

**ANTONIUS Sachverständigen
GmbH**

Am Henschel 7
01665 Klipphausen



Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski

*von der IHK Dresden öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken*

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Amtsgericht: **Dresden**

Zweck: **Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren**

Aktenzeichen: **520 K 207/24**

Objekt: **Wohnungsgrundbuch von Dresden-Neustadt Blatt 13185
66/1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 1968f mit 430 m²,
Erlenstraße 20, verbunden mit dem Sondereigentum an
der Eigentumswohnung Nr. 5
2-Raum-Wohnung im II. Obergeschoss mit 58,15 m² Wfl.**

Lage des Objektes: **Erlenstraße 20
01097 Dresden**

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: **13.12.2024**

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 5: **153.000 €**



Zusammenfassung

Grundbuchamt:	Dresden
Gemarkung:	Dresden-Neustadt
AZ.: 520 K 207/24	Blatt 13185
Bewertungsgegenstand:	Eigentumswohnung Nr. 5
Anschrift:	Erlenstraße 20 in 01097 Dresden
Objektart:	2-Raum-Eigentumswohnung
Wohnfläche:	58,15 m ²
Baujahr:	1895
Tag der Ortsbesichtigung:	13.12.2024
Qualitäts- und	
Wertermittlungsstichtag:	13.12.2024
Verkehrswert:	153.000 €
Art des Wertermittlungsverfahrens:	Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren
Vermietungsstand:	vermietet
Zubehör:	-

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2-Raum-Wohnung im II. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Erlenstraße 20 in Dresden.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grundbuchinhalt	4
3 Flächenberechnung	5
4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes.....	5
4.1 Erschließungszustand	7
4.2 Bebaubarkeit	8
4.3 Stellplätze.....	8
4.4 Denkmalschutz.....	8
4.5 Altlasten	8
4.6 Baulasten	8
4.7 Energetischer Zustand.....	9
4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	9
5 Beschreibung der baulichen Anlagen.....	10
5.1 Grundstücksbebauung.....	10
5.2 Baubeschreibung.....	10
5.3 Restnutzungsdauer	12
5.4 Reparaturrückstau	14
6 Bewertung.....	15
6.1 Allgemeines.....	15
6.2 Bodenwertermittlung.....	16
6.3 Ertragswertermittlung	17
6.4 Vergleichswertermittlung	22
7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
8 Verkehrswert.....	28

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Dresden

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 13.12.2024
- Grundbuchauszug vom 30.09.2024
- von der WEG-Verwaltung: Teilungserklärung, Protokolle WEG-Versammlung 2022, 2023,2024
- Auskünfte durch:
 - Gutachterausschuss Dresden
 - Auskunft Baulastenverzeichnis
 - meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung
 - WEG-Verwaltung

2 Grundbuchinhalt

Grundbuchamt Dresden; Grundbuch von Dresden-Neustadt;

Gemarkung: Dresden-Neustadt; Wohnungsgrundbuch

Blatt 13185

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. 1: 66/1.000 MEA an Grundstück Dresden-Neustadt Flst. 1968f mit 430 m², Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss laut Aufteilungsplan Nr. 5 und dem mit gleicher Nr. bezeichneten Abstellraum und Waschmaschinenraum im Treppenhaus

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 13181 bis Blatt 13192); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf Bewilligung vom 05.06.2002 und ff. Notar Dr. Schildge

Abt. I:

Ifd. Nr. 3: xxx

Abt. II:

Ifd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Dresden, AZ 520 K 270/24), eingetragen am 30.09.2024

Abt. III: lag nicht vor

3 Flächenberechnung

Es wurde ein Wohnungsgrundriss (Anlage 5) übergeben. Die Wohnfläche wurde mit 58,15 m² von der WEG-Verwaltung benannt.

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

Lage, regional

Bundesland:	Sachsen
Regierungsbezirk:	Dresden
Stadt/Ort:	Dresden
Stadtteil:	Neustadt
Einwohner:	ca. 563.311

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Landeshauptstadt von Sachsen, in Dresden. Dresden hat ca. 563.311 Einwohner und ist nicht nur industrielles, sondern auch kulturelles und touristisches Zentrum des Freistaates Sachsen.

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

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

Seit dem Jahr 2000 kann Dresden wieder Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Damit hat Dresden eine bessere Entwicklung als Sachsen insgesamt: Für den Freistaat wird laut Studie der Bertelsmann Stiftung durchschnittlich ein Bevölkerungsverlust von 10% prognostiziert.²

Auch die Trendprognose ist positiv, so wird auch künftig mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung mit leichten Bevölkerungsgewinnen gerechnet.

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

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

Dresden verfügt über ein modernes und gut ausgebautes Autobahn- und Bundesstraßennetz. Dresden weist direkte Anbindungen an die Autobahnen A 4 (Görlitz), A 13 (Berlin) und A 17 (Prag) sowie an die Bundesstraßen B 97 nach Norden, B 6 nach Osten und Westen, B 170 nach Süden, B 172 nach Südosten und B 173 nach Südwesten auf. Der Flughafen Dresden-Klotzsche ist rund 9 km vom Stadtzentrum entfernt. Als Haltepunkt im ICE-, IC- und EC-Schiennetz der Deutschen Bahn besteht eine gute Anbindung an alle Großstädte in Deutschland und einige europäische Staaten.

¹ [Bund, Länder und Kreise - Sachsen, Land - Statistik der Bundesagentur für Arbeit](#)

² Bertelsmann Stiftung (2012) Wegweiser Kommune - Indikatoren des Politikfeldes "Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial" URL: <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographietypen/Demographietypen.action#>

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil **Dresden-Neustadt**.

Der Stadtteil Dresden-Neustadt befindet sich im Stadtzentrum rechts der Elbe und wird als „Szene-Viertel“ bezeichnet. Er gilt in Dresden als mittlere bis gute Wohnlage und gute Geschäftslage.

Er wird zu einem großen Teil von geschlossener Blockrandbebauung mit Hinterhäusern geprägt, welche als Altbausubstanz im Stile des ausgehenden 19. und frühen 20. Jahrhunderts saniert sind. Baulücken wurden mit neuen Gebäuden geschlossen.

Verkehrslage

Fern- und Nahverkehrsverbindungen

Bundesstraße B 170,	ca.	400 m
Bundesstraße B 97	ca.	300 m
Bahnhof Dresden-Neustadt	ca.	1,7 km
Autobahnanschluss A 4	ca.	3 km
Flughafen Dresden	ca.	9 km

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

Charakteristika der Mikrolage:

- relativ ruhige Wohnlage, dennoch zentral
- in der Umgebung weitere Mehrfamilienhäuser (4- bis 5-geschossig, meist geschlossene Bauweise)
- ausreichend Haltestellen des ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe vorhanden

Beschaffenheit

Das Grundstück liegt relativ eben. Eine Zufahrt ist nicht vorhanden. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein Schauer für das Unterstellen von Fahrrädern sowie eine kleine Grünfläche mit zwei großen Laubgehölzen.

Störeinflüsse

Entsprechend dem Themenstadtplan der Stadt Dresden wurden keine Störeinflüsse durch Flug-, Schienen-, oder Straßenverkehrslärm festgestellt. Der Mieter nannte gelegentlich Fluglärm und Lärm der Bahnlinie.



4.1 Erschließungszustand

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

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

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

Straße

asphaltiert, Fußwege auf beiden Seiten

Vorh. Anschlüsse

Wasser, Strom, Fernwärme, Telefon, Kabel

Entsorgung

Städtische Kanalisation

Beitrags – und abgabenrechtliche Situation

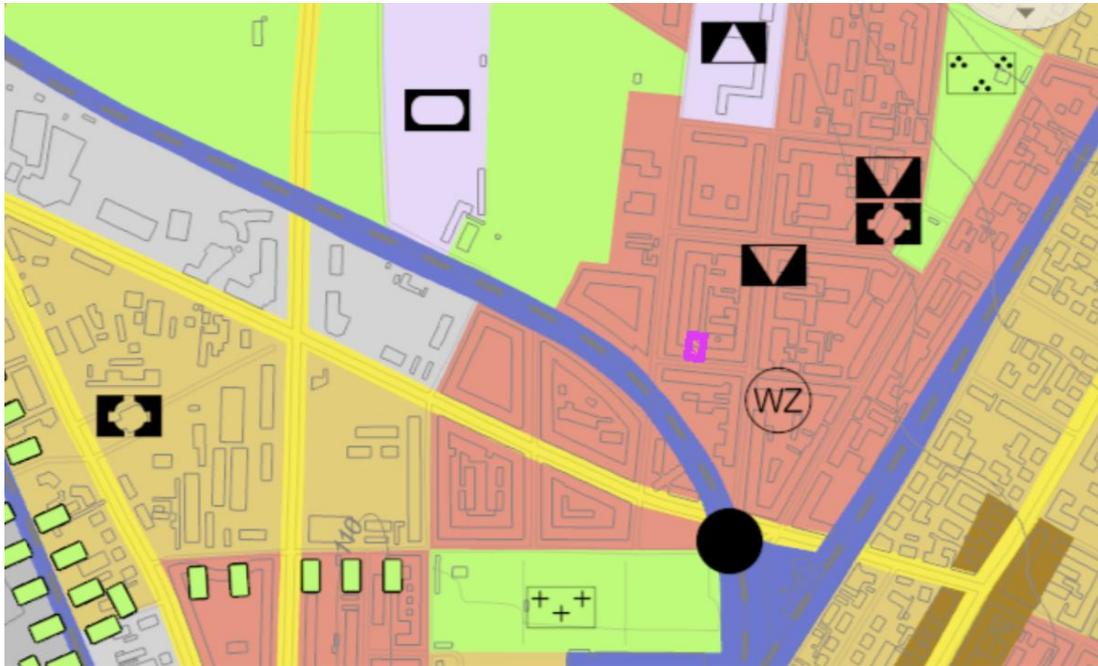
Das Grundstück ist voll erschlossen.

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

4.2 Bebaubarkeit

Das Flurstück mit 430 m² ist mit einem ca. 1895 errichteten Mehrfamilienhaus in Zeilenbauweise bebaut.

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Dresden weist das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“ ausgewiesen.



Quelle: Themenstadtplan Dresden

Eine weitere Bebauung ist nicht möglich.

4.3 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

Es sind wenige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es wird als Mietshaus in geschlossener Bauweise in der Denkmalliste geführt.

Kurzcharakteristik 09214874 Dresden, Erlenstraße 20 Neustadt * Mietshaus in geschlossener Bebauung; weitgehend authentisch erhaltenes spätgründerzeitliches Mietshaus, Teil einer geschlossenen Häuserzeile der späten Gründerzeit, baugeschichtlich und stadtentwicklungsgeschichtlich bedeutend Datierung Ausweisungsstelle um 1895 (Mietshaus)

4.5 Altlasten

Für das Bewertungsobjekt wurde keine Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster vorgelegt. Aufgrund des Baualters ist nicht mit dem Vorliegen von Altlasten zu rechnen.

4.6 Baulasten

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

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde eingeholt (Anlage 7). Demnach sind keine Baulasten eingetragen.

4.7 Energetischer Zustand

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat ursprünglich am 01.10.2007 in Kraft. Die letzte Novelle der EnEV vom 1. Mai 2014 enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam wurde: Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wurde um durchschnittlich 25 Prozent und der Wert für die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt. Die Anforderungen an die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 entsprechend strenger.³

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

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

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

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

Das Objekt fällt unter einen Ausnahmetatbestand des Gebäudeenergiegesetzes (Denkmalschutz). Ein Energieausweis liegt deshalb nicht vor.

³ <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>

4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

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



Der Wohnungsleerstand im Gebiet des Bewertungsobjekts liegt zum Bewertungsstichtag bei 6,83% (Quelle: Themenstadtplan Dresden).

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem 1895 errichteten Mehrfamilienhaus. Dabei befindet sich die zu bewertende Wohnung im II. Obergeschoss. Im Innenhof befindet sich eine kleine Grünfläche sowie ein Fahrradabstellplatz.

5.2 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören.

Die in diesem Gutachten aufgeführten Beanstandungen, Schäden und Mängel haben rein informativen Charakter **ohne Anspruch auf die Vollständigkeit eines Bauschadensgutachtens** und stellen insofern keine abschließende Auflistung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder nur schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Außerdem wird davon ausgegangen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt.

Gemeinschaftseigentum

Das Gebäude ist V-geschossig und voll unterkellert.

Konstruktion: Massivbau

Dach: Mansarddach mit Schieferdeckung, Regenentwässerung aus Zink

Fassade: mineralischer Putz

Decken: über Keller massive Decke (preußisches Kappengewölbe), sonst Holzbalkendecken

Treppenhaus: verputzt, farblich gestaltet; kein Aufzug

Treppe: Steintreppe, im Treppenlauf mit Linoleum belegt; Metallgeländer

Fenster: Holzfenster mit Wärmedämmverglasung (2003) ohne Rollläden

Heizung: Fernwärme

Elektrik: 2003

Keller (Fotos 15,16):

Fußboden: Estrichbeton

Decke: preußisches Kappengewölbe

Wände unverputzt, Naturstein, Mauerwerk

etwas aufsteigende Feuchtigkeit

Fernwärmeübergabestation mit Warmwasserbereiter

Treppenhaus: auf halber Treppe per Sondernutzungsrecht zugeordneter **Abstellraum** für die Waschmaschine (Foto 14)

Wohnung Nr. 5 (Foto 8-12)

im 2. Obergeschoss links

Raumhöhe: 2,83 m

Wohnungstür	Holztür
Fußböden	Laminat, Fliesen
Innentüren:	Blendrahmentüren (weiß), tlw. mit Glaseinsatz
Wände	verputzt, Raufasertapete
Fenster:	Holzfenster mit Wärmedämmverglasung, 2-fach verglast
Diele	Fußboden Laminat, Wände verputzt, Raufasertapete, Klingel- und Wechselsprechanlage
Bad	gefliester Fußboden, Hänge-WC, 1 Waschbecken, eingeflieste Badewanne, 2 m hoch gefliest,
Wohnzimmer	Laminatbelag, Wände verputzt, Raufasertapete
Küche	Fliesenspiegel, Zugang zum Balkon
Balkon	Metallkonstruktion, mit Holz belegt, Metallgeländer
Schlafzimmer	Fußboden Laminat, Wände verputzt, Raufasertapete

Außenanlagen und Sondernutzungsrechte

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, einschließlich der Verbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen, auch die Oberflächengestaltung des Grundstückes.

- Gehwege mit Betonplatten belegt
- Grünfläche
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder

5.3 Restnutzungsdauer

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

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1895 erbaut.

Die Restnutzungsdauer kann zum Bewertungsstichtag mit etwa 32 Jahren eingeschätzt werden. Als Gesamtnutzungsdauer werden 80 Jahre angenommen.

5.4 Reparaturrückstau

„Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für die Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.“ Das Objekt wurde ca. 1895 erbaut.

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

Wertrelevant sind die Mängel und Schäden, die für jeden Marktteilnehmer wahrnehmbar sind. Der Beschlusssammlung der letzten Eigentümerversammlung 2022 bis 2024 wurde entnommen, dass

- 2022 die Fernwärmeversorgung von SachsenEnergie übernommen wurde
- 2023 wurden Graffiti entfernt
- 2024 wurden Rauchwarnmelder in den Wohnungen installiert
- Legionellenbefall in der der DG- Wohnungen wurde thermisch behandelt und nachbeprob

Zudem wurde die WEG-Verwaltung nach der Höhe der Erhaltungsrücklage befragt. Dort wurde lediglich mitgeteilt, dass jährlich 4.237,44 € der Erhaltungsrücklage zugeführt werden.

Am Gemeinschaftseigentum wurde kein über das normale Maß hinausgehender Reparaturrückstau festgestellt.

Reparaturrückstau Gemein- schaftseigentum	0 €	MEA	Reparaturrückstau Ge- meinschaftseigentum (anteilig)
Wohnungsgrundbuch von Dresden-Neustadt Blatt 13185: 66/1.000 MEA an dem Grund- stück Flst. 1968f mit 430 m ² , Erlenstraße 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 5		66/1.000	0
Reparaturrückstau Sondereigentum			
Feuchtigkeit im Bad → Tapete fällt ab			200
			
Schimmelprobleme im Schlafzimmer (Außenwand oben)			500
In absehbarer Zeit: Fußböden (Laminat) erneuern			1.000
Reparaturrückstau (Zeitwert) gesamt:			1.700 €

6 Bewertung

6.1 Allgemeines

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

In diesem Gutachten werden sowohl das **Vergleichswert-**, als auch das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen.

6.2 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Dresden (Stand 01.01.2024) gibt für

- eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern
- dieser Bodenrichtwertzone 1308
- in geschlossener Bauweise
- für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern
- mit V Vollgeschossen
- und einer WGFZ von 2,4
- einen Wert von 1.200 €/m² an.

Der Bodenwert berechnet sich bei einer Grundstücksgröße von 430 m² mithin zu:

$$1.140 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 430 \text{ m}^2 \quad = \quad 490.200 \text{ €}$$

Das Bewertungsobjekt bezieht sich auf:

Bodenwert Gesamtgrundstück: Wohnungsgrundbuch Blatt 13185	490.200 €	MEA	Bodenwert- anteil
Wohnungsgrundbuch von Neustadt Blatt 13185 66/1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 1968f mit 430 m ² , Erlenstraße 20, verbunden mit dem Son- dereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 5		66/1.000	32.353 €

6.3 Ertragswertermittlung

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

Mieteinnahmen

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

Ermittlung der Wohnflächen:

Aus den übergebenen Unterlagen wurde die Wohnfläche mit **58,15 m²** ermittelt.

Mieteinnahmen Wohnen

Die Landeshauptstadt Dresden hat einen qualifizierten Mietpreisspiegel (Dresdner Mietspiegel 2025) herausgegeben.

Es ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von: 7,15 €/m²
untere Spanne: 6,22 €/m²
obere Spanne: 8,22 €/m²

Eine eigene aktuelle Internetrecherche (Immobilienscout24.de, Immowelt.de, Immonet.de) für Dresden-Dresden-Neustadt ergab für vergleichbare Wohnungen in Dresden folgende Mietangebote:

Wohnung	Wfl. [m ²]	Miete [€]	Miete [€/m ²]	Bemerkung
1	68	521	7,66	3-Zimmer-WG. Dresden Innere Neustadt
2	70	580	8,29	3-Zimmer-WG. Äußere Neustadt
3	49,46	510,23	10,32	2-Zimmer-WG. Großenhainer Straße 16b
4	53,45	499	9,34	2-Zimmer-WG. Rothenburger Straße 42
5	68	560	8,24	2-Zimmer-Wg.Leipziger Vorstadt
Mittel:			8,77	

Die vorliegende Wohnung im II. Obergeschoss ist nur über ein Treppenhaus erreichbar. Der Renovierungsstand ist in Ordnung, das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem mittleren Erhaltungszustand.

Deshalb wird eine Miete in Höhe von 7,80 €/m² in Ansatz gebracht.

Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe m ²	Nachhaltig erziel- bare Miete €/m ²	Rohertrag monatlich €	Rohertrag jährlich €
Wohnung Nr. 5	58,15	7,80	454	5.448
Summe:				5.448

Reparaturrückstau

Am Gemeinschaftseigentum wie auch am Sondereigentum wurde ein Reparaturrückstau für die zu bewertende Wohnung in Höhe von 1.700 € festgestellt.

Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Im Marktbericht Dresden 2024 auf S. 108 werden Liegenschaftszinssätze für weiterverkaufte Eigentumswohnungen (errichtet zwischen 1870 und 1920, mit einer Größe zwischen 46 und 70 m²) zwischen -3,43 und 6,68 % (Median 0,30, Mittelwert 0,51 %) angegeben.

Die in den vorangegangenen Berechnungen zugrunde gelegten Daten stammen zu großen Teilen aus den Jahren 2023 und 2022.

Im Verlauf des Jahres 2022 waren, bedingt durch Ukrainekrieg und Energiekrise, die Andeutungen größerer Umbrüche auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen. Insbesondere der eklatante Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite macht es für Käufer von Eigennutzerimmobilien mit wenig Eigenkapital und Einkommen zunehmend unmöglich, Immobilien zu erwerben. Auch beim Anstieg der Baukosten ist zurzeit keine Entspannung absehbar. Die Bewertung des vorliegenden Objektes fällt damit in eine Phase großer Unsicherheit, verbunden mit sinkender Nachfrage.

Daher erscheint ein Abschlag auf die ermittelten Werte angemessen. Für den Liegenschaftszins muss sich eine Erhöhung ergeben.

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

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

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

- p Liegenschaftszinssatz in %
- n Restnutzungsdauer in Jahren
- q 1 + p/100

Bei einem Liegenschaftszinssatz von **1,00 %** und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **32** Jahren beträgt der Barwertfaktor 27,2696.

Bewirtschaftungskosten

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Renditebeeinflussend sind nur die Kosten, welche nach mietrechtlichen Bestimmungen nicht auf die Mieter umgelegt werden und beim Grundstückseigentümer/Vermieter verbleiben. Mangels geeigneter Angaben zum Bewertungsobjekt werden im Bewertungsfall die nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten auf der Basis von Erfahrungssätzen geschätzt.

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

Entsprechend Ertragswertrichtlinie Anlage 1 betragen die

- Verwaltungskosten 230 € jährlich je Wohngebäude, anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindexes (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2024: $120,2/77,1 = 1,52$). Es ergeben sich Verwaltungskosten von 350 €. Hier werden 3 % gewählt.
- Instandhaltungskosten 9,00 €/m² Wohnfläche, anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindexes (Ausgangswert Oktober 2001 bis Oktober 2024: $117,3/77,1 = 1,56$). Es ergeben sich Instandhaltungskosten von 14,03 €/m² Wohnfläche.
- Kosten des Mietausfallwagnisses 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung.

Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 5

Rohertrag			5.448,00	€
Verwaltungskosten nach II. BV		./.	350,00	€
Instandhaltung	14,03 €/m ² x 58,15 m ²	./.	815,84	€
Mietausfallwagnis	2 %	./.	108,96	€
Bewirtschaftungskosten in %	23,3994 %			
Reinertrag:		=	4.173,20	€
Reinertragssplittung Bodenwert				
Liegenschaftszinssatz:	1,00 %			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:		-	323,53	€
Gebäudeertrag		=	3.849,67	€
Restnutzungsdauer	32 Jahre			
Liegenschaftszinssatz:	1,00 %			
Barwertfaktor	27,2696			
Gebäudeertragswert		=	104.978,96	€
Reparaturrückstau		./.	1.700,00	€
anteiliger Bodenwert		+	32.353,00	€
Ertragswert Wohnung Nr. 5		=	135.631,96	€
	gerundet	=	135.000	€

6.4 Vergleichswertermittlung

Beim Gutachterausschuss Dresden wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung eingeholt (siehe Anlage 6).

Es handelt sich hier um eine Wohnung, die ca. 1895 erbaut wurde.

Deshalb wurden nur Wohnungen in Dresden-Neustadt angefragt, die zwischen 1880 und 1920 erbaut wurden.

Es wurden fünf Verkaufsfälle, die in den wertbedeutsamen Kriterien

Gebäudeart: **Mehrfamilienhaus (MFH) und Mehrfamilienhaus (WGH)**

Lage: **Dresden-Neustadt und vergleichbare Lagen**

Baujahr: **1880 - 1920**

Zustand: **san. Altbau**

Vertragsdatum: **ab 01.01.2023 bis 13.12.2024**

Wohnfläche: **44-100 m²**

Vertragsart: **Weiterverkauf, Wohneigentum**

Orts- und nutzungsspezifische Einschätzung der preiswirksamen Konjunkturfaktoren:

freier Markt

keine Förderung mit öffentlichen Mitteln

vergleichbar sind, aufgelistet.

Lfd. Nr.	Lage	Gemarkung	Kaufdatum	Gebäudeart	Baujahr	Geschosslage	Wohnfläche [m ²]	€/m ²
1	Erlenstraße	Dresden-Neustadt	02/2023	MFH	1890	2. OG	67	3.135
2	Erlenstraße	Dresden-Neustadt	09/2023	MFH	1895	EGG	63	2.302
3	Erlenstraße	Dresden-Neustadt	12/2023	MFH	1895	1. OG	79	2.648
4	Johann-Meyer-Straße	Dresden-Neustadt	10/2024	MFH	1890	DG	86	2.896
5	Erlenstraße	Dresden-Neustadt	11/2024	MFH	1895	DG	89	3.090

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

- **Objektart**

Objektart	Wohnhaus	Wohn- u. Geschäftshaus
UK	1,00	0,955

Die entsprechenden Koeffizienten werden angesetzt.

- **Gemarkung**
Umrechnungskoeffizienten (UK) für den Teilmarkt Erstverkauf Wohnungseigentum (Auszug), san. Altbau
Alle Vergleichskauffälle stammen aus Dresden-Neustadt. → UK 1,00

- **Konjunkturelle Weiterentwicklung**

Im neuesten Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden Halbjahr 2024 ist für Eigentumswohnungen folgende Auswertung auf S. 15 enthalten:

Demnach sind allein zwischen 2022 und 2023 die Preise für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf deutlich gesunken.

Für die Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2023 wird deshalb ein Abschlag von 5 % vorgenommen.

→ Koeffizient 0,95.

- **Verkehrslärm**

Für die Erlenstraße wird in der Straßenverkehrslärmkarte des Umweltatlas der Stadt Dresden keine Verkehrslärmbelastung ausgewiesen. → Koeffizient 1,00.

Auch für die Vergleichskauffälle 1, 2, 3, 4 und 5 wird kein Verkehrslärm ausgewiesen.

- **Stockwerk**

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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im II. Obergeschoss
→ Koeffizient 1,01.

Für die Fälle der Kaufpreissammlung werden die entsprechenden Koeffizienten angesetzt.

- **Wohnfläche**

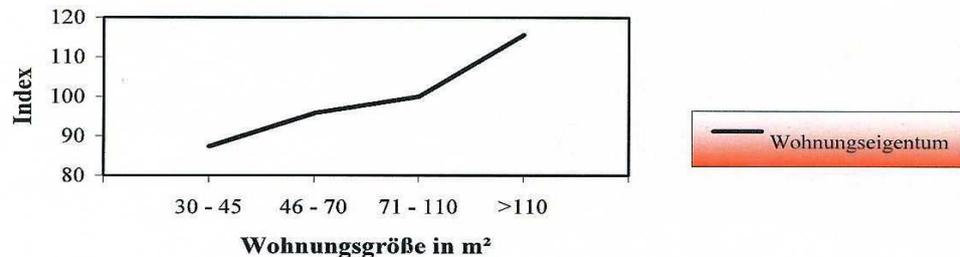
Während üblicherweise eine Anpassung der Wohnfläche der Vergleichsobjekte nach der Formel von [Streich] vorgenommen wird:

$$F = (2,9526/1,0875) \times \text{Wohnfläche}^{-0,2351}$$

gilt dieser Zusammenhang (Quadratmeterpreis umso höher je kleiner eine Wohnung ist) in Dresden nicht mehr. Der Grundstücksmarktbericht 2011 der Stadt Dresden zeigt vielmehr bereits folgende Abhängigkeit:

Kaufpreise von Immobilien werden nach individuellen Gegebenheiten ausgehandelt, aber nicht immer entsprechen die Werte der statistischen Erwartungshaltung. Obwohl nur auf dem freien Markt in Geschosshäusern gehandelte Wohnungen der Stichprobe zu Grunde gelegt wurden und auch das Souterrain ausgeschlossen ist, bewirkt die Zusammenfassung verschiedener Bau- bzw. Sanierungsjahre, Ausstattungen, differenzierter Lage im Stadtgebiet etc. Abweichungen von der Erwartungshaltung. Auch individuelle Nutzungsmöglichkeiten, wie Gartenanteile oder Split-Level-Wohnungen und Merkmale wie die Geschosslage oder Individualität des Objektes beeinflussen den Durchschnittspreis.

Orientierungswerte für Wohnungsgrößenabhängigkeit aus Kaufverträgen der Jahre 2009 und 2010 im Erst- und Weiterverkauf (Wohnungen mit der Größe zwischen 71 – 110 m² als 100 % gesetzt)



- Die zu bewertende Wohnung ist **58,15** m² groß → Koeffizient 0,95.
- Die Kauffälle 1, 2 sind etwas größer → Koeffizient 0,96.
- Der Kauffall Nr. 3 ist größer → Koeffizient 0,98.
- Die Kauffälle 4 und 5 sind noch größer → Koeffizient 1,02.

- **Erst-/ Weiterverkauf**

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

Vergleichs- kauffall	I		II		III		IV		V	
	Ausprä- gung	UF	Aus- prä- gung	UF	Aus- prä- gung	UF	Aus- prä- gung	UF	Ausprä- gung	UF
Kauf- preis €/m ²	3.135		2.302		2.848		2.896		3.090	
Kaufzeit- punkt	02/23	0,95	09/23	1,00	12/23	1,00	10/24	1,00	11/24	1,00
Wohnflä- che m ²	67	0,95/ 0,96	63	0,95/ 0,96	79	0,95/ 0,98	86	0,95/ 1,02	89	0,95/ 1,02
Geschoss	2.OG	1,01/ 1,01	EG	1,01/ 0,99	1.OG	1,01/ 1,00	DG	1,01/ 1,02	DG	1,01/ 1,02
Objektart	WGH	0,95 /0,95	MFH	0,95 /1,00	WGH	0,95 /0,95	WGH	0,95 /0,95	MFH	0,95 /1,00
Erst-/Wei- terverkauf	Weiter- verkauf	1,00/ 1,00	Weiter- verkauf	1,00/ 1,00	Weiter- verkauf	1,00/ 1,00	Wei- terver- kauf	1,00/ 1,00	Weiter- ver- kauf	1,00/ 1,00
Verkehrs- lärm	Kein Lärm	1,00/ 1,00								
Gemar- kung	Dres- den- Neu- stadt	1,00								
Vergleichs- preis	2.947		2.208		2.788		2.671		2.707	
arithm.	Mittel	I-V:	2.664							

Der mathematisch ermittelte durchschnittliche Preis /m² Wohnfläche der Wohnungen 1, 2, 3, 4 und 5 beträgt **2.664** €/m². Dieser wird den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

Statistischer Mittelwert

- x Vergleichspreise I – V
arithmetischer Mittelwert = **2.664** €/m²
- n Anzahl der Relationen (Vergleichspreise) = 5
- S Standardabweichung

$$\sum x = 13.321 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = \sqrt{76.324,7} = 276$$

Die Normalverteilungsspanne ergibt sich zu 2.250 €/m² bis 3.078 €/m². Innerhalb einer Verteilung um den Mittelwert von +/- 1,5 S finden sich fast alle Vergleichswerte.

Abschließend wird noch der Variationskoeffizient V untersucht.

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

Der Variationskoeffizient beschreibt die Güte des Datenmaterials.
Ein Variationskoeffizient bis 0,1 ist als sehr gut; bis 0,2 als gut, bis 0,3 als bedenklich zu bewerten. Variationskoeffizienten ab 0,3 sind zu verwerfen.

Der ermittelte Variationskoeffizient von **0,10** ist als sehr gut zu bewerten.
Auf das Bewertungsobjekt bezogen bedeutet dies:

Objekt:	Wohn-/Nutz Fläche [m²]	Preis [m²]	€	Rep- stau [€]	Vergleichs- wert [€]
Eigentumswoh- nung Nr. 5	58,15	x 2.664	= 154.912	1.700	153.212

VERGLEICHSWERT Eigentumswohnung Nr. 5 im II. OG gerundet: 153.000

7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abt. II des Grundbuches finden sich keine wertrelevanten Eintragungen.
Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

8 Verkehrswert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus in Dresden-Neustadt, Erlenstraße 20. Die 58,15 m² große Wohnung liegt im II. Obergeschoss.

Es gibt keinen Aufzug im Gebäude.

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

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Objekt:	Ertragswert [€]	Vergleichswert [€]
Wohnungsgrundbuch von Dresden-Neustadt Blatt 13185 66/1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 1968f mit 430 m ² , Erlenstraße 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 5	135.000	153.000

Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um 13,33 %.

Entscheidend für die Ableitung des Verkehrswertes ist das Vergleichswertverfahren.

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 5: 153.000 €