

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

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

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

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

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

(Nr. 2024 – 29)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des insgesamt 4/1.000 Miteigentumsanteils (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum am KfZ-Stellplatz Nr. 20 im Untergeschoss (Einzelparker) in

Lage des Objektes: 01309 Dresden, Huttenstraße 12
Gemarkung: Dresden Altstadt II **Flurstück** 115 / I mit 1.120 m²
Teileigentumsgrundbuch: von Dresden - Altstadt II, Blatt 5950, lfd.-Nr.1
Eigentümer: -----
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungsstichtag: 2024-10-10
Aktenzeichen (AZ): 525 K 126 / 24

Verkehrswert: 10.000,00€

Objektansicht:



Ausfertigung: 1 / 2 / 3

Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 126-24
Teileigentumsgrundbuch:	von Dresden - Altstadt II, Blatt 5950, lfd.-Nr. 1
Beschreibung:	BVNr.1: 4/1.000 MEA an dem Grundstück Flurstück 115/I zu 1.120 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum am Kfz-Stellplatz Nr. 20 (Einzelparker) im Untergeschoss
postalische Adresse:	Huttenstraße 12 in 01309 Dresden
Objektart:	Sondereigentum – Kfz-Stellplatz (Einzelparker)
Nutzfläche:	ca. 14 m ²
Baujahr:	1996
Sanierung/Modernisierung:	-
Denkmalschutz:	-
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-10-10
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2024-10-10
Verkehrswert:	1 0 . 0 0 0 , 0 0 €
Wertermittlungsverfahren:	Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021
WEG – Verwaltung:	siehe gesondertes Anschreiben
Vermietungsstand:	ungeklärt (siehe gesondertes Anschreiben)
Gebäudeversicherung:	siehe gesondertes Anschreiben
Zubehör:	-
Energieausweis:	Energieverbrauchsausweis mit Gültigkeit bis 2028 (118 kWh/m ² *a)
Kurzbeschreibung des Objektes:	<p>Derzeit durch unbekannt genutzter Tiefgaragenstellplatz innerhalb eines ca. 1996 erbauten Gebäudeensembles, bestehend aus einem straßenseitigen freistehenden Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten sowie einem rückwärtig gelegenen Gartenhaus mit 6 Wohneinheiten in begehrter Wohnlage Dresdens in Striesen-West. Beide Gebäude sind durch eine Tiefgarage (insgesamt 17 Stellplätze, davon 8 in 2 Vierfachparkern sowie 9 Einzelparker) miteinander verbunden. Der zu bewertende Stellplatz Nr. 20 ist ein Einzelparker und befindet sich von der Zufahrt aus geradezu, dritter von rechts.</p> <p>Es erfolgte keine Innenbesichtigung. Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Erscheinungsbild bzw. nach Aktenlage.</p>

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	4
1. VORBEMERKUNGEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
TEIL II	7
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1. Tatsächliche Eigenschaften	7
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück.....	9
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
4.1. Allgemeines	11
4.2. Ausführung / Ausstattung.....	11
4.3. Außen- / Nebenanlagen.....	13
4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum TE Nr. 20	13
TEIL III	15
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	15
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	15
5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2. Vergleichswertermittlung.....	16
5.3. Bodenwertermittlung.....	17
5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes.....	17
5.4. Ertragswertermittlung.....	19
5.4.1. Ausgangsparameter.....	19
5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes	23
6. ERGEBNIS / WERTUNG	24
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS	25
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	26
10. ANLAGEN... ..	27
10.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.)	27
10.2. Übersichtsplan Stadtteil Striesen West (o. M.).....	28
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000)	29
10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	30
10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis.....	31
10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise).....	33
10.6.1. Lageplan (o. M.)	33
10.6.2. Grundriss Untergeschoss / Tiefgarage.....	34
10.7. Fotodokumentation	35
10.7.1. Aussenansichten	35
10.7.2. Innenansichten – entfallen	36

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

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

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

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

Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe (Fläche) der tatsächlichen entspricht. Der Wert des vorhandenen Aufwuchses an Großgrün und Sträuchern wird mit dem Bodenwert erfasst.

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

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

Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt.

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

Das Gutachten ist ausschließlich zum Zwecke der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Daher wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks insbesondere unter Nichtbeachtung der in Abteilung II eingetragenen Rechte ermittelt.

Die Besichtigung erfolgte ausschließlich von außen. Es bestand keine Möglichkeit, dass Gebäude zu betreten. Die Bewertung erfolgt demzufolge nach Aktenlage bzw. dem äußeren Erscheinungsbild.

Die Datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DSGVO wurden berücksichtigt bzw. eingehalten.

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

Das Gutachten enthält insgesamt 36 Seiten, davon 7 Anlagen mit 10 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Huttenstraße 12 in 01309 Dresden Landeshauptstadt Dresden; Freistaat Sachsen
Wohnungsgrundbuch:	Gemarkung Dresden – Altstadt II; Blatt 5950
Flurstück / Flurstücksgröße:	115 / I zur Größe von 1.120,00 m ²
Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer:	-----
Verwaltung:	
• nach WEG:	vorhanden (siehe gesondertes Anschreiben)
• Objektverwaltung:	vorhanden
Mietsituation:	ungeklärt: Der Eigentümer ist unbekannt verzogen. Die WEG – Verwaltung hat keine Kenntnis von einem mietvertraglichem Verhältnis.
Beschluss:	2024-09-02 (bei der Sachverständigen eingegangen am 2024-09-05)
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2024-10-10
Teilnehmer am Ortstermin:	für den Eigentümer: - für den Gläubiger: - Frau Helff als Sachverständige
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: → unbeglaubigter GB – Auszug vom 2024-06-12 - vom Eigentümer / WEG – Verwalter zur Verfügung gestellt: → Energieausweis → Gebäudeversicherungsnachweis → Wirtschaftsplan 2024 → Rücklagenbildungsprotokoll
Einsichtnahme in Grundakte:	am 2024-06-07 ¹

¹ Die Einsichtnahme erfolgte im Rahmen einer Verkehrswertermittlung über eine andere Einheit im selben Objekt, welche im indirektem Zusammenhang mit dem Wertermittlungsobjekt steht, jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist.

Von der Sachverständigen eingeholte
Unterlagen:

- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Planungsrechtliche Angaben des Stadtbauamtes
- Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungserklärung (UR. - Nr. 594/96)

Gutachterausschuss:

dienstansässig beim:
Städtischem Vermessungsamt Dresden
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Ammonstraße 74 in 01067 Dresden

Bauaufsichtsamt:

dienstansässig bei der:
Landeshauptstadt Dresden
Ammonstraße 74 in 01067 Dresden

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 2024-10-10 (Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsgrundlagen:

s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

TEIL II

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Dresden ist die Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen. Sie liegt nordwestlich des Elbsandsteingebirges und an der Nordabdachung des Osterzgebirges sowie am Übergang vom Ober- zum Mittellauf der Elbe in der Dresdner Elbtalweitung, der letzten durchbruch- und grabenartigen Tallandschaft des Flusses.

Dresden ist das politische und kulturelle Zentrum des Freistaates Sachsen. Es hat den Status einer kreisfreien Stadt, ist Sitz des Regierungsbezirks Dresden und zahlreicher Hochschulen. Dresden bildet den Kern des gleichnamigen Ballungsgebietes in Mitteleuropa und ist dadurch Verkehrsknotenpunkt und ein wirtschaftliches Zentrum. Zusammen mit den Ballungsräumen Chemnitz-Zwickau sowie Leipzig-Halle bildet dieser Ballungsraum die „Metropolregion Sachsendreieck“.

Der Stadtteil **Striesen-West** liegt zentral zwischen Elbe und Großem Garten. Der Stadtteil ist vor allem bei Familien sehr beliebt. In den grünen Innenhöfen mit den Spielplätzen können sich die Kleinen austoben. Kurze Wege zur Elbe, zum Großen Garten, zum Schillerplatz, einem zentrale Knotenpunkt des Öffentlichen Personennahverkehrs, sowie in die Altstadt machen den Stadtteil besonders beliebt bei Jung und Alt. Der Waldpark, eine kleine Parkanlage, grenzt nördlich an den Stadtteil. Die Besonderheit des Parks besteht im Zusammenklang von großflächigen Kiefern-Arealen, parkartigen Partien mit solitären Laubgehölzen, Ziersträuchern und kleinen Wiesensäumen. Der Stadtteil Striesen-West bietet Ihnen viele kulturelle Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zum Großen Garten mit seiner wunderschönen Parkanlage, dem Palais, dem Carolasee und vielen weiteren Sehenswürdigkeiten sowie die kurze Entfernung zu den Dresdner Elbwiesen sind nur einige der Vorteile des Lebens in Striesen-West.

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt:	Dresden ca. 572.000 EW
	Stadtbezirk:	Blasewitz ca. 89.000 EW
	Stadtteil Nr. 54:	Striesen-West ca. 12.600 EW

Verkehrslage des Ortes:	<u>Entfernungen:</u> Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 25-30 Fahrminuten mit dem ÖPNV mit den Straßenbahnlinien 1,2,4,6,10 und 12; Buslinien 62, 64
-------------------------	---

	<u>Verkehrsanbindung:</u> BAB 4, AST Dresden Hellerau ca. 7 km in nordwestlicher Richtung; BAB 17 AST Dresden – Südvorstadt ca. 8 km in südwestlicher Richtung; Bundesstraße 173 führt direkt durch den Stadtteil
--	--

Verkehrslage des Grundstücks:	an einer ausgebauten, mäßig befahrenen Durchgangsstraße unweit des Knotenpunktes Blasewitzer Straße / Fetscherstraße
-------------------------------	--

Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 5,0 km entfernt
-----------------------------	---------------------

Vorhandene Infrastruktur:	im Stadtteil Striesen-West in für ein 12.600 EW umfassenden Stadtteil in ausreichendem Maße vorhanden: - <u>soziale Einrichtungen / medizinische Versorgung:</u> mehrere Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe (nächste Kita ca. 130 m entfernt); Universitätsklinikum ca. 300 m entfernt - <u>Bildungseinrichtungen:</u> mehrere Grund- und Oberschulen sowie Gymnasien im Einzugsgebiet vorhanden, - <u>Versorgung:</u> Supermärkte, Discounter; Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs sämtlich fußläufig zu erreichen - <u>Gastronomie / Tourismus:</u> reichlich Gaststätten / Restaurants; Pensionen / Hotels, Ferienwohnungen im Stadtteil verstreut
Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs:	in unmittelbarer Nähe, bis 150 m entfernt
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	Bahn: ca. 3,7 km (Bahnhof Dresden-Neustadt) Straßenbahn: bis max. 300 m Flughafen: ca. 10 km (Dresden – Klotzsche) ca. 130 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)
Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen:	in unmittelbarer Nähe
Geschäfts-, Gewerbelage:	gut
Wohnlage:	gut (lt. aktuellem Mietspiegel 2023)
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend III-IV - geschossige Bauweise (Mehrfamilienhausbebauung, tlw. Wohn- und Geschäftshäuser überwiegend aus der Gründerzeit, untermischt von relativ vielen neuwertigen Bauten)
Immissionen:	keine Lärmbelästigung angezeigt (lt. aktuellem Mietspiegel 2023)
Topographische Lage:	eben
Gestalt / Form:	Flurstück 115/I: rechteckig (im Hinterland leicht abgeknickt) Straßenfrontlänge: ca. 24,00 m Grundstückstiefe: i. M. 53,00 m
Erschließungszustand: a) Straßenart:	Durchgangsstraße mit mäßigem Ziel- und Quellverkehr

- b) Straßenausbau: zweispurig Kopfsteinpflaster (mit Asphalt ausgebessert); beidseitig befestigte Gehwege mit Asphalt; Grundstückseinfahrten in Natursteinpflasterung; Parken einseitig beengt möglich
- c) Straßenbeleuchtung: vorhanden
- d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße: gleichhoch

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

- a) Trinkwasser: vorhanden
- b) Elektroenergie: vorhanden
- c) Erdgas: vorhanden
- d) Telefon: vorhanden
- e) Schmutzwasser: vorhanden
- f) Löschwasser: nicht erkundet

Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken:

keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke erkennbar

Baugrund - und Grundwasserverhältnisse: normaler tragfähiger Baugrund wird unterstellt

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2024-06-12 mit folgender Bezeichnung:

Teileigentumsgrundbuch vom Dresden – Altstadt II, Blatt 5950:

Bestandsverzeichnis:

Miteigentumsanteil: 4 / 1.000

Gemarkung: Altstadt II

Flurstücke: 115 / I mit 1.120,00 m²

Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche

Lage: Huttenstraße 12

verbunden mit dem Sondereigentum am Kfz- Stellplatz Nr.20 (Einzelparker) im Untergeschoss lt. ATP

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtlg II:

lfd.-Nr.2: Zwangsversteigerungsvermerk (AZ:525 K 126-24) eingetragen am 2024-06-12

Abtlg III: nicht wertrelevant

Anmerkung:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Auskunft vom 2024-05-14) ²
Eintragungen im Altlastenverzeichnis:	keine Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster SALKA nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Auskunft vom 2024-05-14) ³
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt
Rechtmäßiges Eigentum Dritter:	keines bekannt; auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt
Grundstücksbezogene Versicherungen:	Versicherungsschutz vorhanden (siehe gesondertes Anschreiben) <i>Anmerkung: Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</i>
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, verfahren:	das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich der Stadt, es ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	eingetragen als allgemeine Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Bearbeitungsstand 2020-01-30 (Quelle: Themenstadtplan von Dresden, Aufruf vom 2024-10-08)
Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan:	kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. (Quelle: Themenstadtplan von Dresden, Aufruf vom 2024-10-08)
Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:	Bauland (baureifes Land)
Sanierungsverfahren / Denkmalschutz:	nicht zutreffend
Naturschutz:	nicht geprüft

² telefonisch aktualisiert am 2024-10-08

³ telefonisch aktualisiert am 2024-10-08

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Das Grundstück, auf dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut, welche durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind. Das straßenseitige Vorderhaus beherbergt 11 Wohnungen, das rückwärtige Gartenhaus 6 Wohnungen. Im Untergeschoss befinden sich insgesamt 17 Stellplätze, davon 8 in 2 Vierfachparkern sowie 9 Einzelparker. Der zu bewertende Stellplatz Nr. 20 ist ein Einzelparker und befindet sich von der Zufahrt aus geradezu, dritter von rechts.

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

Die folgende Beschreibung basiert auf der äußeren Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie auf den Angaben aus der Baubeschreibung zur Teilungserklärung bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Angaben wurden vor Ort so weit als möglich überprüft und für die Wertermittlung als richtig unterstellt.

Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann somit nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Art des Gebäudes:	Vorderhaus: Untergeschoss, 3 Vollgeschosse, Staffelgeschoss: Gartenhaus: Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, Staffelgeschoss
Baujahr:	1996 / 1997
Zeitraum / Art und Umfang der Sanierung / Modernisierung:	augenscheinlich keine erkennbar
Nutzeinheiten <i>Tiefgaragengeschoss:</i>	<i>Gemeinschaftseigentum:</i> Hausanschlussraum-Heiztechnikraum; Trockenraum Müllraum, Fahrräder+ Kinderwagen-Raum <i>Sondereigentum:</i> je 1 Mieterkeller / Wohnung; <i>Teileigentum:</i> 2 Vierfachparker + 9 Einzelparker
Vermietungsrate:	Vollvermietung bzw. Eigennutzung

4.2. Ausführung / Ausstattung

• Gebäudeaufbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung / Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton

Umfassungswände:	KG: Stahlbeton mit Isolieranstrich bzw. Sperrbeton EG - DG: Mauerwerk (Kalksandstein)
Dachform, -konstruktion:	steiles Satteldach in Holzkonstruktion ausgebildet als Walm- (Zeltdach) mit darunterliegenden Staffeldgeschoss
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachdämmung:	innenliegend (120 mm Mineralfaser)
Dachentwässerung:	vorgehangene Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Aussenbekleidung	
- Fassade:	Wärmedämmfassade mit eingefärbten Putz
- Balkone:	Stahlbetonkragplatte mit thermischer Trennung, Brüstungen: Stahlkonstruktion mit Korrosionsschutz und Farbanstrich
• Gebäudeausbau	
Innenwände:	
- tragend:	Mauerwerk;
- nicht tragend:	Trockenbauständerwände (tapezierfertig)
- Wohnungs- u. Treppenhaustrennwände:	Beton bzw. KSV – Mauerwerk oder Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken;
Treppenhaus:	Stahlbetonfertigteiltreppenlauf mit Kunststeinbelag bzw. Fliesen; Stahlgeländer mit Handlauf
Fußböden:	KG: schwimmender Estrich auf Wärmedämmung und Feuchtigkeitsisolierung mit Betonanstrich Treppenhaus: Werzalitbelag EG – DG: • <i>Wohnbereiche:</i> Laminat, Teppichboden, Fliesen • <i>Nassbereiche:</i> Fliesenbelag • <i>Küchen:</i> Fliesenbelag
Wandflächenbehandlung:	einlagiger Fertigputz tapezier- und streichfähig Treppenhaus: Rauhputz Wohnbereiche: Rauhfaser tapete mit Anstrich, Küchen: Fliesenspiegel Bäder: Fliesen
Deckenflächen:	Sichtbeton mit gespachtelten Fugen
Fenster:	Kunststoff mit Isolierversglasung und Aluminiumaussejjalousien,
Fensterbänke:	innen: Werzalit; aussen: Aluminiumabdeckungen,
Türen:	Untergeschoss: Stahltüren in Stahlzargen, feuerhemmend, elektrisches Rolltor zur Tiefgarage Hauseingangstüren: Aluminium mit Isolierversglasung Wohnungstüren: 1 – flügelig (Vollblatt), Wohnungsinnentüren: 1 – flügelig (Vollblatt – Röhrenspan) tlw. mit Lichtausschnitten
• Haustechnik	
Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, 220 V, durchschnittliche Ausstattung (VDE – Norm gerecht)
Sanitärinstallation:	KW - / WW – und tlw. WM - Anschluss im Bad bzw. Küche; Bäder: mit Wanne, HWT, WC;

Heizung / Warmwasserversorgung: Gaszentralheizung (Medium - Gas)
Warmwasserversorgung: über Heizung (WW – Speicher)
Technische Gemeinschaftseinrichtungen: Klingel-, Wechselsprechanlage; Briefkastenanlage;
Besondere Bauteile im Gemeinschafts-
eigentum: -
Energetische Situation: Energieverbrauchskennwert: 118 kWh/(m²*a)
Gültigkeit bis 2028

Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden von der Sachverständigen nicht durchgeführt.

4.3. Außen- / Nebenanlagen

Zuwegung: mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum Hauseingang sowie gepflasterte Zuwegung zum rückwärtigen Gartenhaus, zwischen Vordergebäude und Zuwegung zum Gartenhaus betonierte Zufahrt zur Tiefgarage

Freiflächen: Grünflächen mit vereinzelt Baum- und Heckenbewuchs sowie ausgewiesenen Spielplatzflächen

Einfriedung: straßenseitig: Metallzaun auf Betonpfeilern;
seitlich zu den Nachbargrundstücken: Holzlattenzaun;
rückwärtig: Heckenbewuchs bzw. offene Grenzgestaltung

Nebengebäude: keine

4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum TE-Nr. 20

Lage im Objekt: im Untergeschoss, von der Zufahrt aus geradezu, dritter von rechts (Einzelparker)

Bezeichnung: Teileigentum Nr. 20

Größe: ca. 14 m²

Anzahl der Räume: -

Raumaufteilung: -

Grundrissgestaltung: -

Belichtung / Besonnung: -

Wohnwert:	-
Sondernutzungsrechte:	keine
Hausgeld:	217,00 €/Monat (für WE-Nr.5 u. SE-Nr.20 gemeinsam)
	<i>Anmerkung: Die Berechnung des Hausgeldes erfolgte bis dato für das Bewertungsobjekt sowie die WE-Nr. 5 zusammen, da es sich um einen Eigentümer handelt. Die Höhe des Hausgeldes incl. der Instandhaltungsrücklage hat keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswerts. Etwaige Forderungen werden außerhalb des Verkehrswerts reguliert.</i>
Zubehör:	keines
Erträge aus Gemeinschaftseigentum:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung / bauliche Mängel u. / o. Schäden:	<p><u>Gemeinschaftseigentum:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- insgesamt dem Baualter des Gebäudes entsprechend sehr guter baulicher Zustand die Hauptgewerke betreffend,- abnutzungsbedingter leichter Instandhaltungstau, die äußere Hülle betreffend erkennbar,- weitere Angaben können nicht gemacht werden, das Gebäude konnte nicht betreten werden. <p><u>Sondereigentum Nr.20:</u></p> <p>Zum Zustand und Ausstattungsstandard im Innern des Gebäudes können keine Aussagen getroffen werden. Da das Alter des Gebäudes bereits mehr als 25 Jahre beträgt, ist davon auszugehen, dass altersbedingte Verschleißerscheinungen vorhanden sind.</p>

TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch (Bundesgesetzblatt vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), § 194 wie folgt definiert:

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

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 31 – 34) und Sachwertverfahren (§§ 35 – 39) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

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

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

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind.

Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35 – 39 ImmoWertV wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die wertmäßige Einordnung von Wohneigentum am Immobilienmarkt erfolgt üblicherweise über den relativen Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche.

Bei einer ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen, welche hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen, ist das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

Sollte nur eine geringe Anzahl an Kauffällen vorhanden sein, kann keine verwertbare Durchführung des Vergleichswertverfahren ermöglicht werden und der Verkehrswert des zu bewertenden Teileigentums wird auf Grundlage des Ertragswertes abgeleitet.

Im vorliegenden Fall werden beide Verfahren angewandt.

5.2. Vergleichswertermittlung

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

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Dresden für den Erhebungszeitraum 01.01.2023 – 10.10.2024 für die Gemarkung: Dresden Altstadt II mit folgenden Selektionskriterien:

- Weiterverkauf
- Freier Markt
- in MFH oder WGH der Baujahre 1991–2010

ergab insgesamt folgende 6 Kauffälle:

lfd.-Nr.	Lage	V-datum	Art des Stellplatzes	KP in €
1	Nicolaistr. / Reisinger Str.	05-2023	keine Angaben	6.000
2	Nicolaistr. / Reisinger Str.	05-2023	Keine Angaben	6.000
3	Erlweinstraße	07-2023	Doppelparker	10.000
4	Nicolaistr. / Reisinger Str.	05-2024	keine Angaben	10.000
5	Geinitzstraße	06-2024	Eindeparker	15.000
6	Mildred-Scheel-Str.	09-2024	Vierfachparker	16.000
			arithm. Mittel	10.500
			Median	10.000

Die Auswertung der vorhandenen 6 Kauffälle ist eindeutig, zwischen dem arithmetischen Mittel und dem aussagekräftigeren Median ist nur eine marginale Abweichung zu verzeichnen. Da es sich jedoch um relativ wenig Kauffälle handelt und auch keine vollständigen Angaben über die Art der

Stellplätze (Einzel-, Mehrfachparker, Duplex usw.) in Erfahrung gebracht werden konnten, wird ergänzend zum Vergleichswertverfahren noch das Ertragswertverfahren durchgeführt.

5.3. Bodenwertermittlung

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

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

5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

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

⇒ **Grundstücksanpassung:**

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

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

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

⇒ **Basis:**

Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich): Internetauskunft auf www.dresden.de/themenstadtplan, Aufruf vom 10.10.2024

Das Flurstück 115/ I befindet sich in der BRW – Zone 4093. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	4093
Stichtag:	01.01.2024
Flurstück:	115/I
Wert (€/m²):	910 (baureifes Land)
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzung:	Mehrfamilienwohnhäuser
Bauweise:	offen
Vollgeschosse:	IV
wGFZ:	1,5

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 910 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.06.2024	× 1,00	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 910,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Geschosszahl	IV	IV	× 1,00	
Ergänzung	MFH	MFH	× 1,00	
wGFZ	1,5	0,87	× 0,8022	E 2
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 730,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 730 €/m²	
1.120 m²			× 1.120 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert			= 817.600 €	
4 / 1.000 MEA			= 3.270,40 €	
Bodenwert MEA			≈ 3.300,00 €	

E 1

Keine Wertabhängigkeit ableitbar

E 2

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

lageangepasster BRW (€/m²) = 910;

wGFZ_{BRW} = 1,5

WGfZ_{Bewertungsgrundstück} = 0,871 ⇒ UK 0,8022⁴

Berechnung WGfZ:

Vorderhaus: EG+I.OG+II.OG+DG = 158,95 m²+158,95 m²+158,95 m²+104,4 m² = 581,25 m²

Gartenhaus: EG+OG+DG = 133,44 m² + 133,44 m² * 102,56 m² = 369,44 m²
= 975,69 m²

WGfZ: 975,69 m² / 1.120 m² = 0,871

5.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Pkt. 5.1. erläutert, ist der Ertragswert die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodens. Mit dem Ertragswert wird also aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück sich nach dem ortsüblichen Mietniveau rentierlich verzinst. Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert, der als stichtagsbezogener Zeitwert definiert ist, bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in die Zukunft gesetzten Erwartungen.

5.4.1. Ausgangsparameter

- **Mieteinnahmen** (Rohertrag vgl. §31 ImmoWertV2021)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen Tiefgaragenstellplatz. Der aktuelle Vermietungsstand konnte nicht geklärt werden. Angaben über evtl. Kaltmieten konnten somit nicht in Erfahrung gebracht werden, so dass hier der Wertfindung allein die Marktmiete zu Grunde gelegt werden muss.

- **Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Für die Stadt Dresden liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor. Dieser weist jedoch keine Mieten für Stellplätze aus. Aus diesem Grund wird die ortsübliche Vergleichsmiete anhand von eigenen Erhebungen und Recherchen am Markt ermittelt.

Folgende Mieten wurden ermittelt:

lfd.-Nr.	Lage	Miete in €/Monat	Miete in €/a
1	Tittmannstraße	35,00	420,00
2	Altenberger Str.	47,00	564,00
3	Schandauer Str.	47,00	564,00
4	Zwinglistr.	69,00	828,00
5	Augsburger Str.	50,00	600,00
6	Gluckstr.	55,00	660,00
6	Wittenberger Str.	50,00	600,00
	arithm.Mittel	50,43	605,14
	Median	50,00	600,00

⁴ Quelle: interaktive Bodenrichtwertkarte im Themenstadtplan auf www.dresden.de

Das arithmetische Mittel und der Median weisen keine Unterschiede auf, somit wird sachverständig entschieden, monatlich **50 €**, respektive **600 € jährlich** als Rohertrag der Ertragswertermittlung zu Grunde zu legen.

• Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Soweit die Bewirtschaftungskosten (BWK) im Einzelfall nicht konkret ermittelt werden können, sind Erfahrungssätze zugrunde zu legen. Für diese Wertermittlung erfolgt die Kalkulierung der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Ertragswertrichtlinie („Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes – EW-RL“ vom 12. 11. 2015), welche in die Anlage 3 zur ImmoWertV2021 übernommen wurde. Als Grundlage der nachstehend aufgeführten Werte zeichnen dabei weiterhin die überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben aus der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. 10. 1990, zuletzt geändert am 23. 11. 2007.

Zu Vermeidung von Wertsprüngen durch die in § 26 Abs. 4 und § 28 Abs. 5 a der II. BV vorgeschriebene dreijährige Anpassung wird bei den BWK nach EW-RL eine jährliche Anpassung vorgenommen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit einem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland geändert hat. Diese Wertfortschreibung ist in den angewendeten Werten bereits berücksichtigt.

Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind demzufolge gemäß Anlage 3 ImmoWertV:

1. Verwaltungskosten...

...sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

⇒ hier gewählt: je Stellplatz / Garage **46 € / Jahr**

2. Instandhaltungskosten...

...sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

⇒ hier gewählt: je Stellplatz / Garage **104 € / Jahr**

3. Mietausfallwagnis...

...ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

⇒ hier gewählt: je Stellplatz / Garage **2 % des jährlichen Rohertrages**

Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten:

aus 1. Verwaltung (Stellplatz)	1 St	*	46 €	=	46 €
aus 2. Instandhaltung (Stellplatz)	1 St	*	104 €	=	104 €
aus 3. Mietausfallwagnis (Stellplatz)	2%	*	600 €	=	12 €
Summe (gerundet)				=	162 €

(27% des Rohertrages)

• Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (LGZ) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden erfolgt gestaffelt nach Grundstückstyp, Bauweise sowie Restnutzungsdauer. Um das Modell des Liegenschaftszinssatzes korrekt anzuwenden, muss der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2022 zur Anwendung kommen. Dieser ist mit dem unter Punkt 5.3.1 veröffentlichten Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 identisch, so dass keine Anpassung erfolgen muss.

Für den konkreten Bewertungsfall wurden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Die ausgewiesenen Zinssätze beziehen sich nur auf folgendes Wohneigentum:

TABELLE 6: ERMITTELTE LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Grundstückstyp	Baujahr	Restnutzungsdauer	LGZ – Spanne	Ø	Median
ETW	1991 - 2021	ab 41 Jahre	0,67 – 4,29	2,19	1,89

Den Spannbreiten der Zinssätze des Gutachterausschusses liegen 17 ausgewertete Kauffälle zu Grunde, so dass sie vergleichsmäßig aussagekräftig sind. Aus diesem Grund hält es die Sachverständige für angemessen hinsichtlich Lage, Nutzung, Ertragsrisiko und sonstiger Beschaffenheit den Liegenschaftszinssatz in der angegebenen Spanne anzusiedeln.

Inwiefern den Wohnungen Stellplätze als Sondernutzungsrechte zugeordnet waren, ist nicht ersichtlich. Aus diesem Grund dienen diese Werte der Sachverständigen lediglich als Orientierung.

In der Fachliteratur werden ebenfalls explizit keine separaten Liegenschaftszinssätze für Tiefgaragenstellplätze ausgewiesen. Hier werden allgemein für Wohneigentum Zinssätze von 1,5% - 4,5% empfohlen.

Die Sachverständige orientiert sich an den Werten im oberen Spannenbereich und hält unter Würdigung der o. g. Merkmale einen Liegenschaftszinssatz von 3,5% für sach- und marktgerecht und legt diesen der Ertragswertermittlung zu Grunde.

• Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Reinertrag ist um den Wert zu mindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung wird üblicherweise der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt.

• Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Zeitraum, über den eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßigem Gebrauch genutzt werden kann.

Die **Gesamtnutzungsdauer** des Bewertungsobjekts wird aufgrund der im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig angegebenen Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit **80 Jahren** veranschlagt.

Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die die bauliche Anlage erwartungsgemäß am Wertermittlungstichtag bei ordnungsgemäßigem Gebrauch noch genutzt werden kann.

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

Das Alter des Gebäudes beträgt ca. 28 Jahre, die rechnerische Restnutzungsdauer demzufolge 52 Jahre.

Aufgrund der ausgewiesenen Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem zum Ortstermin vorgefundenen baulichen Zustand sowie Ausstattungsstandard legt die Sachverständige eine **RND von 52 Jahren** fest.

• Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

⇒ hier gewählt:	RND:	52 Jahre
	<u>LGZ:</u>	<u>3,5 %</u>
	Barwertfaktor:	23,79

• Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind wertrelevante Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Hierbei wird zwischen den allgemeinen Grundstücksmerkmalen im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV, welche im vorläufigen Verfahrenswert bereits berücksichtigt wurden und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV unterschieden, welche nachfolgend gesondert berücksichtigt werden.

→ hier: 10% Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes

Jahresrohertrag des Grundstückes	=	600 €
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) (aus Tabelle 3)		
↓ Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) (aus Punkt 5.3.1)	-	162 €
Jährlicher Reinertrag des Grundstückes	=	438 €
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)		
↓ Bodenwertverzinsungsbetrag (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) anteiliger Bodenwert 3.300 € * LGZ: 3,50 %	-	116,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	322 €
↓ Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	*	23,79
Ertragswert der baulichen Anlage	=	7.660 €
↓ zzgl. anteiliger Bodenwert aus Punkt 5.2.2.	+	3.300 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstückes	=	10.960 €
↓ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	rd. 1.096 €
Verkehrswert des Grundstückes	=	9.864 €
	≈	10.000 €

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Eigentumswohnungen und auch Teileigentum werden üblicherweise bzw. vorzugsweise im Vergleichswertverfahren ermittelt. Aufgrund dessen wird der Wert des Stellplatzes aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die durchgeführte Ertragswertermittlung bestätigt das Ergebnis aus dem Vergleichswertverfahren, dient hier jedoch nur der Plausibilisierung.

Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile folgenden Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag: 2024-10-10

des 4/1.000 Miteigentumsanteil (MEA am Grundstück), verbunden mit dem Sondereigentum am Kfz-Stellplatz im ATP mit Nr. 20 bezeichnet im Untergeschoss in

Gemarkung: Dresden – Altstadt II

Flurstück: 115 / I

Teileigentumsgrundbuch: Dresden – Altstadt II (Sachsen) Blatt 5950, lfd.-Nr. 1

aus dem Vergleichswert mit 10.000,00 €

in Worten: zehntausend Euro

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

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

Dresden, den 2024-10-17

gez. _____

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

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

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

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

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

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

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

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

BGB:

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

ZVG:

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

SächsBO:

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

Hinweis:

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

Sonstige Quellen

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

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

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT des Landkreises Meißen 2023 (Marktinformation)

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

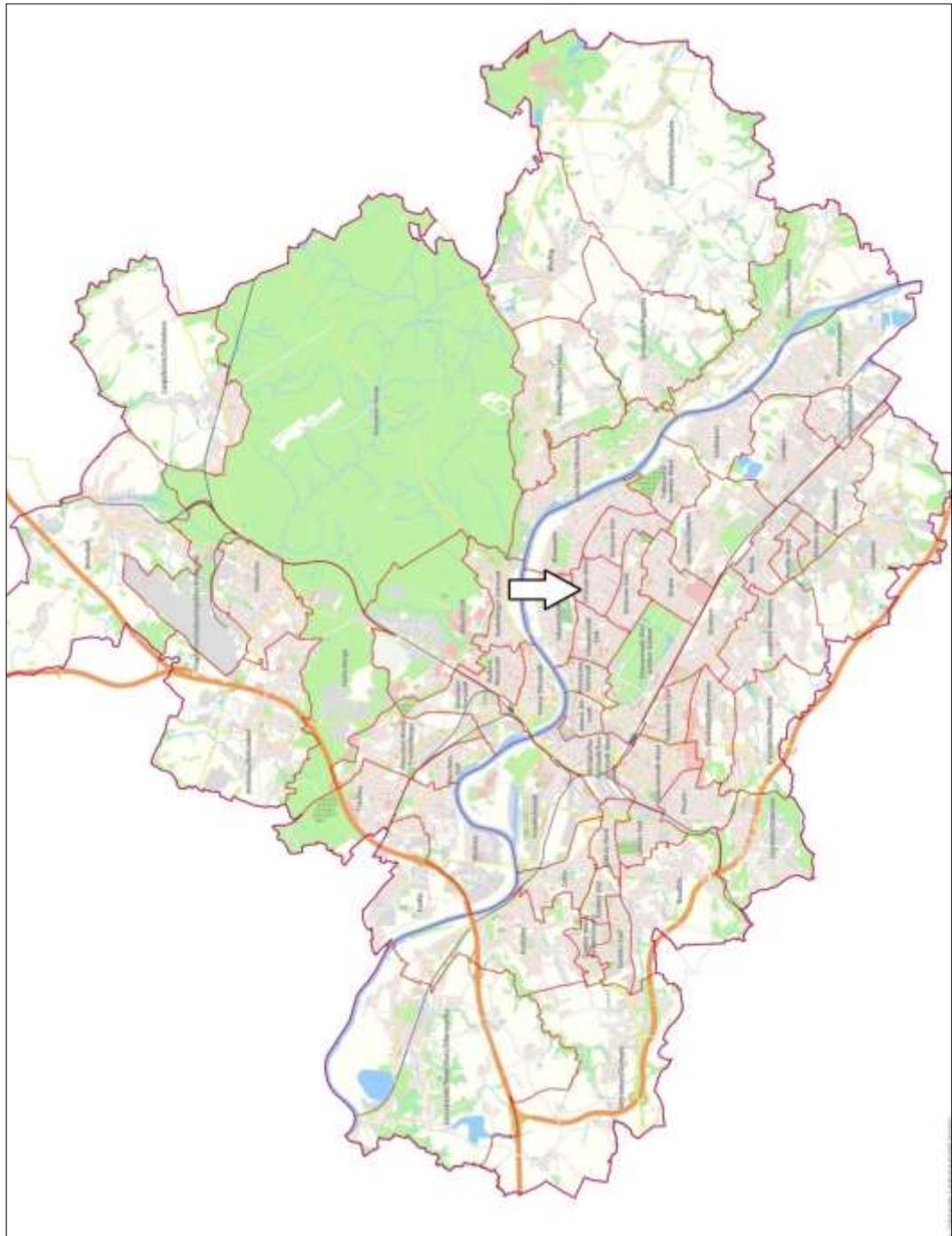
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. a. S.	an anderer Stelle	V u E Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
a. d.	an den	FNP	Flächennutzungsplan
i. d. F.	in der Fassung	B-Plan	Bebauungsplan
i. M.	im Mittel	GND	Gesamtnutzungsdauer
GA	Gutachter	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	BW	Bodenwert
GB	Grundbuch	BRW	Bodenrichtwert
MFH	Mehrfamilienwohnhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	WST	Wertermittlungsstichtag
EFH	Einfamilienwohnhaus	DHH	Doppelhaushälfte
KG	Kellergeschoss	LGZ	Liegenschaftszinssatz
EG	Erdgeschoss	BWF	Barwertfaktor
OG	Obergeschoss	n	Jahre
DG	Dachgeschoss	LK	Landkreis
ATP	Aufteilungsplan	SNR	Sondernutzungsrecht
IHR	Instandhaltungsrücklage		

10. ANLAGEN...

10.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.)



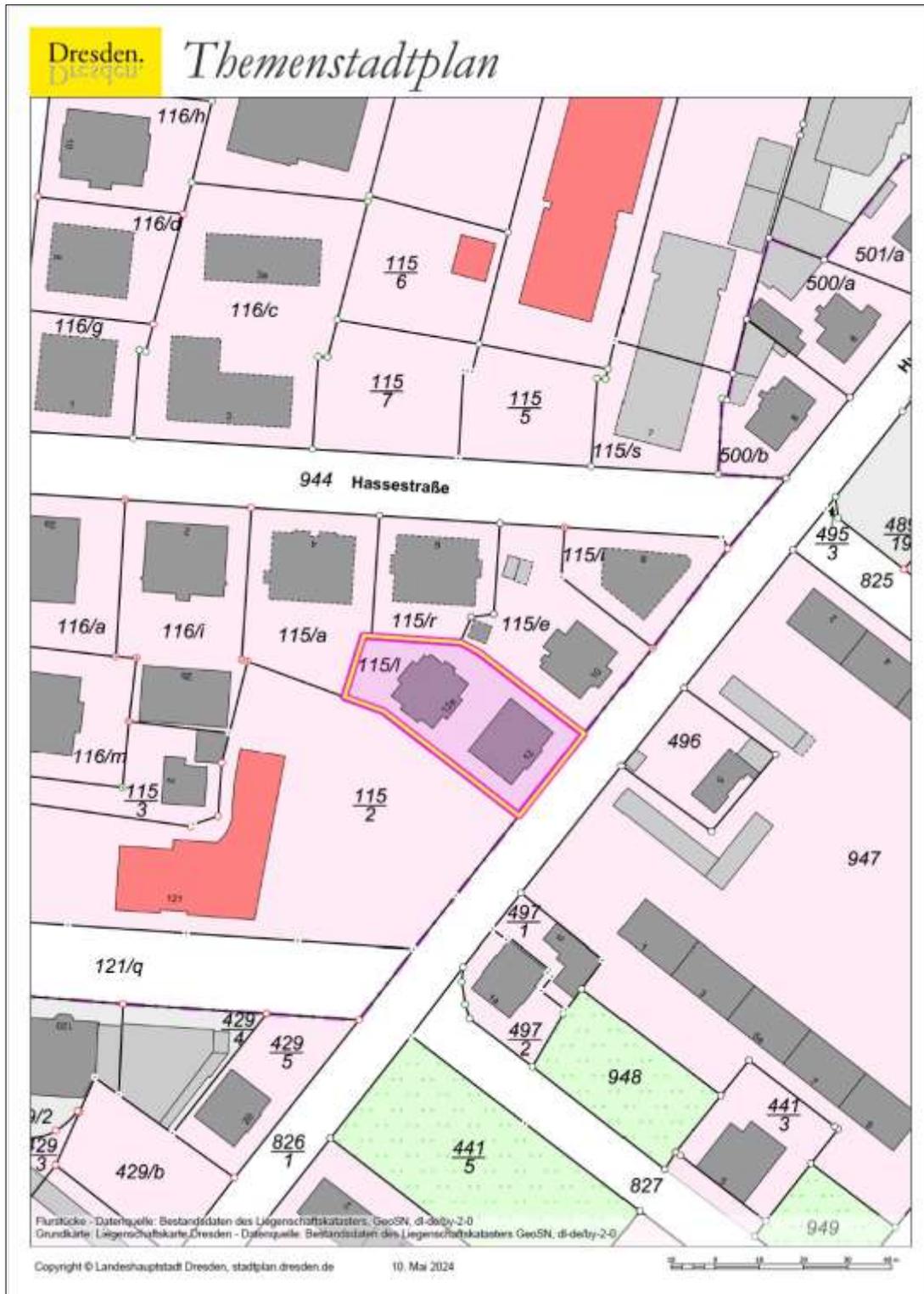
Quelle: Themenstadtplan Dresden auf www.dresden.de

10.2. Übersichtsplan Stadtteil Striesen West (o. M.)



Quelle: Themenstadtplan Dresden auf www.dresden.de

10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000)



10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis


Landeshauptstadt Dresden
Bauaufsichtsamt

Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden

Frau
Anett Helff
Weintraubenstraße 4
01099 Dresden

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie	Zimmer	Telefon	E-Mail	Datum
		Frau Moser	6005	(0351) 4 88 36 75		14.05.2024

Grundstück: Huttenstraße 12, 12 a
Gemarkung/Flurstück: Altstadt II - 115 I
Vorhaben: **Auskunft Baulasten**
Aktenzeichen: **63/R/AK/02123/24** Eingang: 10.05.2024 vollständig:
Antragsteller/Bauherr: Anett Helff, Weintraubenstraße 4, 01099 Dresden

Auskunft Eintrag Baulast

Sehr geehrte Frau Helff,

zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 10.05.2024 können wir Ihnen mitteilen, dass im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden zu Lasten des oben genannten Grundstückes keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorliegen.

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

Sächsische Sparkasse Dresden IBAN: DE58 8505 0300 3518 0000 00 BIC: SSKD33XXX	Postbank IBAN: DE 77 8601 0295 0001 0319 00 BIC: PSBK33XXX	Roomstr. 20, 01067 Dresden Telefon (0351) 4 88 37 41 Telefax (0351) 4 88 38 06	Sie erreichen uns über die Haltestellen: Haltepunkt Freiburger Straße Sprechzeiten: Mo-So 9-17 Uhr, Di und Do 9-12 und 13-17 Uhr sowie nach Vereinbarung
Deutsche Bank IBAN: DE 81 8707 0300 0027 7777 00 BIC: DEUT33XXX	Commerzbank IBAN: DE 74 8504 0099 0112 0740 00 BIC: COBA33XXX	E-Mail: stadtverwaltung@dresden.de baulasten@dresden.de	Für Menschen mit Behinderung: Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

www.dresden.de

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

10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

info@gutachter-helff.de

Von: Schneider, Loreen <LSchneider@dresden.de>
Gesendet: Dienstag, 14. Mai 2024 13:09
An: info@gutachter-helff.de
Betreff: AW: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Altlastenauskunft für das Grundstück Huttenstraße 12, 12a in 01309 Dresden, umfasst das Flurstück 115/I der Gemarkung Dresden-Altstadt II

Sehr geehrte Frau Helff,

zu Ihrer schriftlichen Altlastenanfrage vom 10.05.2024 können wir Ihnen mitteilen, dass das im Betreff genannte Flurstück im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert ist. Es liegen uns keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vor.

Hinweise:

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

Die Datenbank SALKA besteht aus dem Sächsischen Altlastenkataster und dem Archiv zum Sächsischen Altlastenkataster. Inhalt, Datenerfassung und -aktualisierung sowie Zugriffs- und Auskunftsrechte sind in der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK) geregelt. Das Sächsische Altlastenkataster ist regelmäßig Grundlage der Altlastenauskunft. Eine Archivrecherche erfolgt nur, sofern im Antrag auf Auskunftserteilung auf die Planung einer sensibleren, als die bisher baurechtlich zulässige Nutzung hingewiesen wird.

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

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

Rechtsgrundlagen in der aktuell gültigen Fassung

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

VwVSächsAltK - Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster

SächsKrWBodSchG - Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen

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

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

Mit freundlichen Grüßen

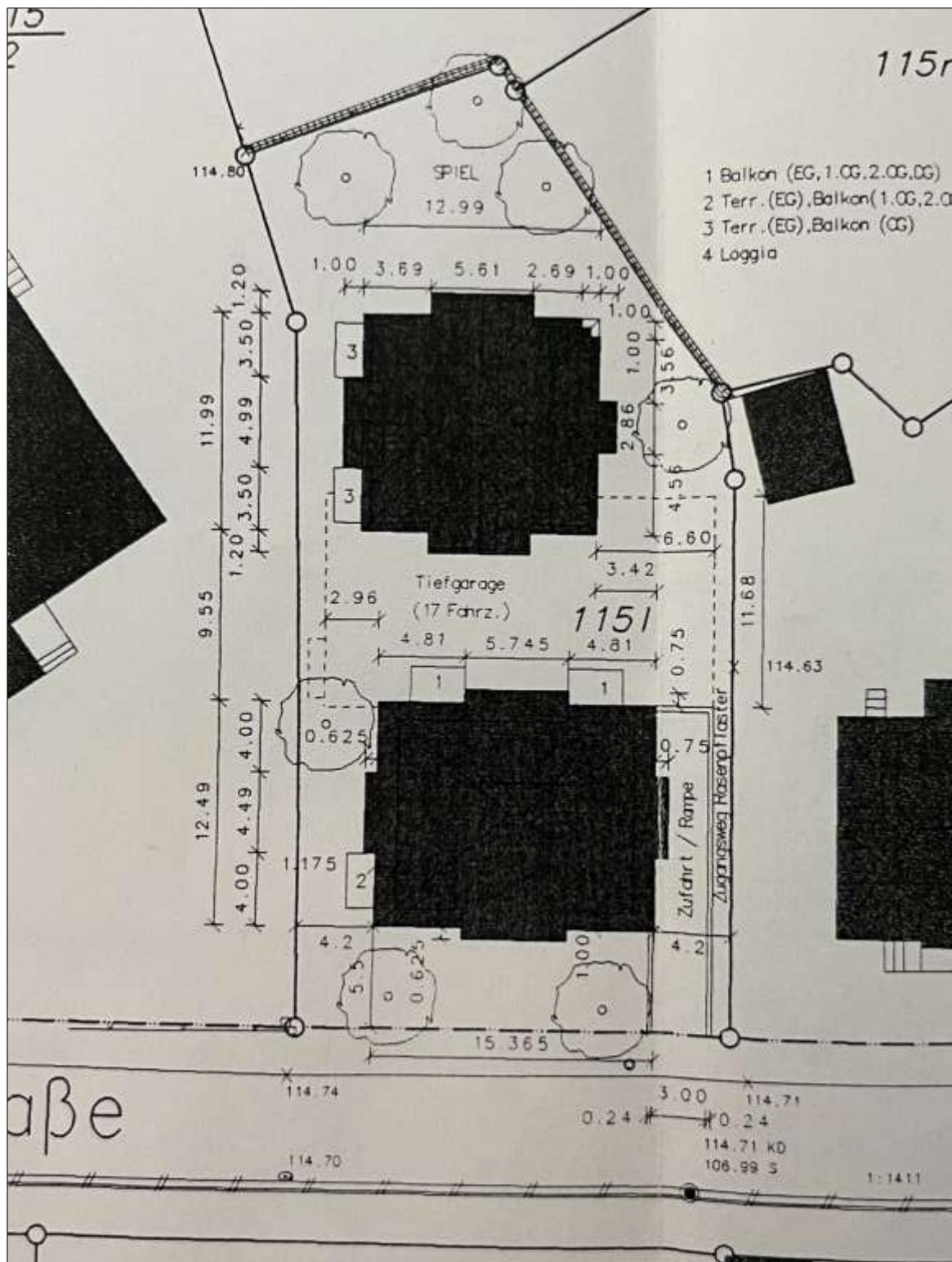
Schneider
Sachbearbeiterin

Landeshauptstadt Dresden
GB7 | Umweltamt | Wasser- und Bodenschutzbehörde

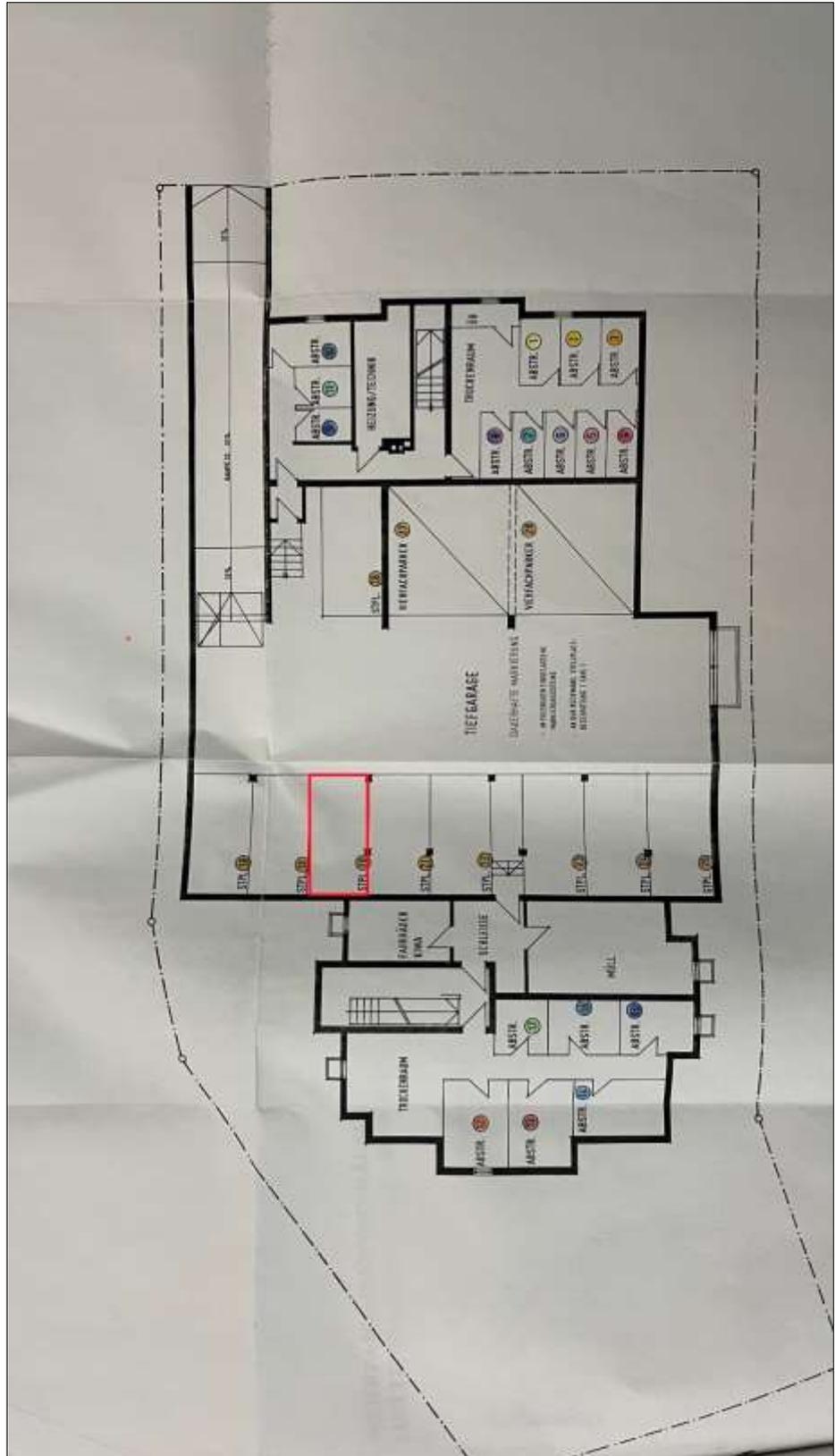
Telefon (0351) 4 88 61 42 | Fax (0351) 4 88 99 6201 | LSchneider@dresden.de
Grünaer Str.2, 01069 Dresden | Postfach 12 00 20, 01001 Dresden
umweltamt@dresden.de | www.dresden.de

Zentraler Behördenruf 115 - Wir lieben Fragen
Bitte beachten Sie: Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente.
Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter www.dresden.de/kontakt eingereicht werden.

10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise) 10.6.1. Lageplan (o. M.)



10.6.2 Grundriss Untergeschoss / Tiefgarage



10.7. Fotodokumentation
10.7.1. Aussenansichten



FOTO 1: Blick in die Straße Richtung Norden



FOTO 2: Einfahrt Tiefgarage



FOTO 3: Gesamtansicht aus Südosten



Foto 4: straßenseitige Gesamtansicht aus Nordosten

10.7.2. Innenansichten – entfallen