



VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Amtsgericht: **Dresden**

Zweck: **Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren**

Aktenzeichen: **520 K 225/24**

Objekt: **Wohnungsgrundbuch von Dresden-Neustadt Blatt 15307 40,04/1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 481/1 mit 1.458 m², Bautzner Straße 15d, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9 (oben)**
3-Raum-Maisonette-Wohnung im I./II. Obergeschoss mit 87,80 m² Wfl.

Lage des Objektes: **Bautzner Straße 15d**
01099 Dresden

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: **17.01.2025**

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9 (oben): **280.000 €**



Zusammenfassung

Grundbuchamt:	Dresden
Gemarkung:	Dresden-Neustadt
AZ.: 520 K 225/24	Blatt 15307
Bewertungsgegenstand:	Eigentumswohnung Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9 (oben rechts)
Anschrift:	Bautzner Straße 15d in 01099 Dresden
Objektart:	3-Raum-Eigentumswohnung
Wohnfläche:	87,80 m ²
Baujahr:	1895
Sanierungsjahr:	2009/2010
Tag der Ortsbesichtigung:	17.01.2025
Qualitäts- und	
Wertermittlungsstichtag:	17.01.2025
Verkehrswert:	280.000 €
Art des Wertermittlungsverfahrens:	Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren
Vermietungsstand:	vermietet
Zubehör:	-

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Raum-Maisonette-Wohnung im I./II. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses (Seitengebäude) Bautzner Straße 15d in Dresden.

Hinweis: Das Gutachten wurde für die Veröffentlichung im Internet gekürzt und ist nicht vollständig

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	7
4.3 Stellplätze.....	8
4.4 Denkmalschutz	8
4.5 Altlasten	8
4.6 Baulasten	8
4.7 Energetischer Zustand.....	8
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	12
6 Bewertung.....	14
6.1 Allgemeines	14
6.2 Bodenwertermittlung.....	15
6.3 Ertragswertermittlung	16
6.4 Vergleichswertermittlung	19
7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
8 Verkehrswert.....	24

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Dresden

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 17.01.2025
- Grundbuchauszug vom 07.11.2024
- von der WEG-Verwaltung: Teilungserklärung, Protokolle WEG-Versammlung 2022, 2023, 2024
- Auskünfte durch:
 - Gutachterausschuss Dresden
 - Auskunft Baulastenverzeichnis
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster
 - meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung
 - WEG-Verwaltung

2 Grundbuchinhalt

Grundbuchamt Dresden; Wohnungsgrundbuch von Dresden-Neustadt;

Gemarkung: Dresden-Neustadt

Blatt 15307

Bestandsverzeichnis

Ild. Nr. 1: 40,04/1.000 MEA an Grundstück Dresden-Neustadt Flst. 481/1 mit 1.458 m², Bautzner Straße 15, Bautzner Straße 15a, Bautzner Straße 15b, Bautzner Straße 15c, Bautzner Straße 15d

Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung laut Aufteilungsplan Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9 (oben)

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 15285 bis Blatt 15309); 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 12.11.2009 und ff. Notar Dr. Joachim Püls

Abt. I:

Ild. Nr. 3: xxx

Abt. II:

Ild. Nr. 14: Hinsichtlich des Vermögens des Eigentümers: Es besteht ein konkretes Veräußerungs- und Verfügungsverbot gemäß § 21 InsO (Amtsgericht Dresden- Insolvenzabteilung, AZ: 532 IN 278/23, eingetragen am 22.05.2023

Ifd. Nr. 15: Über das Vermögen des Eigentümers xxx ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Dresden- Insolvenzabteilung, AZ: 561 IN 278/23) eingetragen am 06.01.2024

Ifd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Dresden, AZ 520 K 225/24), eingetragen am 07.11.2024

Abt. III: lag nicht vor

3 Flächenberechnung

Es wurde ein Wohnungsgrundriss (Anlage 5, 6) übergeben. Die Wohnfläche wurde mit 87,80 m² von der WEG-Verwaltung benannt. Sie findet sich auch in Anlage 5.

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, Gewerbeanmeldungen, Dienstleistungen, Kaufkraft) in Ostdeutschland eine herausragende Position. Der Kaufkraftindex liegt zz. 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 hohe 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.

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#>

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-Schienennetz der Deutschen Bahn besteht eine gute Anbindung an alle Großstädte in Deutschland und einige europäische Staaten.

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 6,	ca.	100 m
Bundesstraße B 170	ca.	600 m
Bahnhof Dresden-Neustadt	ca.	0,7 km
Autobahnanschluss A 4	ca.	4 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 von der Bautzner Straße vorhanden. Über die Zufahrt können die Stellplätze auf Doppel-/Vierfachparkern in der Garage erreicht werden. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder sowie eine kleine Grünfläche mit zwei großen Laubgehölzen.

Störeinflüsse

Entsprechend dem Themenstadtplan der Stadt Dresden wurden sowohl Störeinflüsse von der Straßenbahn (50-54 dB(A) entlang der Bautzner Straße

als auch

Straßenverkehrslärm (bis zu 55-59 dB(A) im Hof festgestellt.
Dabei ist das Seitengebäude nicht von Verkehrslärm betroffen.

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 1.458 m² ist mit einem ca. 1895 errichteten Mehrfamilienhaus und einem winklig angebauten Hinterhaus (Seitengebäude) bebaut.

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Dresden weist das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als „gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion“ aus.

Eine weitere Bebauung ist nicht möglich.

Zudem liegt es innerhalb der

Erhaltungssatzung H-04.1

Dresdner Äußere Neustadt (Satzung vom 06.07.2023)

Die straßenbegleitenden Gebäude der geschlossenen Blockrandbebauung stehen parallel zur jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze und bilden eine eindeutige Bauflucht innerhalb des jeweiligen Straßenabschnitts, der in seiner Homogenität zu erhalten ist. Ausnahmen von den prägenden Baufluchten sind insbesondere im Bereich der noch erhaltenen vorgründerzeitlichen, teilweise mit seitlichem Grenzabstand errichteten Bebauung (z. B. Bautzner Straße 11, 17 und 21) zu erkennen, bei der die

Gebäude gegenüber der straßenseitigen Grundstücksgrenze eingerückt sind (hier um ca. 5,50 m). Diese städtebaulichen Besonderheiten innerhalb des geschlossen bebauten Gebietes, die u. a. auch an der Timaeusstraße und an der Paulstraße anzutreffen sind, sollen als Reminiszenz an die historische städtebauliche Entwicklung des Gebietes bewahrt werden.

4.3 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich Stellplätze zu ebener Erde. Zudem wurde eine Garage mit insgesamt 14 Stellplätzen auf Doppelparkern errichtet. Es sind wenige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

4.4 Denkmalschutz

Das Gebäude (Vorderhaus) steht unter Denkmalschutz.

Es wird als Einzeldenkmal **Kronen-Apotheke** in der Denkmalliste geführt.

Mietshaus mit Ladenzone und im rechten Winkel zu diesem stehender Teil des Hofflügels (erste für den gestalterischen Übergang zur Rückseite des Mietshauses wichtige Fensterachse), beide in offener Bebauung

4.5 Altlasten

Für das Bewertungsobjekt wurde eine Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster vorgelegt (Anlage 8). Demnach sind keine Altlasten im Sächsischen Altlastenkataster eingetragen.

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 9). 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.^[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:

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

- 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.

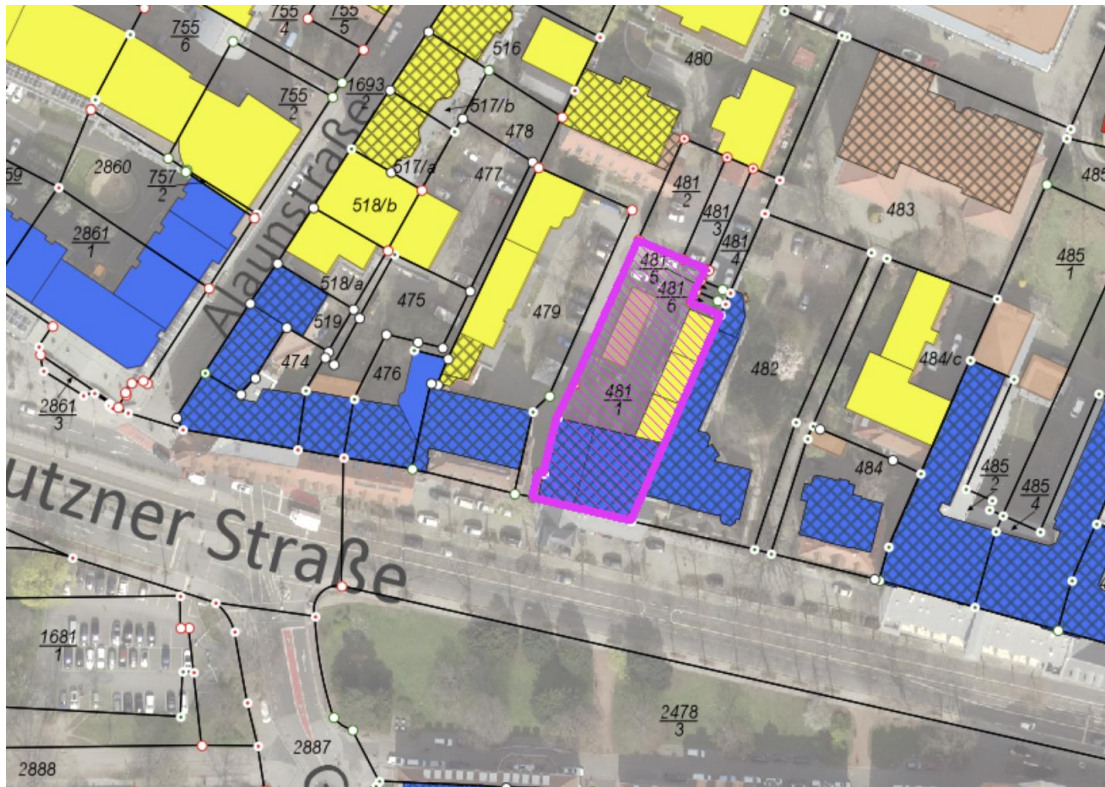
- ein Betriebsverbot für mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel ab dem 01.01.2045
- die enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung (zu erstellen bis 30.06.2026 für Gebiete mit über; bis 30.06.2028 für solche mit weniger als 100.000 Einwohnern)
- die Pflicht, bei neu in Betrieb genommenen 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.

Ein Energieausweis wurde vorgelegt (Anlage 10). Demnach weist das Objekt einen Primärenergieverbrauch von 69 kWh/m² a auf.

4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Laut Wohnlagekarte der Stadt Dresden wird die Bebauung entlang der Bautzner Straße der einfachen Wohnlage, das zu bewertende Objekt im Hinterhaus (Seitengebäude) der „mittleren Wohnlage“ zugeordnet.



Der Wohnungsleerstand im Gebiet des Bewertungsobjekts liegt zum Bewertungsstichtag bei 8,15 % (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 I./II. Obergeschoss. Im Innenhof befinden sich Stellplätze, 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 schlie-

ßen 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 im Vorderhaus V-geschossig und voll unterkellert. Das Hinterhaus, Bautzner Straße 15d ist nicht unterkellert und insgesamt VI-geschossig.

Konstruktion Hinterhaus: Massivbau

Dach: flach geneigtes Satteldach, Regenentwässerung aus Zink

Fassade: WDVS, verputzt

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

Treppenhaus: die Wohnung ist über eine Außentreppe (Metall, überdacht) zu erreichen

Fenster: Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung (2009) ohne Rollläden

Heizung: Fernwärme

Elektrik: 2009

Keller (Fotos 15-18):

Das Seitengebäude ist nicht unterkellert. Der zur Wohnung 23 gehörende Keller befindet sich im Vorderhaus (Anlage 4).

Fußboden: Estrich

Decke: preußisches Kappengewölbe

Wände unverputzt, Naturstein, Mauerwerk

Kellerverschläge mit Streckmetall abgeteilt

etwas aufsteigende Feuchtigkeit

Fernwärmeübergabestation mit Warmwasserbereiter

Wohnung Nr. 23 (Foto 6-14)

im I. Obergeschoss

Raumhöhe: 2,90

Flur: gefliest

Wohnraum: Parkettbelag, offener Zugang zur Küche und zum Balkon

Küchenbereich: gefliest

Balkon: Betonkragplatte, gefliest, Metallgeländer

Tür: Blendrahmentür (weiß)

Schlafzimmer: Parkett, Zugang zum Balkon

Gäste-WC: Hänge-WC, kleines Waschbecken, Abzugsanlage, raumhoch
gefliest

Metalltreppe mit Buchentrittstufen (ohne Setzstufen)

Treppenhaus Raufasertapete

II. OG: Podest mit Parkett belegt

Schlafzimmer: Parkett, Zugang zum Balkon

Balkon: Betonkragplatte, gefliest, Metallgeländer

Bad: eingeflieste Badewanne, Hänge-WC, Waschmaschinenstellplatz,
Waschbecken, 2m hoch gefliest, Abzugsanlage

Kinderzimmer: Parkett

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.

- Stellplätze mit Ökopflaster belegt
- Zuwegung von der Straße mit Granit belegt, später Betonpflaster
- Stabmattenzaun
- Grünfläche
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder

5.3 Restnutzungsdauer

Die übliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes drückt die Anzahl der Jahre aus, in denen der Baukörper zum Wertermittlungstichtag 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 Ermittlung der dann verlängerten Restnutzungsdauer ergibt sich wie folgt:
Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; bei Modernisierungsmaßnahmen entsprechend Modell der ImmoWertV/ImmoWertA Anlage 2.

Die Restnutzungsdauer kann zum Bewertungstichtag mit etwa 34 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 Wertermittlungstichtag 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 Beschlussammlung der letzten Eigentümerversammlung 2022 bis 2024 wurde entnommen:

- 2022 wurde der Ausbau der Ladeinfrastruktur wegen Kapazitätsproblemen bei der DREWAG verschoben
- 2023 wurde der Balkon Wg. 13 saniert, der Einbau von Rauchmeldern wurde beschlossen, 3 Wasserschäden im Gebäude (Versicherungsfall)
- 2024 wurden Rauchwarnmelder in den Wohnungen installiert
- Reparatur Attika Flachdach Mittelhaus ist erfolgt, Dachentwässerung Hausdach ist erfolgt

Zudem wurde die WEG-Verwaltung nach der Höhe der Erhaltungsrücklage befragt. Die Erhaltungsrücklage liegt am 30.05.2024 bei 21.257,58 € für das Mittelhaus

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

Reparaturrückstau Gemein-	0 €	MEA	Reparaturrückstau Ge-
schaftseigentum			meinschaftseigentum
			(anteilig)
Wohnungsgrundbuch von Dresden-Neustadt Blatt 15307: 40,04/1.000 MEA an dem Grund- stück Flst. 481/1 mit 1.458 m², Bautzner Straße 15d, verbunden mit dem Sondereigen- tum an der Eigentumswohnung Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9 (oben)		40,04/1.000	0
Reparaturrückstau Sondereigentum			
etwas Schimmel an der Decke im Schlafzimmer			500
In absehbarer Zeit: Fußböden (Parkett) überarbeiten			1.000
Reparaturrückstau (Zeitwert) gesamt:			1.500 €

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 Grundstücks 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.

In diesem Gutachten werden sowohl das **Vergleichswert-**, als auch das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen. Wohnungseigentum wird in der Regel nach Preisen je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Der Verkehrswert wird deshalb nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt. Um das Ergebnis zusätzlich zu stützen, wird auch der Ertragswert ermittelt.

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.

Das Objekt liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Dresden-Neustadt. Das Sanierungsgebiet wurde zum 3.1.2024 aufgehoben. Eine Auskunft bei der Sanierungsstelle ergab, dass die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bereits abgeschöpft worden ist. D.h., es können die Endwerte nach der Sanierung in die Bewertung einbezogen werden. Diese neuen Bodenrichtwerte werden erst mit der Bodenrichtwertkarte 2026 zur Verfügung stehen.

In der Umgebung zeigt die Bodenrichtwertkarte der Stadt Dresden (Stand 01.01.2024) für

- Mischgebiet
- mit einer Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern
- IV-geschossige Bebauung
- und einer WGFZ von 1,0
- dieser Bodenrichtwertzone 7008
- einen Bodenrichtwert von 720 €/m² an.

Diese Kriterien stimmen fast komplett mit den Gegebenheiten am Bewertungsobjekt überein. Lediglich die WGFZ ist beim Bewertungsobjekt deutlich höher als für das Richtwertgrundstück angegeben.

Den vorgelegten Bauunterlagen konnte keine Bruttogrundfläche entnommen werden, so dass die Berechnung der WGFZ nicht stattfinden konnte.

Allerdings kann wegen der höheren baulichen Auslastung des Grundstückes ein Zuschlag von 20 % auf den Bodenrichtwert vorgenommen werden:

$$720,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = 864 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert berechnet sich bei einer Grundstücksgröße von 1.458 m² mithin zu:

$$864 \text{ €/m}^2 \times 1.458 \text{ m}^2 = 1.259.712 \text{ €}$$

Das Bewertungsobjekt bezieht sich auf:

Bodenwert Gesamtgrundstück: Wohnungsgrundbuch Blatt 15307	1.259.712 €	MEA	Bodenwert- anteil
Wohnungsgrundbuch von Neustadt Blatt 15307 40,04/1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 481/1 mit 1.458 m ² , Bautzner Straße 15d, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9 (oben)		40,04/1.000	50.439 €

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 **87,80 m²** ermittelt.

Mieteinnahmen Wohnen

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

Es ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von: 8,09 €/m²
untere Spanne: 6,96 €/m²
obere Spanne: 9,30 €/m²

Die vorliegende Wohnung im I./II. Obergeschoss ist nur über eine außen liegende Metalltreppe erreichbar. Der Renovierungsstand ist in Ordnung, das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem mittleren Erhaltungszustand.
Deshalb wird eine Miete in Höhe von 8,90 €/m² in Ansatz gebracht.
Die IST-Miete beträgt 9,50 €/m².

Hinzu tritt der Stellplatz auf dem Doppelparker oben rechts. Dieser ist zwar in der Höhe eingeschränkt, ist aber vor Witterungseinflüssen geschützt.
Hierfür werden 60 €/Monat angesetzt.

Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe m ²	Nachhaltig erziel- bare Miete €/m ²	Rohertrag monatlich €	Rohertrag jährlich €
Wohnung Nr. 23	87,80	8,90	781	9.372
Sondernutzungs- recht am Stell- platz Nr. 9 (oben)			60	720
Summe:				10.092

Reparaturrückstau

Am Gemeinschaftseigentum wie auch am Sondereigentum wurde ein Reparaturrückstau für die zu bewertende Wohnung in Höhe von 1.500 € festgestellt.

Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

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 **34** Jahren beträgt der Barwertfaktor 28,7027.

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.

Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9 (oben)

Rohertrag			10.092,00	€
Bewirtschaftungskosten Stellplatz		./.	120,00	€
Verwaltungskosten nach II. BV		./.	350,00	€
Instandhaltung	14,03 €/m² x 87,80 m²	./.	1.231,83	€
Mietausfallwagnis	2 %	./.	201,84	€
Bewirtschaftungskosten in %	18,8632 %			
Reinertrag:		=	8.188,33	€
Reinertragssplittung Bodenwert				
Liegenschaftszinssatz:	1,00 %			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:		-	504,39	€
Gebäudeertrag		=	7.683,94	€
Restnutzungsdauer	34 Jahre			
Liegenschaftszinssatz:	1,00 %			
Barwertfaktor	28,7027			
Gebäudeertragswert		=	220.549,82	€
Reparaturrückstau		./.	1.500,00	€
anteiliger Bodenwert		+	50.439,00	€
Ertragswert Wohnung Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9 (oben)		=	269.488,82	€
	gerundet	=	269.000	€

6.4 Vergleichswertermittlung

Beim Gutachterausschuss Dresden wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung eingeholt (siehe Anlage 7).

Es handelt sich hier um eine Wohnung, die ca. 1895 erbaut und 2009/2010 saniert 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 17.01.2025**

Wohnfläche: **50-150 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	Tieckstraße	Dresden-Neustadt	08/2024	MFH	1877	EG	79	3.120
2	Alaunstraße	Dresden-Neustadt	09/2024	WGH	1890	DG	84	2.615
3	Tieckstraße	Dresden-Neustadt	08/2024	MFH	1877	EG	72	3.056
4	Bautzner Straße	Dresden-Neustadt	11/2024	MFH	1893	EG	69	3.435
5	Bautzner Straße	Dresden-Neustadt	12/2024	WGH	1899	DG	98	2.419

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.

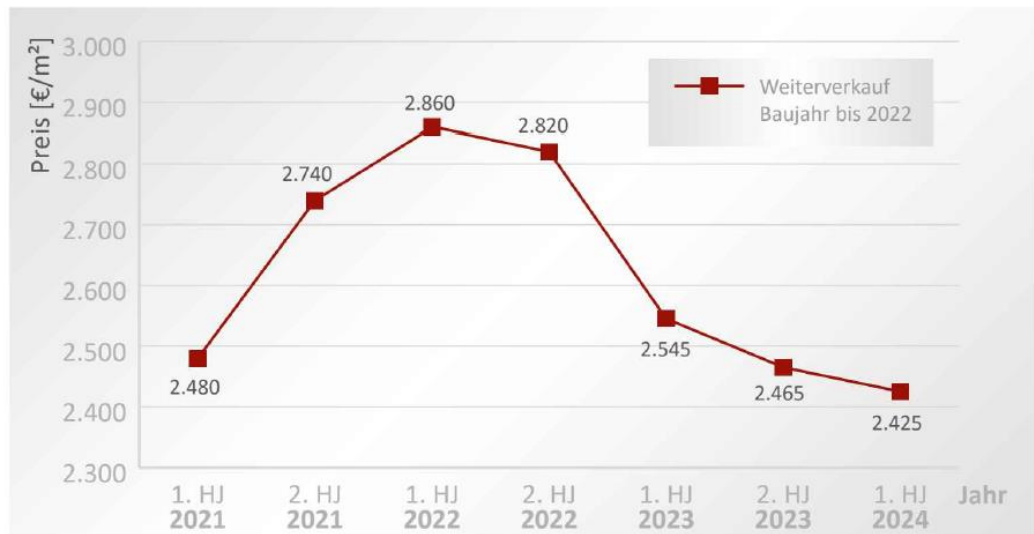
- **Gemarkung**
Umrechnungskoeffizienten (UK) für den Teilmarkt Erstverkauf Wohnungseigentum (Auszug), san. Altbau

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:

Weiterverkauf



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

Da alle Kauffälle aus dem 2. Halbjahr 2024 stammen wird keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung vorgenommen.

- **Verkehrslärm**

Für die Bautzner Straße 15d (Seitengebäude) wird in der Straßenverkehrslärmkarte des Umweltatlas der Stadt Dresden keine Verkehrslärmbelastung ausgewiesen. → Koeffizient 1,00.

Auch für die Vergleichskauffälle 1, 2, 3, und 4 wird kein Verkehrslärm ausgewiesen. Lediglich Kauffall 5 weist eine Lärmbelastung von 60-64 dB(A) auf. Hier muss ein Koeffizient von 0,96 angesetzt werden.

- **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 I./II. Obergeschoss
→ Koeffizient 1,01.

Für die Fälle der Kaufpreissammlung werden die entsprechenden Koeffizienten angesetzt.

- **Wohnfläche**

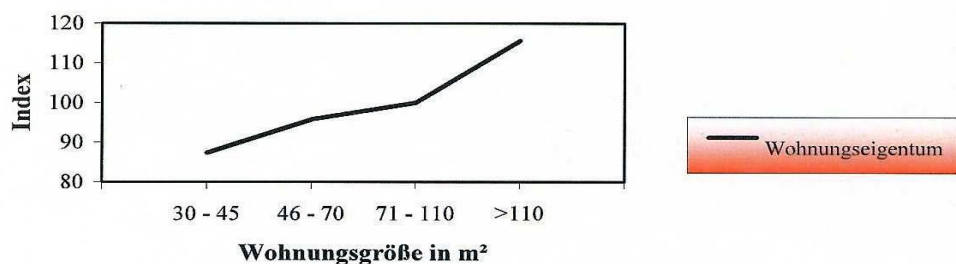
Während üblicherweise eine Anpassung der Wohnfläche der Vergleichsobjekte nach der Formel von [Streich] vorgenommen wird:

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

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 **87,80 m²** groß → Koeffizient 1,00.

Die Kauffälle 1, 2 sind etwas kleiner → Koeffizient 0,98.

Die Kauffälle 3 und 4 sind noch kleiner → Koeffizient 0,96.

Der Kauffall Nr. 5 ist 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 €/m²	3.102		2.615		3.056		3.435		2.419	
Kaufzeit- punkt	08/24	1,00	09/24	1,00	08/24	1,00	11/24	1,00	12/24	1,00
Wohnflä- che m²	79	1,00/ 0,98	84	1,00/ 0,98	72	1,00/ 0,96	69	1,00/ 0,96	98	1,00/ 1,02
Geschoss	EG	1,01/ 0,99	DG	1,01/ 1,02	EG	1,01/ 0,99	EG	1,01/ 0,99	DG	1,01/ 1,02
Objektart	MFH	1,00 /1,00	WGH	1,00 /0,95	MFH	1,00 /1,00	MFH	1,00 /1,00	WGH	1,00 /0,95
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	Kein Lärm	1,00/ 1,00	Kein Lärm	1,00/ 1,00	Kein Lärm	1,00/ 1,00	etwas Lärm	1,00/ 0,96
Gemar- kung	Dres- den- Neu- stadt	1,00	Dres- den- Neu- stadt	1,00	Dres- den- Neu- stadt	1,00	Dres- den- Neu- stadt	1,00	Dres- den- Neu- stadt	1,00
Ver- gleichs- preis	3.229		2.781		3.248		3.650		2.575	
arithm.	Mittel	I-V:	3.097							

Der mathematisch ermittelte durchschnittliche Preis /m² Wohnfläche der Wohnungen 1, 2, 3, 4 und 5 beträgt **3.097 €/m²**. Dieser wird den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

Statistischer Mittelwert

x Vergleichspreise I – V

arithmetischer Mittelwert = **3.097 €/m²**

n Anzahl der Relationen (Vergleichspreise) = 5

S Standardabweichung

$$\sum x = 15.483 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = \sqrt{179.593,3} = 424$$

Die Normalverteilungsspanne ergibt sich zu 2.461 €/m² bis 3.733 €/m². Innerhalb einer Verteilung um den Mittelwert von +/- 1,5 S finden sich fast alle Vergleichswerte.

Abschließend wird noch der Variationskoeffizient V untersucht.

V = Standardabweichung/Mittelwert = 0,14

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

Der ermittelte Variationskoeffizient von **0,14** ist als gut zu bewerten.

Auf das Bewertungsobjekt bezogen bedeutet dies:

Objekt:	Wohn-/Nutz Fläche [m²]	Preis [m²]	€	Rep- stau [€]	Vergleichs- wert [€]
Eigentumswoh- nung Nr. 23 sowie Sondernutzungs- recht am Stellplatz Nr. 9 (oben)	87,80	x 3.097	= 271.917	1.500	270.417
VERGLEICHSWERT Eigentumswohnung Nr. 23 ohne Son- dernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9					270.000

**Vergleichswert Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9 in der Garage auf Vier-
fachparker oben rechts**

Im Grundstücksmarktbericht Dresden 2024 (S. 58), herausgegeben vom Gutachter-
ausschuss der Landeshauptstadt Dresden, sind Vergleichswerte für Tiefgaragenstell-
plätze, Garagen und Stellplätze angegeben.

Für Tiefgaragenstellplätze lagen die Preise bei **Weiterverkäufen** zwischen 2.000 und
30.000 €.

Für **Stellplätze im Freien** wurden im **Weiterverkauf** in der Verbindung mit einer Ei-
gentumswohnung zwischen 2.500 und 18.000 € (Median 7.000 €, Mittelwert 7.420 €)
erzielt.

In der **Garage** wurde im **Weiterverkauf** bei einem Verkauf zusammen mit Wohneigen-
tum zwischen 5.000 und 12.500 € erzielt.

Da es sich um einen Stellplatz handelt, der sich

- in mittlerer Wohnlage von Dresden-Neustadt befin-
det,
- sich in einer Garage auf dem Grundstück befindet
- sich auf einem Vierfachparker oben rechts befindet,
wodurch die Maße des abzustellenden Pkw etwas
eingeschränkt sind
- als Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordnet
wurde,
- also nicht gesondert handelbar ist (kein Teileigentum)

wird hier von einem Vergleichswert von **10.000,- €** ausgegangen.

Die derzeit herrschende Markttendenz zeigt zwar ein wachsendes Angebot an Tiefga-
ragenstellplätzen aber mit der zunehmenden Verdichtung in den Stadtteilen auch einen
zunehmenden Mangel an Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum.

VERGLEICHSWERT Stellplatz Nr.9:	10.000 €
---------------------------------	-----------------

Wohnung Nr. 23	270.000 €
Stellplatz Nr. 9	10.000 €
Vergleichswert Wohnung Nr. 23 einschl. SNR am Stellplatz 9:	280.000 €

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, Bautzner Straße 15d. Die 87,80 m² große Maisonette-Wohnung liegt im I./II. Obergeschoss. Zudem wurde das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr.9 in der Garage auf einem Vierfachparker oben rechts zugeordnet.

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 15307 40,04/1.000 MEA an dem Grundstück Flst. 481/1 mit 1.458 m ² , Bautzner Straße 15d, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9 (oben)	269.000	280.000

Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um 4,09 %.

Entscheidend für die Ableitung des Verkehrswertes ist das Vergleichswertverfahren.

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 9 (oben rechts): 280.000 €