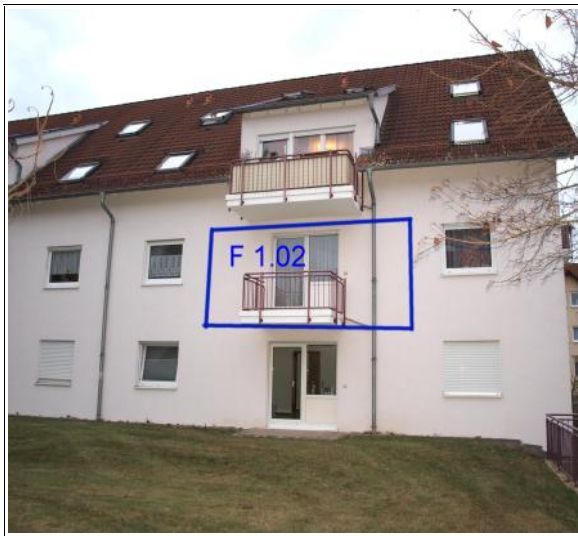


# GUTACHTEN

über den Verkehrswert der  
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die  
Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

## Eigentumswohnung Nr. F 1.02

Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a, Zum Heiderand  
11, 13 in 01328 Dresden



Wohnfläche ca.: 26 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert: 44.000 €**

Grundstücksgröße: 3.678 m<sup>2</sup>

Miteigentumsanteil: 88 / 10.000

- |                                                   |                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■ <b>WERTERMITTLUNGS-<br/>OBJEKT:</b>             | Sondereigentum an der 1-Zimmerwohnung Nr. F 1.02<br>(Lage: Am Weißiger Bach 12a, 1. Obergeschoss), zum<br>Wertermittlungsstichtag vermietet |
| ■ <b>AUFTRAGGEBER:</b>                            | Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden                                                                                         |
| ■ <b>AKTENZEICHEN:</b>                            | 522 K 106/23                                                                                                                                |
| ■ <b>WERTERMITTLUNGS-/<br/>QUALITÄTSSTICHTAG:</b> | 19. Dezember 2023                                                                                                                           |
| ■ <b>VERFASSER:</b>                               | Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel                                                                                                                |
| ■ <b>GUTACHTENERSTATTUNG:</b>                     | 29. Januar 2024                                                                                                                             |

***Internet-Ausfertigung, gekürzte Ausgabe!***



## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zusammenstellung wesentlicher Daten.....</b>               | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Grundstückszustand.....</b>                                | <b>6</b>  |
| 3.1      | Rechtliche Gegebenheiten.....                                 | 6         |
| 3.1.1    | Liegenschaftskataster und Grundbuch.....                      | 6         |
| 3.1.2    | Teilungserklärung + Objektverwaltung.....                     | 7         |
| 3.1.3    | Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen..... | 8         |
| 3.1.4    | Rechte und Belastungen.....                                   | 9         |
| 3.1.5    | Beitragsrechtlicher Zustand.....                              | 9         |
| 3.2      | Beschreibung der Lagemerkmale.....                            | 10        |
| 3.2.1    | Lage und Verkehr.....                                         | 10        |
| 3.2.2    | Information zur demografischen Situation.....                 | 11        |
| 3.2.3    | Weitere Grundstücksmerkmale.....                              | 11        |
| 3.3      | Bauliche und sonstige Anlagen.....                            | 12        |
| 3.3.1    | Übersicht der baulichen Anlagen.....                          | 12        |
| 3.3.2    | Beschreibung der baulichen Anlagen.....                       | 13        |
| 3.3.3    | Zustand der baulichen Anlagen.....                            | 14        |
| 3.3.4    | Beschreibung des Sondereigentums Nr. F 1.02.....              | 14        |
| <b>4</b> | <b>Wertermittlung.....</b>                                    | <b>16</b> |
| 4.1      | Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts.....               | 17        |
| 4.1.1    | Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....                       | 17        |
| 4.1.2    | Vergleichbarkeit, Anpassungen.....                            | 18        |
| 4.1.3    | Prüfung der statistischen Verlässlichkeit .....               | 21        |
| 4.2      | Vorläufiger Vergleichswert.....                               | 22        |
| 4.3      | Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert.....              | 22        |
| 4.4      | Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....  | 22        |
| 4.5      | Plausibilitätskontrolle.....                                  | 24        |
| <b>5</b> | <b>Verkehrswert.....</b>                                      | <b>24</b> |
| <b>6</b> | <b>Vorgefundene Gegenstände.....</b>                          | <b>25</b> |
| <b>7</b> | <b>Abschließende Erklärung.....</b>                           | <b>26</b> |



## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

|                          |                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZV-Sache:</b>         | <b>Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a, Zum Heiderand 11, 13 in 01328 Dresden, SE-Nr. F 1.02</b>                                                                                |
| Geschäftsnummer          | 522 K 106/23                                                                                                                                                                  |
| Baujahr ca., Objektart   | <ul style="list-style-type: none"><li>1996, gelegen in einer Mehrfamilienwohnanlage, insgesamt 60 WE, überwiegend 1-3-Zi-WE in 4 Baukörpern nebst Tiefgarage</li></ul>        |
| Lage                     | <ul style="list-style-type: none"><li>Ortsteil Weißig der LH Dresden, ca. 11 km Luftlinie zum Dresdener Stadtzentrum, Lage des Wohnungseigentums im 1.OG</li></ul>            |
| Grundstücksgröße         | 3.678 m <sup>2</sup> (Miteigentumsanteil: 88/10.000)                                                                                                                          |
| Wohn-Nutzfläche ca.      | 26 m <sup>2</sup> (nach Teilungserklärung/Gesamtwohnfläche)                                                                                                                   |
| Vorschuss, Heizungsart   | 151,57 € / Monat (WP 2023), Gaszentralheizung                                                                                                                                 |
| Zuschnitt, Zustand       | <ul style="list-style-type: none"><li>1 Zimmer, Küchennische, Balkon, innenliegendes Bad, Flur</li><li>durchschnittlicher Ausstattungsstandard aus dem Baujahr 1996</li></ul> |
| Vertragszustand / Ertrag | nach Auskunft zum Ortstermin ist das Wohnungseigentum vermietet, Nettokaltmiete p. M. 225,00 € zzgl. Nebenkosten                                                              |
| Wertermittlungsstichtag  | 19. Dezember 2023                                                                                                                                                             |
| <b>Verkehrswert:</b>     | <b>44.000 €</b>                                                                                                                                                               |



gartenseitige Ansicht SE-Nr. F 1.02 im 1. OG



straßenseitige Ansicht Hauseingang



gartenseitige Ansicht der Eigentumswohnanlage



Teilansicht der Wohnanlage (links) in Höhe des Sondereigentums Nr. F 1.02 nach Süden



## 2 Allgemeine Angaben

### Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 17. Oktober 2023 des Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden, wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

88/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a; Zum Heiderand 11, 13 in 01328 Dresden verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. F 1.02 mit Keller, bezeichnet laut Aufteilungsplan, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Weißig Blatt 4118, gelegen in einer 2-geschossigen Mehrfamilienwohnanlage nebst Tiefgarage.

### Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021<sup>2</sup> unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)<sup>3</sup>.

### Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 19. Dezember 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

### Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

### Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

<sup>2</sup> ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

<sup>3</sup> Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. der Bek. vom 20.5.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 24.5.2016 I 1217



## Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 19. Dezember 2023. Während des Termins wurde das Sondereigentum Nr. F 1.02 in all seinen Räumen, der Aufgang, Teile des Kellergeschosses nebst der Tiefgarage und die Außenanlagen besichtigt.

## Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 07.12.2023 eingeladen.

anwesend:

- der Mieter
- der Sachverständige

nicht anwesend:

- Gläubigerin (Termin bestätigt)
- Schuldner (Termin bestätigt)

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie der Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten beigelegten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigelegten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

## Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 17. Oktober 2023
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszuges aus dem Grundbuch Blatt 4118 vom 13.07.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Stammakte einschließlich der Teilungserklärung am 16.11.2023 nebst Einsicht in die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.05.1997
- schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung vom 15.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft der LH Dresden - Bauaufsichtsamt - vom 05.12.2023 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft der LH Dresden - Straßen- und Tiefbauamt - vom 05.12.2023 bezüglich Erschließungsbeiträge
- Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2023
- Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der LH Dresden
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie ergänzende mündliche Auskünfte
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

## Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese unberücksichtigt.



### 3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

##### 3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, eine aktuelle Flurkarte des Liegenschaftskatasters hat der Sachverständige recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 13.07.2023 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungstichtag keine Änderungen erfolgten.

| Wohnungs-Grundbuchaufschrift | Amtsgericht | Grundbuch von | Blatt |
|------------------------------|-------------|---------------|-------|
|                              | Dresden     | Weißig        | 4118  |

##### Bestandsverzeichnis

| Lfd. Nr. | Flur Gemarkung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Flurstück   | Wirtschaftsart und Lage              | Größe (m²) |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 88 / 10.000 | Miteigentumsanteil an dem Grundstück |            |
| 1        | Weißig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1115/3      |                                      | 3.678      |
|          | <ul style="list-style-type: none"> <li>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Keller; im Aufteilungsplan mit Nr. F 1.02 bezeichnet</li> <li>Sondernutzungsrechte: keine</li> <li>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 25.06.1997</li> </ul> |             |                                      |            |

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

##### Erste Abteilung: Eigentümer

| Lfd. Nr. | Eigentümer                   | Grundlage der Eintragung  |
|----------|------------------------------|---------------------------|
| 4        | kein Bezug in dieser Ausgabe | eingetragen am 08.01.2015 |

##### Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

| Lfd. Nr. | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke | Lasten und Beschränkungen              |
|----------|--------------------------------------|----------------------------------------|
| 1        | 1                                    | gelöscht                               |
| 2        | 1                                    | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet |

##### Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.



### 3.1.2 Teilungserklärung + Objektverwaltung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG<sup>4</sup>, den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung.

Der Sachverständige hat die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung / ggf. Nachträge vom 25.06.1997 einschließlich der zugehörigen Aufteilungspläne gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.05.1997 eingesehen. Der Teilungserklärung / ggf. Nachträge sind keine für Eigentumswohnungen untypischen, positiv oder negativ wertbeeinflussenden Gegebenheiten zu entnehmen, die in der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen sind.

#### Sondereigentum

Zum Sondereigentum gehören u. a. Tiefgaragenstellplätze, Terrassen, Balkone und Loggien, Keller bzw. Abstellräume, Innentüren, Fußbodenbelag, Innen- und Deckenputz, nicht-tragenden Zwischenwände, Innentüren, Wasserleitungen an der gemeinsamen Steigleitung, Versorgungsleitungen für Strom, Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper, Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung.

#### Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum der Wohnungs- und Teileigentümer stehen. Solche Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, zum Beispiel tragende Mauern und Fundamente, Decken und Fußböden in ihren tragenden Elementen, die Fassaden und Dächer u.a..

#### Sondernutzungsrechte

Es bestehen gemäß vorliegender Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen im Freien. Dem Wertermittlungsobjekt wurden kein diesbezügliches Sondernutzungsrecht zugeordnet.

#### Objektverwaltung

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>WEG-Verwalter:</i>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• RVI Vermietung und Verwaltung GmbH, Am Weißiger Bach 10, 01328 Dresden</li></ul>                                                                                             |
| <i>Vorschuss:</i>                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• der Vorschuss beträgt nach Auskunft der WEG-Verwaltung gemäß Wirtschaftsplan 2023 für das Sondereigentum Nr. F 1.02 → 151,57 € / Monat incl. Kosten für Heizung</li></ul>    |
| <i>Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum:</i> | <ul style="list-style-type: none"><li>• keine</li></ul>                                                                                                                                                              |
| <i>Erhaltungsrücklage:</i>                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage per 15.01.2024 ca. 131.194,47 €</li></ul>                                                     |
| <i>Sonderumlagen:</i>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• nach vorliegenden Unterlagen (WEG-Verwaltung) wurden bis zum Wertermittlungsstichtag keine diesbezüglichen Beschlüsse das Wertermittlungsobjekt betreffend gefasst</li></ul> |
| <i>Energieausweis:</i>                          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ein Energieausweis liegt vor</li></ul>                                                                                                                                       |
| <i>eingesehene Versammlungsprotokolle:</i>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• aus 2022 der Eigentümergemeinschaft ergaben sich keine werterheblich zu berücksichtigenden Informationen</li></ul>                                                           |

<sup>4</sup> Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) Gesetz vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024



**Zwangsverwaltung:** • die Zwangsverwaltung ist nicht angeordnet

### **3.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen<sup>5</sup>**

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

#### **Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)**

Der Flächennutzungsplan<sup>6</sup> für Dresden weist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte aus.

#### **Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)**

In der Lage ist der Bebauungsplan Nr. 244 / 244.1 festgesetzt (Bezeichnung: 244.2 Dresden-Weißig Nr. 1, Gewerbepark Weißig und Bebauungsplan 244 Dresden-Weißig Nr. 1 Gewerbepark Weißig).

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Umgebung ist geprägt durch ein Gebiet der Gemengelage, d. h. es sind sowohl wohnbauliche als auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässig. Das Wertermittlungsgrundstück ist bereits bebaut.

#### **Satzungen und Baugebote nach dem BauGB**

Das Land Sachsen und die LH Dresden haben keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

#### **Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

#### **Entwicklungszustand**

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

#### **Zusammenfassung**

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Pla-

<sup>5</sup> gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://stadtplan.dresden.de>

<sup>6</sup> FNP Dresden in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2020



nungsrecht innerhalb des Wohngebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.

### **3.1.4 Rechte und Belastungen**

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

#### **Eintragungen im Grundbuch**

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

#### **Baulasten**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben der LH Dresden - Bauaufsichtsamt bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

#### **Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft<sup>7</sup> vom 29. Januar 2024 steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

#### **Nicht eingetragene Rechte und Lasten**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

#### **Vertraglichen Bindungen** (Miet-, Pachtverträge etc.)

Gemäß diesbezüglicher Auskunft beim Ortstermin ist das Bewertungsobjekt vermietet.

Der Mietvertrag wurde durch den Mieter zur Einsicht zur Verfügung gestellt, er enthält keine wertrelevanten Besonderheiten und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

### **3.1.5 Beitragsrechtlicher Zustand**

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Nach schriftlicher Auskunft der LH Dresden sind für das zu bewertende Grundstück (Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a; Zum Heiderand 11, 13) zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden und können für die bestehenden Erschließungsanlagen Am Weißiger Bach und Zum Heiderand auch künftig nicht mehr entstehen. Auch offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- und/oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht.

<sup>7</sup> Geoportal Sachsen: <https://geoportal.sachsen.de>



Das Grundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

### 3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

#### 3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsgrundstück liegt an der öffentlichen Straße Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a; Zum Heiderand 11, 13 im nördlichen Gebiet von Weißig, einem Ortsteil der LH Dresden, ca. 400 m nördlich der Bundesstraße 6 und ca. 11 km Luftlinie zum Dresdner Stadtzentrum.

Weißig<sup>8</sup> ist ein Ortsteil im Nordosten der Stadt Dresden im Schönfelder Hochland und gehört zur Ortschaft Schönfeld-Weißig. Schönfeld-Weißig grenzt an den Stadtbezirk Loschwitz sowie an Pirna, Dürrröhrsdorf-Dittersbach und Radeberg und damit auch an die Landkreise Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und Bautzen. Die Ortschaft liegt auf einem hochgelegenen Plateau, das nach Schönfeld als Schönfelder Hochland bezeichnet wird.

Die Straße Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a; Zum Heiderand 11, 13 ist eine Ortsstraße von Weißig und dient dem Anwohnerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als gering zu bewerten (Individualverkehr). Das Sondereigentum Nr. F 1.02 (Wohnungseigentum) befindet sich auf der östlichen Seite der Straße Am Weißiger Bach. Das Gebiet ist durch die überwiegende Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

In der näheren Umgebung herrscht eine Bebauung mit überwiegend zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern aus den Jahren nach 1990 in offener und geschlossener Bauweise vor. In der weiteren Umgebung sind Wohnbauflächen gelegen, nördlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet „Weißig“.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Dresdner Mietspiegel 2023<sup>9</sup> als „mittlere“ Lage eingestuft, die stadträumliche Wohnlage innerhalb Dresdens wird vom Sachverständigen in Anlehnung der Einstufung des Gutachterausschusses als „mittlere“ Wohnlage eingeschätzt. Die mittlere Wohnlage nach Definition des Gutachterausschusses Dresden beschreibt u. a. Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der gewachsenen Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. die nördlich gelegenen Waldflächen in 1 km Entfernung) sind vom Wertermittlungsobjekt gut zu erreichen und weisen eine gute Aufenthaltsqualität auf.

Wenige KFZ-Parkmöglichkeiten für die Anwohner (Längsparker) befinden sich im Bereich des Wertermittlungsobjektes am Rande der bebauten Straßenseiten, allerdings aufgrund der hohen Wohndichte im Quartier nicht ausreichend vorhanden. Eine Tiefgarage und offene KFZ-Stellplätze stehen für Mieter i.d.R. kostenpflichtig zur Verfügung.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt im OT Weißig und der LH Dresden gesichert.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

|              |                            |          |
|--------------|----------------------------|----------|
| Bus (61, 98) | Haltestelle: Zum Heiderand | ca. 50 m |
|--------------|----------------------------|----------|

<sup>8</sup> Qu.: Wikipedia

<sup>9</sup> Dresdner Mietspiegel 2023 (Stand 04/2022)



Die Anbindung für den Individualverkehr an das Dresdner Hauptstraßennetz ist über die Bautzner Landstraße (B 6) gewährleistet. Von dort erreicht man in ca. 15 km Entfernung in nördlicher Richtung eine Anbindung an die Autobahn A 4 Richtung Görlitz/Chemnitz. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ist als gut einzuschätzen.

### 3.2.2 Information zur demografischen Situation<sup>10</sup>

Im II. Quartal 2023 hatte Dresden laut Melderegister 569.869 Einwohner am Ort der Hauptwohnung, 0,6 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Zwar verringerte sich der Einwohnerzuwachs seit 2016 von Jahr zu Jahr, jedoch war die Einwohnerentwicklung Dresdens nach 1999 stets positiv. Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Weißig verlief von 1990 bis 2021 mit einem Plus von 319 % sehr positiv und betrug in 2021 mit Hauptwohnsitz 5.570 Einwohnern. Das Durchschnittsalter im Ortsteil betrug zum selben Stichtag 47,6 Jahre, der Anteil der Arbeitslosen (Anteil an Erwerbsfähigen) betrug 3,4 %.

### 3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

#### Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:**
- Wertermittlungsgrundstück Bestandteil einer 2-geschossigen Mehrfamilienwohnanlage nebst Tiefgarage
  - Gesamtanlage mit 60 Wohnungen in 4 Häusern, die über 6 Hauseingänge mit separaten Treppenhäusern erschlossen sind.
  - gem. Teilungserklärung/Änderungen vom 25.06.1997 wurde die Mehrfamilienwohnanlage in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.
- Ertragsverhältnisse:**
- Der Mietvertrag lag zur Einsichtnahme vor. Der Mietvertrag wurde mit Beginn zum 01.12.2007 abgeschlossen und enthält die marktüblichen Vereinbarungen. Künftige Änderungen zur Miete (Staffel- oder Indexmiete) wurden nicht vereinbart. Zum Wertermittlungsstichtag wird nach Auskunft des Mieters eine Nettokaltmiete von 225,00 € unverändert gezahlt. Dies entspricht einem Wert von ca. 8,65 €/m<sup>2</sup> bezogen auf 26 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
  - Zur Wohnung (nach Teilungserklärung) gehörender Kellerraum wurde dem Mieter nicht vermietet. Deren Nutzung und Lage konnte nicht geklärt werden.

#### Grundstückszuschnitt<sup>11</sup> und Oberfläche

Das Wertermittlungsgrundstück ist unregelmäßig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 72 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

#### Erschließungszustand

- Fahrbahn:**
- Ortsstraße im B-Plan-Gebiet
  - Asphaltdecke, lageüblich
- Geh- /Radwege:**
- Gehweg beidseitig vorhanden
  - Asphaltdecke, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:**
- Pkw-Parkflächen einseitig im Straßenland vorgesehen
  - Betonpflaster, lageüblich

<sup>10</sup> Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle - Bevölkerung und Haushalte / Stadtteilkatalog

<sup>11</sup> Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.



- Beleuchtung:** • im Straßenraum einseitig vorhanden
- Unterhaltungszu-stand:** • insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umge-bung im Wohngebiet
- Zuwegung:** • Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an den zum öffentlichen Anbau bestimmten Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a; Zum Heiderand 11, 13

### **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Gas-, Elektro-, Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

### **Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen** (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umge-bung vorhanden, weitere Immissionsbelastungen nicht feststellbar.

### **Bodenbeschaffenheit**

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vor-genommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht er-kennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

## **3.3 Bauliche und sonstige Anlagen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesich-tigung am 19. Dezember 2023 sowie die vorliegenden Grundakten des Amtsgerichts Dres-den und sonstigen Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinwei-sen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerk-male. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautech-nische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch ver-deckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vor-handensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sach-verständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

### **3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen**

Besichtigt wurden das Grundstück mit den zugehörigen Außenanlagen und der Gebäude-teil Am Weißiger Bach 12a (Außenflächen, Treppenhaus, Kellergeschoss, Tiefgarage). Das Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. F 1.02 konnte in all seinen Räumen be-sichtigt werden

### **Gebäudeart**

Das Wertermittlungsgrundstück ist Teil einer zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhausan-lage (voll unterkellert, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) mit 4 Wohnhäu-sern.



Die 4 Wohnhäuser verlaufen im Wesentlichen parallel zum Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a; Zum Heiderand 11, 13. Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

## Entstehung

Da die originäre Baugenehmigung nicht vorlag, wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben u.a.:

- die Mehrfamilienwohnhausanlage, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum Nr. F 1.02 befindet, wurde gemäß vorliegenden Unterlagen (Grundakte des AG Dresden) ca. 1996 errichtet

## Gebäudekonzeption und Nutzung

- insgesamt stehen 60 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.961,98 m<sup>2</sup> in 4 Baukörpern, überwiegend als Dreispänner mit 1-3 Zimmern zur Verfügung
- alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrassen bzw. Loggien
- das Dachgeschoss ist ausgebaut (jeweils 3 WE)
- im Kellergeschoss befinden sich die Mieterkeller, Waschmaschinenraum und Abstellräume, der Zugang zum Kellergeschoss und zur Tiefgarage erfolgt vom Treppenhaus
- Personenaufzüge sind nicht vorhanden

Die genaue Aufteilung des Sondereigentums Nr. F 1.02 (Stand 1996) kann in der Anlage 4 den abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der Aufteilungspläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.05.1997

### 3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

|                               |                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Tragwerkskonstruktion:</i> | • Mauerwerk                                                                                                                                                                    |
| <i>Fundamente:</i>            | • Streifen- und Einzelfundamente aus Stahlbeton                                                                                                                                |
| <i>Kellerwände:</i>           | • Ortbetonwände<br>• Zwischenwände KS-Mauerwerk, geschlämmt                                                                                                                    |
| <i>Sockel:</i>                | • verputzt                                                                                                                                                                     |
| <i>Außenwände:</i>            | • Ziegelmauerwerk                                                                                                                                                              |
| <i>Decken:</i>                | • Geschossdecken als Stahlbetondecken                                                                                                                                          |
| <i>Fassade:</i>               | • farbige Putzfassade                                                                                                                                                          |
| <i>Dach:</i>                  | • Satteldach, Eindeckung mit Frankfurter Pfanne                                                                                                                                |
| <i>Entwässerung:</i>          | • Außenentwässerung                                                                                                                                                            |
| <i>Innenwände:</i>            | • Mauerwerk (KS), Leichtbauplatten                                                                                                                                             |
| <i>Heizung:</i>               | • Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung                                                                                                                        |
| <i>Treppenraum:</i>           | • Podeste + Läufe - Stahlbeton, Oberbelag Feinsteinzeug,<br>Stahlrohr-Treppengeländer gestrichen<br>• Belichtung über Fensterelemente<br>• verputzte / gestrichene Wandflächen |
| <i>Hauseingangsbereich:</i>   | • Haustüranlage mit Glaseinsatz<br>• Klingeltableau / Gegensprechanlage<br>• außen angeordnete Briefkästen                                                                     |
| <i>Aufzug:</i>                | • Personen-Aufzug nicht vorhanden                                                                                                                                              |



**Besonderheiten:**

- keine

### **Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen**

Die Mehrfamilienwohnanlage verfügt über eine umfassende, gepflegte Grünanlage, vor und hinter den Gebäudeteilen. Die Freiflächen sind begrünt mit Bäumen, Stauden und Rasenflächen. Die innere Erschließung (Hauseingänge) erfolgt über befestigte Wege. Die Wege sind mit Betonpflaster befestigt.

Bauliche Außenanlagen, die nicht zum Gebäude gehören – wie Leitungen, Hofbefestigung, Müllstandplatz und Begrünung – sind objekttypisch für Mietwohnhäuser und entsprechend ihrer lageüblich durchschnittlichen Art und Gestaltung üblich im Bodenrichtwert berücksichtigt. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mit weiteren Zu- oder Abschlägen berücksichtigt. Nebengebäude sind nicht vorhanden.

### **3.3.3 Zustand der baulichen Anlagen**

#### **Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:**

Das Objekt aus den 1990-er Jahren befindet sich in einem dem noch jungen Baualter entsprechend durchschnittlichen Zustand. Notwendige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden offensichtlich durchgeführt und über die Erhaltungsrücklage finanziert.

#### **Energetische Eigenschaften:**

Ein Energieausweis auf Basis des Energieverbrauchs des Gebäudes (Gas) wurde dem Sachverständigen vorgelegt, der Endenergieverbrauch liegt bei 110 kWh/(m²a), Stand 10/2018 und liegt somit in einem durchschnittlichen Bereich für die Baujahresklasse.

#### **Bauzustand, Baumängel und Bauschäden:**

Nach äußerer Inaugenscheinnahme befinden sich die baulichen Anlagen und Außenanlagen in einem „normalen“ und altersbedingten Unterhaltungszustand ohne Vandalismusschäden (Graffiti). Kennzeichnend hierfür:

Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

Auffällige Schäden oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung festgestellt werden, hierzu zählen Putzschäden im Bereich der Balkone und im Sockelbereich (Feuchtigkeitsschäden).

### **3.3.4 Beschreibung des Sondereigentums Nr. F 1.02**

#### **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Nutzfläche beträgt ca.: 26 m²

gemäß den vorliegenden Unterlagen (Grundakte des Amtsgerichts Dresden - Teilungserklärung, Berechnungsgrundlage Gesamt-Wohnfläche). In den vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte ist auch eine Grundrisszeichnung enthalten. Eine überschlägliche Überprüfung der verzeichneten Maße stimmte weitestgehend mit der Angabe in der Teilungserklärung überein. Daher wird für die weitere Wertermittlung o. g. Nutzfläche als „Wohnfläche“ angenommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohnfläche durchgeführt wurde.



### **Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung** (lt. Aufteilungsplan/Ortstermin)

- |                                                        |                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Lage des Sondereigentums:</i>                       | • Das Sondereigentum befindet postalisch Am Weißiger Weg 12 a, 1. Obergeschoss mitte (im Treppenhaus gesehen) |
| <i>Raumaufteilung lt Aufteilungsplan:</i>              | • 1 Zimmer, Küchennische, innenliegendes Bad, Diele mit Abstellfläche, Balkon                                 |
| <i>Orientierung:</i>                                   | • Zimmer, Balkon nach Osten, Küche, Badezimmer und Flur innenliegend                                          |
| <i>Grundrissgestaltung:</i>                            | • Baujahr/Größe der WE entsprechend (innenliegendes, kleines Badezimmer und Küchennische)                     |
| <i>Besonnung, Belichtung, Belüftung:</i>               | • Besonnung, Belichtung: ausreichend<br>• Querbelüftung ist aufgrund des Wohnungsschnittes nicht möglich      |
| <i>nicht zu (Wohn)zwecken dienende Räumlichkeiten:</i> | • Kellerräume stehen im Sondereigentum, zu jedem Wohnungseigentum gehört ein Kellerraum                       |
| <i>Sondernutzungsrechte:</i>                           | • keine                                                                                                       |

### **Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums Nr. F 1.02**

- |                                               |                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Fußböden:</i>                              | • Teppichböden im Wohnraum/Flur (aus Baujahr)<br>• Badezimmer und Küche gefliest                             |
| <i>Wände:</i>                                 | • überwiegend gespachtelt und gestrichen<br>• Badezimmer ca. 2 m hoch gefliest<br>• Küche mit Fliesenspiegel |
| <i>Decken:</i>                                | • glatt gespachtelt<br>• heller Dispersionsanstrich                                                          |
| <i>Innentüren:</i>                            | • Holztürblätter mit Holz-Umfassungszarge                                                                    |
| <i>Wohnungstür:</i>                           | • beschichtete Holz-Tür mit Sicherheitsbeschlag                                                              |
| <i>Fenster/-sicherung:</i>                    | • Kunststofffenster<br>• Rollläden Außen                                                                     |
| <i>Sanitäre Installation, Sanitärobjekte:</i> | • innenliegendes Badezimmer<br>• Dusche, Waschbecken, Wand-WC<br>• Waschmaschinenplatz im KG                 |
| <i>Beheizung:</i>                             | • Plattenheizkörper                                                                                          |
| <i>Warmwasser:</i>                            | • zentrale WW-Versorgung                                                                                     |
| <i>Elektroinstallation:</i>                   | • durchschnittliche Ausstattung                                                                              |
| <i>Balkon/Terrasse:</i>                       | • Balkon vorhanden, Betonplattenbelag                                                                        |
| <i>Besonderheiten:</i>                        | • keine                                                                                                      |

Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard<sup>12</sup>, der dem Baujahr 1996 zugeordnet werden kann, festgestellt.

### **Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen:**

Die Teppichböden (aus dem Baujahr der Anlage) in den Wohnräumen sind vollständig verschlissen und müssen vor weiteren Vermietungs-/Nutzungsbeginn ersetzt werden. Weiterhin wurden „treppenartige“ Putzrisse an den Innenwänden des Wohnraumes festgestellt. Die Risse bestehen seit dem Einzug des Mieters 2007, der diesbezügliche Mangel wurde

<sup>12</sup> Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben



bisher durch den Mieter nicht angezeigt.

### Zusammenfassung

Grundriss, Nutzungsmöglichkeit und Aufteilung sind objekt- und lagetypisch für Objekte aus den 1990er Jahren in einer Stadtrandlage, der Verkauf und die Vermietung sind im vorliegenden Fall ohne größere Einschränkungen gegeben.

## 4 Wertermittlung

### Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Pragmatisch lässt sich nach REUTER<sup>13</sup> unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

**Vergleichswertverfahren:** Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

**Sachwertverfahren:** Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

**Ertragswertverfahren:** Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen empfiehlt es sich, das **Vergleichswertverfahren** nach § 24 - 26 ImmoWertV anzuwenden. Dies entspricht am ehesten dem üblichen Immobilienmarktgeschehen, denn Eigentumswohnungen werden überwiegend bezogen auf einen Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Eine Datenbankabfrage der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der LH Dresden lieferte eine ausreichende Anzahl vergleichbarer zeitnahe Kauffälle, auf deren Grundlage das Vergleichswertverfahren anwendbar ist.

Das Sachwertverfahren ist im vorliegenden Fall ungeeignet und nicht marktgerecht, da keine sachgerechte Zuordnung eines Anteiles der Bruttogrundfläche des Gebäudes möglich ist und Kaufentscheidungen zu vergleichbaren Objekten nicht substanzorientiert getroffen werden.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in

<sup>13</sup> Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

## Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

### 4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 24 ImmoWertV).

Der direkte Preisvergleich auf Grundlage nicht anonymisierter Kaufdaten ist der Ableitung aus Immobilienpreisinformationen - z.B. über die sogenannte Wohnwertmethode - vorzuziehen, da Preisspannen keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung i.S. § 195 Abs. 3 BauGB sind. Dem Datenschutz unterliegende Angaben (z.B. Grundstücksnummer, Vertragspartner) wurden für das vorliegende Gutachten anonymisiert.

#### 4.1.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der LH Dresden erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche<sup>14</sup> zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu Eigentumswohnungen, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt in folgenden Kriterien übereinstimmen:

*Tabelle 1: Vergleichskriterien*

| Kriterium        | Parameter                                                                |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung          | Wohnungseigentum (Weiterverkauf)                                         |
| Gemarkung        | Weißig                                                                   |
| Bebauung         | MFH                                                                      |
| Vertragsdatum    | 01. Dezember 2021 - 19. Dezember 2023                                    |
| Baujahr          | ab 1990                                                                  |
| Geschosslage     | Erd- und Obergeschoss                                                    |
| Anzahl der Räume | 1                                                                        |
| Wohnfläche       | 25 -40 m <sup>2</sup>                                                    |
| Bemerkung        | überwiegend Verkauf mit Tiefgaragen-Stellplätze/PKW-Stellplatz im Freien |

Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im LH Dresden wurden im vorgenannten Vertragszeitraum ab Dezember 2021 für vergleichbare Eigentumswohnungen insgesamt 7 Vergleichspreise mitgeteilt, zur Übersicht ist das Wertermittlungsobjekt als WO am Ende eingefügt worden.

<sup>14</sup> Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert



Tabelle 2: Auskunft aus der Kaufpreissammlung

| Nr. | Vertrags-<br>datum     | KFZ-Stell-<br>platzanteil | Kaufpreis<br>(bereinigt) <sup>15</sup> | Verfügbarkeit<br>1=bezugsfrei<br>3=vermietet | Größe in<br>m² | Geschoss-<br>lage | KP in<br>€/m² WF <sup>16</sup> |
|-----|------------------------|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------------------------|
| 1   | 12/2021                | -                         | 64.000 €                               | 3                                            | 26,00          | OG                | 2.462 €                        |
| 2   | 08/2022                | -                         | 40.000 €                               | 1                                            | 29,00          | EG                | 1.379 €                        |
| 3   | 06/2023                | -                         | 59.500 €                               | 3                                            | 37,00          | OG                | 1.608 €                        |
| 4   | 06/2023                | -                         | 84.500 €                               | 3                                            | 40,00          | OG                | 2.113 €                        |
| 5   | 07/2023                | -                         | 57.000 €                               | 1                                            | 31,00          | EG                | 1.839 €                        |
| 6   | 07/2023                | -                         | 57.500 €                               | 3                                            | 30,00          | EG                | 1.917 €                        |
| 7   | 11/2023                | -                         | 59.500 €                               | 1                                            | 38,00          | OG                | 1.566 €                        |
| WO  | 19. Dezem-<br>ber 2023 | -                         | -                                      | 3                                            | 26             | OG                |                                |

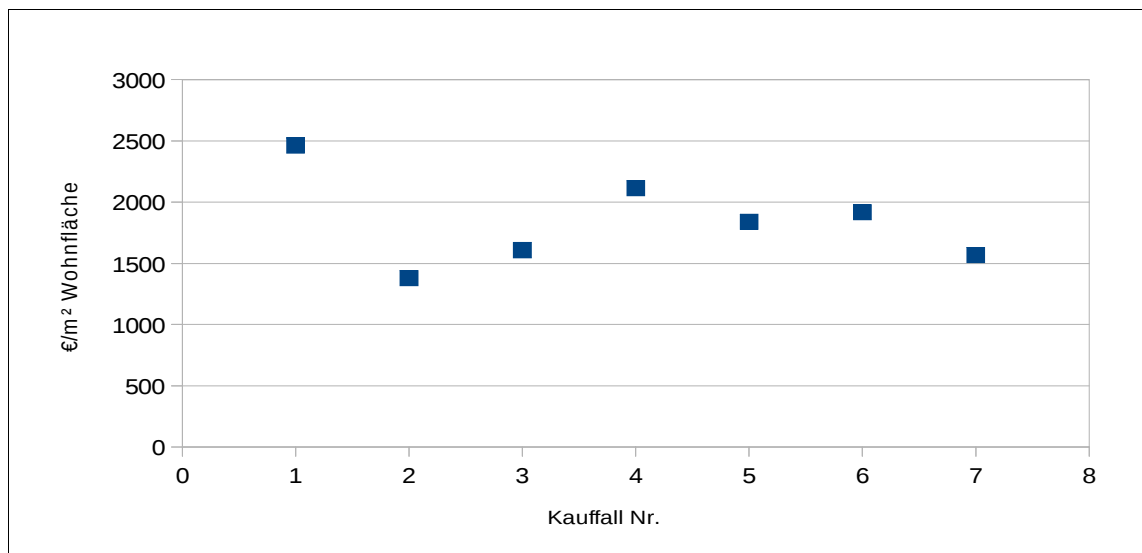


Abbildung 1: Darstellung der Kaufpreise aller Vergleichsobjekte ohne weitere Korrekturen

Die Verteilung der Kaufpreise der verschiedenen Objekte bestätigt die folgende Verfahrensweise, die Kaufpreise auf ihre Übereinstimmungen zu überprüfen, um nach möglichen Korrekturen die Vergleichsobjekte direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichen zu können. Die Vergleichspreise werden zur Erhöhung der Ergebnisgenauigkeit an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes angepasst.

#### 4.1.2 Vergleichbarkeit, Anpassungen

Das Abfrage-Ergebnis wurde entsprechend mitgeteilter Objektmerkmale eingeschränkt, so dass eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich Lage, Größe, Nutzung und Baujahr bestand.

Die vorhandenen und erkennbaren Merkmalunterschiede zum Wertermittlungsobjekt werden nachfolgend über Wertkorrekturen berücksichtigt: Eine höherwertige Merkmalqualität eines Vergleichsfall (KaufObj) führt zur Vergleichspreisabwertung (Korrektur < 1), eine geringerwertige zur Aufwertung (Korrektur > 1). Bei der Anpassung werden die Angaben zu den Kaufpreisen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes gewürdigt. Ist durch Anpassung keine

<sup>15</sup> bereinigt um Garagen, Stellplätze und Inventar durch den Gutachterausschuss

<sup>16</sup> nach Kaufpreisbereinigung um PKW-Stellplatz



Vergleichbarkeit<sup>17</sup> herzustellen, können die Kaufpreise nicht weiter berücksichtigt werden.

### **Wertverhältnisse, konjunkturelle Einflüsse zum Wertermittlungsstichtag**

„Im ersten Halbjahr 2023 setzte sich die angespannte Situation am Immobilienmarkt fort, die Mitte des vergangenen Jahres bedingt durch u.a. Zinserhöhungen, Baukostensteigerungen und Inflation eingesetzt hat. Auf dem Teilmarkt für Wohnungseigentum war der Umsatzrückgang (um rund 50 %) besonders gravierend, hier insbesondere der Neunbau. Dort wurden rund 45 % der Anzahl und Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr erreicht. Weiterverkäufe wurden minus 10 % für Eigentumswohnungen aller Baujahre ausgewertet.“<sup>18</sup>

Der vorliegenden mittleren Wohnlage im „Speckgürtel“ von Dresden angemessen und der Gebäudesituation (Baujahr) entsprechend wird zum Wertermittlungsstichtag eine zu berücksichtigende, moderater Preisabschlag in Höhe von 10 % für den Kauffall 1 (aus 12/2021) gegenüber dem Wertermittlungsstichtag abgeschätzt.

### **Individuelle Lagequalität, Beeinträchtigungen**

Die Objekte liegen in vergleichbaren Bodenrichtwertzonen mit vergleichbarer GFZ, eine Anpassung ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

### **Verfügbarkeit der Wohnungen**

Der überwiegende Teil der Vergleichsobjekte ist vermietet. Bei der Preisbildung von Eigentumswohnungen ist es maßgeblich, wie der Teilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Kaufpreise bildet.

Im vorliegenden Fall befinden sich die Vergleichsobjekte in einer mittleren Wohnlage und lassen einen Unterschied auf der Grundlage der Verfügbarkeit erkennen. Da Eigentumswohnungen in einfachen und mittleren Lagen – auch aufgrund mangelnder Alternativangebote am Kapitalmarkt – häufig auch zur Kapitalanlage gekauft werden, wird eine eher moderate Anpassung bezüglich der Verfügbarkeit vorgenommen.

Die ggf. nicht vermieteten Vergleichsobjekte werden sachverständig mit einem marktüblichen Abschlag von 5 % an das Wertermittlungsobjekt angepasst.

### **Wohnungsgröße**

Allgemein gilt, dass der Verkehrswert pro Quadratmeter Wohnfläche – ähnlich wie die Miete vermieteten Wohnraums – desto größer ist, je kleiner die Wohnung ist.

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt 26 m<sup>2</sup>. Die Wohnflächen der Vergleichsobjekte liegen in einer Bandbreite von ca. 26 m<sup>2</sup> bis 40 m<sup>2</sup> mit 1 Zimmer vor. Die Größen sind auf dem Immobilienmarkt als vergleichbar anzusehen, wertrelevante Abweichungen liegen nicht vor.

### **Geschosslage**

Die Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses in der LH Dresden (Marktbericht 2023) bezüglich der Geschosslage ergab keine Abhängigkeit für Wohnungen im Obergeschoss im Vergleich zur Lage im Erdgeschoss.

### **Sonstige Einflüsse**

Terrassen / Balkone / Loggia (alle Vergleichswohnungen verfügen über ein Terrassen / Balkon / Loggia) sind nicht zusätzlich zu berücksichtigen. Weitere Wertgesichtspunkte gegenüber dem Wertermittlungsobjekt waren nicht ersichtlich.

<sup>17</sup> Einzelkorrekturen von mehr als 50%

<sup>18</sup> Qu.:Grundstücksmarktbericht II. Quartal 2023 GAA in der LH Dresden (Stand 31.08.2023)



## Festgestellte Schäden, Mängel

Baumängel und Bauschäden und Objektbesonderheiten am Wertermittlungsobjekt sind als besondere objektspezifische Merkmale (boG) nach der ggf. Marktanpassung bei der Verkehrswertbemessung zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Anpassung an das Wertermittlungsobjekt

| Nr. | KP in €/m² WF<br>x<br>Entw. | Korrektur<br>Geschoss | Korrektur | Korrektur | Korrektur<br>Verfügbarkeit | KP in<br>€/m² WF |
|-----|-----------------------------|-----------------------|-----------|-----------|----------------------------|------------------|
| 1   | 2.462 € 0,9000              | 1,00                  | 1,00      | 1,00      | 1,000                      | 2.216            |
| 2   | 1.379 € 1,0000              | 1,00                  | 1,00      | 1,00      | 0,950                      | 1.310            |
| 3   | 1.608 € 1,0000              | 1,00                  | 1,00      | 1,00      | 1,000                      | 1.608            |
| 4   | 2.113 € 1,0000              | 1,00                  | 1,00      | 1,00      | 1,000                      | 2.113            |
| 5   | 1.839 € 1,0000              | 1,00                  | 1,00      | 1,00      | 0,950                      | 1.747            |
| 6   | 1.917 € 1,0000              | 1,00                  | 1,00      | 1,00      | 1,000                      | 1.917            |
| 7   | 1.566 € 1,0000              | 1,00                  | 1,00      | 1,00      | 0,950                      | 1.488            |

**Mittelwert je m² Wohnfläche  $\bar{x}$  \*) 1.771**

Standardabweichung s \*) 330,67

Intervall bei (doppelten) 2s 661

von 1.110

bis 2.433

**Wert außerhalb Intervall nein**

**Variationskoeffizient V \*) 0,187**

$$*) \text{ mit } s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}, \quad \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}, \quad V = \frac{s}{\bar{x}}.$$

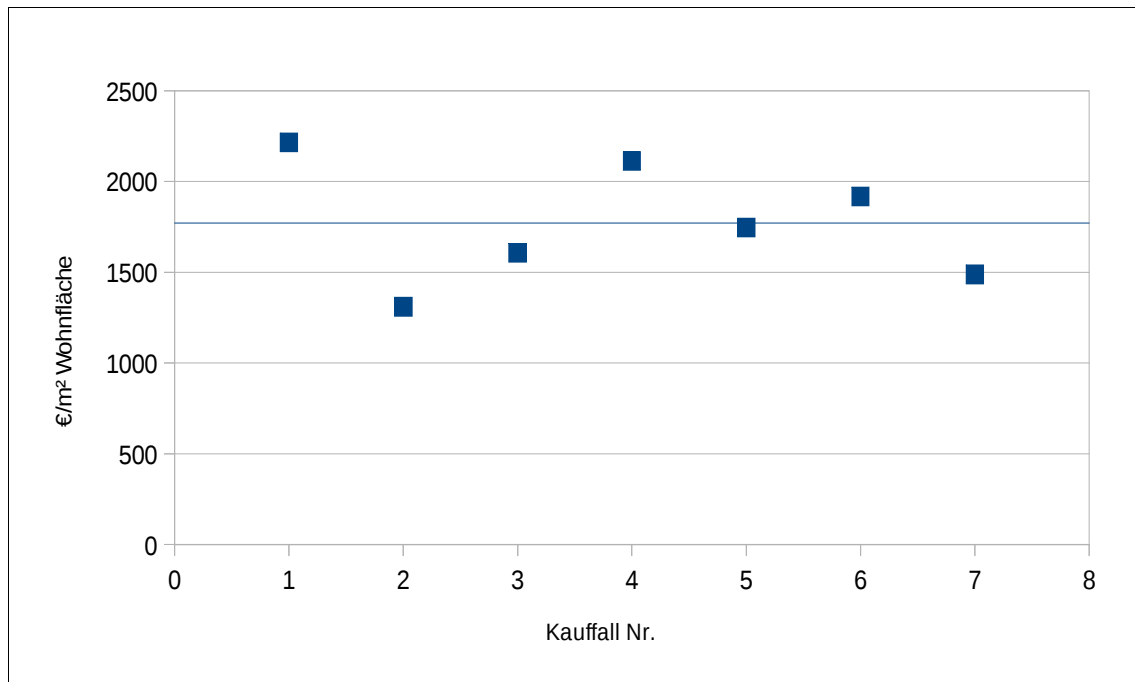


Abbildung 2: Darstellung der Kaufpreise aller Vergleichsobjekte mit Korrekturen

#### 4.1.3 Prüfung der statistischen Verlässlichkeit

Bezogen auf die Vergleichspreise ist gemäß § 24 Abs. 2 ImmoWertV die statistische Qualität der Preisverteilung zu prüfen.

Die Ergebnissgüte wird abgeschätzt über die Standardabweichung<sup>19</sup>  $s$ , die die durchschnittliche Abweichung aller Vergleichswerte vom Mittelwert  $\bar{x}$  angibt und ein Maß für die Streuung der Einzelpreise um den ermittelten Vergleichswert ist. Mit einer durchschnittlichen Streuung von  $V = 0,187$  (Variationskoeffizient<sup>20</sup>) um den Mittelwert  $\bar{x}$  ist die Ergebnissgüte für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen als eine mit „hoher Genauigkeit“ ( $< 0,2$  nach Bischoff-BVS) anzusehen und zeigt eine gute Homogenität der Vergleichsauswahl. Geprüft wird auch, ob die Kaufpreise der Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung ist, liegen. Befinden sich Kaufpreise außerhalb dieser Spanne, so liegen Extremwerte (sog. Ausreißer) vor (= sogenannte „2 Sigma-Regel“).

Als „Ausreißer“ gelten Kaufpreise, die so erheblich von den übrigen vergleichbaren Kaufpreisen abweichen, dass daraus erkannt werden muss, dass „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ vorgelegen haben müssen (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV). Die Ursachen der ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse müssen nicht bekannt sein. Beim Preisvergleich bleiben sog. Ausreißer als Vergleichspreise unberücksichtigt.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall befinden sich keiner der Kaufpreise außerhalb der vorerwähnten Spanne (2-Sigma) und ist deshalb aus der Untersuchung zu entfernen (Ausreißer). Die Untersuchung nach der 2-Sigma-Regel entspricht einer statistischen Sicherheit von 95 %.

<sup>19</sup> Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier  $m^2$  bzw. €/m<sup>2</sup>). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

<sup>20</sup> Der Variationskoeffizient liegt immer zwischen 0 und 1. Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidung zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Bei einem Wert über 0,3 ist der Mittelwert statistisch nicht gesichert.



## 4.2 Vorläufiger Vergleichswert

Nach Berücksichtigung von Abweichungen und sog. Ausreißern der für einen Vergleich geeigneten Kauffälle vom Wertermittlungsobjekt ist der vorläufige Vergleichswert als arithmetischer Mittelwert aus den Vergleichsfällen zu ermitteln. Bezugsgröße ist der Kaufpreis (KP) je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die statistische Sicherheit ist gegeben, die verbleibenden Vergleichsfälle befinden sich in einer Spanne der zweifachen Standardabweichung. Bei dieser Anzahl von Vergleichspreisen kann von einer repräsentativen Auswahl ausgegangen werden und der weiteren Vergleichswertermittlung zugrunde gelegt werden.

Ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts wg. z.B. Baumängeln bzw. Bauschäden, ergibt sich mit o. g. statistischer Genauigkeit als Zwischenergebnis der vorläufige Vergleichswert:

*Tabelle 4: Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts*

|                                                                 |   |                        |
|-----------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Mittelwert je m <sup>2</sup> Wohnfläche                         |   | 1.771 €/m <sup>2</sup> |
| Hier: kein Zu-/Abschlag                                         | x | 1,00                   |
| x Nutzfläche des Wertermittlungsobjektes                        | x | 26,00 m <sup>2</sup>   |
|                                                                 | = | 46.052 €               |
| <b>vorläufiger Vergleichswert Sondereigentum Nr. F 1.02 rd.</b> |   | <b>46.100 €</b>        |

## 4.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Aufgrund der hier vorliegenden typischen Streuung der Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei untersuchten Kauffällen waren zeitliche und Marktanpassungen zum Wertermittlungstag hinsichtlich erkennbarer werterheblicher Merkmale des Wertermittlungsobjektes sachgerecht möglich. Das Vergleichswertverfahren kann aus Gründen der hier ermittelten Ergebniszuverlässigkeit (vgl. engen Vertrauensbereichs) auf Basis zur Verfügung stehender Daten aus der Kaufpreissammlung direkt zur Ableitung des Verkehrswertes genutzt werden.

## 4.4 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Von der Marktüblichkeit abweichende, bisher nicht berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit sie im gewöhnliche Geschäftsverkehr den Kaufpreis beeinflussen.

### Baumängel und Bauschäden

Wie schon (vergl. u.a. Pkt. 3.3.4) beschrieben, handelt es sich um ein Gebäude aus den 1990-er Jahren, die notwendigen Instandhaltungen wurden augenscheinlich und nach Auskunft der WEG-Verwaltung regelmäßig durchgeführt. Eine Wertminderung durch geringe Rücklagenbildung, auf Grund der Qualität der Gebäude sowie des baulichen Zustan-



des des Gemeinschaftseigentum ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Der Zustand der Wohnung ist überwiegend bauzeittypisch, zusammenfassend betrachtet sind die Bodenbeläge der Wohnräume vor einer weiteren Nutzung auszutauschen. Weiterhin sind die beschriebenen Putzrisse (Annahme: Neubau übliche Putzrisse z.B. durch Mischmauerwerk) bei einer malermäßigen Instandsetzung zu beseitigen.

Maßstab der Wertermittlung ist hier nicht eine neu modernisierte Wohnung, sondern eine durchschnittliche Wohnung. Für die Beurteilung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, ob aus Sicht eines üblichen Käufers es sich hier um ein Objekt handelt, welches sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet.

Der hierfür angesetzte Betrag ist nicht identisch mit dem Aufwand, der nötig sein könnte, um das Objekt in einen modernen, den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Zustand zu versetzen. Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden.

In der Praxis ist es sinnvoll, bei einem Objekt festzustellen, wie sich der Instandhaltungszustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu der „Durchschnittlichkeit“ verhält. Der Durchschnittszustand einer verkauften solchen Wohnung ist im Schnitt schlechter, als der Zustand einer Bestandswohnung, die einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will. Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Wohnungen. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für Vergleichspreise und Liegenschaftszinsauswertungen.

In der Immobilienbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche anzusetzen, die den baulichen Zustand und die Ausstattung berücksichtigt. Für Wohnhäuser im Speckgürtel von Dresden wird die Wertminderung a. g. des Zustandes unter Verwendung geeigneter Fachliteratur<sup>21</sup>, in Anlehnung an die Pauschalsätze für Modernisierungskosten des IVD Berlin-Brandenburg e. V. und den Erfahrungswerten des Sachverständigen nachfolgend abgeschätzt:

*Tabelle 5: Wertminderungen in Abhängigkeit des Zustandes (einfacher Standard)*

| <b>Bauzustand</b>                        | <b>Ø Aufwand in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> |
|------------------------------------------|------------------------------------------------|
| etwas unterdurchschnittlicher Zustand    | 1 bis 100                                      |
| unterdurchschnittlicher Zustand          | 100 bis 250                                    |
| deutlich unterdurchschnittlicher Zustand | 250 bis 500                                    |
| verwahrloster Zustand                    | 500 bis 900                                    |

In der Wertermittlungspraxis ist die Wertminderung von der Gebäudeart, -typ und dem Baujahr i. V. m. der örtlichen Lage und dem Mietenniveau abhängig.

Die marktgerechte Größenordnung durchzuführender Instandsetzungsarbeiten wird überschlägig mit rd. 96 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 2.500 € (26 m<sup>2</sup> x 96 €/m<sup>2</sup>) geschätzt und mindern in diesem Umfang den Verkehrswert. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Instandhaltungsrückstände angesetzt worden, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Ob ein neuer Eigentümer diese jedoch tatsächlich beseitigt und gegebenenfalls sogar weitergehende Arbeiten durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig.

### **Wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft**

Bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen ist auch die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft zu berücksichtigen. Besonders gilt dies in Fällen, bei

<sup>21</sup> Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018, 23. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen



denen Regelungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die bei einem Eigentumswechsel einen bzw. keinen Übergang des anteiligen Vermögens der Eigentümergemeinschaft vorsehen. Auch kann eine besonders hohe Rücklage oder eine bereits erfolgte finanzierte, aber noch nicht baulich umgesetzte Modernisierung zu einem erhöhten Wert einer Eigentumswohnung führen.

Die vorliegenden Aufstellungen der WEG-Verwaltung für das Jahr 2023 bezüglich Vor-schuss incl. Erhaltungsrücklage zeigt keine unüblichen Anhaltspunkte und hat in diesem Fall keinen Werteinfluss auf den Verkehrswert.

### Berücksichtigung im Vergleichswertverfahren

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren:

*Tabelle 6: Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)*

|                                                                                                      |              |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                                                          |              | 46.100 €        |
| Berücksichtigung der wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft                            | 0% -         | 0 €             |
| Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden<br>(hier Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum): | -            | 2.500 €         |
| <b>Vergleichswert</b>                                                                                | <b>rd. =</b> | <b>44.000 €</b> |

## 4.5 Plausibilitätskontrolle

Gemäß Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2023 lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 bei Weiterverkauf von Wohnungseigentum nach Baujahresklassen (Baujahre 1990 – 1920, gesamtes Stadtgebiet, Wohnlage mittel) in einer Preisspanne von 1.380 €/m<sup>2</sup> WF bis 6.600 €/m<sup>2</sup> WF bzw. Median bei 2.645 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche - das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen 2022 nach Baujahresklassen (Baujahre 1990 – 1920, gesamtes Stadtgebiet, 1-Raumwohnung) liegt hiernach in einer Spanne von 1.380 €/m<sup>2</sup> bis 4.645 €/m<sup>2</sup> bzw. Median bei 2.660 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der für Eigentumswohnungen im LH Dresden maßgeblich ermittelte vorläufige Vergleichswert liegt ca. 33 % unter dem Medianwert der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum nach Baujahresklassen (Baujahre 1990 – 1999, gesamtes Stadtgebiet, Wohnlage mittel) sowie ca. 33 % unter dem Medianwert der Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahresklassen (Baujahre 1990 – 1920, gesamtes Stadtgebiet, 1-Raumwohnung) gemäß aktueller Marktinformation 2023 des örtlichen Gutachterausschusses.

Die Zinserhöhungen, Baukostensteigerungen, Inflation und das am Markt noch vorhandene Kapital beeinflussen weiter alle Immobilienmärkte. Die Folgen sind fallende Kaufpreise für Wohnungseigentum in der LH Dresden ab Mitte 2022. Insofern korrespondiert der ermittelte Vergleichswert mit den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses unter der Abwärtsdynamik der Kaufpreise.

## 5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Das Vergleichswertverfahren bildet die aktuelle Marktsituation bei hier vorliegend ausreichender Zahl geeigneter Vergleichspreise in naher Umgebung und zeitlicher Nähe zum



Wertermittlungsstichtag sehr gut ab und führt zum Verkehrswert. Die allgemeinen Wertverhältnisse und die Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt sowie abweichende Besonderheiten des Objektes wurden sachgerecht berücksichtigt. Weitere, den Wertermittlungszweck entsprechend zu berücksichtigende werterhebliche Umstände sind nicht bekannt und weitere Anpassungen nicht erforderlich.

Die Wohnung liegt in mittlerer Wohnlage im Ortsteil Weißig der LH Dresden. Ein praktischer Grundriss des Appartements, eine mittlere Ausstattung und ein Baujahr 1996 der Wohnanlage mit 60 Wohnungen sind weitere wertbeeinflussende Merkmale. Die 1-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon hat mit 26 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Größe.

Durchschnittlich ist das Angebot an fußläufigen Nahverkehrsmitteln und Nahgebietsversorgung. Es handelt sich nach Auskunft der WEG-Verwaltung um eine Eigentümergemeinschaft ohne wesentliche Finanzierungsprobleme.

### Betrachtung der Ergebnisse

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB für den **88/10.000** Miteigentumsanteil an dem **Grundstück Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a; Zum Heiderand 11, 13 in 01328 Dresden**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. F 1.02 im 1. Obergeschoss** (postalisch Am Weißiger Bach 12a), wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches), abgeleitet:

---

|                                                        |                                      |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Verkehrswert =                                         | Vergleichswert                       |
| <i>Wohnungs-Grundbuch von</i>                          | Weißig, Blatt 4118, BV: Nr. 1        |
| <i>Gemarkung</i>                                       | Weißig                               |
| <i>Flurstück</i>                                       | 1115/3 // Größe 3.678 m <sup>2</sup> |
| <i>am Wertermittlungsstichtag</i>                      | 19. Dezember 2023                    |
| <b>auf einen Verkehrswert (Marktwert) von 44.000 €</b> |                                      |

---

geschätzt. Der Verkehrswert des Sondereigentums an der Eigentumswohnung Nr. F 1.02 beträgt rd. 1.771 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne boG bei 26 m<sup>2</sup> Wohnfläche).

## Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 522 K 106/23

### Eigentumswohnung Nr. F 1.02

Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a, Zum Heiderand  
11, 13 in 01328 Dresden

### Inhaltsverzeichnis

|                                                      |   |
|------------------------------------------------------|---|
| Anlage 1: Lage in der Region.....                    | 2 |
| Anlage 2: Lage im Ortsteil.....                      | 3 |
| Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....  | 4 |
| Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums.....         | 5 |
| Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis..... | 6 |
| Anlage 6: Fotodokumentation.....                     | 7 |

Dieses Anlage umfasst 10 einseitig beschriebene Seiten.

## Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)

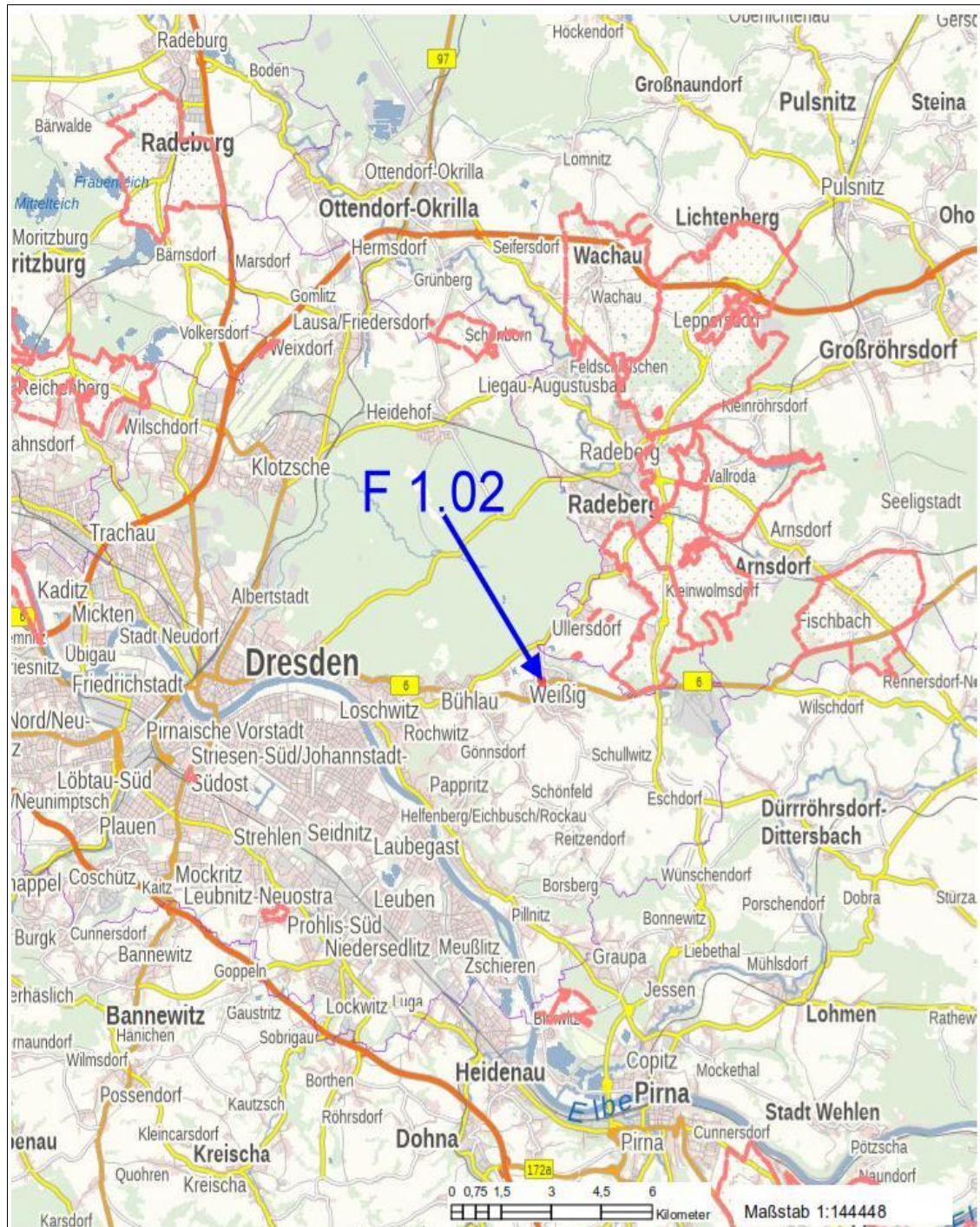


Abbildung 1: Lage im Großraum Dresden des Sondereigentums Nr. F 1.02

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

## Anlage 2: Lage im Ortsteil

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)

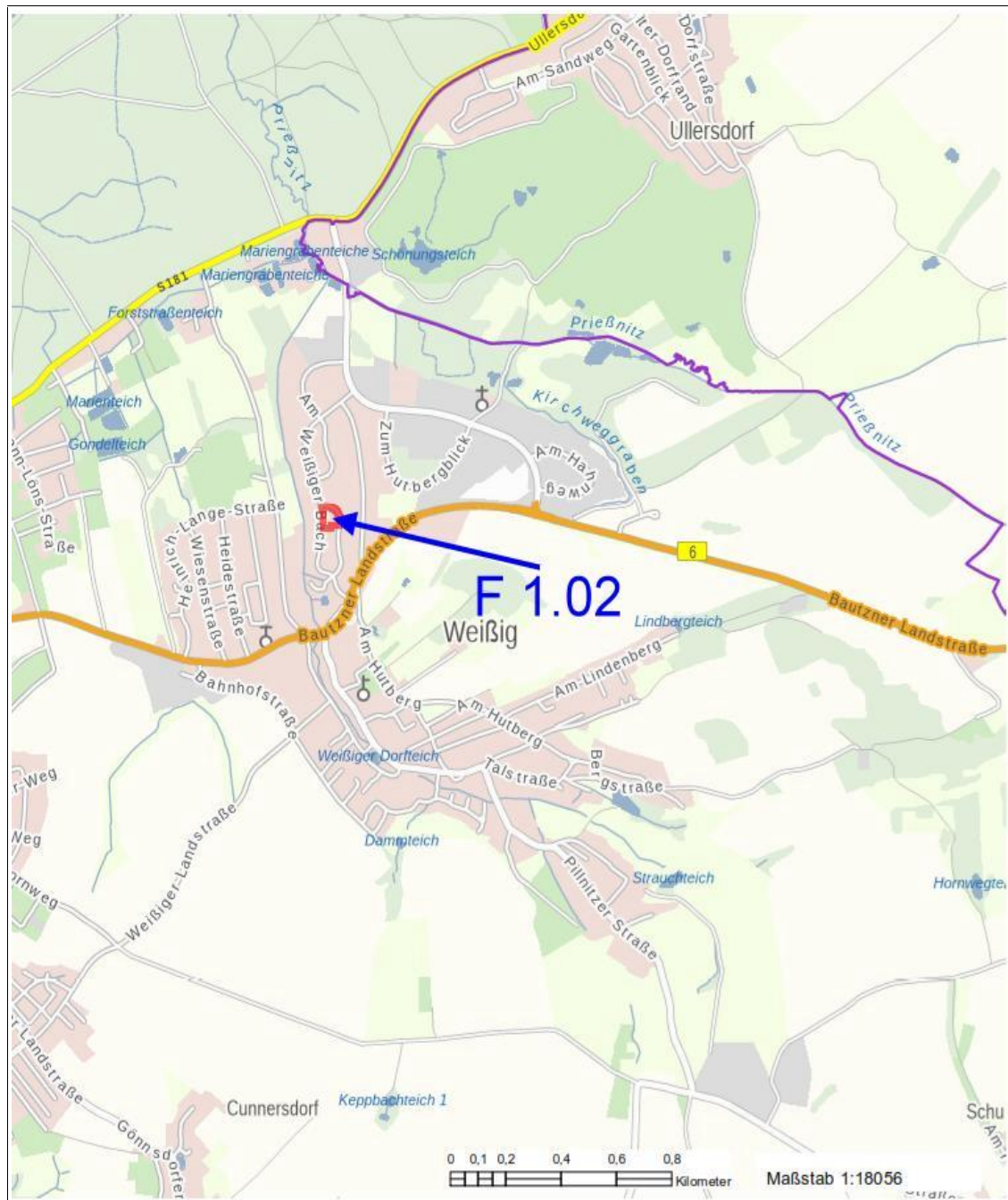


Abbildung 2: Lage des Sondereigentum Nr. F 1.02 im Ortsteil Weißig von Dresden

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

### Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

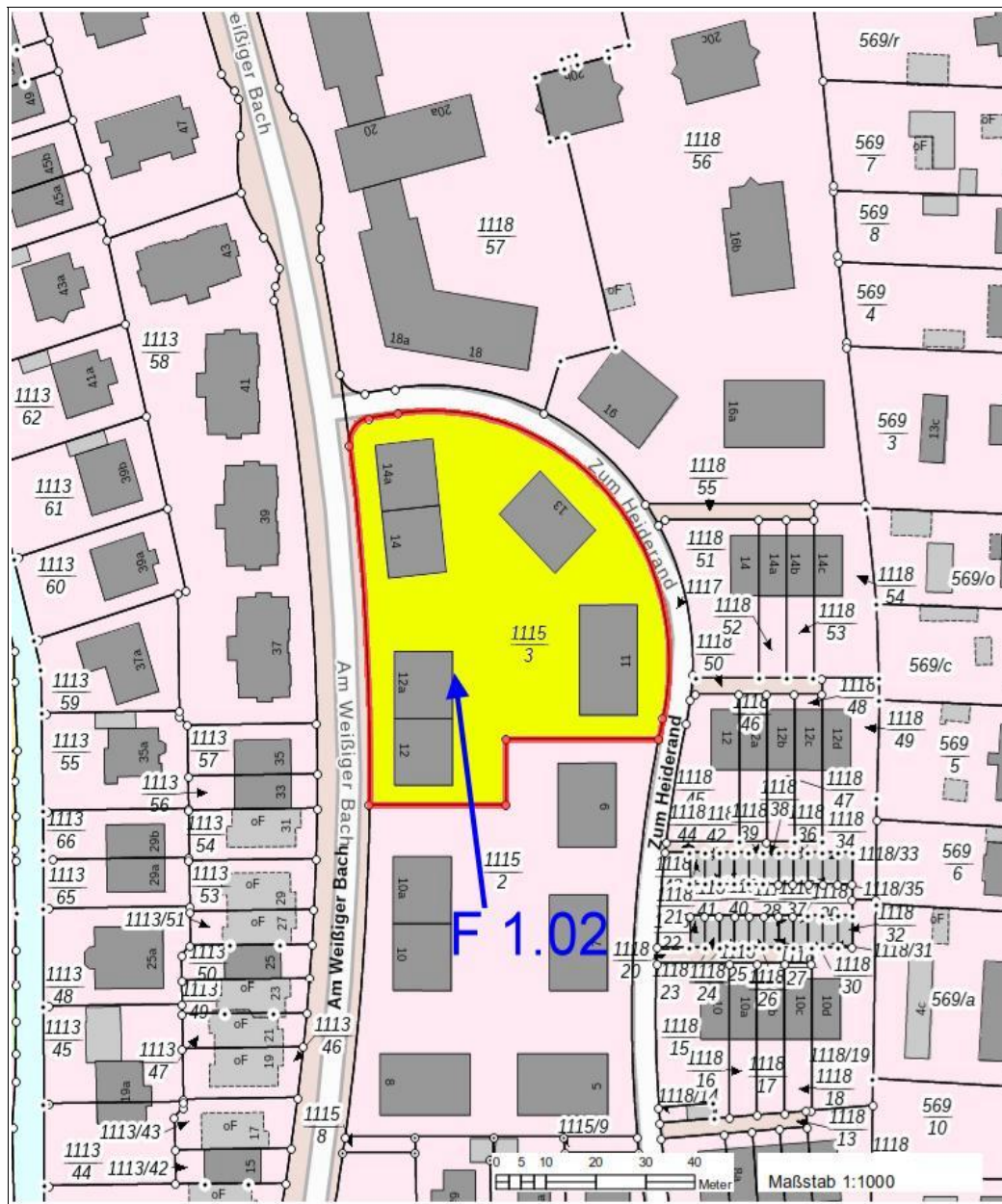


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Sondereigentum Nr. F 1.02 (1. OG) in einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2024), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

## Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums

Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.05.1997 (ohne Maßstab) mit farbliche Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

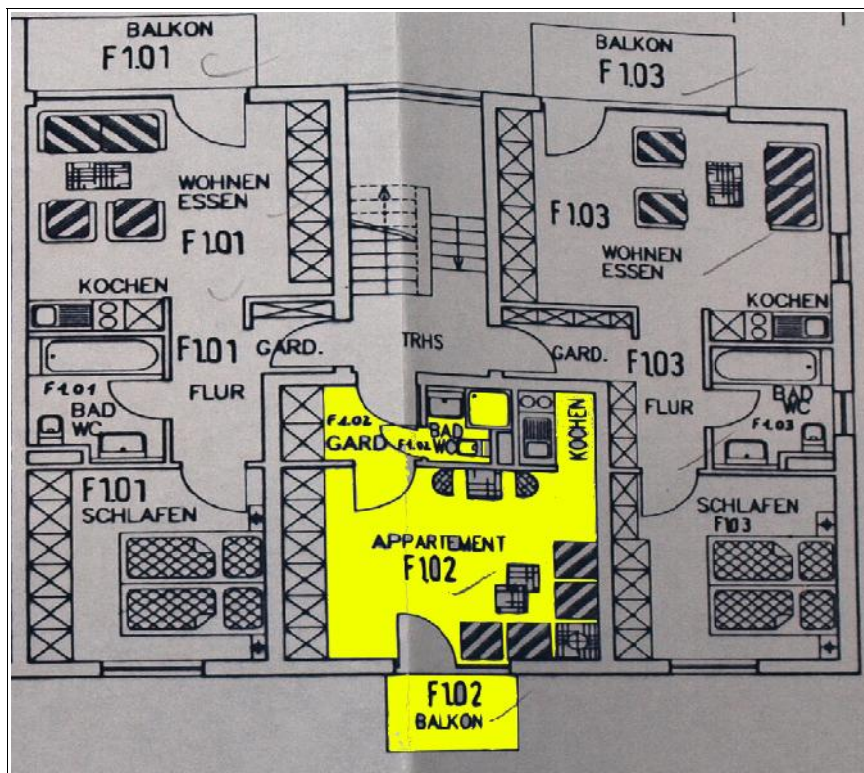


Abbildung 4: Grundriss des Wohnungseigentums Nr. F 1.02 (Am Weißiger Bach 12 a)

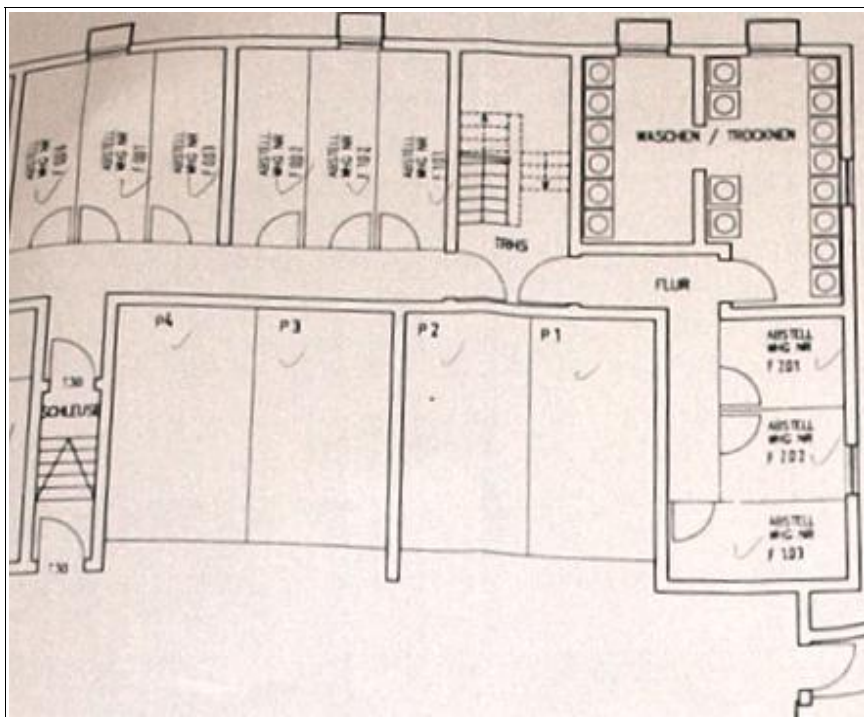


Abbildung 5: Grundriss Kellergeschoss



## Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                          |                                             |                     |                   |              |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------|------------|
|                                                                                                                                                                                           |                                                                                          | <b>Dresden.</b><br>Die Stadt                |                     |                   |              |            |
| Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                          | Landeshauptstadt Dresden<br>Bauaufsichtsamt |                     |                   |              |            |
| Wessel - Hämmerling - Partnerschaft<br>Herrn H. Wessel<br>Loschwitzer Str. 32<br>01309 Dresden                                                                                                                                                                             |                                                                                          |                                             |                     |                   |              |            |
| Ihr Zeichen                                                                                                                                                                                                                                                                | Unser Zeichen                                                                            | Es informiert Sie                           | Zimmer              | Telefon           | E-Mail       | Datum      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                          | Frau Lüthge                                 | 6005                | (0351) 4 88 36 74 |              | 05.12.2023 |
| Grundstück:                                                                                                                                                                                                                                                                | Zum Heiderand 11,13; Am Weißiger Bach 12,12a,14,14a                                      |                                             |                     |                   |              |            |
| Gemarkung/Flurstück:                                                                                                                                                                                                                                                       | Weißig - 1115/3                                                                          |                                             |                     |                   |              |            |
| Vorhaben:                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Auskunft Baulasten; Ihr Aktenzeichen: 522 K 106&amp;108/23</b>                        |                                             |                     |                   |              |            |
| Aktenzeichen:                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>63/R/AK/04876/23</b>                                                                  |                                             | Eingang: 04.12.2023 |                   | vollständig: |            |
| Antragsteller/Bauherr:                                                                                                                                                                                                                                                     | Wessel - Hämmerling - Partnerschaft, Herrn H. Wessel, Loschwitzer Str. 32, 01309 Dresden |                                             |                     |                   |              |            |
| <b>Auskunft Eintrag Baulast</b>                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                          |                                             |                     |                   |              |            |
| Sehr geehrte Damen und Herren,                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                          |                                             |                     |                   |              |            |
| zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 04.12.2023 können wir Ihnen mitteilen, dass im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden zu Lasten des oben genannten Grundstückes keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorliegen. |                                                                                          |                                             |                     |                   |              |            |

Abbildung 6: Baulastenauskunft Landeshauptstadt Dresden - Bauaufsichtsamt

## Anlage 6: Fotodokumentation

### Außenansichten

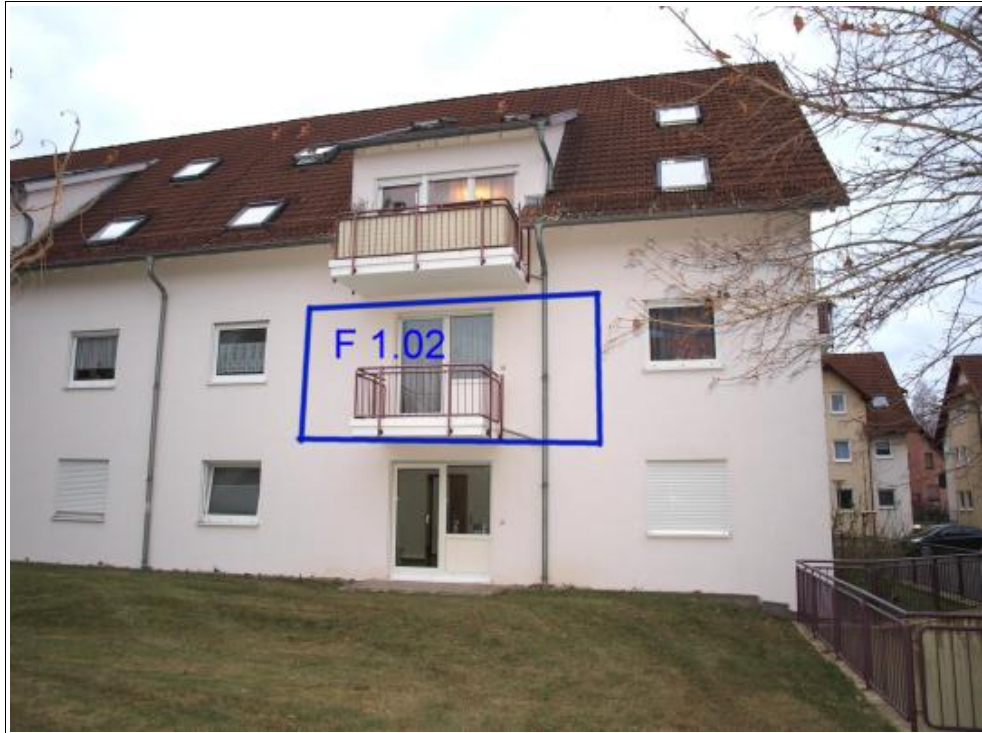


Abbildung 7: gartenseitige Ansicht mit SE-Nr. F 1.02 im 1. OG



Abbildung 8: straßenseitige Ansicht Hauseingang Am Weißiger Bach 12a



Abbildung 9: gartenseitige Ansicht der Eigentumswohnungsanlage



Abbildung 10: Zufahrt zur hauseigenen Tiefgarage



Abbildung 11: gartenseitige Ansicht mit SE-Nr. F 1.02 im 1. OG



Abbildung 12: Teilansicht der Wohnanlage (links) in Höhe des Sondereigentums Nr. F 1.02 in Richtung Süden

## Innenansichten

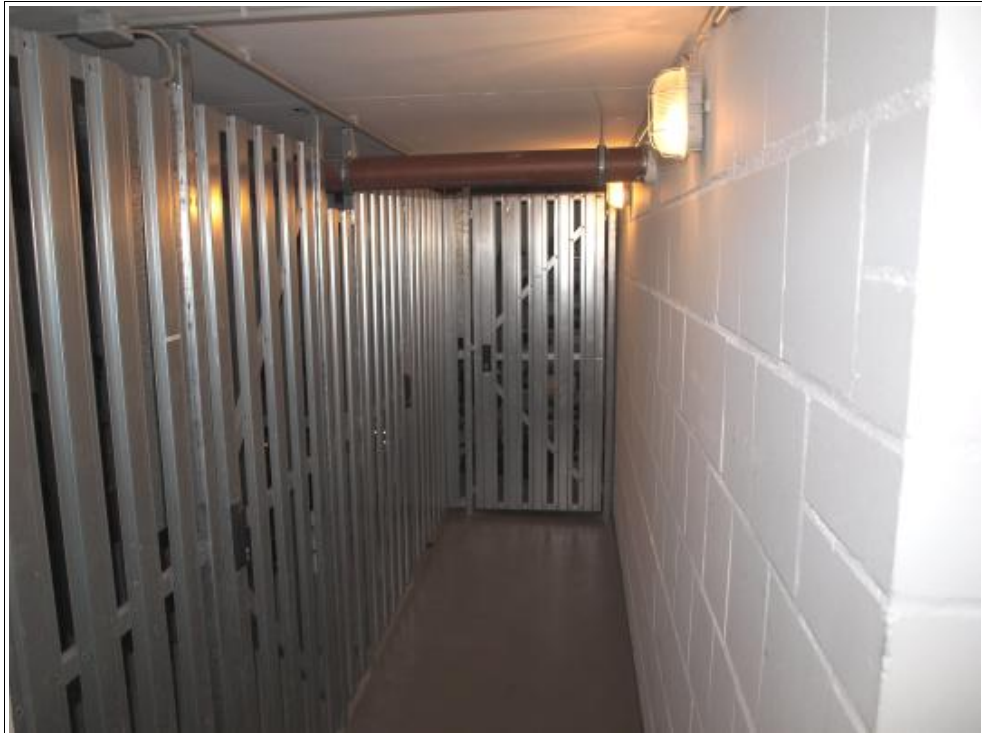


Abbildung 13: Kellergeschoss Haus Am Weißiger Bach 12 a



Abbildung 14: Blick vom Wohnzimmer zum gartenseitigen Balkon