



STAHN + THOMAS PartG mbB

Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **Sondereigentums (Wohnungseigentum) Nr. 8** auf dem mit einer
Mehrfamilienwohnanlage **bebauten Grundstück**, gelegen in der
Flughafenstr. 90,92,94 / Boltenhagener Str. 82,84 in 01109 Dresden



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 520 K 31/25

Auftragnehmer:

STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. Mathias Stahn
Karl-Marx-Straße 11a in 01109 Dresden
Tel. 0351 – 79 58 38 33 Fax 0351 – 79 58 38 35
email: svb-dresden@stahn-thomas.de

Zubehör:

Wurde vorgefunden

Verkehrswert (Marktwert)

120.000,00 €

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte. Es besteht aus 50 Seiten inkl. 5 Anlagen.

1. Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
4	Allgemeine Angaben.....	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
5	Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	6
6	Qualitätsstichtag.....	7
6.1	Grundstücksmerkmale.....	7
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	7
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV).....	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV).....	8
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV).....	8
6.1.5	Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV).....	8
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV).....	9
6.1.7	Beschreibung des Mehrfamilienwohnhauses Aufgang Boltenhagener Str. 84 und der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum).....	10
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftl.) Restnutzungsdauer.....	14
7	Allgemeine Angaben zum Sondereigentum Nr. 8 im EG.....	16
7.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	16
7.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV).....	16
7.3	Lage und Aufteilung des Wohnungseigentums.....	16
7.4	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	17
7.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums...	17
7.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	18
8	Ermittlung des Verkehrswertes.....	19
8.1	Bodenwertermittlung.....	21
8.1.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	24
8.2	Ertragswertermittlung.....	25
8.3	Vergleichswertermittlung.....	29
8.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
9	Verkehrswert.....	34
10	Haftungsausschluss.....	35
11	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	36
12	Verwendete objektbezogene Unterlagen und Quellenangaben.....	37
13	Verzeichnis der Anlagen.....	37

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m ²	Quadratmeter
ha	Hektar
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	Im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart:	Sondereigentum an der Wohnung im EG Nr. 8
Grundstücksadresse:	Boltenhagener Straße 84 01109 Dresden
Kataster:	Gemarkung: Klotzsche Flurstücke: 361e mit 3.420 m ² 373/1 mit 1.685 m ² 373/2 mit 172 m ² <u>gesamt 5.277 m²</u>
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	19.06.2025
Qualitätsstichtag:	19.06.2025

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag.

Gebäude/Objekt: Wohnungseigentum Baujahr: ca. 1937 (gemäß eingeholten Unterlagen und Recherchen)	
Wohnfläche Sondereigentum	rd. 54,06 m ²
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Bauschäden und sonstige objektspezifische Besonderheiten	-900,00 Euro
Ertragswert	121.000,00 Euro
Vergleichswert	117.000,00 Euro
Besonderer <u>Abschlag</u> / Zuschlag	-0,00 Euro
Besonderheiten	<u>Das Veröffentlichen von Fotos aus dem Innenbereich des Wohnungseigentums wurde nicht gestattet.</u> <u>Es wurde Zubehör gem. § 97 BGB in Form einer Einbauküche vorgefunden.</u>
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	rd. 2.220,00 Euro/m ²
Verkehrswert (Marktwert):	rd. 120.000,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 in einer Mehrfamilienwohnanlage, das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 8 befindet sich im EG links
Objektadresse:	Boltenhagener Str. 84 in 01109 Dresden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Klotzsche, Wohnungsgrundbuchblatt 4808, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Das Bewertungsgrundstück besteht aus nachfolgenden Flurstücken: Flurstück 361e mit 3.420 m ² Flurstück 373/1 mit 1.685 m ² Flurstück 373/2 mit 372 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	19.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	• die Mieterin*) zeitweise • die Vertreterin der Hausverwaltung *) zeitweise • die Hilfskraft des Sachverständigen und • der Sachverständige *) aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen im Gutachten genannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.03.2025. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • planrechtliche Auskünfte der Stadt Dresden vom 27.05.2025; • Unterlagen zum Gemeinschafts- und Sondereigentum wurden (z.B. Mietvertrag, Energieausweis, Gebäudeversicherung, Teilungserklärung, Grundrisse, etc.) über die Zwangsverwaltung in Kopie zur Verfügung gestellt; • Auskunft Altlasten von der Landeshauptstadt Dresden vom 22.05.2025; • Auskunft Baulasten von der Landeshauptstadt Dresden vom 26.05.2025; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.05.2025; • Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 20.05.2025;

	schusses der Landeshauptstadt Dresden vom 30.06.2025; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris.sachsen.de; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kauf-/Mietgeschehen (Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden, Internetrecherchen zu Kaufpreisen und Vergleichsmieten über Datenportal on-geo, Grundstücksmarktbericht und Marktdaten Landeshauptstadt Dresden und weiteren Immobilienportalen, Mietspiegel Dresden); • Kartenmaterial über www.on-geo.de.
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.
Maßgaben des Auftraggebers:	Durch den Auftraggeber wurde die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB beauftragt. Etwaige dingliche Rechte in Abt. II des Grundbuches sind nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Jedoch ist der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastung mindern würde, anzugeben. Vorgefundene Gegenstände gem. § 97, 93, 94 und 95 BGB (Zubehör, wesentliche Bestandteile und Scheinbestandteile) sind gesondert aufzuführen und frei zu schätzen.

5 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungstichtag:	19.06.2025																
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:	Dresden wird dem Demografiety 7 zugeordnet. Der Typ 7 steht für Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik. Insgesamt sind diesem Typ 77 Kommunen zugeordnet. Diese Kommunen stehen für überwiegend Großstädte mit durchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung, mit vielen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort, einem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten und einer geringen Kaufkraft und hohen Soziallasten. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Dresden</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)</td><td>9,40</td></tr> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung letzte 5 Jahre</td><td>2,10</td></tr> <tr> <td>Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)</td><td>81,50</td></tr> <tr> <td>Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)</td><td>5,70</td></tr> <tr> <td>Beschäftigtenquote (%)</td><td>65,40</td></tr> <tr> <td>Kaufkraft (Euro/Haushalt)</td><td>k.A.</td></tr> <tr> <td>Durchschnittsalter (Jahre)</td><td>43,30</td></tr> </tbody> </table> *) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht Juni 2025 für Stand 2023		Dresden	Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	9,40	Bevölkerungsentwicklung letzte 5 Jahre	2,10	Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	81,50	Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	5,70	Beschäftigtenquote (%)	65,40	Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	Durchschnittsalter (Jahre)	43,30
	Dresden																
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	9,40																
Bevölkerungsentwicklung letzte 5 Jahre	2,10																
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	81,50																
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	5,70																
Beschäftigtenquote (%)	65,40																
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.																
Durchschnittsalter (Jahre)	43,30																

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	19.06.2025
--------------------	------------

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:	baureifes Land; vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV („(4) baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)
--	--

6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und wird dort als „gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion“ dargestellt.
---------------------------------------	---

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich <u>nicht</u> im Bereich eines Bebauungsplanes. <i>Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend gem. § 34 BauGB zu beurteilen.</i>
---------------------------------	---

Schutzbereiche/Ortssatzungen:	Laut Auskunft der Landeshauptstadt Dresden befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich einer Gehölzschutzsatzung.
-------------------------------	---

Bauordnungsrechtliche Belange:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer evtl. Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angetroffenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt. <u>Hinweis:</u> <i>Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.</i>
--------------------------------	---

Denkmalschutz:	Der gesamte Wohnanlagenkomplex ist ein Einzeldenkmal und in der Liste der Kulturdenkmäler unter der Nr. 09217940 eingetragen. Hier heißt es: „Mehrfamilienwohnhäuser mit Mauern (Boltenhagener Str. 82/84 und Flughafenstr. 90/92/94); Gebäudegruppe einer Wohnanlage an Boltenhagener- und Flughafenstraße, über zickzack-förmigen Grundriss errichtet, mit Mauer- und Pergola-Architektur, charakteristische, traditionell gestaltete
----------------	--

Bodenordnungsverfahren:	<i>Wohnbauten der 1930er Jahre, belebt durch hervorgehobene Treppenhäuser, Klappläden, Fledermausgaupen, zurückhaltende Ornamentik usw., baugeschichtlich bedeutend „</i> Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. <i>(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Dresden keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)</i>
-------------------------	---

6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen sh. unter der Beschreibung des Wohnungseigentums (Sondereigentum)

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.05.2025 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück <u>keine</u> Eintragung im Baulastenverzeichnis existiert.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte teilten dem Sachverständigen im Ortstermin mit, ob ihnen darüber hinaus bekannte Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen. <i>(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Ortstermin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)</i>

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:	abgabenfrei laut Auskunft des Stadtplanungsamtes
-----------------------------	--

6.1.5 Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Ort/Landeshauptstadt:	Dresden mit ca. 573.648 Einwohnern (Stand 12/2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):</u> Leipzig ca. 117 km entfernt, Prag ca. 167 km entfernt, Berlin ca. 183 km entfernt <u>Bundesstraßen:</u> die B97 verläuft über die Flughafenstraße und führt direkt am Bewertungsobjekt vorbei in Richtung Flughafen <u>Autobahnzufahrten:</u> BAB 4, die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Dresden-Flughafen in ca. 1,5 km Entfernung

	<u>Bahnhof:</u> S-Bahnhof Dresden-Grenzstraße – ca. 1,70 km entfernt (S2) und S-Bahnhof Dresden-Flughafen – ca. 900 m entfernt <u>Flughafen:</u> Dresden – Klotzsche ca. 500 m entfernt
Straßenart:	die Boltenhagener Straße ist eine Gemeindestraße, die Flughafenstraße ist eine Bundesstraße (B97)
Straßenausbau:	die Straßen sind ausgebaut und befestigt, keine Parkbuchten vorhanden, Gehwege sind beiderseitig befestigt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasser, Schmutzwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation, Elektrizität, Erdgasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	das Bewertungsgrundstück besteht aus 3 Flurstücken, welche durch die Wohnanlage überbaut werden
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Norden von Dresden und hier unweit des Dresdener Flughafens (ca. 500 m entfernt). Auf Grund der Lage, südöstlich vom Flughafen, sind keine erhöhten Geräuschimmissionen durch Flugverkehr vorhanden (laut Lärmschutzkartierung der Landeshauptstadt Dresden). Einkaufsmöglichkeiten (Discounter), Ärzte, Apotheken, Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, Handel und weiteres Gewerbe sind in der Nähe vorhanden. In ca. 100 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Ahlbecker Straße und in ca. 200 m Entfernung die Bushaltestelle Flughafenstraße. In Klotzsche gibt es 4 Grundschulen, 1 Oberschule und 1 Gymnasium in der näheren Umgebung. Kitas und Horteinrichtungen sind ebenfalls im Wohnumfeld vorhanden, einfache Wohnlage, in dieser Wohnlage gibt es laut Information im Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden einen Wohnungsleerstand von 6,82 %
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnliche Nutzung, überwiegend in 3- bis 5-geschossiger Mietwohnungsbauweise (MFH) und tlw. Wohn- und Geschäftshausbauweise
Umwelteinflüsse:	durch vorbeiführende vielbefahrene Flughafenstraße (B97); laut Lärmkartierungskarte der Landeshauptstadt Dresden außerhalb des Bereiches der fluglärmbelasteten Fläche

6.1.6 Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt.
Topografie:	eben
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	<u>Gesamtgrundstück</u> (bestehend aus 3 Flurstücken) Straßenfronten insgesamt: ca. 120,0 m mittlere Tiefe: ca. 60,0 m Grundstücksgröße insgesamt: 5.477m²

	<u>Bemerkungen:</u> Eckgrundstück, unregelmäßige Grundstücksform
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. (sh. auch unter dem Punkt – Schutzbereiche). Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster (SALKA) vom 22.05.2025, wird das Grundstück dort <u>nicht</u> als Altlastenfläche oder –verdachtsfläche geführt, sh. Auskunft im Anhang. <i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nicht</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

6.1.7 Beschreibung des Mehrfamilienwohnhauses Aufgang Boltenhagener Str. 84 und der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum)

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung in Form einer äußeren und tlw. inneren Inaugenscheinnahme sowie den Ausführungen von Beteiligten hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums. Der Gebäudebereich Boltenhagener Str. 82,84 und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

(Hinweis: Baumängel und -schäden wurden bei augenscheinlichem Vorhandensein soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen und Gutachten zu Unregelmäßigkeiten an Gebäudeteilen, etc. können nur von Bausachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)

Mehrfamilienwohnbereich – gemeinschaftl. Eigentum – Boltenhagener Straße 84

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus als Teil in einer Wohnhausanlage. Laut <u>Aufteilungsplan</u> befinden sich Gebäudebereich Boltenhagener Straße 82, 84 insg. 18 Wohnungseigentume.
Baujahr:	ca. 1937 (gemäß eingeholten Unterlagen und Recherchen)
Modernisierungen:	Laut Auskunft im Ortstermin erfolgte in 2002 der Austausch der Heizungsanlage (Kessel) im Kellergeschoss. Die letzten maßgeblichen Modernisierungen / Sanierungen (u.a. Unterfangung der Kellerinnenwände, etc.) erfolgten laut zur Verfügung stehenden Unterlagen ca. 2000/2001.
Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:	Ein aktueller Energieausweis wurde in Kopie zur Verfügung gestellt. Er ist bis zum 04.06.2028 gültig. Dieser wurde auf der Grundlage der Auswertungen des Energieverbrauchs für den Gebäudebereich Boltenhagener Str. 82, 84 erstellt. <u>Hinweis:</u> Verbrauchsabhängige Energieausweise stehen immer in einem kausalen Zusammenhang mit der Vermietung (Vollvermietung versus Leerstand) und dem Nutzerverhalten bzw. -anspruch. Daher kann der laut Energieausweis angegebene Verbrauchswert (hier 2014 bis 2016) nur einen temporären Ausschnitt unter Berücksichtigung von witterungsbedingten Außentemperaturen wiedergeben. Laut Energieausweis beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 85,7 kWh/(m²*a). Dies entspricht einem energetisch gut modernisiertem EFH. Das Gebäude befindet sich einem aktuellen baulichen und energetischen Ausstattungszustand. Es wurden im Energieausweis nur mögliche Maßnahmen zur Verbesserung empfohlen, hier z.B. Einbau einer Solaranlage, Dämmung der Außenwand und der Dämmung der unteren Kellerdecke, Wobei hier die Belange des Denkmalschutzes zu beachten sind. <u>Hier ist zu beachten, das energetische Defizite durch einen Käufer nach erfolgtem Kauf laut rechtlichen Vorgaben umzusetzen sind, sollten die gesetzlichen Mindestanforderungen nicht eingehalten werden.</u>
Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:	Es wird hier die vorgefundene Nutzung (Mehrfamilienwohnhaus und Wohnungseigentum) als Folgenutzung wirtschaftlich nachhaltig weiterhin unterstellt.
Barrierefreiheit:	Die Boltenhagener Str. 84 besitzt ein Treppenhaus, ein <u>Fahrradstuhl</u> ist <u>nicht</u> vorhanden. Die EG-Zone liegt im sog. „Hochparterre“, damit ist die Barrierefreiheit nicht gegeben.
Modernisierungen:	Soweit im Ortstermin erkennbar und auf Nachfrage bei der Hausverwaltung mitgeteilt, erfolgten seit 2000 keine wesentlichen Modernisierungen. Jedoch wurde die Heizungsanlage (Therme) in ca. 2002 erneuert.

Außenansicht:

Das massiv errichtete Gebäude besitzt eine einfache Putzfassade mit hellem Anstrich. Der Eingang Nr. 84 befindet sich auf der Hofseite und wird durch den Rücksprung in das Gebäude leicht vor Witterung geschützt. Die Fassade ist symmetrisch gegliedert und wird durch Balkonanbauten, Klappläden, die großen (hohen) Treppenhause Fenster, den Klinkersockel und die Dachfläche mit Dachaufbauten, von der Ansicht her geprägt.

Nutzungseinheiten des Gebäudes Boltenhagener Straße 84 (laut zur Verfügung gestellten Grundrissen aus der Teilungserklärung)

Kellergeschoss:

Der gesamte Gebäudebereich des Gebäudes ist unterkellert. Der Kellerbereich erstreckt sich über die Fläche des Aufganges Nr. 84. Hier befinden sich die Abstellräume der Wohnungseigentümer, Flure, ein Wasch- bzw. Trockenraum und ein Fahrradabstellraum. Im Aufgang Nr. 82 befindet sich im dortigen Keller der Heizungsraum für beide Aufgänge.

Erdgeschoss:

Hier befinden sich der Eingang in das Gebäude mit Flurbereich und der Geschosstreppenanlage. Im EG befinden sich 3 Wohneinheiten (3-Spanner) von einer 1-Raumwohnung, einer 2-Raumwohnung und einer 3-Raumwohnung (laut zur Verfügung gestellten Unterlagen).

1.Obergeschoss und 2.Obergeschoss:

Hier befinden sich das Geschosstreppenhaus und je 3 Wohneinheiten (3-Spanner), die Grundrisse entsprechen denen im EG.

Dachgeschoss:

Über die Geschosstreppe gelangt man in das ausgebauten Dachgeschoss, hier befinden sich zwei 2-Raumwohnungen (laut zur Verfügung gestellten Unterlagen)

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) – Angaben laut Baubeschreibung und soweit erkennbar, bzw. vor Ort sichtbar

Konstruktionsart:	massiv, in einer dem Baujahr entsprechenden Ausführung
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Außenwände – massiv Innenwände – massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	<u>tragende / nichttragende Innenwände:</u> überwiegend massiv, tlw. Trockenbauwände
Geschossdecken:	Massivdecken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> – massive, gerade Treppenanlage mit Zwischenpodesten, einfache Metallgeländeranlage
Hauseingang(sbereiche):	Der Hauseingang in das Treppenhaus besteht aus einer massiven Holztür mit senkrechtem Lichtband und einer umlaufenden Putzeinfassung. Die Briefkasten-/Gegensprechanlage

	befindet sich recht neben dem Hauseingang vor dem Gebäude. Die Haustür ist etwas in das Gebäude reingerückt. Der Keller ist zusätzlich von außen über eine gerade, massive Treppe begehbar. Die seitlichen Stützwände sind aus Beton und besitzen ein Brüstungsgeländer aus Metall. Die Kellertür ist einflügelig mit einfachem Lichtausschnitt.
Dach:	<u>Dachform/Dacheindeckung:</u> Walmdach, mit Aufbauten, Holztragkonstruktion, die Dachflächen sind mit Dachziegeln eingedeckt, Dachrinnenanlagen sind vorhanden
Fenster:	isolierverglaste Fenster aus Holz, 2-teilig, 3-teilig, 1-teilig und Balkontüren mit Quersprossen, Iso-Verglasung, guter Schallschutz in der Wohnung, mit Holzklappläden

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in öffentlichen Abwasserkanal
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	1 erdgasbetriebene Zentralheizungsanlage zusammen für die Aufgänge Boltenhagener Straße 82 und 84, Beheizung über wandhängende Flachheizkörper mit separaten Verbrauchsmessgeräten
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung

Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	wurden vorgefunden
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, etc.:	- fehlende Dämmung der Kellerdecke; - Unterhaltungsstau der Fußbodenbeschichtung im Kellergeschoss und der Kellertreppe; - Allg. geringer Unterhaltungsstau.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insg. mit normal, gut einzuschätzen.

6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1).

Die Immo WertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer, die bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen ist.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit 80 Jahren für das zu bewertende Mehrfamilienwohnhaus zum Ansatz gebracht.

Dies entspricht dem Modell des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Diese wird allerdings dann verlängert (d.h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Sanierungen oder wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen die unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung für die Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden.

Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei Modernisierungen von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden ebenso entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Abs. 5 Satz 1).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude
(Anlage 2 ImmoWertV)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr:	1937
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	88 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-8 Jahre

Modernisierungselemente (bereits durchgeführte):

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	2 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Verbesserung/Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1 Punkt
Einbau/Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkt
Fassade Sanieren/Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung von Bädern/WC's etc.	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt
Änderung / Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte

Modernisierungsgrad in Punkten: 7 von 20 Punkten entspricht einem „mittleren“ Modernisierungsgrad

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2025, eine **Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren** festgelegt.

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz in ortsüblicher Weise vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück ist nur teilweise eingefriedet. Zufahrt und Wegeflächen sind befestigt, die Außenanlagen sind gärtnerisch ansprechend angelegt und gepflegt. Die Zufahrt für Fahrzeuge zu den Stellplätzen ist durch eine Schrankenanlage gegen unbefugtes Parken gesichert.

Eine kleine Spielplatzfläche, ein Wäscheplatz und verschiedenen Gehölzanpflanzungen, Solitär-bäume und Rasenflächen bilden die Außenanlagen hinter dem Gebäude. Zur Flughafenstraße besteht die Grundstücksfläche aus einfacher Rasenfläche mit Solitärbaumen.

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen gepflegten Eindruck.

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:

- Es besteht das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 8.

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:

- Es bestehen Sondernutzungsrechte an Stellplätzen.

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand.

7 Allgemeine Angaben zum Sondereigentum Nr. 8 im EG links

7.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 im EG und dem Kellerraum Nr. 8 laut Aufteilungsplan
Objektadresse:	Boltenhagener Straße 84 in 01109 Dresden
Grundbuchangaben, Katasterangaben:	sh. gemeinschaftliches Eigentum

7.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchlich-rechtliche Eintragungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Klotzsche, Blatt 4808 für das Sondereigentum Nr. 8 folgende Eintragungen: <u>lfd.Nr. 1:</u> gelöscht <u>lfd.Nr. 2:</u> Zwangsversteigerungsvermerk <u>lfd.Nr. 3:</u> Zwangsverwaltungsvermerk <i>(Anmerkung: Eventuell vorhandene Lasten und Rechte gem. Abteilung II des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten <u>nicht</u> berücksichtigt.</i> <u>Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstücks durchgeführt (gemäß Zwangsversteigerungsgesetz).</u>
--	--

7.3 Lage und Aufteilung des Wohnungseigentums

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 befindet sich im Hochparterre des Aufganges Boltenhagener Str. 84, vom Treppenhaus kommend links gelegen. Ein Kellerraum ist vorhanden.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt laut zur Verfügung gestellter Unterlagen = 54,06 m ² .

Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und ausgerichtet (laut zur Verfügung gestellten Unterlagen):</u> • Flur- innen gelegen (7,6 m²) • Küche – Nordosten (9,0 m²) • Bad/WC- Nordosten (6,0 m²) • Wohnen – Südwesten (15,4 m²) • Schlafen – Südwesten (13,9 m²) • Balkon - Südwesten (2,2 m²) (alle Angaben sind gerundet)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, Bad mit Fenster
Besonnung/Belichtung:	gut

7.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Wohnung – Laminat, keramische Beläge Balkon - Spaltklinker
Wandbekleidungen:	einfache Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	einfache Raufasertapete mit Anstrich
Fenster:	sh. gemeinschaftliches Eigentum
Türen:	bessere, profilierte, weiße Innentüren mit besseren Beschlägen
Treppen:	keine innerhalb der Wohnung vorhanden
sanitäre Installation:	Bad/WC - 1 Wanne mit aufgesetzter Duschtrennwand, 1 WC, 1 Waschbecken Küche - ein Spülenanschluss
Heizung:	wandhängende Flachheizkörper mit separaten Verbrauchsmessgeräten
Elektroinstallation:	normale Ausstattung, Türöffner-/ Gegensprechanlage, im Flur Einbauspots in der Decke, Rauchmelder in Wohnung vorhanden
Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen:	- Dichtungsgummi der Wohnungseingangstür leicht überaltert, Schall aus Treppenhaus dringt in Wohnung, müsste erneuert werden.

7.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Zubehör gem. § 97 BGB:	Wurde vorgefunden in Form einer Einbauküche.

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand wird mit **normal** eingeschätzt.

7.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Instandhaltungsrücklage:

Laut Auskunft der Wohnungsverwaltung besteht derzeit eine Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage in Höhe von 6.258,39 € für das gesamte Objekt. Das entspricht anteilig für das Wohnungseigentum Nr. 8 einem Betrag von 575,65 € für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024.

Sondernutzungsrechte:

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 8 wurde das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 8 zugeordnet.

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

8 Ermittlung des Verkehrswerts

Verkehrswert / Definition

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

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die einschlägige Literatur und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren vor. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für den konkret anstehenden Bewertungsfall geeignetste (bzw. die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Allgemeine oder das Vereinfachte Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. § 6 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 190/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstück in 01109 Dresden, Flughafenstr. 90, 92, 94 / Boltenhagener Str. 82, 84 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG laut Aufteilungsplan Nr. 8 im Aufgang/Gebäudebereich Boltenhagener Str. 84 zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Klotzsche	4808	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Klotzsche	361e	3.420 m ²
	373/1	1.685 m ²
	373/2	372 m ²
	gesamt	5.477 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 - 26, ImmoWertV) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Solche Vergleichsgrundstücke sind dann heranzuziehen, wenn diese hinsichtlich ihrer grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück sich befindet, nicht genügend geeignete vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen, vergleichbaren Bereichen herangezogen werden. Hier ist jedoch die Eignung gem. § 9 Abs. 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen dazu vor Verwendung als Vergleichspreis bereinigt werden (vgl. § 9 Abs. 1).

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 26 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

In diesem Bewertungsfall konnten 5 Vergleichskaufpreise durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden.

Das Vergleichswertverfahren wird hier in diesem Bewertungsfall zur Wertermittlung stützend mit herangezogen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zu- treffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

(Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage der am Wertermittlungstichtag ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Erträge, wird die nachhaltige Ertragssituation eingefangen, wenn zur Kapitalisierung dieser Erträge der Liegenschaftszinssatz herangezogen wird.)

Für diesen Bewertungsfall wurden gleichartige Objekte in den Recherchen im Wohnanlagenbereich des Bewertungsobjektes und in der Umgebung eruiert und herangezogen.

Zur Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) werden auf Grund der zur Verfügung stehenden Daten das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen. **Der Verkehrswert wird aus beiden Ergebnissen abgeleitet bzw. gewichtet.**

Das Ergebnis wird mit abgeleiteten Angaben für Wohnungseigentum aus dem Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden als Plausibilitätsprüfung verglichen.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

8.1 Bodenwertermittlung

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:

Indirekter Vergleich (Richtwert)

Grundstücksgröße gesamt:

5.477 m² *

(auf Grund der in der Historie erfolgten Überbauung aller Flurstücke durch die Mehrfamilienwohnanlage werden die Flurstücke zusammen als ein Grundstück betrachtet)

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen, vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Grundstücksverkäufe in entsprechender vergleichbarer Qualität und Quantität, ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert deshalb auf der Grundlage von veröffentlichten Bodenrichtwerten ermittelt. *

*) Bodenrichtwerte über www.boris.sachsen.de und aus dem Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden mit Stand vom 01.01.2024

Verfahren zu Bodenwertermittlung hier: **indirekter Vergleich (Richtwert)**

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Ergänzung Nutzung	=	MFH
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	V
WGFZ	=	0,6
Grundstücksfläche	=	--

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Ergänzung Nutzung	=	MFH
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV
WGFZ	=	0,6
Grundstücksfläche	=	5.477 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	230,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.06.2025	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BZW am Wertermittlungsstichtag			= 230,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	k.A.	5.477	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	V	IV	× 1,00	
WGFZ	0,6	0,6	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 230,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet			= 230,00 €/m ²	
Fläche			× 5.477,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 1.259.710,00 € rd. 1.260.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 19.06.2025 insgesamt geschätzt auf

1.260.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E01**

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehende Beiträge und Abgaben eruiert. Auftragsgemäß (ZVG) wird von einem unbelasteten Grundstück = erschließungs- und beitragsfrei ausgegangen, da eventuelle Wertbeeinflussungen durch z.B. ausstehende Erschließungsbeiträge im Zwangsversteigerungsverfahren extern zum ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.

E02

Erkundigungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Entwicklungen.

8.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 190 / 10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	1.260.000,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	1.260.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 190/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	23.940,00 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 23.940,00 € rd. 24.000,00 €

Der **anteilige Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 19.06.2025 ermittelt mit rd.

24.000,00 €.

8.2 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34 ImmoWertV geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht.

Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken, sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 - 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Abs. 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4, Abs. 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggfs. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

Auf Grund der verwendeten Modellparameter die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Dresden für die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes bei Wohnungseigentum abgeleitet wurden, wird die Ertragswertermittlung gemäß diesen Vorgaben nach dem dort verwendeten Modell durchgeführt.

Ertragswertberechnung (Allgemeines Ertragswertverfahren)

Das Wohnungseigentum und der Stellplatz (Sondernutzungsrecht) waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich und nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete, die in diesem Fall auch der tatsächlichen Nettokaltmiete entspricht, durchgeführt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	<u>marktüblich erzielbare Nettokaltmiete</u> = tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
MFH	WET Nr. 8 im EG	54,06	1	8,42	455,00	5.460,00
	Stellplatz Nr. 8			30,00	30,00	360,00
Summe		54,06			485,00	5.820,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.820,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, hier entsprechend § 32 und Anlage 3 ImmoWertV)	– 1.385,24 €
jährlicher Reinertrag	= 4.437,76 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
1,50 % von 24.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 360,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.074,76 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	
bei $p = 1,50 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 30$ Jahren Restnutzungsdauer	× 24,02
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 97.875,73 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 24.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 121.875,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 900,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 120.975,73 €
	rd. 121.000,00 €

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**Reinertrag/Rohertrag (ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, Unterabschnitt 3, § 31))**

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück (Wohnungseigentum) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese wurde auf der Grundlage der zur Zeit tatsächlich erzielbaren Mieten *) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

*) Recherchen (Immobilienplattformen im Internet, Auskünfte über on-geo, u.a.) zur Angebots- und Nachfragesituation innerhalb der Mikrolage und des direkten Umfeldes des Bewertungsobjektes, einschl. Mietansätze (Angebote, Gesuche), Dresdner Mietspiegel, Hausverwaltung, etc.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 und Anlage 3 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen. Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Bewirtschaftungskosten p.a. :**Wohnungseigentum Nr. 8**

Instandhaltungskosten:	14,00 Euro / W-/NFL	756,84 Euro
Verwaltungskosten:	pschl.	359,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 % von 5.460,00 Euro	109,20 Euro
Summe Bewirtschaftungskosten:		1.225,04 Euro

Stellplatz Nr. 8

Instandhaltungskosten:	je Platz	106,00 Euro
Verwaltungskosten:	pschl.	47,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 % von 360,00 Euro	7,20 Euro
Summe Bewirtschaftungskosten:		160,20 Euro

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 - 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft werden und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden.

Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den

Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar und wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und Hinweise, sowie eigener Ableitung des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Laut Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden betrug der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum im Weiterverkauf für bis 1989 gebaute und zwischen 1990 und 2002 sanierten Geschossbau 1,68 % bei einer Spanne von -0,05 - 3,54 %.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der örtlichen Anpassung mit 1,50 % bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Punkt 8.1.8

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Zu deren Berücksichtigung wird auf ergänzende Ausführungen in der ImmoWertV und der ImmoWertV (derzeit noch in der Entwurfsfassung 12/2021) verwiesen. Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer, etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h., die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachten durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag, noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes, des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Verkehrs-/Marktwertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige 190 / 10.000 Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten fiktiv unterstellte Beseitigung des Unterhaltungsstaus (Berechnungsansätze nach Baukosten - Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel) und nach Einzelpositionen laut sirados - Baukosten 2024 berechnet)	gesamt -10.200,00 € anteilig -193,80 €
Kellerdecke dämmen (hier nur für den Bereich Boltenha- gener Str. 82, 84, ca. 200 m²) -10.000,00 €	
beschädigte Außenleuchtenabdeckung ersetzen -200,00 €	
(-10.200 € gesamt - davon ME-Anteil 190/10.000 = -10.200,00 € : 10.000,00 x 190 = -193,80 €)	
<i>Die oben genannten Angaben sind Schätzungen und wurden nach und mit sachverständigem Ermessen auf der Grundlage der vorgefundenen und angenommenen Zustände und den vorliegenden Kostengrundlagen geschätzt.</i>	
Summe, anteilig, gerundet	-200,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
fiktiv unterstellte Beseitigung des Unterhaltungsstaus (Berechnungsansätze nach Baukosten - sirados 2024 und Baukosten - Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel) nach Wohnfläche 66,68 m² und nach Einzelpositionen berechnet)	
Unterhaltungsbesonderheiten	-700,00 €
• umlaufende Dichtung der Wohnungseingangstür wechseln -700,00 €	
<i>Die oben genannten Angaben sind Schätzungen und wurden nach und mit sachverständigem Ermessen auf der Grundlage der vorgefundenen und angenommenen Zustände und den vorliegenden Kostengrundlagen geschätzt.</i>	
Summe, gerundet	-700,00 €

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Summe gemeinschaftliches Eigentum	-200,00 €
Summe Sondereigentum	-700,00 €
Summe	-900,00 €
Summe, gerundet	-900,00 €

8.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 - 26 geregelt.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke) und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Abs. 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden.

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

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

Dieses - indirekte - Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Das wären insbesondere Einfamilienreihen Häuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Einfamilienhäuser (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisen eines Marktbereichs können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis pro m² Wohnfläche), abgeleitet werden. Diese eignen sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens.

Das indirekte und/oder direkte Vergleichswertverfahren kann in der Praxis oftmals nur bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen herangezogen werden.

Im vorliegenden Fall sind 5 Vergleichskaufpreise durch den Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden als Auszug aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt worden.

Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e)*, für Wohnungseigentum, ermittelt. Hier wurden 5 Vergleichskaufpreise durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Einer davon war nicht vergleichbar und wird hier nicht herangezogen. *Es verbleiben 4 Kauffälle für die Vergleichswertermittlung.*

*hier Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden vom 30.06.2025.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		1	2	3	4
		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]	-----	95.000,00	141.500,00	139.000,00	164.500,00
Wohnfläche [m²]	54,06	52,00	58,00	65,00	58,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.827,00	2.440,00	2.139,00	2.836,00
nicht enthaltene Abgaben [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 19.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag	19.06.25	03/2022	03/2022	03/2023	12/2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungs- stichtag [€/m²]		1.827,00	2.440,00	2.139,00	2.836,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	54,06	52,00	58,00	65,00	58,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,98	× 1,00
Denkmalschutz	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	2.OG	2.OG	2.OG	2.OG
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 0,95
Aufzug	nein	nein	nein	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Maisonette	nein	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Balkon/Terrasse	ja	ja	ja	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	ja	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.735,65	2.318,00	1.991,41	2.694,20
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m²]		1.735,65	2.318,00	1.991,41	2.694,20

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

Quelle: schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden vom 30.06.2025

E1 - Lage: Klotzsche, Flughafen-/Boltenhagener Straße**E2 - Lage:** Klotzsche, Flughafen-/Boltenhagener Straße**E3 - Lage:** Klotzsche, Flughafen-/Boltenhagener Straße**E4 - Lage:** Klotzsche, Flughafen-/Boltenhagener Straße

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen 4 Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. 4 angepasste Vergleichswerte/-preise liegen innerhalb der Ausschlussgrenzen (+/- 25 %) und werden als Kaufpreis herangezogen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	8.739,26 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 4,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.184,81 €/m² rd. 2.185,00 €/m²

Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Anmerkung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.185,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert	= 2.185,00 €/m ²	01
Wohnfläche	× 54,06 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 118.121,10 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 118.121,10 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 118.121,10 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- -900,00 €	
Vergleichswert	= 117.221,10 € rd. 117.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 19.06.2025 mit rd.

117.000,00 €

ermittelt.

Anmerkung

01

Laut Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden sind die Immobilienübergänge von Sondereigentum von 2023 zu 2024 gestiegen. Dabei lag der Kaufpreis / m² Wohnfläche im Weiterverkauf für Baujahresklassen 1921 - 1949 und Sanierungsjahren bis 2022 bei denkmalgeschützten Objekten zwischen 1.406 bis 4.123 €/m² und einem Durchschnittswert von 2.559 €/m².

Der hier ermittelte Wert beträgt 2.164 €/m² und liegt mit rd. 15 % unterhalb des Durchschnittswertes (2.559 €/m²). das Ergebnis wird hinlänglich plausibel gestützt.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

8.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **121.000,00 €**, der ermittelte **Vergleichswert** mit rd. **117.000,00 €** stützt den Ertragswert hinreichend.

Wichtung der Verfahrensergebnisse

Nach der zur Verfügung stehenden Datengrundlage wird dem **Ertragswert** das Gewicht von **0,75** beigemessen, dem **Vergleichswert** das Gewicht von **0,25**.

$$121.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 117.000,00 \text{ €} \times 0,25 = 120.000,00 \text{ €} = \text{rd. } 120.000,00 \text{ €}$$

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden betrug bei 2-Raumwohnungen von Wohnungseigentum in Geschossbauten von Baujahren bis 1989 und einem Sanierungsjahr zwischen 1990 - 2022 der Kaufpreis/Wohnfläche im Durchschnitt ca. 2.415 €/m² bei einer Spanne von 945 - 4.125 €/m².

Unabhängig von der Raumanzahl wurden in Klotzsche für Wohnungseigentum in Geschossbauten der Baujahre bis 1989 und Sanierungsjahren zwischen 1990 und 2022 im Durchschnitt 3.035 €/m² bei einer Spanne von 2.180 - 3.850 €/m² Kaufpreise gezahlt.

Hier beträgt der Kaufpreis rd. 2.220 €/m², er befindet sich innerhalb dieser Spannen.

9 Verkehrswert

„Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Wert angesehen wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert (Marktwert) um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.“

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen wie auch demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** (Marktwert) für den 190/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstück in 01109 Dresden, Flughafenstr. 90, 92, 94 und Boltenhagener Str. 82, 84 verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 8** im Gebäude Boltenhagener Str. 84

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Klotzsche</i>	<i>4808</i>	1
Gemarkung		Flurstück
<i>Klotzsche</i>		361e, 373/1 und 373/2

zum Wertermittlungsstichtag 09.06.2025 mit rd.

120.000,00 €

in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Für verdeckte Mängel und unrichtige Angaben Dritter zum Grundstück wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten bezieht sich auf die Wertverhältnisse des Stichtages und der durch den Sachverständigen eingeholten Erkundigungen. Bei Änderungen dieser, ist der Verkehrswert gegebenenfalls neu zu berechnen. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Weiterverwendung, auch auszugsweise oder in Teilen, bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen (Urheberrechtsschutz).

Dresden, den 02.07.2025

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

10 Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eingeholten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

GEG 2024 (Wertermittlungstichtag ab 01.01.2024)

Alle Neufestlegungen (Pflichten für die Erneuerung und Modernisierung von Wohngebäuden). Welche aus dem 01.01.2024 in kraft getretenen Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) resultieren, bleiben bei der Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) unberücksichtigt. Bei einem evtl. Verkauf der Immobilie ist eine „Energieberatung für Wohngebäude“ zwingend vorgeschrieben.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

11 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, letzte Änderung vom 03. Juli 2023

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 23. Oktober 2024

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01. Januar 2004

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), zuletzt geändert am 24.10.2024

Gebäudeenergiegesetz (GEG) (enthält EnEV, EnEG und EWärmeG):

Gültig seit 01.11.2020, letzte Änderung in Kraft getreten am 01.01.2024

Bischoff – „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland“, Olzog Verlag München, 2009

Kröll/Hausmann/Rolf – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. überarbeitete Auflage 2015

Simon, Reinhold, Simon – „Wertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag, 2006

Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten 2024/2025 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage

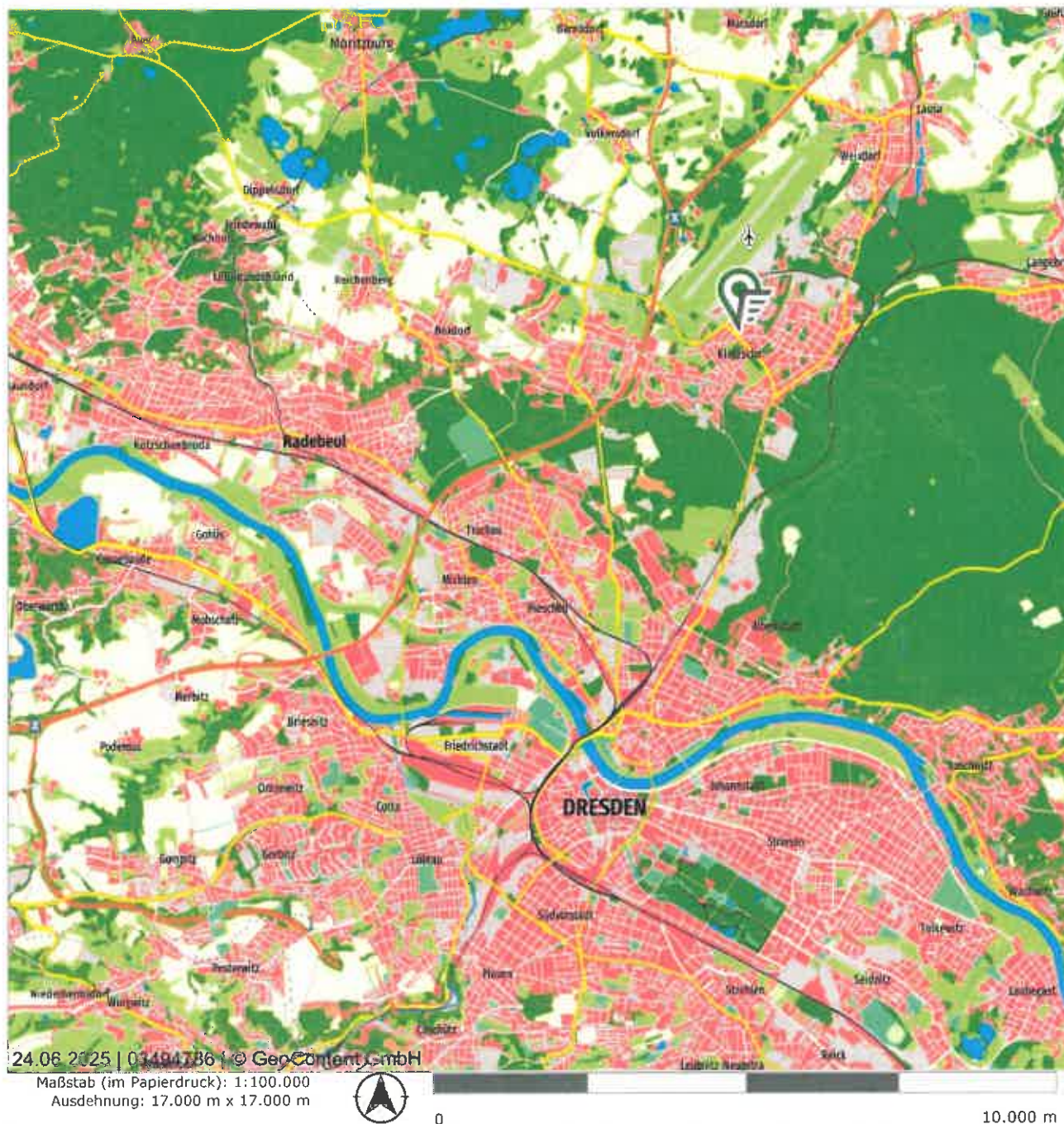
12 **Verwendete objektbezogene Unterlagen**

- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 04. März 2025
- [U2] Auszüge aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen vom 20. Mai 2025
- [U3] Planrechtliche Auskünfte der Landeshauptstadt Dresden vom 27. Mai 2025
- [U4] Auszugsweise Kopien aus der Teilungserklärung, Kopie des Mietvertrages, etc. durch die Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellt
- [U5] Auszug aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden vom 30. Juni 2025
- [U6] Kopien der Gebäudeversicherung, des Energieausweises, Infos zur Instandhaltungsrücklage, Kopien aus der Teilungserklärung zu Grundrissen, etc. - vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt
- [U7] Auskünfte über Baulasten der Landeshauptstadt Dresden vom 26. Mai 2025
- [U8] Auskünfte zum Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden vom 22. Mai 2025
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Mietpreisrecherchen, Vergleichsmieten: über on-geo und verschiedene Internet-Immobilienportale sowie Mietspiegel Dresden
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de und aus dem Themenstadtplan auf der Homepage der Landeshauptstadt Dresden

13 **Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 13.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 38
Anlage 13.2:	Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)	Seite 39
Anlage 13.3:	Luftbild (unmaßstäblich)	Seite 40
Anlage 13.4:	Fotodokumentation	Seite 41 – 49
Anlage 13.5:	Darstellung der Lage des Wohnungseigentums Nr. 8 und des Kellerabstellraumes Nr. 8	Seite 50

Anlage 13.1 Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03494786 vom 24.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 13.2

Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Straßenplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzzen.).

Der Straßenplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:2.500 - 1:10.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

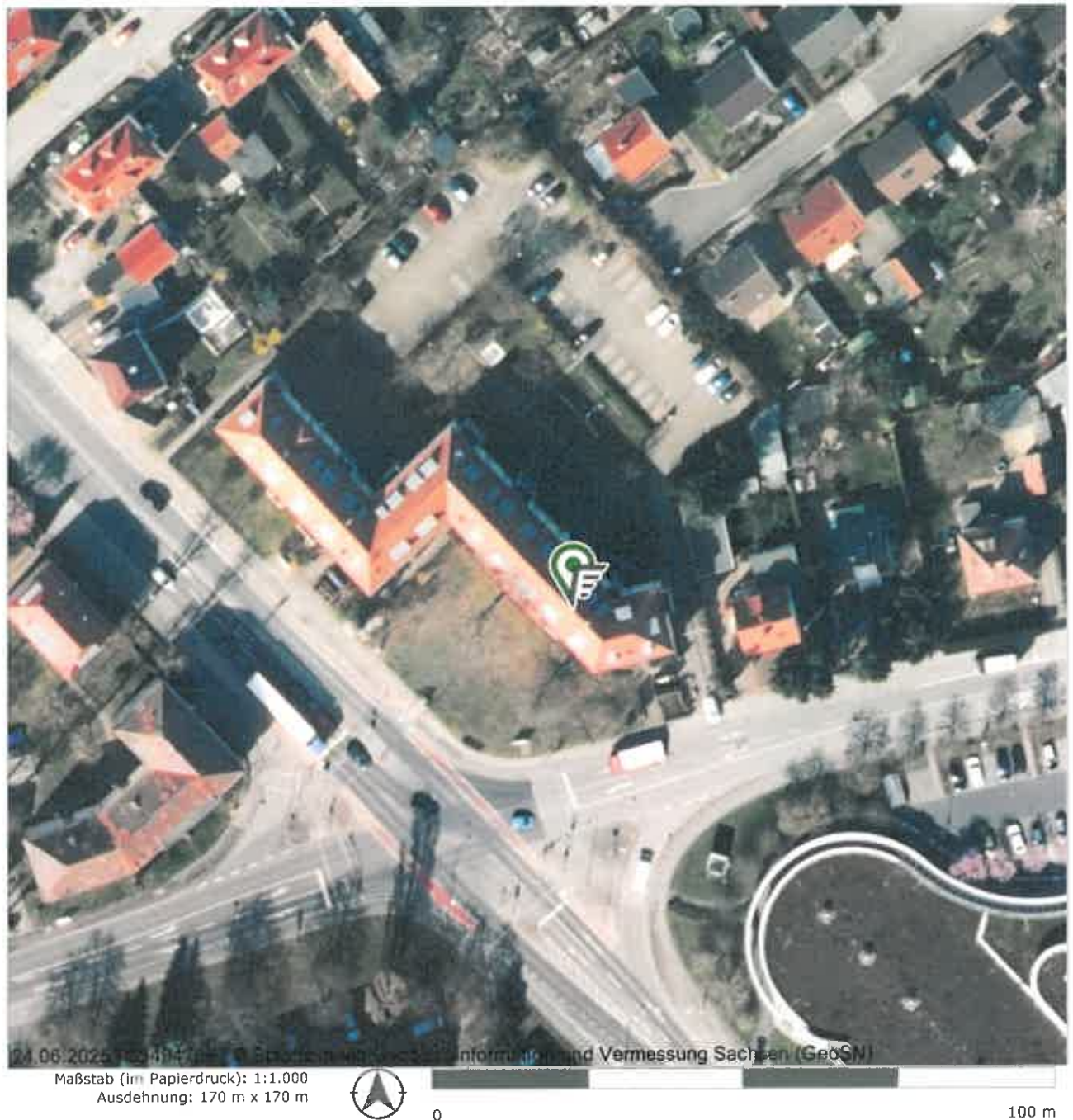
Datenquelle

Straßenplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03494786 vom 24.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 13.3 Luftbild (unmaßstäblich)



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Sachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: Aktuell bis 4 Jahre

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03494786 vom 24.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 13.4 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungstichtages. **Das Veröffentlichen von Fotos aus dem Innenbereich des Wohnungseigentums wurde nicht gestattet.**

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(1)		Gemeinschaftseigentum Gebäudeansicht von der Flughafenstraße mit Kennzeichnung der Lage des Wohnungseigentums
(2)		Ansicht Flughafenstraße Aufgang Nr. 94

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)		Ansicht Eingang Boltenhagener Str. 82
(4)		Hauseingang Bol- tenhagener Str. 84 mit Lage des Woh- nungseigentums

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(5)		Schranke in der Zufahrt zur Stellplatzfläche im Hofbereich von der Boltenhagener Straße aus
(6)		Blick auf die rückwärtige Hofseite der MFH-Anlage in Richtung Gebäude Boltenhagener Str. 82

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(7)		Spiel- und Freisitz- fläche, dahinter Wä- scheplatz
(8)		Stellplatzfläche

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(9)		Lage Stellplatz Nr. 8
(10)		Eingang Nr. 84 mit nebenstehender Briefkasten- /Klingelanlage

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(11)		Blick auf Kellerzu- gang Nr. 84

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(12)		Kellergeschoss mit Außentür
(13)		Wasch-/Trockenraum im KG

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(14)		Heizungsanlage im Aufgang Nr. 82

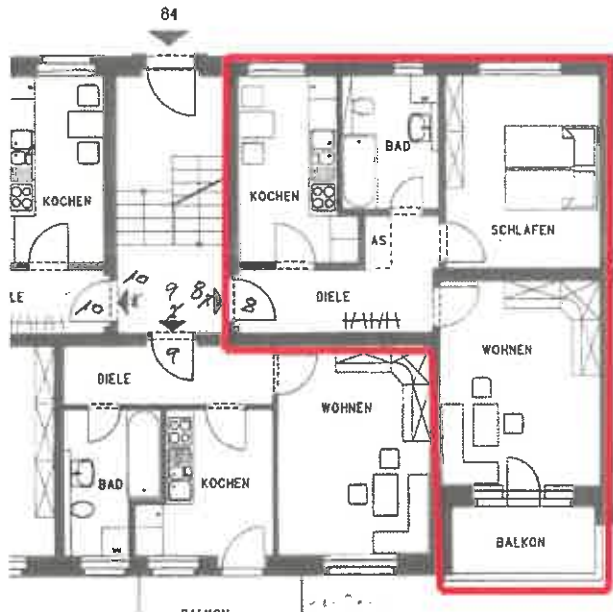
<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(15)		Blick auf den Keller- abstellraum Nr. 8 im KG
(16)		Hauseingangstür und Treppenhaus

Anlage 13.5

Darstellung der Lage des Wohnungseigentums Nr. 8 und des Kellerabstellraumes Nr. 8

BOLTENHAGENER STRASSE 84

ERDGESCHOSS



Lage des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 8 im EG

BOLTENHAGENER STRASSE 84
KELLERGECHOSS



Lage des Kellerabstellraumes Nr. 8

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.