

ANTONIUS
Sachverständigen GmbH

Am Henschel 7
01665 Klipphausen



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

Gutachten Nr. 24059

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

<i>Amtsgericht:</i>	Dresden
<i>Beschluss:</i>	520 K 15/24
<i>Zweck:</i>	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
<i>Objekt:</i>	18,85/1.000 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 der Wohnung nebst Keller Nr. 57 im Erdgeschoss laut Aufteilungsplan
<i>Lage des Objektes:</i>	Sternstraße 28 01139 Dresden
<i>Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:</i>	08.07.2024
<i>Tag der Ortsbesichtigung:</i>	08.07.2024
<i>Verkehrswert:</i>	166.000 €



Zusammenfassung

Amtsgericht Dresden

AZ:	520 K 15/24
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:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1999
Sanierung/Modernisierung:	-
Tag der Ortsbesichtigung:	08.07.2024
Wertermittlungsstichtag:	08.07.2024
Verkehrswert:	166.000 €
Art des Wertermittlungsverfahrens:	Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren
Vermietungsstand:	vermietet
WEG-Verwaltung:	xxx
Zubehör:	-

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohneinheit im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Sternstraße 28. Die Einheit besteht aus Wohnflächen im Erdgeschoss und einem zusätzlichen Raum sowie ein WC im Kellergeschoss, welche über eine Treppe in der Wohnung begangen werden können.

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	7
4.2	Bebaubarkeit	7
4.3	Stellplätze	7
4.4	Altlasten/Baulasten	8
4.5	Denkmalschutz	8
4.6	Überschwemmungsgebiet	8
4.7	Energieausweis	8
4.8	Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	9
5	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
5.1	Grundstücksbebauung	9
5.2	Baubeschreibung	9
5.3	Restnutzungsdauer	10
5.4	Reparaturrückstau	11
6	Bewertung	12
6.1	Allgemeines	13
6.2	Bodenwertermittlung	14
6.3	Ertragswertermittlung	15
6.4	Vergleichswertermittlung	19
7	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Umstände	23
8	Verkehrswert	24

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden

AZ: 520 K 15/24

Grundbuchamt: Dresden

Gemarkung: Mickten

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 08.07.2024

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 08.07.2024

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Mieter
- Sachverständige

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 08.07.2024
- erhaltene Unterlagen: Grundbuchauszug vom 01.02.2024, Teilungserklärung und Ergänzung der Teilungserklärung, 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: 18,85/1.000 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 der Wohnung Nr. 57 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 15/24); eingetragen am 29.01.2024

Abt. III: lag nicht vor

3 Nutzer und Flächen

Bei der zu bewertenden Wohneinheit **Nr. 57 im Erdgeschoss** handelt es sich um eine Wohnung, die im Erdgeschoss über einen Flur, zwei Räumen einschl. Terrasse sowie dem Bad verfügt. Über eine eigene Treppe ist ein weiterer Raum im Untergeschoss sowie ein WC zugänglich.

Vom Keller selbst ist kein Zugang zu den Räumen im Untergeschoss möglich. D.h., es existiert kein 2. Rettungsweg. Der Raum im Keller darf mithin nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

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

Eine Flächenberechnung wurde durch die WEG-Verwaltung nicht übergeben, allerdings wurde die Nutzfläche genannt mit 81,95 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 %.³

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 Wohngebieten 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/bevoelkerungs-gebiet/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 (DSL)

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 Lommatzcher 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 7). 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 angegeben. Hier ist darauf hinzuweisen, dass der Energieverbrauch stark vom Nutzerverhalten abhängt.

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

4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Lage

Das Objekt zählt zur einfachen Wohnlage.

Nutzbarkeit

Es ist davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt auch zukünftig zu Wohneinheit genutzt wird. Durch die rückwärtige Lage vermindert sich die vorhandene Verkehrslärmsituation, das Vorhandensein einer Terrasse einschl. einem Gartenanteil erhöht die Attraktivität.

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 Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss an der Nord- und Westseite des Gebäudes Sternstraße 28.

5.2 Baubeschreibung

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 Rollltor, Boden betonierte, Einfachparker und Vierfachparker (hydraulisch)

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

Erdgeschoss: Wohneinheit Nr. 57

Das Bewertungsobjekt - die **Wohneinheit Nr. 57** - liegt im Erdgeschoss. Es handelt sich um eine Wohnung mit 81,95 m² Wohnfläche, diese besteht aus Flur, Bad, zwei Räumen mit Einbauküche und Terrasse im Erdgeschoss. Zudem ist über eine eigene Treppe ein Flur, ein WC und ein weiterer Raum im Keller zu erreichbar (Hobbyraum).

Raumhöhe: 2,96 m

Zugang: vom Treppenhaus

Wohnraum und Kinderzimmer: gefliester Fußboden, Wände verputzt, gestrichen
vom Kinderzimmer erreichbar: Bad

Bad: Hänge-WC, Waschbecken, Kunststoffenster

Ankleidezimmer/Abstellraum: Laminatbelag, Wände Raufaser, Decke verputzt, gestrichen

Terrasse: vom Wohnzimmer erreichbar, Betonpflaster

Zugang zum Keller: Betontreppe, gefliest, Metallhandlauf, Metallgeländer, Wände tapeziert

Keller: Raumhöhe 2,41 m

2. WC: gefliester Fußboden, Hänge-WC, Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz, Abzugsanlage

Hobbyraum: Tür ausgebaut, über Trockenbauwand wurde der Raum geteilt, Laminatfußboden, aufsteigende Feuchtigkeit in der Innenwand, vom Mieter mit Rollputz abgedeckt

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 Maschendrahtzaun
- Begrünung mit Rasen, Ziergehölzen und mehreren mittelgroßen Bäumen, Spielplatz
- Innere Erschließung

5.3 Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde 1999 errichtet. Neben der Instandhaltung sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen nicht bekannt.

Die Gesamtnutzungsdauer wird laut Marktbericht 2022 immer noch nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie bestimmt. Da sich hier die Standardstufe 3 ergibt, beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre. 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 Wertermittlungstichtag 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 €).

Dies gilt auch für die Risse in der Fassade



Risse bis 0,8 mm

Reparaturrückstau Gemein-	0,00 €	MEA	Reparaturrückstau
schaftseigentum			Gemeinschaftseigen-
			tum (in € anteilig)

18,85/1.000 MEA am Grundstück Flst. 301 mit 680 m² verbunden mit dem Sondereigen-	18,85/1.000	
tum an der Nutzungseinheit Nr. 31		0 €

Am Sondereigentum wurde festgestellt:

Tür im Keller defekt	500
----------------------	-----

Vom Mieter wurde genannt, dass die Hebeanlage des WC im KG defekt ist:	400
---	-----

Bodenfliesen gerissen	100
-----------------------	-----

Zudem ist die Terrassentür defekt (mehrere Einbrüche)	1.000
---	-------

Reparaturrückstau (Zeitwert) gesamt:	2.000 €
---	----------------

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 6).

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

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.

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 Vollgeschosse
- erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- WGFZ 1,5

Die Flurstücke setzen sich wie folgt zusammen:

Flst. 301	680	m ²
Flst. 306	1.640	m ²
Flst. 307/3	570	m ²
Summe:	2.890	m ²

Ein **Bebauungsabschlag** kann nicht vorgenommen werden, da laut Auskunft beim Gutachterausschuss Dresden ein geringerer Bodenwert wegen vorhandener Bebauung in Dresden nicht nachgewiesen werden kann.

Der Bodenrichtwert wurde erst unlängst beschlossen, d.h., es muss noch keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung gemacht werden.

Die Bodenrichtwertzone umfasst einen Bereich, der sich nördlich und südlich der Sternstraße erstreckt. Da sich das Bewertungsobjekt direkt an der Sternstraße mit der entsprechenden Verkehrslärmbelastung befindet, muss hierfür eine Anpassung erfolgen.

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)). Hieraus ergibt sich ein Koeffizient von 0,945.

$$530 \quad \text{€/m}^2 \quad \times \quad 0,945 \quad = \quad 500,85 \quad \text{€/m}^2$$

Der Bodenwert berechnet sich mithin zu:

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

Das Bewertungsobjekt bezieht sich auf:

Bodenwert stück:	Gesamtgrund- stück:	MEA	Bodenwertan- teil
18,85/1.000 MEA am Grundstück Flst. 301 mit 680 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Nutzungseinheit Nr. 31	1.447.456,50 €	18,85/1.000	27.285 €

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.

Mieteinnahmen

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

Ermittlung der Wohnflächen:

Aus den übergebenen Unterlagen wurde die Wohnfläche mit **81,95 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 **81,95 m²**
- einfache Wohnlage
- etwas Lärm
- Adresse
- Badezimmer, 2. WC

Adresse:	Sternstraße 28
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	7,27 €/m²
Untere Spanne (-13%):	6,32 €/m²
Obere Spanne (+15%):	8,36 €/m²

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

Basismiete: 6,59 €/m²

Es ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von: 7,27 €/m²
 untere Spanne: 6,32 €/m²
 obere Spanne: 8,36 €/m²

Eine eigene aktuelle Internetrecherche (Immobilienscout24.de, Immowelt.de, Immo-net.de) für Dresden-Friedrichstadt ergab für bedingt vergleichbare Wohnungen in Dresden folgende Mietangebote, alle aufgeführten Wohnungen verfügten über einen Balkon:

Wohnung	Wfl. [m ²]	Miete [€]	Miete [€/m ²]	Bemerkung
1	61,2	520	8,5	3-Zimmer-WG. Dresden Naußlitz ohne Balkon
2	68,21	502,52	7,3672	2-Zimmer-WG. Dresden Tharandter Straße
3	90	600	6,67	2,5-Zimmer-WG. Südvorstadt
4	49,06	390,52	7,96	2-Zimmer-WG. Nürnberger Straße 18,
5	61,48	474,75	7,72	2-Zimmer-WG. Südvorstadt
Mittel:			7,64	

Die vorliegende Wohnung verfügt über Wohnräume im Erdgeschoss sowie einen Hobbyraum und ein 2. WC im Kellergeschoss. Da nicht klar ist, welcher Anteil auf die Räume im Kellergeschoss entfällt wird ein niedrigerer Mietzins angesetzt als bei einer reinen Erdgeschosslage.

In der Bewertung wird eine Miete in Höhe von 7,00 €/m² in Ansatz gebracht werden.

Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe m ²	Nachhaltig erzielbare Miete €/m ²	Rohertrag monatlich €	Rohertrag jährlich €
Wohnung Nr. 57	81,95	7,00	574	6.888
Summe:				6.888

Reparaturrückstau

„Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für die Beseitigung am Wertermittlungsstichtag 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 **2.000 €** 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.

Entsprechend Ertragswertrichtlinie Anlage 1 betragen die

- Verwaltungskosten 275 € jährlich je Eigentumswohnung (30 € je Einstellplatz), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2023: $117,3/77,1 = 1,52$). Es ergeben sich Verwaltungskosten von 418 € (Einstellplatz 46 €).
- Instandhaltungskosten 9,00 €/m² Wohnfläche (jährlich 68 € je Einstellplatz), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex. Es ergeben sich Instandhaltungskosten von 13,68 €/m² Nutzfläche/Wohnfläche (Einstellplatz 103 €).
- Kosten des Mietausfallwagnisses 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung.

Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Im Marktbericht Dresden 2022 auf S.105 werden Liegenschaftszinssätze für weiterverkaufte Eigentumswohnungen mit Baujahren zwischen 1991 und 2000 zwischen 0,1 und 3,91 % (Median 0,73 %) angegeben, wenn die Wohnfläche zwischen 71 und 90 m² beträgt.

Aufgrund der sinkenden Preise muss der anzusetzende Liegenschaftszinssatz höher sein.

Die in den vorangegangenen Berechnungen zugrunde gelegten Daten stammen zu großen Teilen aus den Jahren 2022 und zuvor.

Im Verlauf des Jahres 2023 waren, bedingt durch Ukrainekrieg und Energiekrise, die Andeutungen größerer Umbrüche auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen. Insbesondere der eklatante Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite macht es für Käufer von Eigennutzerimmobilien mit wenig Eigenkapital und Einkommen zunehmend unmöglich, Immobilien zu erwerben. Auch beim Anstieg der Baukosten ist zurzeit keine Entspannung absehbar. Die Bewertung des vorliegenden Objektes fällt damit in eine Phase großer Unsicherheit, verbunden mit sinkender Nachfrage.

Daher erscheint ein Abschlag auf die ermittelten Werte angemessen. Für den Liegenschaftszins muss sich eine Erhöhung ergeben. Es wird daher ein Liegenschaftszins von **1,50 %** 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 Liegenschaftszinssatz in %
n Restnutzungsdauer in Jahren
q 1 + p/100

Bei einem Liegenschaftszinssatz von **1,50 %** und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **45 Jahren** beträgt der Barwertfaktor 32,5523.

Ertragswertberechnung Nutzungseinheit Nr. 31

Rohrertrag					6.888,00	€
Bewirtschaftungskosten						
Verwaltungskosten		3 %	./.		206,64	€
Instandhaltung	13,68 €/m ² x	81,95 m ²	./.		1.121,08	€
Mietausfallwagnis		2%	./.		137,76	€
Bewirtschaftungskosten in %		21,2758 %				
Reinertrag:			=		5.422,52	€
Reinertragssplittung anteiliger Bodenwert						
Liegenschaftszinssatz:		1,50 %				
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:			-		409,28	€
Gebäudeertrag			=		5.013,24	€
durchschnittliche Restnutzungsdauer		45 Jahre				
Liegenschaftszinssatz:		1,50 %				
Barwertfaktor:		32,5523				
Gebäudeertragswert			=		163.192,49	€
anteiliger Bodenwert			+		27.285,00	€
Ertragswert vorläufig			=		190.477,49	€

6.4 Vergleichswertermittlung

Beim Gutachterausschuss Dresden wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung beantragt. Abgefragt wurden 5 Kauffälle zu Wohneinheiten 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	Werftstraße	Übigau	06/2023	MFH	1994	offen	67	2.538
2	Carrierastrasse	Übigau	10/2023	WGH	1997	geschlossen	59	2.187
3	Rethelstraße	Mickten	12/2023	MFH	1998	offen	56	2.143
4	Thäterstraße	Übigau	03/2024	MFH	1992	offen	52	2.404
5	Elbvillenweg	Mickten	06/2024	MFH	1994	offen	83	2.048

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 fast allen Objekten um Mehrfamilienhäuser → Faktor 1,00, nur Kauffall Nr. 2 stammt aus einem Wohn- und Geschäftshaus → Faktor 0,955

• Lage

Die Kauffälle 1,2 und 4 befinden sich in Übigau.

Kauffall Nr. 3 und 5 befinden sich wie das Bewertungsobjekt in Mickten.

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**

Im aktuellsten Halbjahresbericht 2023 wurde für Wohneigentum Folgendes veröffentlicht:

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich wie Kauffall Nr. 1 im Erdgeschoss. Kauffall Nr. im 2.OG, Kauffall Nr. 3 im DG, Kauffall Nr. 4 im 1. OG und Kauffall Nr. 5 im DG.

- **Wohnfläche**

Die zu bewertende Einheit ist **81,95** m² groß, lediglich Kauffall Nr. 5 weist nahezu die gleiche Größe auf → Koeffizient 1,00.

Die Kauffälle 2-4 sind deutlich kleiner → Koeffizient 0,90.

Kauffall Nr. 1 ist etwas kleiner → Koeffizient 0,95.

- **Verkehrslärm**

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

Kauffall Nr. 1 ist weniger mit Verkehrslärm belastet: 55 bis 59 dB(A)
→ Koeffizient 0,9725.

Kauffall 2 ist noch weniger mit Verkehrslärm belastet: 50 bis 54 dB(A)
→ Koeffizient 0,98

Kauffall 3 ist ebenfalls weniger mit Verkehrslärm belastet: 50 bis 54 dB(A)
→ Koeffizient 0,98

Für Kauffall Nr. 4 ist ebenfalls weniger mit Verkehrslärm belastet: 50 bis 54 dB(A)
→ Koeffizient 0,98

Kauffall 5 ist ebenfalls weniger mit Verkehrslärm belastet: 50 bis 54 dB(A)
→ Koeffizient 0,98

• **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	2.538		2.187		2.143		2.404		2.048	
Kaufzeit- punkt	06/23	0,9	10/23	0,9	12/23	0,9	03/24	1,00	06/24	1,00
Wohnflä- che m ²	67	1,00/ 0,95	59	1,0/ 0,90	56	1,0/ 0,90	52	1,0/ 0,90	83	1,0/ 1,0
Geschoss	EG	0,99/ 0,99	2.OG	0,99/ 1,01	DG	0,99/ 1,02	1.OG	0,99/ 1,00	DG	0,99/ 1,02
Objektart	MFH	0,955 /1,00	WGH	0,955/ 0,955	MFH	0,955 /1,00	MFH	0,95 5 /1,00	MFH	0,955 /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	Etwas weniger Lärm	0,945 /0,97 25	weni- ger Lärm	0,945/ 0,98	weni- ger Lärm	0,945/ 0,98	weni- ger Lärm	0,94 5/0,9 8	weniger Lärm	0,945 /0,98
Gemar- kung	Übigau	0,87/ 0,83	Übigau	0,87/ 0,83	Mick- ten	0,87/ 0,87	Ü- bigau	0,87/ 0,83	Mickten	0,87/ 0,87
Ver- gleichs- preis	2.339		2.167		1.915		2.553		1.831	
arithm.	Mittel	I-V:	2.161							

Der mathematisch ermittelte durchschnittliche Preis /m² Wohnfläche der Wohnungen 1, 2, 3, 4 und 5 beträgt **2.161 €/m²**. Dieser wird den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

Statistischer Mittelwert

- x Vergleichspreise I – V
 arithmetischer Mittelwert = **2.161 €/m²**
 n Anzahl der Relationen (Vergleichspreise) = 5
 S Standardabweichung

$$\sum x = 10.805 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = \sqrt{88.700} = 298$$

Die Normalverteilungsspanne ergibt sich zu 1.714 €/m² bis 2.608 €/m². Innerhalb einer Verteilung um den Mittelwert von +/- 1,5 S finden sich alle Vergleichswerte.

Abschließend wird noch der Variationskoeffizient V untersucht.

$V = \text{Standardabweichung} / \text{Mittelwert} = 0,14$

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 **0,14** ist als gut zu bewerten.

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Hobbyraum und ein 2. WC im Kellergeschoss. Diese Räume sind wegen ihrer eingeschränkten Nutzbarkeit weniger wert. Allerdings ist der Flächenanteil nicht bekannt.

Deshalb wird ein Abschlag von 5 % (frei gegriffen) in der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.

Vergleichswert: 2.053 €/m²

Auf das Bewertungsobjekt bezogen bedeutet dies:

Objekt:	Nutzfläche [m ²]	Preis [m ²]	Vergleichswert [€]
Wohneinheit	81,95	x 2.053	= 168.243
Objekt:	Vergleichswert [€]		
Wohneinheit	168.243		

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 Wohneinheit weist einen Instandhaltungsrückstau auf. Dieser wurde unter Punkt 5.4 mit **2.000 €** (Zeitwert) ermittelt.

Dienstbarkeiten

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

Ertragswert vorläufig:	190.477,49 €	Vergleichswert vorläufig	168.243 €
Reparaturstau	2.000 €	Reparaturstau	2.000 €
Ertragswert:	188.477,49 €	Vergleichswert:	166.243,00 €
Ertragswert gerundet:	188.000 €	Vergleichswert gerundet	166.000 €

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 Wohneinheit im Erdgeschoss eines 1999 errichteten Wohn- und Geschäftshauses in Dresden-Mickten. Die Wohneinheit verfügt über **81,95** m² Wohnfläche, von denen sich ein Hobbyraum sowie ein 2. WC im Keller befinden.

Wertzusammenstellung:

Ertragswert	188.000 €
--------------------	------------------

Vergleichswert	166.000 €
-----------------------	------------------

Die Ergebnisse des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens unterscheiden sich um	13,25 %
--	---------

Entscheidend ist bei Wohneinheiten das Vergleichswertverfahren.

<u>Verkehrswert:</u>	<u>166.000 €</u>
-----------------------------	-------------------------