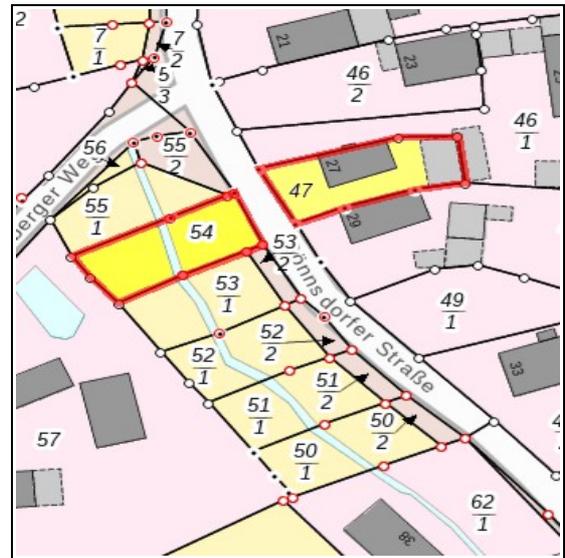
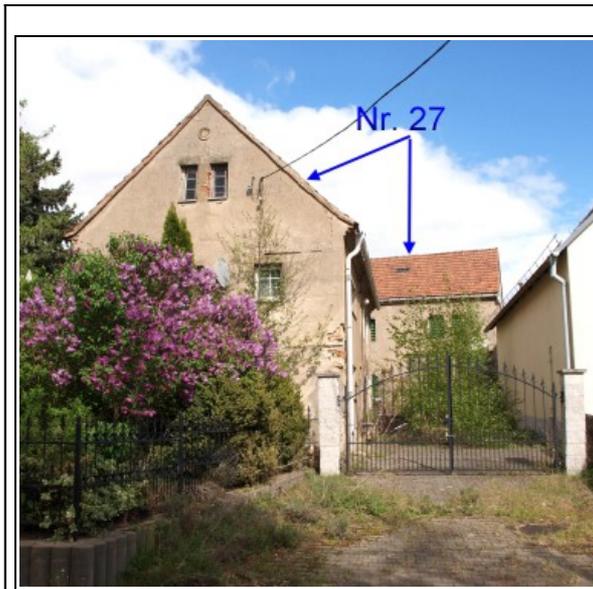


GUTACHTEN

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

Gönnsdorfer Straße 27, 01328 Dresden



Wohn-/ Nutzfläche ca.: 90 m²

Verkehrswert: 94.000 €

Flurstücke: 47, 54

Grundstücksgrößen: 340 / 310 m²

- **WERTERMITTLUNGS- OBJEKT:** mit denkmalgeschützten Wohnstallhaus nebst Scheunengebäude bebautes Grundstück, zum Wertermittlungsstichtag nach Auskunft länger leerstehend und nicht vermietet
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
- **AKTENZEICHEN:** 522 K 141/23
- **WERTERMITTLUNGS- / QUALITÄTSSTICHTAG:** 16. April 2024
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 28. Juni 2024

Internet-Ausfertigung, gekürzte Ausgabe!



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückzustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	6
3.1.3	Rechte und Belastungen.....	8
3.1.4	Beitragsrechtlicher Zustand.....	8
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	9
3.2.1	Lage und Verkehr.....	9
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	10
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	10
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	11
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	11
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.3.3	Zustand der baulichen Anlage.....	13
3.3.4	Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen	14
3.3.5	Bemessung der BGF und der Wohn-/ Nutzfläche.....	14
3.3.6	Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	15
3.3.7	Nebengebäude.....	17
4	Wertermittlung.....	17
4.1	Bodenwertermittlung.....	18
4.2	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen	20
4.2.1	Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten	20
4.2.2	Normalherstellungskosten (NHK 2010).....	21
4.2.3	Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung.....	22
4.3	Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	24
4.4	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	24
4.5	Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	25
4.6	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	27
4.7	Plausibilitätskontrolle.....	29
5	Verkehrswert.....	30
6	Vorgefundene Gegenstände.....	31
7	Abschließende Erklärung.....	31



1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zwangsversteigerungssache: Gönnsdorfer Straße 27, 01328 Dresden

Aktenzeichen	522 K 141/23
Baujahr, Objektart	ca. 1850, zweigeschossiges, denkmalgeschütztes Wohnstallhaus nebst ehemaligen Scheunengebäude
Lage	Stadtteil Gönnsdorf/Pappritz, Ortsteil Cunnersdorf, ca. 10 km östlich des Dresdner Stadtzentrums, der Inneren Altstadt, im Schönfelder Hochland
Grundstücksgrößen	340 / 310 m ² , Flurstücke 47 / 54
Wohn- Nutzfläche ca.	90 m ² (über Nutzflächenfaktoren NFF ermittelt)
Heizungsart	Einzelöfen, weitere Nutzung unklar
Zustand	Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich in einem unsanierten und unterdurchschnittlichen, altersbedingten Zustand
Vertragszustand / Ertrag	nach Auskunft nicht vermietet und länger leerstehend
Wertermittlungsstichtag	16. April 2024

Verkehrswert: 94.000 €



straßenseitige Ansicht aus Richtung Westen



hofseitige Giebelansicht aus Richtung Osten



straßenseitige Ansicht der Grenzbebauung des Wohnstallhauses aus Richtung Nordwest



hintere Hofansicht des Wohnstallhauses



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 09. Januar 2024 des Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

- denkmalgeschütztes Wohnstallhaus nebst Scheunengebäude in der Gönnsdorfer Straße 27, 01328 Dresden, Flurstücke 47, 54

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

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 16. April 2024 (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.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 16. April 2024. Während des Termins wurde das Wohnstallhaus in all seinen Räumen, das Scheunengebäude sowie die Außenanlagen besichtigt.

1 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)

2 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)

3 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



Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 31.03.2024 eingeladen.

Anwesend:

- die Antragstellerinnen
- die Rechtspflegerin des AG Dresden
- der Sachverständige

nicht anwesend:

- Antragsgegner (Terminbestätigung)
- Antragsgegnerin (Terminbestätigung)

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie ggf. der Mieter ergeben sich aus 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 09. Januar 2024
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 12 vom 20.07.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- erfolglose Recherche bzw. Einsicht im Stadtarchiv der LH Dresden am 27.02.2024
- schriftliche Auskunft der LH Dresden - Bauaufsichtsamt - vom 21.02.2024 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft der LH Dresden - Straßen- und Tiefbauamt - vom 20.02.2024 bezüglich Erschließungsbeiträge
- Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024
- 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 20.07.2023 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Dresden	Cunnersdorf	12

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	Cunnersdorf	47	Gebäude-und Freifläche Gönnsdorfer Straße 27	340
1		54	Keppbach Landwirtschaftsfläche Wasserfläche	310

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

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 18.05.2020

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht

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 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bau-



leitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan weist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte (Flurstück 47) und Fließgewässer (Flurstück 54) aus.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

In der Lage ist kein Bebauungsplan festgesetzt und kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

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).

Nach Auskunft⁴ der LH Dresden handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Das 310 m² große Flurstück 54 wird ca mittig vom Keppbach zerschnitten, über den eine kleine Brücke führt. Eine Nutzung wird hier als Erholungs- und Freizeitgartenfläche entsprechend § 3 Abs. 5 ImmoWertV eingeschätzt.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Das Land Sachsen und die LH Dresden haben keine Rechtsverordnungen bzw. weiteren Satzungen 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 (Flurstück 47) ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Gebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.

⁴ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://stadtplan.dresden.de>



3.1.3 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.

Anmerkung zu Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches

keine Eintragungen

Baulasten

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

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft⁵ vom 28. Juni 2024 steht das Wertermittlungsobjekt unter Denkmalschutz.

Kurzcharakteristik:

- Wohnstallhaus und Scheune eines Bauernhofs, verputzte Gebäude mit Satteldächern
- als Zeugnis dörflicher Architektur und Bauweise und Teil des historischen Ortskerns von Cunnersdorf
- baugeschichtlich und ortsgeschichtlich bedeutend

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. weitere 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.)

Nach Auskunft zum Ortstermin ist das Wertermittlungsobjekt seit ca. 10 Jahren leerstehend.

3.1.4 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 (Gönnsdorfer Straße 27) zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden und können für die bestehenden Erschlie-

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



ßungsanlagen Gönnsdorfer Straße auch künftig nicht mehr entstehen. Auch offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- und/oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsgrundstück 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 Gönnsdorfer Straße, ca. mittig in der Gemarkung Cunnersdorf im östlichen Gebiet von Gönnsdorf/Pappritz, einem Stadtteil der LH Dresden. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich auf der nordöstlichen Seite der Gönnsdorfer Straße.

Gönnsdorf/Pappritz⁶ mit Cunnersdorf, Eichbusch, Helfenberg und Rockau ist ein statistischer Stadtteil im Osten von Dresden. Der lange Stadtteilname resultiert aus der Aneinanderreihung von insgesamt sechs Ortsteilen der Ortschaft Schönfeld-Weißig, die in dieser Einheit statistisch erfasst werden.

Cunnersdorf ist ein ländlich/dörflich geprägter Ortsteil, dabei wird das Ortsbild durch zwei Teiche im Dorfkern entlang der heutigen Gönnsdorfer Straße geprägt. Cunnersdorf liegt 10 km östlich des Dresdner Stadtzentrums, der Inneren Altstadt, im Schönfelder Hochland.

Die Gönnsdorfer Straße ist wichtigste Straße von Cunnersdorf, die als Kreisstraße 6212 von Bühlau kommend über Quohren und Gönnsdorf durch die Cunnersdorfer Ortsmitte hindurch weiter in Richtung Schönfeld führt. Das Gebiet ist durch die überwiegende Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

Die nähere Umgebung wird gekennzeichnet durch erhaltene historische Bauerngehöfte, darunter Drei- und Vierseithöfe. Am Rand der Ortslage, die von ausgedehnten, landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist, entstanden mehrere Wohnsiedlungen.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Dresdner Mietspiegel 2023⁷ als „einfache“ Lage eingestuft, die stadträumliche Wohnlage innerhalb Dresdens wird vom Sachverständigen in Anlehnung der Einstufung des Gutachterausschusses als „einfache“ Wohnlage eingeschätzt. Die einfache Wohnlage nach Definition des Gutachterausschusses Dresden ist u. a. gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freifläche und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Gebieten; hierzu gehört die Lage Inmitten/oder Im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Begrünung.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. die Borsberghänge und Friedrichsgrund) sind vom Wertermittlungsobjekt gut zu erreichen und weisen eine gute Aufenthaltsqualität auf.

KFZ-Parkmöglichkeiten für die Anwohner befinden sich ausreichend im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks.

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

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

Bus (98 B, 226, 227 und 228)	Haltestelle: Gasthof Cunnersdorf	ca. 250 m
------------------------------	----------------------------------	-----------

⁶ Qu.: Wikipedia

⁷ Dresdner Mietspiegel 2023 (Stand 04/2022)



3.2.2 Information zur demografischen Situation⁸

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 Stadtteil Gönnsdorf/Pappritz verlief von 1990 bis 2022 mit einem Plus von 66 % sehr positiv und betrug in 2022 mit Hauptwohnsitz 4.042 Einwohnern. Das Durchschnittsalter im Stadtteil betrug zum selben Stichtag 46,9 Jahre, der Anteil der Arbeitslosen (Anteil an Erwerbsfähigen) betrug 1,8 %.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:* • Wohnstallhaus mit Scheune
- Ertragsverhältnisse:* • zum Wertermittlungsstichtag nach Auskunft zum Ortstermin seit ca. 10 Jahren leerstehend

Grundstückszuschnitt⁹ und Oberfläche

Das 340 m² große, bebaute Wertermittlungsgrundstück¹⁰ (Flurstück 47) ist fast regelmäßig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 12 m bei einem leicht ansteigenden Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

- Fahrbahn:* • asphaltierte Straße, lageüblich
- Geh- /Radwege:* • nicht vorhanden, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:* • Pkw-Parken im Straßenland nicht möglich
• Wertermittlungsgrundstück: Pkw-Stellplätze
- Beleuchtung:* • einseitig vorhanden
- Unterhaltungszustand:* • insgesamt „einfach“, annähernd vergleichbar mit angrenzender Umgebung
- Zuwegung:* • Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an die öffentliche Gönnsdorfer Straße

Ver- und Entsorgungsanlagen

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

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

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere wesentliche Immissionsbelastungen (Verkehr) waren feststellbar.

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 un-

⁸ Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle - Bevölkerung und Haushalte / Stadtteilkatalog

⁹ 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.

¹⁰ nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch



ter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

geregelte Grenzverhältnisse, Grenzbebauung des Wohnstallhauses und der Scheune zum Flurstück 46/1

Zusammenfassung

Das Grundstück (Flurstück 47) ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit „zureichend“ gestaltet. Es ist bebaut und liegt in einem Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Es handelt sich um baureifes Land, das auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist i. S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Grundstück ist seinen Eigenschaften und der Grundstückslage entsprechend für wohnwirtschaftliche Nutzungen geeignet.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen und 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 Wertermittlungsgrundstück mit den Außenanlagen, das Wohnstallhaus in all seinen Räumen (außer Dachgeschoss wg. mangelnder Standsicherheit) nebst Scheunengebäude in der Gönnsdorfer Straße 27.

Gebäudeart

- Wohnstallhaus, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
- weiterhin ein ehemaliges Scheunengebäude
- auf die Liegenschaftskarte in der Anlage 3 zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.



Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen (Denkmalschutz):

- Entstehung der Hauptgebäude deutlich vor 1900
- Das Baujahr des Wohnstallhauses wird auf vorgenannter Grundlage mit ca. 1850 festgestellt.

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudekonzeption und Nutzung

Das Wohnstallhaus ist wie folgt aufgeteilt (Quelle Ortstermin):

- Aufteilung:*
- 1 Wohnung (EG/OG)
 - geringer Stallanteil im EG mit sep. Zugängen
- Keller:*
- nicht unterkellert
- Erdgeschoss:*
- 2 Räume, Küche, Abstellraum, Flur, Lagerflächen
- Obergeschoss:*
- 3 Zimmer, Flur
- Dachgeschoss:*
- nicht ausgebaut/besichtigt
- Geschosshöhen lt. Ortstermin:*
- baujahrstypisch sehr niedrig
- Belichtung:*
- die Räume sind ausreichend belichtet

Rohbau

Verwendete Abkürzungen für Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss = KG / EG / OG / DG

- Tragwerkskonstruktion:*
- Mischmauerwerk
- Fundamente:*
- Streifenfundamente
- Kellerwände:*
- nicht vorhanden
- Außenwände:*
- Mischmauerwerk
 - Bruchsteinmauerwerk, bauzeittypisch
- Decken:*
- Geschossdecken als Holzbalkendecken ausgeführt
- Innenwände:*
- Mauerwerk, unterschiedliche Stärken
- Dachform/Konstruktion:*
- Satteldach
 - Falzziegeleindeckung
- Entwässerung:*
- Außenentwässerung
- Schornstein:*
- 2-zügig

Ausbau

- Sockel:*
- Natursteinmauerwerk
- Fassade:*
- Putzfassade, ungestrichen, schadhaft
- Innenwände:*
- verputzt, zum Teil Tapeten
- Fußbodenbelag:*
- Holzdielen
 - verschlissene Teppichböden
- Deckenbekleidungen:*
- verputzt, gestrichen
- Fenster: Fenster/ -si-*
- z.T erneuerte Holzfenster



- cherung:* • Holzkastenfenster
- Innentüren:* • profilierte Vollholztüren, gestrichen, vermutlich aus Baujahr
- Eingangsbereich:* • Türen in einfacher Holzkonstruktion
- Geschosstreppen:* • einfache Holztreppe aus Baujahr
- Sanitäre Installation:* • nicht wesentlich vorhanden
- Sanitär-Objekte:* • nicht wesentlich vorhanden
- Terrasse:* • nicht vorhanden

Gebäudetechnik

- Wasserinstallationen:* • zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen:* • Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (Annahme)
- Elektroinstallation:* • veraltet und unbrauchbar
- Heizungsart:* • Einzelöfen im EG zum Teil vorhanden
• OG nicht beheizbar
- Beheizung:* • Einzelöfen
• veraltet und unbrauchbar
- Warmwasser:* • veraltet und unbrauchbar

Besondere Bauteile und Einrichtungen (nicht in Wohngebäudegrundfläche erfasst)

- Besondere Bauteile und Einrichtungen:* • keine wesentlichen erkennbar
- Sonstiges:* wesentliche Sonderausstattungen • keine wesentlichen erkennbar
(z.B. Alarmanlage, Solaranlage, Wärmepumpe, BUS-System, Sauna etc.)

3.3.3 Zustand der baulichen Anlage

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Nach diesbezüglicher Auskunft und Augenschein wurden in den letzten ca. 30 Jahren keine wesentlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energiepass ist nicht vorhanden. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden

Zusammenfassend wird ein sehr einfacher Ausstattungsstandard¹¹ und ein unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand festgestellt, der überwiegend dem Baujahr 1850 zugeordnet werden kann.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen

Bei dem Wertermittlungsobjekt (ehemaliges Wohnstallhaus) handelt es um ein wirtschaftlich-technisch und stilistisch überaltertes Objekt mit erheblichen Modernisierungs- und Unterhaltungsrückständen. Eine durchgreifende Sanierung und damit wesentliche Verbesserung der gesamten Nutzungssituation des Anwesens erfordert einen erheblichen Sanierungskostenaufwand. Nach diesbezüglicher Einschätzung wird zusammenfassend ein un-

¹¹ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben



saniertes Gesamtzustand festgestellt. Der energetische Zustand des Gebäudes sowie die Gebäudetechnik gewinnen zunehmend an Gewicht bei der Preisbestimmung.

Zusätzlich ist die erhebliche **Vermüllung** des Wertermittlungsobjektes einschließlich der ehemaligen Scheune zu berücksichtigen, auch unter dem nicht auszuschließenden Vorhandensein von möglichen Altlasten und deren Beseitigung.

3.3.4 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

- Plattierungen:*
- Plattierung von Zufahrt/Hoffläche mit Betonpflaster
- Einfriedung:*
- dreiseitige Grenzbebauung
 - straßenseitiger Metallzaun und Toranlage (guter Zustand)
- Gartenanlage:*
- im Westlichen nicht vorhanden
 - insgesamt ungepflegte Gestaltung
- Sonstige Anlagen:*
- keine weiteren Anlagen erkennbar
- Einstufung Außenanlage:**
- unterdurchschnittlich und für die Lage unüblich

3.3.5 Bemessung der BGF und der Wohn-/ Nutzfläche

Für die Wertermittlung ist das Maß der baulichen Nutzung mitentscheidend. Hierzu ist es notwendig, die Bruttogrundfläche (BGF) und die Wohn- bzw. Nutzfläche zu ermitteln. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohn- und Nutzfläche durchgeführt wurde. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche beschreibt den Baukörper und bildet ein Maß für die Größe des Gebäudes. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Sie wird ermittelt nach der DIN 277¹² und ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen ohne nicht nutzbare Dachflächen, berechnet zwischen den äußeren Maßen auf Fußbodenhöhe, einschließlich äußerer Bekleidung, aber ohne konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge und Hohlräume. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Aufgrund der in der Ermittlung der Flächen enthaltenen Unwägbarkeiten (Auswertung Luftbild, Flurkarte - tatsächliche Bauausführung) werden die Rechenergebnisse gerundet und nur als Näherungswerte verstanden und in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

¹² In Anlehnung nach DIN 277, Ausgabe DIN 277-1: 2005-02



Tabelle 1: Ermittlung Bruttogrundfläche

Geschoss Lage	Geschoss Zahl	Länge (in m)	Breite (in m)	Grundfläche (in m ²)	Brutto-Grundfläche (in m ²)
EG/OG/DG	3	12,20	5,50	67,10	201,30
BGF rd.					201

Ermittlung der Wohn- Nutzfläche

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage vorliegender Unterlagen (Umrechnung über Nutzflächenfaktoren NFF nach Vogels¹³) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Tabelle 2: Flächenermittlung

Geschoss	Geschossfläche (in m ²)	NFF	Wohn- Nutzfläche (in m ²)
Erdgeschoss	67,10	0,62	41,60
Obergeschoss	67,10	0,72	48,31
abzüglich		0% Putzabschlag	0,00
Summe rd.			90

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

3.3.6 Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (GDN)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer gemäß dem Modell der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024 zugrunde gelegt. Die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage wird mit 80 Jahren nach Anlage 1 ImmoWertV angesetzt.

(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Der Wertermittlung der objekt- und marktüblich anzunehmenden Verlängerung der Restnutzungsdauer entsprechend der Gesamtnutzungsdauer nach Art und Umfang durchgeführter Modernisierungen dient nachfolgende Einordnung in ein Bewertungsmodell¹⁴. In ei-

¹³ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Aufl. 1996, S. 21

¹⁴ nach § 4 Absatz 3 ImmoWertV



dem ersten Schritt wird zunächst der Modernisierungsgrad ermittelt. Der Modernisierungsgrad wird in einer von 1 bis 5 reichenden Skala mit Hilfe eines Punktrasters bestimmt.

Tabelle 3: Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungspunktzahl	Modernisierungsgrad
0 bis 1 Punkt	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	umfassend modernisiert

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Tabelle 4: Modernisierungselemente

Punkte	Ist	Max	Zeitpunkt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0	von 4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	von 2	ca. 1995
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0	von 2	
Modernisierung der Heizungsanlage	0	von 2	
Wärmedämmung der Außenwände	0	von 4	
Modernisierung von Bädern	0	von 2	
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0	von 2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	von 2	
Summe, Punktzahl für Modernisierungsgrad¹⁵:	1	von 20	

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein zweigeschossiges, ehemaliges, landwirtschaftliches Wohnstallhaus in Massiv-Bauweise aus dem Baujahr um 1850 und eine „nicht modernisierte“ baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage:

Tabelle 5: modifizierte Restnutzungsdauer

GND = 80 J.	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert 0 – 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	umfassend modernisiert ≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer RND				
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

¹⁵ nach Anlage 2 ImmoWertV und in Anlehnung an die Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten in „Kleiber – Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, 9. Auflage



Tabelle 6: Zusammenfassung der Ergebnisse

Restnutzungsdauer RDN: ca.	10 Jahre nach Rundung
Gesamtnutzungsdauer GND: ca.	80 Jahre
bisheriges Alter::	> 80 Jahre
Modernisierungen (Zeit / Umfang):	1995 (unterstellt gemäß Pkt. 3.3.3)
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der LH Dresden sachverständig sachverständig bestimmt.

3.3.7 Nebengebäude

denkmalgeschütztes Quergebäude (ehemalige Scheune)

- Mischmauerwerk, Fassade verputzt
- Satteldach in Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung
- 2 Tore vorhanden, Nutzung als Lager/Garage möglich
- Grundfläche ca: 54 m²
- Gesamtzustand: einfacher, durchschnittlicher Zustand

Zusammenfassung

Das ehemalige Scheunengebäude befindet sich in einem altersbedingten/nutzbaren baulichen Zustand. Eine Eignung des Gebäudes wird gesehen als einfache Lagerfläche.

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 REUTER¹⁶ 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 Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungs-

¹⁶ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



verordnung (§ 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)

Hinsichtlich der vorliegenden Gebäudesituation, der Flächen und Ausstattung sowie der Rechtsverhältnisse würde ein Objektvergleich erhebliche Anpassungen erfordern. Der Erwerb mit der Absicht einer Vermietung und dem Zweck der Gewinnerzielung aus Mietentnahmen ist in der Lage a.g. unzureichender Renditeaussichten unüblich. Die marktübliche Einschätzung der Gebäudesubstanz (Baukostenbezug) begründen die Anwendung des Sachwertverfahrens, wenn die bei gehandelten Ein- und Zweifamilienhäusern übliche Eigennutzung problemlos möglich und für den Erwerb bestimmend ist.

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 Gutachtextentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der LH Dresden hat für das Gebiet des Bewertungsobjektes Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht:



Tabelle 7: Bodenrichtwerte

BRW vom:	Nutzungsart	BRW (€/m²)	Zone/ Gemarkung	Merkmale
01.01.2022	Wohnbaufläche	130	Cunnersdorf	Einzelhäuser, 1.200 m², II Geschosse, offene Bauweise
01.01.2024	Freizeitgartenfläche	30	Dresden	ohne Kleingartenanlagen (BkleingG) entsprechend § 3 Abs. 5 ImmoWertV

Hinweis: „Entsprechend dem Modell der Sachwertfaktoren (Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024) ist der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 anzusetzen. Eine Grundstücksgrößen-Anpassung ist ggf. vorzunehmen.“

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 8: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis zum 30.11.2023 recherchiert. Gemäß oben zitierter Modellbeschreibung zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist damit zwingend der BRW zum Stichtag 01.01.2022 zu verwenden, die Recherche in der Kaufpreissammlung endet am 30. November 2023. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab dem 01.12.2023 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt am Ende des Gutachtens.
• Art u. Maß der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche, Einzelhäuser - keine Anpassung erforderlich
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	erschließungsbeitragsfrei, keine Anpassung erforderlich
• Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	Eine wichtige wertbestimmende Eigenschaft für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist deren Flächengröße. Das Wertermittlungsgrundstück weist eine wesentlich geringere Grundstücksgröße aus, eine Anpassung über Umrechnungskoeffizienten (<i>GMB 2022</i>) des GAA in der LH Dresden ist erforderlich.
• bauliche Einschränkungen durch die Nachbarbebauung	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• Nachbarschaft, örtliche Lage	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• Sonstige Einflüsse (Rechte, Lasten)	Keine werterheblichen Einflüsse bekannt geworden oder zu berücksichtigen



Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der selben Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).

Tabelle 9: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungsfaktor
Bodenrichtwert (BRW):	130 €/m²	...	x...
Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	Stichtag: 01.01.2022	nein	1,00
Art u. Maß der baulichen Nutzung	Einzelhäuser Vollgeschoss II	nein	1,00
Erschließungsbeiträge:	ebf	nein	1,00
Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	1.200 m ²	ja	1,8076
bauliche Einschränkungen	keine	nein	1,00
Nachbarschaft, örtliche Lage	keine	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten)	keine Unterschiede	nein	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenwert		= rund	235 €/m²
Bodenwert Flurstück 47	340 m ² x	235 €/m ²	= 79.896 €
Bodenwert Flurstück 54	310 m ² x	30 €/m ²	= 9.300 €
Bodenwert gesamt		= rund	89.200 €

4.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

4.2.1 Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder



sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten NHK 2010¹⁷ verwendet.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen, soweit sie nicht in Wertansätzen enthalten sind und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

4.2.2 Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Modell der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht 2024 des GAA im LLDresden entspricht.

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		
Standardstufe														
freistehende Einfamilienhäuser ²³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190		
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120		
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050		

Abbildung 2: Normalherstellungskosten (NHK 2010) - Nebengebäude

16 Lagergebäude²³

		Standardstufe		
		3	4	5
16.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	350	490	640
16.2	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung ²⁴	550	690	880
16.3	Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung ²⁴	890	1 095	1 340

Ermittlung des Ausstattungsstandards

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die ImmoWertV (Anlage 4) eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1:
 - nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung z. B. Standard der 1950er Jahre
- Stufe 2:
 - teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung z. B. Standard der 1970er Jahre

¹⁷ Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer, Kostenstand 2010 in: ImmoWertV – Verordnung über 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)



- Stufe 3: • zeitgemäße und mittlere Ausstattung z. B. Standard der 2000er Jahre
 Stufe 4: • zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)
 Stufe 5: • zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

Tabelle 10: Gebäudestandard Wohnstallhaus

Typ 1.32 Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1				
Dach	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	1				
Deckenkonstruktion und Treppen	1				
Fußböden	1				
Sanitäreinrichtungen	1				
Heizung	1				
Sonstige technische Ausstattung	1	0,5	0,5		
Kostenkennwerte f. Gebäudeart (pro m²):	620 €	690 €	790 €	955 €	1.190 €

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert für das EFH:

Standardmerkmal	Wägungs- anteil	Anteil am Kosten- kennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	143 € /m²	0,23
Dach	15%	98 € /m²	0,23
Fenster und Außentüren	11%	72 € /m²	0,17
Innenwände und -türen	11%	68 € /m²	0,11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	68 € /m²	0,11
Fußböden	5%	31 € /m²	0,05
Sanitäreinrichtungen	9%	56 € /m²	0,09
Heizung	9%	56 € /m²	0,09
Sonstige technische Ausstattung	6%	82 € /m²	0,21
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	674 € /m²	1,28

4.2.3 Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung - Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt mittels dem Baupreisindex gemäß Modell der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024. Laut Auskunft des statistischen Bundesamt (Internetabfrage) beträgt der zutreffende Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden 163,3, was zu einem Faktor von 1,812 führt (Umrechnung auf das Basis-



jahr 2010 = 100).

Änderung Wertverhältnisse	Baupreisindex	
Feststellungszeitpunkt	Ø 2010	1. Quartal 2024
Indexwert (2015 = 100)	90,1	163,3
Änderung in %:	81,24	

Korrektur wegen Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Tabelle 11: Korrekturen des Kostenkennwertes Wohnstallhaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes	
Nutzungsgruppe	freistehenden Einfamilienhäuser
Gebäudetyp	Typ 1.32 (Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, nicht unterkellert)
gewogener Gebäudestandard	1,28
gewogener Kostenkennwert:	= 674 €/m² BGF
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)	keine Korrektur x 1,00
Korrektur wegen Baupreisentwicklung	x 1,812
Korrektur wegen Regionalfaktor	keine Korrektur x 1,00
korrigierter Kostenkennwert bezogen auf Wertermittlungstichtag rd.	= 1.221 €/m² BGF

Tabelle 12: Korrekturen des Kostenkennwertes - Nebengebäude

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes	
Nutzungsgruppe	Lagergebäude
Gebäudetyp	Typ 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager)
Standardstufe	3
Kostenkennwert:	= 350 €/m² BGF
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)	keine Korrektur x 1,00
Korrektur wegen Baupreisindex	x 1,812
Korrektur wegen Regionalfaktor	keine Korrektur x 1,00
korrigierter Kostenkennwert bezogen auf Wertermittlungstichtag rd.	= 634 €/m² BGF

Besondere Bauteile und c-Flächen (i.S. der DIN 277)

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Bal-



kone und Vordächer sind nicht in Ansatz¹⁸ zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Nachfolgende Bauteile / c-Flächen sind ggf. zu berücksichtigen:

- keine wesentlichen erkennbar, durchschnittlicher Art, Umfang und Zeitwert entsprechend als vom Markt werterheblich anzusehen
- Wertansatz: 0 €

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer (RND) von 10 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,13 für das Wohnstallhaus nebst Anbau.

4.3 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Die Außenanlagen haben den ortsüblichen Umfang und werden pauschal mit 3 % des Gebäudesachwertes¹⁹ angesetzt. Die ggf. sonstigen Anlagen (hier kein Ansatz) sind im wertmäßigen Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt²⁰. Dabei wird auf eine derartige Berücksichtigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verwiesen, der in der Regel nur pauschale Beträge (wenn überhaupt) ansetzt.

4.4 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich grundsätzlich durch Bildung der Summe von:

- vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen
- vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
- dem ermittelten Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks berechnet sich im vorliegenden Fall wie folgt:

¹⁸ Kein besonderer Ansatz, Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors im Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024

¹⁹ Wertansatz für bauliche Außenanlagen 3 % des Gebäudesachwertes - Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024

²⁰ Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken, Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024



Tabelle 13: Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Gebäudebezeichnung	Wohnstall- haus	Nebengebäu- de
• Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	201	54
• korrigierter Kostenkennwert €/m ² BGF	1.221 €	634 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile:	0 €	0 €
• Zu-/ Abschläge:	0 €	0 €
Herstellungskosten (zum WE-Stichtag)	245.787 €	34.236 €
Alterswertminderung		
• Gesamtnutzungsdauer (GND) in a	80	80
• Restnutzungsdauer (RND) in a	10	10
• Alterswertminderungsfaktor	0,13	0,13
• Betrag	215.064 €	29.957 €
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	30.723 €	4.280 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile	0 €	0 €
vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen	30.723 €	4.280 €

vorläufiger Sachwert Wohnstallhaus		30.723 €
• vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (3 % v. vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen)	+	922 €
• weitere bauliche Anlagen: Pauschalansatz f. kein Ansatz	+	0,00 €
• vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	31.645 €
• Bodenwert Flurstück 47	+	79.896 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	111.541 €
	rd.	111.540 €

4.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Sachwertfaktoren sind Marktanpassungsfaktoren, mittels derer der vorläufige Sachwert an die am Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes angepasst wird. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Modellkonformer Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LH Dresden hat Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern abgeleitet aus dem Kaufpreismaterial der Geschäftsjahre 2022/2023²¹. Wesentlich abweichende Eigenschaften des Bewertungsobjektes und der Wertverhältnisse im Vergleich zu Markt-, Lage- und Objekteigenschaften, die nach Angaben des Gutachterausschusses der Ermittlung zugrunde lagen sind nachfolgend modellkonform zu bewerten, soweit nicht bereits ausreichende Berücksichtigungen bei Ansätzen der Normalherstellungskosten, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und Bodenwert erfolgten.

21 Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024 S. 94 – Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LH Dresden



Tabelle 14: freistehenden Einfamilienhäuser

Einzelkriterium (Medianwerte) gem. Modell Gutachterausschuss	GAA LH Dresden (Median/ Min-Max)	Wertermitt- lungsobjekt	Basis- faktor
• Restnutzungsdauer bis	12 Jahre	10 Jahre	
• Baujahre bis	1918	1850	
• Grundstücksgröße (m ²)	550 (250 – 1.133)	340	
• KP/WF (€/m ²)	2.321 (799 – 2.906)	1.239 (vorl. SW)	
• Anzahl der ausgewerteten Objekte	5		
modellkonformer Sachwertfaktor (Basisfaktor)	1,24 (0,94 – 1,52)		1,24

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Ausgehend von einem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellten geeigneten Sachwertfaktor (Basisfaktor) weichen i.d.R. die Grundstücksmerkmalen der zu bewertenden Liegenschaft und der maßgebliche Wertermittlungsstichtag ab. Die wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sowie ein abweichender Wertermittlungsstichtag sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen, durch eine Anpassung mittels Zu- oder Abschlägen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Diese „Anpassung“ des Sachwertfaktors führt zum „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“.

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden keine weiteren Beeinflussungen des Sachwertfaktors durch tatsächliche Grundstückseigenschaften festgestellt, welche zu Korrekturen zur Absenkung oder Erhöhung des Sachwertfaktors führen und die entsprechend beim Wertermittlungsobjekt zu berücksichtigen sind.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Restnutzungsdauer, Grundstücksgröße bzw. der Wohn- Nutzfläche wurden durch den örtlichen Gutachterausschuss nicht bereitgestellt. Veröffentlichungen²² zu Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Restnutzungsdauer bei Einfamilienhäusern zeigen eine signifikante Abhängigkeit von Restnutzungsdauer und Sachwertfaktor, d. h. mit steigender Restnutzungsdauer steigt ebenfalls der Sachwertfaktor. Ähnlich verhalten sich die Abhängigkeiten bei unterschiedlichen Wohn- Nutzflächen, Gebäudestandart und Bruttogrundfläche.

Im vorliegenden Fall liegt die Grundstücksgröße, die Restnutzungsdauer und das Verhältnis des vorläufigen Sachwerts zur angenommenen Wohn- Nutzfläche des Wertermittlungsobjektes deutlich im unteren Spannenbereich der ausgewerteten Objekte. Insofern wird eine Absenkung des „Basisfaktors“ im vergleichbaren Verhältnis sachverständig eingeschätzt. Die Kriterien weisen in der Summe Merkmale für einen Marktanpassungsabschlag auf.

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren (Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis zum 30.11.2023 recherchiert. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung²³ ab dem 01. Dezember 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nachfolgend zu berücksichtigen.

„In den vergangenen Jahren sind die Preise für Häuser und Wohnungen vor allem in den Ballungsräumen immer weiter gestiegen. Jetzt verändert sich der Markt. Gründe hierfür sind u.a. die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, die Anhebung der Bauzinsen,

²² Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Stand: Februar 2023
²³ Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024



die Energiekrise, die inflationsbedingten Auswirkungen, Lieferengpässe, Materialmangel, Änderungen in den Förderprogrammen und die daraus resultierende Zurückstellung von Bauvorhaben. Den aktuellen Entwicklungen, Studien und Prognosen folgend bleiben in den großen Metropolregionen die Immobilienpreise relativ stabil oder zeigen eine leicht sinkende Tendenz. Auch in den sogenannten Speckgürteln pendeln sich die Preise auf dem aktuellen Niveau ein. Denn dort sind Immobilien noch günstiger als in den Ballungszentren. Für die Anwendung der im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Marktdaten bedeutet das, dass die konjunkturellen Veränderungen des Immobilienmarktes seit dem 01.12.2023 je nach Marktsegment zu berücksichtigen sind.“

Die Rahmenbedingungen haben sich seit 2022 nochmal deutlich verschlechtert. Die sich bereits 2021 abzeichnende Energiekrise wurde durch den Krieg in der Ukraine nochmal verstärkt. Gestörte Lieferketten, steigende Baukosten, ein Anstieg der Inflation haben den Immobilienmarkt erheblich erschüttert. Die Zeiten steigender Preise sind erst einmal vorbei. Nach Auswertung des Geschäftsjahres 2023 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der LH Dresden wurde ein geringes Handelsvolumen und nachgebende Preise festgestellt.

Die Berücksichtigung der Marktentwicklung auf sinkendes Kaufpreisniveau gegenüber dem Untersuchungszeitraum zur Ermittlung der hier verwendeten Sachwertfaktoren durch den örtlichen Gutachterausschuss (Ableitung zum Stichtag 30. November 2023) erfolgt durch einen geschätzten Abschlag für die Lage Cunnersdorf in Höhe von 10%.

Tabelle 15: Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor

Einzelkriterium gem. Modell Gutachterausschuss	GAA LH Dresden	Wertermittlungsobjekt	Sachwertfaktor
Basisfaktor	keine weiteren	ja	1,24
Korrektur			-0,15
= Basisfaktor nach Korrektur:			1,09
Anpassung z. Wertermittlungsstichtag	1. Dezember 2023	16. April 2024	-0,10
= objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:			0,99

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde anhand des Modells der Sachwertfaktoren im Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024 sachverständig bestimmt.

Tabelle 16: Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	111.540 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,99
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	110.420 €

4.6 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:



- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Baumängeln und Bauschäden

Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Gebäude. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für mittelbare Vergleichszahlen, die auch im Rahmen dieser Bewertung zur Ergebnisplausibilisierung verwendet werden. Für die Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich. Der hierfür angesetzte Betrag ist nicht identisch mit dem Aufwand, der nötig sein könnte, um das Objekt in einen modernen, den heutigen Bedürfnissen entsprechenden Zustand zu versetzen.

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 eines verkauften solchen Ein- und Zweifamilienhauses ist im Schnitt schlechter, als der Zustand einer Bestandsimmobilie, die einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will. Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Häuser.

In der Immobilienbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen pro m² Wohnfläche anzusetzen, die den baulichen Zustand (einschließlich der erheblichen Vermüllung der Gebäude) und die Ausstattung berücksichtigt. Für Wohnhäuser in Cunnersdorf wird die Wertminderung a. g. des Zustandes unter Verwendung geeigneter Fachliteratur²⁴, in Anlehnung an die Pauschalsätze für Modernisierungskosten des IVD Berlin-Brandenburg e. V. und den Erfahrungswerten des Sachverständigen nachfolgend abgeschätzt:

Tabelle 17: Wertminderungen in Abhängigkeit des Zustandes (einfacher Standard)

Bauzustand	Ø Aufwand in €/m ² Wohnfläche
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. 330 €/m² Wohnfläche, rd. 30.000 € (90 m² WNF x ca. 330 €/m²) 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. Die festgestellten Mängel und Schäden (Instandhaltungsrückstände/Vermüllung) sowie der unterdurchschnittliche Zustand der Außenanlagen werden wertmindernd mit einem pauschalen Betrag in Höhe von 30.000 € berücksichtigt.

Ich weise darauf hin, dass es sich beim obigen Betrag um die wertermittlungssystemati-

²⁴ Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018, 23. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen



sche Minderung dieses unsanierten Wohnstallhauses und nicht um die erforderlichen Schaden- und Mängelbeseitigungskosten handelt.

Berücksichtigung baulicher Nebengebäude

Gemäß dem Modell der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses LH Dresden wurde der Kaufpreis der ausgewerteten Objekte um die baulichen Nebenanlagen (Garagen, Nebengebäude, Geräteschuppen etc.) mit den entsprechenden Normalherstellungskosten ermittelt und bereinigt. Insofern ist der Wert des Nebengebäudes entsprechend der Berechnung (siehe Pkt. 4.4) hier zu berücksichtigen.

Bodenwert sonstiger Flächen

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen in Betracht; der Wert der Teilflächen ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wie im vorliegende Fall (Flurstück 54) zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Berücksichtigung im Sachwertverfahren

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

Tabelle 18: Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	110.420 €
Berücksichtigung Bauschäden und Baumängel	-	30.000 €
Bodenwert sonstiger Flächen (Flurstück 54)	+	9.300 €
Berücksichtigung Nebengebäude (ehemalige Scheune)	+	4.280 €
Sachwert	rd. =	94.000 €

4.7 Plausibilitätskontrolle

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nachfolgend wird der marktangepasster vorläufiger Sachwert auf Grundlage der Daten des örtlichen Gutachterausschusses plausibilisiert. Dabei werden der Sachwert des Wertermittlungsobjekts den Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses gegenübergestellt.

In der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche²⁵ zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen:

Tabelle 19: Vergleichswert

Selektion in der Kaufpreissammlung nach folgenden Kriterien: Einfamilien- und Bauernhäuser, Baujahre bis 1920, angesetzte RND < 15 Jahre, Zeitraum 09.04.2022 bis 16. April 2024		
Grundstücksfläche	Ø	1.476 m ²
Wohn- Nutzfläche	Ø	285 m ²
Kaufpreis/m ² Wohn- Nutzfläche	Ø	762 €/m ²

²⁵ Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert



Wertermittlungsobjekt			
Grundstücksfläche (bebaut)			340 m ²
Wohn- Nutzfläche ca.			90 m ²
Sachwert	94.000 € /	90 m ²	= 1.044 €/m ² WNF

Sachwert des Grundstücks rd.: 1.044 €/m² WNF

Der auf die Wohn- Nutzfläche zurückgerechnete Sachwert liegt ca. 37 % über dem durchschnittlichen Verhältnis Kaufpreis/m² WNF der ausgewerteten Vergleichspreise. Maßgeblich dafür ist die wesentliche geringere Wohn- und Grundstücksfläche des Wertermittlungsobjektes.

Zusammenfassung

Mithin bestätigen die Vergleichsdaten des örtlichen Gutachterausschusses im Wesentlichen den ermittelten Sachwert. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass keine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV durchgeführt wurde, sondern dass die Heranziehung der Daten aus der Kaufpreisabfrage Immobilienrichtwerten des Gutachterausschusses lediglich der Prüfung des ermittelten Sachwertes dient.

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.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjektes werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche (Modell-) Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt.

Dabei ist die Marktanpassung nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes durchzuführen. Objektspezifische Eigenschaften können dabei nicht berücksichtigt sein, da sie in der Marktanpassung nicht abgebildet werden (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).

Betrachtung der Ergebnisse

Das mit einem denkmalgeschützten, ehemaligen Wohnstallhaus nebst Scheunengebäude bebaute Grundstück in der **Gönnsdorfer Straße 27, 01328 Dresden** wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches):

Verkehrswert =	Sachwert
Grundbuch von	Cunnersdorf, Blatt 12, BV: Nr. 1
Gemarkung	Cunnersdorf
Flurstücke	47, 54 Größen 340 / 310 m ²
am Wertermittlungstichtag	16. April 2024
auf einen Verkehrswert (Marktwert) von 94.000 €	

geschätzt.

Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 522 K 141/23

Gönnsdorfer Straße 27, 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: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	5
Anlage 5: Fotodokumentation.....	6

Dieses Anlage umfasst 10 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)

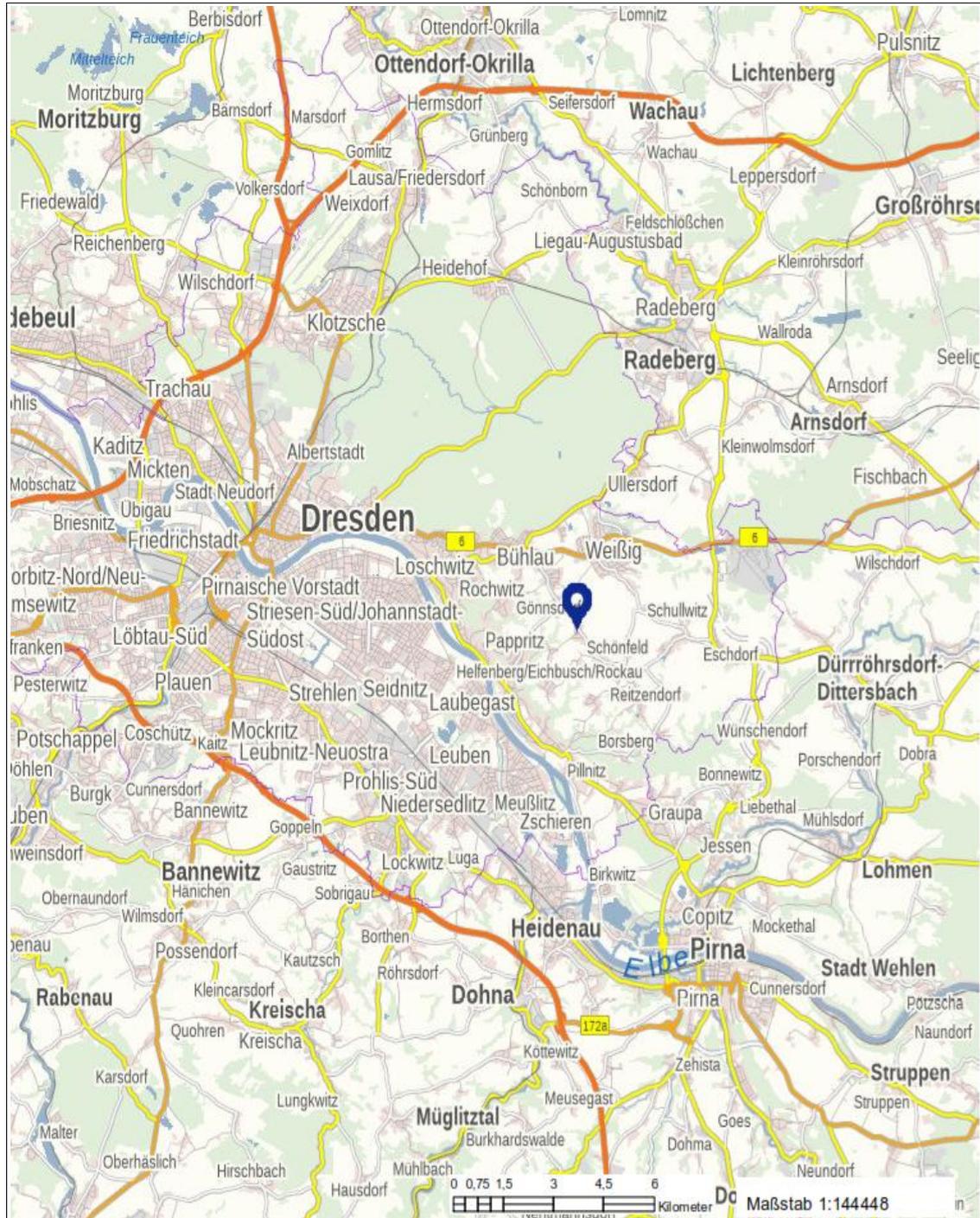


Abbildung 1: Lage im Großraum Dresden

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

Anlage 2: Lage im Ortsteil

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)

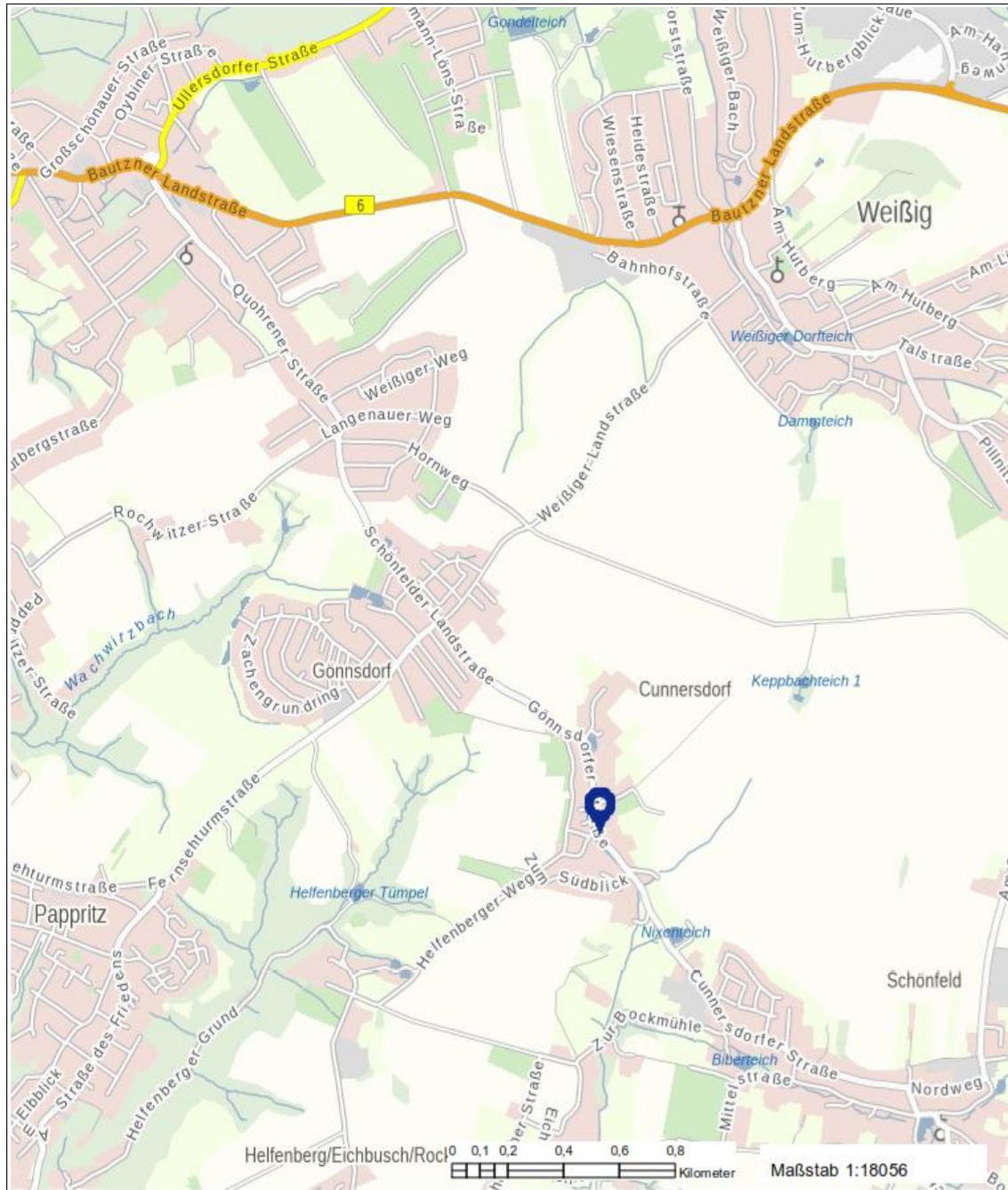


Abbildung 2: Lage im Stadtteil Gönnsdorf/Papritz (Ortslage Cunnersdorf) von Dresden

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

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

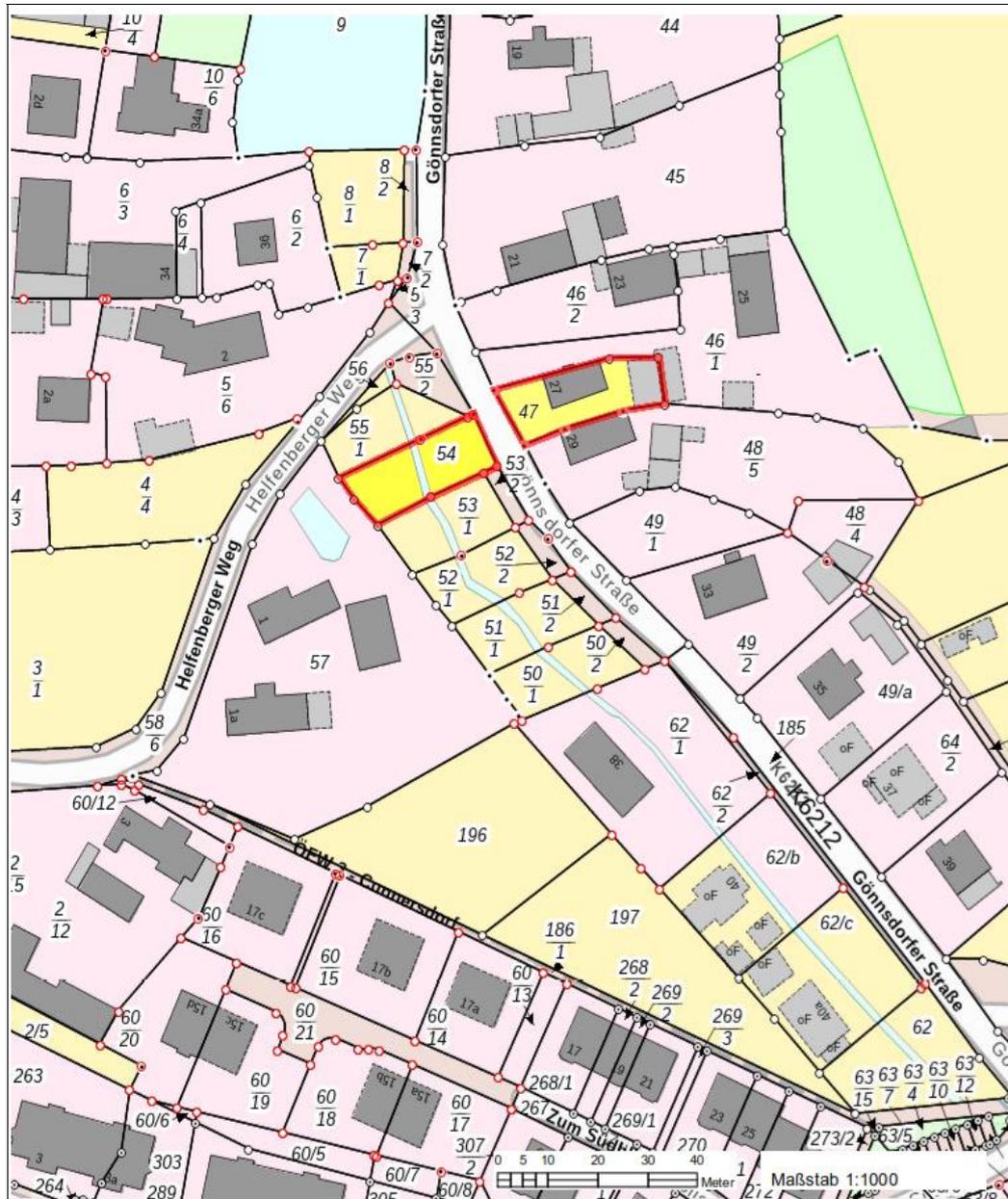


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Wohnstallhaus nebst gegenüberliegender Grünfläche (Flurstück 54)

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



Anlage 4: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

		Dresden. Dresdner				
Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden		Landeshauptstadt Dresden Bauaufsichtsamt				
Wessel - Hämmerling - Partnerschaft Herrn H. Wessel Loschwitzer Str. 32 01309 Dresden						
Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie Frau Moser	Zimmer 6005	Telefon (0351) 4 88 36 75	E-Mail	Datum 21.02.2024
Grundstück:	Gönnsdorfer Straße 27					
Gemarkung/Flurstück:	Cunnersdorf - 47, Cunnersdorf - 54					
Vorhaben:	Auskunft Baulasten, AZ vom AG DD: 522 K 141/23					
AktENZEICHEN:	63/R/AK/00763/24	Eingang:	19.02.2024	vollständig:		
Antragsteller/Bauherr:	Wessel - Hämmerling - Partnerschaft, Herrn H. Wessel, Loschwitzer Str. 32, 01309 Dresden					
Auskunft Eintrag Baulast						
Sehr geehrte Damen und Herren,						
zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 19.02.2024 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 4: Baulastenauskunft Landeshauptstadt Dresden - Bauaufsichtsamt

Anlage 5: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 5: straßenseitige Ansicht aus Richtung Westen



Abbildung 6: hofseitige Giebelansicht aus Richtung Osten



Abbildung 7: straßenseitige Ansicht der Grenzbebauung des Wohnstallhauses aus Richtung Nordwest



Abbildung 8: hintere Hofansicht des Wohnstallhauses



Abbildung 9: straßenseitige Ansicht Flurstück 54 (eingezäunt)



Abbildung 10: Gönnsdorfer Straße in Höhe des Wertermittlungsobjektes in Richtung Kreuzung zum Helfenberger Weg

Innenansichten



Abbildung 11: Küchenraum im EG

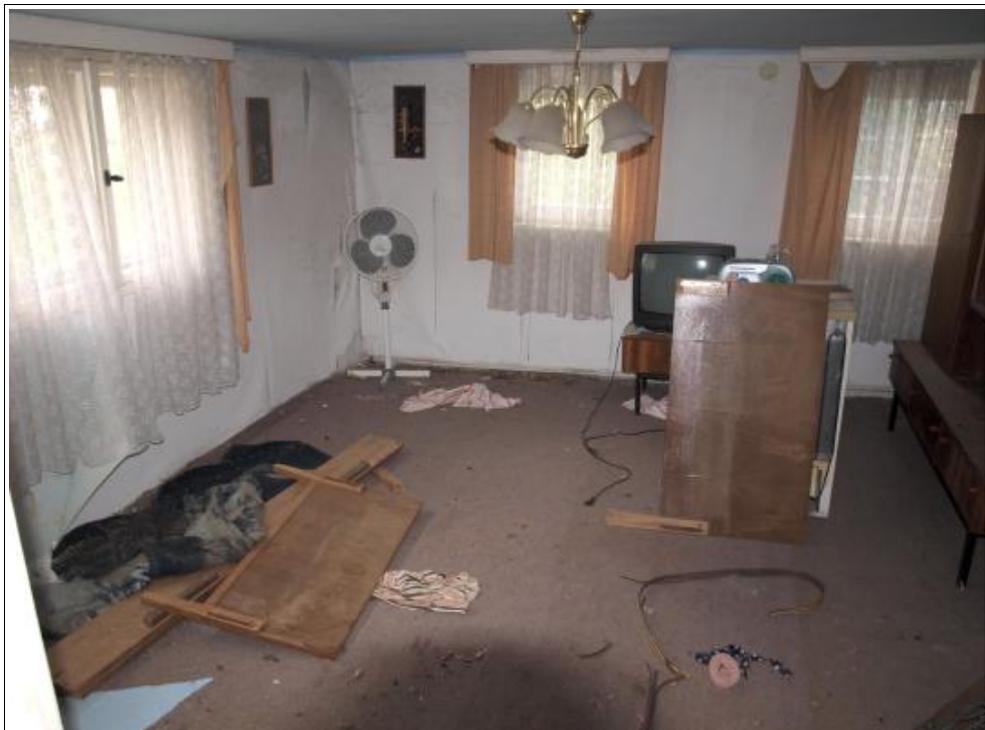


Abbildung 12: Wohnbereich im OG



Abbildung 13: zum Teil beschädigte Decke im Obergeschoss



Abbildung 14: Ansicht Stallteil im EG