



# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**Dipl.-Ing. Heike Köllner**

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
zertifiziert nach ISO EN 17024

Beratender Ingenieur und  
Mitglied der Ingenieurkammern Sachsen und Brandenburg  
IK-Nr. 10136 und 41236/01

\* 02979 Elsterheide / Neuwiese \* Elstergrund 48 \* Tel. 03571 / 41 65 63 Fax 40 81 71 \*

## Gutachten

zur Schätzung des Verkehrswertes (Marktwertes)  
gemäß § 194 BauGB

**für das Sondereigentum Nr. 11 (75,40/1.000 MEA)**  
in  
**01159 Dresden, Gohliser Straße 14**  
im III. OG Mitte



Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses Gohliser Str. 14



Rückseite des Wohnhauses mit der Wohnung Nr. 11 im III. OG

**Auftraggeber :** Amtsgericht Dresden, Zwangsversteigerungsabteilung  
Roßbachstraße 6, 01069 Dresden  
Auftrag vom 24.06.2024

**Zweck des Gutachtens :** Zwangsversteigerungsverfahren AZ 520 K 229/23

**Umfang des Gutachtens :** 21 Seiten, 5 Anlagen, . von 3 Ausführungen

**Qualitäts- und Wertermittlungstichtag :** 06.08.2024 / WE 23 24





## Zusammenfassende Übersicht

Adresse:	<b>01159 Dresden, Gohliser Straße 14</b>
Bewertetes Objekt :	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 im III. OG Mitte mit 41,5 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Art des Objektes :</b>	<b>Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 75,4/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück auf dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus (mit 12 WE) bebautem Grundstück, Baujahr ca. 1920 Teilmodernisierung und Teilung in Wohneigentum ca. 2002</b>
Mieter :	WE 11, III. OG Mitte, vermietet
Verwalter:	REGISTRA Hausverwaltungs GmbH, Hans-Böheim-Straße 4 01309 Dresden
Flurstück :	Löbtau, Flurstück 118 i, Größe 610 m <sup>2</sup>
Grundbuch :	Wohnungs-Grundbuchblatt 6020 Grundbuchamt Dresden, Grundbuch von Löbtau
Tag der Ortsbesichtigung	06.08.2024

Bodenwert gesamt	366.000 €	<b>Wohnung WE Nr. 11</b>
<b>Bodenwert anteilig</b>		28.000 €
<b>Vergleichswert</b> , vorläufig		89.000 €
Ertragswert, vorläufig		90.000 €
marktüblicher Abschlag weg. Mängeln ca.		5.000 €
Abschlag weg. Mindermiete		2.100 €

## Verkehrswert

**84.000 €**

### des Sondereigentums am der Wohnung Nr.11 in III. OG Mitte

das entspricht je m <sup>2</sup>	Wohnfläche	2.020 €
Hausgeld monatlich		165,57 €
Hausgeldrückstände	aus 2022	195,06 €
Energieausweis	nicht vorhanden	



## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Inhalt, Objektbezeichnung, Objektart	4
1.3. Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag	4
2. Grundstücksmerkmale	5
2.1. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1. Liegenschaftskataster und Grundbuch	5
2.1.2. Privatrechtliche Lasten und Rechte	5
2.1.3. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	5
2.1.4. Baulastenverzeichnis	5
2.1.5. Erschließungsbeitrag	6
2.1.6. Denkmalschutz	6
2.2. Ortsbesichtigung	6
2.3. Arbeitsgrundlagen	6
3. Objektbeschreibung	6
3.1. Grundstück	6
3.1.1. Lage	6
3.1.2. Tatsächliche Eigenschaften und Nutzung	7
3.1.3. Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2. Wesentliche Gebäudemerkmale	8
3.2.3. Besondere Bauteile	10
3.2.4. Außenanlagen	10
3.2.5. Berechnung der Gebäudebezugsgrößen	10
3.2.6. Restnutzungsdauer	11
3.2.7. Behebung von Baumängeln	11
3.3. Gesamtbeurteilung	11
4. Wertermittlung	12
4.1. Verfahren	12
4.2. Bodenwert	12
4.2.1. Bodenrichtwert	13
4.2.2. Bodenwertermittlung	13
4.2.3. Bodenwertberechnung	13
4.2.4. Baurechtsreserve	13
4.2.5. Erschließungskosten / Kommunalabgaben	14
4.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände	14
4.3. Vergleichswert	14
4.3.1. Auszug aus der Kaufpreissammlung und deren Auswertung	14
4.3.2. Berechnung des Vergleichswertes	15
4.3.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4.4. Grundstücksertragswert	16
4.4.1. Rohertrag / marktübliche Mieterträge	16
4.4.2. Bewirtschaftungskosten	17
4.4.3. Liegenschaftszins	17
4.4.4. Ermittlung des Wohnungsertragswertes	17
4.4.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände	18
4.5. Begründung der Abweichung vom Vergleichswert zum Ertragswert	19
4.6. Verkehrswert (Marktwert)	20
4.7. Zubehör	21

## Anlagen

Ausschnitt aus der Übersichtskarte  
Liegenschaftskarte  
Wohnungsgrundriss  
Fotodokumentation  
Baulasten-Auskunft



## Vorbemerkung

Das zu bewertende Wohneigentum / Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 11 im III. Obergeschoss Mitte im Mehrfamilienwohnhaus Gohliser Straße 14 in 01159 Dresden Löbtau** befindet sich in einem frei stehenden Wohnhaus mit 12 Wohnungen.

Es liegt in einem Wohngebiet im Stadtteil Löbtau-Nord, das vorwiegend durch kleinere freistehende Mehrfamilienwohnhäuser mit einer durchgrünten Umgebung geprägt ist. Bis zur gut befahrenen Kesselsdorfer Straße im Süden mit den Haltestellen des ÖPNV und diversen Einkaufsmöglichkeiten sind es ca. 250 m. Die doppelspurige Coventrystraße, auch B 173, im Norden des Grundstückes liegt in ca. 350 m Entfernung. Sie führt vom Stadtkern in den Westen der Stadt.

Das Wohnhaus ist nicht in der Denkmalliste des Freistaates Sachsen erfaßt.

Das Baujahr wird auf ca. 1900 bis 1920 geschätzt. Im Jahre 2002 erfolgte eine Teilmodernisierung (Fußböden, Fenster, Innentüren, Sanitär usw.) und Aufteilung in Wohneigentum.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 mit einem 75,4/1.000 Miteigentumsanteil im III. Obergeschoss Mitte im Haus Nr. 14 mit einer Wohnfläche von 41,5 m<sup>2</sup> verfügt noch über einen Keller Nr. 11. Weitere Sondernutzungsrechte (Stellplätze, Garten) sind nicht vereinbart. Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 ist vermietet.

Mit der kompletten Verwaltung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums wurde die Firma **REGISTRA Hausverwaltungs GmbH, Hans-Böheim-Straße 4 in 01309 Dresden** beauftragt.

Das Gutachten ist wegen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erforderlich geworden. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind der Tag der Ortsbesichtigung, der **06.08.2024**.

## 1. Grundlagen

### 1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden  
AZ 520 K 229/23  
Auftrag vom 24.06.2024

### 1.2. Inhalt, Objektbezeichnung, Objektart

Zu ermitteln ist der Verkehrswert des  
**Sondereigentums an der Wohnung Nr. 11**  
mit 41,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem  
**75,4/1.000 Miteigentumsanteil** am Grundstück in  
**01159 Dresden, Gohliser Straße 14**

### 1.3. Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag

Stichtag : 06.08.2024



## 2. Grundstücksmerkmale

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21).

### 2.1. Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.1.1. Liegenschaftskataster und Grundbuch

Das Wohnungs-Grundbuch wurde eingesehen.  
Wohnungs-Grundbuchblatt 6020  
Grundbuchamt Dresden, Grundbuch von Löbtau

Bestands-  
verzeichnis: 75,4/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Löbtau,  
Flurstück 118 i, Gohliser Straße 14, Größe 610 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Kellerraum  
bezeichnet mit Nr. Nr. 11

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 6010 bis Blatt  
6021);

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigen-  
tumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und des Sondernutzungsrechts  
Bezugnahme auf Bewilligung vom 17.08.2000 und 29.11.2001 (URNr.: 2346/2000,  
Notar Dr. Gerstner und UR.Nr. 4818/2001, Notar Dr. Schaub)  
übertragen aus Blatt 776; eingetragen am 27.02.2002

Abt. II Lasten und  
Beschränkungen:  
ohne Eintragungen

Abt. III evtl. Einträge in Abt. III haben keine Auswirkung auf den Wert des Objektes:  
sie werden deshalb hier nicht wiedergegeben.

#### 2.1.2. Privatrechtliche Lasten und Rechte

sind nicht vorhanden

#### 2.1.3. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Das betreffende bebaute Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet und ist nach § 34 des  
BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Ein gesonderter Bebauungsplan zu dem Gebiet, in den das  
Grundstück liegt, ist nicht vorhanden.

#### 2.1.4. Baulastenverzeichnis

Für das Grundstück **Gohliser Straße 14** gab es zum Stichtag keine Eintragung im Baulastenver-  
zeichnis der Landeshauptstadt Dresden (Siehe Anlage 5 dieses Gutachtens).



### 2.1.5. Erschließungsbeitrag

Für die **Gohliser Straße**, durch die das Bewertungsobjekt erschlossen wird, waren am Tage der Objektbesichtigung keine Erschließungsbeiträge anstehend.

### 2.1.6. Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen für das Bewertungsobjekt lagen zum Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag nicht vor.

## 2.2. Ortsbesichtigung

fand am 06.08.2024 statt.

Der Zugang zum Hause sowie zur Wohnung Nr. 11 wurde durch den Mieter ermöglicht.

Herr ....	Mieter
Frau Köllner	Sachverständige

## 2.3. Arbeitsgrundlagen

Liegenschaftskarte, Grundriss,  
Fotodokumentation und Protokoll der Sachverständigen vom Ortstermin 06.08.2024,  
Bodenrichtwertauskunft des GAA des Landeshauptstadt Dresden (Internet) zum 01.01.2024, Zone 3092;  
Auszug aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum vom 29.08.2024  
Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. A. 2020, Reguvis Fachmedien GmbH  
Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten ... NHK 2010 (SW-RL), Bundesanzeiger Verlag  
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/2021, 24. Auflage VfwuV H. Wingen Essen  
ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (veröffentlicht am 19.07.2021 im BGBl.T. I Nr. 44, S. 2805 – 2859)  
ImmoWertA vom 20.09.2023  
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Dresden 2023 und 2024

## 3. Objektbeschreibung

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale nach § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu beschreiben.

### 3.1. Grundstück

#### 3.1.1. Lage

**Makrolage** Das Grundstück liegt im westlich des Kerngebietes der Landeshauptstadt im Stadtteil Löbtau an einer gering befahrenen Anliegerstraße ohne Straßenbahn. Der Anschluß an den ÖPNV mit Straßenbahn (Linien 1,6,7,8,10,11 und 12) sowie Stadtbus (EV12) sind an der Kesselsdorfer Straße bzw. am Conert-Platz in ca. 250 m Entfernung gut fußläufig zu erreichen.



Die Landeshauptstadt Dresden ist wirtschaftliches, kulturelles und politisches Zentrum des Freistaates Sachsen und als solche ist das Leben in der Stadt und vor allem auch an diesem Standort als „Städtisch“ zu bezeichnen. Einrichtungen des Handels und der Versorgung liegen in unmittelbarer fußläufiger Nähe (bis ca. 600 m Entfernung). Durch die in der Nähe gelegene Haltestelle des Stadtbusses sind auch sämtlich anderen Verkehrsmittel und Einrichtungen gut erreichbar.

**Städte- und Verkehrsanbindung:**

Dresden, Zentrum	ca. 3 km
Pirna im Südosten	ca. 21 km
Radeberg im Nordosten	ca. 20 km
Leipzig im Westen	ca. 120 km
Berlin im Norden	ca. 210 km

Autobahn ASS zur A 4 Görlitz-Dresden-Chemnitz ist ca. 5 km (DD-Altstadt oder DD-Neustadt)  
A 17 „Dresden - Prag“ ist ca. 7,5 km entfernt (ASS Dresden-Gorbitz)

**Öffentliche**

Verkehrsmittel Bus und in der Folge dann sämtliche weiteren Verkehrsanbindungen sind vorhanden.

ÖPNV-Haltestellen ca. 250 m entfernt

**Mikrolage**

Das Grundstück liegt im Westen der Landeshauptstadt im Stadtbezirk Cotta unweit der stadtauswärts führenden Kesselsdorfer Straße.

Die wenig befahrene Anliegerstraße garantiert ein überwiegend ruhiges Wohnen. Einrichtungen zur Versorgung und der Dienstleistungen sowie für kulturelle und medizinische Versorgung und eine Schule befinden sich in fußläufiger Entfernung.

**Standortqualität:**

Der Standort ist hinsichtlich der Wohnqualität und der Marktfähigkeit eines Wohneigentums in einem kleineren freistehenden Mehrfamilienwohnhaus mit reichlich Umgebungsgrün in den guten Bereich einzuordnen, da für dass zu bewertende Sondereigentum ein Wohnen in grüner Umgebung gut möglich ist.

Besondere die Wohnqualität steigernde Einrichtungen wie Erholungsfläche im Grünen o.ä. sind auf dem Grundstück zwar vorhanden, werden aber eher weniger genutzt, da die Wohnungen alle über einen Balkon verfügen. Sondernutzungsrechte darüber bestehen nicht.

**demografische Situation:**

Das Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, ist geprägt von einer andauernd leichten Steigerung der Bevölkerung durch natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburts- und Sterberate) und der räumlichen Bevölkerungsbewegung (Wanderungsbewegungen) im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung.

**3.1.2. Tatsächliche Eigenschaften und Nutzung**

**Immissionen** sind nicht vorhanden,

**Grundstücksform** Das Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt mit ca. 25 m Straßenfrontlänge und ca. 23 m Grundstückstiefe

**Grundstücksgröße** 610 m<sup>2</sup>

**Topografische Gegebenheiten** ebenes Gelände



<b>Baugrund</b>	augenscheinlich tragfähig, Altlasten sind nicht bekannt
<b>Nachbar- bebauung</b>	offene Bauweise mit drei- bis viergeschossigen Wohnhäusern
<b>derzeitige Nutzung des Grundstückes</b>	Wohnhaus mit 4 Wohn-Etagen (gesamt 12 WE) überwiegend vermietet bzw. eigengenutzt  Zu bewertende Wohnung Nr. 11 im III. OG Mitte ist unbefristet vermietet seit 2011 Wohnfläche <b>41,5 m<sup>2</sup></b> davon 2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellkammer, Balkon nach Süd zusätzlich Keller Nr. 11
<b>Ver- u Entsorgungs- anschlüsse</b>	sämtliche üblichen Versorgungsanschlüsse sind vorhanden. Die Entsorgung der Abwässer erfolgte über die kommunale Abwasserentsorgung.
<b>Zuwegung</b>	Der Zugang zum Grundstück erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum direkt von der Straße. Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht, jedoch im öffentlichen Raum vorhanden. Grünanlagen mit einer einfachen grundstücksbezogenen Gestaltung befinden sich sowohl im rückwärtigen Bereich des Wohnhauses sowie direkt vor dem Wohnhaus.
<b>Altlasten</b>	Infolge fehlender Bodenproben und Baugrunduntersuchungen sind keine Aussagen über Altlasten möglich und daher von der Bewertung ausgeschlossen. Augenscheinlich sind jedoch keine Altlasten vorhanden und werden auf Grund der Nutzung des Gebäudes auch nicht vermutet.

### 3.1.3. Rechtliche Gegebenheiten

<b>Wohnungs- und Mitbenutzungs- rechte</b>	bestehen nicht
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte</b>	begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Offene öffentliche Lasten sind nicht ausgewiesen.
<b>Betriebseinrichtung/ Zubehör</b>	sind nicht vorhanden

## 3.2. Wesentliche Gebäudemerkmale

### 3.2.1. Übersicht

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein freistehendes dreigeschossiges Wohnhaus mit Mansarddachgeschoss mit 12 Wohnungen verschiedener Größen und Zuschnitts. Das zu betrachtende Wohneigentum Nr. 11 im III. OG Mitte ist vermietet. Es wurde 2002 teilweise saniert, modernisiert und zu Wohneigentum entwickelt. Das Wohnhaus wurde etwa um 1900 - 1920 errichtet.

Folgende wesentliche Merkmale weist das Wohngebäude bzw. die zu bewertende Eigentumswohnung auf:



### 3.2.2. Wohngebäude

Das Wohneigentum befindet sich in einem massiven dreigeschossigen Wohnhaus mit Mansarddachgeschoss und nicht ausgebautem Dachboden. Das Objekt ist komplett unterkellert.

<b>Anzahl der Geschosse</b>	KG, EG, 2 OG, Mansard-DG, Dachboden (nicht ausbaubar)
<b>Geschossdecken</b>	Massivdecken
<b>Außenwände</b>	Massivbauweise, Putzfassade Sockel mit Zementputz
<b>Dach</b>	Walmdach mit Schindeldeckung auf Vollschalung Dachentwässerung mit vorgehängter Rinne und außen liegenden Fallrohren
<b>Fenster</b>	Thermofenster Kunststoff
<b>Türen</b>	Außentür zweiflügelig, massiv mit Glasausschnitten und Beschichtung; Briefkastenanlage freistehend vor dem Hause WE-Türen Massivholz mit Beschichtung; Wohnungsinnentüren Futtertüren (Röhrenspantürblätter) mit Beschichtung
<b>Fußböden</b>	Fliesenbelag in Küche und Bad; Laminat in den sonstigen Wohnräumen, im Keller Estrich; Vinyl-Belag im Treppenhaus
<b>Wände</b>	Tapete mit Anstrich
<b>Decken</b>	Tapete mit Anstrich
<b>Treppen</b>	Massivtreppen mit Anstrich zu den Wohnebenen und zum Keller
<b>Raumanordnung</b>	siehe Anlage 3
<b>Küche</b>	mit Anschluß für E-Herd, Wasser- u. Abwasser; Wandfliesenspiegel
<b>Sanitär</b>	mit WC, WB, Einbauwanne, Wand- u. Bodenfliesen (raumhoch)
<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Brennstoff nicht einsehbar; WW-Bereitung über Heizung; Radiatoren
<b>Elt-Anlage</b>	ausreichend Brennstellen
<b>Wärme- u. Schall-Dämmung</b>	entspricht dem Standard zum Zeitpunkt der Sanierung (2002) Ein Energiepass ist nicht bekannt
<b>Bau- und Unterhaltungszustand</b>	Es wurde ein mittlerer Werterhaltungszustand bei einem mittleren Ausstattungsstandard vorgefunden. Am Gemeinschaftseigentums (Fassade, Außenanlagen) wurden nur geringfügige Abnutzungserscheinungen vorgefunden, die jedoch im Rahmen der allgemeinen Werterhaltung mit zu beseitigen sind und die bei der Bewertung durch die Wertminderung wegen Alters mit berücksichtigt werden. Der Zuschnitt entspricht einem typischen Standard für Mietwohnungsbau Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung wurden folgende über den gewöhnlichen Gebrauch hinaus gehende Schäden festgestellt : - Aufschlüsselungen des Laminats - Schließfähigkeit der Außentür eingeschränkt - Schimmelbereiche an den meisten Fensterlaibungen
<b>Besonderheiten</b>	Balkon



Die zu bewertende Wohnung besteht aus zwei Zimmern mit Küche, Bad und Diele sowie Balkon mit einer Größe von ca. **41,5 m<sup>2</sup>**. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 11 hat die Fenster nach Westen und den Balkon nach Süden ausgerichtet.

Die Grünanlage ist entsprechend der örtlichen Umgebung einfach gestaltet.

Es gibt Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich.

Das zu bewertende Wohneigentum – Sondereigentum - hat einen Anteil von 75,4 / **1.000** am Gesamtgrundstück.

### 3.2.3. Besondere Bauteile

sind nicht vorhanden.

### 3.2.4. Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus den technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Elt, Wasser, Telekom und Heizmedium (vermutlich Fernwärme), sowie einer Befestigung der Zuwegungen aus Betonpflaster. Eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun ist vorhanden.

### Abschließende Bemerkungen zu den baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf von außen zu erkennende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Materialzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften und Vermutungen. Die Baubeschreibung im Gutachten ist von der Sachverständigen anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes. Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist wie Deckenkonstruktion, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Holzschädlingsbekämpfung, Baujahr usw.

Augenscheinliche Indizien für Hausschwammbefall waren zur Ortsbesichtigung **nicht** erkennbar. Bedingt durch die übliche Nutzung kann ein genereller Ausschluss von Hausschwammbefall in verborgenen Bauteilen nicht vorgenommen werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine gesonderte Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro usw.) vorgenommen wurde und die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

### 3.2.5. Berechnung der Gebäudebezugsgrößen

#### **Nutzfläche**

Für die Ermittlung der Wohnfläche standen Angaben aus der Teilungserklärung zur Verfügung, die verwendet wurde. Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 verfügt demnach über eine Wohnfläche von

**41,5 m<sup>2</sup>**

#### **KfZ-Stellplätze**

Auf dem Grundstück sind keine KfZ-Parkmöglichkeiten vorhanden.



### 3.2.6. Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV 2021

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem Wohnhaus mit 12 Wohnungen (drei je Etage) ausgestattet. Eine Sanierung und Modernisierung sowie die Aufteilung in Wohneigentum erfolgte um 2002.

	Wohnhaus
Baujahr um	1920
Theoret. GND (Jahre)	70
Alter (theor.)	45
wirtschaftl. RND	25
<b>Alterswertminderungsfaktor RND/GND</b>	0,36

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Bausubstanz ist für das Wohnhaus von einer qualitäts- und ausführungsbedingten Gesamtnutzungsdauer von ca. 70 Jahren auszugehen. Die theoretische Gesamtnutzungsdauer kann und muß durch regelmäßige Werterhaltung verlängert werden. Zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung der Modernisierungen im Jahre 2002 wird die technische und wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** auf ca. **25 Jahre** geschätzt.

Der Zeitwert bei bestehenden Gebäuden wird durch Abzug der Wertminderung durch Alter und Abnutzung vom Neuwert errechnet. Eine sich weiter verlängernde Restnutzungsdauer ist durch die Weiterführung der Sanierung, der Abstellung von Mängeln und einer ständigen Instandhaltung möglich.

### 3.2.7. Behebung von Baumängeln nach § 8 ImmoWertV 2021

Das zu bewertende Grundstück mit dem aufstehenden Wohnhaus hat einen zeitgemäßen und einen mittleren bis guten Werterhaltungszustand. Ein Reparaturstau war zum Stichtag der Wertermittlung in den bereits genannten Bereichen (Laminat, Schließfähigkeit der Tür, Schimmel) festzustellen. Ich schätze einen marktüblichen Abschlag für die Behebung der genannten Mängel bzw. zur Herstellung von Mindeststandards zur Erhaltung der Wohnmöglichkeiten auf ca. **5.000 €** ein.

Sonstige Gebrauchsspuren durch Nutzung und Abnutzung waren vorhanden; sie sind im Rahmen der allgemeinen Werterhaltung mit zu beheben und gehen in die übliche Alterswertminderung mit ein.

## 3.3. Gesamtbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 im III. OG Mitte ist Bestandteil eines Mehrfamilienwohnhauses und befindet sich auf einem Grundstück, das in einer begrünten Umgebung weiterer mittelgroßer freistehender Mehrfamilienwohnhäuser ähnlicher Bauart und ähnlichen Baujahres in einem allgemeinen Wohngebiet mit einer offenen Bauweise mit überwiegend modernisierter Bebauung in einem ruhigen Wohngebiet liegt. Das Objekt ist voll bewirtschaftet und komplett vermietet bzw. eigengenutzt.

Das Objekt weist einen überwiegend guten baulichen Zustand auf. Die erkennbare freiliegende Dämmung auf der Decke des Mansarddachgeschosses läßt jedoch den Schluß zu, daß im Mansardbereich die übliche Dämmung in einer anderen Dimension verlegt wurde.

Eine Vermietung des Bewertungsobjektes ist auf Grund der Lage des MFH als Üblichkeit zu betrachten. Wohnungen in diesem Wohngebiet sind nachgefragt. Eine Nachfrage im Verkauf der Wohnungen ist als etwas verhaltener zu bezeichnen.

Die Gestaltung der Außenanlagen und die Lagequalität des Objektes in diesem Gebiet kann als einfach, aber durchaus üblich eingeschätzt werden und entspricht der Nutzungsart.



## 4. Wertermittlung

für das Sondereigentum der **Wohnung Nr. 11 im III. Obergeschoss Mitte in 01159 Dresden, Gohliser Straße 14**

mit 41,5m<sup>2</sup> Wohnfläche / **75,4/1.000 Miteigentumsanteil**  
Gemarkung Löbtau, Flurstück 118 i, Größe 610 m<sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag: 06.08.2024

### 4.1. Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen **möglichst marktkonformen** Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der ImmobilienWertermittlungsverordnung sind zur Bemessung des Verkehrswerts

\* das Vergleichswertverfahren,

\* das Ertragswertverfahren und

\* das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 5 ImmoWertV 2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen.

Bei der Bewertung des Sondereigentums an der **Wohnung Nr. 11 in 01159 Dresden, Gohliser Straße 14** kommt das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 in Betracht, weil der in der baulichen Anlage verkörperte Vergleichswert am Markt von maßgebender Bedeutung ist.

Unterstützend wird das Ertragswertverfahren für die Bewertung mit heran gezogen, da dieses Verfahren für Mehrfamilienwohnhäuser in der vergleichbaren Größe das maßgebliche Bewertungsverfahren ist.

Die Bewertung von Sonder- und Teileigentum wird am Markt in der Regel über die Bezugsgrößen m<sup>2</sup> Wohnfläche und Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie über ortsübliche Vergleichspreise ermittelt. Als Kontrollrechnung kann zusätzlich das Ertragswertverfahren daneben gestellt werden.

Diese Verfahrensweise wird auch bei der hier zu bewertenden Immobilie herangezogen, unter Beachtung der am Stichtag herrschenden baulichen Zustände des Bewertungsobjektes und der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei ist der Bodenrichtwert unterstützend heranzuziehen.

### 4.2. Bodenwert

nach § 40 ImmoWertV 2021

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierfür ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Da eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen nicht vorliegt, wird der Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses verwendet.



#### 4.2.1. Bodenrichtwert

Für die zu bewertende Ortslage in Dresden Löbtau lag der Bodenrichtwert in der zum **Stichtag** gültigen Bodenrichtwertkarte (01.01.2024) der Landeshauptstadt Dresden bei **710 €/m<sup>2</sup>** für Bauland im Wohngebiet mit offener viergeschossiger Mehrfamilienhausbebauung. Eine Grundstücksgröße ist im betreffenden Gebiet nicht definiert, jedoch ist als WGFZ (*wertrelevante Geschossflächenzahl*) 1,5 angegeben.

Bodenrichtwert	Stichtag	Erschließung	Bodenqualität
710 €/m <sup>2</sup>	01.01.2024	erschlossen	W MFH o IV WGFZ 1,5

#### 4.2.2. Bodenwertermittlung

Sämtliche Faktoren hinsichtlich Zuschnitt, Bebauung und Nutzungsart entsprechen denen der Bebauung im für den Richtwert ausgewiesenen Gebiet. Ich halte sonstige Vor- und Nachteile für ausgeglichen und Zu- oder Abschläge zum Bodenrichtwert nicht für angemessen.

Jedoch liegt die tatsächliche WGFZ des Bewertungsgrundstückes bei 1,2.

Damit ergibt sich eine Anpassung des Bodenrichtwertes entsprechend der Erläuterungen bzw. Berechnungsvorschriften zu den Bodenrichtwerten 2024 des Gutachterausschusses mit

$$\frac{421,79 \times 1,5 + 189,64}{421,79 \times 1,2 + 189,64} = \frac{695,788}{822,325} = 600,747 \text{ €/m}^2$$

**An den Bewertungsstichtag und die Grundstückseigenschaften  
angepasster Bodenwert für das Bauland, gerundet**

**600 €/m<sup>2</sup>**

#### 4.2.3. Bodenwertberechnung

$$\text{Bauland} \quad 610 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 366.000 \text{ €}$$

**Bodenwert gerundet: 366.000 €**

#### **Bodenwert-Anteil für das Sondereigentum Nr. 11**

$$75,4/1.000 \quad \text{von} \quad 366.000 \text{ €} = 27.596,40 \text{ €/m}^2$$

**Bodenwertanteil gerundet: 28.000 €**

#### 4.2.4. Baurechtsreserve

ist nicht erforderlich.



#### 4.2.5. Erschließungskosten / Kommunalabgaben

liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht an

#### 4.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

sind nicht bekannt

### 4.3. Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren nach dem §§ 24 bis 26 der ImmoWertV2021 basiert auf der Überlegung, den Vergleichswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke bzw. in diesem Falle vergleichbarer Wohnungen zu ermitteln. Bei der Bewertung von Wohneigentum ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens üblich.

Im unmittelbaren Territorium der Stadt Dresden ist ein aktiver Grundstücksmarkt vorhanden. Für den „Teilmarkt“ Wohneigentumskauf, der mit ca. 70 % größte Teilmarkt in der Stadt Dresden, gibt es eine Vielzahl von Verkaufs- und somit auch von Vergleichsfällen. Wegen des gegenwärtig intensiven Grundstücksmarktes wurde deshalb eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung (wegen der Aktualität) vorgenommen und auf eine weitere Auswertung des Grundstücksmarktbericht verzichtet. Es wurde dafür ein Auszug aus der Kaufpreissammlung mit vergleichbaren Wohnobjekten für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen.

#### 4.3.1. Auszug aus der Kaufpreissammlung und deren Auswertung

Die nachfolgenden Objekte liegen in: Dresden, gleiche Gemarkung (siehe Tabelle)

Die genaue Angabe der Adressen unterliegt dem Datenschutz: Sie dürfen nicht offen gelegt werden.

Obj. Nr.	Lage (Str.) Gemarkung	Kauf- datum Fläche	Gebäude- art Bauweise	Ge- schoss- lage MEA / 10.000	Baujahr Denk- mal- schutz	WFL in m <sup>2</sup> Boden- richtwert	bereinig- ter Kauf- preis	Bemerk	Kauf- preis in €/m <sup>2</sup>
1	Rabenauer Str. Löbtau	05/23 1.730 m <sup>2</sup>	MFH offen	2.OG 230	1910 nein	39 m <sup>2</sup> 720 €/m <sup>2</sup>	85.000	Balkon, o.Fahrstuhl	2.180
2	Malterstr. Löbtau	05/23 990 m <sup>2</sup>	MFH offen	2. OG 460	1900 ja	50 m <sup>2</sup> 720 €/m <sup>2</sup>	130.000	Balkon o.Fahrstuhl	2.600
3	Poststr. Löbtau	10/23 830 m <sup>2</sup>	MFH offen	1. OG 591	1920 nein	46 m <sup>2</sup> 670 €/m <sup>2</sup>	130.000	Balkon o.Fahrstuhl	2.826
4	Stollestr. Löbtau	11/23 960 m <sup>2</sup>	MFH offen	DG 364	1900 nein	41 m <sup>2</sup> 750 €/m <sup>2</sup>	82.000	Balkon o.Fahrstuhl	2.000
5	Poststr. Löbtau	11/23 830	MFH offen	2. OG 595	1920 nein	47 m <sup>2</sup> 670 €/m <sup>2</sup>	135.000	Balkon o.Fahrstuhl ehem. Mieter	2.873
6	Deubener Str. Löbtau	07/24 1.150 m <sup>2</sup>	MFH offen	3. OG 350	1898 nein	43 m <sup>2</sup> 680 €/m <sup>2</sup>	75.000	o. Balkon o.Fahrstuhl	1.744
i.M.						44,33 m <sup>2</sup> 702 €/m <sup>2</sup>			<b>2.371</b>

**Wohnfläche**

Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel geringfügig höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Das wurde in Dresden in diesem Wohnbereich jedoch nicht festgestellt. dort haben die größeren Wohnungen die größeren Quadratmeterpreise. Dies spielt bei der hier getroffenen Auswahl jedoch keine Rolle, da die Wohnungen nahezu über ähnliche Größen verfügen. Zu- oder Abschläge vom Mittelwert ergeben sich demnach nicht.

**Bodenrichtwert**

Es kann festgestellt werden, daß alle Vergleichsobjekte zwar in verschiedenen Bodenrichtwertzonen liegen, diese sich jedoch nur geringfügig voneinander unterscheiden. Unterschiede in Kaufpreisen waren nicht markant. Demnach kann der bestehende BRW nur einen geringen Einfluß auf den Kaufpreis haben.

**Vermietung**

Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag gehandelt werden von durchschnittlich 3,2%. Bei den Vergleichsobjekten ist der Vermietungszustand jedoch nicht bekannt, so daß eine Auswertung hinsichtlich der Vermietung nicht stattfinden kann.

**Kaufzeitpunkt / Baujahr**

Das Bewertungsobjekt hat aus gegenwärtiger Sicht ein ähnliches Baujahr wie die Vergleichsobjekte. Es ist deshalb auch ein nahezu gleicher bzw. ähnlicher Standard zu unterstellen. Demzufolge gibt es diesbezüglich keinen Preisunterschied. Eine Steigerung nach Kaufzeitpunkt ist in dieser herangezogenen Stichprobe nicht festzustellen. Jedoch ist die allgemeine Marktlage hinsichtlich der Nachfrage mit einer **deutlichen** Tendenz nach **unten** für den aktuellsten Kauf festzustellen.

**Geschosslage**

Die Etagen 1 bis 3 und die Lage ab der 4. Etage mit Aufzug werden in der Regel gegenüber dem Erdgeschoss bevorzugt. Dies ist beim Bewertungsobjekt jedoch nicht relevant, da alle Vergleichsobjekte ebenfalls keinen Fahrstuhl haben.

**Wohnlage**

Die Vergleichsobjekte befinden sich in der mittleren Nähe des Bewertungsobjektes. Einen Unterschied zur Wohnlage läßt sich somit nur bedingt feststellen.

**Anpassung des Kaufpreises an die Kriterien des Bewertungsobjektes**

Es konnten zu den Bewertungskriterien Wohnfläche, Kaufzeitpunkt und Geschosslage keine wesentlichen Unterschiede zu den Vergleichsobjekten festgestellt werden, die ich zum bisher ermittelten durchschnittlichen Kaufpreis aus dem Los der Vergleichspreise für angemessen halte.

Objekt	Kaufpreis i.M. in €/m <sup>2</sup>		Summe Zu-/ Abschläge	KP €/m <sup>2</sup> angepasst
Wohnung 11	2.371	Wohnungsgröße	0 %	
		Kaufzeitpunkt	-10 %	-237,05
		Geschosslage	0 %	
				<b>2.133</b>

**4.3.2. Berechnung des Vergleichswertes**

Objekt			
Wohnung 11	Wohnfläche	in m <sup>2</sup>	41,5
	Kaufpreis	in €/m <sup>2</sup>	2.133
vorl. Vergleichswert in €			88.538



#### 4.3.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV2021

könnten mit einem abgewohnt oder verschlissenen Zustand der Wohnung Nr. 11 anliegen. Das ist jedoch über das gewöhnliche Maß hinaus nicht der Fall. Mängel in einigen Bereichen - wie oben bereits erwähnt an Laminat, Tür und Schimmelbereichen an den Fenstern - erfordern eine Berücksichtigung.

Ich halte hierfür den bereits unter 3.2.7. genannten marktüblichen Kosten in Höhe von ca. **5.000 €** für angemessen.

84.000 €

**Marktangepaßter Vergleichswert:**

**84.000 €**

**VERGLEICHSWERT Wohnung Nr. 11**

**84.000 €**

#### 4.4. Grundstücksertragswert

Der Wert des vorliegenden Grundstückes kann zur Ableitung des Verkehrswertes/ Marktwertes auch mit dem Ertragswert ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird dabei nach den Bestimmungen der §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 durchgeführt. Entsprechend § 31 ImmoWertV2021 ist im Ertragswertverfahren auf den Ansatz einer nachhaltig erzielbaren Jahresnettomiete aus der Wohnfläche zurückzugreifen. Dies ist beim hier zu bewertenden Wohnhaus nicht vordergründig der Fall. Der hier zu ermittelnde Wert dient demnach vorrangig Vergleichszwecken.

##### 4.4.1. Rohertrag / marktübliche Mieterträge (nach § 31 ImmoWertV 2021)

Die Mehrheit der im Wohnhaus befindlichen Wohnungen sind nicht eigengenutzt, sondern vermietet und dienen somit vordergründig der Erzielung eines Ertrages, der sich aus einer Miete ergibt. Die Miete aus einem Grundstück wird als Rohertrag definiert. Beim Rohertrag handelt es sich nach § 18 ImmoWertV um die marktüblich erzielbaren Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung zu erzielen sind.

Hierzu sind vergleichenden Schlüsse aus den aktuellen Mietangeboten der umliegenden Ortschaften, Recherchen im Internet ([www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), [www.immoscout24.de](http://www.immoscout24.de) usw.) sowie auch der Erfahrungen aus Fachkreisen (Makler, Hausverwaltungen) zur Miethöhe gezogen.

Auf der Grundlage des Online-Mietspiegels 2023 der Stadt Dresden wird die Basismiete für 42 m<sup>2</sup> Wfl. mit 6,97 €/m<sup>2</sup> angegeben. Entsprechend Baujahr, Wohnlage und Ausstattung kommt es bei der Ermittlung von Zu- und Abschlägen so zu einer durchschnittlichen Miete von 6,31 bis 8,34 €/m<sup>2</sup>, bei einer **ortsüblichen Vergleichsmiete von 7,25 €/m<sup>2</sup>**.

Die gegenwärtig gezahlte Miete liegt bei 5,91 €/m<sup>2</sup>.

Wegen des bereits seit über zehn Jahren bestehenden Mietvertrages einerseits, aber auch des zum Teil „abgewohnten“ Zustandes ist diese Miete durchaus akzeptabel. Doch das Geschehen am Mietmarkt ist in deutlicher Entwicklung, so daß unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze eine mögliche Mieterhöhung um 20 % in drei Jahren realisierbar sein könnte. Diese ist lt. Mietvertrag, §4 (1) nach § 558 BGB auch möglich.

Ich halte deshalb einen marktüblichen Mietansatz in Höhe von **7,25 €/m<sup>2</sup>** für angemessen.

Es ergibt sich damit bei einer Wohnfläche von

41,5 m<sup>2</sup> eine monatliche Miete von 290,50 € (kalt).



#### 4.4.2. Bewirtschaftungskosten

(nach § 32 ImmoWertV 2021)

Die BWK sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind. Für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Daten auf Grundlage von § 32 ImmoWertV2021 in Verbindung mit der Anlage des Stichtages ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt werden zum Bewertungsstichtag die Bewirtschaftungskosten für die wohnwirtschaftlich zu nutzende Wohnung angesetzt mit

Instandhaltung	13,80 €/m <sup>2</sup>	572,70	(Mindestmaß Instandhaltung damit gesichert)
Verwaltung	9,69 %	350,00	für 1 WE
Mietausfallwagnis mit	2,5 %	90,26	(geringes Risiko bei Mieterausfall)
Das entspricht	-28,06 % der Nettokaltmiete oder auch		
	-24,41 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche jährlich		

Anfallende Betriebskosten werden durch Mieter getragen.

Als Besonderheit ist der Ansatz von Instandhaltungskosten anzusehen, der lediglich bei der Vermietung der Wohnungen anfällt. Für die Eigentumswohnungen wird zu diesem Zwecke (und anderen Zwecken) das Hausgeld als Rücklage gebildet.

#### 4.4.3. Liegenschaftszins

(nach § 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszinssatz kann als marktübliche Renditeerwartung oder Zinssatz einer alternativen Anlage interpretiert werden und als solcher auch aus der Beurteilung der Mieteinnahmen und dem Kapitalzinssatz hergeleitet werden. Im Regelfall wird dieser anhand von Auswertungen der Kaufpreissammlungen durch den territorial zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst oder künftig zu erwartende und / oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Der **Liegenschaftszins** wird, in Anlehnung an die Empfehlungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) 01/2024, A 4 (1,0 bis 4,0 %) und vor allem die Ermittlungen des Gutachterausschusses (3,39 - 6,91 %, i.M. 0,17%) mit **0,3%** für angemessen gehalten. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Berechnung, sondern um eine Ableitung auf Grund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

#### 4.4.4. Ermittlung des Wohnungsertragswertes

Im Rahmen der Ertragswertberechnung ist auf dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag (§ 31, Abs. 1 ImmoWertV 2021) abzustellen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsungsbetrag). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes mit Hilfe des Barwertfaktors zu kapitalisieren (§ 29, ImmoWertV21 in Verbindung mit § 34 ImmoWertV 2021).



Lage	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Miete (€/Monat)	Miete p.a. (€/Jahr)
Sondereigentum Nr. 11 - 3. OG Mitte	41,50	7,25	3.610,50
<b>Jahresrohertrag</b>	<b>41,50</b>		<b>3.610,50</b>
<b>./. Bewirtschaftungskosten (in %)</b>	-28,06		
Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> )	13,80	572,70	
Verwaltung pauschal (350 €/ETW.) in %	9,69 %	350,00	
Mietausfallwagnis p.a.	2,5 %	90,26	
			-1.012,96
<b>Jahresreinertrag</b>			<b>2.597,54</b>
Liegenschaftszins	0,2 %		
./. Bodenwertanteilsverzinsung	0,2% aus 28.000		-56,00
<b>Gebäudejahresreinertrag</b>			<b>2.541,54</b>
Restnutzungsdauer	25 Jahre		
Barwertfaktor (25 Jahre; 0,2%)	24,36		61.911,85
<b>+ Bodenwertanteil</b>			<b>28.000,00</b>
<b>Ertragswert (vorläufig) WE 11</b>			<b>89.911,85</b>
<b>unbelasteter Wohnungs - ERTRAGSWERT für WE 11</b>			<b>90.000 €</b>

#### 4.4.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

liegen nicht an

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

Das Ergebnis der Abschläge aus der Vergleichswertermittlung (Pkt. 4.3.3.) hinsichtlich des marktüblichen Abschlages wegen diversen Mängeln ist zu berücksichtigen mit **5.000 €**

Die gegenwärtig gezahlte Miete entspricht bei weitem nicht den Möglichkeiten des Marktes. Eine nachträgliche Erhöhung der Miete ist jedoch auch nicht bedenkenlos möglich da die Kappungsgrenze (max. 20 % Mietsteigerung in 3 Jahren) zu berücksichtigen ist. Es sind somit folgende Steigerung möglich:

Miethöhe (in €/m <sup>2</sup> )	5,91	7,09	7,26*	8,51
Jahr	2024	2027	2028	2030

\*ortsübliche Vergleichsmiete

Demnach entspricht die Miete theoretisch in ca. 4 Jahren der durchschnittlichen örtlichen Vergleichsmiete von 7,25 €/m<sup>2</sup>. Der Minderertrag ermittelt sich wie folgt:



<b>Differenz 2024</b> (7,25 - 5,91, 3 Jahre)	<b>Differenz 2027</b> (7,25-7,09, 1 Jahre)	<b>2028 (7,25)</b>
1,34	0,14	
2.001,96	69,72	2.071,68

Auf ca. 4 Jahre ermittelt sich der wirtschaftliche Nachteil aus der geringeren Miete und ohne Berücksichtigung einer Diskontierung wegen des sehr geringen Liegenschaftszinssatzes mit ca.

**2.100 €**

unbelasteter Ertragswert	90.000 €
marktüblicher Abschlag weg. Mängeln	5.000 €
Abschlag weg. Mindermiete	<u>2.100 €</u>
	82.900 €

**Wohnungs - ERTRAGSWERT für WE 11 83.000 €**

#### 4.5. Begründung der Abweichung vom Vergleichswert zum Ertragswert

Das Verhältnis von Vergleichswert zu Ertragswert stellt sich wie folgt dar:

<b>Dresden Löbtau, Gohliser Straße 14, Whg. Nr. 11</b>		
Vergleichswert (vorläufig)	84.000 €	100 %
Grundstücksertragswert (vorläufig)	83.000 €	99 %
Abweichung	1.000 €	1 %

Bei den angesetzten Größen ist eine unbedeutende Differenz beider Werte (Vergleichs- und Ertragswert) festzustellen, die den gegenwärtigen Marktbedingungen entspricht.

Während der Vergleichswert primär auf dem bereits seit längerem anhaltenden intensiven Marktgeschehen im Verkauf basiert, steht beim Ertragswert die Erwartung künftiger Erträge im Vordergrund. Es ist jedoch die Besonderheit zu berücksichtigen, daß es für die zu betrachtende Wohnung einen langjährigen Mietvertrag gibt. Eine Anpassung an übliche Marktmieten wie unter 4.4.1. beschrieben, kommt also erst in ca. 4 Jahren zum Tragen. Bis dahin ist mit einem „underrent“ zu rechnen



#### 4.6. Verkehrswert (Marktwert)

Die Verkehrs – bzw. Marktwertableitung ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr), der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Aus den vorgenannten Verfahrensergebnissen ergeben sich nachfolgende Ergebnisse für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag:

	<b>Wohnung Nr. 11</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>84.000 €</b>
Ertragswert	83.000 €

Aus sachverständiger Sicht wird zur Bestimmung des Marktwertes in der Hauptsache das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens zugrunde gelegt. Der zur Plausibilität herangezogene Ertragswert bestätigt das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens. Eine Differenz ist vorhanden, was jedoch auch im Plausibilitätsrahmen liegt.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden in den durchgeführten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Die festgestellten Vergleichs- und Ertragswerte beinhalten bereits regionale Grundstücksdaten, es kann davon ausgegangen werden, dass der ermittelte Wert unter der Maßgabe der Legaldefinition des Verkehrs-/Marktwertes als Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag erzielt werden kann.

#### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, Merkmale und Annahmen und der zum Stichtag herrschenden Verhältnisse am territorialen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert für das beschriebene Sondereigentum der

**Wohnung Nr. 11 im III. OG, Mitte  
in Dresden Löbtau-Nord, Gohliser Straße 14,  
zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 auf**

**84.000 €**

(in Worten: Vierundachtzigtausend Euro)

das entspricht, bezogen

auf die Wohnfläche ca. 2.020 €/m<sup>2</sup>

auf den Jahresrohertrag das ca. 23,0 fache



#### 4.7. Zubehör

Zubehör zur Eigentumswohnung Nr. 11 ist nicht vorhanden.

Das **monatliche Hausgeld** für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums (Instandhaltungsrücklage und umlagerfähige sowie nicht umlagerfähige Kosten) liegt für die Wohnung Nr. 11 im III. OG Mitte gegenwärtig bei **165,57 €**.

#### Anmerkung :

Das Gutachten umfasst 21 Seiten ohne Anlagen. Das Gutachten wurde von mir, der unterzeichnenden Sachverständigen, persönlich erstellt und ist nur mit meiner Originalunterschrift gültig. Es darf nicht vervielfältigt werden. Sollten zusätzlich, abweichend von der vertraglich vereinbarten Anzahl der Exemplare weitere Exemplare des Gutachtens benötigt werden, sind sie bei der Sachverständigen anzufordern. Bei Trennung in einzelne nicht zusammenhängende Seiten verliert das Gutachten seine Gültigkeit. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse darf nicht unvollständig oder in sinnentstellendem Zusammenhang erfolgen und bedarf der schriftlichen Genehmigung von Auftraggeber und der Sachverständigen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und wird in 3 Originalausfertigungen erstellt, wofür eine Ausfertigung bei der Sachverständigen verbleibt. Der Auftraggeber erhält zusätzlich ein Exemplar im PDF-Format auf Datenträger. Ich versichere, dass ich dieses Gutachten unparteiisch und nach allgemein zugänglichem Fach- und Sachwissen erstattet habe. Jegliche persönliche Haftung wird ausgeschlossen. Eventuelle Ansprüche können ausschließlich gegen meine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung vorgetragen werden. Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegen stehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind mittlere Werte, die, belegt durch statistische Erhebungen, mit einer Bandbreite von +/- 20 % am Markt zu erzielen sind. Aus dem Sachverständigenvertrag können gegenseitige Rechte nur für die Vertragspartner begründet und geltend gemacht werden. Am Stichtag verborgene und nicht sichtbare Mängel sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

Neuwiese am Mittwoch, 4. September 2024