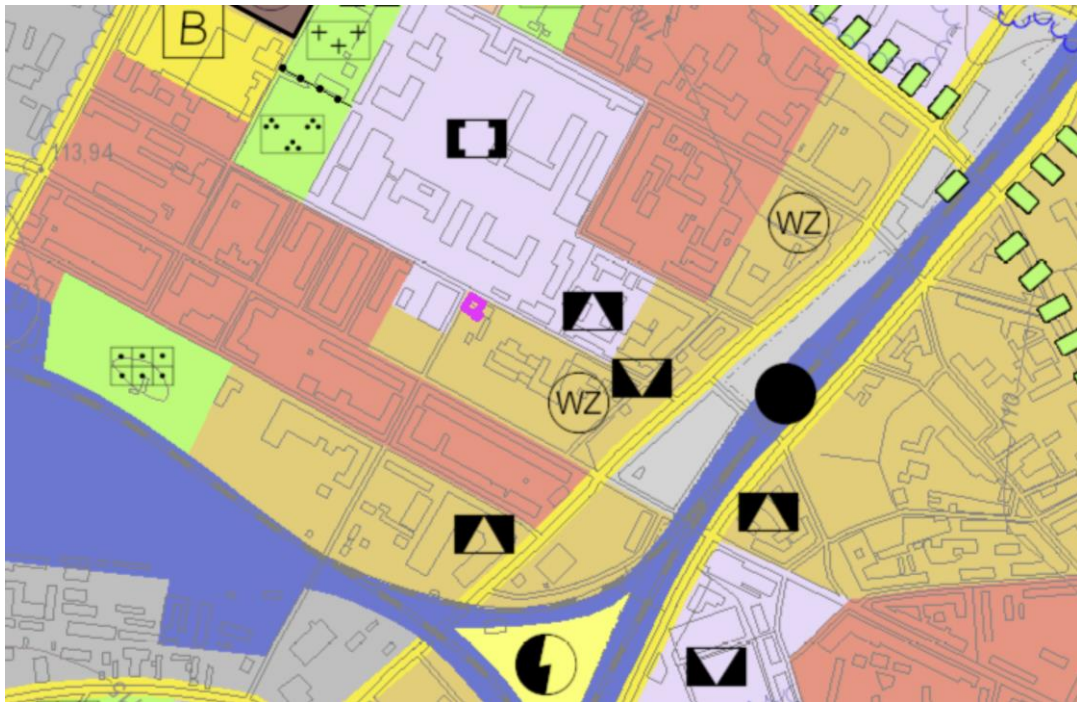
Das Grundstück ist voll erschlossen.

Es wurden keine offenen Erschließungsbeiträge genannt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Erschließungsbeiträge offen sind, die im Gutachten Berücksichtigung finden müssen.

4.2 Bebaubarkeit

Das Flurstück mit 320 m² ist mit einem ca. 1865 errichteten Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Dresden weist das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet als „gemischte Baufläche“ aus.



Quelle: Themenstadtplan Dresden

Eine weitere Bebauung ist nicht möglich.

4.3 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

Es sind aber wenige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es wird als

Wohnhaus in Ecklage und ehemals geschlossener Bebauung; Putzbau mit ausgewogener, historisierender Fassade, baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung
Datierung Ausweisungsstelle um 1865 (Wohnhaus)

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen

in der Denkmalliste geführt.

4.5 Altlasten

Für das Bewertungsobjekt wurde eine Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster eingeholt (Anlage 7). Demnach sind keine Altlasten bekannt.

4.6 Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Erfüllung von Voraussetzungen für die rechtmäßige Durchführung eines in der Regel nachbarlichen Bauvorhabens. Die Übernahme erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und Eintragung im Baulastenverzeichnis. Sie hat für jeden Rechtsnachfolger Gültigkeit. Die Löschung ist nur durch die beteiligten Grundstückseigentümer und durch gleichzeitigen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde möglich. Die Baulast kann, muss aber nicht wertrelevant für ein Grundstück sein.

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde eingeholt (Anlage 8). Demnach sind keine Baulasten eingetragen.

4.7 Energetischer Zustand

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat ursprünglich am 01.10.2007 in Kraft. Die letzte Novelle der EnEV vom 1. Mai 2014 enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam wurde: Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wurde um durchschnittlich 25 Prozent und der Wert für die 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.²

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

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

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

Zudem wurden im GEG neue Regelungen für die Erstellung von Energieausweisen festgelegt. Ein Energieausweis ist anzufertigen bei Neuvermietung, Verkauf oder Verpachtung eines Gebäudes und nach zehn Jahren zu erneuern. Neben einer detaillierteren energetischen Zustandsbeschreibung müssen mit Inkrafttreten des GEG auch die Treibhausgas-Emissionen im Energieausweis aufgeführt werden. Zusätzlich gilt die Pflicht zur Vorlegung eines solchen Ausweise neben den Eigentümern nun auch für Immobilienmakler.

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

² <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>

- ein Betriebsverbot für mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel ab dem 01.01.2045
 - die enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung (zu erstellen bis 30.06.2026 für Gebiete mit über; bis 30.06.2028 für solche mit weniger als 100.000 Einwohnern)
 - die Pflicht, bei neu in Betrieb genommenen Heizungsanlagen die bereitgestellte Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, sobald eine kommunale Wärmeplanung vorliegt (für Neubaugebiete ab 2024 gültig)
 - die Pflicht zur Betriebsprüfung und Optimierung von neu eingebauten Wärmepumpen und älteren Heizsystemen in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen
 - die Auflage, ab 2024 neu eingebaute mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel mit einem ab 2029 ansteigenden Anteil an Biomasse/Wasserstoff zu betreiben
- Die gemeinhin auch „Heizungsgesetz“ genannte Novelle sieht dabei umfangreiche Ausnahmen und Übergangsfristen vor. Ein Verbot von Heizungsanlagen besteht – wie bereits bisher – lediglich für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und die nicht mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik arbeiten.

Das Objekt fällt zwar unter einen Ausnahmetatbestand des Gebäudeenergiegesetzes (Denkmalschutz). Allerdings wurde ein Energieausweis vorgelegt (Anlage 9). Demnach liegt der Endenergieverbrauch des Gebäudes bei 121 kWh/m²a. Dies ist ein vergleichsweise hoher Energieverbrauch. Allerdings muss bei Verbrauchsausweisen darauf hingewiesen werden, dass der Verbrauch sehr vom Nutzerverhalten abhängt. Der Mieter berichtete von starker Wärme im Dachgeschoss, was ein Hinweis auf eine nicht mehr dem Standard entsprechende Wärmedämmung ist.

4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Laut Wohnlagekarte der Stadt Dresden wird die Bebauung der „mittleren Wohnlage“ zugeordnet.



Der Wohnungsleerstand im Gebiet des Bewertungsobjekts liegt zum Bewertungsstichtag bei 8,41% (Quelle: Themenstadtplan Dresden).

Nutzbarkeit/Barrierefreiheit

Die 3-Raum-Wohnung ist mit 50,5 m² Wohnfläche relativ klein. Als Maisonette-Wohnung ist sie trotz ihrer Lage im 4.OG/DG wegen des vorhandenen Aufzuges gut erreichbar.

Haus- und Wohnungszugang sind nicht barrierefrei. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem ca. 1865 errichteten Wohn- und Geschäftshaus. Dabei befindet sich die zu bewertende Wohnung im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Hinter dem Gebäude findet sich eine kleine Grünfläche.

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 wird davon ausgegangen, 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.

Gemeinschaftseigentum

Das Gebäude ist V-geschossig + ausgebautes Dachgeschoss und voll unterkellert. jeweils 4 Wohnungen/Etage, im 4. OG 3 Wohnungen/Etage.

Konstruktion: Massivbau

Dach: Satteldach mit Biberschwanzziegeln gedeckt (rot)
Regenentwässerung aus Zink

Fassade: verputzt

Decken: über Keller massiv, sonst Holzbalkendecken

Innenwände: gemauert

Hauseingang: Holztür mit Glaseinsatz,

Treppenhaus: verputzt, gestrichen

Treppe: Steintreppe, Metallgeländer; Aufzug für 320 kg vorhanden
Hauseingangsbereich mit Fliesen belegt, im Treppenhaus auch Linoleumbelag, Zugang zum Grundstück nach hinten

Fenster: Holzfenster mit Wärmedämmverglasung (2-fach verglast)

Heizung: Fernwärme

Elektrik: 1996

Keller

Aufzug geht bis in den Keller

Raumhöhe: 2,43 m

Fußboden: Estrich, im Flur gefliest

Wände: tlw. unverputztes Mauerwerk, Sandstein

Decke: tlw. preußische Kappengewölbedecken, tlw. ebene Betondecke

Kellerverschläge mit Metall abgeteilt

Wohnung Nr. 13

im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss

Wohnungstür erneuerte Holztür, mittlerweile stark verzogen, undicht

Raumhöhe: 2,21 m

Fußböden Wohnräume: Laminat

Küchenbereich und Bad: Fliesen

Innentüren: Blendrahmentüren erneuert, Holzfurnier

Wände Mauerwerk, verputzt, tlw. Trockenbau

Fenster: Holzfenster mit Wärmedämmverglasung, 2-fach verglast, Wetterschenkel Holz bereits stark angegriffen

Diele: Raufasertapete mit Anstrich, Laminat

Bad: Hänge-WC, 1 Waschbecken, eingeflieste Badewanne, Waschmaschinenstellplatz

Wohnzimmer mit Küchenbereich eine Wand mit Betonelementen verkleidet, sonst Raufasertapete mit Anstrich, Laminat

Küchenbereich: Fliesenspiegel in Arbeitshöhe, dieser Bereich gefliest

Arbeitszimmer: Raufasertapete mit weißem Anstrich, Laminat

Dachgeschoss

Zugang über Harfentreppe: Metalltreppe mit Buchenholztrittstufen (ohne Setzstufen)

Raumhöhe: max. 2,17 m

Fenster: VELUX-Fenster (stark sanierungsbedürftig)

Diele: Raufasertapete mit Anstrich, Laminat

Schlafzimmer; Raufasertapete mit Anstrich, Laminat Raufasertapete mit Anstrich, Laminat, Tür mit Holzfurnier

Außenanlagen und Sondernutzungsrechte

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.

- Gehwege mit Betonsteinen gepflastert
- Müllbehälterstellplatz
- Fahrradabstellplatz
- Grünfläche

5.3 Restnutzungsdauer

Die übliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes drückt die Anzahl der Jahre aus, in denen der Baukörper zum Wertermittlungstichtag bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist das Baujahr des Gebäudes nur mittelbar für die Bestimmung der RND maßgebend. Hauptaugenmerk bei der Einschätzung der RND gilt der bisherigen Nutzung und dem damit verbundenen Verschleiß, dem technischen Zustand zum WST sowie der Aussicht auf eine weitere wirtschaftliche Nutzung. Bei Gebäuden der Kategorie des gegenständlichen Wohnhauses wird von einer ca. 60- bis 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen.

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. 1865 erbaut. Das Gebäude ist zum Bewertungstichtag damit bereits über 100 Jahre alt. Es wurde in den 90er Jahren saniert. Dabei wurde auch ein Aufzug eingebaut und das Dachgeschoss ausgebaut.

Die Restnutzungsdauer kann zum Bewertungstichtag mit etwa 25 Jahren eingeschätzt werden. Als Gesamtnutzungsdauer werden üblicherweise 80 Jahre angenommen.

5.4 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 Eigentumswohnungen ist der Reparaturrückstau aufzuteilen in Reparaturrückstau am Gemeinschaftseigentum, dieser ist von der Gemeinschaft zu tragen, und Reparaturrückstau am Sondereigentum, diese ist vom Sondereigentümer zu tragen.

Wertrelevant sind die Mängel und Schäden, die für jeden Marktteilnehmer wahrnehmbar sind.

Die Protokolle der letzten Eigentümerversammlung 2021 bis 2023 wurden vorgelegt.

Dem **Protokoll 2021** wurde entnommen, dass über die Erneuerung der Aufzugsanlage nachgedacht wird.

Dem **Protokoll 2022** wurde entnommen, dass die Firma DAS Reparaturen für 19.000 € am Aufzug vorschlägt. Die Fa. OTIS bietet einen neuen Aufzug für 63.000 € an. Die Reparatur in Höhe von 19.000 € wird beschlossen. Zudem wird mit DAS ein Wartungsvertrag abgeschlossen. Zudem wird eine neue zentrale Schließanlage für das Haus und die Wohnungstürn für 3.200 € beauftragt. Für die Planung einer Fassadedensanierung einschl. Schneefanggitter wird ein Ingenieurbüro beauftragt.

Dem **Protokoll 2023** wurde entnommen, dass weitere Reparaturen am Aufzug erforderlich sind. Eine Sonderumlage über 5.000 € wurde beschlossen. Zudem wurde ein Beschluss zum Einbau von Rauchwarnmeldern gefasst.

Außerdem wurde die WEG-Verwaltung nach der Höhe der Erhaltungsrücklage befragt.

Demnach sind mit dem 2023 aufgestellten Wirtschaftsplan 2024 aktuell für das Gebäude 85.495,20 € Erhaltungsrücklage vorhanden. Daraus entfallen auf das Bewertungsobjekt 5.019,69 €

Bei der Besichtigung des Gemeinschaftseigentums wurde festgestellt, dass insbesondere die Fenster erheblichen Reparaturbedarf aufweisen. Dies betrifft sowohl die Fenster in der Vertikalen



als auch die VELUX-Fenster



Hierfür werden
veranschlagt.

35.000 €

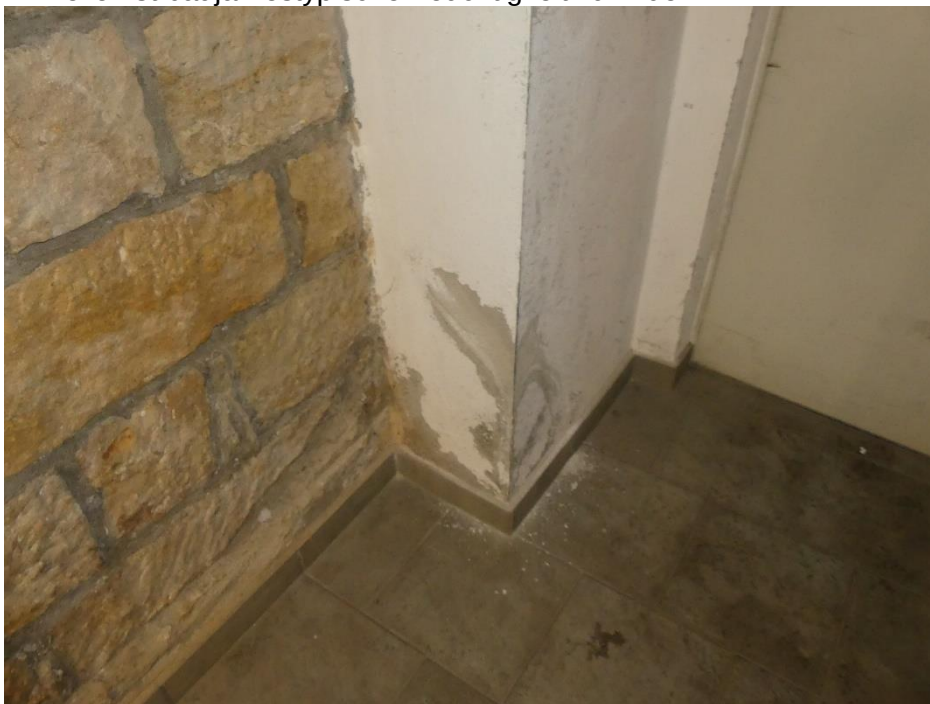
Im Treppenhaus sind Putzrisse sichtbar, die bei der nächsten
Renovierung überdeckt werden können.

500 €



Im Keller ist baujahrestypische Feuchtigkeit zu finden.

1.500 €



Summe:

37.000 €

Anteilmäßig ergibt sich der Reparaturrückstau zu:

**Reparaturrückstau Gemein-
schaftseigentum**

37.000 €

**MEA Reparatur-rück-
stau Gemein-
schafts-eigen-
tum (anteilig)**

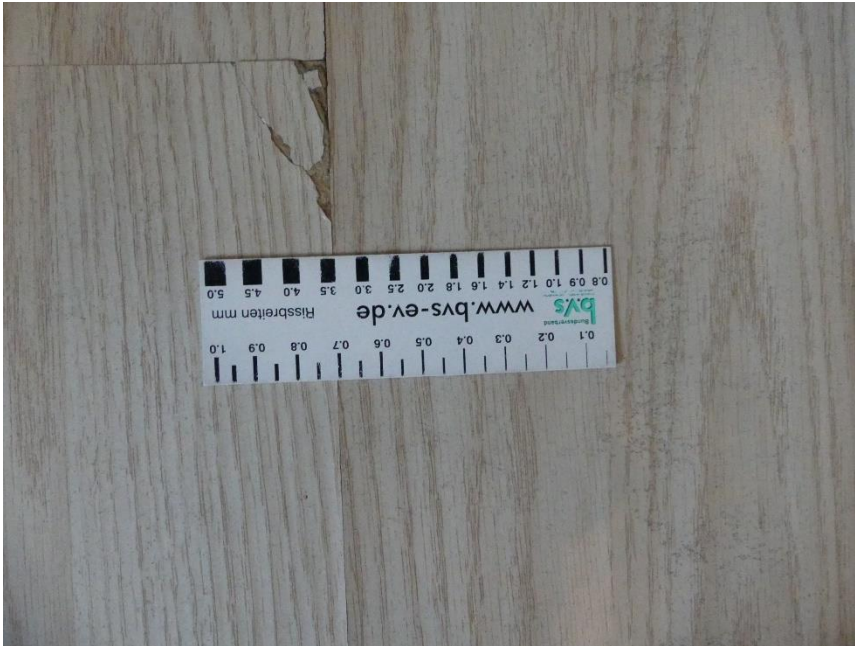
Wohnungsgrundbuch von Friedrichstadt Blatt 3179
73,06/1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 96 mit
320 m², Wachsbleichstraße 27, verbunden mit dem
Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 13
Am Sondereigentum wurde Folgendes festgestellt:

73,06/1.000

2.703 €

Laminat alt und beschädigt:

2.000 €



Riss im Bad

500 €



Reparaturrückstau (Zeitwert) gesamt:

5.203 €

6 Bewertung

6.1 Allgemeines

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

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

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

In diesem Gutachten werden sowohl das **Vergleichswert-**, als auch das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen. Wohnungseigentum wird in der Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Der Verkehrswert wird deshalb nach dem

Vergleichswertverfahren bestimmt. Um das Ergebnis zusätzlich zu stützen, wird auch der Ertragswert ermittelt.

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es bieten sich zwei Möglichkeiten an: Der unmittelbare Preisvergleich durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke oder der mittelbare Preisvergleich auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Da laut Auskunft des Gutachterausschusses keine geeigneten Vergleichswerte für die Bewertung des Bodens in ausreichender Anzahl verfügbar waren, greift die Sachverständige auf das Richtwertverfahren zurück. Hinzuweisen ist hier auch auf den Umstand, dass der Bodenwert bei Objekten mit langer Restnutzungsdauer so gut wie keinen Einfluss auf das Bewertungsergebnis hat.

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

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

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet Friedrichstadt.

Derzeit gilt (Quelle Themenstadtplan): Die Sanierungssatzung Friedrichstadt wurde am 03.01.2024 aufgehoben. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehen keine Bodenrichtwerte zur Verfügung. Mit Fortschreibung der gesamtstädtischen Bodenrichtwerte Anfang 2026 werden für das ehemalige Sanierungsgebiet Friedrichstadt Bodenrichtwerte abrufbar sein.

In der Umgebung gilt für vergleichbare Wohnbebauung südlich des Sanierungsgebietes:

Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Dresden (Stand 01.01.2024) gibt für

- eine V-geschossige Wohnbebauung
- in der Bodenrichtwertzone 3152
- in geschlossener Bauweise
- für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern
- und einer WGFZ von 2,0
- einen Wert von 410 €/m² an.

410	€/m ²	x	320	m ²	=	131.200 €
-----	------------------	---	-----	----------------	---	-----------

Das Bewertungsobjekt bezieht sich auf:

Bodenwert Gesamtgrundstück: Wohnungsgrundbuch Blatt 3179	131.200 €	MEA	Bodenwert- anteil
Wohnungsgrundbuch von Friedrichstadt Blatt 3179			
73,06/1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 96 mit 320 m², Wachsbleichstraße 27, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 13		73,06/1.000	9.585 €

6.3 Ertragswertermittlung

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

Mieteinnahmen

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

Ermittlung der Wohnflächen:

Aus den übergebenen Unterlagen wurde die Wohnfläche mit **50,5 m²** für die Wohnflächen ermittelt.

Mieteinnahmen Wohnen

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

Auf

https://www.dresden.de/apps_ext/MietspiegelApp/charge?4

können alle wertrelevanten Daten eingegeben werden. Diese sind:

- Wohnfläche 50,5 m²
- mittlere Wohnlage
- etwas Lärm
- Adresse
- Badezimmer

Adresse: Wachsbleichstraße 27

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete: 7,52 €/m²

Untere Spanne (-13%): 6,54 €/m²

Obere Spanne (+15%): 8,65 €/m²

Dieser Wert für die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus folgender Basismiete und folgenden Zu- und Abschlägen zu dieser Basismiete:

Basismiete: 6,82 €/m²

Zu- und Abschläge (Anrechnungsfaktoren):

Baualter: bis 1918 1

Wohnlage: mittlere Wohnlage 1

Es ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von: 7,52 €/m²
 untere Spanne: 6,54 €/m²
 obere Spanne: 8,65 €/m²

Mietangebote, alle aufgeführten Wohnungen verfügten über einen Balkon:

Die vorliegende Wohnung im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss ist sowohl über das Treppenhaus als auch über den Aufzug (bis ins. 4. OG) erreichbar. Der Renovierungszustand ist als überholungsbedürftig einzuschätzen, das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem normalen Erhaltungszustand.

Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe m ²	Nachhaltig erziel- bare Miete €/m ²	Rohrertrag monatlich €	Rohrertrag jährlich €
Wohnung Nr. 13	50,5	7,50	379	4.548
Summe:				4.548

Reparaturrückstau

Am Gemeinschaftseigentum wie auch am Sondereigentum wurde ein Reparaturrückstau in Höhe von 5.203 € festgestellt.

Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Im Marktbericht Dresden 2022 auf S.105 werden Liegenschaftszinssätze für weiterverkaufte Eigentumswohnungen mit Baujahren zwischen 1870 und 1918 zwischen -2,8 und 1,79 % (Median -0,46 %) angegeben. Für Eigentumswohnungen, die nach 1990 errichtet wurden werden zwischen -0,39 und 3,91 (Median 0,98 %) angegeben.

Aufgrund der sinkenden Preise muss der anzusetzende Liegenschaftszinssatz höher sein.

Es wird daher ein Liegenschaftszins von **1,00 %** den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

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

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

p Liegenschaftzinssatz in %
n Restnutzungsdauer in Jahren
q 1 + p/100

Bei einem Liegenschaftzinssatz von **1,00 %** und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **25** Jahren beträgt der Barwertfaktor 22,0232.

Bewirtschaftungskosten

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 13

Rohertrag			4.548,00	€
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		./.	418,00	€
Instandhaltung	13,68 €/m² x	50,50 m²	./.	690,84 €
Mietausfallwagnis	2 %	./.	90,96	€
Bewirtschaftungskosten in %	26,38 %			
Reinertrag:		=	3.348,20	€
Reinertragssplittung Bodenwert				
Liegenschaftzinssatz:	1,00 %			
Bodenwert x Liegenschaftzinssatz:		-	95,85	€
Gebäudeertrag		=	3.252,35	€
Restnutzungsdauer	25 Jahre			
Liegenschaftzinssatz:	1,00 %			
Barwertfaktor	22,0232			
Gebäudeertragswert		=	71.627,15	€
anteiliger Bodenwert		+	9.585,00	€
Reparaturrückstau			5.203,00	€
Ertragswert Wohnung Nr. 13		=	76.009,15	€
gerundet		=	76.000	€

6.4 Vergleichswertermittlung

Beim Gutachterausschuss Dresden wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung eingeholt (siehe Anlage 10).

Es handelt sich hier um eine Wohnung, die ca. 1865 erbaut und in den 90er Jahren saniert wurde.

Deshalb wurden nur Wohnungen in Dresden-Friedrichstadt angefragt, die zwischen 1991 und 2010 saniert wurden.

Es wurden fünf Verkaufsfälle, die in den wertbedeutsamen Kriterien
 Gebäudeart: **Mehrfamilienhaus (MFH) und Wohn- und Geschäftshaus (WGH)**
 Lage: **Dresden-Friedrichstadt und vergleichbare Lagen**
 Baujahr: **1860-1920**
 Zustand: **sanierter Altbau, Sanierung 1991-2010**
 Vertragsdatum: **ab 01.01.2023 bis 12.07.2024**
 Wohnfläche: **30-90 m²**
 Vertragsart: **Weiterverkauf, Wohneigentum**
 Orts- und nutzungsspezifische Einschätzung der preiswirksamen Konjunkturfaktoren:
freier Markt
keine Förderung mit öffentlichen Mitteln
 vergleichbar sind, aufgelistet.

Lfd. Nr.	Lage	Gemarkung	Kaufdatum	Gebäudeart	Baujahr	Geschosslage	Wohnfläche [m ²]	€/m ²
1	Gambrinusstraße	Dresden-Friedrichstadt	01/2024	WGH	1897	DG	59	1.852
2	Cottaer Straße	Dresden-Friedrichstadt	02/2024	WGH	1895	3. OG	50	2.065
3	Wachsbleichstraße	Dresden-Friedrichstadt	04/2024	WGH	1865	1.OG	30	1.384
4	Altonaer Straße	Dresden-Friedrichstadt	04/2024	MFH	1903	2. OG	52	1.923
5	Gambrinusstraße	Dresden-Friedrichstadt	04/2024	WGH	1897	1.OG	82	1.990

Das Vergleichswertverfahren wird auf der Basis von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Die Erarbeitung dieser Daten erfolgte mittels multipler Regressionsanalyse. Es wird hier Bezug auf den Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Dresden vom 01.07.2005 genommen. Die Daten, Umrechnungskoeffizienten und Indizes sind für Eigentumswohnungen und Teileigentum in Mehrfamilienhäusern (san. Altbau) ermittelt worden. Derzeit wird beim Gutachterausschuss an einer Überarbeitung der Indizes gearbeitet. Hinsichtlich der Gemarkung sollten sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

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 €/m²	1.852		2.065		1.384		1.923		1.990	
Kaufzeit- punkt	01/24	1,00	02/24	1,00	04/24	1,00	04/24	1,00	04/24	1,00
Wohnflä- che m²	59	0,90/ 0,92	50	0,90/ 0,90	30	0,90/ 0,80	52	0,9/ 0,90	82	0,90/ 1,00
Geschoss	DG	1,02/ 1,02	3.OG	1,02/ 1,01	1. OG	1,02/ 1,00	2.OG	1,02/ 1,01	1. OG	1,02/ 1,00
Objektart	WGH	0,955 /0,95 5	WGH	0,955 /0,955	WGH	0,955 /0,955	MFH	0,955 /1,00	WGH	0,955 /0,95 5
Zustand der Woh- nung	voll sa- niert	1,00/ 1,00	voll sa- niert	1,00/ 1,00	voll sa- niert	1,00/ 1,00	voll sa- niert	1,00/ 1,00	voll sa- niert	1,00/ 1,00
Verkehrs- lärm	kein Lärm	0,98/ 1,00	etwas Lärm	0,98/0 ,98	etwas Lärm	0,98/0 ,98	etwas Lärm	0,98/ 0,98	kein Lärm	0,98/ 1,00
Gemar- kung	Dres- den- Fried- richstadt	1,14/ 1,14	Dres- den- Fried- richsta dt	1,14/ 1,14	Dres- den- Fried- richsta dt	1,14/ 1,14	Dres- den- Fried- richsta dt	1,14/ 1,14	Dres- den- Fried- richsta dt	1,14/ 1,14
Ver- gleichs- preis	1.776		2.085		1.588		1.855		1.790	
arithm.	Mittel	I-V:	1.819							

Der mathematisch ermittelte durchschnittliche Preis /m² Wohnfläche der Wohnungen 1, 2, 3, 4 und 5 beträgt **1.819 €/m²**. Dieser wird den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

Statistischer Mittelwert

x Vergleichspreise I – V

arithmetischer Mittelwert = **1.819 €/m²**

n Anzahl der Relationen (Vergleichspreise) = 5

S Standardabweichung

$$\sum x = 9.094 \quad \text{€/m}^2$$

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

$$S = \sqrt{32.025,7} = 179$$

Die Normalverteilungsspanne ergibt sich zu 1.551 €/m² bis 2.088 €/m².

Innerhalb einer Verteilung um den Mittelwert von +/- 1,5 S finden sich alle

Vergleichswerte.

Abschließend wird noch der Variationskoeffizient V untersucht.

$V = \text{Standardabweichung} / \text{Mittelwert} = 0,10$

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 **0,10** ist als sehr gut zu bewerten.

Auf das Bewertungsobjekt bezogen bedeutet dies:

Objekt:	Wohn-/Nutz Fläche [m²]	Preis [m²]	€	Repsta u [€]	Vergleichs- wert [€]
Eigentumswoh- nung Nr. 13	50,5	x 1.819	= 91.860	5.203	86.657
VERGLEICHSWERT Eigentumswohnung Nr. 13				gerundet	86.000

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Nr. 3: Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen 15.12.2003.

Da -wie bereits erwähnt- das Sanierungsverfahren bereits im Januar 2024 beendet wurde, kann dieser Eintrag gelöscht werden. Es wird kein Ersatzwert ausgewiesen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

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 Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus in Dresden-Friedrichstadt, Wachsbleichstraße 27. Die 50,5 m² große Wohnung liegt im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss. Es gibt einen Aufzug im Gebäude.

Die Wohnung verfügt zusätzlich über einen zugeteilten Kellerraum.

Bei Objekten dieser Art wird der Verkehrswert üblicherweise vom Vergleichswert abgeleitet und durch den Ertragswert gestützt. Die entsprechenden Bodenwertanteile sind dabei schon enthalten.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Objekt:	Ertragswert [€]	Vergleichswert [€]
Wohnungsgrundbuch von Dresden-Friedrichstadt Blatt 3179 73,06/1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 96 mit 320 m ² , Wachsbleichstraße 27, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 13	76.000	86.000

Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um 13,16 %.

Entscheidend für die Ableitung des Verkehrswertes ist das Vergleichswertverfahren.

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 13: 86.000 €

Plausibilitätskontrolle

Zur Kontrolle wird der ermittelte Verkehrswert deshalb mit den Angaben des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden verglichen. Bei dem Bewertungsobjekt ergibt sich ein Verkehrswert/m² von:

$$86.000 \quad \text{€} \quad / \quad 50,5 \quad \text{m}^2 \quad = \quad 1.702,97 \text{ €/m}^2$$

Es ergibt sich ein Quadratmeterpreis von **1.702,97 €/m²**.

Im Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2022 wurden Kaufpreisspannen abgeleitet. Im Marktbericht 2022 auf S. 105 finden sich Angaben zu weiterverkauften Wohnungen in Dresden. Für Wohnungen, die zwischen 1880 und 1920 errichtet wurden, werden im Weiterverkauf zwischen 1.845 und 4.925 €/m² (Median 2.731 €/m²) angegeben, wenn die Wohnungen zwischen 46 und 70 m² groß waren.

In der zu bewertenden Wohnung sind einige Sanierungsarbeiten erforderlich, deshalb ordnet sie sich gut in den üblichen Rahmen für Objekte dieser Art ein.