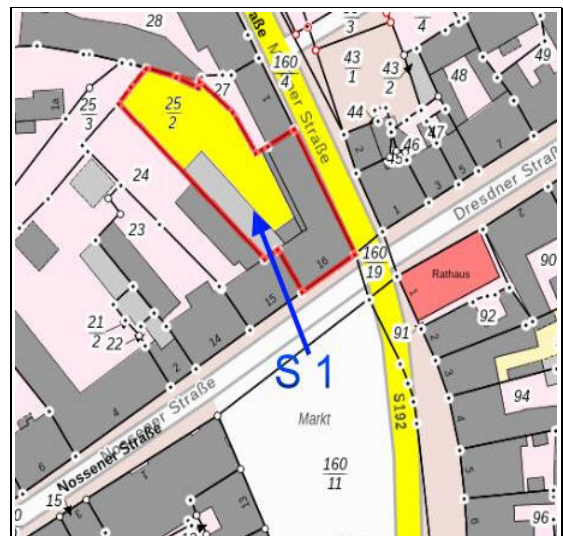


GUTACHTEN

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

Reihengarage Nr. S 1 **Markt 16, 01723 Wilsdruff**



Nutzfläche ca.: 15 m²

Verkehrswert: 8.500 €

Flurstück: 25/2, Größe: 1.093 m²

Miteigentumsanteil: 4 / 1.000

- | | |
|---|---|
| ■ WERTERMITTLUNGS-
OBJEKT: | Sondereigentum an der Garage Nr. S 1, zum Wertermittlungsstichtag vermietet |
| ■ AUFTRAGGEBER: | Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden |
| ■ AKTENZEICHEN: | 525 K 110/23 |
| ■ 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.....	10
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	11
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	11
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	12
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	13
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	13
3.3.3	Zustand der baulichen Anlagen.....	14
3.3.4	Beschreibung des Sondereigentums Nr. S 1.....	15
4	Wertermittlung.....	15
4.1	Bodenwertermittlung.....	16
4.2	Ertragswert des Sondereigentums.....	18
4.3	Vergleichswertverfahren.....	18
4.3.1	Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht 2024.....	19
4.3.2	Vergleichswert.....	19
5	Verkehrswert.....	19
6	Abschließende Erklärung.....	20

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

ZV-Sache:	Markt 16, 01723 Wilsdruff, Sondereigentum S 1
Geschäftsnummer	525 K 110/23
Baujahr ca., Objektart	1907, Sondereigentum an der Garage S 1, gelegen in einem 2008 modernisierten Nebengebäude nebst Wohn- und Geschäftshaus
Lage	im Zentrum am Markt von Wilsdruff gelegen
Grundstücksgröße	1.093 m ² (Miteigentumsanteil: 4/1.000)
Nutzfläche ca.	15 m ²
Vertragszustand / Ertrag	nach Auskunft zum Ortstermin ist die Garage vermietet, der Mietvertrag wurde zu 10/2024 gekündigt
Wertermittlungsstichtag	8. Oktober 2024
Verkehrswert:	8.500 €



hofseitige Ansicht mit SE-Nr. S 1, Grundstück weiter bebaut mit einem WGH



straßenseitige Ansicht Meißner Straße, Durchfahrt zum Innenhof



Innenansicht der Garage Nr. S 1 im Nebengebäude



hofseitige Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses mit dem Sondereigentum Nr. S 1 im Nebengebäude gelegen



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 03. Juli 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:

4/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Markt 16 verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum) Nr. S 1, bezeichnet laut Aufteilungsplan, eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Wilsdruff Blatt 2323, gelegen in einem Nebengebäude zu einem 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. S 1, 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 03. Juli 2024
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszuges aus dem Grundbuch Blatt 2323 vom 11.04.2024

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
- 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 11.04.2024 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungstichtag keine Änderungen erfolgten.

Teileigentum-Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Dippoldiswalde	Wilsdruff	2323

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
		4 / 1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
1	Wilsdruff	25/2	Markt 16 Gebäude- und Freifläche	1.093
	- verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage-Nr. S 1 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
8,9	1	gelöscht
10	1	kein Bezug in dieser Ausgabe
11	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

3.1.2 Teilungserklärung + Objektverwaltung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Teileigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungs- und Teileigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz - 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..

Sondernutzungsrechte

Es bestehen gemäß vorliegender Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an 2 Parkplätzen im Freien, dem Sondereigentum Nr. S 1 wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

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



Objektverwaltung

- WEG-Verwalter:* · K & G Immobilienservice GmbH & Co. KG, Wielandstraße 15, 01723 Wilsdruff
- Vorschuss:* · der Vorschuss beträgt nach Auskunft der WEG-Verwaltung gemäß Wirtschaftsplan 2025 für das Sondereigentum Nr. S 1 → k. A. / Monat
- Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum:* · keine bekannt gemacht
- Erhaltungsrücklage:* · nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage der WEG per 31.12.2023 ca. 37.361€
- Sonderumlagen:* · nach vorliegenden Unterlagen (Auskunft WEG-Verwaltung) wurde bis zum Wertermittlungsstichtag kein diesbezüglicher Beschluss das Wertermittlungsobjekt betreffend gefasst
- Energieausweis:* · Ein Energieausweis liegt vor
- eingesehene Versammlungsprotokolle:* · aus 2023-2024 der Eigentümergemeinschaft ergaben sich keine werterheblich zu berücksichtigenden Informationen
- Zwangsverwaltung:* · 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 öffentliche 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 bestehenden sowie genutzten Versorgungs- und Mitbenutzungssituation sowie der genehmigten Bebauung der Gesamtanlage ist für das Sondereigentum Nr. S 1 nicht erkennbar, ein



Marktteilnehmer würde aufgrund dieser Situation keine Wertrelevanz für das Wertermittlungsobjekt ableiten.

Bauaufsicht

Keine baubehördlichen Beschränkungen/Auflagen bekannt geworden.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

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 Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

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

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 Rechtslage 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 Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt (Garage Nr. S 1) 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 er-

5 u.a.: Wikipedia



strecken. 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.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:
- Grundstück bebaut mit 2/3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit 7 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten nebst 6 Garagen (Nebengebäude) in geschlossener Bauweise (Eckgebäude)
 - gemäß Teilungserklärung / ggf. Änderungen vom 09.04.2008

⁶ mögliche Einstufungen: einfach, mittel, gut

⁷ www.wegweiser-kommune.de



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 40,00 € p.M. gezahlt.
 - 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.

Bodenbeschaffenheit

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

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 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.

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



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, das Nebengebäude mit dem Sondereigentum an der Garage (Teileigentum) Nr. S 1.

Gebäudeart

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem 2/3-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus (Erd- Ober- und Dachgeschoss) nebst Nebengebäude 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, wurde gemäß vorliegenden Unterlagen (Energieausweis) ca. 1907 errichtet
- 2008 grundlegende Sanierung/Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses nebst Nebengebäudes, in dem das Sondereigentum S 1 sich befindet.

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
- 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 Meißner Straße

Die genaue Lage des Sondereigentums Nr. S 1 (Stand 2008) kann in der Anlage 4 dem abgedruckten Lageplan entnommen werden. Hierbei handelt es sich um eine nicht maßstabsgerechte Kopie der Aufteilungspläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.03.2008

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Tragwerkskonstruktion: • Mauerwerksbauweise

Fundamente: • Streifen- und Einzelfundamente

Kellerwände: • nur Vorderhaus (Markt 16 vorhanden)
• Mischmauerwerk

Sockel: • verputzt

Außenwände: • Mischmauerwerk

Decken: • Massiv- und Holzbalkendecken



<i>Fassade:</i>	• farbige Putzfassade
<i>Dach:</i>	• Satteldächer/ Pultdach Nebengebäude • Eindeckung mit Biberschwanzdoppeldeckung
<i>Entwässerung:</i>	• Außenentwässerung
<i>Innenwände:</i>	• Ziegelmauerwerk, unterschiedliche Stärken
<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.

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.

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



3.3.4 Beschreibung des Sondereigentums Nr. S 1

Lage des Sondereigentums: . Das Sondereigentum Nr. S 1 befindet sich Nebengebäude links, siehe hierzu auch Anlage 4 zu diesem Gutachten

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums Nr. S 1

Fußböden: . Betonfußboden
Wände: . gestrichen
Decken: . Kappendecke, gestrichen
Tore: . zweiflügliges Holztor, erneuert
Fenster/ -sicherung: . nicht vorhanden
Elektroinstallation: . erneuerte Ausstattung

Es wird ein durchschnittlicher baulicher Zustand, der dem Sanierungsjahr 2008 zugeordnet werden kann, festgestellt.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen:

- keine wesentlichen erkennbar

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 REUTER¹¹ 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 Grundstücksmarktes 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. lage-

¹¹ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



üblich „stabil“ erzielbarer Miete)

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

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

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch stets am realistischsten wieder, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch die aktuellen Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge liegen diese Daten vor, so dass das Vergleichsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden kann.

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

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtertentext 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 Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 1: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Die konjunkturelle Entwicklung ab dem 1. Januar 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 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 2: 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. S 1 rd. 4 / 1.000			300 €

4.2 Ertragswert des Sondereigentums

Unter Zugrundelegung der Auswertung der innerhalb der Anlage liegenden, vertraglich gebundenen Garagen und vergleichbarer Mietangebote in der näheren Umgebung wird eine Nettomiete von gerundet 45,00 € für das Bewertungsobjekt als nachhaltig erzielbar angesetzt. Als Mietausfallwagnis wird von 4% bei der folgenden Berechnung berücksichtigt. Der Ertragswert berechnet sich somit wie folgt:

Tabelle 3: Ermittlung des Barwertfaktors

Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer (Jahre)	Barwertfaktor ¹²
5%	40	17,16

Tabelle 4: Ermittlung Ertragswert Teileigentum Nr. S 1

Rohertrag (marktübliche Jahresnettokaltmiete JNKM) (45,00 € x 12 Monate)			540 €
- Bewirtschaftungskosten psch.	20%	-	108 €
= Jährlicher Reinertrag		=	432 €
- Reinertragsanteil des Bodenwertes (ebf):	300 € x 5%	-	15 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen		=	417 €
× Barwertfaktor BWF (mit RND 40 Jahre, Lz = 5%)		x	17,1590
= Ertragswert der baulichen Anlagen		=	7.155 €
+ Bodenwert (ebf)		+	300 €
= Ertragswert		Σ =	7.455 €
Ertragswert des Teileigentum Nr. S 1			= rund 7.500 €

4.3 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen (§ 24 ImmoWertV).

¹² gemäß § 34 ImmoWertV



4.3.1 Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht 2024

Bei den Vergleichswerten wurde auf Daten der aktuellen Angaben im Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2024 zurückgegriffen, die Verkaufsfälle aus dem Jahr 2023 beschreibt.

Tabelle 5: Kaufpreise für PKW-Stellplätze im Weiterverkauf 2023¹³

Art	Anzahl	Kaufpreise (Mittelwert)
Teileigentum an einem offenen Tiefgaragenstellplatz	64	8.094 €
Teileigentum und Sondernutzungsrecht an einem Doppelparkerstellplatz	8	7.313 €
Sondernutzungsrecht an einer Garage oder Carport-Stellplatz	20	9.155 €
Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien	54	6.000 €

4.3.2 Vergleichswert

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

Tabelle 6: Ableitung des Vergleichswerts

vorläufiger Vergleichswert	8.500 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (hier keine)	0 €
=	8.500 €
Vergleichswert Sondereigentum Nr. S 1 rd.	8.500 €

Aus den vorgenannten Auswertungen ergibt sich ein Vergleichswert von: rund 8.500 €

5 Verkehrswert

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

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Ertragswert von 7.500 €

Vergleichswert von 8.500 €

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

Für potentielle Erwerber dürfte sich die zentrale und nachgefragte Lage in Wilsdruff positiv auswirken. Der Parkdruck im Umkreis des Bewertungsobjekts ist bedingt durch die einge-

¹³ Qu.: Grundstücksmarktbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge



schränkten Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden, sodass hieraus ein gewisse Bedarf abzuleiten ist. Die Gesamtanlage macht einen akzeptablen baulichen Eindruck und lässt eine umsichtige Behandlung durch die Bewohner erkennen.

Betrachtung der Ergebnisse

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

Verkehrswert =	Vergleichswert
<i>Teileigentumgrundbuch von</i>	Wilsdruff, Blatt 2323, BV: Nr. 1
<i>Gemarkung</i>	Wilsdruff
<i>Flurstück</i>	25/2 // Größe 1.093 m ²
<i>Miteigentumsanteil</i>	4 / 1.000
<i>am Wertermittlungstichtag</i>	8. Oktober 2024
<i>auf einen Verkehrswert (Marktwert) von 8.500 €</i>	

geschätzt.

Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 525 K 110/23

Reihengarage Nr. S 1
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 10 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)

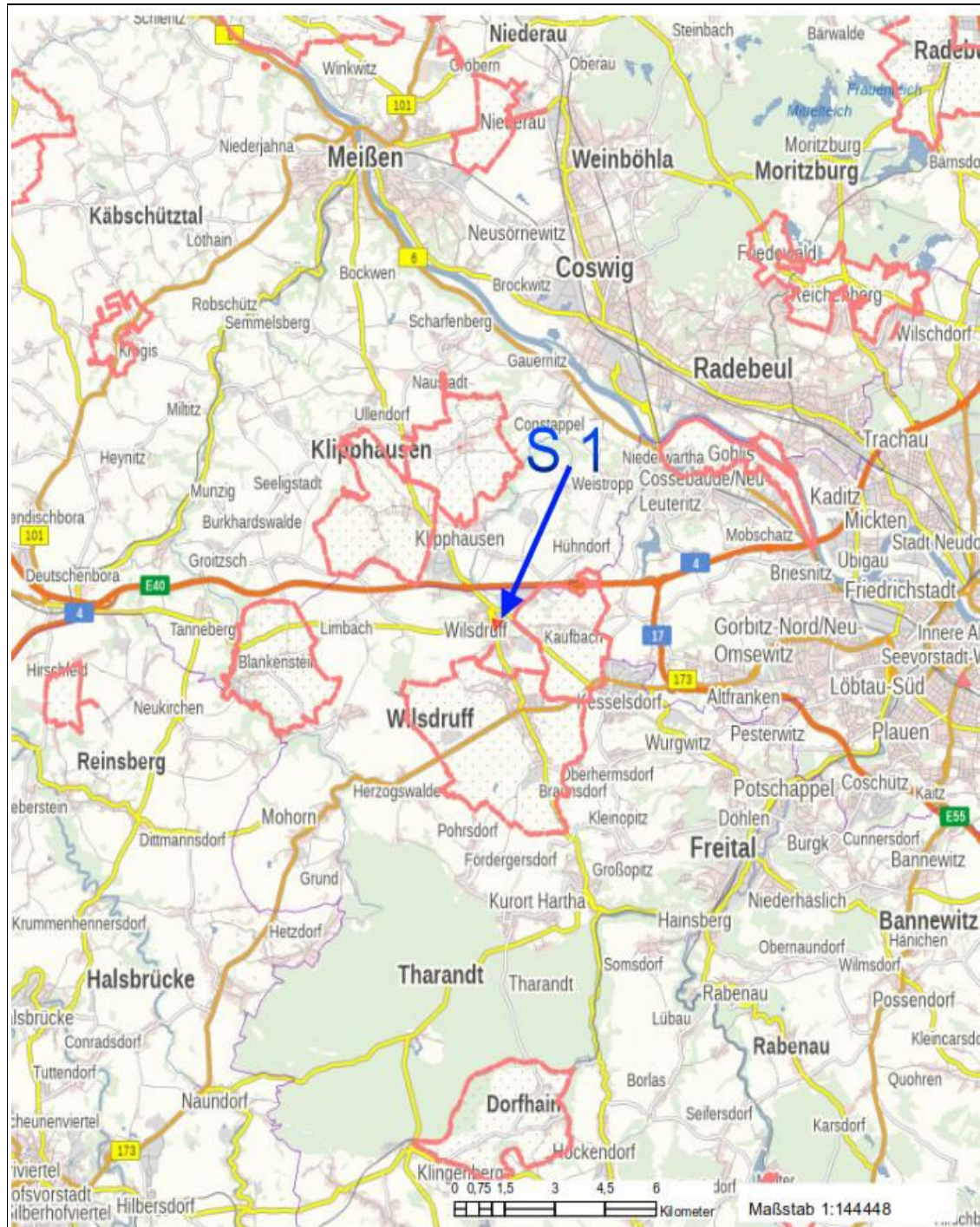


Abbildung 1: Lage im Großraum Dresden des Sondereigentums Nr. S 1

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

Anlage 2: Lage im Stadtgebiet

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)

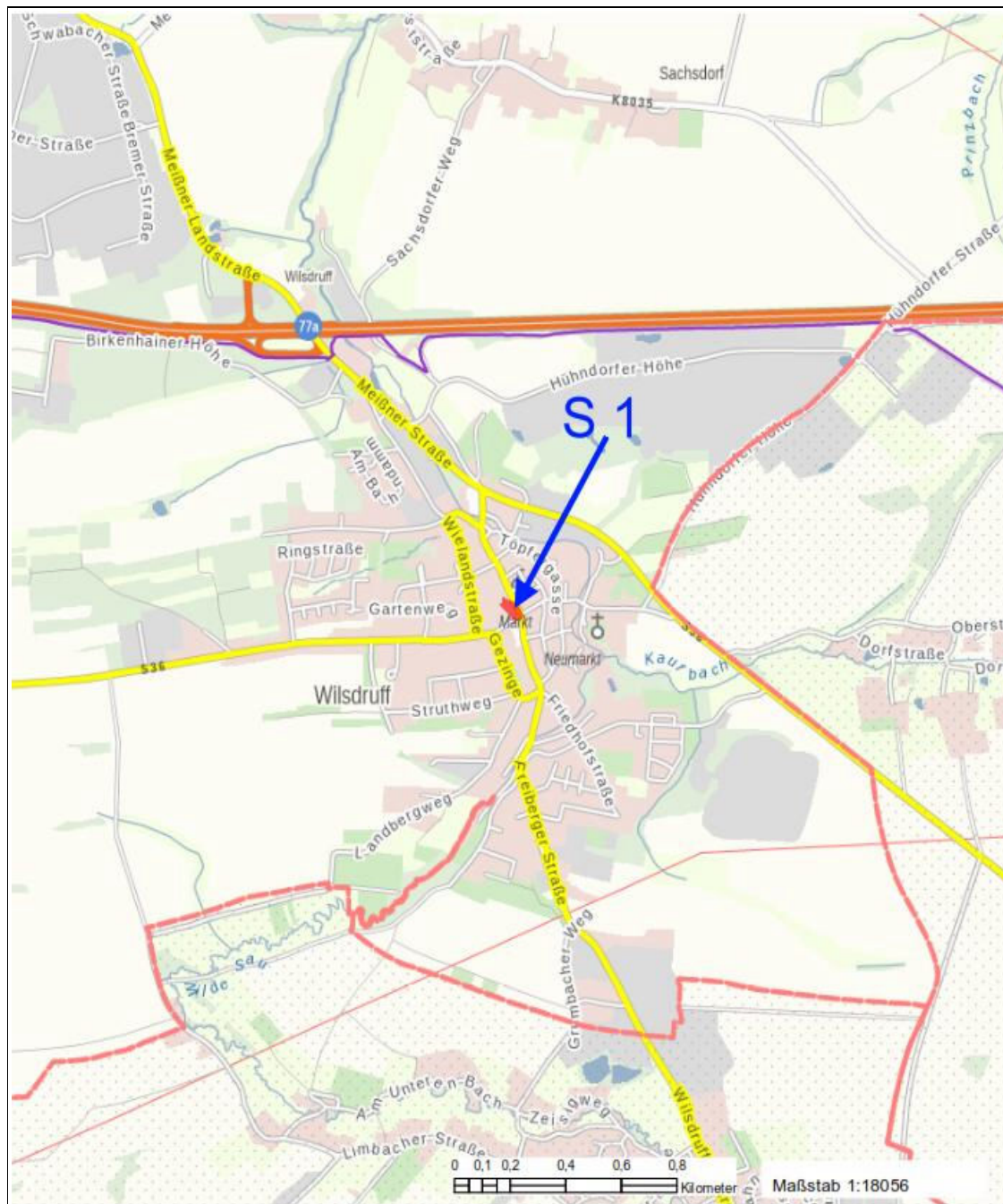


Abbildung 2: Lage des Sondereigentum Nr. S 1 im Zentrum von Wilsdruff

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

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

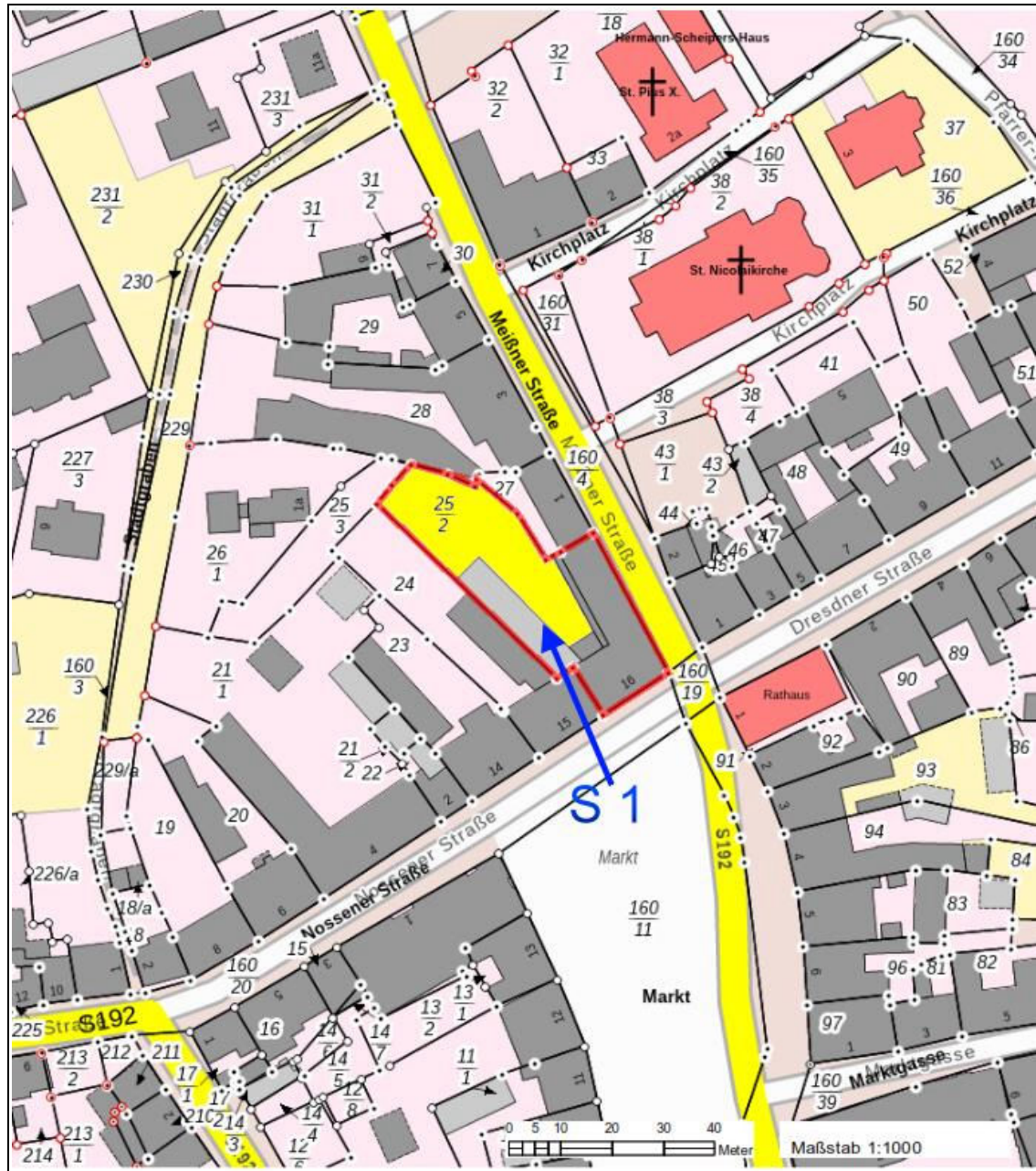


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Sondereigentum Nr. S 1 in einem hofseitigen Nebengebäude

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

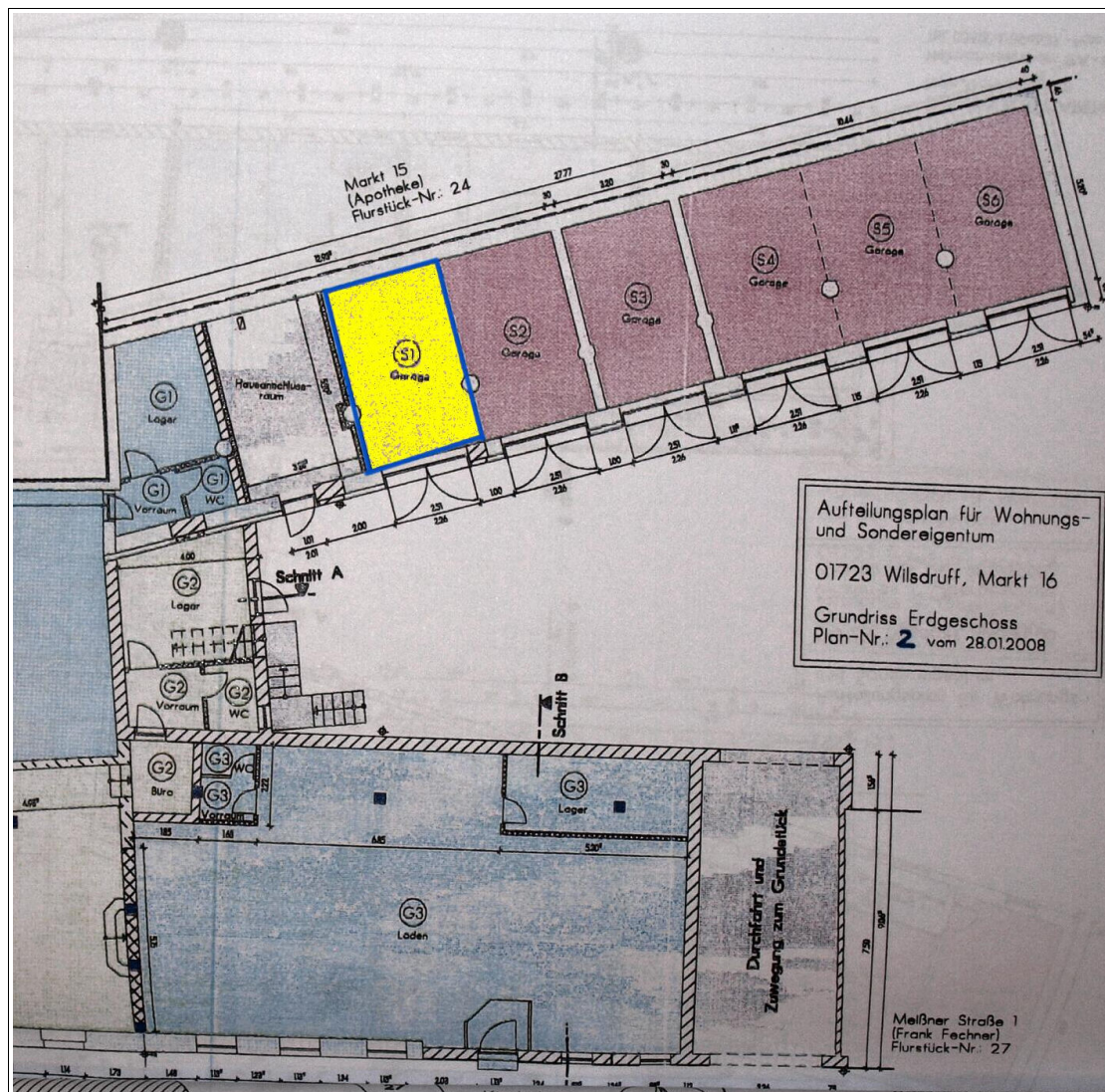


Abbildung 4: Grundriss des Teileigentums Nr. S 1 (Garage)

Anlage 5: Lage der Dienstbarkeiten

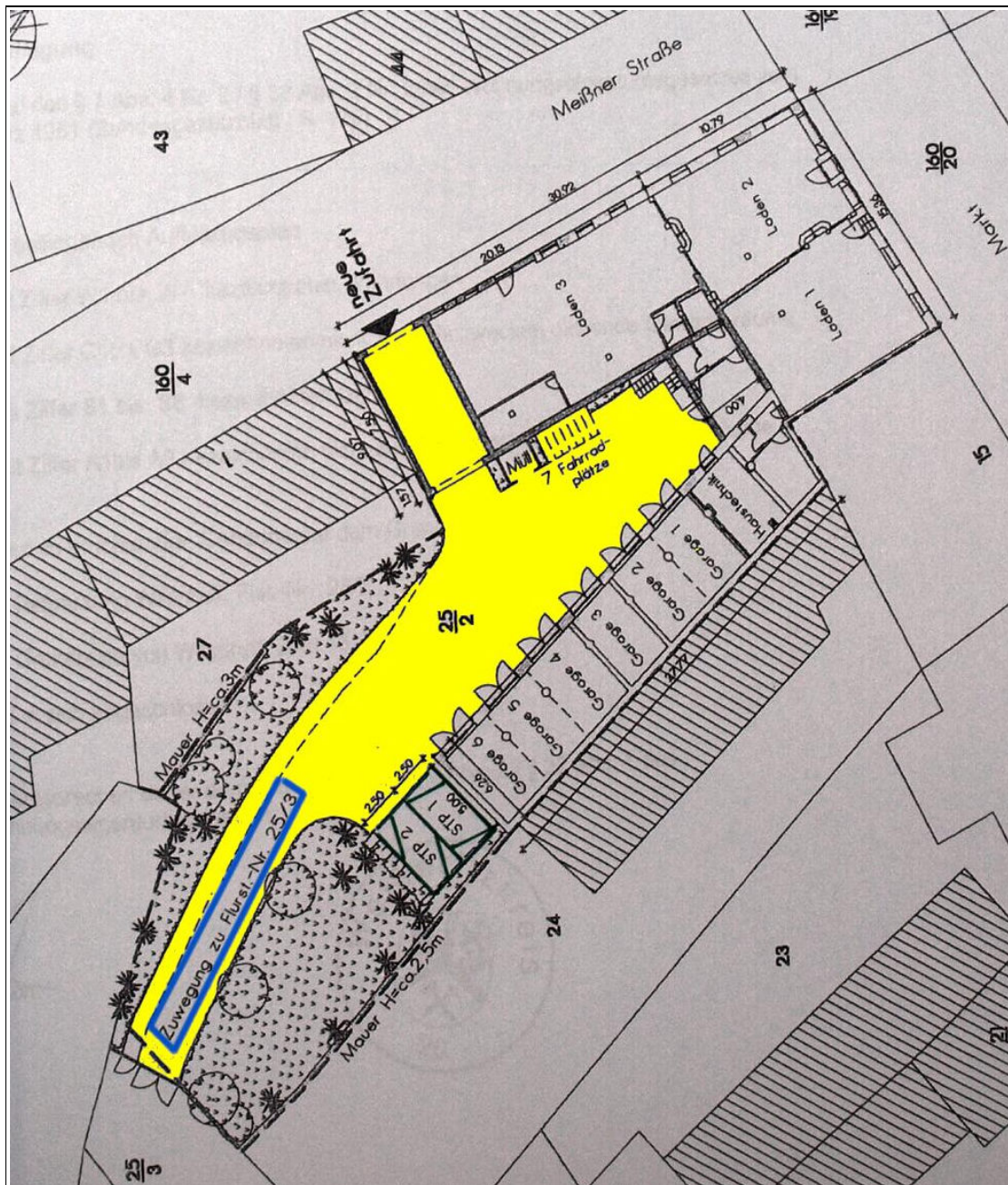


Abbildung 5: Lage des Wegerechts (beispielhaft auch für die Leitungsrechte) zum Flurstück 25/3



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 6: Baulastenauskunft LRA Sächsische Schweiz-Osterzgebirge - Bauaufsicht

Anlage 7: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 7: hofseitige Ansicht mit SE-Nr. S 1, Grundstück weiter bebaut mit einem WGH



Abbildung 8: straßenseitige Ansicht Meißner Straße, Durchfahrt zum Innenhof



Abbildung 9: Wohn- und Geschäftshaus am Markt 16 (Eckgebäude) aus Richtung Südost



Abbildung 10: hofseitige Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses mit dem Sondereigentum Nr. S 1 im Nebengebäude gelegen



Abbildung 11: Darstellung des Verlaufs der Dienstbarkeiten zur Erschließung des hinteren Flurstücks 25/3 (EFH-Grundstück)

Innenansichten



Abbildung 12: Innenansicht der Garage Nr. S 1 im Nebengebäude