

**ANTONIUS Sachverständigen
GmbH**

Am Henschel 7
01654 Klipphausen



Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski

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

Gutachten Nr. 25032

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Amtsgericht: Dresden

Zweck: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 520 K 215/22

Lage des Objektes: 01219 Dresden
Marianne-Bruns-Straße 7a

Objekt: Reihemittelhaus
auf Grundstück Flst. 1026 mit 148 m²

Qualitäts- und

Wertermittlungsstichtag: **03.03.2025**

Tag der Ortsbesichtigung: **03.03.2025**

Verkehrswert: **355.000 €**



Zusammenfassung

Grundbuchamt:	Dresden
Gemarkung:	Leubnitz-Neuostra
AZ.: 520 K 215/22	Blatt 3776
Bewertungsgegenstand:	Reihenmittelhaus
Anschrift:	Marianne-Bruns-Straße 7a, 01219 Dresden
Objektart:	Wohnhaus
Wohnfläche:	ca. 123,39 m ²
Baujahr:	ca. 2000
Tag der Ortsbesichtigung:	03.03.2025
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	03.03.2025
Verkehrswert:	355.000 €
Art des Wertermittlungsverfahrens:	Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren
Vermietungsstand:	-
Zubehör:	-

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 2000 errichtetes Reihenmittelhaus mit Stellplatz vor dem Haus und kleinem Garten hinter dem Haus, in einer Wohnsiedlung in Dresden – Leubnitz/Neuostra.

Es fand zum Ortstermin am 03.03.2025 nur eine Außenbesichtigung statt, da die geladenen Parteien nicht anwesend waren.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grundbuchinhalt	4
3 Mieter und Flächen	5
4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes	6
4.1 Erschließung	8
4.2 Bebaubarkeit	8
4.3 Stellplatzverordnung	9
4.4 Denkmalschutz	9
4.5 Baulasten/Altlasten	9
4.6 Energieausweis	9
4.7 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	10
5 Beschreibung der baulichen Anlagen	10
5.1 Grundstücksbebauung	10
5.2 Restnutzungsdauer	11
5.3 Baubeschreibung	11
5.4 Außenanlagen	12
5.5 Reparaturrückstau	13
6 Bewertung	14
6.1 Allgemeines	14
6.2 Bodenwert	15
6.3 Sachwert	16
6.4 Marktanpassung des Sachwertes	21
6.5 Ertragswert	23
7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände	27
7.1 Reparaturrückstau	27
7.2 Grundbuch	27
8 Verkehrswert	29

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Dresden
Abteilung Zwangsversteigerung

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 03.03.2025

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 03.03.2025

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 03.03.2025
- die übergebenen Unterlagen vom Amtsgericht: Grundbuch
- Informationen des Gutachterausschusses Dresden, Nachbarn
- meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung
- Grundbuchauszug vom 05.02.2025

2 Grundbuchinhalt

Grundbuchamt Dresden

Grundbuch von Leubnitz-Neuostra

Blatt 3776

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flst. 1026, Gebäude und Freifläche mit 148 m²

Abt. I: xxxxx

Abt. II:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit – Entwässerungsanlagenrecht – für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1017, 1018, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit – Entwässerungsanlagenrecht – für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1032, 1033, 1034, 1037, 1038, 1039, 1044, 1045, 1046, 1051 und 1052 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Dresden, AZ 520 K 215/22), eingetragen am 04.07.2023

Abt. III: xxxxxxxx

Grundbuchlich nicht eingetragen Rechte und Belastungen

Neben eventuellen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches können weitere nicht eingetragene Rechte am Grundstück bzw. Rechte an selbständigem Gebäudeeigentum fortbestehen, welche den Verkehrswert des Grundstückes beeinflussen können. Der öffentliche Glaube des Grundbuches ist insoweit eingeschränkt.

3 Mieter und Flächen

Es konnte zum Ortstermin keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Somit werden die Flächen und mögliche Nutzung sachverständig geschätzt. Das Reihenmittelhaus besteht augenscheinlich aus einem Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Gebäude wurde 2000 errichtet.

	Geschoss	Breite [m]	Länge [m]	Bruttogrundfläche [m ²]
	KG	5,90	8,90	52,51
	EG	5,90	8,90	52,51
	OG	5,90	8,90	52,51
	DG	5,90	8,90	52,51
	Summe:			210,04

Hinweis: Die Ermittlung erfolgte grob überschlägig, sie stellt keine Garantie auf absolute Genauigkeit dar.

D.h., es wird von einer Wohnfläche von 123,39 m² ausgegangen.

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

Lage, regional

Bundesland:	Sachsen
Regierungsbezirk:	Dresden
Stadt:	Dresden
Stadtteil:	Leubnitz-Neuostra
Einwohner:	573.648

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der sächsischen Landeshaupt Dresden.

Der Stadtteil Leubnitz-Neuostra befindet auf dem südlichen Hang im Elbtalkessel der Stadt. Wie bei vielen anderen Stadtteilen in Dresden beschreibt der Ortsname nicht eine geographische Lage oder Besonderheit, sondern eine einstige Besitzzuordnung. Der Stadtteil erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 3,94 km² und war früher wirtschaftlich von Landwirtschaft geprägt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Marianne-Bruns-Straße, einem neuen Wohngebiet, welches um 2000 entstand mit einem festgeschriebenen Einfamilienhaus Charakter.

Der beliebte und ruhige Wohnstadtteil besitzt durch seine Lage an der Verbindungsstraße der Bundesstraße 172 eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz, ebenso über die südlich verlaufende Bundesautobahn A17.

Dresden hat ca. 573.648¹ Einwohner und ist nicht nur industrielles sondern auch kulturelles und touristisches Zentrum des Freistaates Sachsen.

Im Februar 2025 lag der Anteil der Arbeitslosen in Dresden bei 7,0 % und damit im sächsischen Durchschnitt von 7,0 %.²

Verkehrslage

Fern- und Nahverkehrsverbindungen

nächste Bushaltstelle	ca. 350 m
Staatsstraße S172	ca. 800 m
Bundesstraße B170	ca. 4 km
Autobahnanschluss A 4	ca. 8 km
Autobahnanschluss A 13	ca. 18 km
Autobahnanschluss A 17	ca. 2 km
Flughafen Dresden Klotzsche	ca. 18 km
S-Bahn Haltepunkt Strehlen	ca. 2 km
Hauptbahnhof Dresden	ca. 5 km

Beschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück ist nahezu rechteckig geformt, es ist 148 m² groß. Eine Zufahrt von der Straße Marianne-Bruns-Str. ist vorhanden.

Das Flst. 1026 verläuft nur leicht abfallend mit der Marianne-Bruns-Straße nach Norden.

Störeinflüsse

Keine festgestellt. Vom befragten Nachbarn wurden keine genannt.

¹ <https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bevoelkerung-gebiet/Bevoelkerungsbestand.php>

² <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Sachsen-Nav.html>

4.1 Erschließung

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss unterschieden werden zwischen der Erschließung, d.h. dem Erschlossensein eines Grundstücks als tatsächliches 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

Die Marianne-Bruns-Straße ist asphaltiert. Fußwege sind nicht vorhanden. Eine Stellfläche für einen Pkw befindet sich unmittelbar vor dem Haus auf dem zu bewertenden Grundstück.

Vorhandene Anschlüsse

Wasser, Strom, Telefon

Entsorgung

Abwasseranschluss

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es gibt keine Auskunft des Eigentümers zu offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB.

4.2 Bebaubarkeit

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist mit einem 2-geschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Im **Flächennutzungsplan** ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte ausgewiesen.

Der **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Nr. 604** wurde von der Landeshauptstadt Dresden am 18. Januar 2001 begründet.

4.3 Stellplatzverordnung

Derzeit ist auf dem Bewertungsgrundstück ein Stellplatz vorhanden.

4.4 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal in die sächsische Denkmalliste eingetragen.

4.5 Baulasten/Altlasten

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde vorgelegt (Anlage 5). Demnach sind keine Baulasten eingetragen.

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde ebenfalls vorgelegt (Anlage 4). Demnach ist das Grundstück nicht im Sächsischen Altlastenverzeichnis eingetragen.

4.6 Energieausweis

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.^[1]

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

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

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

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

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

- ein Betriebsverbot für mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel ab dem 01.01.2045
- die enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung (zu erstellen bis 30.06.2026 für Gebiete mit über; bis 30.06.2028 für solche mit weniger als 100.000 Einwohnern)
- die Pflicht, bei neu in Betrieb genommenen Heizungsanlagen die bereitgestellte Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, sobald eine kommunale Wärmeplanung vorliegt (für Neubaugebiete ab 2024 gültig)
- die Pflicht zur Betriebsprüfung und Optimierung von neu eingebauten Wärmepumpen und älteren Heizsystemen in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen
- die Auflage, ab 2024 neu eingebaute mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel mit einem ab 2029 ansteigenden Anteil an Biomasse/Wasserstoff zu betreiben

Die gemeinhin auch „Heizungsgesetz“ genannte Novelle sieht dabei umfangreiche Ausnahmen und Übergangsfristen vor. Ein Verbot von Heizungsanlagen besteht – wie bereits bisher – lediglich für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und die nicht mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik arbeiten.

Für das Objekt wurde kein Energieausweis vorgelegt. Es entspricht in seiner Konstruktion den Vorschriften seiner Bauzeit (2000). Es ist mit einem mittleren Energiebedarf zu rechnen.

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

4.7 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südöstlichen Stadtteil Leubnitz-Neuostra der Landeshauptstadt Dresden, in der Nähe der Stadtgrenze.

In Richtung der Stadtgrenze grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und weitere Wohngebiete an. D.h., es handelt sich um eine ruhige Wohnlage.

Nutzbarkeit

Auf Grund der Besichtigung von außen wird sachverständig eine wohnliche Nutzung angenommen. Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus, das ca. 2000 errichtet wurde, bebaut. An der Gebäuderückseite (Gartenseite) ist der nicht fachgerechte Rückbau eines Balkons zu sehen, die ehemaligen Anschlusspunkte in der Fassade sind nicht verschlossen.

Das Reihenmittelhaus (zweigeschossig, vollständig unterkellert, mit Dachgeschoss) ist ein Mauerwerksgebäude mit Satteldach.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt gemäß sachverständiger Einschätzung rd. 123,39 m². Ein Stellplatz und ein kleiner Geräteschuppen aus Holz stehen auf der Gebäudevorderseite. Das übrige Grundstück ist begrünt. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ebenfalls ein Geräteschuppen aus Holz.

5.2 Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert.

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer (GND)** für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt laut ImmoWertV aus dem Jahr 2021 insgesamt 80 Jahre.

Als Nutzungsdauer ist die Zahl der Jahre anzusehen, über die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich betrieben werden kann.

Bei einer GND von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 25 Jahren ergibt sich laut ImmoWertV Anlage 2 eine Restnutzungsdauer von etwa 55 Jahren.

5.3 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 war davon auszugehen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt. Daraus resultierend übernimmt die unterzeichnende Sachverständige keine Haftung für möglicherweise nicht genehmigte Ausbauten sowie vorhandene, in diesem Gutachten nicht aufgelistete Mängel und deren Folgen.

Wohnhaus (Bj. 2000)

Bauweise: zweigeschossiger Massivbau mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Außenwände: verm. Mauerwerk, verputzt; im Keller tlw. Kalksandstein
Innenwände: Mauerwerk, tlw. Trockenbau
Geschossdecken: Betondecke
Dach: Satteldach als Sparrendach, mit Betondachsteinen gedeckt, Regenentwässerung Zink
Fenster: Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, 2-fach verglast, im Keller auch Kunststofffenster
Fußböden: keine Angaben
Zugang: Haustür Aluminium mit Glaseinsatz
Türen: vermutlich Blendrahmentüren mit Dekorfolie
Treppen: keine Angaben

Keller:

Raumhöhe: keine Angabe
Kellerflur: keine Angabe
vermutlich Mauerwerk
Decke: Betondecke
Wasser- und Gasanschluss
Heizung: vermutlich Gasheizung

Erdgeschoss:

Haustür: kunststoffbeschichtet mit Glaseinsatz von 2000, kleines Vordach
Flur: keine Angabe möglich
Fenster: Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung (2-fach)
Keine weiteren Angaben möglich zu Raumaufteilung und Ausstattung der Räume.

Obergeschoss:

Keine weiteren Angaben möglich zu Raumaufteilung und Ausstattung der Räume.

Dachboden:

Fenster: Dachflächenfenster

Keine Angaben möglich zu Raumaufteilung und Ausstattung der Räume.

Geräteschuppen (vorn)

- Holzkonstruktion von ca. 2000
- Breite: ca. 3 m
- Tiefe: ca. 2 m
- Pultdach, mit Bitumenbahnen belegt

Geräteschuppen (Garten)

- Holzkonstruktion von ca. 2000
- Pultdach, mit Bitumenbahnen belegt

5.4 Außenanlagen

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

Auf dem Grundstück befindet sich:

- Einfriedung gartenseitig: Metallstabmattenzaun
- Terrasse: ca. 3,0 m x 5,0 m
- Zufahrt gepflastert
- Grünfläche

5.5 Reparaturrückstau

Sanierungskosten nicht identisch sind mit den Mängelbeseitigungskosten und den tatsächlichen Sanierungsaufwendungen. Im Rahmen einer Bewertung wird die Wertminderung nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Das Wohngebäude befindet sich zum Bewertungsstichtag augenscheinlich in einem bewohnbaren Zustand.

Folgende Schäden und Mängel wurden bei der Ortsbegehung vorgefunden:

Reparaturrückstau	Zeitwert [€]
Beschädigung in der Fassade	2.000 €



Summe:

2.000 €

Hierfür wird für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Summe von **2.000 €** (Zeitwert) in Ansatz gebracht.

Weitere Schäden und Mängel konnten ohne Innenbesichtigung und Auskunft des Eigentümers nicht festgestellt werden.

6 Bewertung

6.1 Allgemeines

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

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

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

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

Im vorliegenden Gutachten wird neben dem **Ertragswertverfahren** auch das **Sachwertverfahren** angewandt.

6.2 Bodenwert

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.

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.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden (Stand 01.01.2024) gibt für ein **Richtwertgrundstück an der Marianne-Bruns-Straße 7a** einen Wert von **390,00 €/m²** an. Dieser Wert gilt für:

- baureifes Land
- Allgemeines Wohngebiet, Ergänzung EFH
- Reihenhäuser
- II-geschossig
- Richtwertgrundstücksgröße: 250 m²

Im benachbarten Wohngebiet (südlich Am Pfaffenberg) werden 350 €/m² für ein 1.000 m² großes Richtwertgrundstück angegeben und im nördlich benachbarten älteren Wohngebiet 400 €/m² für 800 m² großes Richtwertgrundstück.

Die angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Auswertungen von Kaufpreisen im Jahr 2022 und 2023. Zwar wurden im Bereich Dresden auch seit 2021 noch steigende Bodenwerte festgestellt, allerdings waren im Verlauf des Jahres 2022, 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.

Deshalb wird kein Zuschlag auf den Bodenrichtwert angesetzt.

Das Grundstück ist ca. 102 m² kleiner als das Richtwertgrundstück. Es ist mit dem Reihenmittelhaus aber baulich komplett ausgelastet.

Deshalb kann der Bodenrichtwert von 390,00 €/m² auf das komplette Grundstück angewandt werden.

	Größe [m ²]	Wirtschaftsart	Wert [€/m ²]	Bodenwert [€]
Flst. 1026	148	Wohnbauland	390,00	57.720

Bodenwert gerundet: 57.000 €

6.3 Sachwert

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Sachwertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und „Besondere Betriebseinrichtungen“ getrennt vom Bodenwert nach üblichen Normalherstellungskosten zu ermitteln und zusammenzufassen. Zu den Normalherstellungskosten sind auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen hinzuzurechnen. Es wird für den Gebäudekomplex das sog. Quadratmeterpreisverfahren angewendet, bei dem der Herstellungswert aus der Anzahl der Quadratmeter Bruttogrundfläche (DIN 277) durch Multiplikation mit dem in Bauart, Bauweise und Ausstattung entsprechenden durchschnittlichen Quadratmeterpreis ermittelt wird.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Gemäß ImmoWertV ist der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt im Anschluss.

Sachwertberechnung

Bei dem Gebäudetyp des Bewertungsobjektes handelt es sich beim Wohnhaus um ein II-geschossiges Gebäude mit Keller und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es wird nach dem NHK 2010 Tabellenwert Typ 3.11 (Reihemittelhaus, II-geschossig, mit Keller, EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss) bewertet.

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF für das Wohnhaus beträgt rd. **210,04** m².

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Berechnung der Gebäudeflächen (**Bruttogrundflächen – BGF**) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B. (Nicht)-Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone; Terrassen) und Nichtanrechnung von Dachböden.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden dem Tabellenwerk NHK 2010 auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr (2010) angesetzt (s.u.).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex (BPI) Bürogebäude im Basisjahr (2021 = 100).

Zum 17.07.2024 wurde der Baupreisindex auf Basisjahr 2021 umgestellt. Umrechnungsfaktoren auf 2010: für Wohngebäude 1,410 / für Büros 1,425 / für Gewerbe 1,433

Umrechnung 2015/2010

Baupreisindex	Baupreisindex IV/2024 (Basis 2021)	Umrechnungsfaktor von 2021 in 2010	Baupreisindex II/2024 (Basis 2010)
Wohngebäude	130,8	1,410	184,428
Bürogebäude	132,6	1,425	188,955
Gewerbl. Betriebsge- bäude	131,8	1,433	188,869

BPI (IV 2024) für das Gutachten (Basis 2010 = 100): 184,428

Außenanlagen und besondere Bauteile

Die besonderen Bauteile werden einzeln erfasst und pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)	
Einfriedung und Stellplatz, Schuppen	1.500	€
Begrünung	500	€
Summe	2.000	€

Gesamt-/ Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Bei sanierten und instand gehaltenen Gebäuden verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Das Gebäude wurden 2000 errichtet.

Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Sachwertrichtlinie 80 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer richtet sich nach dem Instandhaltungs-/ bzw. Modernisierungsgrad. Für den Zustand unter Berücksichtigung, dass der Reparaturrückstau bereits abgearbeitet ist, wird von einer **Restnutzungsdauer von 55 Jahren** ausgegangen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen wegen zusätzlich erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und etwaig erforderlicher Modernisierungen sind bei dem Bewertungsobjekt in erheblichem Umfang zu berücksichtigen. Unter Punkt 5.5 wurde der Reparaturrückstau zu **2.000 €** ermittelt.

Wohnhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 nach Abarbeitung des Reparaturrückstaus

(NHK 2010) für das Gebäude, Nutzungsgruppe:
NHK-Typ 3.11 Reihennittelhaus
 KG, EG, OG, DG

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungs- anteil	Standardstufen ³					gewogener Standard
		1	2	3	4	5	
	[%]						
Außenwände	23,0			1,0			0,69
Dach	15,0			1,0			0,45
Fenster und Außentüren	11,0			1,0			0,33
Innenwände und -türen	11,0			1,0			0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0			1,0			0,33
Fußböden	5,0			1,0			0,15
Sanitäreinrichtungen	9,0			1,0			0,27
Heizung	9,0			1,0			0,27
sonstige technische Aus- stattung	6,0			1,0			0,18
insgesamt	100,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0	3,00

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Stan- dard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	575	0,0	0,00
2	640	0,0	0,00
3	735	100,0	735,00
4	885	0,0	0,00
5	1.105	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			735,00
Kein Zuschlag			0 %
NHK mit Zuschlag =			735,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010

735,00 €/m² BGF

³ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/
 durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

Wohnhaus

01	Bruttogrundfläche		210,04 m ²
02	Preis pro m ² (2010)		735,00 €
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)		154.379,40 €
04	Baukostenindex (IV 2024) (Basis 2010 = 100%)		184,428
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)		284.718,84 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	55 Jahre	
07	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
08	Alterswertminderung [linear]	31,3 %	89.117,00 €
09	Zeitwert zum WST		195.601,84 €
10			
11	Außenanlagen und besondere Bauteile		2.000,00 €
12	Summe		197.601,84 €
	Gebäudesachwert		197.602 €
		rd.	198.000 €

Zusammenfassung vorläufiger Sachwert gesamt:

Sachwert Wohnhaus	197.602,00 €
Bodenwert	57.720,00 €
Sachwert vorläufig	255.322 €

6.4 Marktanpassung des Sachwertes

Über Jahrzehnte hinweg wurden Vergleiche der Ergebnisse von Kaufpreisanalysen unterschiedlichster Regionen in Deutschland durchgeführt. In deren Ergebnis wurde sichtbar, dass unabhängig vom jeweiligen Bundesland oder der jeweiligen Kommune – dies trifft auch für die östlichen Bundesländer zu – ein Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Marktanpassungsfaktor besteht. Aus diesem globalen Zusammenhang wurden für die einzelnen Objektarten sogenannte Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsysteme abgeleitet und veröffentlicht.

Wie bereits ausgeführt soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet werden. Der Sachwert gibt Antwort auf die Frage, was es kosten würde, ein zu bewertendes Gebäude nochmals zu errichten. Somit ist der Sachwert ein „fiktiver Wert“, der aus Kostenüberlegungen entstanden ist. Oftmals sind die Marktteilnehmer nicht bereit, ein Gebäude zu seinem Sachwert zu kaufen bzw. zu verkaufen.

Aus diesem Grund ist der Verkehrswert aus dem Sachwert nur unter Berücksichtigung der Marktsituation abzuleiten.

Hier handelt es sich um ein Reihenmittelhaus.

Demnach ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 59 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von **255.322 €** ein Sachwertfaktor von **0,9517**. Allerdings wurde diese Formel für freistehende Einfamilienhäuser abgeleitet. Für Reihenhäuser gibt es keine Formel.

Insgesamt werden für Doppelhaushälften 3.250 €/m² angegeben, für Reihenhäuser gibt es keine Angaben.

Der ermittelte vorläufige Sachwert von **255.322 €** entspricht bei einer Gesamtwohnfläche von **123,39 m²** rund 2.069 €/m² für das Bewertungsobjekt. D.h., der Sachwertfaktor müsste bei ca. 1,40 liegen.

Ich setze deshalb für das vorliegende Objekt wegen seiner mittleren Lage einen Sachwertfaktor mit 1,40 fest.

Vorläufiger Sachwert:	255.322 €
Anpassungsfaktor:	1,40
Marktangepasster Sachwert (vorläufig):	357.451 €

6.5 Ertragswert

Bei Verkehrswertermittlungen zu Objekten dieser Art wird üblicherweise neben dem Sachwertverfahren 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.

Ermittlung der Wohnflächen:

Aus den übergebenen Unterlagen wurde die Wohnfläche mit **123,39 m²** für das gesamte Gebäude ermittelt.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung **nachhaltig erzielbaren Einnahmen** aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Die zugrunde zu legenden Mieteinnahmen richten sich nach der sogenannten „marktüblich erzielbaren Miete“. Hierbei sind nur Mieterträge zu berücksichtigen, die ortsüblich sind und auch langfristig erzielt werden können. Sie werden auf Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Mieteinnahmen Wohnen

In Dresden gibt es einen qualifizierten Mietspiegel. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind laut Gesetz Mieten heranzuziehen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurden.

D.h., für eine 95 m² große Wohnung in der Lage des Bewertungsgrundstückes werden Mieten von 5,95 €/m² bis 7,96 €/m² erzielt.

Als Grundlage für eine marktüblich erzielbare Miete dienen ein gültiger Mietspiegel (in Leubnitz-Neuostra nicht vorhanden) und Vergleichsobjekte. Eine **aktuelle Internet-recherche** (ImmobilienScout24.de, Immowelt.de, Immonet.de) für Leubnitz-Neuostra ergab für vergleichbare Wohnungen in der Umgebung des Wertermittlungsobjektes folgende Mietangebote:

Für die weitere Ermittlung des Ertragswertes wird, unter Berücksichtigung des Dresdner Wohnungsmarktes, sachverständig für die Situation eines Einfamilienhauses ein Zuschlag angesetzt.

Da es sich hier um ein Reihenmittelhaus in mittlerer Lage handelt, kann eine aus den Marktwerten entnommene Miete in Höhe von **8,50 €/m²** in Ansatz gebracht werden.

Für den Stellplatz werden 20 €/Monat angesetzt.

Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe [m ²]	Nachhaltig erziel- bare Miete [€/m ²]	Rohertrag monatlich [€]	Rohertrag jährlich [€]
Wohnung	123,39	8,50	1.049	12.588
Stellplätze	1	20,00	20	240
Summe:				12.828

Reparaturrückstau

Es wurde ein Reparaturrückstau in Höhe von **2.000 €** festgestellt.

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 ImmoWertV 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 €.
- 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.

Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Der Gutachterausschuss des Landeshauptstadt Dresden veröffentlicht in seinem Marktbericht 2024 S. 87 Liegenschaftszinssätze:

Für Reihenmittelhäuser mit einer Restnutzungsdauer von bis zu 55 Jahren werden Liegenschaftszinssätze zwischen -0,70 % und 1,96 % (Median 1,09 %) genannt.

Unter Berücksichtigung

- der Nutzungsart (Reihenmittelhaus) → Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes
- der Restnutzungsdauer des Gebäudes
- sowie des lagebedingten Investitionsrisikos und der Marktsituation kann ein Liegenschaftszinssatz an der oberen Grenze der Spanne in Höhe von 1,96 % zur Grundlage gemacht werden.

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

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

Wobei

n = Restnutzungsdauer; q = 1 + p/100; p = Liegenschaftszinssatz in %

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,96 % und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 55 Jahren beträgt der Barwertfaktor 33,47742.

Ertragswertermittlung Reihenmittelhaus:

Rohertrag		12.828,00	€
Bewirtschaftungskosten Stellplatz		./.	80,00 €
Verwaltungskosten		./.	350,00 €
Instandhaltung	14,03 €/m ² x 123,39 m ²	./.	1.731,16 €
Mietausfallwagnis	2%	./.	256,56 €
= Bewirtschaftungskosten	18,8472 %		
Reinertrag:		=	10.410,28 €
Reinertragssplittung Bodenwert			
Liegenschaftszinssatz:	1,96%		
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:		-	1.131,31 €
Gebäudeertrag		=	9.278,97 €
durchschnittliche Restnutzungsdauer 55 Jahre			
Liegenschaftszinssatz:	1,96%		
Barwertfaktor	33,47742		
Gebäudeertragswert		=	310.635,98 €
Bodenwert		+	57.720,00 €
Vorläufiger Ertragswert Reihenmittelhaus		=	368.355,98 €

7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände

7.1 Reparaturrückstau

Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau auf. Dieser wurde unter Punkt 5.5 mit **2.000 €** (Zeitwert) ermittelt.

7.2 Grundbuch

In Abt. II des Grundbuches finden sich zwei Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit – Entwässerungsanlagenrecht – für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1017, 1018, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit – Entwässerungsanlagenrecht – für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1032, 1033, 1034, 1037, 1038, 1039, 1044, 1045, 1046, 1051 und 1052 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Dresden, AZ 520 K 215/22), eingetragen am 04.07.2023

Bei dem Recht eingetragen in **lfd. Nr. 1** wie auch bei dem Recht **lfd. Nr. 2** handelt es sich um das Entwässerungsanlagenrecht, welches die umgebenden Grundstücke gleichermaßen bevorteilt bzw. benachteiligt.

Bewertung der Rechte, Ermittlung der Barwerte

Für die Höhe der Verkehrswertminderung durch die Ausübung des Rechtes auf dem belasteten (dienenden) Grundstück ist i. d. R. der Barwert der Belastung maßgebend.

Im freien Grundstücksverkehr ergibt sich der Barwert dieser Rechte aus der Wichtung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile sowie der eventuell damit verbundenen Immissionen für die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Eine Eintragungsbewilligung wurde nicht vorgelegt. Die Belastung für das zu bewertende Grundstück besteht darin, dass die Leitung auf dem Grundstück geduldet werden muss. Eine erhebliche Wertbeeinträchtigung ergibt sich hieraus nicht.

Als Ersatzwert für die Zwangsversteigerung schlage ich vor:

lfd. Nr. 1: 100,00 €

lfd. Nr. 2: 100,00 €

Dem Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 3 kommt keine Wertbeeinflussung zu.

Zusammenfassung:

Ertragswert vorläufig:	368.355,98 €	Sachwert vorläufig:	357.451,00 €
Reparaturstau	2.000,00 €	Reparaturstau	2.000,00 €
Ertragswert:	366.355,98 €	Sachwert:	355.451,00 €
Ertragswert gerundet:	366.000 €	Sachwert gerundet:	355.000 €

8 Verkehrswert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 148 m² großes Grundstück. Es ist mit einem 2000 errichteten Reihenmittelhaus bebaut. Zudem befinden sich ein Stellplatz und ein Holzschuppen auf dem Grundstück.
Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Wertzusammenstellung Leubnitz-Neuostra, Blatt 3776, Flurstück 1026

Ertragswert	366.000 €
Sachwert	355.000 €
Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um	3,10 % .

Im vorliegenden Fall muss der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden.

Verkehrswert: 355.000 €

Rechte in Abt. II

Für das in Abt. II des Grundbuches lfd. Nr. 1 eingetragene Recht (**Entwässerungslei-
tungsrecht**) schlage ich als **Ersatzwert** für die Zwangsversteigerung vor:

lfd. Nr. 1: 100,00 €

Für das in Abt. II des Grundbuches lfd. Nr. 2 eingetragene Recht (**Zwangsversteige-
rungsvermerk**) schlage ich als **Ersatzwert** für die Zwangsversteigerung vor:

lfd. Nr. 2: 100,00 €