

GUTACHTEN

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

Eigentumswohnung Nr. W 3

Markt 16, 01723 Wilsdruff



Wohnfläche ca.: 81 m²

Verkehrswert: 116.000 €

Flurstück: 25/2, Größe: 1.093 m²

Miteigentumsanteil: 102 / 1.000

- **WERTERMITTLUNGS-
OBJEKT:** Sondereigentum an der 3-Zimmerwohnung Nr. W 3 (Maisonette) nebst Abstellraum A 4, Sondereigentum zum Wertermittlungsstichtag vermietet
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
- **AKTENZEICHEN:** 525 K 109/23
- **WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG:** 8. Oktober 2024
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 14. Dezember 2024

Internet-Ausfertigung, gekürzte Ausgabe



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückszustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Teilungserklärung + Objektverwaltung.....	7
3.1.3	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	8
3.1.4	Rechte und Belastungen.....	9
3.1.5	Beitragsrechtlicher Zustand.....	10
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	10
3.2.1	Lage und Verkehr.....	11
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	11
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	12
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	13
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	13
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	14
3.3.3	Zustand der baulichen Anlagen.....	14
3.3.4	Beschreibung des Sondereigentums Nr. W 3.....	15
3.3.5	Ermittlung der Wohnfläche.....	16
3.3.6	Bemessung der Restnutzungsdauer.....	16
4	Wertermittlung.....	17
4.1	Bodenwertermittlung.....	18
4.2	Ertragswert des Sondereigentums.....	19
4.2.1	Rohertrag.....	20
4.2.2	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten.....	21
4.2.3	Liegenschaftszinssatz.....	22
4.2.4	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	24
4.2.5	Ertragswert.....	24
4.3	Plausibilitätskontrolle.....	25
5	Verkehrswert.....	26
6	Vorgefundene Gegenstände.....	27
7	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	27
8	Abschließende Erklärung.....	27

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

ZV-Sache:	Markt 16, 01723 Wilsdruff, Sondereigentum W 3
Geschäftsnummer	525 K 109/23
Baujahr ca., Objektart	1907, gelegen in einem 2008 modernisierten Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 7 Wohnungen und 3 GE
Lage	im Zentrum am Markt von Wilsdruff gelegen
Grundstücksgröße	1.093 m ² (Miteigentumsanteil: 102/1.000)
Wohnfläche ca.	81 m ² (nach Grundakte AG)
Vorschuss, Heizungsart	214,86 € / Monat (WP 2025), Gaszentralheizung
Zuschnitt, Zustand	3 Zimmer Maisonettewohnung 1./2. OG - zeitgemäße Ausstattung, Sanierung ca. 2008 - zzgl. Sondereigentum am Abstellraum A4
Vertragszustand / Ertrag	nach Auskunft zum Ortstermin ist das Wohnungseigentum vermietet, der Mietvertrag wurde zu 10/2024 gekündigt, geschätzte marktübliche Nettokaltmiete p.a. 6.320 €
Wertermittlungsstichtag	8. Oktober 2024

Verkehrswert: 116.000 €



straßenseitige Ansicht mit SE-Nr. W 3 im 1.OG/DG aus Norden



WG (Eckgebäude) aus Richtung Südost, SE-Nr. W 3 im 1.OG/DG an Meißner Straße



hofseitige Ansicht mit SE-Nr. W 3 im 1.OG/2.OG, Erschließung über Laubengang



hofseitige Ansicht mit SE-Nr. W 3 im 1.OG/2.OG und Abstellraum A4



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 13. Juni 2024 des Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden, wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

102/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Markt 16 verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. W 3 nebst Abstellraum A 4, bezeichnet laut Aufteilungsplan, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Wilsdruff Blatt 2318, gelegen in einem 2/3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus.

Wertermittlung

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

Wertermittlungsstichtag

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

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 8. Oktober 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 8. Okto-

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

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

³ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022



ber 2024. Während des Termins wurde das Sondereigentum Nr. W 3 in all seinen Räumen, der Aufgang, das Nebengebäude mit Abstellräumen und die Außenanlagen besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 25.09.2024 eingeladen.

anwesend:

- Vertreterin der Mieter
- der Sachverständige

nicht anwesend:

- Schuldner
- Gläubigerin

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

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

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

- Beschluss vom 13. Juni 2024
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszuges aus dem Grundbuch Blatt 2318 vom 08.04.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Teilungserklärung nebst der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.03.2008
- schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung vom 23.10.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Wilsdruff - Stadtplanungsamt vom 09.10.2024 bezüglich Planungsrecht, Erschließungsbeiträge, Schutzgebiete und Satzungen
- schriftliche Auskunft Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge - Bauaufsicht vom 27.09.2024 bezüglich Baulastenverzeichnis
- Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024
- Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 15.11.2024
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie ergänzende mündliche Auskünfte
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

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

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



3 Grundstückszustand

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

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

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

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 08.04.2024 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungstichtag keine Änderungen erfolgten.

Wohnungs-Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Dippoldiswalde	Wilsdruff	2318

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
	102 / 1.000		Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
1	Wilsdruff	25/2	Markt 16 Gebäude- und Freifläche	1.093
	- verbunden mit dem Sondereigentum der Wohnung Nr. W 3 und Abstellraum Nr. A 4 laut Aufteilungsplan - Sondernutzungsrechte sind vereinbart. - Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 09.04.2008			

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

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
3a-c	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 28.03.2011

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Wegerecht zum Gehen und Fahren für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 26/1 der Gemarkung Wilsdruff (Grundbuch von Wilsdruff Blatt 1211). Gemäß Ersuchen des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom 28.01.1997
3	1	gelöscht
4	1	Grunddienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flst. Nr. 26/1 und 25/3, Blatt 1211,



		BV-Nr. 1,2, Gleichrang mit Abt. II Nr. 5,6,7 gemäß Bewilligung vom 22.12.2008
5	1	Grunddienstbarkeit (Elt-Stromleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flst. Nr. 26/1 und 25/3, Blatt 1211, BV-Nr. 1,2, gemäß Bewilligung vom 22.12.2008
6	1	Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flst. Nr. 26/1 und 25/3, Blatt 1211, BV-1,2, gemäß Bewilligung vom 22.12.2008
7	1	Grunddienstbarkeit (Telefonleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Flst. Nr. 26/1 und 25/3, Blatt 1211, BV-1,2, gemäß Bewilligung om 22.12.2008
8	1	kein Bezug in dieser Ausgabe
9	1	gelöscht
10	1	kein Bezug in dieser Ausgabe
11	1	gelöscht
12	1	kein Bezug in dieser Ausgabe
13	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

3.1.2 Teilungserklärung + Objektverwaltung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungs- und Teileigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG⁴, den Beschlüssen der Wohnungs- und Teileigentümer sowie der Teilungserklärung.

Der Sachverständige hat die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung / ggf. Nachträge vom 09.04.2008 einschließlich der zugehörigen Aufteilungspläne gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.03.2008 eingesehen. Der Teilungserklärung / ggf. Nachträge sind keine für Wohnungs- und Teileigentum untypischen, positiv oder negativ wertbeeinflussenden Gegebenheiten zu entnehmen, die in der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen sind.

Sondereigentum

Zum Sondereigentum gehören u. a. Fußbodenbelag, Deckenputz, nichttragenden Zwischenwände, Innentüren, die Innenseiten der Außenfenster, Wasserleitungen an der gemeinsamen Steigleitung, Versorgungsleitungen für Strom, Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper, Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung.

Gemeinschaftseigentum

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

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



Sondernutzungsrechte

Es bestehen gemäß vorliegender Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an 2 Parkplätzen im Freien, dem Sondereigentum Nr. W 3 wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Objektverwaltung

- | | |
|---|---|
| <i>WEG-Verwalter:</i> | • K & G Immobilienservice GmbH & Co. KG, Wielandstraße 15, 01723 Wilsdruff |
| <i>Vorschuss:</i> | • der Vorschuss beträgt nach Auskunft der WEG-Verwaltung gemäß Wirtschaftsplan 2025 für das Sondereigentum Nr. W 3 → 214,86 € / Monat incl. Kosten für Heizung |
| <i>Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum:</i> | • keine bekannt gemacht |
| <i>Erhaltungsrücklage:</i> | • nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage der WEG per 31.12.2023 ca. 37.361€ |
| <i>Sonderumlagen:</i> | • nach vorliegenden Unterlagen (Auskunft WEG-Verwaltung) wurde bis zum Wertermittlungsstichtag <u>kein</u> diesbezüglicher Beschluss das Wertermittlungsobjekt betreffend gefasst |
| <i>Energieausweis:</i> | • Ein Energieausweis liegt vor |
| <i>eingesehene Versammlungsprotokolle:</i> | • aus 2023-2024 der Eigentümergemeinschaft ergaben sich keine werterheblich zu berücksichtigenden Informationen |
| <i>Zwangsverwaltung:</i> | • die Zwangsverwaltung ist nicht angeordnet |

3.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan (Satzung) für Wilsdruff weist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Nach Auskunft der zuständigen Stadtverwaltung Wilsdruff handelt es sich um einen Bereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang



bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Die Aufhebung der Sanierungssatzung 2019 hat keine Auswirkungen auf die Fortgeltung der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 83 Sächsische Bauordnung (Sächs-BO). Diese gilt bis auf Weiteres unverändert fort. Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung haben daher auch weiterhin bei allen Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie sonstigen baulichen Veränderungen an Gebäuden, Neben- und Außenanlagen sowie Werbeanlagen, die „Gestaltungssatzung“ einzuhalten, auch wenn es sich um verfahrensfreie Bauvorhaben handelt.

Die Stadtverwaltung Wilsdruff hat keine weiteren Satzungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

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

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

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

Zusammenfassung

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

3.1.4 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

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

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

Anmerkung zu den Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches

Ifd. Nr. 2,4,5,6,7: Grunddienstbarkeiten für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 25/3 und 26/1 bezüglich Wege- und Leitungsrechte. Die Bewilligung vom 22. Dez. 2008 wurde eingesehen. Darin wurden auszugsweise nachfolgende Verpflichtungen auferlegt:

Das Grundstück (Flurstücke 25/3 und 26/1) besitzt keine eigene Erschließung an eine öf-



fentliche Straße (EFH in 2. Reihe), insofern werden vorbezeichnete Dienstbarkeiten benötigt für die Erschließung des herrschenden Grundstücks. Die Leitungen und das Wege-recht verlaufen im Bereich der gemeinsam benutzen Hoferschließung auf dem Flurstück 25/2. Für die Unterhaltung/Reparatur ist allein das herrschende Grundstück zuständig.

Eine signifikante Wertminderung durch die Grunddienstbarkeiten aufgrund der bestehen-den sowie genutzten Versorgungs- und Mitbenutzungssituation sowie der genehmigten Bebauung der Gesamtanlage ist für das Sondereigentum Nr. W 3 nicht erkennbar, ein Marktteilnehmer würde aufgrund dieser Situation keine Wertrelevanz für das Wertermitt-lungsobjekt ableiten.

Bauaufsicht

Keine baubehördlichen Beschränkungen/Auflagen bekannt geworden.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Ge-mäß Schreiben des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bezüglich Baulas-tenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In die-sem Gutachten wird von einer baulastenfreien Situation zum Wertermittlungsstichtag aus-gegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Wilsdruff steht das Wertermittlungsobjekt (WGH) unter Denkmalschutz. Bezeichnung: Wohnhaus über Eck (ursprünglich zwei Häuser) mit Läden in geschlossener Bebauung

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Gemäß diesbezüglicher Auskunft beim Ortstermin ist das Bewertungsobjekt noch vermie-tet. Der Mietvertrag wurde durch die Gläubigerin zur Einsicht zur Verfügung gestellt, er enthält keine wertrelevanten Besonderheiten und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlos-sen.

3.1.5 Beitragsrechtlicher Zustand

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

Für das zu bewertende Grundstück (Markt 16) fallen nach derzeitigen Sach- und Rechts-lage gemäß Auskunft keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Das Grundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

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



3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt (Eigentumswohnung W 3) liegt an der öffentlichen Meißner Straße (S 192) und in direkter Nähe zum Stadtkern (Am Markt) von Wilsdruff.

Wilsdruff⁵ ist eine Kleinstadt am Bach Wilde Sau westlich von Dresden im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Wilsdruff zählt 14 Ortsteile, welche sich auf ca. 80 qkm erstrecken. Im Norden grenzt Wilsdruff an den Landkreis Meißen, im Osten an die Landeshauptstadt Dresden und die Stadt Freital, im Süden an die Stadt Tharandt und im Westen an den Landkreis Mittelsachsen.

Wilsdruff bietet eine gute Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Idylle. Die Makrolage ist durch die Nähe zu Dresden und die gute Verkehrsanbindung geprägt, während die Mikrolage von einer guten Infrastruktur und einer vielfältigen Wohnlandschaft gekennzeichnet ist.

Der Markt in Wilsdruff ist ein zentraler Platz im Herzen der Stadt. Er wurde um das Jahr 2000 neu gestaltet und behielt dabei seine mittelalterlichen Wurzeln bei. Rund um den Markt gibt es eine Vielzahl von Geschäften, von Bäckereien bis hin zu Modeboutiquen. Zahlreiche Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein. Der Marktplatz ist selbst eine Sehenswürdigkeit mit seiner historischen Bebauung und dem Marktbrunnen.

Die Wohn- und Geschäftslage des Wertermittlungsobjektes wird als „mittlere bzw. gute Wohn- und Geschäftslage“⁶ eingeschätzt. Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gut gesichert (u.a. Umgebung am Markt).

Grün- und Erholungsflächen (z. B. der Tharandter Wald im Süden von Wilsdruff) sind vom Wertermittlungsobjekt gut zu erreichen. KFZ-Parkmöglichkeiten für die Anwohner befinden sich auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf gegenüber liegenden öffentlichen Parkflächen.

Die Autobahn A4 ist in der Nähe und über die Anschlussstelle Wilsdruff gut erreichbar. Wilsdruff liegt an der Bundesstraße B 98, die eine wichtige Verbindung zwischen Dresden und Chemnitz darstellt. Ein gut ausgebautes Netz an Kreisstraßen verbindet Wilsdruff mit den umliegenden Gemeinden und Städten. Wilsdruff ist durch mehrere Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Dresdner Verkehrsbetriebe (DVB) sowie Regionalbusunternehmen bieten Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Es gibt keinen direkten Bahnanschluss in Wilsdruff. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Radebeul und Freital.

3.2.2 Information zur demografischen Situation

Zwischen 2011 und 2022 zeigte sich im LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ein Bevölkerungsentwicklung um ca. -0 %, in der Stadt Wilsdruff ein relativer Bevölkerungszuwachs über die letzten 12 Jahre von 7,6 %.

Nach Auskunft der Bertelsmann-Stiftung⁷ zur demografischen Entwicklung der Region Wilsdruff, wird der Demografie-Typ 4 eingeschätzt, d. h. „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“. Der Indikatorenpool stellt zu den Politikfeldern Kennzahlen bereit, anhand derer ein detaillierter Blick auf die demographische Entwicklung möglich ist. Er dient als Frühwarnsystem und stellt Transparenz über die demographische Entwicklung in der Kommune her. Er umfasst Indikatoren aus Daten der Statistische Ämter der Länder, der Bundesagentur für Arbeit, der infas GEOdaten und des Stifterverbands Wissenschaftsstatistik.

Die Stadt Wilsdruff zählt zum Stichtag 30.04.2023 incl. aller Ortsteile und Hauptwohnsitz insgesamt ca. 14.700 Einwohner.

5 u.a.: Wikipedia

6 mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut

7 www.wegweiser-kommune.de



3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:**
- Grundstück bebaut mit 2/3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit 7 Wohnungen, 6 Garagen und 3 Gewerbeeinheiten in geschlossener Bauweise (Eckgebäude)
 - gemäß Teilungserklärung / ggf. Änderungen vom 09.04.2008 wurde die Gebäudeanlage mit der Sanierung in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.
- Ertragsverhältnisse:**
- Der Mietvertrag lag zur Einsichtnahme vor. Der Mietvertrag wurde mit Beginn zum 01.05.2015 abgeschlossen und enthält die marktüblichen Vereinbarungen. Zum Wertermittlungsstichtag wird nach Auskunft der Gläubigerin eine Nettokaltmiete von 450,00 € gezahlt. Dies entspricht einem Wert von ca. 5,55 €/m² bezogen auf 81 m² Wohnfläche.
 - Nach Auskunft zum OT wurde der Mietvertrag vom Mieter zum 31.10.2024 fristgemäß gekündigt.

Grundstückszuschnitt⁸ und Oberfläche

Das 1.093 m² große Grundstück⁹ ist regelmäßig geformt. Die mittlere (Straßen-) Breite beträgt ca. 20 m bei weitgehend ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die Form und Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

- Fahrbahn:**
- 2- spurige asphaltierte Staatsstraße, lageüblich
- Geh- /Radwege:**
- beidseitig vorhanden, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:**
- Wertermittlungsgrundstück: Sondernutzungsrechte an 2 Pkw-Stellplätzen und 6 Garagen (Sondereigentum)
- Beleuchtung:**
- im Straßenraum einseitig vorhanden
- Unterhaltungszustand:**
- insgesamt „gut“, annähernd vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Mischgebiet (ehemaliges Sanierungsgebiet)
- Zuwegung:**
- Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an die zum öffentlichen Anbau bestimmte Meißner Straße

Ver- und Entsorgungsanlagen

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

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

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere Immissionsbelastungen, insbesondere durch Straßenverkehr auf der Meißner Straße (Staatsstraße 192), feststellbar.

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden. Der Verkehrswert wird unter

⁸ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.
⁹ nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch



der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 8. Oktober 2024 sowie die vorliegenden Grundakten des Amtsgerichts Dippoldiswalde und sonstigen Beschreibungen.

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

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

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurden das Grundstück mit den zugehörigen Außenanlagen und das Wohn- und Geschäftshaus (Außenflächen, Laubengang, Nebengebäude). Das Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. W 3 konnte in all seinen Räumen besichtigt werden

Gebäudeart

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem 2/3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus (Erd- Ober- und Dachgeschoss) bebaut.

Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

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

- das Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum Nr. W 3 im Ober- und Dachgeschoss befindet, wurde gemäß vorliegenden Unterlagen (Energieausweis) ca. 1907 errichtet
- 2008 grundlegende Sanierung/Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses

Gebäudekonzeption und Nutzung

- Grundstück bebaut mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus (Eckhaus) in geschlossener Bauweise
- insgesamt stehen 7 Wohnungen mit jeweils 2-3 Zimmern und 3 Gewerbeeinheiten im EG zur Verfügung
- ein Teil der Wohnungen wird über einen Laubengang im OG erschlossen, u.a. SE-Nr. W 3
- hofseitig befindet sich ein Nebengebäude mit 6 Garagen, im OG liegen die Abstellräume der Wohnungen als Sondereigentum
- Der hofseitige Zugang zu den Wohnungen erfolgt über einen Durchgang an der Meiß-



ner Straße

Die Aufteilung des Sondereigentums W 3 kann in der Anlage 4 dem abgedruckten Grundrissplan entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der in den Grundakten des Grundbuchamtes des AG Dippoldiswalde vorgefundenen Plänen.

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

<i>Tragwerkskonstruktion:</i>	• Mauerwerksbauweise
<i>Fundamente:</i>	• Streifen- und Einzelfundamente
<i>Kellerwände:</i>	• nur Vorderhaus (Markt 16 vorhanden) • Mischmauerwerk
<i>Sockel:</i>	• verputzt
<i>Außenwände:</i>	• Mischmauerwerk
<i>Decken:</i>	• Massiv- und Holzbalkendecken
<i>Fassade:</i>	• farbige Putzfassade • WDVS vorhanden
<i>Dach:</i>	• Satteldächer • Eindeckung mit Biberschwanzdoppeldeckung
<i>Entwässerung:</i>	• Außenentwässerung
<i>Innenwände:</i>	• Ziegelmauerwerk, unterschiedliche Stärken • Gipskartonplattenwände
<i>Heizung:</i>	• Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
<i>Treppenraum:</i>	• hofseitige außen liegende Massivtreppe • Erschließung der Wohnungen über einen Laubengang bzw. Treppenhaus (Vorderhaus)
<i>Hauseingangsbereich:</i>	• über Durchgang an der Meißner Straße • Klingeltableau • außen angeordnete Briefkästen
<i>Aufzug:</i>	• Personen-Aufzug nicht vorhanden
<i>Balkone/Terrassen:</i>	• teilweise vorhanden
<i>Besonderheiten:</i>	• keine wesentlichen vorhanden

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine hofseitige, gepflegte Grünanlage mit durchschnittlicher Aufenthaltsqualität. Die innere Erschließung erfolgt mit Betonpflaster/Rasengittersteinen befestigte Wege und Abstellplätze. Der Außenbereich wird durch die Grenzbebauung und eine Hecke/Mauer abgegrenzt.

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

3.3.3 Zustand der baulichen Anlagen

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung sind derzeit als Maßnahme geplant, die Außentreppe



zur Erschließung der Wohnungen instand zusetzen (Schäden durch eindringende Feuchtigkeit), Finanzierung über die Erhaltungsrücklage.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis auf Basis des Energiebedarfs des Gebäudes (Erdgas) wurde dem Sachverständigen vorgelegt, der Endenergiebedarf liegt bei 69,92 kWh/(m²a), Stand 03/2020 und liegt somit in einem unterdurchschnittlichen Bereich für die Baujahresklasse.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden:

Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich nach äußerer Inaugenscheinnahme in einem „normalen“¹⁰, altersbedingten Unterhaltungszustand ohne größere Vandalismusschäden (Graffiti). Weitere auffällige Schäden oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Notwendige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden offensichtlich durchgeführt.

3.3.4 Beschreibung des Sondereigentums Nr. W 3

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

- | | |
|--|---|
| <i>Lage des Sondereigentums:</i> | • Das Sondereigentum Nr. W 3 befindet im 1/2. Obergeschoss (Maisonette), siehe hierzu auch Anlage 4 zu diesem Gutachten |
| <i>Raumaufteilung lt Aufteilungsplan:</i> | • 1. OG: Eingangsdiele, Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC
• 2. OG: 2 Zimmer, Ankleidezimmer, Badezimmer, Diele, Loggia |
| <i>Grundrissgestaltung:</i> | • zeitgemäße Grundrissgestaltung |
| <i>Besonnung, Belichtung, Belüftung:</i> | • gut, Querbelüftung ist aufgrund des Wohnungsschnittes möglich |
| <i>nicht zu (Wohn)zwecken dienende Räumlichkeiten:</i> | • zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum (Sondereigentum) |
| <i>Sondernutzungsrechte:</i> | • keine |

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums Nr. W 3

- | | |
|--|---|
| <i>Fußböden:</i> | • Laminatböden in den Wohnräumen
• Eingangsdiele, Badezimmer und Küche gefliest |
| <i>Wände:</i> | • verputzt und gestrichen
• Küche mit Fliesenspiegel
• Bäder zwischen 1,2 m bis 2 m hoch gefliest |
| <i>Decken:</i> | • gestrichen |
| <i>Innentüren:</i> | • erneuerte, glatte Türen in Holzoptik |
| <i>Wohnungstür:</i> | • helle Holzeingangstür mit Glaseinsatz, zeitgemäß |
| <i>Fenster/ -sicherung:</i> | • Holzfenster, erneuert, 2-fach verglast |
| <i>Sanitäre Installation, Sanitäröbekte:</i> | • Badezimmer mit Fenster
• Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken, Wand-WC
• Gäste-WC im 1. OG
• zeitgemäßer Standard |

¹⁰ Kennzeichnend hierfür: normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanlauf (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).



- Beheizung:** • Fußbodenheizung
- Warmwasser:** • zentrale WW-Versorgung
- Elektroinstallation:** • erneuerte Ausstattung
- Balkon/Terrasse:** • Loggia vorhanden
- Besonderheiten:** • innenliegende Wendelholztreppe (Maisonettewohnung)

Es wird ein zeitgemäßer, durchschnittlicher Ausstattungsstandard¹¹, der dem Sanierungsjahr 2008 zugeordnet werden kann, festgestellt.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen:

- keine wesentlichen erkennbar

3.3.5 Ermittlung der Wohnfläche

Wohn-/Nutzfläche:

<i>Wohnungseigentum Nr.</i>	<i>Gebäudelage</i>	<i>Wohnfläche</i>	<i>Grundlage</i>
W 3	1/2. OG	81 m ²	Kaufvertrag v. 10.03.2008

gemäß den vorliegenden Unterlagen (Grundakte des Amtsgerichts Dippoldiswalde, Berechnungsgrundlage WoFIV). In den vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte ist auch eine Grundrisszeichnung enthalten. Eine überschlägige Überprüfung der verzeichneten Maße stimmte weitestgehend mit der Angabe aus dem Kaufvertrag überein. Daher wird für die weitere Wertermittlung o. g. Nutzfläche als „Wohnfläche“ angenommen.

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

3.3.6 Bemessung der Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein 2008 umfassend saniertes Wohn- und Geschäftshaus, in dem das Wohnungseigentum Nr. W 3 gelegen ist. Aus dem Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag eingeschätzten „mittleren Modernisierungsgrad“, entsprechend Grundstücksmarktbericht 2024¹² ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Ergebnisse

Restnutzungsdauer RDN: ca.	41 Jahre (nach Modellparameter GAA)
Baujahr ca.:	1907
Modernisierungen (Zeit / Umfang):	2008 (gemäß Pkt. 3.3.3)
Modernisierungselemente:	10 Punkte am Wertermittlungsstichtag
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad

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

¹² Seite 88, Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024



4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹³ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

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

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

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

Objekte vergleichbarer Merkmale (Baujahr, Modernisierung, Lage) liegen nur in geringer Anzahl bzw. ohne ausreichende Differenzierung werterheblicher Merkmale vor, so dass auf dieser Grundlage keine statistisch ausreichend gesicherte Aussage hinsichtlich des Bewertungsobjektes möglich ist. Der Vergleich der Wertermittlungsergebnisse mit Marktdaten dient stützend der Ergebnisplausibilisierung.

Kaufentscheidungen zu vergleichbaren Objekten werden den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend nach Ertragsgesichtspunkten getroffen. In nur Einzelfällen erfolgt ein Erwerb auch zur Eigennutzung. Vorliegend wird die Erwerbsmöglichkeit mit der Absicht einer Gewinnerzielung aus Mieteinnahmen entsprechend der Ertragssituation unterstellt, so dass das Ertragswertverfahren gem. ImmoWertV §§ 27 – 34 zur Wertermittlung geeignet ist.

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

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

¹³ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



Hinweis

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

4.1 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2024 mit 79 €/m² bei einer Grundstücksgröße von 500 m² ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit weiteren Merkmalen:

- baureifes Land, gemischte Baufläche, geschlossene Bauweise, beitragsfrei
- Ergänzung zur Art der Nutzung: Mehrfamilienhäuser

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

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

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 2: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Die konjunkturelle Entwicklung ab dem 1. Januar 2024 bis zum Wertermittlungstichtag ist zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird keine signifikante Veränderung eingeschätzt.



- Bauliche Nutzung Geschossflächenzahl/WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für Geschossbaugrundstücke MFH, WGH – überwiegend Wohnen) wurden vom GAA nicht veröffentlicht.
- zu erwartende Erschließungsbeiträge gemäß Auskunft fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an - keine Anpassung erforderlich
- Infrastruktur, Straßenausbau übereinstimmend - keine Anpassung erforderlich
- direkte Nachbarschaft übereinstimmend - keine Anpassung erforderlich
- Richtwertzone, stadträumliche Lage: Mischgebiet - keine Anpassung erforderlich
- Geometrie regelmäßig, keine Anpassung erforderlich

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

Rechte und Belastungen

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

Tabelle 3: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungsfaktor
Bodenrichtwert (BRW):	79 €/m²	...	x...
Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	Stichtag: 1. Januar 2024	nein	1,00
Bauliche Nutzung	GFZ ^{Lage} = k. A.	GFZ ^{Ist} = k. A.	1,00
Erschließungsbeiträge:	beitragsfrei	nein	1,00
Infrastruktur, Straßenausbau	vergleichbar	nein	1,00
direkte Nachbarschaft	vergleichbar	nein	1,00
Richtwertzone, stadträumliche Lage:	übereinstimmend	nein	1,00
Geometrie	regelmäßig	nein	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenwert		= rund	79 €/m²
Bodenwert gesamt	1.093 m² x 79 €/m²	=	86.347 €
hierauf entfallen auf das Sondereigentum Nr. W 3 rd. 102 / 1.000			8.800 €

4.2 Ertragswert des Sondereigentums

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Hinsichtlich der Ertragsverhältnisse ist zu überprüfen, ob marktübliche Erträge aus zulässigen Nutzungen dauerhaft während der Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes



erzielbar sind. Die bei ordnungsgemäßer Nutzung marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (JNKM, Rohertrag) ist um die nicht auf Mieter umlegbaren marktüblichen Bewirtschaftungskosten (BewK) zu mindern. Der entsprechende Reinertrag ist um den Betrag der angemessenen Bodenwertverzinsung zu vermindern und sodann entsprechend der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Die Höhe des maßgeblichen und zugrunde zu legenden Kapitalisierungszinssatz i.S. BauGB § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 ist abzuleiten nach ImmoWertV § 14 aus Lage-, Ertrags- und Objektverhältnissen auf Grundlage entsprechender geeigneter Kaufpreise.

4.2.1 Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Vertragsmiete Wohnung

Der Mietvertrag lag zur Einsichtnahme vor. Der Mietvertrag wurde mit Beginn zum 01.05.2015 abgeschlossen und enthält die marktüblichen Vereinbarungen. Zum Wertermittlungsstichtag wird nach Auskunft der Gläubigerin eine Nettokaltmiete von 450,00 € p.M. gezahlt. Dies entspricht einem Wert von ca. 5,55 €/m² bezogen auf 81 m² Wohnfläche.

Marktübliche Wohnungsmieten (ortsübliche Vergleichsmieten)

Als marktüblich können nur die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag (ImmoWertV) durchschnittlich erzielbaren Erträge, bei Wohnraum in erster Linie ortsübliche Vergleichsmieten (§ 558 Abs. 2 BGB) zugrunde gelegt werden, für die eine längerfristige Stabilität angenommen werden kann.

Ortsübliche Vergleichsmieten können sich aus dem Mietspiegel ergeben, einer Übersicht über für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten (NKM) je m² Wohnfläche für nicht preisgebundene Wohnungen des freien Wohnungsmarktes („qualifizierter Mietspiegel“). Für die Stadt Wilsdruff wurde bisher kein Mietspiegel erstellt.

Für Städte, die keinen aktuellen Mietspiegel haben, können hilfsweise die Mieten der Miet- und Pachtpreisübersicht des Gutachterausschusses und sonstiger diesbezüglichen Veröffentlichungen herangezogen werden. Der GAA im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 keine Daten dazu veröffentlicht. Weitere nachfolgende Veröffentlichungen wurden recherchiert, hier handelt es sich in der Regel um Angebotsmieten aus den jeweiligen Portalen:

Tabelle 4: Mieten für Wohnungen in Wilsdruff¹⁴

Anbieter	Merkmal	Unterwert	Mittelwert	Oberwert
wohnungsboerse.net (2023)	60 m ²		8,21 €/m ²	
Immoportal.com (2024)	Bj. bis 1969		7,17 €/m ²	
ImmobilienScout24 (2024)	k.A.		7,51 €/m ²	
Wohnpreis.de	60 m ²		6,95 €/m ²	

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat Angebotsmieten

¹⁴ Angebotsmieten Qu. wohnungsboerse.net, www.immobilienscout24.de, wohnpreis.de



(Wiedervermietung) und ortsübliche Vergleichsmieten im Vergleich untersucht, um den Abstand zwischen diesen beiden Mieten aufzuzeigen und absehbare Tendenzen darzustellen. Dabei wurden im Rahmen von Wohnungsmarktbeobachtungen Angebotsmieten aus Inseraten von Zeitungen und Internetportalen ausgewertet.

Als Ergebnis der gesamtstädtischen Betrachtung ist festzuhalten, dass zwischen den Vergleichsmieten und den Angebotsmieten bei Wiedervermietung deutliche Unterschiede, jeweils abhängig von der jeweiligen Marktsituation, festzustellen waren. Dabei waren die Abweichungen in den teuren und von hoher Nachfrage geprägten Städten besonders groß.

Marktübliche Miete für die Wohnung

Unter Beachtung der aktuellen Marktsituation, des Nutzwertes (Altbau, saniert), der Größe/Schnitt der Wohnung sowie unter Berücksichtigung der Lage in Wilsdruff (Meißner Straße) wird für die Wohnung eine durchschnittliche Nettokaltmiete von rd. 6,50 €/m² WF als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht. Es ergibt sich für das Sondereigentum an der 3-Zimmerwohnung Nr. W 3 zum Wertermittlungsstichtag:

Tabelle 5: marktüblich erzielbare Erträge

Nutzungsbereich	Mietfläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m ²	monatlich	jährlich
Sondereigentum Nr. W 3	81,00	6,50	527 €	6.318 €
marktüblicher Rohertrag gesamt rd.			527 €	6.320 €

4.2.2 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die Höhe durchschnittlicher Bewirtschaftungskosten ist modellkonform zu bemessen. Zur Verfügung standen angegebene Höchstsätze in der ImmoWertV (Anlage 3, Stand 1. Januar 2021) übereinstimmend mit den Modellansätzen des örtlichen Gutachterausschusses auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zur Ableitung der in vorliegender Wertermittlung genutzten Liegenschaftszinssätze. Angaben zu Nutzflächen beziehen sich auf vermietbare Flächen.

Die Anpassung an den Modellstichtag 01.01.2023¹⁵ erfolgt unter Heranziehung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Tabelle 6: Anpassung jährliche Indexierungsfaktoren

Änderung Wertverhältnisse	Verbraucherpreisindex (VPI)	
Indexbezug	10/2020	10/2022
Indexstand (2015 = 100)	105,9	122,2
Änderung in %:	15,39	

¹⁵ Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024 S. 87



Verwaltungskosten (§ 32 (2) ImmoWertV)

Gemäß Anlage 3 der ImmoWertV werden 344 €/Wohnung bei vorliegender Wohnnutzung eingeschätzt. Die angesetzten marktüblichen Verwaltungskosten sollen den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

<i>Verwaltungskosten v. rund</i>	$298 \text{ €} \times 1,154 = 344 \text{ € /Wohnung}$
----------------------------------	---

Instandhaltungskosten (§ 32 (3) ImmoWertV)

Instandhaltungskosten zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus baulicher Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer liegen Beträge zugrunde, die sich an Ansätzen zu Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV orientieren.

Hiernach werden für Wohnen angepasste Instandhaltungskosten in Höhe von 13,50 €/m² Wohn-/Nutzfläche abgeschätzt. Betrag für durchschnittliche Instandhaltungskosten zum Wertermittlungstichtag in Höhe von:

<i>Instandhaltungskosten v. rund</i>	$11,70 \text{ € /m}^2 \times 1,154 = 13,50 \text{ € /m}^2 \text{ WF/NF}$
--------------------------------------	--

Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV)

Die Risiken von Ertragsminderungen infolge uneinbringlicher Miet-, Nebenkostenrückstände oder Kosten etwaiger Rechtsverfolgungen oder üblichen vorübergehenden Leerstandes von Mieträumen sind bei vorliegender Vollvermietung abzuschätzen v.a. hinsichtlich des Einflusses der Miethöhe und der Markt- und Objekteigenschaften.

Gemäß Anlage 3 der ImmoWertV beträgt das Mietausfallwagnis für Wohnnutzung 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages. Bezogen auf die ermittelte marktübliche Jahresnettokalmmiete wird das:

<i>Mietausfallwagnis i.H. v. rund</i>	<i>2% abgeschätzt.</i>
---------------------------------------	------------------------

Aufteilung Bewirtschaftungskosten

Zusammenfassend ergibt sich aus den Einzelansätzen kalkulierter marktüblicher Bewirtschaftungskosten folgende Aufteilung:

Tabelle 7: Bewirtschaftungskosten

Kostenart	Betrag p.a.	Anteil an marktüblicher JNKM
Verwaltung Wohnung	344 €	5,44%
Instandhaltung Wohnung	1.094 €	17,30%
Mietausfallwagnis rd.	126 €	2,00%
Betriebskosten rd.	0 €	0,00%
Bewirtschaftungskosten rd.	1.564 €	24,7%

Der jährliche Rohertrag ist um o.g. Bewirtschaftungskosten zu kürzen und führt zum Reinertrag.

4.2.3 Liegenschaftszinssatz

Der Kapitalisierung bzw. Abzinsung ist der jeweilige Barwertfaktor entsprechend der Restnutzungsdauer und entsprechend dem jeweiligen Zinssatz zugrunde zu legen, mit dem Verkehrswerte von vergleichbaren Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze, ermittelt nach dem Ertragswertverfahren, ImmoWertV § 21 Abs. 2).

Der örtliche Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum aus



dem Kaufpreismaterial des Geschäftsjahres 2023¹⁶ abgeleitet. Wesentlich abweichende Eigenschaften des Bewertungsobjektes und der Wertverhältnisse im Vergleich zu Markt-, Lage- und Objekteigenschaften, die nach Angaben des Gutachterausschusses der Ermittlung zugrunde lagen sind nachfolgend modellkonform zu bewerten, soweit nicht bereits ausreichende Berücksichtigungen bei Ansätzen der Mieten und Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer und Ausstattung erfolgen.

Tabelle 8: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

Einzelkriterium (Mittelwerte) gem. Modell Gutachterausschuss	GAA Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	Wertermittlungs- objekt	Lz
Restnutzungsdauer (Jahre)	51	41	
Anzahl der auswerteten Objekte	gesamt 121		
Wohnfläche (m²)	63	81	
Rohertrag p.a.	6.000 € bis 8.000 €	6.320 €	
modellkonformer Liegen- schaftszinssatz (Basiszinssatz)	2,80%		2,80 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag

In den vergangenen Jahren sind die Preise für Häuser und Wohnungen vor allem in den Ballungsräumen immer weiter gestiegen. Seit 2022 verändert sich der Markt. Gründe hierfür sind u.a. die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie, die Anhebung der Bauzinsen, die Energiekrise, die inflationsbedingten Auswirkungen, Lieferengpässe, Materialmangel, Änderungen in den Förderprogrammen und die daraus resultierende Zurückstellung von Bauvorhaben. Den aktuellen Entwicklungen, Studien und Prognosen folgend bleiben in den großen Metropolregionen die Immobilienpreise relativ stabil oder zeigen eine leicht sinkende Tendenz. Auch in den sogenannten Speckgürteln pendeln sich die Preise auf dem aktuellen Niveau ein. Denn dort sind Immobilien noch günstiger als in den Ballungszentren. Preisrückgänge werden hingegen in ländlichen und strukturschwachen Regionen erwartet.

„Auf dem Teilmarkt für Wohnungseigentum sank die Transaktionszahl im Jahr 2023 um ca. 46% gegenüber 2021, während sich der Geldumsatz um ca. 56% minderte. Bezogen auf durchschnittliche Wohnflächenpreise für alle Lagen im Kreisgebiet zeigten die Weiterverkäufe mit weiterführender Auswertbarkeit einen Anstieg von etwa 16% im Jahr 2022 gegenüber 2021. Im Jahr 2023 sanken die Wohnflächenpreise in diesem Teilmarkt moderat um etwa 4% gegenüber 2022.“¹⁷

Eine Verwendung der vom Gutachterausschuss aus dem Geschäftsjahr 2023 ermittelten Liegenschaftszinssätze wird a.g. der Preisentwicklung als sachgerecht angesehen. Es wird eine Preisstabilisierung auf einem demgegenüber in etwa vergleichbaren Niveau festgestellt. Die Entwicklungsperspektiven in der Lage werden als positiv angesehen. Die Berücksichtigung der Marktentwicklung, die Marktstabilisierung auf leicht sinkenden Kaufpreisniveau gegenüber dem Untersuchungszeitraum zur Ermittlung des hier verwendeten Liegenschaftszinssatzes durch den örtlichen Gutachterausschuss (Ableitung zum Stichtag 31. Dezember 2023) erfolgt durch eine moderate Anhebung des Liegenschaftszinssatzes um 0,10%.

¹⁶ Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024

¹⁷ Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024



Tabelle 9: Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz

Einzelkriterium gem. Modell Gutachterausschuss	GAA	Wertermittlungsobjekt	Lz
Basiszinssatz	keine		2,80%
Korrektur			0,00%
= Lz nach Korrektur gem. GAA:			0,00%
Anpassung z. Wertermittlungstichtag	31. Dezember 2023	8. Oktober 2024	0,10%
= Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:			rund 2,90%

4.2.4 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.2.5 Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des (modellkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage festgestellter marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert des Grundstücks als „vorläufiger Ertragswert“ ermittelt aus dem anteiligen Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten wurden gemäß Modell GAA abgeschätzt und als Anteil an den Jahresroherträge aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung in Abzug gebracht.

Tabelle 10: Ermittlung des Barwertfaktors

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer (Jahre)	Barwertfaktor ¹⁸
2,90 %	41	23,80

¹⁸ gemäß § 34 ImmoWertV



Tabelle 11: Ermittlung vorläufiger Ertragswert Wohnungseigentum Nr. W 3

Rohrertrag (marktübliche Jahresnettokaltmiete JNKM)		6.320 €
- Bewirtschaftungskosten	-	1.564 €
= Jährlicher Reinertrag	=	4.756 €
- Reinertragsanteil des Bodenwertes (ebf): 8.800 € x 2,90 %	-	255 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	=	4.501 €
× Barwertfaktor BWF (mit RND 41 Jahre, Lz = 2,90 %)	x	23,8030
= Ertragswert der baulichen Anlagen	=	107.136 €
+ Bodenwert (anteilig)	+	8.800 €
= vorläufiger Ertragswert des Sondereigentum W 3	Σ =	115.936 €

+/- Marktanpassung bzgl. allgemeinen Wertverhältnisse a. d. Grundstücksmarkt

+ Besondere objektspezifische Grundstücks- / Vertragsmerkmale:

(1) Jährlicher Mehrertrag JNKM (Overrent)	+	0 €
(2) Eingesparte Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung	+	0 €
= zusätzlicher Rohrertrag		0 €
- Mietausfallwagnis (Anteil) % des zusätzlichen Rohertrages: 0,0%	-	0 €
= zusätzlicher Reinertrag	=	0 €
× Barwertfaktor BWF (mit RLZ 0 Jahre, Lz = 2,90 %)	x	0,0000
= vorläufige Ertragswerterhöhung a.g. Vertragsmerkmale		0 €
- Marktanpassung: erhöhtes Mieterausfallrisikos, Abschlag: 0%	-	0 €
= Ertragswerterhöhung a.g. Vertragsmerkmale (1) und (2)	Σ =	0 €
- Abzug wg. Mängel und Schäden	-	0 €
= Ertragswert des Sondereigentum Nr. W 3	=	115.936 €

Ertragswert des Wohnungseigentum W 3 = rund 116.000 €

entspricht mit Wohnfläche WF = rund 81,00 m² = rund 1.432 €/m² Wfl.

entspricht Vielfaches der Jahresnettokaltmiete x JNKM = rund 18,4 x

4.3 Plausibilitätskontrolle

Nachfolgend wird der Ertragswert auf Grundlage der Daten des örtlichen Gutachterausschusses plausibilisiert. In der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche¹⁹ zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu Wohnungseigentum, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen.

Ergebnis: Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte konnte keine geeigneten Vergleichsobjekte ermitteln.

Nachrichtlich: Gemäß Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 bei Weiterverkäufe von Wohnungseigentum 2023 nach Städten/Gemeinden mit

¹⁹ Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert



mindestens 5 Vergleichskauffällen (alle Baujahre, außer Neubau; ohne unsanierte Gebäude; ohne Plattenbauten) im Gemeindegebiet Wilsdruff in einer Preisspanne von 1.320 €/m² WF bis 3.065 €/m² WF bzw. im Mittel bei ca. 2.179 €/m² Wohnfläche vor.

Die ausgewerteten Kauffälle im Gemeindegebiet von Wilsdruff sind überwiegend aus den umliegenden OT mit Baujahr ab 1990 eingeflossen, insofern liegt hier der Mittelwert deutlich höher als das vorliegende 2008 sanierte Wertermittlungsobjekt aus dem Baujahr 1907.

5 Verkehrswert

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

Im Ertragswertverfahren nach ImmoWertV wurde der Liegenschaftszinssatz aus Markuntersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses zu vergleichbaren Wohnungsverkäufen abgeleitet und an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst. Berücksichtigt wurden hierbei die werterheblichen Objektmerkmale wie Baujahr, Restnutzungsdauer, Gebäudezustand, das Mietenniveau, die Lageverhältnisse und die Preisentwicklung.

Das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV bildet Markt- und Objekteigenschaften gut ab. Es simuliert die Überlegungen der Marktteilnehmer zu Renditeerwartungen und zu Kaufpreisen. Die Verhältnisse des ermittelten Ertragswertes zur Wohn-/Nutzfläche bzw. zum Jahresrohertrag erlauben einem potentiellen Investor erste Rückschlüsse auf die Ertragsverhältnisse und den Vergleich mit Grundstücksmarktberichten des örtlichen Gutachterausschusses zu vergleichbaren Objekten und Lagen:

Betrachtung der Ergebnisse

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB für den **102/1.000** Miteigentumsanteil an dem **Grundstück Markt 16, 01723 Wilsdruff** verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Wohnungseigentum Nr. W 3 im 1/2. Obergeschoss nebst Abstellraum Nr. A 4** wird zum Wertermittlungstichtag auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches), abgeleitet:

Verkehrswert =	Ertragswert
<i>Wohnungsgrundbuch von</i>	Wilsdruff, Blatt 2318, BV: Nr. 1
<i>Gemarkung</i>	Wilsdruff
<i>Flurstück</i>	25/2 // Größe 1.093 m ²
<i>Miteigentumsanteil</i>	102 / 1.000
<i>am Wertermittlungstichtag</i>	8. Oktober 2024
auf einen Verkehrswert (Marktwert) von 116.000 €	

geschätzt. Der Verkehrswert des Sondereigentums an dem Wohnungseigentum Nr. W 3 beträgt rd. 1.432 €/m² Wohnfläche (bei 81 m² Wohnfläche).

Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 525 K 109/23

Eigentumswohnung Nr. W 3
Markt 16, 01723 Wilsdruff

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage in der Region.....	2
Anlage 2: Lage im Stadtgebiet.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums.....	5
Anlage 5: Lage der Dienstbarkeiten.....	6
Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	7
Anlage 7: Fotodokumentation.....	8

Dieses Anlage umfasst 13 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)

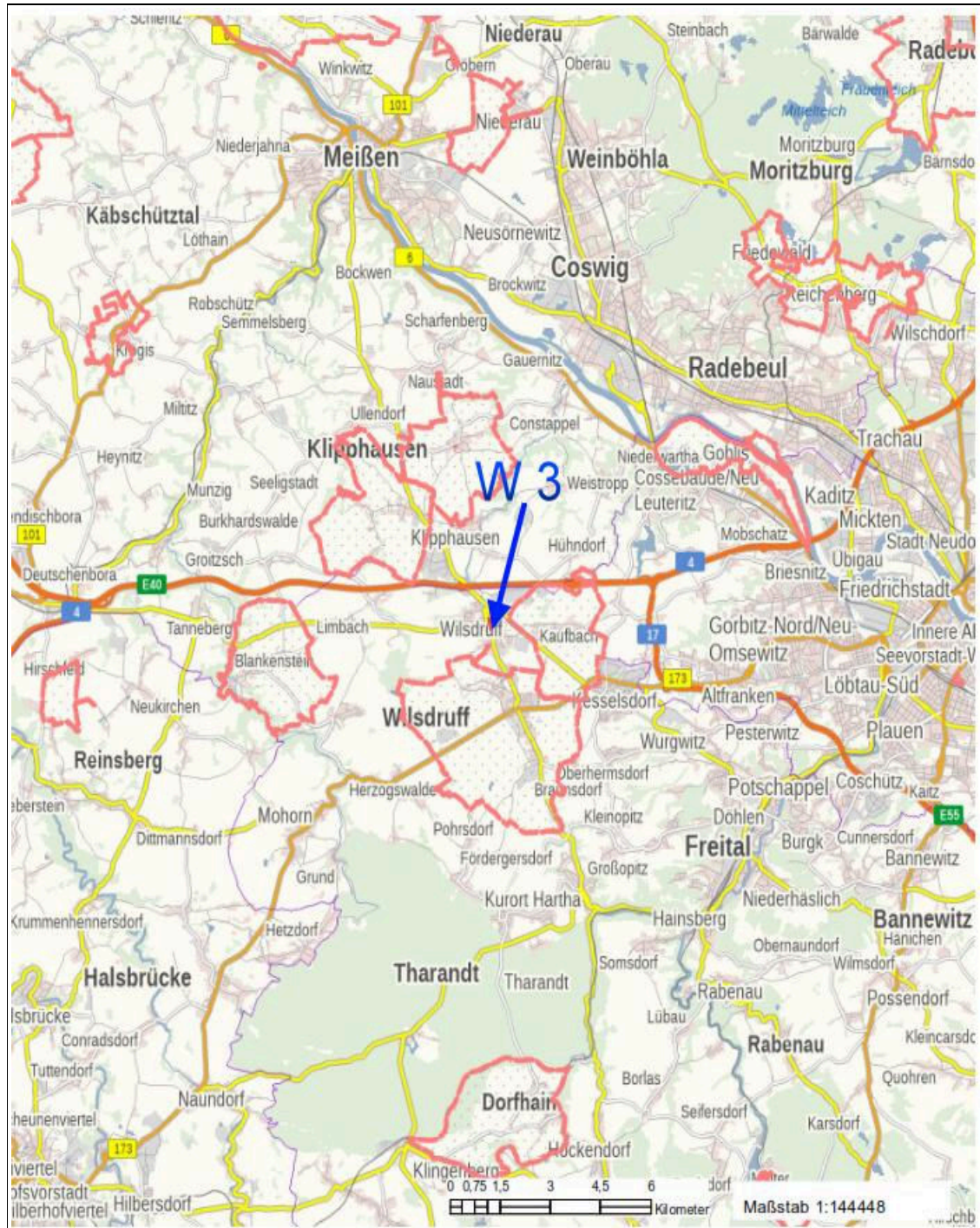


Abbildung 1: Lage im Großraum Dresden des Sondereigentums Nr. W 3

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

Anlage 2: Lage im Stadtgebiet

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)

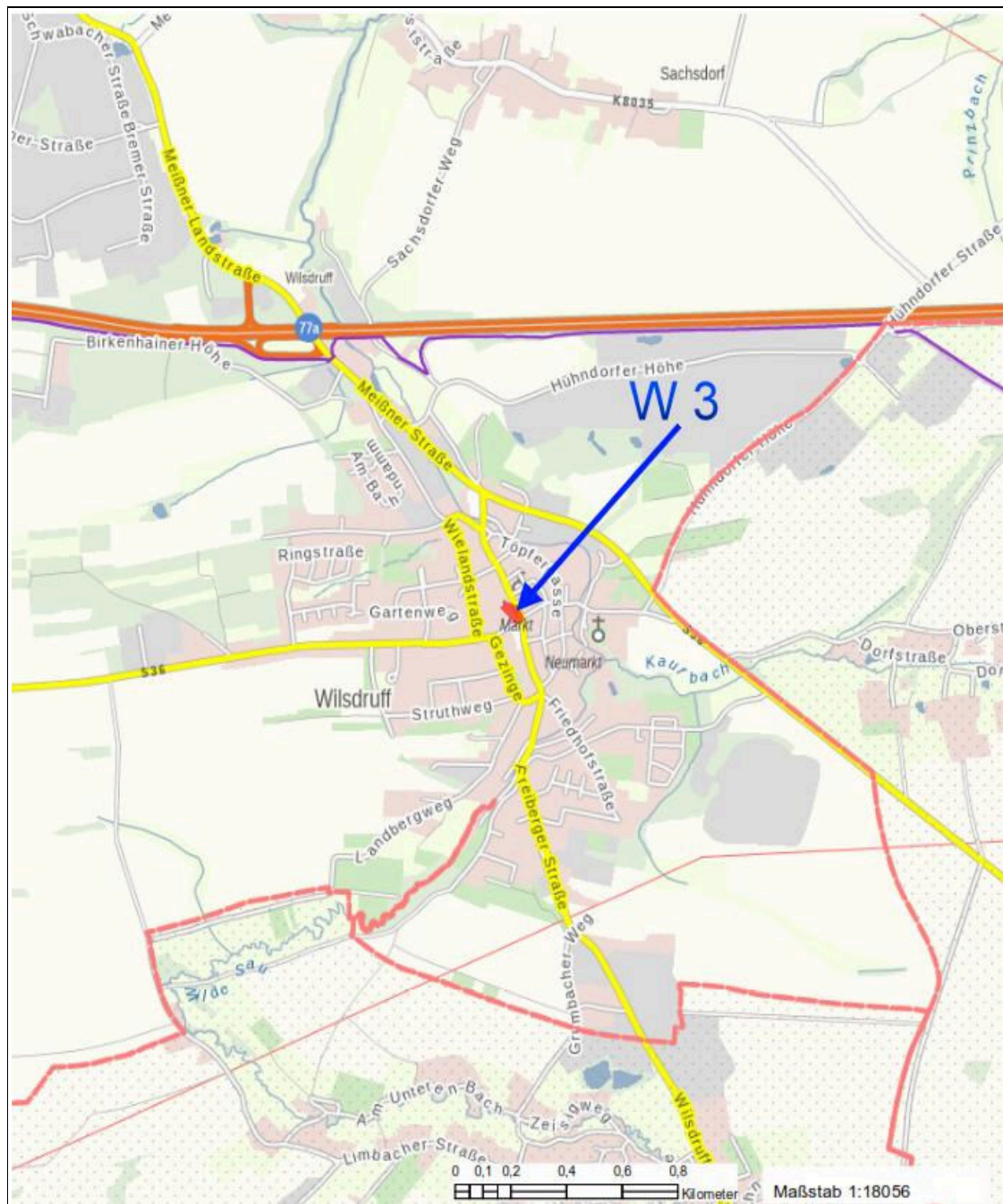


Abbildung 2: Lage des Sondereigentum Nr. W 3 im Zentrum von Wilsdruff

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

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

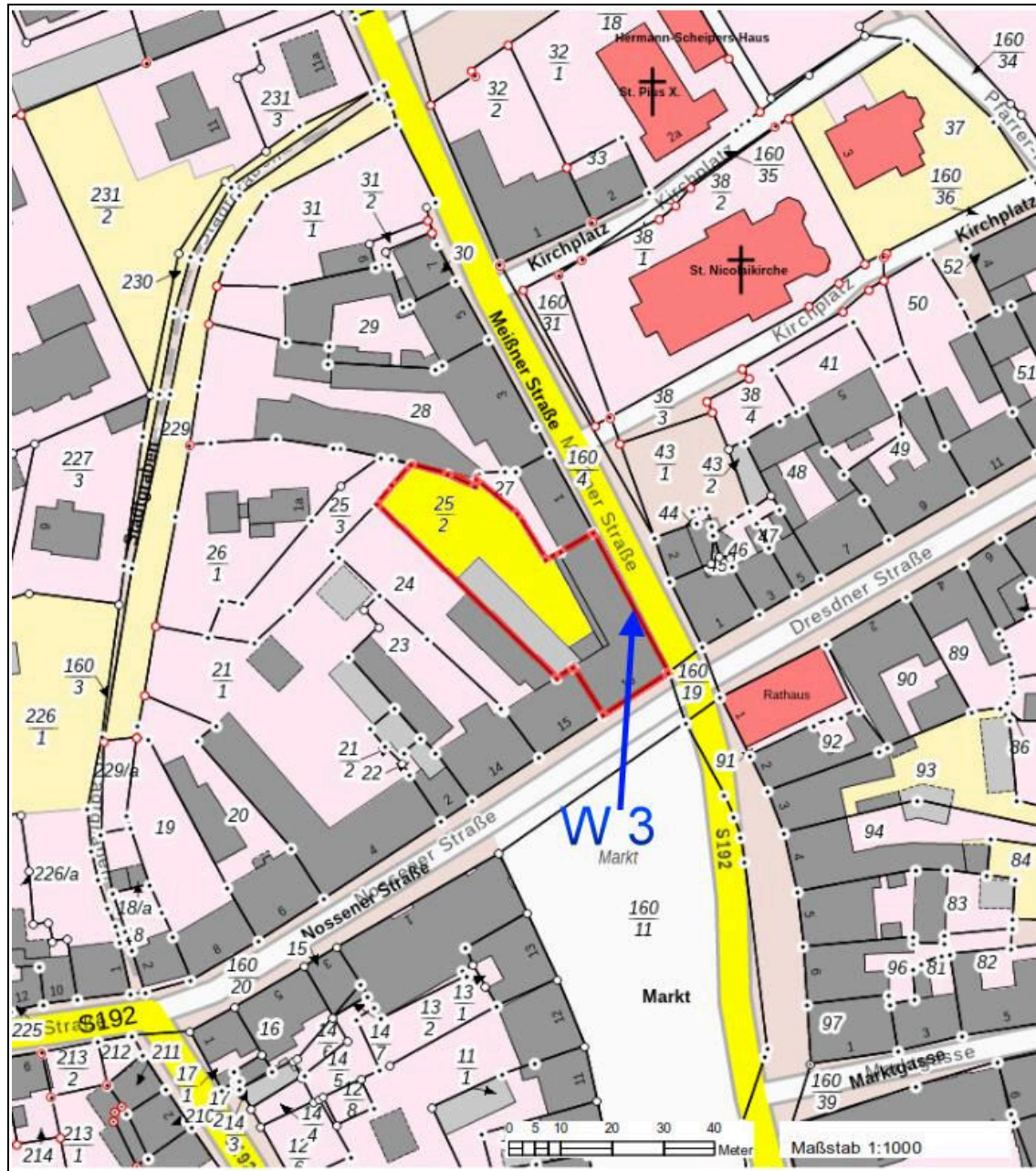


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Sondereigentum Nr. W 3 in einem Wohn- und Geschäftshaus

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

Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums

Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.03.2008 (ohne Maßstab) mit farbliche Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

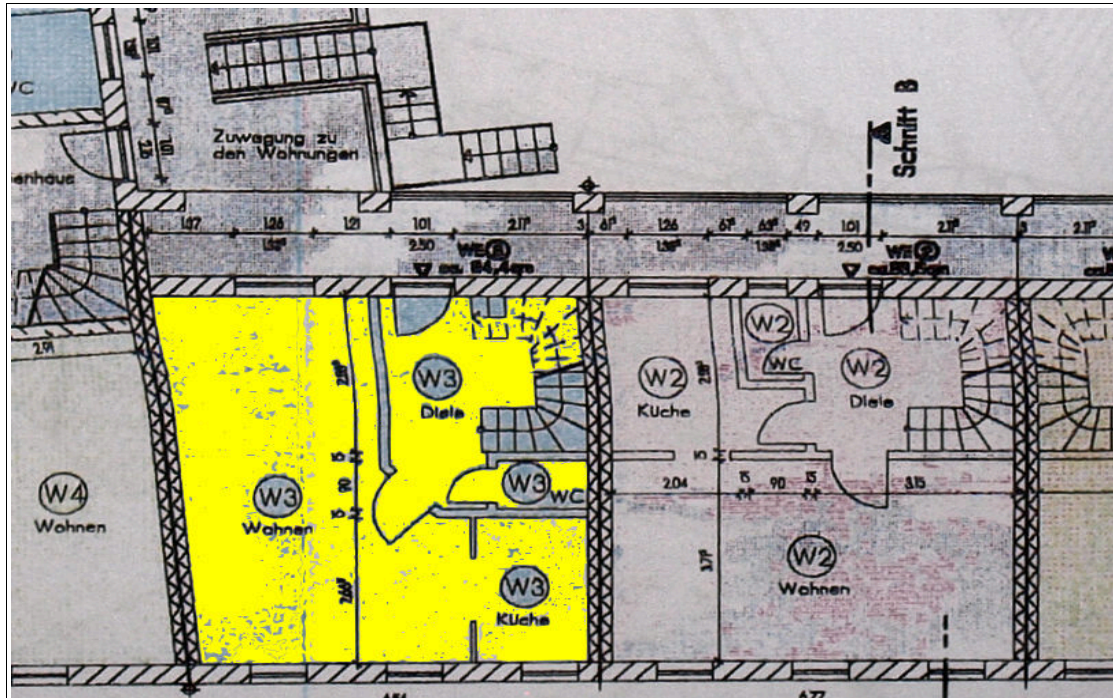


Abbildung 4: Grundriss des Wohnungseigentums Nr. W 3 im 1. OG (Maisonette)

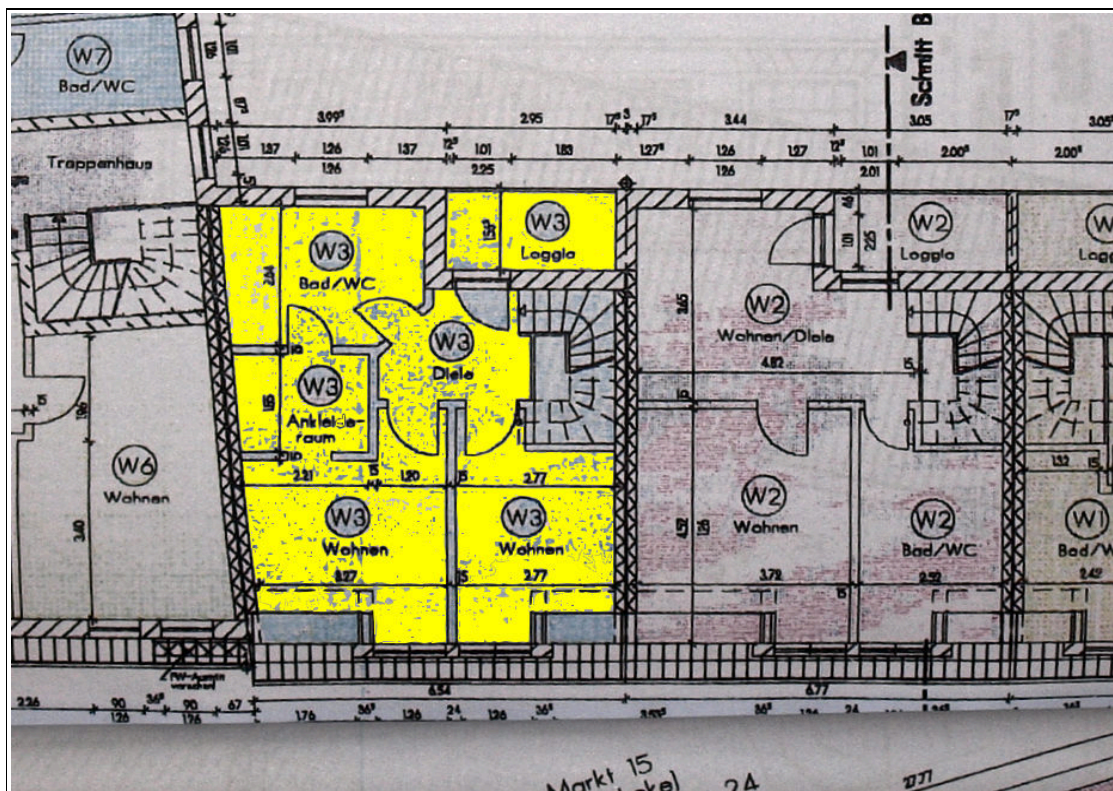


Abbildung 5: Grundriss des Wohnungseigentums Nr. W 3 im DG (2. OG)

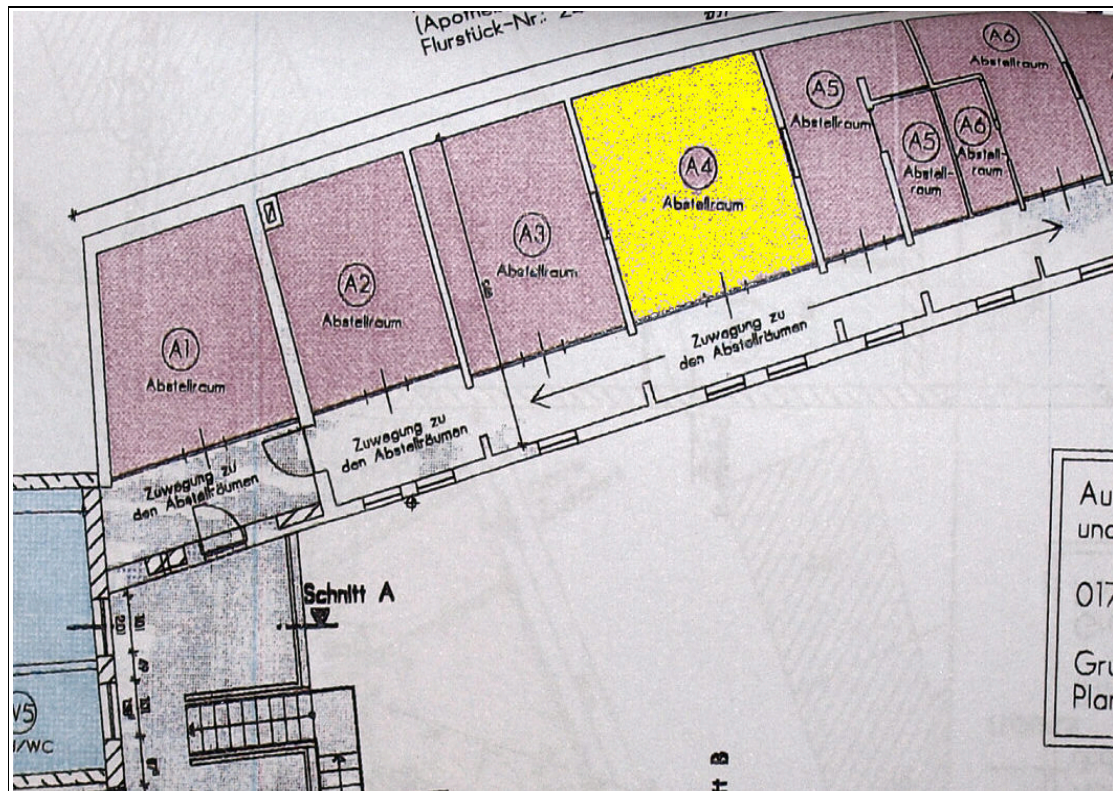


Abbildung 6: Grundriss des Abstellraum A 4 über den Garagen (1. OG)

Anlage 5: Lage der Dienstbarkeiten

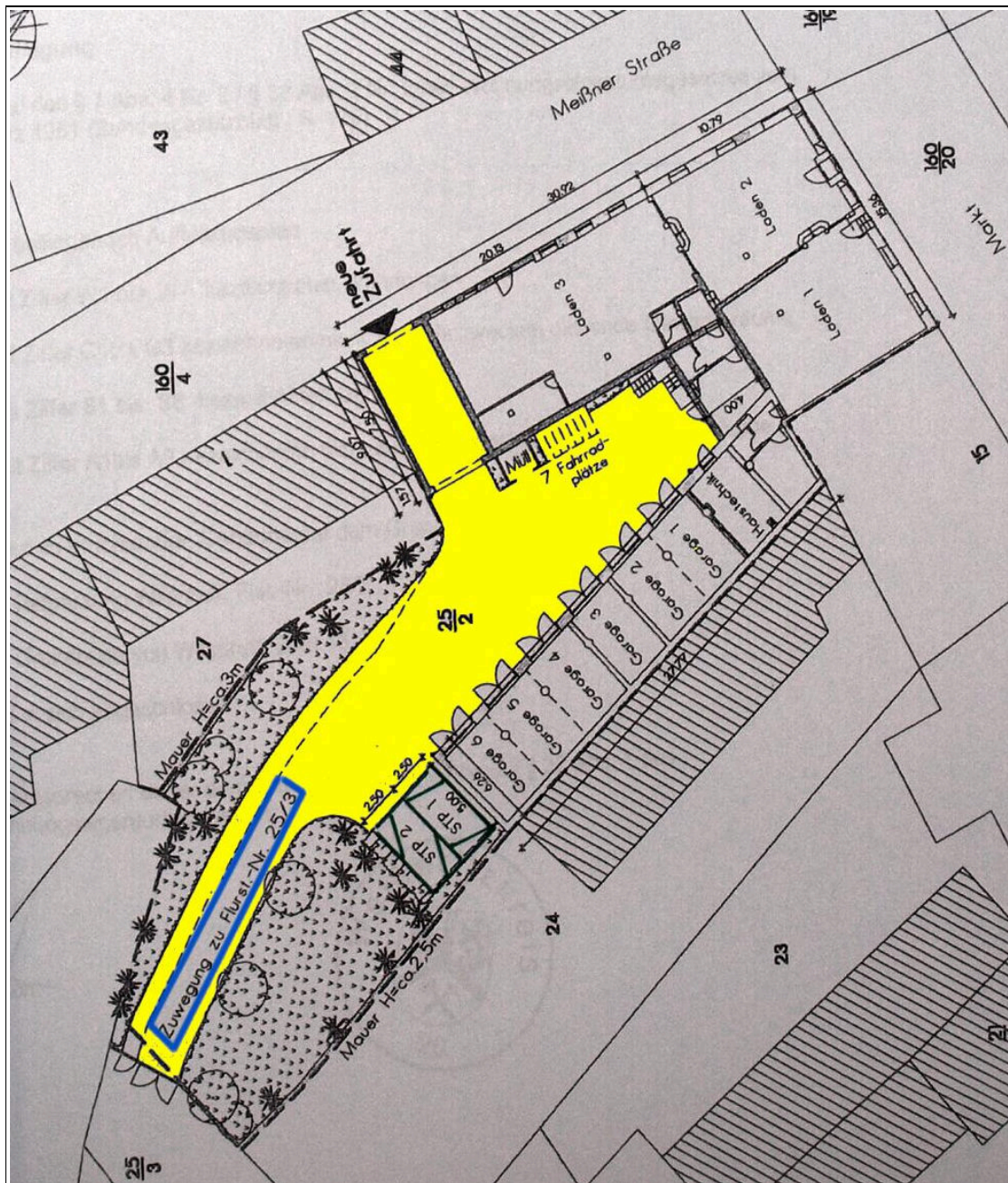


Abbildung 7: Lage des Wegerechts (beispielhaft auch für die Leitungsrechte) zum Flurstück 25/3



Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge Landratsamt	
Landkreis Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Postfach 10 02 53/54 01702 Pima		
Wessel Hämmerling Partnerschaft Grundstückssachverständigen-gesellschaft Herrn Henry Wessel Loschwitzer Straße 32 01309 Dresden		Datum: 27.09.2024 Amt/Bereich: Bauamt/Bauaufsicht Ansprechpartner/in: Frau Petzold Besucheranschrift: 01744 Dippoldiswalde Weißeritzstraße 7 Gebäude/Zimmer: DW.HG.204 Telefon: 03501 515-3240 Aktenzeichen: 01596-24-116 E-Mail: monika.petzold@landratsamt-pima.de
Aktenzeichen	01596-24-116	
Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (525 K 109/23)	
Antragsteller	Wessel Hämmerling Partnerschaft Grundstückssachverständigen-gesellschaft, Loschwitzer Straße 32, 01309 Dresden	
Grundstück	Wilsdruff (01723), Markt 16	
Lage	Gemarkung Wilsdruff, Flurstück 25/2	
eingegangen	26.09.2024	
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis nach § 83 Abs. 5 Sächsischer Bauordnung (SächsBO)		
Hiermit wird festgestellt, dass bezüglich des o. g. Grundstücks mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit <u>keine</u> Baulast i. S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.		
<u>Hinweis:</u> Die Auskunft erfolgt vorbehaltlich geänderter Katasterbezeichnungen.		

Abbildung 8: Baulastenauskunft LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge - Bauaufsicht

Anlage 7: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 9: straßenseitige Ansicht mit SE-Nr. W 3 im 1.OG/DG aus Norden



Abbildung 10: straßenseitige Ansicht von der Meißner Straße, Durchfahrt zum Innenhof und Zugang zu den Wohnungen



Abbildung 11: Wohn- und Geschäftshaus am Markt 16 (Eckgebäude) aus Richtung Südost mit SE-Nr. W 3 im 1.OG/DG an der Meißner Straße



Abbildung 12: Marktplatz von Wilsdruff in Höhe des Wohn- und Geschäftshaus



Abbildung 13: hofseitige Ansicht mit SE-Nr. W 3 im 1.OG/2.OG, Erschließung der Wohnung über einen Laubengang

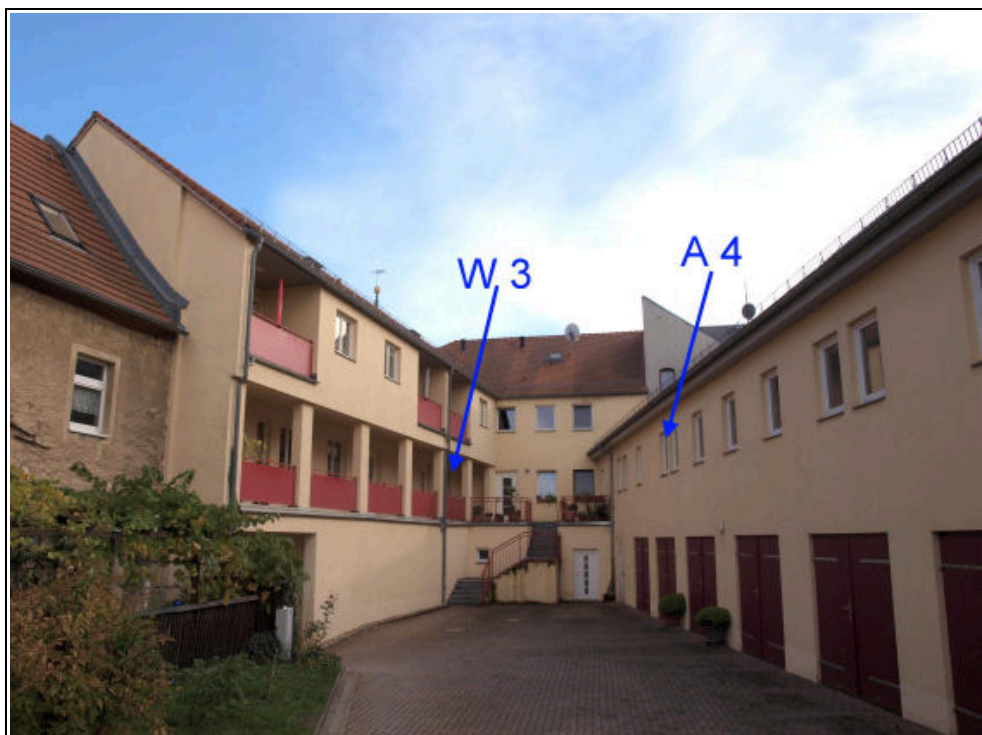


Abbildung 14: hofseitige Gesamtansicht mit SE-Nr. W 3 im 1.OG/2.OG und Abstellraum A4 über den Garagen (Sondereigentum)



Abbildung 15: Darstellung des Verlaufs der Dienstbarkeiten zur Erschließung des hinteren Flurstücks 25/3 (EFH-Grundstück)

Innenansichten



Abbildung 16: Anordnung der Abstellräume (Sondereigentum) über den Garagen im OG



Abbildung 17: Eingangsbereich der Maisonettewohnung



Abbildung 18: Badezimmer der Maisonettewohnung im 2.OG hofseitig