

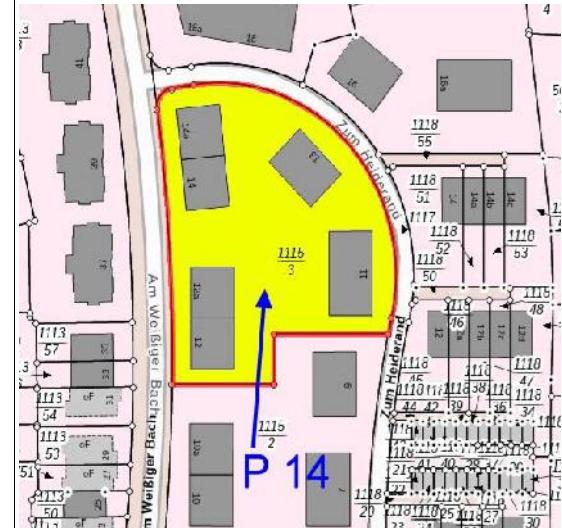
## GUTACHTEN

### über den Verkehrswert der

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

### Tiefgaragen-Stellplatz Nr. P 14

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



Verkehrswert: 10.000 €

Grundstücksgröße: 3.678 m<sup>2</sup>

Miteigentumsanteil: 12 / 10.000

- **WERTERMITTLUNGS-OBJEKT:** Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 14, zum Wertermittlungsstichtag vermietet
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
- **AKTENZEICHEN:** 522 K 108/23
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:** 19. Dezember 2023
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 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
<b>4</b>	<b>Wertermittlung.....</b>	<b>14</b>
4.1	Ertragswertverfahren.....	15
4.1.1	Bodenwert des Sondereigentums.....	15
4.1.2	Ertragswert.....	16
4.2	Vergleichswertverfahren.....	17
4.2.1	Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht 2023.....	17
4.2.2	Vergleichswert.....	17
<b>5</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Abschließende Erklärung.....</b>	<b>19</b>



## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

**ZV-Sache:** Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a, Zum Heiderand 11, 13  
in 01328 Dresden, SE-Nr. P 14

Aktenzeichen 522 K 108/23

Baujahr ca., Objektart • 1996, Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz P 14, gelegen in einer Mehrfamilienwohnhausanlage mit insgesamt 60 Wohnungen

Lage • Ortsteil Weißig der LH Dresden, ca. 11 km Luftlinie zum Dresdner Stadtzentrum

Grundstücksgröße 3.678 m<sup>2</sup> (Miteigentumsanteil: 12/10.000)

Vertragszustand / Ertrag nach Auskunft vermietet, NKM 35,- € p.M.

Wertermittlungsstichtag 19. Dezember 2023

**Verkehrswert:** 10.000 €



Sondereigentum am Stellplatz Nr. P 14



Sondereigentum am Stellplatz Nr. P 14



Teilansicht der Wohnanlage in Richtung Süden (Am Weißiger Bach)



Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienwohnhausanlage



## 2 Allgemeine Angaben

### Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 19. 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:

12/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Am Weißiger Bach 12, 12a, 14, 14a; Zum Heiderand 11, 13 in 01328 Dresden verbunden mit dem Sondereigentum (Tiefgaragenstellplatz) Nr. P 14, bezeichnet laut Aufteilungsplan, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Weißig Blatt 4184, gelegen in einer 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhausanlage 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> Baugesetzbuchs iin 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 an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 14, die Zufahrt, 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 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 beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten 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 19. Oktober 2023
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszuges aus dem Grundbuch Blatt 4184 vom 17.07.2023

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
- 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 Grundbuchs, 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 Grundbuchs 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 17.07.2023 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Teileigentum-Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Dresden	Weißig	4184

##### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )
	12 / 10.000		Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
1	Weißig	1115/3		3.678
	• verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz; im Aufteilungsplan mit Nr. P 14 bezeichnet • Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 25.06.1997			

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 Teileigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungs- und Teileigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG<sup>4</sup>, den Beschlüssen der Wohnungs- und Teileigentümer 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 Teileigentum bzw. 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

*WEG-Verwalter:* • RVI Vermietung und Verwaltung GmbH, Am Weißiger Bach 10, 01328 Dresden

*Vorschuss:* • der Vorschuss beträgt nach Auskunft der WEG-Verwaltung gemäß Wirtschaftsplan 2023 für das Sondereigentum Nr. P 14 3,00 €/ Monat

*Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum:* • keine

*Erhaltungsrücklage:* • nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage per 31.12.2021 ca. 131.843 €

*Sonderumlagen:* • nach vorliegenden Unterlagen (WEG-Verwaltung) wurden bis zum Wertermittlungsstichtag keine diesbezüglichen Beschlüsse das Wertermittlungsobjekt betreffend gefasst

*Energieausweis:* • Ein Energieausweis liegt vor

*eingesehene Versammlungsprotokolle:* • aus 2021 / 2022 der Eigentümergemeinschaft ergaben sich keine werterheblich zu berücksichtigenden Informationen

<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 Wohnndichte aus.

#### Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

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

#### 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 Immo-WertV).

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 Landschaftsplans.

#### Entwicklungszustand

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

#### Zusammenfassung

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

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

6 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, Baulisten 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 Grundbuchs 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.

#### Baulisten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben der LH Dresden - Bauaufsichtsamt bezüglich Baulistenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastenfreien 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.

### 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 Straßenausbaubeträgen bestehen nicht.

Das Grundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

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



## 3.2 Beschreibung der Lagemarkmale

Lagemarkmale 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 Schönböckeler Hochland und gehört zur Ortschaft Schönböckeler Hochland. Schönböckeler Hochland grenzt an den Stadtbezirk Loschwitz sowie an Pirna, Dörrröhrsdorf-Dittersbach und Radeberg und damit auch an die Landkreise Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und Bautzen. Die Ortschaft liegt auf einem hochgelegenen Plateau, das nach Schönböckeler 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. P 14 (Teileigentum) befindet sich auf der östlichen Seite der Straße Am Weißiger Bach (Zufahrt zur TG). 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 stadtärmliche 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
--------------	----------------------------	----------

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

8 Qu.: Wikipedia

9 Dresdner Mietspiegel 2023 (Stand 04/2022)



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 Mehrfamilienwohnhausanlage nebst Tiefgarage
  - Gesamtanlage mit 60 Wohnungen in 4 Häusern, die über 6 Haus-eingänge mit separaten Treppenhäusern erschlossen sind.
  - gem. Teilungserklärung/Änderungen vom 25.06.1997 wurde die Mehrfamilienwohnhausanlage in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

- Ertragsverhältnisse:
- das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 14 ist zum Wertermittlungsstichtag nach Auskunft zum Ortstermin vermietet
  - Die Miete beträgt 35,00 € zzgl. 3,00 € Betriebskostenvorauszahlung (Auskunft WEG-Verwaltung)

#### 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-Stellplatzflä-chen:
- Pkw-Parkflächen einseitig im Straßenland vorgesehen
  - Betonpflaster, lageüblich
- Beleuchtung:
- im Straßenraum einseitig vorhanden
- Unterhaltungszu-stand:
- insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung 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

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

11 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.



## Ver- und Entsorgungsanlagen

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

## Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, 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 Ortsbesichtigung am 19. Dezember 2023 sowie die vorliegenden Grundakten des Amtsgerichts Dresden und sonstigen Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. 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 bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter 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 Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

#### 3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurden das Grundstück mit den zugehörigen Außenanlagen, die Tiefgarage, und das Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz (Teileigentum) Nr. P 14.

## Gebäudeart

Das Wertermittlungsgrundstück ist Teil einer zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhausanlage (voll unterkellert, Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) mit 4 Wohnhäusern.

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. P 14 befindet, wurde gemäß vorliegenden Unterlagen (Grundakte des AG Dresden) ca. 1996 errichtet



## Gebäudekonzeption und Nutzung der Wohnanlage

- 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 Lage des Sondereigentums Nr. P 14 (Stand 1996) kann in der Anlage 4 dem abgedruckten Lageplan entnommen werden. Hierbei handelt es sich um eine nicht maßstabsgerechte Kopie der Aufteilungspläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.05.1997

### 3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

## Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Die Mehrfamilienwohnanlage verfügt über eine umfassende, gepflegte Grünanlage, vor und hinter den Gebäude Teilen. 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/(m<sup>2</sup>a), 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). Weitere auffällige Schäden oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. 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 insbesondere Feuchtigkeitsschäden des Fußbodens durch vermutlich eindringendes Regenwasser und/oder aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden.

#### Zusammenfassung

Nutzungsmöglichkeit 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>12</sup> unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungsstichtag, 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 Ermitt-

<sup>12</sup> Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



lungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, so weit 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)

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Teileigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei PKW-Stellplätzen von untergeordneter Interesse für den Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber den Stellplatz vermietet und insofern nicht dessen Eigennutzung, sondern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert stellt somit eine angemessene Vergleichsgröße dar.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch stets am realistischsten wieder, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch die aktuellen Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Fehler: Referenz nicht gefunden liegen diese Daten vor, sodass das Vergleichswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden kann.

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

### 4.1.1 Bodenwert des Sondereigentums

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Teileigentums Nr. P 14 an der Gesamtanlage zu ermitteln. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Fehler: Referenz nicht gefunden hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2022 mit 180 €/m<sup>2</sup> bei einer WGFZ von 1,0 ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land, beitragsfrei
- Wohnbaufläche, Ergänzung zur Art der Nutzung: Mehrfamilienhäuser
- Geschosszahl III
- offene Bauweise

Besonderheiten des Grundstücks gegenüber der sonstigen in der Richtwertzone befindlichen Flächen können nicht erkannt werden, sodass eine lagebedingte Anpassung nicht



erforderlich ist. Weiterhin ist von einem gleichbleibenden Preisniveau der Bodenwerte seit Ermittlung der BRW auszugehen. Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

*Tabelle 1: Bodenwertermittlung*

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungs-faktor
<b>Bodenrichtwert (BRW):</b> Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	<b>180 €/m<sup>2</sup></b> Stichtag: 1. Januar 2022	...	x... nein 1,00
Erschließungsbeiträge: Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	ebf 3.678 m <sup>2</sup>	nein	1,00
Nachbarschaft, örtliche Lage	keine	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten)	keine Unterschiede	nein	1,00
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert</b>		= rund	<b>180 €/m<sup>2</sup></b>
Bodenwert gesamt	3.678 m <sup>2</sup> x 180 €/m <sup>2</sup>	=	662.040 €
<b>Bodenwert (ebf)</b>		= rund	<b>662.000 €</b>
davon Miteigentumsanteil	12 / 10.000		794 €
<b>Bodenwert des Miteigentumsanteils</b>		= rund	<b>794 €</b>

#### 4.1.2 Ertragswert

Unter Zugrundelegung der Auswertung der sonstigen innerhalb der Anlage liegenden, vertraglich gebundenen Tiefgarageneinstellplätze wird eine Nettomiete von gerundet 38,00 € für das Bewertungsobjekt als nachhaltig erzielbar angesetzt. Als Reaktion auf einen Leerstand im Bereich der Tiefgarage wird ein Mietausfallwagnis von 5% bei der folgenden Berechnung berücksichtigt. Der Ertragswert berechnet sich somit wie folgt:

#### Ermittlung des Barwertfaktors

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer (Jahre)	Barwertfaktor <sup>13</sup>
5,00 %	40	17,16

*Tabelle 2: Ermittlung Ertragswert Teileigentum P 14*

Rohertrag (marktübliche Jahresnettokaltmiete JNKM) (38,00 € x 12 Monate)		456 €
- Bewirtschaftungskosten psch.	20%	- 91 €
= Jährlicher Reinertrag		= 365 €
- Reinertragsanteil des Bodenwertes (ebf):	794 € x 5,00 %	- 40 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen		= 325 €
× Barwertfaktor BWF (mit RND 40 Jahre, Lz = 5,00 %)		x 17,1590
<b>= Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		= <b>5.578 €</b>

<sup>13</sup> gemäß § 34 ImmowertV



+ Bodenwert (ebf)	+ 794 €
= Ertragswert	= 6.372 €

**Ertragswert des Teileigentum Nr. P 14 = rund 6.400 €**

## 4.2 Vergleichswertverfahren

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).

### 4.2.1 Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht 2023

Bei den Vergleichswerten wurde auf Daten der aktuellen Angaben im Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2023 zurückgegriffen, die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2022 beschreibt. Ausgewertet wurden in diesem Zeitraum 88, 8 bzw. 7 vergleichbare Kauffälle.

Tabelle 3: Kaufpreise für PKW-Stellplätze 2022<sup>14</sup>

Art	Anzahl	Kaufpreise (Median)
Tiefgaragenstellplatz - zusammen mit Wohnungseigentum	88	10.000 €
Tiefgaragenstellplatz - Einzelverkauf	8	10.250 €
Garage - zusammen mit Wohnungseigentum	7	9.000 €

### 4.2.2 Vergleichswert

Mit Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts wg. z.B. Mängeln bzw. Schäden, ergibt sich der Vergleichswert.

Tabelle 4: Ableitung des Vergleichswerts

vorläufiger Vergleichswert	10.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (hier keine)	0 €
	= 10.000 €
<b>Vergleichswert Sondereigentum Nr. P 14 rd.</b>	<b>10.000 €</b>

Aus den vorgenannten Auswertungen ergibt sich ein Vergleichswert von: rund 10.000 €

<sup>14</sup> Qu.: Grundstücksmarktbericht 2023 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Fehler: Referenz nicht gefunden, Weiterverkauf Baujahr bzw. Sanierungsjahr 1990 bis 2020 S. 59



## 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.

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

**Ertragswert von 6.400 €**

**Vergleichswert von 10.000 €**

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wieder, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die zentrale und nachgefragte Lage in Weißig positiv auswirken. Der Parkdruck im Umkreis des Bewertungsobjekts ist bedingt durch die eingeschränkten Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum erhöht, sodass hieraus ein gewisser Bedarf abzuleiten ist. Die Gesamtanlage macht einen akzeptablen baulichen Eindruck und lässt eine umsichtige Behandlung durch die Bewohner erkennen.

### Betrachtung der Ergebnisse

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

---

*Verkehrswert = Vergleichswert*

*Teileigentum-Grundbuch von Weißig, Blatt 4184, BV: Nr. 1*

*Gemarkung Weißig*

*Flurstück 1115/3, Größe 3.678 m<sup>2</sup>*

*am Wertermittlungsstichtag 19. Dezember 2023*

*auf einen **Verkehrswert (Marktwert) von 10.000 €***

*geschätzt.*

---

## **Anlagen zum Gutachten**

Aktenzeichen: 522 K 108/23

### **Tiefgaragen-Stellplatz Nr. P 14**

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

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>Anlage 1: Lage in der Region.....</b>	<b>2</b>
<b>Anlage 2: Lage im Ortsteil.....</b>	<b>3</b>
<b>Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....</b>	<b>4</b>
<b>Anlage 4: Lageplan des Sondereigentums.....</b>	<b>5</b>
<b>Anlage 5: Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis.....</b>	<b>6</b>
<b>Anlage 6: Fotodokumentation.....</b>	<b>7</b>

Dieses Anlage umfasst 9 einseitig beschriebene Seiten.

## Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)

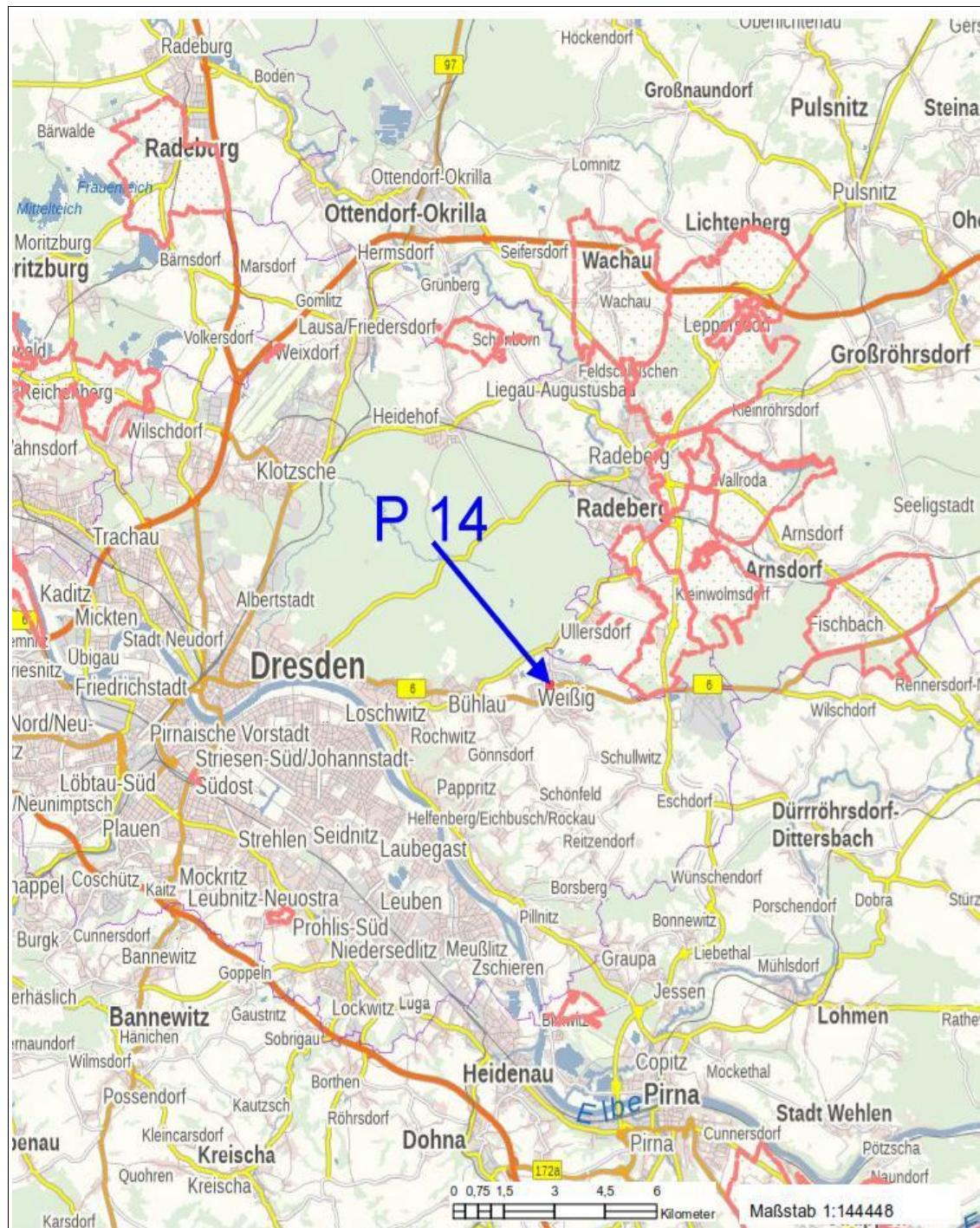


Abbildung 1: Lage im Großraum Dresden des Sondereigentums Nr. P 14

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

## Anlage 2: Lage im Ortsteil

(nicht maßstabsgerecht, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)

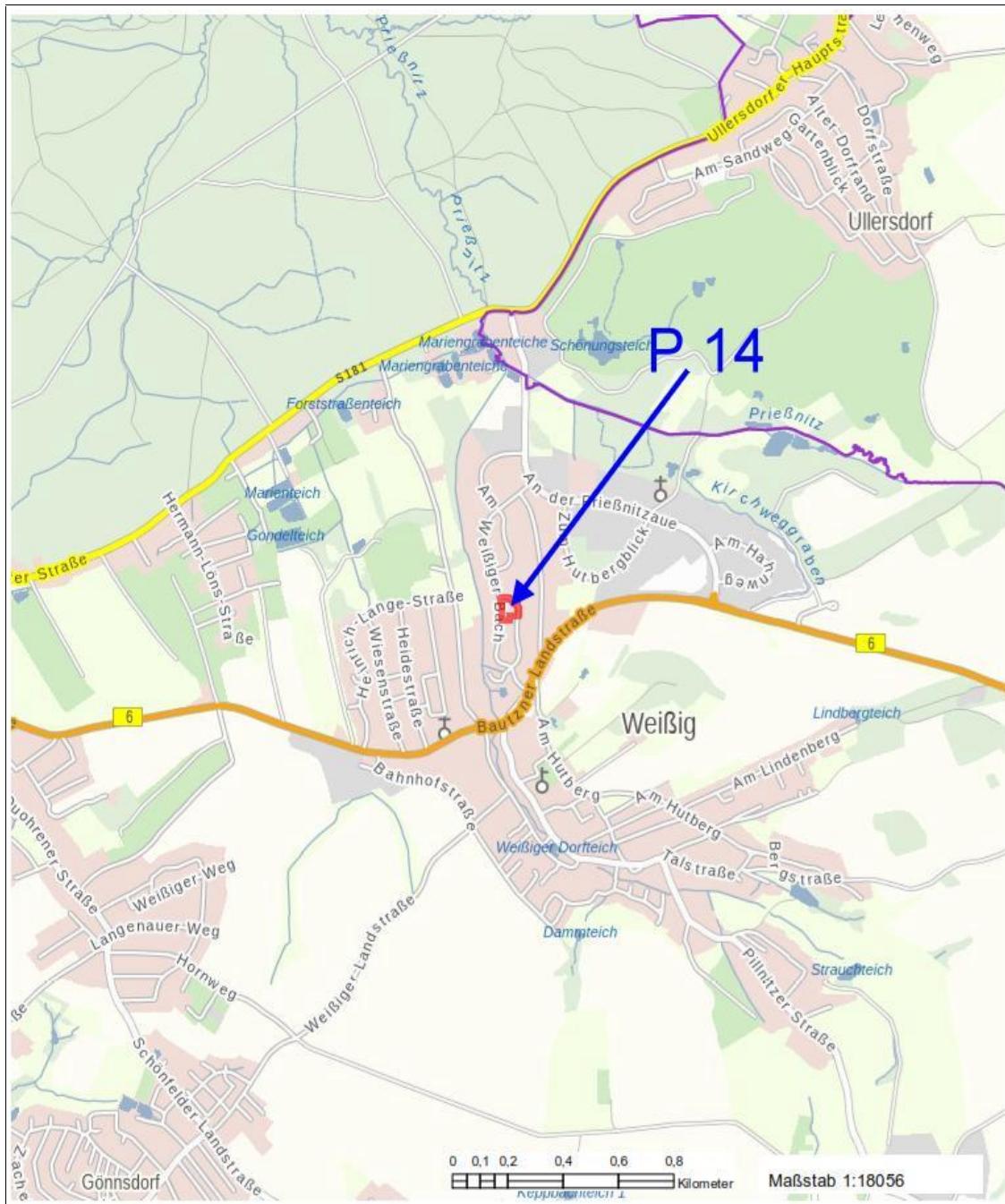


Abbildung 2: Lage des Sondereigentum Nr. P 14 im Ortsteil Weißig von Dresden

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

### Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

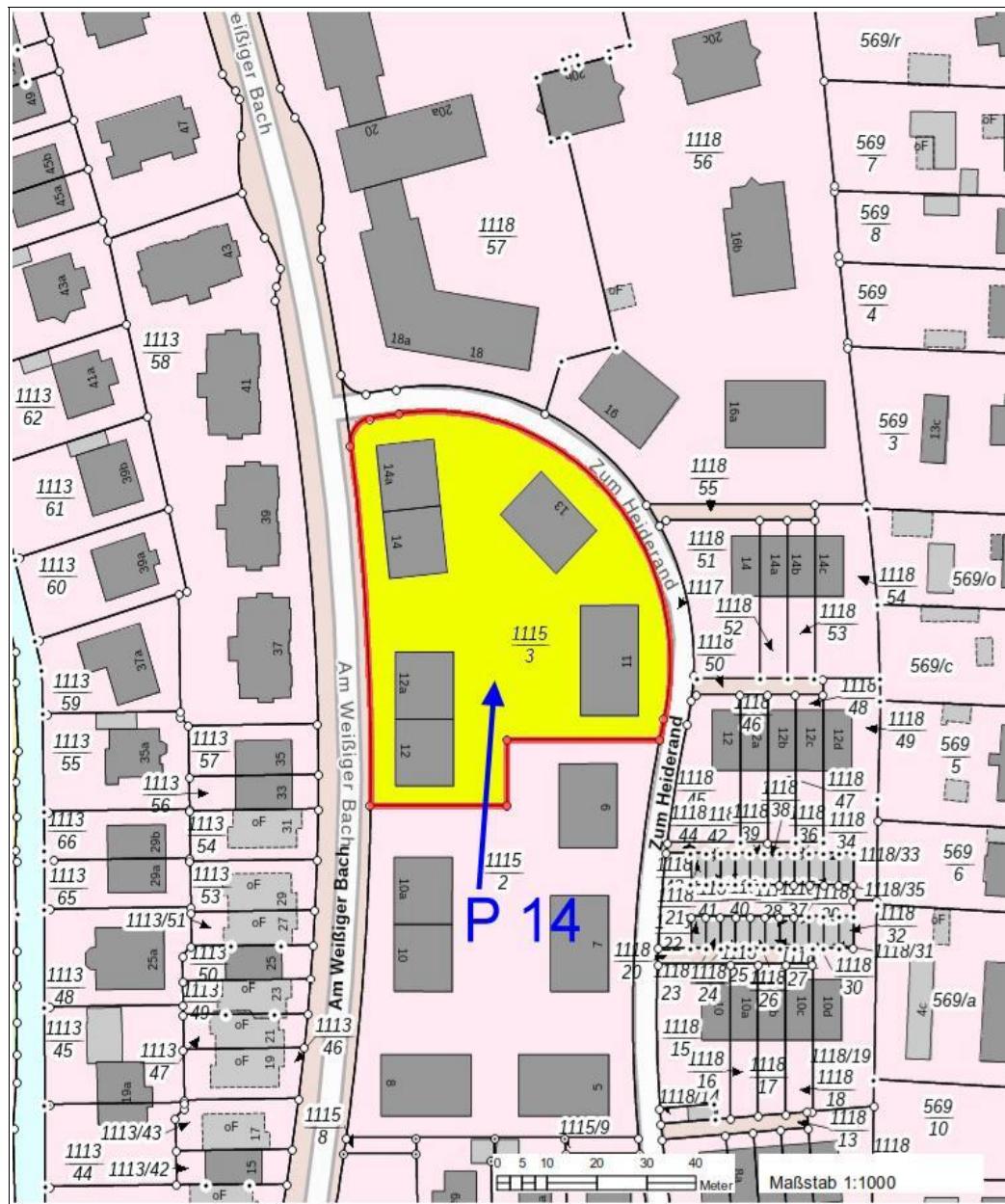


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Sondereigentum Nr. P 14 in einer Mehrfamilienwohnhausanlage mit Tiefgarage

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2023), Karte bearbeitet (Hervorhebung)



## Anlage 4: Lageplan des Sondereigentums

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

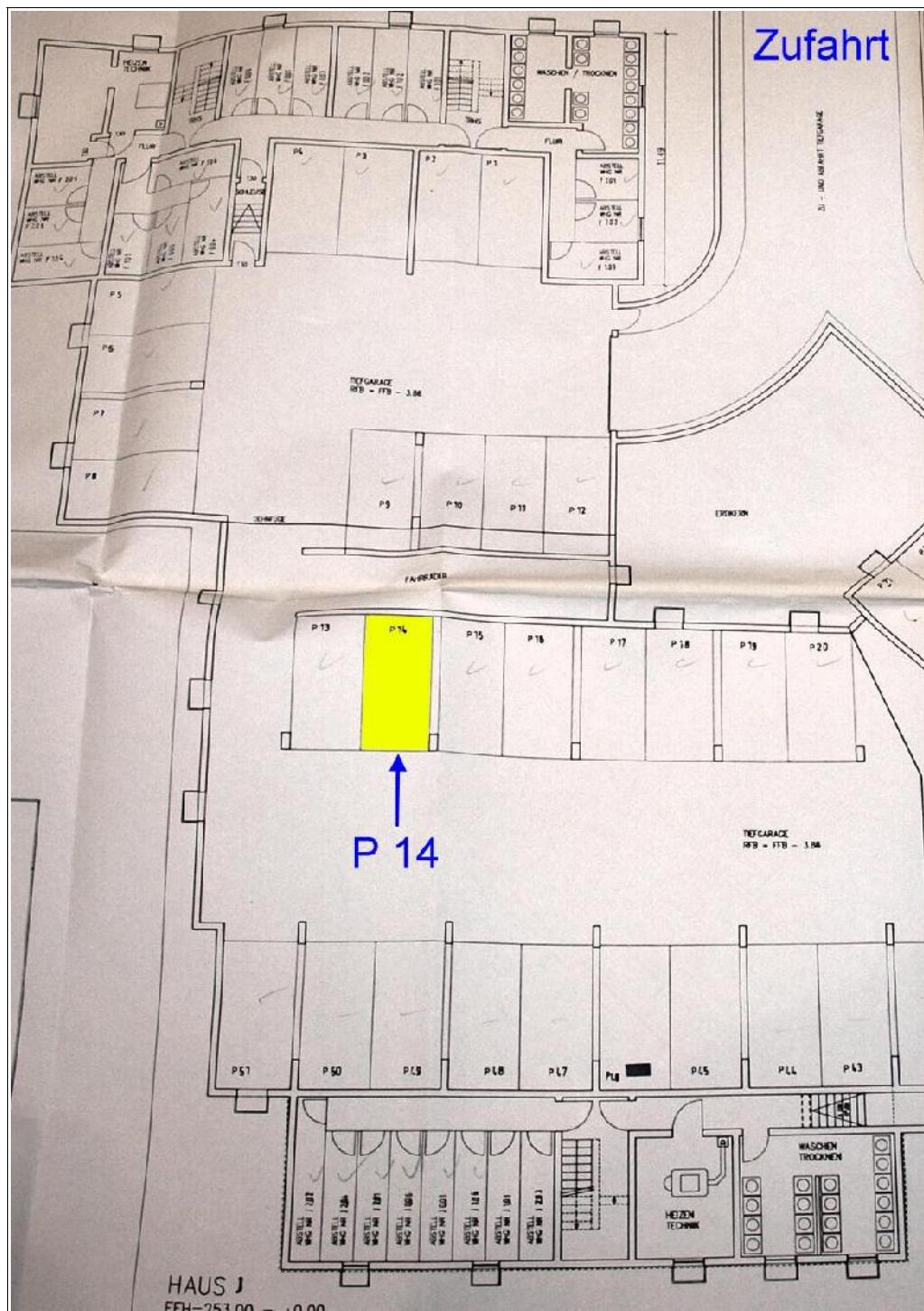


Abbildung 4: Lage des Teileigentums Nr. P 14 in der Tiefgarage



## Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden  
Bauaufsichtsamt

Wessel - Hä默ling - Partnerschaft  
Herrn H. Wessel  
Loschwitzer Str. 32  
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: **Auskunft Baulasten; Ihr Aktenzeichen: 522 K 106&108/23**  
Aktenzeichen: **63/R/AK/04876/23** Eingang: 04.12.2023 vollständig:  
Antragsteller/Bauherr: Wessel - Hä默ling - Partnerschaft, Herrn H. Wessel, Loschwitzer Str. 32, 01309 Dresden

### Auskunft Eintrag Baulast

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 5: Baulastenauskunft Landeshauptstadt Dresden - Bauaufsichtsamt



## Anlage 7: Fotodokumentation



Abbildung 6: Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienwohnhausanlage



Abbildung 7: Teilansicht der Wohnanlage in Richtung Süden



Abbildung 8: weitere Stellplätze in der Tiefgarage



Abbildung 9: gesicherte Aus- und Einfahrt zur Tiefgarage



Abbildung 10: Sondereigentum am Stellplatz Nr. P 14



Abbildung 11: Sondereigentum am Stellplatz Nr. P 14