

I
Dipl.-Ing. **Aneff Helff**
von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellte
u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

D – 01099 Dresden, Weintraubenstraße 4
Telefon: 0351 / 1 6068671
Mobil: 0173 / 73 44 444

Diplombauingenieurin
Diplomwirtschaftsingenieurin (FH)
für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Dresden

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
UST-ID: DE220664154
Email: info@immobilienbewertung-helff.de

W E R T G U T A C H T E N

(Nr. 2023 - 32)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.11.2017 (BGBl. I 3634), a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in

Lage des Objektes: 01259 Dresden, Wilhelm-Bölsche-Straße 11
Gemarkung: Dresden – Meußlitz **Flurstück:** 44 / i zur Größe von 700 m²
Grundbuch: Amtsgericht Dresden; Grundbuch von Meußlitz, Blatt 507, lfd.-Nr.1
Eigentümer: -----
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungsstichtag: 2024-01-04
Aktenzeichen (AZ): 525 K 41 / 23

Verkehrswert: 340.000,00 €

Objektansicht:



Ausfertigung: 1 / 2 / 3

Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 041-23
Grundbuch:	AG Dresden; Grundbuch von Dresden – Meußlitz; Blatt 507; BV: lfd.-Nr.1
Grundbuchbeschreibung:	Flurstück 44 / i zur Größe von 700 m ² - Gebäude und Freifläche
Postalische Adresse:	01259 Dresden, Wilhelm – Bölsche – Straße 11
Lage des Objektes:	linkselbisch an einer relativ ruhigen Anwohnerstraße im Kreuzungsbereich Wilhelm-Bölsche-Straße / Neue Straße; bis zur durch den Ortsteil führenden Hauptverkehrsstraße Pirnaer Landstraße sind es ca. 500 m in südöstlicher Richtung; bis zur Elbe (Elberadweg) sind es ca. 800 m in nordöstlicher Richtung
Objektart:	Einfamilienwohnhaus
Wohn- / Nutzflächen:	ca. 156 m ² Wohnfläche, ca. 130 m ² Nutzfläche
Baujahr:	unbekannt (geschätzt zwischen 1930 -1950)
Sanierung / Modernisierung:	unsaniert
Denkmalschutz:	-
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-01-04
Wertermittlungsstichtag:	2024-01-04 (Tag der Ortsbesichtigung)
Verkehrswert:	3 4 0 . 0 0 0 , 0 0 €
Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren nach §§ 35-38 ImmoWertV2021
Objektverwaltung:	durch Nachlasspflegschaft
Vermietungsstand:	leerstehend
Zubehör / Inventar:	keines erkennbar
Energieausweis:	keiner vorhanden
Kurzbeschreibung des Objektes:	Das Wertermittlungsobjekt besteht aus einem vollunterkellerten zweigeschossigen Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einem unterkellerten eingeschossigen Anbau. Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Auf Grund der Vandalismusschäden sowie der erheblichen Mengen an Hausmüll und Unrat war es tlw. nicht möglich die eigentliche Bausubstanz vollständig in Augenschein zu nehmen. Sämtliche Ausbaugewerke sind nicht mehr vorhanden. Für eine erneute zeitgemäße Nutzung sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in sämtlichen Haupt- und Ausbaugewerken sowie energetische Ertüchtigungen erforderlich. Das Gebäude ist derzeit nicht beräumt und auch nicht gesichert.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	4
1. VORBEMERKUNGEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
TEIL II	6
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
3.1. Tatsächliche Eigenschaften	6
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück	9
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1. Allgemeines	10
4.2. Ausführung / Ausstattung	11
4.3. Außen- / Nebenanlagen	13
TEIL III	14
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	14
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	14
5.2. Vergleichswertermittlung	15
5.3. Bodenwertermittlung	16
5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes	16
5.3. Sachwertermittlung	19
5.3.1. Ausgangsparameter	19
5.3.2. Ermittlung des Gebäudesachwertes	24
5.4. Ertragswertermittlung	25
6. ERGEBNIS / WERTUNG	26
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS	27
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	28
10. ANLAGEN	29
10.1. Übersichtsplan Region Dresden mit Stadtbezirk Leuben (o. M.)	29
10.2. Übersichtsplan Stadtteil Kleinzschachwitz (o. M.)	30
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte	31
10.4. Lageplan (o. M.)	32
10.5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	33
10.6. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis	34
10.7. Fotodokumentation	36
10.7.1. Aussenansichten	36
10.7.2. Innenansichten	40

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

Das Wertgutachten (kein Bausubstanzgutachten) wird in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV 2021 erarbeitet. Gegenstand ist ausschließlich das angegebene Grundstück einschließlich der aufstehenden Bauten.

Das Wertgutachten gilt nur für den unter Punkt 2 ausgewiesenen Zweck und für den ausgewiesenen Auftraggeber. Eine Weitergabe des Gutachtens für einen anderen Zweck und Nutzer ist nicht gestattet und schließt eine Haftung der Sachverständigen für daraus folgende Schäden und Ansprüche aus.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens durch Dritte bedarf aus urheberrechtlichen Gründen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Für verdeckte Mängel und Schäden kann die Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Das Wertgutachten wird unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Sachverständige hat kein persönliches Interesse am Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird zudem die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt sowie, dass die zum Errichtungszeitpunkt gültigen einschlägigen bautechnischen Vorschriften eingehalten worden sind. Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt.

Der ausgewiesene Verkehrswert / Marktwert ist der lastenfreie Wert. Sämtliche in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen bleiben bei der Wertfindung unberücksichtigt.

Weiterhin unterbleiben diesbezüglich aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffenden Angaben.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, welche nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten enthält insgesamt 43 Seiten, davon 7 Anlagen mit 14 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Wilhelm-Bölsche-Straße 11 Landeshauptstadt Dresden; Freistaat Sachsen
Grundbuch:	Gemarkung Dresden – Meußlitz, Blatt 507; lfd.-Nr.1
Flur / Flurstück / Flurstücksgröße:	Flurstück 44 i mit 700,00 m ²

Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer / Verfügungsberechtigter:	-----
Verwaltung:	
• nach WEG:	entfällt, da kein Wohneigentum
• Objektverwaltung:	über Nachlasspflegschaft
• Zwangsverwaltung:	-
Mietsituation:	leerstehend
<u>Beschluss</u> / Auftrag:	2023-10-27 (bei der SV eingegangen am 2023-11-01)
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-01-04
Teilnehmer am Ortstermin:	für den Gläubiger: . / . für den Schuldner: der Nachlasspfleger die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: unbeglaubigter GB – Auszug vom 2023-10-16 - vom Eigentümer (Nachlasspfleger) zur Verfügung gestellt: → Gebäudeversicherungsnachweis
Einsichtnahme in Grundakte:	erfolgte nicht
Von der Sachverständigen eingeholte Unterlagen:	- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses - Auszug aus der Liegenschaftskarte - Auszug aus dem Baulasten- und Altlasten- verzeichnis - Planungsrechtliche Angaben des Stadtplanungs- amtes - Auszug aus der Kaufpreissammlung
Bauaufsichtsamt:	<i>dienstansässig bei der:</i> Landeshauptstadt Dresden Ammonstraße 74 in 01067 Dresden
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2024-01-04 (Tag der Ortsbesichtigung)
Wertermittlungsgrundlagen:	s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

Verkehrsanbindung:

BAB 17 AST Heidenau ca. 6 km in südlicher Richtung;
BAB 4 Dreieck Dresden über BAB 17 ca. 25 km in südwestlicher Richtung;

Verkehrslage des Grundstücks:	linkselbisch an einer relativ ruhigen Anwohnerstraße im Kreuzungsbereich Wilhelm-Bölsche-Straße / Neue Straße, bis zur durch den Ortsteil führenden Hauptverkehrsstraße Pirnaer Landstraße sind es ca. 500 m in südöstlicher Richtung; bis zur Elbe (Elberadweg) sind es ca. 800 m in nordöstlicher Richtung
Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 11,00 km entfernt
Vorhandene Infrastruktur:	in für ein ca. 8.500 EW umfassenden Stadtteil (Kleinzschachwitz) ausreichendem Maße vorhanden: - <u>soziale Einrichtungen / medizinische Versorgung:</u> 4 Kindertagesstätten; 8 Ärzte / 10.000 EW - <u>Bildungseinrichtungen:</u> 3 Grund- und 1 Realschule, 1 Gymnasium - <u>Versorgung:</u> überwiegend kleinere Einkaufseinrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen fußläufig zu erreichen - <u>Gastronomie / Tourismus:</u> mehrere Gaststätten und kleinere Pensionen entlang der Elbe in fußläufiger Entfernung; bis zum beliebten Fährhaus Kleinzschachwitz sind es ca. 800 m; - <u>Betriebe und Unternehmen:</u> überwiegend Klein- u. Mittelständische Unternehmen (Kredit- und Versicherungsgewerbe, Dienstleistungen)
Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs:	bis ca. 5 min fußläufig
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	Bahn: ca. 3,0 km (Bahnhof Heidenau) Bus: ca. 300 m Straßenbahn: ca. 950 m Flughafen: ca. 18 km (Dresden – Klotzsche) ca. 146 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)
Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen:	bis ca. 500 m entfernt
Geschäfts-, Gewerbelage:	gut
Wohnlage:	mittlere (lt. aktuellem Mietspiegel der Stadt Dresden)

Art der Umgebungsbebauung:	offene I - II geschossige Bauweise ausgewiesen als allgemeine Wohnbaufläche; geprägt überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung (tlw. mit Villencharakter) durchmischt von modernen Wohnbauten der Neuzeit
Immissionen:	normal
Topographische Lage:	eben
Gestalt / Form:	(fast) rechteckig - Eckgrundstück Straßenfrontlänge (Wilhelm–Bölsche-Straße): 23,00 m Grundstückstiefe (Straßenfrontlänge Neue Straße): bis max. 30,00 m Das Grundstück grenzt an: - im Osten / Süden: Wohnbebauung - im Norden / Westen: Verkehrsfläche
Erschließungszustand:	
a) Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Ziel- und Quellverkehr
b) Straßenausbau:	zweispurig Asphalt; Parken am Fahrbahnrand eingeschränkt möglich; Gehwege beidseitig vorhanden, mit Asphalt befestigt
c) Straßenbeleuchtung:	vorhanden
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße:	gleichhoch
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen: ¹	
a) Trinkwasser:	vorhanden
b) Elektroenergie:	vorhanden
c) Erdgas:	vorhanden
d) Telefon:	vorhanden
e) Schmutzwasser:	vorhanden
f) Löschwasser:	nicht erkundet
Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken:	derzeit keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke erkennbar
Baugrund - und Grundwasserverhältnisse:	normaler tragfähiger Baugrund wird unterstellt
.	<i>Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</i>

¹ sämtlich straßenseitig vorhanden, Hausanschlüsse derzeit nicht erkennbar

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom
2023-10-23 mit folgender Bezeichnung:

Grundbuch von Meußlitz; Blatt 507

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Meußlitz
Flurstück: 44 / i mit 700 m²
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche
Lage: Wilhelm-Bölsche-Straße 11

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtlg II: -
Abtlg III: nicht wertrelevant

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 –
SächsBauO (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2023-12-04)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG
(Quelle: schriftliche Auskunft vom 2023-12-04)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt,
auftragsgemäß wurden auch keine weiteren
Untersuchungen angestellt

Rechtmäßiges Eigentum Dritter:

keines bekannt

Grundstücksbezogene Versicherungen:

Nach Auskunft der Beteiligten besteht derzeit
ausreichender Versicherungsschutz (nähere Angaben
siehe gesondertes Anschreiben)

Anmerkung:

*Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich
keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.*

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:

das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich
der Gemeinde, es ist derzeit in kein Bodenordnungs-
verfahren einbezogen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

rechtswirksamer FNP – Stand von 10 / 2020
vorhanden; eingetragen als Wohnbaufläche mit
geringer Wohndichte nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
(Quelle: schriftliche Auskunft vom 19.12.2023)

Darstellung im Bebauungsplan oder
Vorhaben- u. Erschließungsplan:

kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die
Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach §
34 BauGB - Bauen im Innenbereich zu beurteilen.

Lage im Geltungsbereich einer

- Erhaltungssatzung: nichtzutreffend
- Gestaltungssatzung: nichtzutreffend
- Städtebaulichen Entwicklungsmaßname: nichtzutreffend

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität: Bauland (baureifes Land)

Sanierungsverfahren / Denkmalschutz: nicht zutreffend

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes vollständig unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit 2 Vollgeschossen, einem Anbau als Hauseingang sowie einem rückwärtigen Anbau, der im Keller als Garage dient.

Die Beschreibung des Objektes erfolgt so, wie es für die Datenherleitung zur Wertermittlung erforderlich ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe oder Eigenschaften des Grund und Bodens eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern bzw. Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Besichtigt werden konnte das gesamte Grundstück von außen und innen. Auf Grund des tlw. schlechten baulichen Zustands sowie der Tatsache, dass das Objekt von Hausmüll, Unrat und Vandalismusschäden betroffen ist, konnten einige Räume nicht betreten werden. Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann folglich somit nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Abdeckungen von Wand-, Decken- und Bodenflächen wurden nicht entfernt.

Art der Gebäude: → Haupthaus:
unterkellert, 2 Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss
→ Anbau (Eingang):
unterkellert, 1 Vollgeschoss
→ Anbau (Garage):
unterkellert, 1 Vollgeschoss

Baujahr: unbekannt (geschätzt zwischen 1930 und 1950)

Zeitraum / Art und Umfang der Sanierungen und Modernisierungen: keine erkennbar

Bruttogrundflächen: 383,00 m²

Tabelle 1: Bruttogrundflächenermittlung - Wohnhaus

Geschoss	Gebäude	Bereich I	Bereich II	GF in m ²	BGF in m ²
KG / EG	Haupthaus	Anbau	Eingang	111,63	223,56
OG / DG	Haupthaus			79,78	159,26
Summe					382,82
				≈	383,00

Wohn- Nutzflächen:²

KG: 84 m² Nutzfläche
 EG: 89 m² Wohnraum
 OG: 67 m² Wohnraum
DG: 47 m² Nutzfläche
 ∑: Wohnfläche: 156 m²; ∑ Nutzfläche 131 m²

4.2. Ausführung / Ausstattung

• Gebäudeaufbau

Konstruktionsart: Massivbau
 Gründung / Fundamente: Streifenfundamente aus Bruchstein
 Umfassungswände: Mauerwerk
 Dachform, -konstruktion: Haupthaus: steiles Satteldach in Holzkonstruktion ausgebildet als Walmdach
 Garagen und Anbau: flaches Satteldach
 Dacheindeckung: Haupthaus: Ziegeleindeckung tlw. schadhaft bzw. mit mehreren Fehlstellen
 Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus PVC (defekt und verschlissen)
 Schornstein: gemauert und unverkleidet
 Aussenbekleidung (Fassade): Putz mit großflächigen losen Stellen

• Gebäudeausbau

Innenwände: Ziegelmauerwerk
 Geschossdecken: Massivdecken
 Fußböden: vermutlich Estrich mit verschiedenen Belägen, derzeit keine erkennbar
 Treppen: jeweils massive Treppe mit Tritt- und Setzstufen (1/2 gewandelt) KG / EG: Terrazzo; EG / OG / DG: Massivholz
 Wand- und Deckenflächenbehandlung: Nassbereiche mit Fliesenbehang, im Übrigen Tapete, Tapete mit Anstrich (sämtlich verschlissen)
 Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung (tlw. als Doppelfenster ausgebildet)
 Türen: Hauseingangstür: Massivholz mit Lichtausschnitten; Innentüren: Massivholz mit Lichtausschnitten (weitestgehend aus dem Ursprungsbaujahr stammend)

² Die angegebenen Maße zu Bruttogrundflächen wurden anhand der aktuellen Liegenschaftskarte ermittelt, die Wohn- und Nutzflächen anhand ausbauspezifischer Umrechnungskoeffizienten. Geringfügige Abweichungen sind demzufolge durchaus möglich. Sie besitzen jedoch für eine Wertermittlung ausreichende Genauigkeit.

• **Haustechnik**

Elektroinstallation:	keine mehr erkennbar
Sanitärinstallation:	Bad: einfachste, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung (Wannenbad mit HWT und WC)
Heizung / Warmwasserversorgung:	keine erkennbar
Energetische Situation:	kein Energieausweis vorhanden
Technische Einrichtungen:	keine besonderen erkennbar

• **Allgemeinbeurteilung:**

Bauliche Mängel / Schäden:	<p>Das Gebäude befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Auf Grund der Vandalismus-schäden sowie der erheblichen Mengen an Hausmüll war es tlw. nicht möglich die eigentliche Bausubstanz in Augenschein zu nehmen, folgende Mängel und Schäden waren dennoch sichtbar:</p> <ul style="list-style-type: none">- Undichtigkeiten der Dacheindeckung aufgrund fehlender Dachziegel- keine Dämmung des Daches- zerborstene Fenster und Türen- beschädigte bzw. fehlende Decken- bzw. Fußbodenaufbauten- durchfeuchtete Wände und Decken- schadhafter durchfeuchteter Außenputz mit Abplatzungen- aufsteigende Feuchtigkeit im Keller- und Erdgeschossbereich- die Ausbaugewerke (Heizung, Sanitär-, Elektroinstallation) tlw. zerstört bzw. in einem veralteten Zustand
----------------------------	---

Hinweis:

Die aufgeführten Mängel und Schäden stellen keine abschließende Beurteilung aufgrund der eingeschränkten Begehbarkeit dar.

Für eine erneute zeitgemäße Nutzung sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in sämtlichen Haupt- (insbesondere Dacheindeckung und Dachdämmung) und Ausbaugewerken sowie energetische Ertüchtigungen insbesondere Heizung-, Sanitär-, Elektroinstallation, Fussböden, Fenster, Wandbekleidungen erforderlich.

Grundrissgestaltung:	baujahres- und nutzungstypisch
Belichtung / Besonnung:	in den Sommermonaten – gut in den Wintermonaten – ausreichend (Hauptnutzflächen nach Süden und Westen)

Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden von der Sachverständigen nicht durchgeführt.

4.3. Außen- / Nebenanlagen

Zuwegung:	von Wilhelm-Bölsche-Straße aus mit Natursteinpflaster befestigte Flächen als Zugang zum Haupteingang, von Neue Straße aus befestigte Zufahrt zur Garage (beides jeweils zugewuchert und verwildert)
Freiflächen:	vollständig mit diversen Baum-, Strauch- und Heckenbewuchs überwuchert
Einfriedung:	straßenseitig: massiver Sockel mit Holzzaun (schadhaft und reparatur- bzw. erneuerungsbedürftig; Einfahrtstor aus Metall und separate Eingangspforte aus Holz rückwärtig: überwiegend Grenzbebauung, tlw. Zaunanlage (Massivholz, Maschendraht)
Nebengebäude:	keine erkennbar

TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 194 wie folgt definiert:

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

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und Sachwertverfahren (§§ 35-38) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Vergleichbar sind Grundstücke dann, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) hinreichend übereinstimmen oder durch Zu – oder Abschläge vergleichbar gemacht werden können. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Der Ertrag ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere: Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; mietrechtliche Bindungen; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind. Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35-38 ImmoWertV 2021 wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

5.2. Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert zeigt die Marktsituation für hinreichend gleichartig bebaute Grundstücke aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, die sich in der Umgebung des Bewertungsobjektes befinden und einen etwa gleichen Bauzustand verkörpern.

Bei der Auswahl sind solche Kaufpreise und solche Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Hierzu wurden den zuständigen Gutachterausschüssen die Aufträge erteilt, Vergleichsfälle bekannt zu geben.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Dresden für den Erhebungszeitraum 01.01.2023 – 01.01.2024 für die Gemarkungen:

Meußlitz, Zschießen, Sporbitz, Großluga, Niedersedlitz, Großschachwitz, Kleinschachwitz, Leuben, Kleinluga, Lockwitz

mit folgenden Selektionskriterien:

- Bauperiode: 1930 - 1950
- Baujahr: gesch. zw. 1930-1950
- Bauweise: offen
- Gebäudeart: EFH
- Restnutzungsdauer: 10 Jahre
- Sanierung: unsaniert
- Anzahl d. Vollgeschosse: II
- Wohn- / Nutzfläche: bis 150 m²

ergab folgende Auskunft:

lfd.-Nr.	Lage	V-datum	Gebäudeart	BRW €/m ²	Baujahr	Sanierungsj.	WF (m ²)	ber. KP (€)	KP (€/m ²) (bereinigt)
1	Wacholderstraße	04-2023	EfH	330	1935	unsaniert	82,00	223.000,00	2.720,00
2	Am Landigt	06-2023	EfH	290	1930	unsaniert	121,00	367.000,00	3.033,00
3	Neue Strasse	11-2023	EfH	340	1939	unsaniert	91,00	373.000,00	4.099,00
						arithm. Mittel			3.284,00
						Median			3.033,00
						Standardabweichung			722,95
						Variationskoeffizient in %			0,22

Die ausgewerteten Kauffälle sind nur bedingt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar. Zudem reichen 3 Kauffälle für eine repräsentative Vergleichswertermittlung nicht aus, so dass das Vergleichsverfahren hier ausscheidet und lediglich informativen Charakter besitzt.

5.3. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu gelangen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden – **unmittelbarer Preisvergleich**. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden – **mittelbarer Preisvergleich**.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich):

⇒ Grundstücksanpassung:

Bei dem angesetzten Bodenrichtwert handelt es sich um einen Wert, der sich auf die Region bezieht, in der das Bewertungsobjekt liegt. Somit sind die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beurteilenden Zustandsmerkmale wie:

- Lage
- Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße und –zuschnitt
- Oberflächengestalt und Baugrundverhältnisse
- Erschließung und Infrastruktur

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

⇒ Basis:

Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich): Internetauskunft auf www.boris-sachsen.de, bestätigt durch telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 4025 mit folgenden Kenndaten:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Wert (€/m²):	410,00
BRW – Zone:	4025
Nutzungsart:	Wohnbebauung
Ergänzung Nutzung:	Einfamilienwohnhäuser
Bauweise:	eh (Einzelhäuser)
Vollgeschosse:	II
Tiefe:	40
Grundstücksgröße in m²:	900,00
Stand:	01.01.2022

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 410,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.01.2024	× 1,00	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 410,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	eh	eh	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Tiefe in m	40	28	× 1,0	E 2
Fläche in m²	900	700	× 1,146	E 2
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 470 €/m²	
IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabefreier relativer Bodenwertanteil			= 470,00 €/m²	
700 m²			× 700 m²	
vorläufiger abgabefreier Bodenwert – Flurstück 44 / i			= 329.000 €	

E 1

Der Bodenrichtwert bildet die Wertverhältnisse zum 01.01.2022 ab. Die Bodenwerte für wohnwirtschaftliche Grundstücke sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, stagnieren jedoch seit über einem Jahr. Die im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Indexzahl für das Jahr 2022 basiert jedoch nur auf wenigen Kauffällen mit erheblichen Kaufpreisschwankungen. Für eine gesicherte Aussage ist dies zu wenig.

Aufgrund der großen Vielzahl an investitionshemmenden Unsicherheitsfaktoren auf dem Immobilienmarkt, wie z. B. die energetischen Themen ESG (Umwelt, Soziales, Unternehmen), die im Raum stehenden politischen Entscheidungen in Bezug auf das GEG (Gebäudeenergiegesetz), der Ukrainekrieg, die Zinserhöhungen am Kapitalmarkt, den Lieferengpässe bzgl. Bau- und Rohstoffen, die dadurch eingebrochene Neubautätigkeit sowie der fortlaufende Zuzug, wird auf eine konjunkturelle Anpassung verzichtet.

E 2

Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die zu bewertende Grundstücksgröße, herausgegeben vom GAA der Landeshauptstadt Dresden:

lageangepasster BRW (€/m²) = 410;

Grundstücksgröße_{BRW} = 900; Grundstücksgröße_{Bewertungsgrundstück} = 700 ⇒ UK 1,146³

³ Quelle: interaktive Bodenrichtwertkarte im Themenstadtplan auf www.dresden.de

5.3. Sachwertermittlung

Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert (ermittelt unter Pkt. 5.2.), Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

5.3.1. Ausgangsparameter

• Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß SW-RL 2012

Der Gebäudesachwert wird stufenweise ermittelt. Zunächst wird der Herstellungswert der Gebäude errechnet. Dabei bedient man sich durchschnittlicher Herstellungskosten (Normalherstellungskosten). Die angegebenen Normalherstellungskosten – NHK 2010 – beziehen sich auf einen Quadratmeter (m²) Bruttogrundfläche (BGF), ermittelt nach DIN 277 – 1:2005-02 (nur Flächen der Bereiche a und b). Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 eingerechnet, bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010), hier 17%.

Zur Ermittlung des aktuellen Herstellungswerts müssen die Bruttogrundflächen des Gegenstandes der Wertermittlung korrespondierend mit den auf der Grundlage dieser Norm abgeleiteten und auf einzelnen abgedruckten Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten vervielfältigt werden. (Vgl. §22 ImmoWertV – Herstellungswert)

⇒ hier gewählt:

- a) für das Wohnhaus (KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG)
 Typ: 1.12. mit Kostenkennwert bezogen auf das Basisjahr 2010:

Beschreibung des Gebäudestandards:	Standardstufe					Wägungs- anteil	Berechnung von	
	1	2	3	4	5		Kostenkennwert:	Gebäude- standard:
Außenwände	1					23%	131,100 €/m ² BGF	0,23
Dach		0,75				15%	71,438 €/m ² BGF	0,23
Fenster und Außentüren	0,75					11%	47,025 €/m ² BGF	0,08
Innenwände und -türen	0,75					11%	47,025 €/m ² BGF	0,08
Deckenkonstruktion und Treppen	0,75					11%	47,025 €/m ² BGF	0,08
Fußböden	0					5%	00,000 €/m ² BGF	0,00
Sanitäreinrichtungen	0					9%	00,000 €/m ² BGF	0,00
Heizung	0					9%	00,000 €/m ² BGF	0,00
sonstige technische Ausstattung	0					6%	00,000 €/m ² BGF	0,00
gewichteter Kostenkennwert:	570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1.100 €/m ²	100%	rd. 344 €/m² BGF	0,70

• Korrekturfaktoren / Indexreihen

Der sich daraus ergebende Herstellungswert wird nun mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Wertverhältnisse der Wertermittlungsstichtags indiziert.

Regionale sowie ortsspezifische Besonderheiten werden, soweit sie nicht mit der herangezogenen Baupreisindexreihe berücksichtigt worden sind, durch die Anwendung eines regionalen und ortsspezifischen Korrekturfaktors zusätzlich berücksichtigt.

⇒ Index zum Wertermittlungsstichtag
(Statistisches Bundesamt IV / 2023):

hier gewählt: **1,791**

Die NHK stehen mit dem Bezugsjahr 2010 zur Verfügung. Seit 2018 steht der Baupreisindex vom statistischen Bundesamt Wiesbaden mit dem Basisjahr 2015 = 100% (1. Quartal 2023: 158,9%) zur Verfügung. Um die Normalherstellungskosten 2010 weiterhin nutzen zu können, ist eine Umindizierung erforderlich. Die NHK 2010 werden an den Bewertungsstichtag mit 179,1% (Stand 4. Quartal 2023) angepasst.

• Baunebenkosten

Zu den gewöhnlichen Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz wird der Kostengruppe 700 der DIN 276 entnommen. Sie sind bereits in den Kostenkennwerten mit ca. 19 % enthalten.

• Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Zeitraum, über den eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßem Gebrauch genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die die bauliche Anlage erwartungsgemäß am Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßem Gebrauch noch genutzt werden kann.

In der Praxis bedient man sich einer Hilfsmethode zur Abschätzung, indem man die Restnutzungsdauer (RND) aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage ableitet: **$RND = GND - \text{Alter}$** .

Für Gebäude solcher Art mit der Standardstufe $0,70 \approx 1,00$ ergibt sich nach der aktuellen Sachwertrichtlinie (Anlage 3) eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren. Das Baujahr liegt geschätzt zwischen 1930 und 1950, somit ist die Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten und die o. g. Hilfsmethode kann keine Anwendung finden.

Hier wird auf die Ermittlung der Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad nach § 16 ImmoWertV; RN 130 ff zurückgegriffen. Grundlage hierbei bildet ein s. g. Modernisierungsgrad, der eine Wertigkeitsskala von 1 bis 5 in aufsteigender Richtung beinhaltet, wobei 1 für ‚nicht modernisiert‘ den geringsten und 5 für ‚umfassend modernisiert‘ den höchsten Grad darstellt. Der einzelne Grad wird mit Hilfe eines Punktrasters bestimmt, dass in Auswertung mehrerer Kaufpreisfälle ermittelt wurde.

TABELLE 1: MODERNISIERUNGSGRAD

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	</= 1
2	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	</= 18

Die benötigten Punkte zur Ermittlung des Modernisierungsgrades werden für nachfolgende Elemente vergeben, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nur Modernisierungen der letzten 20 Jahre Eingang finden können. Die Punktverteilung ist äußerst kritisch vorzunehmen. Bewertet werden dürfen nur Modernisierungen und / oder Umbauten, die zu einem zeitgemäßen Gebäudestandard geführt haben. Die maximale Punktzahl, die ein Gebäude erhalten kann, beträgt 22. Die einzelnen Punkte können ggf. noch abgestuft werden, d.h. es dürfen auch Teilpunkte, je nach Wertigkeit der baulichen Maßnahme vergeben werden.

TABELLE 2: ZUR ERMITTLUNG DES MODERNISIERUNGSGRADS

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung	3	0
Verbesserung der Fenster	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuer Etagenheizung	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	2	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Einbau von Bädern	3	0
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden)	3	0
Änderung der Grundrissgestaltung	3	0
Summe (maximal)	22	0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer abhängig. Das dieser Tabelle zu Grunde liegende Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer ab einem Gebäudealter von 30 Jahren, abgestuft nach dem Modernisierungsgrad, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer \cdot Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird.⁴ Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

Im folgenden Schritt kann nun aus einer weiteren Tabelle die verlängerte RND, d.h. die maßgebende RND am Wertermittlungstichtag entnommen werden.

⁴ für die Streckung ist eine Kreisbogenfunktion unterstellt.

TABELLE 3: TABELLE ÜBER DIE VERLÄNGERTE RND BEI GEBÄUDEN MIT EINER GND VON 60 JAHREN AUF GRUND DURCHGEFÜHRTER MODERNISIERUNGEN IN ABHÄNGIGKEIT VOM MODERNISIERUNGSGRAD

2.5 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	60	60	60	60	60
5	55	55	55	55	55
10	50	50	50	50	52
15	45	45	45	47	51
20	40	40	41	45	49
25	35	35	38	42	48
30	30	30	35	40	46
35	25	27	32	38	45
40	20	23	29	37	44
45	16	20	27	35	43
50	12	18	26	34	43
55	10	17	25	33	42
≥ 60	9	16	24	33	42

Die Tabellenwerte gelten als Richtwerte, an denen die Sachverständige sich orientieren kann. Des Weiteren zeigt die Erfahrung, dass der Sachverständige heute der Praxis nur durch den Ansatz wesentlich kürzerer Nutzungsdauern gerecht werden kann. Denn bereits nach einigen wenigen Jahren entsprechen Gebäude in vielen Punkten nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Flexibilität, Ausstattungsqualität und Attraktivität. Bei unveränderter technischer Lebensdauer ist ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits dann zu Ende. Nur durch umfangreiche Erneuerungsinvestitionen kann die Nutzungsdauer verlängert werden. Die Sachverständige folgt der Empfehlung und legt eine Restnutzungsdauer von 9 Jahren der Wertermittlung zu Grunde.

• **Wertminderung wegen Alters**

Die Wertminderung wegen Alters (Alterswertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Vorhundertersatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung wird nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen (linearen Abschreibung) ausgegangen.

⇒ hier gewählt: **lineare Abschreibung**

• **Marktanpassung**

Entsprechend § 14 Abs. 2 ImmoWertV ist der Sachwert den allgemeinen Wertverhältnissen des regionalen Grundstücksmarktes anzupassen. Diese Faktoren werden im aktuellen Grundstücksmarktbericht unter Punkt 7.6 (Seite 97 ff.) dargestellt. Für freistehende Einfamilienhäuser der Baujahre bis 1918 mit Restnutzungsdauern von < 14 Jahre wird eine Marktanpassungsspanne von 0,39 bis 1,86 (ohne Mittelwert und Medianausweisung) angegeben. Diese Werte wurden aus insgesamt 3 Kauffällen des Jahres 2022 ermittelt. Mit Änderung der Marktsituation im zweiten Halbjahr 2022 sind die dem Marktanpassungsfaktor zugrundeliegenden

Verhältnisse von Kaufpreis zu Sachwert gesunken. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine sanierungsbedürftige Immobilie in mittlerer Wohnlage Lage handelt, wird auf einen Marktanpassung verzichtet bzw. ein Faktor von **1,00** als sachgerecht eingeschätzt.

• **Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (objektspezifische Merkmale)**

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Das aufstehende Gebäude ist nicht beräumt bzw. stark vermüllt sowie nicht gesichert. Kosten für die Sicherung und das Beräumen und Beseitigen von Vandalismusschäden sind nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung. In der Regel wird diese Problematik auf privatrechtlichem Weg zwischen den beteiligten Parteien geregelt bzw. durch Ersatzvornahme durch die Gemeinde. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Zwangsversteigerung im Rahmen einer Nachlasspflegschaft. Aus diesem Grund wird der Sachverhalt mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von **rd. 25.000 €**, der nicht mit tatsächlichen Kosten vergleichbar, ist gewürdigt.

5.3.2. Ermittlung des Gebäudesachwertes

⇒ Einfamilienhaus:			
⇒	NHK 2010 (§ 36 ImmoWertV und Anlage 4 ImmoWertV)		
	= 344 €/m ² BGF * 1,00 * 1,791	= 616,10 €/m ²	~ 616 €/m²
⇒	BGF = 383,00 m ² (s. Punkt 4.1.)		~ 383 m²
→	Wohnhaus: 616,00 €/m ² * 383,00 m ²	=	235.928 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen:			= 235.928 €
↓	Wertminderung bei linearer Abschreibung (§ 38 ImmoWertV) GND 60 Jahre; RND 9 Jahre 0,15 Alterswertminderungsfaktor	*	0,15
Sachwert der baulichen Anlage:			= 35.389 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV): 5% von 35.389 €			+ 1.769 €
Summe Gebäude und Außen- / Nebenanlagen:			= 37.158 €
→	zzgl. Bodenwert aus Punkt 5.2.1.	+	329.000 €
Sachwert des Grundstücks:			= 366.158 €
↓	Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse (§§ 21 ImmoWertV)	*	1
→	Zwischensumme	=	366.158 €
↓	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000 €
marktangepasster Sachwert des Grundstücks:			= 341.158 €
			≈ 341.000 €
Plausibilitätskontrolle → 366.200 € / 156,00 m ² Wohnfläche			= rd. 2.347 €/m ²

5.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Pkt. 5.1. erläutert, ist der Ertragswert die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodens. Mit dem Ertragswert wird also aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück sich nach dem ortsüblichen Mietniveau rentierlich verzinst.

Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert, der als stichtagsbezogener Zeitwert definiert ist, bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in die Zukunft gesetzten Erwartungen.

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Das Objekt erwirtschaftet somit derzeit keinen maßgebenden Ertrag. Für eine erneute Vermietung der leerstehenden Einheiten sind umfangreiche Maßnahmen notwendig, die derzeit nicht konkret benannt und auch beziffert werden können.

Somit entfällt eine Ertragswertermittlung, denn einer Vermietung des Objektes müssten folglich fiktive Mieteinnahmen zugrunde gelegt werden unter Gegenrechnung der hierfür notwendigen Modernisierungsmaßnahmen. Eine Ertragswertermittlung anhand fiktiver Mieteinnahmen kann den tatsächlichen Wert des Objektes nicht widerspiegeln. Aus diesem Grund wird auf eine Ertragswertermittlung verzichtet.

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Bei diesem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Aus diesem Grund sind für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) sowie die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes (Sachwert) von erstrangiger Bedeutung.

Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile **zum Wertermittlungstichtag 2024-01-04** folgenden Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks in der

Gemarkung: Dresden – Meußlitz
Flurstück: 44 / i
Grundbuch: Dresden – Meußlitz (Sachsen) Blatt 507; BV: Nr.1
aus dem Sachwert mit **340.000,00 €**
in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro.

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichem Wissen, gemäß ihrer Vereidigung als öffentlich bestellte Sachverständige ohne Einfluss Dritter gefertigt wurde.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dresden, den 2024-01-12

gez. _____

Anett Helff, Dipl.-Ing. (FH) ö.b.u.v. SV

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln 2007

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 06; Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung; 6. Auflage, Köln 2004

KLEIBER, WOLFGANG: WertR2006 – Wertermittlungsrichtlinien – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2006

KRÖLL, RALF: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage; Luchterhandverlag München / Unterschleißheim, 2004

RÖSSLER; LANGNER fortgeführt von **KLEIBER; SIMON; JOERIS; SIMON:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, München, 2004

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie) i. d. F. vom 20.3.2014

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 11.04.2019 (BGBl. I S. 65702)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III S. 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

SächsBO:

Bauordnung für das Land Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuverfassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004, insbesondere Artikel 5 des Gesetzes, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.5.2014, SächsGVBl. S. 200, 227

Hinweis:

Die vorgenannten Rechtsgrundlagen wurden in der jeweils gültigen aktuellen Fassung verwendet.

Sonstige Quellen

DIN 276 – Deutsche Industrienorm: Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten - in der aktuellen Fassung

DIN 277 – Deutsche Industrienorm: Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau - in der aktuellen Fassung

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT der Landeshauptstadt Dresden 2023

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden 2023

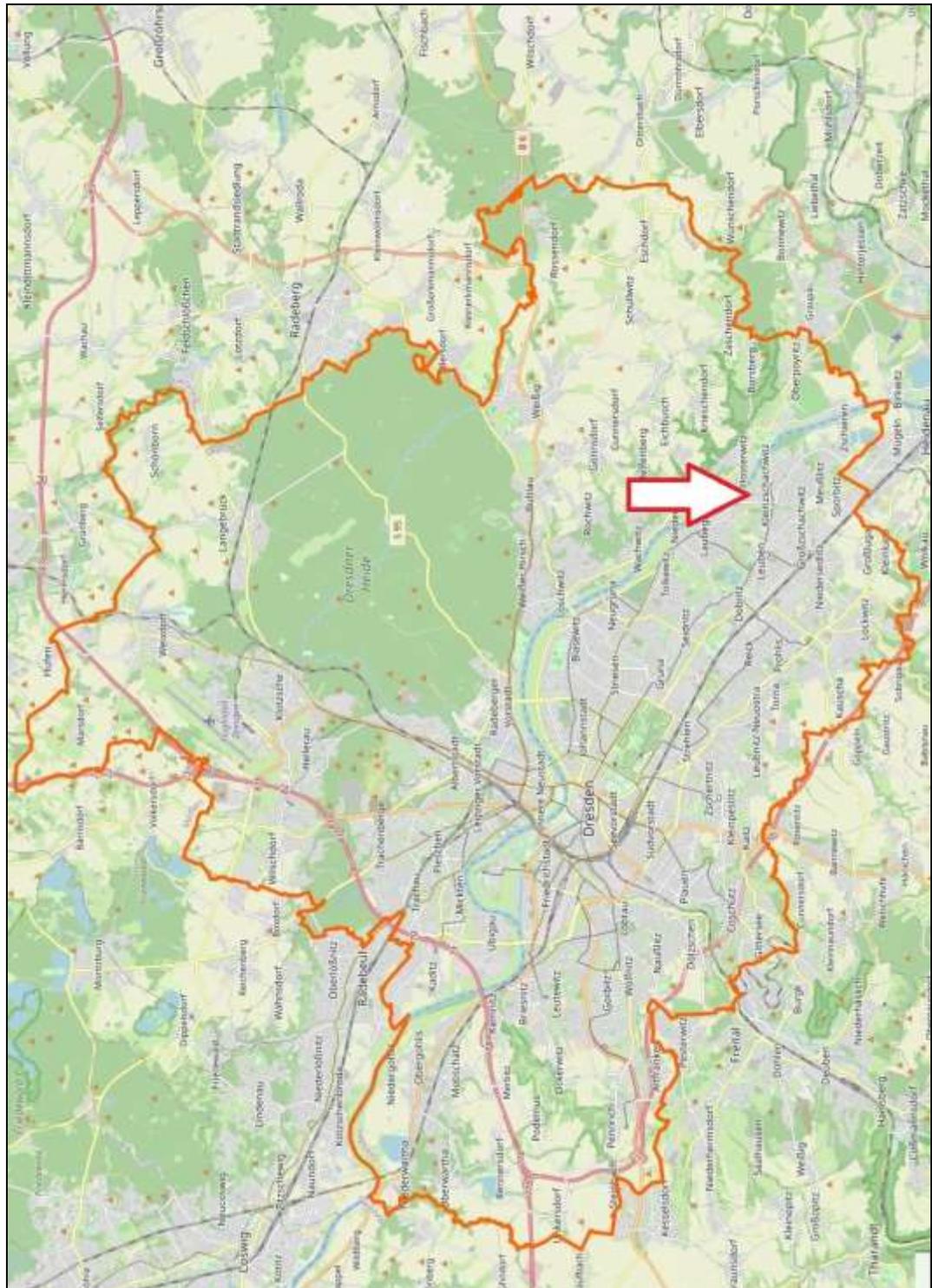
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift (in der jeweils aktuellen Veröffentlichung)

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. d.	an den	FNP	Flächennutzungsplan
i. d. F.	in der Fassung	B-Plan	Bebauungsplan
i. M.	im Mittel	GND	Gesamtnutzungsdauer
GA	Gutachter	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	BW	Bodenwert
GB	Grundbuch	BRW	Bodenrichtwert
MFH	Mehrfamilienwohnhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	WST	Wertermittlungstichtag
KG	Kellergeschoss	LGZ	Liegenschaftszinssatz
EG	Erdgeschoss	BWF	Barwertfaktor
OG	Obergeschoss	n	Jahre
DG	Dachgeschoss	LK	Landkreis
VH	Vorderhaus		
HH	Hinterhaus		

10. ANLAGEN...

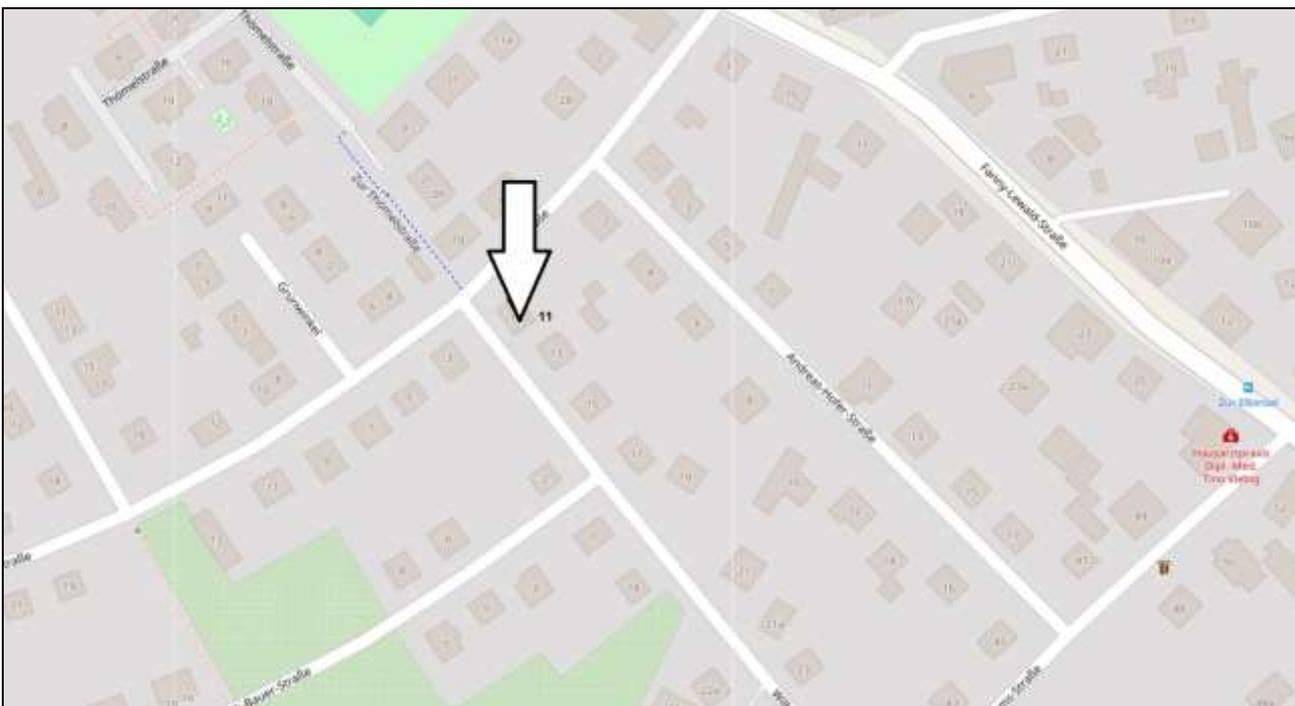
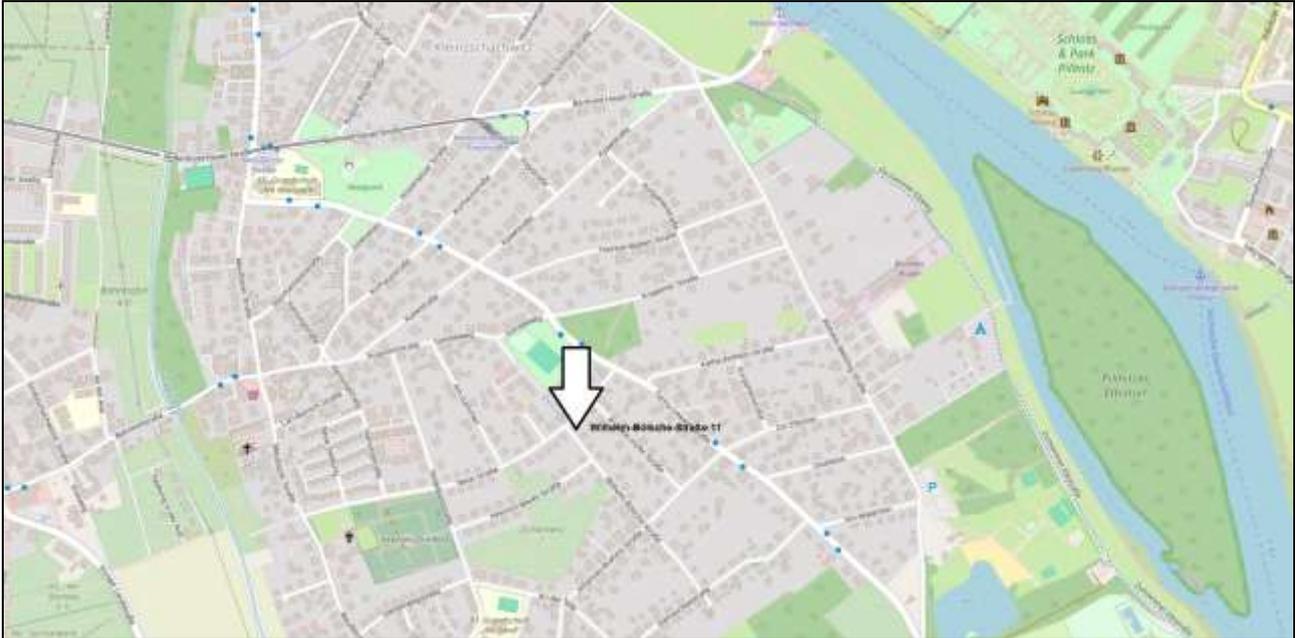
10.1. Übersichtsplan Region Dresden mit Stadtbezirk Leuben (o. M.)



© OpenStreetMap;

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

10.2. Übersichtsplan Stadtteil Kleinzschachwitz (o. M.)

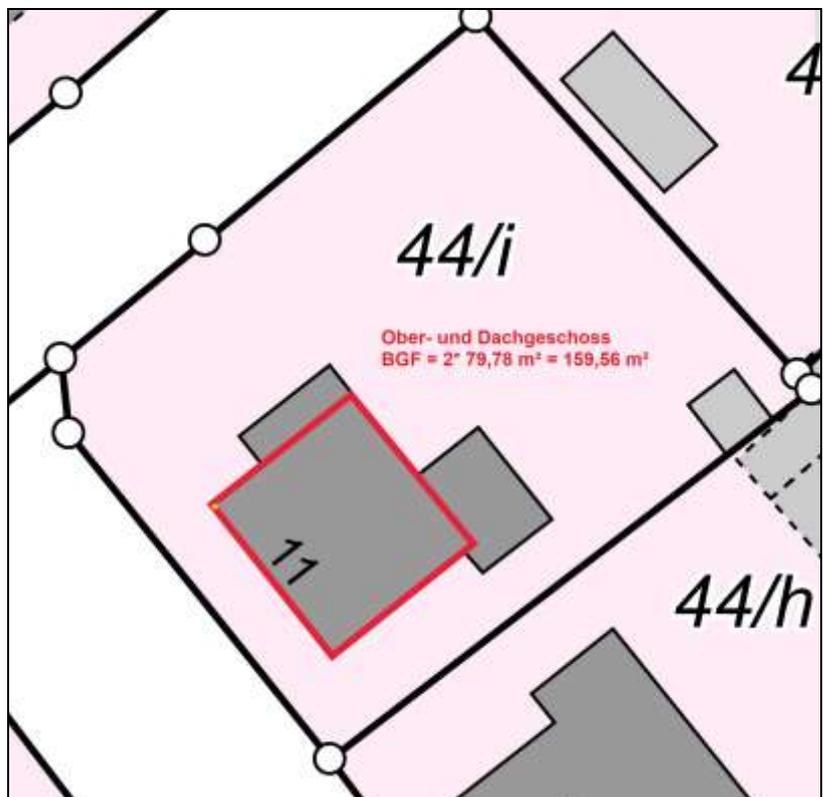


OpenStreetMap;
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte



10.4. Lageplan (o. M.)



10.5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

**Dresden.**
Dresdner

Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Bauaufsichtsamt

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
v. d. Frau Anett Helff
Weintraubenstraße 4
01099 Dresden

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie	Zimmer	Telefon	E-Mail	Datum
						04.12.2023

Grundstück: Wilhelm-Bölsche-Straße 11
Gemarkung/Flurstück: Meußlitz - 44 I
Vorhaben: **Auskunft Baulasten**
Aktenzeichen: **63/R/AK/04836/23** Eingang: 30.11.2023 vollständig:
Antragsteller/Bauherr: Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung, v. d. Frau Anett Helff, Weintraubenstraße 4, 01099 Dresden

Auskunft Eintrag Baulast

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 30.11.2023 können wir Ihnen mitteilen, dass im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden zu Lasten des oben genannten Grundstückes keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorliegen.

Nutzen Sie für Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis gern auch unser Baulasten Online-Formular (unter www.dresden.de - Suchbegriff: Baulastenverzeichnis).

Ostdeutsche Sparkasse Dresden IBAN: DE58 0525 0300 3159 0000 00 BIC: OSDDDE33XXX	Postbank IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0255 03 BIC: PBNKDE33	Rosenstr. 30, 01067 Dresden Telefon (0351) 4 88 37 41 Telefax (0351) 4 88 38 06	Sie erreichen uns über die Haltestellen: Haltepunkt Freiburger Straße Sprechzeiten: Mo 9-12 Uhr, Di und Do 9-12 und 13-17 Uhr sowie nach Vereinbarung
Deutsche Bank IBAN: DE 25 1207 0030 0527 7777 00 BIC: DEUTDE33XXX	Commerzbank IBAN: DE 76 8304 0000 0312 0740 00 BIC: COBADE33XXX	E-Mail(s): stadtverwaltung@dresden.de-mail.de baulasten@dresden.de www.dresden.de	Für Menschen mit Behinderung: Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail adware E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.dresden.de/sonstik.

10.6. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

						
Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden	Landeshauptstadt Dresden Umweltamt					
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung Frau Anett Helff Weintraubenstraße 4 01099 Dresden	Abteilung Wasser- und Bodenschutzbehörde					
Ihr Zeichen: 525 K 41-23	Unser Zeichen: 86.43-18-0238/33618 406338/23	Es informiert Sie	Zimmer	Telefon	E-Mail	Datum
		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	04.12.2023

Altlastenauskunft für das Grundstück Wilhelm-Bölsche-Str. 11 in 01259 Dresden, umfasst das Flurstück 44/i der Gemarkung Dresden-Meußlitz

Sehr geehrte Frau Helff,

zu Ihrer schriftlichen Altlastenanfrage vom 30.11.2023 können wir Ihnen mitteilen, dass das im Betreff genannte Grundstück im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert ist. Es liegen uns keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG¹ vor.

Hinweise:
Diese Auskunft bezieht sich nur auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen und berücksichtigt keine weiteren Umweltbelange. Sie basiert auf dem Datenbestand der Datenbank SALKA sowie der amtsinternen Themenkarte (Cardo) zum Datum der Ausfertigung.

Die Datenbank SALKA besteht aus dem Sächsischen Altlastenkataster² und dem Archiv zum Sächsischen Altlastenkataster³. Inhalt, Datenerfassung und -aktualisierung sowie Zugriffs- und Auskunftsrechte sind in der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das

¹ BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

² Im Sächsischen Altlastenkataster werden Daten zu Grundstücken, für die zukünftig weitere Maßnahmen nach BBodSchG erforderlich sind oder im Rahmen der baurechtlich zulässigen Nutzung erforderlich werden können, gespeichert.

³ Im Archiv des Sächsischen Altlastenkatasters werden Daten zu Grundstücken gespeichert, für die im Rahmen der Erkundung kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt wurde oder im Rahmen der Sanierung eine vollständige Dekontamination gemäß der zum Zeitpunkt der Sanierung/Archivierung nach § 4 Abs. 3, Satz 1 und Abs. 4 BBodSchG bestehenden Verpflichtung erfolgte.

Sächsische Sparkasse Dresden IBAN: DE58 8505 0300 1154 0000 00 BIC: SSKD33XXX	Deutsche Bank IBAN: DE81 8707 0000 0527 7777 00 BIC: DEUTDE33XXX	Sitz: Grunauer Str. 2 · 01069 Dresden Telefon: (03 51) 4 88 62 01 Telefax: (03 51) 4 88 99 62 01	Sie erreichen uns über die Haltestellen: Pimschischer Platz Sprechzeiten: Mo: 9 - 12 Uhr Di, Do: 9 - 12 Uhr und 13 - 17 Uhr
Postbank IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03 BIC: PBNKDE33	Commerzbank IBAN: DE 76 8504 0000 0112 0740 00 BIC: COBADE33XXX	E-Mails: umweltamt@dresden.de	Für Menschen mit Behinderung: Parkplatz, Aufzug, WC

Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente. Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter <http://www.dresden.de/kontakt> eingereicht werden.

- 2 -

Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK⁴) geregelt. Das Sächsische Altlastenkataster ist regelmäßig Grundlage der Altlastenauskunft. Eine Archivrecherche erfolgt nur, sofern im Antrag auf Auskunftserteilung auf die Planung einer sensibleren, als die bisher baurechtlich zulässige Nutzung hingewiesen wird.

Die Datenbank SALKA ist ein behördeninternes Arbeitsmaterial zur Aufbewahrung von Daten, die im Rahmen der Verdachtsfallbearbeitung bekannt werden. Es ist kein Bewertungskataster für Immobilien.

Da Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht generell auszuschließen sind, ist bei Abbruch-, Aushub- oder Baumaßnahmen darauf zu achten, ob sich Abriss- oder Bodenaushubmaterial in Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit auffällig vom Normalzustand unterscheiden. Dies wäre ein Hinweis auf eine mögliche Altlast oder schädliche Bodenveränderung. In solchen Fällen ist dies der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG⁵ anzuzeigen (Tel.-Nr.: 0351 488 6241). Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise. Bis dahin ist das ggf. kontaminierte Material so zu lagern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Sachbearbeiterin

⁴ VwVSächsAltK - Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster vom 29. Juni 2007 (SächsAbl. S. 1002), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 7. Dezember 2021 (SächsAbl. SDR. S. S 239)

⁵ SächsKrWBodSchG - Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

10.7. Fotodokumentation
10.7.1. Aussenansichten



FOTO 1: Blick in die Neue Straße



FOTO 2: Blick in die Wilhelm-Bölsche-Straße



FOTO 3: Gesamtansicht



FOTO 4: ehemalige Zufahrt von Neue Straße aus



FOTO 5: traufseitige Ansicht aus Nordwesten



FOTO 6: Garagenzufahrt im Anbau



FOTO 7: gartenseitige Ansicht



FOTO 8: Hauseingang

10.7.2. Innenansichten



Foto 9: Blick in den Keller - Schornstein



Foto 10: Erdgeschoss



FOTO 11: Erdgeschoss



FOTO 12: Bad



Foto 13: Kellertreppe



Foto 14: Obergeschoss



Foto 15: Dachgeschoss



Foto 16: provisorischer Deckenschluss