



STAHN + THOMAS PartG mbB

Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den *unbelasteten* Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des **Sondereigentums (Wohnungseigentum) Nr. 4** nebst Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 4 auf dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus **bebauten Grundstück**, gelegen in der Eibauer Straße 12 in 01324 Dresden



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 520 K 193/24

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.

***unbelasteter*
Verkehrswert (Marktwert)**

342.000,00 €

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 53 Seiten inkl. 4 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
5.1.7	Beschreibung des Mehrfamilienwohnhauses Eibauer Str. 12 und der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum).....	10
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftl.) Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV).....	13
7	Allgemeine Angaben zum Sondereigentum Nr. 4 im DG.....	15
7.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	15
7.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV).....	15
7.3	Lage und Aufteilung des Wohnungseigentums.....	16
7.4	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	16
7.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums...	17
7.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	17
8	Ermittlung des Verkehrswertes.....	18
8.1	Bodenwertermittlung.....	20
8.1.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	23
8.2	Ertragswertermittlung.....	24
8.3	Vergleichswertermittlung.....	28
8.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
9	Verkehrswert.....	34
10	Wertbeeinflussung auf Grund der Eintragung lfd.Nr. 1 in Abt. II des Grundbuches.....	35
11	Haftungsausschluss.....	38
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	39
13	Verwendete objektbezogene Unterlagen und Quellenangaben.....	39
14	Verzeichnis der Anlagen.....	39

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 Nr. 4 im DG Nebst Abstellraum und Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 4
Grundstücksadresse:	Eibauer Straße 12 01324 Dresden
Kataster:	Gemarkung: Bühlau Flurstücke: 355/4 Größe: 570 m ²
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	28.04.2025
Qualitätsstichtag:	28.04.2025

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag = Qualitätsstichtag.

Gebäude/Objekt:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus (4 WE)
Baujahr:	ca. 2008 (gemäß zur Verfügung gestellten und eingeholten Unterlagen)
Wohnfläche Sondereigentum	rd. 100,52 m ²
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Bauschäden und sonstige objektspezifische Besonderheiten	-2.500,00 Euro
Ertragswert	334.000,00 Euro
Vergleichswert	363.000,00 Euro
Besonderer <u>Abschlag</u> / Zuschlag	-+0,00 Euro
Besonderheiten	<i><u>Das Veröffentlichen von Fotos aus dem Innenbereich des Wohnungseigentums wurde nicht gestattet.</u></i> <i><u>In Abt. II des Grundbuches besteht ein Geh- und Fahrrecht. Dieses wird gemäß Beauftragung im Verkehrswertgutachten separat wertmäßig erfasst.</u></i>
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	rd. 3.402,00 Euro/m ²
unbelasteter Verkehrswert (Marktwert):	rd. 342.000,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an einem Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Eibauer Straße 12 in 01324 Dresden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bühlau, Wohnungsgrundbuchblatt 2457, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Flurstück 355/4 mit 570 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	28.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Miteigentümer*) • die Mieterin *) • 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: • Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.10.2024. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • planrechtliche Auskünfte eingesehen über den Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden über die Homepage unter www.dresden.de; • Unterlagen zum Gemeinschafts- und Sondereigentum wurden (z.B. Energieausweis, Gebäudeversicherung, Teilungserklärung, etc.) in Kopie zur Verfügung gestellt; • Kopie des Mietvertrages, etc.; • Kopien aus der Grundakte vom Grundbuchamt Dresden zu Rechten und Belastungen in Abt. II des Grundbuches; • Auskunft Altlasten von der Landeshauptstadt Dresden vom 05.03.2025; • Auskunft Baulasten von der Landeshauptstadt Dresden vom 13.03.2025; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.03.2025; • Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landeshauptstadt Dresden vom 09.05.2025; • Auskunft Bodenrichtwert über www.boris.sachsen.de; • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kauf-/Mietgeschehen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

(Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2025, Internetrecherchen zu Kaufpreisen und Vergleichsmieten über Datenportal on-geo und weiteren Immobilienportalen, Mietspiegel Dresden 2025);
 • Kartenmaterial über www.on-geo.de.

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:

28.04.2025

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:

Dresden wird dem Demografietyt Typ 7 zugeordnet, dieser steht für Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik.

Insgesamt sind diesem Typ 77 Kommunen zugeordnet, in diesen sind überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung, vielen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort, hoher Anteil an Einpersonenhaushalten und eine geringe Kaufkraft und hohe Sozialleistungen, vorhanden.

Kommunen des Typ 7 haben einen Anteil von fast ¾ an Großstädten mit mind. 100.000 Einwohnern und 56 kreisfreien Städten. Demgegenüber stehen 21 kreisfreie Städte und Gemeinden.

	Dresden	Sachsen
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	8,80	0,80
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,20	0,10
Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	78,30	30,90
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	6,90	3,90
Durchschnittsalter (Jahre)	43,20	46,80
Beschäftigtenquote (%)	65,60	66,80
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.

*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht im Mai 2025

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	28.04.2025
--------------------	------------

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 „Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte“ 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 Angaben im Themenstadtplan Dresden befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich von Satzungen (Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung, etc.).
-------------------------------	--

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:	Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und befindet sich auch nicht im Bereich einer Denkmalschutzsatzung.
----------------	---

Bodenordnungsverfahren:	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 13.05.2025 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück kein Eintrag 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:	abgabefrei
-----------------------------	------------

6.1.5 Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Ort:	Landeshauptstadt Dresden mit ca. 573.700 Einwohnern (Stand 12/2024)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):</u> Leipzig ca. 123 km entfernt, Prag ca. 151 km, Berlin ca. 195 km entfernt <u>Bundesstraßen:</u> die nächste Bundesstraße ist die B 6 in ca. 150 m Entfernung, die Eibauer Straße zweigt von der Bautzener Landstraße = B6, ab <u>Autobahnzufahrten:</u> die BAB 4 führt durch Dresden, die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Dresden-Hellerau – ca. 10,0 km entfernt; die BAB 17 ist in ca. 15 km Entfernung über die Auffahrt Dresden-Südvorstadt zu erreichen <u>Bahnhof:</u> der Hauptbahnhof in Dresden ist ca. 10 km entfernt, der Neustädter Bahnhof ist ca. 8 km entfernt <u>Flughafen:</u> Dresden – Klotzsche ca. 13 km entfernt, der Flughafen Halle Leipzig ca. 134 km entfernt, Berlin-Schönefeld ca. 174 km entfernt
Straßenart:	die Eibauer Straße ist eine Gemeinde- bzw. Anliegerstraße
Straßenausbau:	die recht schmale Straße ist ausgebaut und mit Bitumen befestigt, Parkbuchten sind nicht vorhanden, das Parken ist nur

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	einseitig und sehr stark eingeschränkt möglich, Gehwege sind einseitig befestigt vorhanden, die Straße verläuft mit starkem Gefälle in Richtung Südosten
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Trinkwasser, Schmutzwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation, Elektrizität, Erdgasanschluss, Telefon
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	keine Grenzbebauung des Gebäudes, an der nördlichen Grenze entlang ist ein 1 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 355/3 eingetragen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Nordosten von Dresden im Stadtteil Bühlau/Weißer Hirsch und unweit (südlich) der Bundesstraße 6 (führt über die Bautzner Landstraße) sowie nördlich, oberhalb der Grundstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, Handel und weiteres Gewerbe sind in der Nähe vorhanden. Schulen und Gymnasien sind in der direkten Nähe nicht vorhanden. In ca. 320 m Entfernung befindet sich eine Kita, weitere sind ab ca. 700 m Entfernung vorhanden. Die nächsten Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich auf der Bautzner Landstraße in ca. 180 m Entfernung, eine weitere Bushaltestelle befindet sich in der Grundstraße in ca. 400 m Entfernung. gute Wohnlage
Umwelteinflüsse:	überwiegend wohnliche Nutzung, 2- bis 4-geschossiger Bauweise (villenartige Gebäude, MFH und EFH)
	geringe Geräuschemissionen durch Anliegerverkehr

6.1.6 Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird zu Wohnzwecken genutzt.
Topografie:	eben
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	Straßenfronten insgesamt: ca. 23,0 m mittlere Tiefe: ca. 25,0 m Grundstücksgröße: insgesamt 570 m ² <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige 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 05.03.2025, wird das Grundstück dort <u>nicht</u> als Altlasten- oder -verdachtsfläche geführt, sh. Auskunft im Anhang.

Anmerkung:

(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten nicht von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)

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 Eibauer Str. 12 und der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum)

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung in Form einer äußeren und inneren Inaugenscheinnahme sowie den Ausführungen von Beteiligten hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums. Das Gebäude 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.)

Mehrfamilienwohnhaus – gemeinschaftl. Eigentum – Eibauer Straße 12

Gebäudeart:	dreigeschossiges, nicht unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus (Einspanner) mit 4 Wohneinheiten (4 Wohnungseigentume).
Baujahr:	ca. 2008 (gemäß zur Verfügung gestellten Unterlagen)
Modernisierungen:	Laut Auskunft im Ortstermin mussten auf Grund des Baujahres bis dato keine maßgeblichen Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren durchgeführt werden. Laut Auskunft des Miteigentümers wurden ca. 2013/2014 nachfolgende Unterhaltungsbesonderheiten durchgeführt: - Anbringen einer Perimeterdämmung im Sockelbereich - Höhersetzung des Geländers im Treppenhaus - Erhöhung der Balkongeländer - Einbau eines Notschalters der Heizungsanlage - Abdichten von Granitschwellen

Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:

- 2017 wurde ein Wasserschaden fachgerecht behoben
- Einbau von Sicherheitsglas Fenster im Treppenhaus
- Anbringung einer Rettungs-/Feuertreppe am Ostgiebel
- durch Öffnung der Dachhaut wurde die Dampfsperre erneuert

Ein aktueller Energieausweis wurde in Kopie zur Verfügung gestellt. Er ist bis zum 25.07.2029 gültig. Dieser wurde auf der Grundlage der Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt.

Hinweis: 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 2016 bis 2018) nur einen temporären Ausschnitt unter Berücksichtigung von witterungsbedingten Außentemperaturen wiedergeben.

Laut Energieausweis beträgt der Endenergieverbrauch des Gebäudes 65,8 kWh/(m²*a). Dies entspricht einem EFH - Neubau.

Das Gebäude befindet sich einem aktuellen baulichen und energetischen Ausstattungszustand. Es wurden im Energieausweis nur eine mögliche Maßnahme zur Verbesserung empfohlen - hier die Unterstützung der Heizungsanlage durch Solarthermie.

Hier ist zu beachten, dass energetische Defizite durch einen Käufer nach erfolgtem Kauf laut rechtlichen Vorgaben umzusetzen sind, sollten die gesetzlichen Mindestanforderungen nicht eingehalten werden.

Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung, Nutzbarkeit:

Es wird die vorgefundene Nutzung (Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus) als Folgenutzung wirtschaftlich nachhaltig weiterhin unterstellt.

Barrierefreiheit:

Das MFH besitzt ein Treppenhaus, ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden. Damit ist die Barrierefreiheit für die Wohneinheit im DG nicht gegeben.

Außenansicht:

Das massiv errichtete Gebäude besitzt eine einfache Putzfassade mit hellem Anstrich. Der Haupteingang befindet sich auf der Straßenseite innerhalb eines Zwerchgiebels. Die Fassade ist symmetrisch gegliedert und wird durch den Erker-/Giebelvorsprung auf der Straßenseite und dem auf der Hofseite befindlichen Erker mit einer Terrasse als oberen Abschluss, den Balkonen und mehreren Dachgauben, von der Ansicht her geprägt.

Nutzungseinheiten des Gebäudes Eibauer Str. 12

(laut zur Verfügung gestellten Grundrissen)

Erdgeschoss:

Hier befinden sich der Haupteingang in das Gebäude mit Flurbereich und der Geschosstreppenanlage. Im EG befinden sich 1 Wohneinheit und die Abstellräume zu den Wohnungseigentümern sowie die gemeinschaftlichen Bereiche für Heizung, etc..

1.Obergeschoss:

Hier befinden sich das Geschosstreppenhaus und 1 Wohneinheit.

2.Obergeschoss:

Hier befinden sich das Geschosstreppenhaus und 1 Wohneinheit.

Dachgeschoss:

Hier befinden sich das Geschosstreppenhaus und 1 Wohneinheit. Der Zugang zum nicht ausgebauten Spitzboden zu Revisionszwecken erfolgt über eine Bodenluke vom Treppenhaus aus.

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

Konstruktionsart:	massiv, in einer dem Baujahr entsprechenden Ausführung
Fundamente:	Stahlbetonbodenplatte
Umfassungswände:	massiv mit WDVS
Innenwände:	<u>tragende / nichttragende Innenwände:</u> überwiegend massiv, tlw. Trockenbauwände
Geschossdecken:	Massivdecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> – massive, gewendelte Treppenanlage als Geschosstreppe mit keramischen Belägen, einfaches Metallgeländer, tlw. als Harfengeländer
Hauseingang(sbereiche):	Der Hauseingang in das Treppenhaus besteht aus einer großflächig verglasten, einflügeligen Türanlage mit Lichtausschnitt. Neben dem Haupteingang befindet sich die Briefkastenanlage. Kein Witterungsschutz über der Haustür.
Dach:	<u>Dachform/Dacheindeckung:</u> Walmdach, mit tlw. größeren Aufbauten, Holztragkonstruktion, die Dachflächen sind mit Dachziegeln eingedeckt, Dachrinnenanlagen, Schneefanggitter, Dachgauben mit Faserzementplatten seitlich bekleidet, Unterseite Hauptdach und Gauben mit sichtbarer, farblich angelegter Holzschalung
Fenster:	isolierverglaste Fenster, Fenstertüren aus PVC, ohne Sprossen, meist einteilig, tlw. zweiteilig, keine Rollläden

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in öffentlichen Abwasserkanal
Elektroinstallation:	normale Ausstattung aus dem Baujahr
Heizung:	erdgasbetriebene Zentralheizungsanlage, Beheizung über Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	elektrisch (Durchlauferhitzer und Boiler)

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

besondere Bauteile:	Feuer- bzw. Rettungstreppe
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	wurde nicht vorgefunden
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau, etc.:	- Rissbildungen im Treppenhaus (quer und abgetrept verlaufend); - Sockelablösung im Bereich des Treppenaufagers und der Sockelfliese im EG.
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 verlängert), wenn am Bewertungsobjekt Sanierungen oder wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen die unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens 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:	2008
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	17 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	63 Jahre

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 eine Restnutzungsdauer von rd. 63 Jahren festgelegt.

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

Das Bewertungsgrundstück ist tlw. eingefriedet. Zufahrt und Wegeflächen sind befestigt, die Außenanlagen sind gärtnerisch einfach angelegt und gepflegt. Ein Stellplatz befindet sich vor dem MFH, dieser ist mit Splitt befestigt. Seitlich besteht eine Zufahrt zu den restlichen 3 Stellplätzen, welche durch ein fernzubedienendes Tor befahren werden können. Gleichzeitig wird diese Zufahrt in Teilbereichen durch das dahinter befindliche, nachbarliche Grundstück über ein Geh- und Fahrrecht gesichert, genutzt. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an Teilbereichen des Gartens, das der Wohneinheit im EG zugeordnet ist.

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet:

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 4

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:

Es bestehen Sondernutzungsrechte für die Wohneinheiten 1-3 an Stellplätzen und ein Sondernutzungsrecht an einer zugewiesenen Gartenfläche für das Wohnungseigentum Nr. 1.

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen, guten Zustand.

7 Allgemeine Angaben zum Sondereigentum Nr. 4 im DG

7.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im DG laut Aufteilungsplan, dem Abstellraum Nr. 4 im EG und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 4
Objektadresse:	Eibauer Straße 12 in 01324 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 09.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Bühlau, Blatt 2457 für das Sondereigentum Nr. 4 folgende Eintragungen: <u>lfd.Nr. 1:</u> Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 355/3 von Bühlau (Blatt..); gemäß Bewilligung vom 23.03.2006 (UR-NR., Notar ::: in Dresden); eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 04.04.2006 in Blatt ... und bei Anlegung der Wohnungsgrundbücher – Blätter bis - übertragen am 04.08.2008. <u>lfd.Nr. 2:</u> gelöscht <u>lfd.Nr. 3:</u> Veräußerungs- und Verfügungsverbot <u>lfd.Nr. 4:</u> Insolvenzvermerk <u>lfd.Nr. 5:</u> Zwangsversteigerungsvermerk <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. Die <u>Wertermittlung</u> wird auf der Grundlage des <u>unbelasteten Grundstücks durchgeführt (gemäß Zwangsversteigerungsgesetz).</u></i>
--	---

7.3 Lage und Aufteilung des Wohnungseigentums

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 befindet sich im DG des MFH.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt laut zur Verfügung gestellter Unterlagen = 100,52 m ² .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und ausgerichtet (laut zur Verfügung gestellten Unterlagen – hier Grundrisszeichnung und Flächenaufstellung):</u> • Flur- innen gelegen (9,3 m²) • WC – nach Nordosten gelegen (2,9 m²) • Schlafen – nach Osten gelegen (12,3 m²) • Wohnen/Kochen – nach Südwesten/Westen gelegen (37,8 m²) • Arbeiten – nach Westen gelegen (14,5 m²) • Balkon – nach Westen gelegen (4,9 m² - ½ Fläche) • Kind - nach Norden/Nordwesten gelegen (9,1 m²) • Bad – nach Norden gelegen (7,1 m²). gesamt laut Mietvertrag ca. 100,52 m²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	sehr gut

7.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Wohnung – Laminat, Textilbelag, keramische Beläge in den Sanitärräumen
Wandbekleidungen:	Balkon – Holzdielen Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich
Fenster:	sh. gemeinschaftliches Eigentum, Dachflächenwohnraumfenster
Türen:	höherwertig, weiß mit Kassettierungen und tlw. Lichtausschnitten mit Strukturglas,
Treppen:	keine innerhalb der Wohnung vorhanden
sanitäre Installation:	WC – 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss Bad/WC - 1 Eckwanne, 1 Eckdusche, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken Küche - ein Spülenanschluss

Heizung:	Fußbodenheizung, im Bad zusätzlich ein Handtuchtrockner, im Wohnzimmer ist ein Anschluss zum Schornstein für Kaminofen vorhanden (Kaminofen Zubehör gem. § 97 BGB)
Elektroinstallation:	normale Ausstattung, Türöffner-/ Gegensprechanlage
Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen:	keine ersichtlich

7.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Zubehör gem. § 97 BGB:	wurde in Form eines Kaminofens und einer Balkonmarkise vorgefunden (Mietereigentum).
Kücheneinrichtung:	Mietereigentum
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand wird mit sehr gut eingeschätzt.

7.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Instandhaltungsrücklage:	Hierzu wurde keine Auskunft übermittelt.
Sondernutzungsrechte:	Dem Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 4 zugeordnet.

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 *unbelastete* Verkehrswert für den 237,44/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 01324 Dresden, Eibauer Straße 12 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG laut Aufteilungsplan Nr. 4 und dem mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im EG, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz, bezeichnet mit Nr. 4 zum Wertermittlungstichtag 28.04.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bühlau	2457	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Bühlau	355/4	570 m²

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 6 Vergleichskaufpreise durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden.

Das Vergleichswertverfahren wird hier in diesem Bewertungsfall zur Wertermittlung 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.**

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:	570 m²

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 mit Stand vom 01.01.2024

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **530,00 €/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	=	III
WGFZ	=	1,0
Grundstücksfläche	=	k.A.

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.04.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Ergänzung Nutzung	=	MFH
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
WGFZ	=	1,0
Grundstücksfläche	=	570 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2025 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)	= 530,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.04.2025	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BZW am Wertermittlungsstichtag			= 530,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	k.A.	570	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	III	III	× 1,00	
WGFZ	1,0	1,0	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 530,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert, gerundet			= 530,00 €/m ²	
Fläche			× 570,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 302.100,00 € <u>rd. 302.000,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 28.04.2025 insgesamt geschätzt auf

302.000,00 €.

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 = 237,44 / 1.000) 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	302.000,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte *)	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	302.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 237,44/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	71.706,88 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 71.706,88 € rd. 72.000,00 €

Der **anteilige Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 28.04.2025 ermittelt mit rd.

72.000,00 €.

*) Hier besitzt jedes Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, so dass sich hier keine Vor-/Nachteile ergeben. Das Wohnungseigentum im EG verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, hat jedoch auf Grund der Lage im EG keinen Balkon. Die anderen Wohnungseigentümer besitzen einen Balkon, so dass hier auch hier weder ein Vorteil noch ein Nachteil erkannt werden kann.

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 war 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.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	Wohnungseigentum Nr. 4 im EG	100,52		9,90	995,00	11.940,00
	Stellplatz		1	35,00	35,00	420,00
Summe		100,52	1		1.030,00	12.360,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.360,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, hier entsprechend § 32 und Anlage 3 ImmoWertV)	–	2.166,48 €
jährlicher Reinertrag	=	10.193,52 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,50 % von 72.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	1.800,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.393,52 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)		
bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 63 Jahren Restnutzungsdauer	×	31,56
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	264.899,49 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	72.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	336.899,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	2.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	334.399,49 €
	rd.	334.000,00 €

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag/Rohrertrag (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, 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. 4

Instandhaltungskosten:	14,00 Euro / W-/NFL	1.407,28 Euro
Verwaltungskosten:	pschl.	359,00 Euro
<u>Mietausfallwagnis / Sonstiges:</u>	<u>2,00 % von 11.940,00 Euro</u>	<u>238,80 Euro</u>
Summe Bewirtschaftungskosten:		2.005,08 Euro

Stellplatz Nr. 4

Instandhaltungskosten:	je Platz	106,00 Euro
Verwaltungskosten:	pschl.	47,00 Euro
<u>Mietausfallwagnis / Sonstiges:</u>	<u>2,00 % von 420,00 Euro</u>	<u>8,40 Euro</u>
Summe Bewirtschaftungskosten:		161,40 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 Baujahre zwischen 1990 bis 2022 gebaute Gebäude bei durchschnittlich 2,47 % bei einer Spanne von -0,54 - 5,50 %.

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 regionalen Anpassung mit 2,50 % 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 237,44 / 1.000 Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten <u>fiktiv unterstellte</u> Beseitigung des Unterhaltungsstaus (Berechnungsansätze nach Baukosten - Schmitz/Krings/ Dahlhaus/Meisel) und nach Einzelpositionen laut sirados - Baukosten 2024 berechnet)	gesamt -10.000,00 €
Risse im Treppenhaus schließen, einschl. Malerarbeiten und Unterhaltungsstau Außenanlagen	-10.000,00 €
(-10.000 € gesamt - davon ME-Anteil 237,44/1.000 = -10.000,00 € : 1.000,00 x 237,44 = -2.374,40 €)	anteilig -2.374,40 €
<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	-2.375,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-0,00 €
• keine	
Summe, gerundet	-0,00 €

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Summe gemeinschaftliches Eigentum	-2.375,00 €
Summe Sondereigentum	-0,00 €
Summe	-2.375,00 €
Summe, gerundet	-2.500,00 €

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 Werteinflüsse 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 Einfamilienreihenhäuser, 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 geeignete Vergleichskaufpreise von insg. 6 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 6 Vergleichskaufpreise durch den Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Darin war ein Wohn- und Geschäftshaus dabei. Nach Auswertung verbleiben 5 Kauffälle für die Vergleichswertermittlung.

*hier Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden vom 09.05.2025.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigte Kaufpreise)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]	-----	427.000,00	395.000,00	338.000,00	318.100,00
Wohnfläche [m²]	100,52	100,00	118,00	82,00	86,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	4.270,00	3.348,00	4.132,00	3.699,00
nicht enthaltene Abgaben [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	28.04.25	12/2024	02/2025	04/2025	06/24
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		4.270,00	3.348,00	4.132,00	3.699,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	100,52	100,00	118,00	82,00	86,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,97	× 1,02	× 1,02
Denkmalschutz	nein	nein	nein.	nein	nein
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	DG	EG	DG	EG	DG
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 1,00	× 0,95	× 1,00
Aufzug	nein	nein	nein	ja	ja
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Maisonette	nein	nein	nein	nein	ja
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]		4.056,50	3.247,56	4.003,91	3.772,98
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		4.056,00	3.248,00	4.004,00	3.773,00

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigte Kaufpreise)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungs- objekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		5			
		E5			
Vergleichswert [€]	-----	394.000,00			
Wohnfläche [m²]	100,52	121,00			
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.256,00			
nicht enthaltene Abgaben [€/m²]	-----	0,00			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 20.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	28.04.25	11/2024			
zeitliche Anpassung		× 1,00			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungs- stichtag [€/m²]		3.256,00			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	100,52	121,00			
Anpassungsfaktor		× 0,95			
Denkmalschutz	nein	nein			
Anpassungsfaktor		× 1,00			
Geschosslage	DG	DG			
Anpassungsfaktor		× 1,00			
Aufzug	nein	nein			
Anpassungsfaktor		× 1,00			
Maisonette	nein	ja			
Anpassungsfaktor		× 1,00			
Balkon/Terrasse	ja	ja			
Anpassungsfaktor		× 1,00			
Vermietung	ja	k.A.			
Anpassungsfaktor		× 1,00			
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		× 1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.093,20			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m²]		3.093,00			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 5)

Quelle: schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden vom 09.05.2025

E1 - Lage: Loschwitz, Kügelgenstraße**E2 - Lage:** Loschwitz, Krügerstraße**E3 - Lage:** Bühlau, Königsberger Straße**E4 - Lage:** Bühlau, Königsberger Straße**E5 - Lage:** Loschwitz, Krügerstraße

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen 5 Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Alle 5 angepassten 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)	18.174,00 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.634,80 €/m² rd. 3.635,00 €/m²

Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Anmerkung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.635,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert	= 3.635,00 €/m ²	01
Wohnfläche	× 100,52 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 365.390,20 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 365.390,20 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 365.390,20 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- -2.500,00 €	
Vergleichswert	= 362.890,20 € rd. 363.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 20.09.2024 mit rd.

363.000,00 €

ermittelt.

Anmerkung

01

Laut Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden sind im Jahr 2024 die Kaufpreise für Sondereigentum in allen Regionen leicht gestiegen.

Hier betrugen in guten Wohnlagen im Weiterverkauf für die Baujahre 1990 - 2022 die Kaufpreise 1.455 - 5.970 €/m² bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.855 €/m².

Für 4-Raum-Wohnungen betrugen bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 111 m² die Kaufpreise zwischen 1.720 - 6.630 €/m² bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.680 €/m².

In der Gemarkung Bühlau erreichten die Kaufpreise der Baujahre 1990 - 2022 zwischen 2.130 - 3.785 €/m² bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.105 €/m².

Der hier ermittelte Preis von 3.611,00 €/m² befindet sich im Bereich dieser Spannen.

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.

In diesem Bewertungsfall sind keine Besonderheiten zu berücksichtigen. Auch ist die Lage der Vergleichskaufpreise nicht als besser oder schlechter gegenüber dem Bewertungsobjekt einzuschätzen.

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. **334.000,00 €**, der ermittelte **Vergleichswert** mit rd. **363.000,00 €** wird durch den Ertragswert hinreichend gestützt.

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**.

$$334.000,00 \text{ €} \times 0,75 + 363.000,00 \text{ €} \times 0,25 = 341.250,00 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{342.000,00 \text{ €}}$$

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 **unbelastete Verkehrswert** (Marktwert) für den 237,44/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 01324 Dresden, Eibauer Straße 12 verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im DG und dem Abstellraum im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 4**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Bühlau</i>	<i>2457</i>	<i>1</i>
Gemarkung		Flurstück
<i>Bühlau</i>		<i>355/4</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 28.04.2025 mit rd.

342.000,00 €

in Worten: dreihundertzweiundvierzigtausend Euro

geschätzt.

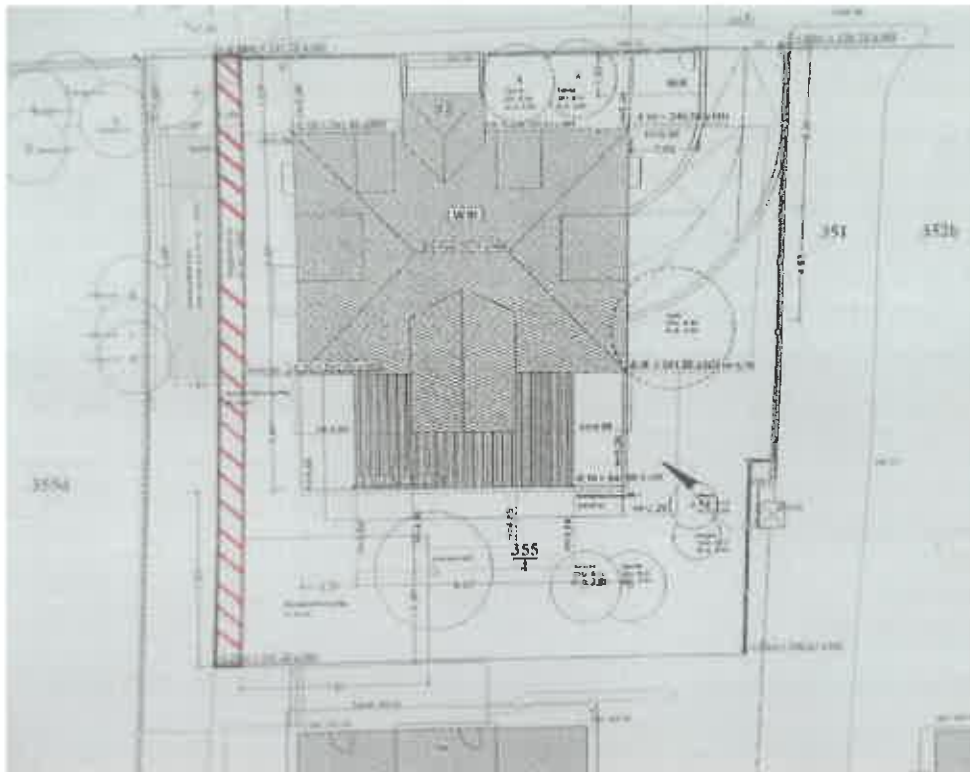
10 Wertbeeinflussung auf Grund der Eintragungen lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuches

In Abt. II des Wohnungsgrundbuches von Bühlau ist unter den lfd. Nr. 1 eine:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 355/3 von Bühlau (Blatt.); gemäß Bewilligung vom 23.03.2006 (UR-NR., Notar in Dresden); eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 04.04.2006 in Blatt ... und bei Anlegung der Wohnungsgrundbücher – Blätter bis - übertragen am 04.08.2008.

eingetragen.

Lage/Verlauf bzw. Fläche des Wegerechts – hier rot gekennzeichnet



Nach Einsicht der Grundakte wurden hierin in den Unterlagen die Festlegungen zum Recht eingesehen.

„Das belastete Grundstück darf auf einer Wegefläche von der Straße aus bis zur rückwärtigen Fluchtlinie des Gebäudes Eibauer Str. 12 und in der Breite des dort vorhandenen Weges nur zum Zweck des Erreichens und Verlassens des berechtigten Grundstücks begangen und mit Fahrzeugen aller Art einschl. Kraftfahrzeugen, befahren werden, im vorbestimmten Rahmen im Übrigen so, wie dies nach den Bedürfnissen der bestimmungsgemäßen Nutzung des berechtigten Grundstücks erforderlich ist.

Das Abstellen von Fahrzeugen und das Lagern von Gegenständen auf dem belasteten Grundstück ist nicht gestattet.

Der Eigentümer ist in diesem Rahmen nur zur Duldung verpflichtet, nicht jedoch zur Gewährleistung eines bestimmten Ausbauzustandes, einer bestimmten Tragfähigkeit des Untergrundes und der zum Weg gehörenden Bauwerke, oder zur Gewährleistung der Befahrbarkeit bei Schnee und anderen, die Benutzbarkeit beeinträchtigenden oder ausschließenden Witterungsbedingungen.“

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 03.07.2025

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

11 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.

12 **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 Beileihungswerts 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

13 **Verwendete objektbezogene Unterlagen**

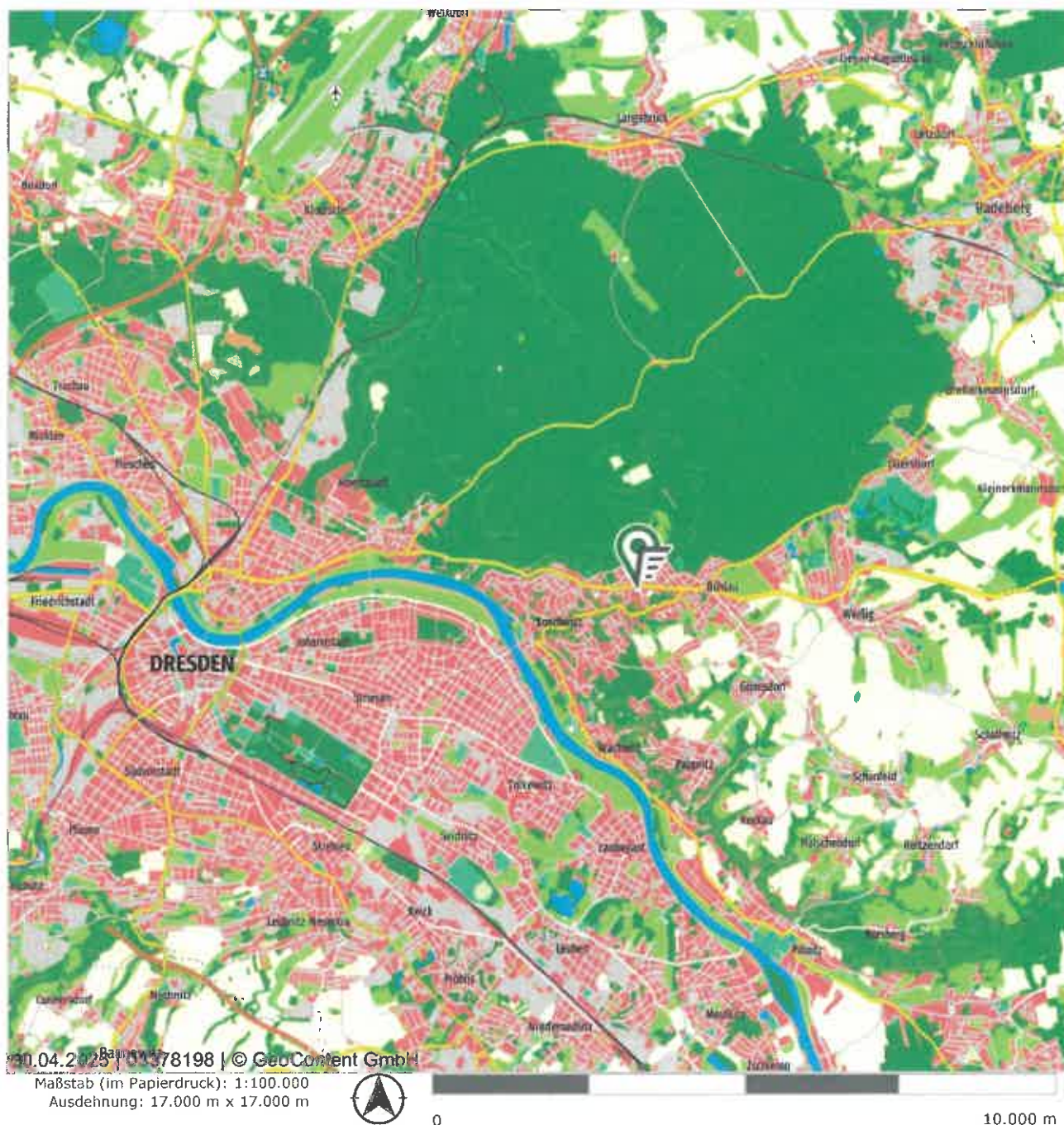
- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 09. Oktober 2024
- [U2] Auszüge aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen vom 14. März 2025
- [U3] Planrechtliche Auskünfte über den Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden auf der Homepage von Dresden
- [U4] Auszugsweise eingeholte Kopien beim Grundbuchamt Dresden aus der Grundakte zur Teilungserklärung und Kopien zu den Inhalten der Grunddienstbarkeit in Abt. II
- [U5] Auszug aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden vom 09. Mai 2025
- [U6] Kopien der Gebäudeversicherung, des Energieausweises, des Mietvertrages, der Verwalterbeauftragung, der Gebäudeversicherung, etc. – vom Miteigentümer zur Verfügung gestellt
- [U7] Auskünfte über Baulasten der Landeshauptstadt Dresden vom 13. März 2025
- [U8] Auskünfte zum Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden vom 05. März 2025
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Mietpreisrecherchen, Vergleichsmieten: über on-geo und verschiedene Internet-Immobilienportale, Mietspiegel Dresden
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.boris.sachsen.de

14 **Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 14.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 41
Anlage 14.2:	Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)	Seite 42
Anlage 14.3:	Fotodokumentation	Seite 43 – 52
Anlage 14.4:	Darstellung der Lage des Wohnungseigentums Nr. 4	Seite 53

Anlage 14.1

Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



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

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

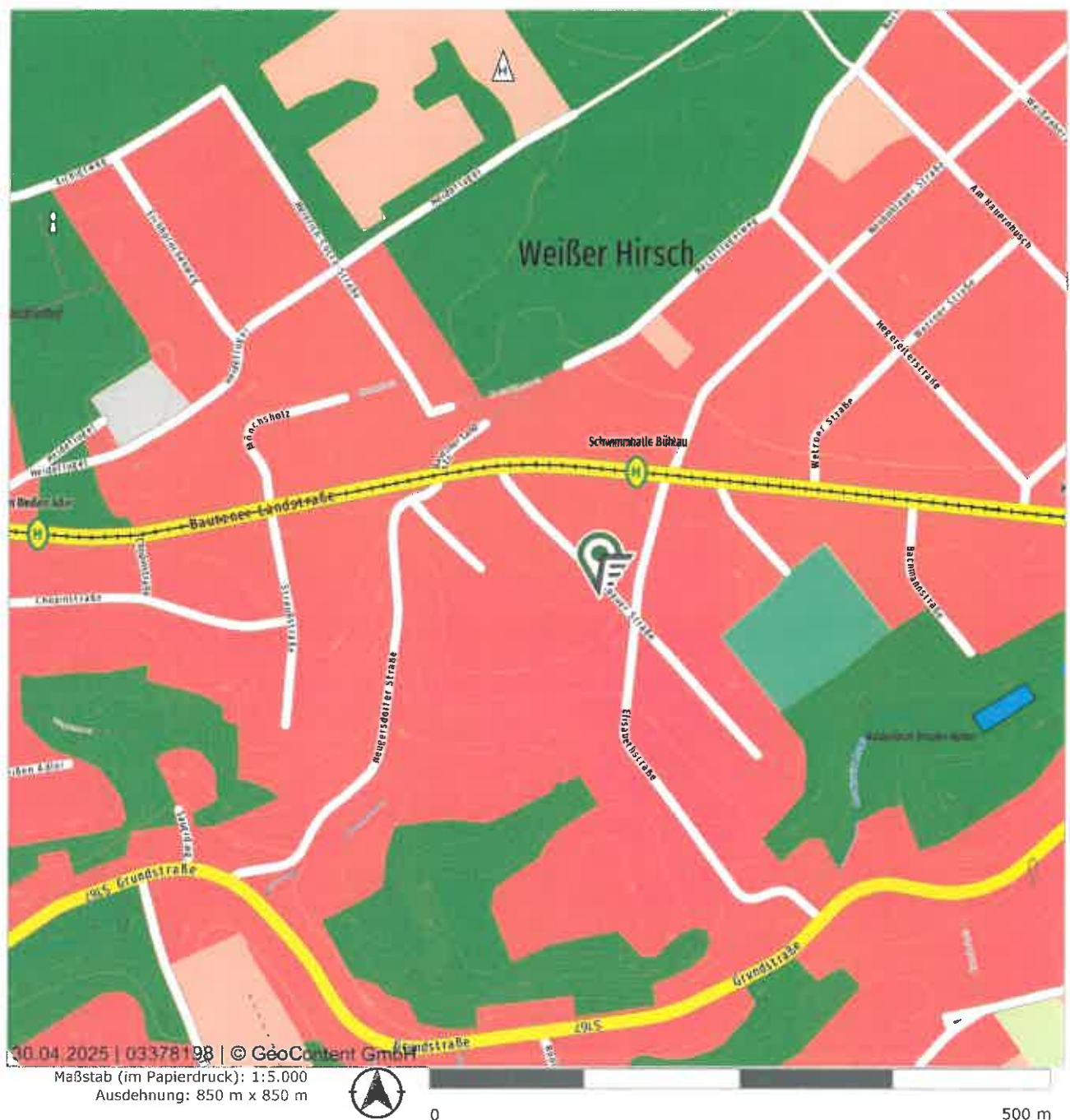
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03378198 vom 30.04.2025 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 14.2

Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



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

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 03378198 vom 30.04.2025 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

Seite 42

Anlage 14.3 Fotodokumentation

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

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		Gemeinschaftseigentum Gebäudeansicht von der Eibauer Straße mit Kennzeichnung der Lage des Wohnungseigentums

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(2)	 A photograph showing the rear view of a multi-story residential building with a light-colored facade and a red-tiled roof. A red arrow points to the roofline. A dark car is parked in the foreground on a grassy area.	Rückansicht und Lage des Wohnungseigentums Nr. 4 über das gesamte DG
(3)	 A photograph showing a close-up view of a balcony on the upper floor of the building. The balcony has a metal railing and is partially covered by a dark roof structure. The building's facade is light-colored with red window frames.	Blick auf Balkon des Wohnungseigentums Nr. 4

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(4)		Blick auf die giebel- seitige Feuer- /Rettungstreppe (mit Austritt vor dem Fenster des Woh- nungseigentums Nr. 4
(5)		Stellplatzfläche vor dem MFH an der Eibauer Straße

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(6)		Zufahrt zu den 3 weiteren Stellplätzen und mit Geh- und fahrtrecht belastete Fläche Zufahrt zum dahinter befindlichen, nachbarlichen Grundstück
(7)		Nordwestliche Giebelansicht und Ansicht Eibauer Straße mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 4

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(8)		Gartenbereich
(9)		Geschosstreppe im EG

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(10)		Treppenhaus im EG
(11)		Sockelbereich

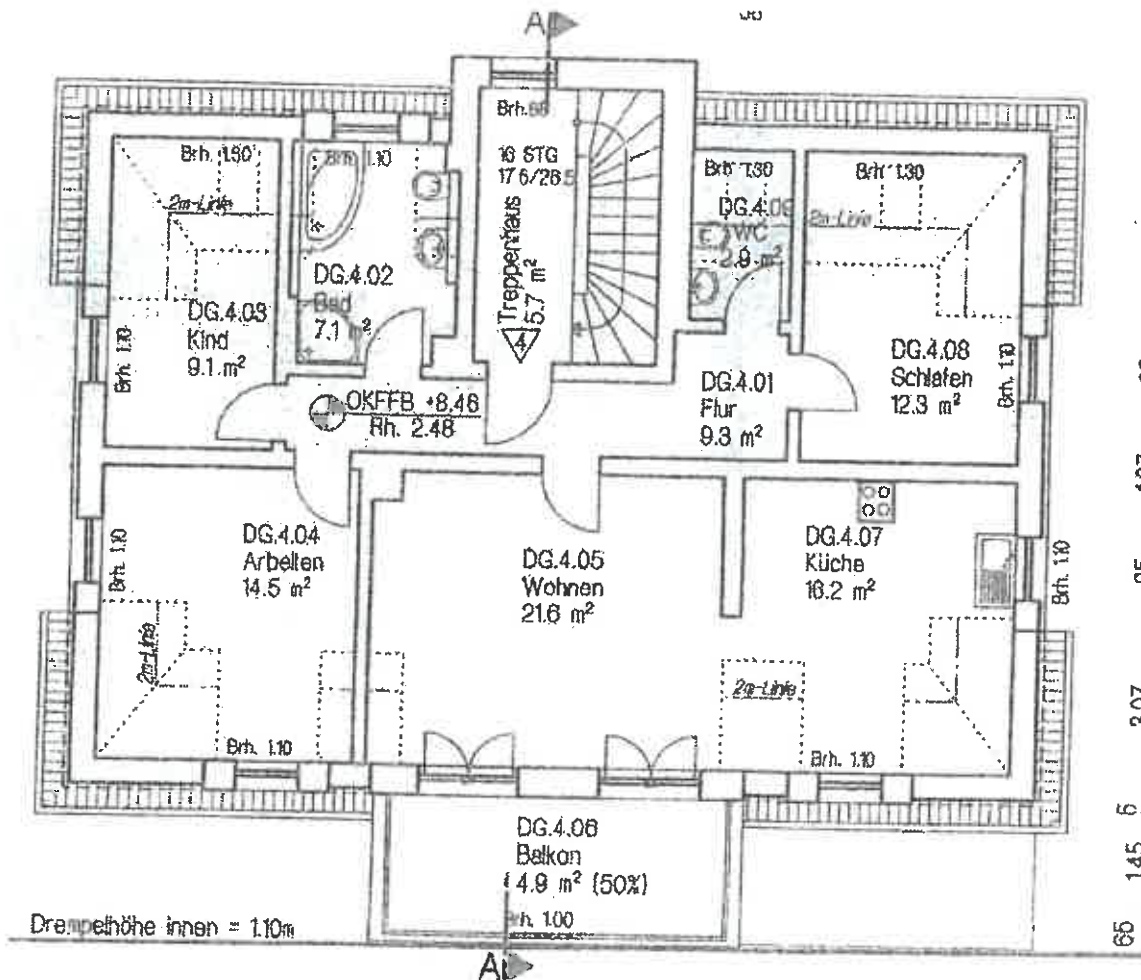
Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(12)		Rissbildung im EG im Treppenhaus
(13)		Hausinstallationen im EG

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(14)		Abstellräume im EG für die Wohnungseigentume
(15)		Rissbildungen im Treppenhaus im 1.OG

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(16)		Treppenhaus mit Blick vom DG zum 2.OG

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(17)		Bodenluke als Zugang zu Revisionszwecken in den nicht ausgebauten Spitzboden

Anlage 14.4 Darstellung der Lage des Wohnungseigentums Nr. 4 und des Grundrisses



Grundriss des Wohnungseigentum Nr. 4 im DG

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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.