

STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des **Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. 11** auf dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden
Az: 511 K 195/20

Auftragnehmer:

STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. Mathias Stahn
Karl-Marx-Straße 11a in 01109 Dresden
Tel. 0351 – 79 58 38 33 Fax 0351 – 79 58 38 35
email: svb-dresden@stahn-thomas.de

Bewertungsobjekt:

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11

Anschrift / Lage

Wittenberger Str. 70
01309 Dresden

Ausfertigung Nr.

Diese Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen. Insgesamt besteht dieses Gutachten aus 50 Seiten inkl. 4 Anlagen.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	4
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	5
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	6
4	Allgemeine Angaben.....	7
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	7
5	Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	8
6	Qualitätstichtag.....	9
6.1	Grundstücksmerkmale.....	9
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	9
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV).....	9
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV).....	10
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV).....	10
6.1.5	Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV).....	10
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV).....	11
6.1.7	Beschreibung des Gebäudes Wittenberger Str. 70 und der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum).....	12
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftl.) Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV).....	15
7	Allgemeine Angaben zum Sondereigentum Nr. 11.....	16
7.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	16
7.2	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV).....	17
7.3	Lage und Aufteilung.....	17
7.4	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	17
7.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums...	18
7.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	18
8	Ermittlung des Verkehrswertes.....	19
8.1	Bodenwertermittlung.....	21
8.1.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	24
8.2	Ertragswertermittlung.....	25
8.3	Vergleichswertermittlung.....	30
8.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	34
9	Verkehrswert.....	35
10	Zubehör gem. § 97 BGB, wesentliche Bestandteile gem. § 93, 94 BGB oder Scheinbestandteile gem. § 95 BGB.....	36
11	Haftungsausschluss.....	37
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	38
13	Verwendete objektbezogene Unterlagen und Quellenangaben.....	39
14	Verzeichnis der Anlagen.....	39

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
ld.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschosfläche
m ²	Quadratmeter
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	Im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart:	Wohnungseigentum Nr. 11 in einem Mehrfamilien- wohnhaus
Grundstücksadresse:	Wittenberger Str. 70 01309 Dresden
Kataster:	Gemarkung: Striesen Flurstück: 205/c Größe (m²): 890
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Ortstermin:	22.03.2021
Wertermittlungstichtag:	22.03.2021
Qualitätsstichtag:	22.03.2021
Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag.	

Gebäude:	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr:	ursprünglich ca. 1900 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Wohnfläche Sondereigentum	ca. 73,15 m²
anteiliger Bodenwert	rd. 53.000,00 Euro
Summe Ertragswert (ohne Bodenwert) gesamt:	rd. 165.525,00 Euro
Liegenschaftszinssatz	0,50 %
Baumängel und Schäden und sonstige Besonderheiten	-19.000,00 Euro
Ertragswert (mit Bodenwert):	199.500,00 Euro
Vergleichswert	167.500,00 Euro
Besonderer Abschlag	-0,00 Euro
Besonderheiten	<i><u>Im Keller befindet sich eine Fernwärmeheizungsan- lage, die laut Auskunft im Ortstermin der DREWAG gehört und nicht zum Gemeinschaftseigentum. Der laut Aufteilungsplan dem Wohnungseigentum zugewiesene Kellerabstellraum entsprach vor Ort nicht dem der durch die Mieterin genutzten Keller- abstellraum. Das veröffentlichen von Fotos aus dem Innenbereich des Wohnungseigentums wurde durch die Mieterin nicht gestattet.</u></i>
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	2.597,40 Euro/m²
abgeleiteter Verkehrswert:	rd. 190.000,00 Euro

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück, das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 11 befindet sich im 3.OG mitte, der dazugehörige Kellerraum befindet sich im Kellergeschoss
Objektadresse:	Wittenberger Str. 70 in 01309 Dresden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Striesen, Blatt 2906, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Flurstück 205 c mit 890 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	22.03.2021
Teilnehmer am Ortstermin:	• der Vertreter der Hausverwaltung * (zeitweise) • die Mieterin* (zeitweise) • die Hilfskraft des Sachverständigen und • der Sachverständige • aus datenschutzrechtlichen Gründen werden kein Namen im Gutachten genannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Kopie Grundbuchauszug vom 07.01.2021. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • planrechtliche Auskünfte aus dem Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden; • Unterlagen zum Gemeinschaftseigentum wurden (z.B. Energieausweis, Betriebskostenabrechnung, Informationen zur Instandhaltungsrücklage, etc.) über die Hausverwaltung des Gemeinschaftseigentums zur Verfügung gestellt; • Auszug aus dem Mietvertrag (nur eine Seite) über den Eigentümer zur Verfügung gestellt; • Auskunft Altlasten der Landeshauptstadt Dresden vom 22.02.2021; • Auskunft Baulasten der Landeshauptstadt Dresden vom 03.03.2021; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.02.2021; • Grundrisszeichnungen aus der Grundakte und hier der Teilungserklärung, durch das Grundbuchamt Dresden zur Verfügung gestellt; • Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden vom 22.03.2021;

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

- Auskunft Bodenrichtwert über boris-sachsen.de und Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden;
- Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kauf-/Mietgeschehen (Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden, Internetrecherchen zu Kaufpreisen und Vergleichsmieten über Datenportal on-geo und weitere Immobilienportale);
- Kartenmaterial über www.on-geo.de.

Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.

Maßgaben des Auftraggebers:

Durch den Auftraggeber wurde die Ermittlung des **Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB** beauftragt.

5 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungstichtag:

22.03.2021

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:

Dresden ist die Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen und wird dem Demografiety 7 zugeordnet. Der Typ 7 steht für Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik.

Insgesamt sind diesem Typ 77 Kommunen zugeordnet. Diese Kommunen stehen für überwiegende Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern und 56 kreisfreien Städten, denen gegenüber nur 21 kreisangehörige Städte gegenüberstehen.

Die Kommunen des Typs 7 stehen für Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung, vielen Hochqualifizierten am Wohn- und Arbeitsort, einem hohen Anteil von Einpersonenhaushalten und geringer Kaufkraft und mit hohen Sozialleistungen.

Die 77 Städte und Gemeinden sind zu fast drei Vierteln Großstädte, Kommunen sind über ganz Deutschland verteilt, räumlicher Schwerpunkt ist jedoch Nordrhein-Westfalen, dort ist die Hälfte der Kommunen konzentriert.

	Dresden	Sachsen
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	7,10	0,60
Bevölkerungsentwicklung 2012 – 2030 (%)	10,90	-5,90
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	71,10	34,50
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	11,40	8,30
Beschäftigtenquote (%)	63,50	65,00
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	39.808	41.285

*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 21.04.2021

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	22.03.2021
--------------------	------------

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum
Qualitätsstichtag:

baureifes Land; vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV

(„(4) baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)

6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und wird dort als „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“ geführt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes.

Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend nach gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Schutzbereiche/Ortssatzungen:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es befindet sich im Bereich einer Stellplatz- und Garagensatzung.

Bauordnungsrechtliche Belange:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer evtl. Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angetroffenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt.

Hinweis:

(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)

Denkmalschutz:

Laut Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden ist das Objekt nicht in der Liste der Kulturdenkmäler aufgeführt. Das Objekt befindet sich jedoch im Denkmalschutzgebiet „Blasewitz / Striesen-Nordost“. Hier sind bei Baumaßnahmen die Bestimmungen zur Erhaltung des Stadtbildes zu beachten.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Dresden keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)

6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen sh. unter der Beschreibung des Wohnungseigentums (Sondereigentum)

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.07.2020 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis existiert.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte teilten dem Sachverständigen im Ortstermin mit, ob ihnen darüber hinaus bekannte Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen.

(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Ortstermin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 (3) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:

frei

6.1.5 Lagemerkmale (§ 6 (4) ImmoWertV)

Bundesland:

Freistaat Sachsen

Ort:

Dresden mit ca. 561.940 Einwohnern (Stand 31.12.2020)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum):

Prag ca. 143 km, Leipzig ca. 130 km entfernt, Berlin ca. 195 km entfernt

Bundesstraßen:

in der näheren Umgebung verlaufen keine Bundesstraßen entlang

Autobahnzufahrten:

BAB 17 (Dreieck Wilsdruff – Tschechien), die Zufahrt erfolgt über die Autobahnauffahrt Dresden/Prohlis - ca. 8,0 km entfernt; BAB 4 (Görlitz – Kirchheimer Dreieck), die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Dresden-Hellerau – ca. 9 km entfernt

Bahnhof: Dresden – Hauptbahnhof - ca. 6,0 km entfernt

Flughafen: Dresden – Klotzsche ca. 11 km entfernt
Berlin-Schönefeld ca. 174 km entfernt

Straßenart:	die Wittenberger Straße ist eine Gemeindestraße
Straßenausbau:	die Wittenberger Straße ist ausgebaut und mit Bitumen befestigt, das Parken ist beidseitig auf der Straße erlaubt, Parkbuchten gibt es nicht, auf dem Bewertungsobjekt befindet sich keine Parkplätze, Gehwege sind beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasser, Schmutzwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation, Elektrizität, Fernwärmeanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Gebäudes
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich westlich der Dresdner Altstadt und südlich der Elbe im Stadtbezirk Blasewitz, Stadtteil Striesen - Ost, inmitten einer in den Jahren ca. 1880 bis ca. 1900 entstandenen typischen Wohnbebauung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe, Handel und weiteres Gewerbe, soziale Einrichtungen, Schulen, Kitas, sind in der näheren Umgebung vorhanden (ca. 400 m bis 800 m Entfernung). gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnliche Nutzung in meist 3-4-geschossiger Mietwohnungsbauweise (MFH). Teilweise mit dienstleistungsgewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.
Umwelteinflüsse:	normal

6.1.6 Weitere Merkmale (§ 6 (5) und (6) ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsgrundstück wird zu wohnlichen Zwecken genutzt.
Topografie:	eben
Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	Straßenfront (gesamte Länge. Eckgrundstück): ca. 62,0 m mittlere Tiefe: ca. 35,0 m Grundstücksgröße: 890 m² <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform, Eckgrundstück
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. (sh. auch Seite 9 des Gutachtens unter dem Punkt – Schutzbereiche) <i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nicht</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i>

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

6.1.7 Beschreibung des Mehrfamilienwohnhauses Wittenberger Straße 70 und der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum)

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung in Form einer äußeren und inneren Inaugenscheinnahme bezüglich des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 11, sowie den Ausführungen von Beteiligten. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt

(Hinweis: Baumängel und -schäden wurden bei augenscheinlichem Vorhandensein soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Untersuchungen und Gutachten zu Unregelmäßigkeiten an Gebäudeteilen, etc. können nur von Sachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)

Mehrfamilienwohnhaus – gemeinschaftliches Eigentum – Wittenberger Str. 70

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, massiv errichtet (mit Vollunterkellerung, EG, 1. bis 3. OG). Laut Aufteilungsplan befinden sich im Gebäude insgesamt 12 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 1.010 m ² Wohnfläche.
Baujahr:	ca. 1900 (gemäß sachverständiger Schätzung und eingeholten Auskünften und Unterlagen)
Modernisierungen:	ca. 1995 wurde das Gebäude komplett saniert und modernisiert, in der näheren Vergangenheit wurden drei Gebäudeseiten im Kellerbereich von außen neu abgedichtet
Energieeffizienz, Energetische Eigenschaften des Gebäudes:	Ein Energieausweis aus dem Jahr 2017 liegt in Kopie vor. Dieser wurde auf der Basis von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes wird darin mit 98,1 kWh/(m ² a) angegeben (dies entspricht der Einstufung C – EFH energetisch gut modernisiert). Der vorgelegte Ausweis besitzt seine Gültigkeit bis 2027.
Außenansicht :	Das massiv errichtete Gebäude besitzt eine für die Bauepoche typische Fassade auf den Straßenseiten, diese sind ge-

prägt von Fenster- und Türeinfassungen, Überkronungen, vorspringenden Zwerchgiebeln Balkonen und Erkern. Auf Grund der Bauweise sind die Fenster- und Türöffnungen symmetrisch angeordnet. Aufgelockert wird die Fassade durch Rücksprünge in der Fassade und den Balkonanlagen. Die beiden rückseitigen Fassaden sind schlichte, einfache glatte Putzfassaden. Insgesamt hinterlässt der Gebäudekomplex einen ansprechenden Eindruck.

Nutzungseinheiten des Gebäudeteiles Wittenberger Str. 70

Kellergeschoss:

Der gesamte Gebäudebereich ist unterkellert. Hier befinden sich die Mieterabstellräume und die Gemeinschaftsräume z.B. Fahrradabstellraum und die Haus- und Heizungstechnik. Es gibt einen inneren und einen äußeren Kellerzugang.

Erdgeschoss:

Hier befinden sich das Geschosstreppenhaus mit Zugängen zu 3 Wohneinheiten und dem Kellergeschoss.

1. bis 3. Obergeschoss (Mansardgeschoss):

Hier befinden sich vom Treppenhaus aus direkt zugänglich jeweils 3 Wohneinheiten (im 3. OG gibt es zusätzlich eine Treppe zum Dachboden).

Dachboden:

Hierher gelangt man über eine Treppe vom Geschosstreppenhaus. Der Dachboden wird zu Abstellzwecken und zum Trocknen von Wäsche genutzt (Kaltdach).

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv, in einer dem Baujahr entsprechenden Ausführung
Fundamente:	in einer dem Baujahr entsprechenden Ausführung
Keller:	massives Mauerwerk
Umfassungswände:	massives Ziegelmauerwerk in einer dem Baujahr entsprechenden Bauweise
Innenwände:	<u>tragende / nichttragende Innenwände:</u> massiv , tlw. Trockenbau
Geschossdecken:	tlw. massive Decken, tlw. Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Innentreppe</u> – massive Treppenanlage mit Zwischenpodesten, keramischer Plattenbelag, einfache Wandhandläufe <u>Treppe zum Dachboden:</u> einfache Holztreppe <u>Kellerinnentreppe:</u> gerade Treppe mit keramischen Belag <u>Kelleraußentreppe:</u> massive, gerade Treppe mit einer Umwehrungsmauer und aufgesetztem Brüstungsgeländer aus Metall

Hauseingang(sbereich):	Der zurückgesetzte Haupteingang besteht aus einer zweiflügeligen Holztür aus dem Altbestand mit zwei Lichtausschnitten. Vor dem Gebäude, neben der Haustür, befindet sich die Briefkastenanlage. Die Kellertür ist eine einflügelige Tür. Die Eingänge hinterlassen einen gepflegten Eindruck.
Dach:	<u>Dachform:</u> Mansarddach mit Flachdachbereich, Satteldächer auf den Zwerchgiebeln <u>Dacheindeckung:</u> Dachschindeln aus Schiefer, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend dreiteilig, keine Rollläden, Dachflächenwohnraumfenster aus Holz mit Isolierverglasung

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in öffentliches Abwasserkanalnetz (Trennsystem)
Elektroinstallation:	normale Ausstattung, einfache Klingel-/Türgegensprechanlagen mit Türöffnerfunktion
Heizung:	in den Wohnungen befinden sich wandhängende Plattenheizkörper mit separaten Verbrauchsmessgeräten, das Gebäude wird über eine Zentralheizungsanlage mit Fernwärmeversorgung betrieben
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage

Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	1 Kelleraußentreppe 5 Balkone
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Zubehör, wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile:	Zubehör an einer Fernwärmeheizstation im Keller
Bauschäden und Baumängel:	- Dach im Dachbodenbereich tlw. undicht; - Eine Gebäudeseite muss noch von außen im Erdbereich abgedichtet werden; - Unterhaltungsstau Anstrich der Haustür; - Putzschäden an den Kellerwänden im Innenbereich.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist insg. mit normal für das Gebäudealter einzuschätzen.

6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV)

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird gem. WertR für Mehrfamilienwohnhäuser mit 60 - 80 Jahren ermittelt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt eine Sanierungen oder wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen die unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung für die Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude (Punktrastermethode, Modell der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie)

Gebäude: keine Gebäudeaufteilung

Baujahr:	1900
Bewertungsstichtag:	2021
Gebäudealter:	121 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	-51 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	3 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	2 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	1 Punkt

**Modernisierungsgrad in Punkten: 10 von 20
überwiegend modernisiert (9-17 Punkte)**

Modifizierte Restnutzungsdauer:
Modifizierte Restnutzungsdauer:

32 Jahre
32 Jahre

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz in ortsüblicher Weise vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück besitzt straßenseitig eine Einfriedung aus einem verzierten Metallzaun mit Mauerwerkspfählen aus dem Altbestand (einschließlich Toranlage) und rückseitig Einfriedungen durch die nachbarlichen Grundstücke aus niedrigen einfachen Zaunanlagen.

Die Zuwegung zum Hauseingang und zum Kelleraußeneingang ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

Die Außenanlagen sind einfach gärtnerisch angelegt. Es befindet sich neben dem Tor ein umhauster Standplatz für Mülltonnen.

Es gibt noch einen befestigten Fahrradabstellplatz gegenüber dem Hauseingang. Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen normalen, gepflegten Eindruck.

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Nicht vorhanden.

Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Nicht vorhanden.

Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen, gepflegten Zustand.

7 Allgemeine Angaben zum Sondereigentum Nr. 11

7.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11, die sich im 3. OG mitte befindet. Der über ein Sondernutzungsrecht dazu ausgewiesene Kellerraum befindet sich im Kellergeschoss. Vor Ort wurde jedoch festgestellt, dass der im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 gekennzeichnete Kellerraum nicht der ist, den die Mieterin zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zur Wohnung zugehörig nutzt.

Objektadresse:

Wittenberger Straße 70 in 01309 Dresden

Grundbuchangaben, Katasterangaben:

sh. gemeinschaftliches Eigentum

7.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchlich-rechtliche Eintragungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.01.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Striesen, Blatt 2906 für das Sondereigentum Nr. 11 folgende Eintragungen:

lfd.Nr. 1:
gelöscht

lfd.Nr. 2:
Zwangsversteigerungsvermerk

(Anmerkung: Eventuell vorhandene Lasten und Rechte gem. Abteilung II des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstücks durchgeführt (gemäß Zwangsversteigerungsgesetz).)

7.3 Lage und Aufteilung des Wohnungseigentums

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 befindet sich im 3. OG mitte.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt laut Angabe in der Betriebskostenabrechnung ca. 73,15 m².

Raumaufteilung/Orientierung:

Auf der Grundlage der eingeholten Unterlagen ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Flur- innen gelegen,
- Abstellkammer – innen gelegen
- Dusche/WC – innen gelegen,
- Küche – nach Südosten gelegen;
- Schlafen – nach Südosten gelegen,
- Wohnen – nach Südosten gelegen

gesamt ca. 73,15 m².

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

7.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

tlw. PVC-Belag, tlw. keramische Beläge (Bad), tlw. Textilbelag, alle Beläge überaltert

Wandbekleidungen:

überwiegend einfache Tapeten mit Anstrich, tlw. Fliesen (Bad)

Deckenbekleidungen:

einfache Tapete mit Anstrich

Fenster:

sh. gemeinschaftliches Eigentum

Türen:

überwiegend Innentüren aus dem Altbestand, tlw. mit Licht-

	ausschnitt
sanitäre Installation:	im Dusche/WC befinden sich 1 Dusche mit Duschabtrennung, 1 WC, 1 Waschbecken und 1 Anschluss für die Waschmaschine, in der Küche befindet sich ein Spülenanschluss
Heizung:	wandhängende Flachheizkörper mit Verbrauchsmessgeräten
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Bauschäden und Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen:	- Unterhaltungsstau an den Holzoberflächen der Dachflächenwohnraumfenster; - in der Küche ist an der Decke ein alter (laut Auskunft im Ortstermin durch die Mieterin) aber behobener Wasserschaden sichtbar; - hinter der Revisionsklappe (für Wasserzähler etc.) war ein korrodiertes Überdruckventil erkennbar; - im Dusche/WC ist Schimmelpilzbefall erkennbar; - die elektrische Zwangslüftung im Dusche/WC ist stark verschmutzt.

7.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenmöbel/-geräte:	Mietereigentum, nicht Bestandteil der Wertermittlung
Besondere Bauteile:	keine
Zubehör gem. § 97 BGB:	nicht bekannt
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand kann mit gut bis befriedigend angegeben werden.

7.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Instandhaltungsrücklage:	Laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung des Gemeinschaftseigentums bestand zum 31.12.2019 eine Instandhaltungsrücklage für die Eigentümergemeinschaft Wittenberger Straße 70 in Höhe von insg. 37.508,40 €.
--------------------------	--

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

8 Ermittlung des Verkehrswerts

Verkehrswert / Definition

„Der Verkehrswert 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die einschlägige Literatur und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren vor. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für den konkret anstehenden Bewertungsfall geeignetste (bzw. die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Allgemeine oder das Vereinfachte Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 72,65/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 01309 Dresden, Wittenberger Straße 70 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 11 zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2021 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dresden	2906	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Striesen	205 c	890 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

In diesem Bewertungsfall konnten nur wenige Vergleichskaufpreise durch den Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt werden (5 Stück).

Das Vergleichswertverfahren dient hier in diesem Bewertungsfall nur der Stützung des Ertragswertverfahrens.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

(Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage der am Wertermittlungsstichtag ortsüblich und nachhaltig erzielbaren Erträge, wird die nachhaltige Ertragssituation eingefangen, wenn zur Kapitalisierung dieser Erträge der Liegenschaftszinssatz herangezogen wird.)

Für diesen Bewertungsfall wurden gleichartige Objekte in den Recherchen im Wohnanlagenbereich des Bewertungsobjektes und in der unmittelbaren Umgebung eruiert und herangezogen. Weiterhin wurde der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum mit Baujahr vor 1990 und Sanierungsjahr zwischen 1990 und 2017) im Grundstücksmarktbericht abgeleitet.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Zur Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) werden auf Grund der zur Verfügung stehenden Daten das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Verkehrswert wird aus beiden Ergebnissen abgeleitet bzw. gewichtet.

Das Ergebnis wird mit abgeleiteten Angaben für Wohnungseigentum aus dem Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen abgeleitet bzw. ermittelt.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

8.1 Bodenwertermittlung

**Aufteilung in Teilflächen /
nach Grundstücksqualität:**

nein

Maß der baulichen Nutzung:

wertrelevante Geschossfläche

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:

Indirekter Vergleich (Richtwert)

Grundstücksgröße gesamt: 890 m²

GFZ vorh.: 1,54

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Grundstücksverkäufe in entsprechender vergleichbarer Qualität und Quantität, ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert deshalb auf der Grundlage von veröffentlichten Bodenrichtwerten ermittelt. *

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

(* veröffentlichter Bodenrichtwert aus dem Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden und aus www.boris-sachsen.de mit Stand 31.12.2018)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **800,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnen)
Ergänzung	=	MFH
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV
WGFZ	=	1,5
Tiefe	=	40 m
Grundstücksfläche	=	1.200 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.03.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnen)
Ergänzung	=	MFH
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV
WGFZ	=	
Tiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	890 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 800,00 €/m ²	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	22.03.2021	× 1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	800,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.200	890	× 1,00	sh. E03
WGFZ	1,50	1,54	× 1,03	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnen)	W (Wohnen)	× 1,00	
Vollgeschoss	IV	IV	× 1,00	
Tiefe	40 m	35 m	× 1,00	sh. E03
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	824,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	824,00 €/m ²	
Fläche		×	890,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	733.360,00 €	
		rd.	733.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 22.03.2021 insgesamt geschätzt auf

733.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird in Ertragswertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und/oder ausstehenden Beiträge und Abgaben eruiert. *Auftragsgemäß (ZVG) wird von einem unbelasteten Grundstück = erschließungs- und beitragsfrei ausgegangen, da eventuelle Wertbeeinflussungen durch z.B. ausstehende Erschließungsbeiträge im Zwangsversteigerungsverfahren extern zum ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.*

E02

Erkundigungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage des Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Veränderungen hinsichtlich der relativen Bodenwertermittlung.

E03

3%iger Zuschlag (durch Interpolation ermittelt) auf Grund der höheren WGFZ. Darin ist die unterschiedliche Grundstücksgröße von Richtwergrundstück und Bewertungsgrundstück bereits beachtet.

8.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 72,65/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtojekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	733.000,00 €
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	733.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 72,65/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	53.252,45 €
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 53.252,45 € <u>rd. 53.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 22.03.2021 ermittelt mit rd.

53.000,00 €.

8.2 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnungseigentum Nr. 11 zu Wohnzecken vermietet. Die Miethöhe wurde durch die im Ortstermin anwesende Mieterin mündlich benannt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der unterstellten, fiktiven, stichtagsnahen Behebung von Unterhaltungs- und Modernisierungsschäden für die Erzielung einer marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -3.469,08 € ab.**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	<i>tatsächliche</i> Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (MFH)		Wohnung Nr. 11 im 3. OG mitte	73,15		4,65	340,00	4.080,00
Summe			73,15	-		340,00	4.080,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	<i>marktüblich erzielbare</i> Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (MFH)		Wohnung Nr. 11 im 3. OG mitte	73,15		8,60	629,09	7.549,08
Summe			73,15	-		629,09	7.549,08

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.549,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, sh. Einzelaufstellung)	– 1.327,78 €
jährlicher Reinertrag	= 6.221,30 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
0,50 % von 53.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 265,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.956,30 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	
bei $p = 0,50\%$ Liegenschaftszinssatz	
und $n = 30$ Jahren Restnutzungsdauer	× 27,79
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 165.525,58 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 53.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 218.525,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 19.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 199.525,58 €
	rd. 199.500,00 €

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück

(Wohnungseigentum) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese wurde auf der Grundlage der zur Zeit tatsächlich erzielbaren Mieten *) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und für diesen Bewertungsfall angesetzt.

*) Recherchen (Internet, on-geo, u.a.) zur Angebots- und Nachfragesituation innerhalb der Mikrolage und des direkten Umfeldes des Bewertungsobjektes, einschl. Mietansätze (Angebote, Gesuche), Dresdner Mietspiegel, etc.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Bewirtschaftungskosten p.a. :

Instandhaltungskosten:	11,76 %	12,00 Euro / W-/NFL	877,80 Euro
Verwaltungskosten:	4,01 %	4,09 Euro / W-/NFL	299,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	2,04 Euro / W-/NFL	150,98 Euro
Summe Bewirtschaftungskosten (insgesamt):			1.327,78 Euro

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung mit 0,50 % bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Punkt 8.1.8

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Gemeinschaftseigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Unterhaltungsbesonderheiten	-1.561,97 €
• Dachreparatur (Undichtigkeiten)	-2.500,00 €
• Kellerabdichtung Außenwand	-18.500,00 €
• schadhaften Putz im Keller entfernen, Mauerwerk sichtbar lassen	-500,00 €
Summe	-1.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Unterhaltungsbesonderheiten	-14.050,00 €
4 St. Dachflächenfenster erneuern	-5.500,00 €
Überdruckventil im Revisionsschacht in der Küche tauschen	-100,00 €
Schimmelpilz im Bad entfernen, malermäßig behandeln	-200,00 €
elektrischen Zwangslüftung wechseln	-250,00 €
Bodenbeläge erneuern	-4.000,00 €
Wände/Decken streichen	-4.000,00 €
Mietbesonderheiten	-3.437,68 €
Mietabweichung *)	-3.437,68 €
Summe	-17.487,68 € rd. -17.500,00 €

) Mietabweichung*Berechnung des Barwerts einer Zeitrente****Eingaben:**

- jährliche Rentenrate $R = -3.469,08 \text{ EUR}$
- monatliche Rentenrate $R = -289,09 \text{ EUR}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 12$
- Zahlungsweise $= \text{vorschüssig}$
- Laufzeit der Rente $n = 1 \text{ Jahr}$
- Kapitalisierungszinssatz $k = 2,0 \% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz $s = 0,5 \% / \text{Jahr}$

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor $a_n^{(t)} = 0,990949$

$$\text{Barwert der Zeitrente } B_n = -3.437,68 \text{ EUR}$$

8.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]	-----	237.000,00	164.000,00	229.700,00	179.550,00
Wohnfläche [m²]	73,15	74,00	70,00	73,00	74,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.203,00	2.343,00	3.147,00	2.427,00
nicht enthaltene Abgaben [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 24.07.2020					
Kaufdatum/Stichtag	22.03.2021	03.2019	12.2019	12.2019	08.2020
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.203,00	2.343,00	3.147,00	2.427,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	73,15	74,00	70,00	73,00	74,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	3. OG/DG	DG	DG	DG	DG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,90	× 1,00
Balkon/Terrasse	nein	vorhanden	nein	vorhanden	nein
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 1,00	× 0,90	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.882,70	2.343,00	2.549,07	2.427,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.882,70	2.343,00	2.549,07	2.427,00

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

Quelle: schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen vom 20.07.2020

E1

Lage: 01309 Dresden, Augsburger Straße

E2

Lage: 01309 Dresden, Wittenberger Straße

E3

Lage: 01309 Dresden, Vogler Straße

E4

Lage: 01309 Dresden, Laube Straße

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1.969,41 \text{ €/m}^2$ - $3.282,35 \text{ €/m}^2$.

Ein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	10.201,77 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	4,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.550,44 €/m² rd. 2.550,00 €/m²

Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.550,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.550,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 73,15 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 186.532,50 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 186.532,50 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 186.532,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 19.000,00 €	
Vergleichswert	= 167.532,50 € rd. 167.500,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 22.03.2021 mit rd.

167.500,00 €

ermittelt.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Ertragswertverfahren.

8.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **199.500,00 €**, der **Vergleichswert** mit rd. **167.500,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von sehr wenigen Vergleichswerten zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 1,00** (a) $\times$ 0,90 (b) = **0,900** und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[199.500,00 \text{ €} \times 0,900 + 167.500,000 \times 0,400] \div 1,300 = 189.653,85 \text{ €} = \text{rd. } 190.000,00 \text{ €}$.

9 Verkehrswert

„Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Wert angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert (Marktwert) um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.“

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Zur Plausibilitätskontrolle wird der Grundstücksmarktbericht und hier die Angaben zu den durchschnittlich ermittelten Kaufpreisen bei Weiterverkauf von Wohnungseigentum pro m² Wohnfläche für die Baujahresklassen 1870 - 1920 (Sanierungsjahr vor 2018), herangezogen.

Bei nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden, im vermieteten Zustand, ohne Balkon / Terrasse, betrugen die durchschnittlichen Kaufpreise 1.958 Euro/m², 2.075 Euro/m² und 1.887 Euro/m².

Bei einer Gesamtzahl an Kauffällen von 562 Stück in der Baujahresklasse betrug der durchschnittliche Kaufpreis 2.123 Euro/m².

Bei dem Bewertungsobjekt beträgt der ermittelte relative Wert rd. 2.597,40 €/m² und stützt damit den ermittelten Verkehrswert unter Berücksichtigung tolerierbarer Schätzungenauigkeiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen wie auch demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** für den 72,65/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 01309 Dresden, Wittenberger Straße 70 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 11

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dresden	2906	1
Gemarkung		Flurstück
Striesen		205 c

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.03.2021 mit rd.

190.000 €

in Worten: einhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

10 Zubehör gem. § 97 BGB, wesentliche Bestandteile gem. §§ 93,94 BGB oder Scheinbestandteile gem. § 95 BGB

§ 97 BGB

„(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.“

(2)

Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.“

§ 93 BGB

„Bestandteil einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentlicher Bestandteil), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.“

§ 94 BGB

„(1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Insbesondere Gebäude, sowie Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.“

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.“

§ 95 BGB

„(1) Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.“

(2) Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.“

Zubehör gem. § 97 BGB

Pos	Zubehör	frei geschätzter Zeitwert
01	Fernwärmehausstation	1.000,00 €
Pos. 01 - 01		1.000,00 €

Für verdeckte Mängel und unrichtige Angaben Dritter zum Grundstück wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten bezieht sich auf die Wertverhältnisse des Stichtages und der durch den Sachverständigen eingeholten Erkundigungen. Bei Änderungen dieser, ist der Verkehrswert gegebenenfalls neu zu berechnen. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Weiterverwendung, auch auszugsweise oder in Teilen, bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen (Urheberrechtsschutz).

Dresden, den 27.04.2021

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

11 Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eingeholten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 01.07.1987, zuletzt geändert und Inkraft getreten am 01. November 2020

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Entwicklung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, Inkrafttreten der letzten Änderung vom 13. Mai 2017, letzte Änderung durch Art. 2 G vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

WertR 2006:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, vom 01. März 2006

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 30. März 2021)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01. Januar 2004

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960 – Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte, Peter J. Fröhlich, Vieweg + Teubner Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 17. Auflage 2018

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021

Gebäudeenergiegesetz (enthält EnEV, EnEG und EwärmG):

Gültig seit 01.11.2020

Bischoff – „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland“, Olzog Verlag München, 2009

Kröll/Hausmann/Rolf – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag, 5. überarbeitete Auflage 2015

Dröge – „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“, Luchterhand Verlag, 2004

Simon, Reinhold, Simon – „Wertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag, 2006

Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.)
Baukosten 2020

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020

Fischer, Lorenz (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger-
verlag, 2. Auflage 2013

13 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 07. Januar 2021
- [U2] Auszüge aus dem Liegenschaftskataster der Landeshauptstadt Dresden vom 23. Februar 2021
- [U3] Planrechtliche Auskünfte aus dem Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden Stand 22.04.2021
- [U4] Auszugsweise eingeholte Kopien aus der Grundakte zur Teilungserklärung beim Grundbuchamt Dresden
- [U5] Auszug aus der Kaufpreissammlung für Wohnungseigentum vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden vom 22.03.2021
- [U6] Kopien des Energieausweises, Kopie der Verwalterbestellung, Kopie der Gebäudeversicherung, Info zur Instandhaltungsrücklage, Kopie der Hausgeldabrechnung 2019
- [U7] Auskünfte über Baulasten der Landeshauptstadt Dresden vom 03. März 2021
- [U8] Auskünfte zum Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden vom 22. Februar 2021
- [U9] Kopie des Blattes 3 des Mietvertrages (restlichen Seiten wurden nicht zur Verfügung gestellt) durch den Eigentümer übermittelt
- (Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Mietpreisrecherchen, Vergleichsmieten: über on-geo vom 07.08. 2020
- (Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung
- (Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über geoportal Meißen - Stand 31.12.2018

14 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 14.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 38
Anlage 14.2:	Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)	Seite 39
Anlage 14.3:	Fotodokumentation	Seite 40 – 49
Anlage 14.4:	Darstellung der Lage des Wohnungseigentums Nr. 11	Seite 50

Anlage 14.1

Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



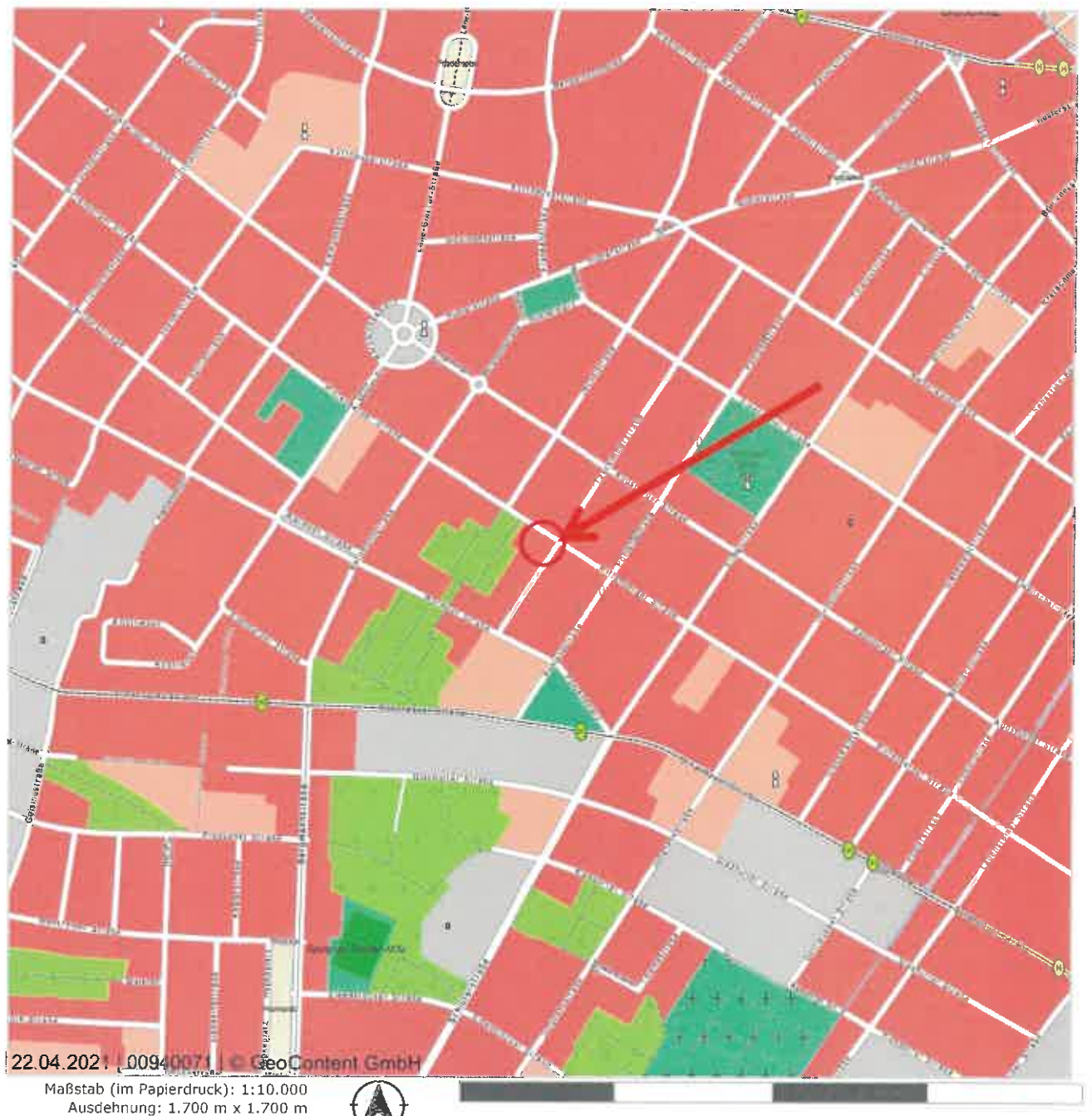
Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 40 Drucklizenzen. Die Veröffentlichung im Internet ist auf 6 Monate begrenzt.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von 30-40 Druckexemplaren, sowie für die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte. Die Gutachten bzw. Exposés dürfen als PDF-Dokument im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichungszeit ist auf 6 Monate begrenzt. Eine Ausnahme sind Gutachten zu Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Anlage 14.2 Auszug aus dem Stadtplan (unmaßstäblich)



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2021

Anlage 14.3 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages.

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		Gemeinschaftseigentum Straßenansicht Von der Tzschimmerstraße aus, mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 11
(2)		Straßenansicht von der Wittenberger Straße aus

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(3)		Zuwegung an der Wittenberger Straße
(4)		Rückansicht mit Kelleraußenzugang

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(5)		Fahrradparkplatz und dahinter Müll- tonnenabstellplatz
(6)		Heizraum im Keller- geschoss

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(7)		Kellerbereich mit bereits entfernten Putz
(8)		Schadensbild am Kellerinnenputz

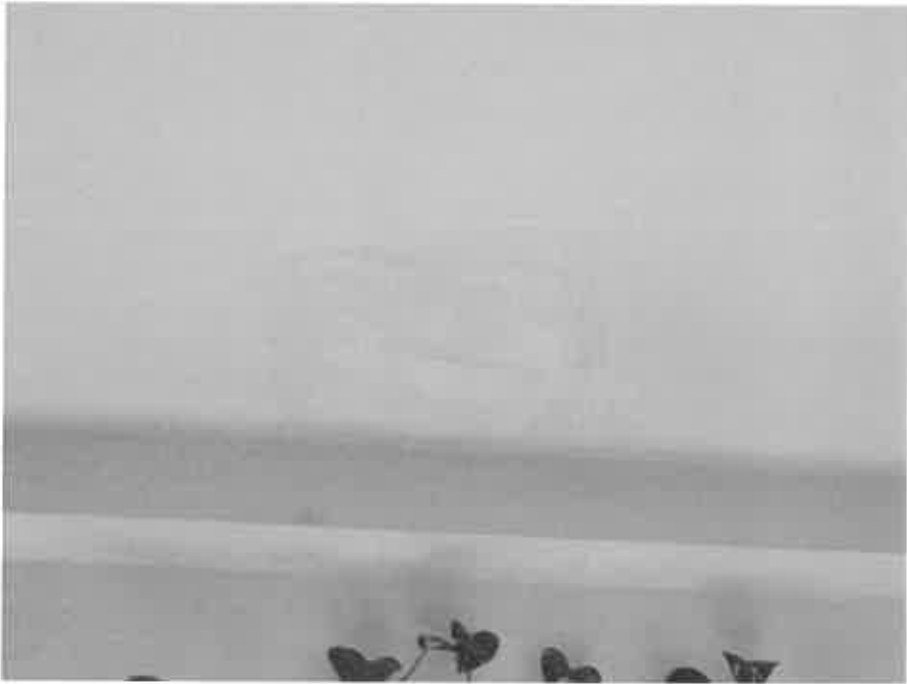
<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(9)		Kellerraum mit Nr. 11 gekennzeichnet und zur Wohnung Nr. 11 mitvermietet, die Lage entspricht jedoch nicht der im Aufteilungsplan angeordneten Lage
(10)		Blick in das Treppenhaus

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(11)		Geschosstreppenhaus im 3.OG/DG
(12)		Dachboden über dem 3.OG/DG

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(13)		Eine von mehreren undichten Stellen an der Dacheindeckung
(14)		Geschosstreppenhaus mit Blick auf die Wohnungseingangstür zum Wohnungseigentum Nr. 11

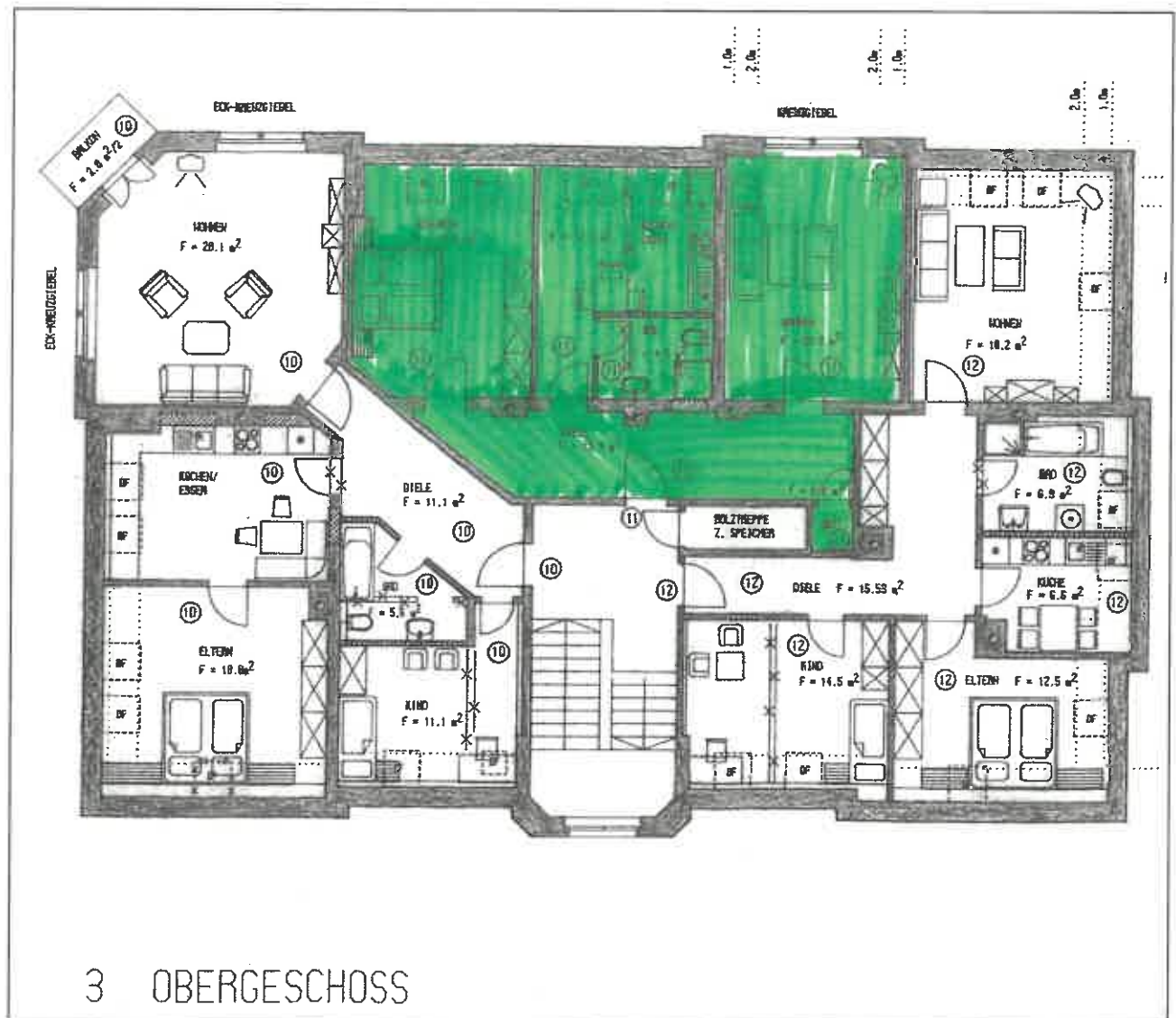
<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(15)		Wohnungseigentum Nr. 11 Schadensbild an überalterten Dachflächenwohnraumfenstern
(16)		Schimmelpilzbildung im Dusche/WC im Decken-/Wandbereich über der Dusche

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(17)		Korrodiertes druckventil Revisionstür Über- hinter
(18)		Sichtbare eines alten Wasser- schadens an der Decke Spuren Wasser- schadens an der Decke

Bild Nr.	Bilder	Bemerkungen
(19)		Detail zu Bild 18

Anlage 14.4

Darstellung der Lage des Wohnungseigentums Nr. 11 im 3. OG

**Wohnungseigentum Nr. 11 im 3. Obergeschoss mitte****Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.