

**ANTONIUS Sachverständigen  
GmbH**

Am Henschel 7  
01665 Klipphausen



**Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski**

*von der IHK Dresden öffentlich bestellte  
und vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken*

Gutachten Nr. 24004

# VERKEHRSWERTERMITTLUNG

*Amtsgericht:* **Dresden**

*Zweck:* **Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren**

*Aktenzeichen:* **525 K 38/23**

*Objekt:* **Wohnungsgrundbuch von Dresden-Pieschen Blatt 4529  
364/10.000 MEA an dem Grundstück Flst. 233f mit 650 m<sup>2</sup>,  
Braunschweiger Straße 14, verbunden mit dem Sonderei-  
gentum an der Eigentumswohnung Nr. 17**

**2-Raum-Wohnung im III. Obergeschoss mit 54,75 m<sup>2</sup> Wfl.**

*Lage des Objektes:* **Braunschweiger Straße 14  
01127 Dresden**

*Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:* **08.01.2024**

*Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 17:* **87.000 €**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundbuchinhalt .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Flächenberechnung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes.....</b>	<b>5</b>
4.1	Erschließungszustand.....	7
4.2	Bebaubarkeit .....	8
4.3	Stellplätze.....	8
4.4	Denkmalschutz.....	8
4.5	Altlasten .....	8
4.6	Baulasten .....	8
4.7	Energetischer Zustand .....	9
4.8	Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit .....	9
<b>5</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>10</b>
5.1	Grundstücksbebauung .....	10
5.2	Baubeschreibung .....	10
5.3	Restnutzungsdauer .....	12
5.4	Reparaturrückstau.....	13
<b>6</b>	<b>Bewertung .....</b>	<b>15</b>
6.1	Allgemeines.....	15
6.2	Bodenwertermittlung .....	16
6.3	Ertragswertermittlung .....	18
6.4	Vergleichswertermittlung.....	21
<b>7</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>27</b>

## **Zusammenfassung**

<b>Grundbuchamt:</b>	Dresden
<b>Gemarkung:</b>	Dresden-Pieschen
<b>AZ.: 525 K 38/23</b>	Blatt 4529
<b>Bewertungsgegenstand:</b>	Eigentumswohnung Nr. 17
<b>Anschrift:</b>	Braunschweiger Straße 14 in 01127 Dresden
<b>Objektart:</b>	2-Raum-Eigentumswohnung
<b>Wohnfläche:</b>	54,75 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	ca. 1920
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	08.01.2024
<b>Qualitäts- und</b>	
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	08.01.2024
<b>Verkehrswert:</b>	87.000 €
<b>Art des Wertermittlungsverfahrens:</b>	Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren
<b>Vermietungsstand:</b>	unvermietet
<b>Zubehör:</b>	-

### **Kurzbeschreibung:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2-Raum-Wohnung im III. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Braunschweiger Straße 14 in Dresden.

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

## **1 Allgemeine Angaben**

### **Auftraggeber**

Amtsgericht Dresden

### **Bearbeitungsgrundlagen:**

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 08.01.2024
- Grundbuchauszug vom 26.10.2023
- Aus der W-Akte beim Grundbuchamt: Grundrisse und Lageplan
- Auskünfte durch:
  - Gutachterausschuss Dresden
  - meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung
  - WEG-Verwaltung

## **2 Grundbuchinhalt**

**Grundbuchamt Dresden; Grundbuch von Dresden-Pieschen;**

**Gemarkung: Dresden-Pieschen; Wohnungsgrundbuch**

**Blatt 4529**

### **Bestandsverzeichnis**

**lfd. Nr. 1:** 364/10.000 MEA an Grundstück Dresden-Pieschen Flst. 233f mit 650 m<sup>2</sup>, Gebäude- und Freifläche Wurzener Straße 21, oder Braunschweiger Straße 12 oder 14 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im III. Obergeschoss laut Aufteilungsplan Nr. 17 für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 4513 bis Blatt 4539); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf Bewilligung vom 28.01.1999 und ff. Notar Dr. Heckschen

**Abt. I:**

**lfd. Nr. 2:** xxx

**Abt. II:**

**lfd. Nr. 4:** Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Dresden, AZ 525 K 38/23), eingetragen am 24.10.2023

**Abt. III:** lag nicht vor

### **3 Flächenberechnung**

Den im Grundbuchamt eingesehenen Unterlagen wurde eine Wohnflächenzusammenstellung (Anlage 9) entnommen.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Nebenflächen [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>
Wg. 17		
Wohnen		16,18
Kochen		6,81
Bad		3,81
Schlafen		14,87
Balkon ¼ von 4,20 m <sup>2</sup>		1,05
Flur		12,03
Wohnfläche		54,75

### **4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes**

#### **Lage, regional**

Bundesland:	Sachsen
Regierungsbezirk:	Dresden
Stadt/Ort:	Dresden
Stadtteil:	Neustadt
Einwohner:	ca. 563.311

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Landeshauptstadt von Sachsen, in Dresden. Dresden hat ca. 563.311 Einwohner und ist nicht nur industrielles, sondern auch kulturelles und touristisches Zentrum des Freistaates Sachsen.

Im Oktober 2023 lag der Anteil der Arbeitslosen in Dresden bei 6,1 % und damit im sächsischen Durchschnitt von 6,2 %.<sup>1</sup>

Nach Ermittlungen des Institutes für Wirtschaftsförderung besitzt Dresden (nach Industrieinvestitionen, Patentanmeldungen, Gewerbebeanmeldungen, Dienstleistungen, Kaufkraft) in Ostdeutschland eine herausragende Position. Der Kaufkraftindex liegt z. Z. nach GfK Ranking bei 91,3 (Deutschland = 100).

Seit dem Jahr 2000 kann Dresden wieder Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Damit hat Dresden eine bessere Entwicklung als Sachsen insgesamt: Für den Freistaat wird laut Studie der Bertelsmann Stiftung durchschnittlich ein Bevölkerungsverlust von 10% prognostiziert.<sup>2</sup>

Auch die Trendprognose ist positiv, so wird auch künftig mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung mit leichten Bevölkerungsgewinnen gerechnet.

Weiterhin wird Dresden den sozial heterogenen Zentren der Wissensgesellschaft zugeordnet (Typ 2), deren Städte und Gemeinden ein sehr spezifisches Profil haben:

- große Zentren und Kommunen ihres Umlands mit sehr hoher Einwohnerdichte (1.530 Ew/km<sup>2</sup>) und ein großer Anteil an Einpersonenhaushalten (39,1 %)

---

<sup>1</sup> Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslosenquoten– Länder und Kreise. URL: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/BA-Gebietsstruktur/Sachsen/Dresden-Nav.html>

Startseite - Sachsen, Regionaldirektion - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de)

<sup>2</sup> Bertelsmann Stiftung (2012) Wegweiser Kommune - Indikatoren des Politikfeldes "Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial" URL:

<http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographietypen/Demographietypen.action#>

- Gravitationsräume der Wissensgesellschaft
- Bevölkerungswachstum (durchschnittlich 6 %) durch sozioökonomische Sogeffekte
- hohe Kaufkraft und unterschiedliche Armut
- hoher Anteil an Hochqualifizierten am Arbeits- und Wohnort
- soziodemographisch heterogen.

Dresden verfügt über ein modernes und gut ausgebautes Autobahn- und Bundesstraßennetz. Dresden weist direkte Anbindungen an die Autobahnen A 4 (Görlitz), A 13 (Berlin) und A 17 (Prag) sowie an die Bundesstraßen B 97 nach Norden, B 6 nach Osten und Westen, B 170 nach Süden, B 172 nach Südosten und B 173 nach Südwesten auf. Der Flughafen Dresden-Klotzsche ist rund 9 km vom Stadtzentrum entfernt. Als Haltepunkt im ICE-, IC- und EC-Schienennetz der Deutschen Bahn besteht eine gute Anbindung an alle Großstädte in Deutschland und einige europäische Staaten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Dresdens Stadtteil **Pieschen**. Der Stadtteil Pieschen liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt Sachsens und zählt heute zu den beliebten Stadtvierteln bei Familien und jungen Leuten. Er gilt in Dresden als mittlere Wohnlage. Ca. 53.500 Einwohner leben in Pieschen auf einer Fläche von 16,2 km<sup>2</sup>.

Die Nähe zur Elbe und die ruhige Wohnlage im Vergleich zur geschäftigen Neustadt prägen den Stadtteil. Der alte Pieschener Dorfkern mit seinen gut erhaltenen Bauernhäusern und dem Rathaus Pieschen bilden einen schönen Kontrast zur neuen Bebauung. Pieschen-Nord erstreckt sich zu beiden Seiten der Großenhainer Straße mit ihren vielen kleinen Geschäften bis hinauf zum "Wilden Mann" und dem Plateau der Hellerberge. Architektonisch dominieren denkmalgeschützten Stadtvillen.

#### **Charakteristika der Mikrolage:**

- geschlossene Bebauung, tlw. auch offene Bebauung
- Wohnbebauung
- Nahversorgungseinrichtungen in der Umgebung vorhanden
- Stadtzentrum 5,5 km entfernt

#### **Fern- und Nahverkehrsverbindungen:**

S-Bahnhof Dresden-Pieschen	ca. 750 m
Bahnhof Neustadt	ca. 3,5 km
Autobahnanschluss A4	ca. 2 km
Flughafen Dresden Klotzsche	ca. 9 km

#### **Beschaffenheit**

Das Grundstück liegt relativ eben. Eine Zufahrt ist nicht vorhanden.

Das Gebäude bildet mit dem zu gleicher Zeit errichteten Mehrfamilienhaus Wurzener Straße 21 und Braunschweiger Straße 12 eine geschlossene Bebauung. Der hintere Bereich verfügt über eine kleine Grünfläche.

### **Störeinflüsse**

Entsprechend dem Themenstadtplan der Stadt Dresden wurde etwas Verkehrslärm von der Wurzener Straße festgestellt (65 bis 69 dB(A))

Es liegt nicht mehr innerhalb der Fluglärmzone des Dresdner Flughafens.

### **4.1 Erschließungszustand**

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss unterschieden werden zwischen der Erschließung, d.h. dem Erschlossensein eines Grundstücks als tatsächlichem Zustandsmerkmal und dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks.

Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehören im Wesentlichen die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanal etc.) und der Ausbau von Zuwegungen (straßenrechtliche Erschließung).

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss deshalb geprüft werden, ob grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Beiträge und sonstige nicht-steuerliche Abgaben noch zu entrichten sind.

#### **Straße**

Großpflaster, Fußwege auf beiden Seiten

#### **Vorh. Anschlüsse**

Wasser, Strom, Fernwärme, Telefon<sup>3</sup>, Kabel

#### **Entsorgung**

Städtische Kanalisation

#### **Beitrags – und abgabenrechtliche Situation**

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Es wurden keine offenen Erschließungsbeiträge genannt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Erschließungsbeiträge offen sind, die im Gutachten Berücksichtigung finden müssen.

### **4.2 Bebaubarkeit**

Das Flurstück mit 650 m<sup>2</sup> ist mit einem ca. 1920 errichteten Mehrfamilienhaus in Zeilenbauweise bebaut.

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Dresden weist das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet als „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“ aus.

Eine weitere Bebauung ist nicht möglich.

### **4.3 Stellplätze**

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

Es sind aber Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

### **4.4 Denkmalschutz**

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es ist als Häuserzeile (Braunschweiger Straße 10/12/14 und Wurzener Straße 21) charakterisiert.

---

<sup>3</sup> Recherche via <https://www.dslweb.de/>, 08.05.2022

#### 4.5 Altlasten

Für das Bewertungsobjekt wurde eine Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster eingeholt (Anlage 7). Demnach sind keine Altlasten bekannt.

#### 4.6 Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Erfüllung von Voraussetzungen für die rechtmäßige Durchführung eines in der Regel nachbarlichen Bauvorhabens. Die Übernahme erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und Eintragung im Baulastenverzeichnis. Sie hat für jeden Rechtsnachfolger Gültigkeit. Die Löschung ist nur durch die beteiligten Grundstückseigentümer und durch gleichzeitigen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde möglich. Die Baulast kann, muss aber nicht wertrelevant für ein Grundstück sein.

Die Baulast kann, muss aber nicht wertrelevant für ein Grundstück sein.

Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde eingeholt (Anlage 8). Demnach sind keine Baulasten eingetragen.

#### 4.7 Energetischer Zustand

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat ursprünglich am 01.10.2007 in Kraft. Die letzte Novelle der EnEV vom 1. Mai 2014 enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam wurde: Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wurde um durchschnittlich 25 Prozent und der Wert für die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt. Die Anforderungen an die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 entsprechend strenger.<sup>4</sup>

Am 1. November 2020 ging die EnEV im neu erlassenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf.

Das GEG gilt nach § 2 für Gebäude mit thermischer Konditionierung sowie die zugehörige Gebäudetechnik. Hierunter fallen grundsätzlich alle Wohngebäude, sofern die jährliche Nutzungsdauer mindestens vier Monate beträgt. Das GEG gilt hingegen nicht für:

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wenn bei der zuständigen Landesbehörde eine Ausnahme beschieden wird.
- Betriebsgebäude, die überwiegend der Tierhaltung dienen
- großflächige Betriebsgebäude, die lang anhaltend offengehalten werden müssen
- unterirdische Bauwerke
- Räume, die der Aufzucht und dem Verkauf von Pflanzen dienen (Gewächshäuser, etc.)
- Traglufthallen, Zelte und ähnliche Gebäude, die wiederholt aufgebaut und zerlegt werden müssen.

Zudem wurden im GEG neue Regelungen für die Erstellung von Energieausweisen festgelegt. Ein Energieausweis ist anzufertigen bei Neuvermietung, Verkauf oder Verpachtung eines Gebäudes und nach zehn Jahren zu erneuern. Neben einer detaillierteren energetischen Zustandsbeschreibung müssen mit Inkrafttreten des GEG auch die Treibhausgas-Emissionen im Energieausweis aufgeführt werden. Zusätzlich gilt die Pflicht zur Vorlegung eines solchen Ausweise neben den Eigentümern nun auch für Immobilienmakler.

Das Objekt fällt unter einen Ausnahmetatbestand des Gebäudeenergiegesetzes. Trotzdem wurde ein Energieausweis vorgelegt (Anlage 10). Dort sind 107 kWh/m<sup>2</sup>a als Endenergieverbrauch angegeben.

Hinzuweisen ist darauf, dass die Angaben in Energieverbrauchsausweisen stark vom Nutzerverhalten abhängen.

---

<sup>4</sup> <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>



#### 4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Laut Wohnlagekarte der Stadt Dresden wird die Bebauung der „einfachen Wohnlage“ zugeordnet.

Der Wohnungsleerstand im Gebiet des Bewertungsobjekts liegt zum Bewertungsstichtag bei 6,53% (Quelle: Themenstadtplan Dresden).

### 5 Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 5.1 Grundstücksbebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem ca. 1920 errichteten Mehrfamilienhaus. Dabei befindet sich die zu bewertende Wohnung im III. Obergeschoss (ohne Aufzug). Von der Küche ist ein Balkon zur Rückseite vorhanden. Die beiden Wohnräume schauen zur stark durch Verkehrslärm belasteten Wurzener Straße.

Hinter dem Gebäude findet sich eine sehr kleine Grünfläche.

#### 5.2 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören.

Die in diesem Gutachten aufgeführten Beanstandungen, Schäden und Mängel haben rein informativen Charakter **ohne Anspruch auf die Vollständigkeit eines Bauschadensgutachtens** und stellen insofern keine abschließende Auflistung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Es wird nochmals vermerkt, dass die Wohnung zum Besichtigungstermin nicht von innen besichtigt werden konnte.

Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder nur schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Außerdem wird davon ausgegangen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt.

#### **Gemeinschaftseigentum**

Das Gebäude ist IV-geschossig und voll unterkellert.  
Jeweils 2 Wohnungen/Etage, im Dachgeschoss 1 Wohnung  
Konstruktion: Massivbau

Dach: Satteldach mit Dachziegeln (rot)  
Regenentwässerung aus Zink

Fassade: verputzt

Decken: vermutlich Holzbalkendecken

Innenwände: gemauert

Hauseingang: Holztür mit Glaseinsatz, zusätzlicher Ausgang zur Rückseite (Holztür)

Treppenhaus: verputzt, Spritzraufaser

Treppe: Steintreppe, Stufen mit Linoleum belegt; Metallgeländer;  
vom III. OG zum IV. OG Holztreppe mit Holzgeländer

Balkone: vorgeständerte verzinkte Stahlkonstruktion

Fenster: Holzfenster mit Wärmedämmverglasung (1999)  
Heizung: Fernwärme  
Elektrik: 1999

**Keller (Fotos 9-13):**

Fußboden: Estrich  
Decke: ebene Decken  
Kellerverschläge mit Holz abgeteilt  
Raumhöhe: 1,97 m

**Wohnung Nr. 17**

im III. Obergeschoss

Hinweis: Die Wohnung konnte zum Besichtigungstermin nicht betreten werden. Augenscheinlich ist sie unvermietet. Laut Auskunft der WEG-Verwaltung wurde das Objekt in den 90er Jahren teilsaniert. D.h., Fenster, Türen, alle Medien und wahrscheinlich auch die Bäder wurden saniert.

Wie der weitere Ausbauzustand der Wohnung Nr. 17 ist, darüber konnte die WEG-Verwaltung keine Auskunft geben, da die Wohnung auch von der Verwaltung nicht betreten werden konnte.

Wohnungstür	Blendrahmentür, Holzdekor
Fußböden	Keine Aussage möglich
Innentüren:	Keine Aussage möglich
Wände	vermutlich Mauerwerk, verputzt
Fenster:	Holzfenster mit Wärmedämmverglasung, 2-fach verglast
Diele	Keine Aussage möglich
Bad	vermutlich WC, 1 Waschbecken, Dusche, Waschmaschinenstellplatz
Wohnzimmer	Keine Aussage möglich
Küche	Zugang zum Balkon
Schlafzimmer	Keine Aussage möglich

**Außenanlagen und Sondernutzungsrechte**

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, einschließlich der Verbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen, auch die Oberflächengestaltung des Grundstückes.

- Gehwege mit Betonplatten belegt
- Grünfläche

### 5.3 Restnutzungsdauer

Die übliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes drückt die Anzahl der Jahre aus, in denen der Baukörper zum Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist das Baujahr des Gebäudes nur mittelbar für die Bestimmung der RND maßgebend. Hauptaugenmerk bei der Einschätzung der RND gilt der bisherigen Nutzung und dem damit verbundenen Verschleiß, dem technischen Zustand zum WST sowie der Aussicht auf eine weitere wirtschaftliche Nutzung. Bei Gebäuden der Kategorie des gegenständlichen Wohnhauses wird von einer ca. 60- bis 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1920 erbaut. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag damit bereits ca. 100 Jahre alt. Laut Marktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2022, S. 83 wird die Gesamtnutzungsdauer nach Sachwertrichtlinie, Anlage 3 bestimmt. Demnach ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

Die Restnutzungsdauer kann zum Bewertungsstichtag wegen des baulichen Zustandes nach Sanierung mit etwa 28 Jahren eingeschätzt werden.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Als Gesamtnutzungsdauer werden -wie bereits erwähnt- nach Sachwertrichtlinie 70 Jahre angenommen.

### 5.4 Reparaturrückstau

„Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für die Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.“

Das Objekt wurde ca. 1920 erbaut.

Bei Eigentumswohnungen ist der Reparaturrückstau aufzuteilen in Reparaturrückstau am Gemeinschaftseigentum, dieser ist von der Gemeinschaft zu tragen, und Reparaturrückstau am Sondereigentum, diese ist vom Sondereigentümer zu tragen. Wertrelevant sind die Mängel und Schäden, die für jeden Marktteilnehmer wahrnehmbar sind.

Der Beschlussammlung der letzten Eigentümerversammlung 2021 bis 2023 wurde entnommen, dass

- 2021 die Dachfirste und einige Fenster repariert wurden und dass vor der Renovierung des Treppenhauses Braunschweiger Straße 14 dort ein Leerrohr installiert werden sollte
- 2022 wurde der Austausch von einigen Dachflächenfenstern beschlossen
- 2023 wurde das Renovieren des Treppenhauses Wurzener Straße 21 beschlossen

Zudem wurde die WEG-Verwaltung nach der Höhe der Erhaltungsrücklage befragt.

Demnach sind aktuell für das Gebäude 46.700,00 EUR Erhaltungsrücklage vorhanden.

Die beschlossenen baulichen Maßnahmen werden aus der Instandhaltungsrücklage beglichen.

Lediglich für die Feuchtigkeit im Keller wird ein Betrag in Höhe von 10.000 € als Reparaturrückstau in die Bewertung einfließen.

<b>Reparaturrückstau Gemein- schaftseigentum</b>	<b>10.000 €</b>	<b>MEA</b>	<b>Reparaturrückstau Ge- meinschaftseigentum (anteilig)</b>
Wohnungsgrundbuch von Dresden-Pieschen Blatt 4529 364/10.000 MEA an dem Grundstück Flst. 233f mit 650 m <sup>2</sup> , Braunschweiger Straße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 17		364/10.000	364
<b>Reparaturrückstau Sondereigentum</b>			
Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Es ist zu vermuten, dass hier einige Medien und die Fuß- bodenbeläge erneuert werden müssen und dass Reno- vierungsarbeiten erforderlich sind			
Hierfür werden			8000
In die Bewertung eingestellt.			
<b>Reparaturrückstau (Zeitwert) gesamt:</b>			<b>8.364 €</b>

## **6 Bewertung**

### **6.1 Allgemeines**

Der Verkehrswert einer Immobilie ist als Ergebnis der Wertermittlung ein objektivierter Wertbegriff, der die allgemeine Wertschätzung des in der Privatnützigkeit des Eigentums begründeten gewöhnlichen Grundstücksmarktes widerspiegelt. Er ist der marktorientierte, von Angebot und Nachfrage bestimmte Tauschwert, welcher mit dem Preis als Ausdruck individueller Wertvorstellungen unter einer Berücksichtigung von allgemeinen Grundstücksmerkmalen von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist.

Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 § 6 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches grundsätzlich den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes durch Mittelung zeitnaher Kaufpreise aus einer ausreichenden Zahl hinreichend vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Dieses Verfahren, welches die Erfassung aller wertbedeutsamen Qualitätskomponenten bedingt (nämlich Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit, orts- und nutzungsspezifische Einschätzung der preiswirksamen Konjunkturfaktoren sowie objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktoren), führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert. Beim Gutachterausschuss wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung eingeholt, der die nötigen Vergleichspreise enthält (Anlage 6).

Mit dem **Ertragswertverfahren** (§27 bis 34 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) wird die Wirtschaftlichkeit (Renditefähigkeit) eines Grundstückes beurteilt. Der Ertragswert eines bebauten Grundstückes ist die Summe der Barwerte aller bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodenwertes. Der Reinertrag eines Grundstückes ergibt sich aus dem marktüblichen Rohertrag, welcher um die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung notwendigen stichtagsbezogenen Aufwendungen reduziert wurde. Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des ermittelten Bodenwertes, des Reinertrags, des Restnutzungsdauer und des objektspezifisch ermittelten Liegenschaftszinssatzes ermittelt

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 38 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstückes angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstückes im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstückes und zu den durchschnittlichen Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. So ist der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen zu ermitteln und mit dem Bodenwert zu addieren. Als nächster Schritt erfolgt nun, mit einer Multiplikation des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der Außenanlagen sowie des Bodenwertes mit dem Sachwertfaktor die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes.

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

## 6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es bieten sich zwei Möglichkeiten an: Der unmittelbare Preisvergleich durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke oder der mittelbare Preisvergleich auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Da laut Auskunft des Gutachterausschusses keine geeigneten Vergleichswerte für die Bewertung des Bodens in ausreichender Anzahl verfügbar waren, greift die Sachverständige auf das Richtwertverfahren zurück. Hinzuweisen ist hier auch auf den Umstand, dass der Bodenwert bei Objekten mit langer Restnutzungsdauer so gut wie keinen Einfluss auf das Bewertungsergebnis hat.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu sog. Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen in den Zustandsmerkmalen und den allgemeinen Wertverhältnissen des zu bewertenden Grundstücks sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Damit können insbesondere Unterschiede bezüglich der besonderen Lageverhältnisse, der Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße, -form und -tiefe, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungs- und Entwicklungszustandes und der Umwelteinflüsse berücksichtigt werden.

Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Dresden (Stand 31.12.2022) gibt für

- eine IV-geschossige Wohnbebauung
- dieser Bodenrichtwertzone 1223
- in geschlossener Bauweise
- für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern
- und einer WGFZ von 2,4
- einen Wert von 960 €/m<sup>2</sup> an.

Im aktuellsten Halbjahresbericht 2023 des Gutachterausschusses findet sich auf S. 13 folgende Darstellung:

D.h., die Preise für sanierte Mehrfamilienhäuser sind seit Mitte 2022 um 20 % gefallen (von 2.510 €/m<sup>2</sup> auf 1.985 €/m<sup>2</sup>).

Auf das Bewertungsobjekt wird wegen der einfachen Wohnlage ein Abschlag von 20 % vorgenommen:

$$960,00 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 768 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert berechnet sich bei einer Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> mithin zu:

$$768 \text{ €/m}^2 \times 650 \text{ m}^2 = 499.200 \text{ €}$$

Das Bewertungsobjekt bezieht sich auf:

<b>Bodenwert Gesamtgrundstück: Wohnungsgrundbuch Blatt 4529</b>	<b>499.200 €</b>	<b>MEA</b>	<b>Bodenwert- anteil</b>
---	------------------	------------	------------------------------

Wohnungsgrundbuch von Blasewitz Blatt 4529 364/10.000 MEA an dem Grundstück Flst. 233f mit 650 m <sup>2</sup> , Braunschweiger Straße 14, verbunden mit dem Son- dereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 17		364/10.000	<b>18.171 €</b>
--	--	------------	-----------------

### 6.3 Ertragswertermittlung

Bei Verkehrswertermittlungen zu Objekten dieser Art (Eigentumswohnungen) wird üblicherweise neben dem Vergleichswertverfahren das Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt zu ortsüblichen Bedingungen vermietet wird. Hierbei wird von einem nachhaltig erzielbaren Mietzins als Berechnungsgrundlage ausgegangen. Mietrechtliche Bestimmungen im Geltungsbereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaues bestehen nicht.

#### Mieteinnahmen

Ausgangspunkt des Ertragswertverfahrens sind die zum Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge aus der Vermietung der Wohnung. Als Grundlage für eine marktüblich erzielbare Miete dient ein gültiger Mietspiegel und Vergleichsobjekte.

#### Ermittlung der Wohnflächen:

Aus den übergebenen Unterlagen wurde die Wohnfläche mit **54,75 m<sup>2</sup>** für die Wohnflächen ermittelt.

#### Mieteinnahmen Wohnen

Die Landeshauptstadt Dresden hat einen qualifizierten Mietpreisspiegel (Dresdner Mietspiegel 2023) herausgegeben.

Auf

[https://www.dresden.de/apps\\_ext/MietspiegelApp/charge?4](https://www.dresden.de/apps_ext/MietspiegelApp/charge?4)

können alle wertrelevanten Daten eingegeben werden. Diese sind:

- Wohnfläche 54,75 m<sup>2</sup>
- einfache Wohnlage
- etwas Lärm
- Adresse
- Badezimmer
- Balkon

Es ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von: 6,77 €/m<sup>2</sup>  
untere Spanne: 5,77 €/m<sup>2</sup>  
obere Spanne: 7,62 €/m<sup>2</sup>

Die vorliegende Wohnung im III. Obergeschoss nur über das Treppenhaus (kein Aufzug) erreichbar. Der Renovierungsstand ist nicht bekannt, das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem mittleren Erhaltungszustand.

Deshalb wird eine Miete in Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden.

### Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe m <sup>2</sup>	Nachhaltig erziel- bare Miete €/m <sup>2</sup>	Rohertrag monatlich €	Rohertrag jährlich €
Wohnung Nr. 17	54,75	7,00	383	4.596
Summe:				4.596

### Reparaturrückstau

Am Gemeinschaftseigentum wie auch am Sondereigentum wurde ein Reparaturrückstau für die zu bewertende Wohnung in Höhe von **8.364 €** festgestellt.

### Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Im Marktbericht Dresden 2022 auf S. 100 werden Liegenschaftszinssätze für weiterverkaufte Eigentumswohnungen mit Baujahren < 1990 zwischen -1,63 und 1,79 % (Median 0,22 %) angegeben. Für Eigentumswohnungen, die nach 1990 errichtet wurden und eine Restnutzungsdauer > 40 Jahren haben werden zwischen -0,39 und 3,91 (Median 1,00 %) angegeben.

Für Objekte mit einer Restnutzungsdauer < 40 Jahren werden keine Angaben gemacht. Der Liegenschaftszinssatz muss aber höher sein.

Die in den vorangegangenen Berechnungen zugrunde gelegten Daten stammen zu großen Teilen aus den Jahren 2022 und zuvor.

Im Verlauf des Jahres 2022 waren, bedingt durch Ukrainekrieg und Energiekrise, die Andeutungen größerer Umbrüche auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen. Insbesondere der eklatante Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite macht es für Käufer von Eigennutzerimmobilien mit wenig Eigenkapital und Einkommen zunehmend unmöglich, Immobilien zu erwerben. Auch beim Anstieg der Baukosten ist zurzeit keine Entspannung absehbar. Die Bewertung des vorliegenden Objektes fällt damit in eine Phase großer Unsicherheit, verbunden mit sinkender Nachfrage.

Daher erscheint ein Abschlag auf die ermittelten Werte angemessen. Für den Liegenschaftszins muss sich eine Erhöhung ergeben.

Es wird daher ein Liegenschaftszins von **1,50 %** den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt.

Zur Berechnung des Barwertfaktors verwendet man folgende Formel aus der Finanzmathematik:

$$B = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

- p Liegenschaftszinssatz in %
- n Restnutzungsdauer in Jahren
- q 1 + p/100

Bei einem Liegenschaftszinssatz von **1,50 %** und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **28** Jahren beträgt der Barwertfaktor 22,7267.



## Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche zur Bewirtschaftung einer Wirtschaftseinheit (normalerweise) erforderlich sind:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Renditebeeinflussend sind nur die Kosten, welche nach mietrechtlichen Bestimmungen nicht auf die Mieter umgelegt werden und beim Grundstückseigentümer/Vermieter verbleiben. Mangels geeigneter Angaben zum Bewertungsobjekt werden im Bewertungsfall die nichtumlagefähigen Bewirtschaftungskosten auf der Basis von Erfahrungssätzen geschätzt.

Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt und zählen somit nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Nutzungsart und Bauzustand der Objekte verschieden.

### Entsprechend Ertragswertrichtlinie Anlage 1 betragen die

- Verwaltungskosten 280 € jährlich je Wohngebäude (37 € je Garage), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Oktober 2023=126,8). Es ergeben sich Verwaltungskosten von 355 € (Garage 47 €).
- Instandhaltungskosten 11 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (jährlich 83 € je Garage), anzupassen gemäß der Fortschreibung des Verbraucherpreisindex (Oktober 2023=126,8). Es ergeben sich Instandhaltungskosten von 13,95 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Garage 105 €).
- Kosten des Mietausfallwagnisses 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung.

### Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 17

Rohertrag			4.596,00	€
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten nach II. BV		./.	355,00	€
Instandhaltung	13,95 €/m <sup>2</sup> x	54,75 m <sup>2</sup>	./.	763,76 €
Mietausfallwagnis		2 %	./.	91,92 €
Bewirtschaftungskosten in %		26,342 %		
Reinertrag:		=	3.385,32	€
Reinertragssplittung Bodenwert				
Liegenschaftszinssatz:		<b>1,50 %</b>		
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:		-	272,57	€
Gebäudeertrag		=	3.112,75	€
Restnutzungsdauer		<b>28 Jahre</b>		
Liegenschaftszinssatz:		<b>1,50 %</b>		
Barwertfaktor		22,7267		
Gebäudeertragswert		=	70.742,54	€
Reparaturrückstau		./.	8.364,00	€
anteiliger Bodenwert		+	18.171,00	€
<b>Ertragswert Wohnung Nr. 17</b>		=	<b>80.549,54</b>	<b>€</b>
		<b>gerundet</b>	=	<b>80.000 €</b>

## 6.4 Vergleichswertermittlung

Beim Gutachterausschuss Dresden wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung eingeholt (siehe Anlage 6).

Es handelt sich hier um eine Wohnung, die ca. 1920 erbaut und 1999 teilsaniert wurde. Deshalb wurden nur Wohnungen in Dresden-Pieschen angefragt, die zwischen 1991 und 2000 saniert wurden.

Es wurden fünf Verkaufsfälle, die in den wertbedeutsamen Kriterien

Gebäudeart: **Mehrfamilienhaus (MFH) und Wohn- und Geschäftshaus (WGH)**

Lage: **Dresden-Pieschen und vergleichbare Lagen**

Baujahr: **1920-1940**

Zustand: **saniertes Altbau, Sanierung 1991-2000**

Vertragsdatum: **ab 01.01.2022 bis 10.01.2024**

Wohnfläche: **40-80 m<sup>2</sup>**

Vertragsart: **Weiterverkauf, Wohneigentum**

Orts- und nutzungsspezifische Einschätzung der preiswirksamen Konjunkturfaktoren:

**freier Markt**

**keine Förderung mit öffentlichen Mitteln**

vergleichbar sind, aufgelistet.

Lfd. Nr.	Lage	Gemarkung	Kaufdatum	Gebäudeart	Baujahr	Geschosslage	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	€/m <sup>2</sup>
1	Rückertstraße	Dresden-Pieschen	02/2022	MFH	1929	2. OG	63	2.540
2	Wurzener Str./Braunschweiger Str.	Dresden-Pieschen	11/2022	MFH	1925	2. OG	50	2.240
3	Wurzener Str./Braunschweiger Str.	Dresden-Pieschen	03/2023	MFH	1925	EG	58	2.155
4	Lommatzscher Straße/Lommatzscher Platz	Dresden-Mickten	11/2023	MFH	1938	1. OG	40	2.000
5	Hubertusstraße	Dresden-Pieschen	11/2023	MFH	1925	EG	52	2.116

Das Vergleichswertverfahren wird auf der Basis von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Die Erarbeitung dieser Daten erfolgte mittels multipler Regressionsanalyse. Es wird hier Bezug auf den Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Dresden vom 01.07.2005 genommen. Die Daten, Umrechnungskoeffizienten und Indizes sind für Eigentumswohnungen und Teileigentum in Mehrfamilienhäusern (san. Altbau) ermittelt worden. Derzeit wird beim Gutachterausschuss an einer Überarbeitung der Indizes gearbeitet. Hinsichtlich der Gemarkung sollten sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

- **Objektart**

Objektart	Wohnhaus	Wohn- u. Geschäftshaus
UK	1,00	0,955

Es handelt sich bei allen Kauffällen um Mehrfamilienhäuser.

- Gemarkung**  
**Umrechnungskoeffizienten (UK) für den Teilmarkt Erstverkauf Wohnungseigentum, sanierte Umwandlung (Auszug)**

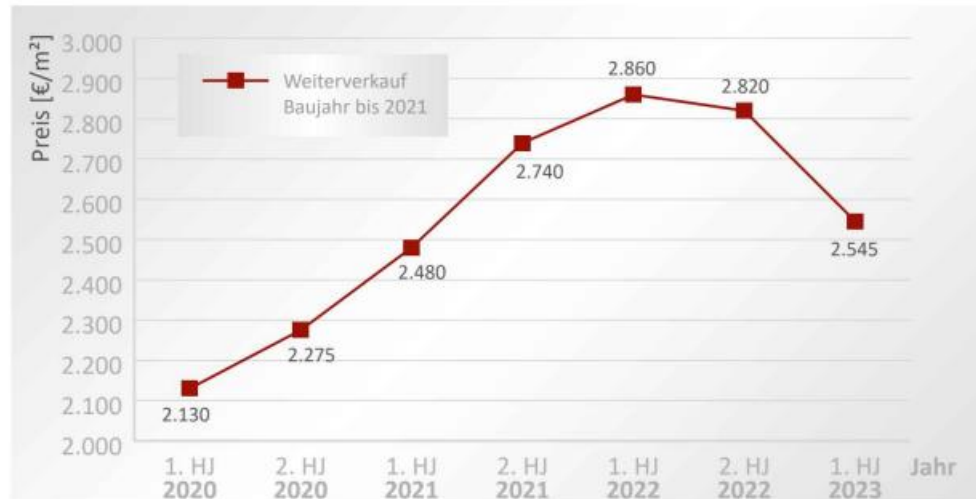
0,77	Kemnitz/Stetzsch
0,84	Coschütz/ Gruna/Kaditz/Kaitz/Kleinpestitz/Prohlis
0,86	Tolkewitz/ Leuben/ Niedersedlitz/Reick
0,94	Gorbitz/Pieschen/Laubegast/Leubnitz-Neuostra/ Löbtau/ Mickten/ Mockritz/ Plauen/Räcknitz/ Seidnitz/ Zschernitz
0,97	Striesen
1,00	Cotta/ Klotzsche/ Übigau/ Wilschdorf
1,03	Altstadt II/ Strehlen
1,05	Kleinzschachwitz
1,08	Naußlitz /Wölfnitz
1,11	Blasewitz/Trachau/Trachenberge
1,25	Loschwitz/ Wachwitz/ Weißer Hirsch

Alle Vergleichskauffälle stammen aus Dresden-Pieschen bzw. aus Mickten → Koeffizient 0,94.

- Konjunkturelle Weiterentwicklung**

Im neuesten Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden Halbjahr 2023 ist für Eigentumswohnungen folgende Auswertung auf S. 13 enthalten:

**Weiterverkauf**



Demnach sind allein zwischen 2022 und 2023 die Preise für Eigentumswohnungen, die bis 2021 errichtet wurden deutlich gesunken.

Für die Kauffälle aus dem Jahr 2022 wird deshalb ein Abschlag von 15 % vorgenommen.

→ Koeffizient 0,85.

- **Verkehrslärm**

Für die Braunschweiger Straße wird in der Straßenverkehrslärmkarte des Umweltatlas der Stadt Dresden eine Verkehrslärmbelastung von 65 bis 69 dB(A) ausgewiesen. → Koeffizient 0,945

Für die Vergleichskauffälle 1 und 5 wird in der Straßenverkehrslärmkarte des Umweltatlas der Stadt Dresden eine Verkehrslärmbelastung von 50 bis 54 dB(A) ausgewiesen. → Koeffizient 0,98

Für die Vergleichskauffälle 2, 3 und 4 wird in der Straßenverkehrslärmkarte des Umweltatlas der Stadt Dresden eine Verkehrslärmbelastung von 65 bis 69 dB(A) ausgewiesen. → Koeffizient 0,945

- **Stockwerk**

Stockwerk	EG	1. OG	2. OG	3. OG	DG
UK	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02

Das Bewertungsobjekt befindet sich im III. Obergeschoss → Koeffizient 1,01.

Für die Fälle der Kaufpreissammlung werden die entsprechenden Koeffizienten angesetzt.

- **Wohnfläche**

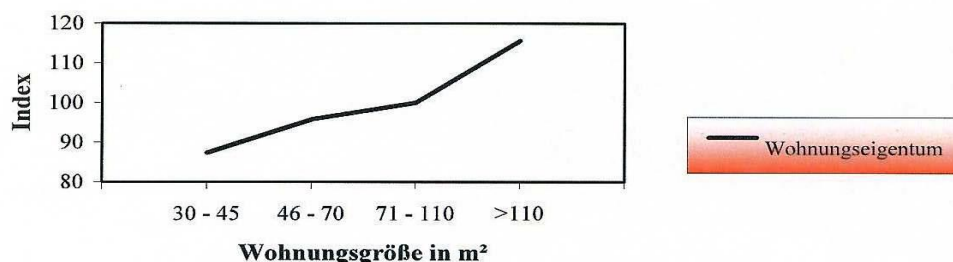
Während üblicherweise eine Anpassung der Wohnfläche der Vergleichsobjekte nach der Formel von [Streich] vorgenommen wird:

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

gilt dieser Zusammenhang (Quadratmeterpreis umso höher je kleiner eine Wohnung ist) in Dresden nicht mehr. Der Grundstücksmarktbericht 2011 der Stadt Dresden zeigt vielmehr bereits folgende Abhängigkeit:

Kaufpreise von Immobilien werden nach individuellen Gegebenheiten ausgehandelt, aber nicht immer entsprechen die Werte der statistischen Erwartungshaltung. Obwohl nur auf dem freien Markt in Geschosshäusern gehandelte Wohnungen der Stichprobe zu Grunde gelegt wurden und auch das Souterrain ausgeschlossen ist, bewirkt die Zusammenfassung verschiedener Bau- bzw. Sanierungsjahre, Ausstattungen, differenzierter Lage im Stadtgebiet etc. Abweichungen von der Erwartungshaltung. Auch individuelle Nutzungsmöglichkeiten, wie Gartenanteile oder Split-Level-Wohnungen und Merkmale wie die Geschosslage oder Individualität des Objektes beeinflussen den Durchschnittspreis.

*Orientierungswerte für Wohnungsgrößenabhängigkeit aus Kaufverträgen der Jahre 2009 und 2010 im Erst- und Weiterverkauf (Wohnungen mit der Größe zwischen 71 – 110 m<sup>2</sup> als 100 % gesetzt)*



Die zu bewertende Wohnung ist **54,75** m<sup>2</sup> groß → Koeffizient 0,95.  
 Der Kauffall 1 ist größer → Koeffizient 0,98.

Der Kauffall 3 ist etwas größer → Koeffizient 0,97.  
 Die Kauffälle 2 und 5 sind etwas kleiner → Koeffizient 0,94.  
 Kauffall 4 ist deutlich kleiner → Koeffizient 0,92.

• **Erst-/ Weiterverkauf**

Außerdem ist zu beachten, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen Weiterverkauf handelt. Da die Vergleichskauffälle ebenfalls nur Weiterverkäufe sind, muss kein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht werden.

• **Zustand der Wohnung**

Wie bereits erwähnt konnte die Wohnung nicht von innen besicht werden. Auch die WEG-Verwaltung konnte keine Auskunft zum Zustand der Wohnung geben. Es wird aber vermutet, dass sie sich noch im Zustand der Teilsanierung der 90er Jahre befindet.  
 Da alle Vergleichswohnungen sich in einem sanierten Zustand befinden wird zur Anpassung an das Bewertungsobjekt ein Abschlag von 15 % vorgenommen → Koeffizient 0,85.

Vergleichs- kauffall	I		II		III		IV		V	
	Ausprä- gung	UF	Aus- prä- gung	UF	Aus- prä- gung	UF	Aus- prä- gung	UF	Ausprä- gung	UF
Kauf- preis €/m <sup>2</sup>	2.540		2.240		2.155		2.000		2.116	
Kaufzeit- punkt	02/22	0,85	11/22	0,85	10/23	1,00	11/23	1,00	11/23	1,00
Wohnflä- che m <sup>2</sup>	63	0,95/ 0,98	50	0,95/ 0,94	58	0,95/ 0,97	40	0,95/ 0,92	52	0,95/ 0,94
Geschoss	2.OG	1,01/ 1,01	2.OG	1,01/ 1,01	EG	1,01/ 0,99	1.OG	1,01/ 1,00	EG	1,01/ 0,99
Objektart	MFH	1,00 /1,00	MFH	1,00 /1,00	MFH	1,00 /1,00	MFH	1,00 /1,00	MFH	1,00 /1,00
Zustand der Woh- nung	voll sa- niert	0,85/ 1,00	voll sa- niert	0,85/ 1,00	voll sa- niert	0,85/ 1,00	voll sa- niert	0,85/ 1,00	voll sa- niert	0,85/ 1,00
Verkehrslärm	etwas Lärm	0,945 /0,98	Deutli- cher Lärm	0,945/ 0,945	Deutli- cher Lärm	0,945/ 0,945	Deutli- cher Lärm	0,945 / 0,945	etwas Lärm	0,945 /0,98
Gemar- kung	Dres- den- Pies- chen	0,94/ 0,94	Dres- den- Pies- chen	0,94/ 0,94	Dres- den- Pies- chen	0,94/ 0,94	Dres- den- Mick- ten	0,94/ 0,94	Dres- den- Pies- chen	0,94/ 0,94
Vergleichs- preis	1.715		1.636		1.830		1.773		1.788	
<b>arithm.</b>	<b>Mittel</b>	<b>I-V:</b>	<b>1.748</b>							

Der mathematisch ermittelte durchschnittliche Preis /m<sup>2</sup> Wohnfläche der Wohnungen 1, 2, 3, 4 und 5 beträgt **1.748 €/m<sup>2</sup>**. Dieser wird den weiteren Betrachtungen zugrunde gelegt.

**Statistischer Mittelwert**

- x Vergleichspreise I – V  
arithmetischer Mittelwert = **1.748 €/m<sup>2</sup>**
- n Anzahl der Relationen (Vergleichspreise) = 5
- S Standardabweichung

$$\sum x = 8.742 \text{ €/m}^2$$

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

$$S = \sqrt{5.645,3} = 75$$

Die Normalverteilungsspanne ergibt sich zu 1.636 €/m<sup>2</sup> bis 1.861 €/m<sup>2</sup>. Innerhalb einer Verteilung um den Mittelwert von +/- 1,5 S finden sich fast alle Vergleichswerte.

Abschließend wird noch der Variationskoeffizient V untersucht.

$$V = \text{Standardabweichung/Mittelwert} = 0,04$$

Der Variationskoeffizient beschreibt die Güte des Datenmaterials.

Ein Variationskoeffizient bis 0,1 ist als sehr gut; bis 0,2 als gut, bis 0,3 als bedenklich zu bewerten. Variationskoeffizienten ab 0,3 sind zu verwerfen.

Der ermittelte Variationskoeffizient von **0,04** ist als sehr gut zu bewerten.

Auf das Bewertungsobjekt bezogen bedeutet dies:

Objekt:	Wohn-/Nutz Fläche [m <sup>2</sup> ]	Preis [m <sup>2</sup> ]	€	Rep- stau [€]	Vergleichs- wert [€]
Eigentumswoh- nung Nr. 17	54,75	x 1.748	= 95.703	8.364	87.339

**VERGLEICHSWERT Eigentumswohnung Nr. 17 im I. OG gerundet 87.000**

## 7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In Abt. II des Grundbuches finden sich keine wertrelevanten Eintragungen. Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

## **8 Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus in Dresden-Pieschen, Braunschweiger Straße 14. Die 54,75 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im III. Obergeschoss. Zur Rückseite verfügt die Wohnung über einen Balkon. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Es gibt keinen Aufzug im Gebäude.

Die Wohnung verfügt zusätzlich über einen zugeteilten Kellerraum.

Bei Objekten dieser Art wird der Verkehrswert üblicherweise vom Vergleichswert abgeleitet und durch den Ertragswert gestützt. Die entsprechenden Bodenwertanteile sind dabei schon enthalten.

### **Zusammenstellung der Ergebnisse:**

<b>Objekt:</b>	<b>Ertragswert [€]</b>	<b>Vergleichswert [€]</b>
Wohnungsgrundbuch von Dresden-Pieschen Blatt 4529 364/10.000 MEA an dem Grundstück Flst. 233f mit 650 m <sup>2</sup> , Braunschweiger Straße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 17	<b>80.000</b>	<b>87.000</b>

Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um 7,41 %.

Entscheidend für die Ableitung des Verkehrswertes ist das Vergleichswertverfahren.

**Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 17: 87.000 €**

### **Plausibilitätskontrolle**

Zur Kontrolle wird der ermittelte Verkehrswert deshalb mit den Angaben des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden verglichen. Bei dem Bewertungsobjekt ergibt sich ein Verkehrswert/m<sup>2</sup> von:

$$\mathbf{87.000} \quad \text{€} \quad / \quad \mathbf{54,75} \quad \text{m}^2 \quad = \quad 1.589,04 \text{ €/m}^2$$

Es ergibt sich ein Quadratmeterpreis von **1.589,04 €/m<sup>2</sup>**.

D.h., die Preise für Eigentumswohnungen sind seit Mitte 2022 um mehr als 10 % gefallen (von 2.860 €/m<sup>2</sup> auf 2.545 €/m<sup>2</sup>).

Im Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2022 wurden Kaufpreisspannen abgeleitet. Im Marktbericht 2022 auf S. 105 finden sich Angaben zu weiterverkauften Wohnungen in Dresden. Für Wohnungen, die zwischen 1921 und 1950 errichtet wurden, werden im Weiterverkauf zwischen 1.305 und 3.557 €/m<sup>2</sup> (Median 2.383 €/m<sup>2</sup>) angegeben.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich baulich in einem schlechteren Zustand, Deshalb ordnet sie sich gut in den üblichen Rahmen für Objekte dieser Art ein

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, meiner Fachkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet sowie der daraus resultierenden Marktübersicht erachte ich zum Bewertungsstichtag einen **Verkehrswert** für das Bewertungsobjekt, **Eigentumswohnung Nr. 17** im III. Obergeschoss, Braunschweiger Straße 14

<b>Objekt:</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Verkehrswert</b>
Wohnungsgrundbuch von Dresden-Pieschen Blatt 4529 364/10.000 MEA an dem Grundstück Flst. 233f mit 650 m <sup>2</sup> , Braunschweiger Straße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 17	<b>54,75 m<sup>2</sup></b>	<b>87.000 € Siebenundachtzigtausend Euro</b>

für angemessen und ortsüblich.

Ich versichere, dass ich diese Wertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe. Der **Brandkassenwert** sowie der **Einheitswert** bleiben bei der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB ohne Berücksichtigung. Diese Werte dienen anderen Berechnungsgrundlagen wie z. B. der Bemessung der Grundsteuer sowie zur Schadensregulierung im Falle eines Feuers (Teil- oder Totalzerstörung der baulichen Anlagen). Eine Untersuchung auf eventuelle Bodenkontamination habe ich nicht vorgenommen. Sollte das Bewertungsgrundstück solche Schäden haben, müssten diese gesondert bewertet werden.

Ich weise darauf hin, dass dieses Gutachten nur für den Auftraggeber und den im Gutachten benannten Zweck bestimmt ist. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Dipl.-Ing. Anne-K. Borowski

Dresden, den 17.01.2024