

**ANTONIUS Sachverständigen
GmbH**

Am Henschel 7
01156 Dresden



Gutachten Nr. 25050

Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski

*von der IHK Dresden öffentlich bestellte
und vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken*

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Amtsgericht: Dresden

Zweck: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 525 K 104/24

Lage des Objektes: 01156 Dresden
Weinbergstraße 43

Objekt: unsaniertes Wohngebäude
auf Grundstück Flst. 571/4 mit 2.661 m²
sowie Flst. 571/5 mit 23 m²

Qualitäts- und

Wertermittlungsstichtag: 25.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 25.04.2025

Verkehrswert Flst. 571/4: 312.000 €

Verkehrswert Flst. 571/5: 5.800 €



Zusammenfassung

Grundbuchamt:	Dresden
Gemarkung:	Cossebaude
AZ.: 525 K 104/24	Blatt 150
Bewertungsgegenstand:	Einfamilienhaus
Anschrift:	Weinbergstraße 43 in 01156 Dresden
Objektart:	unsaniertes Wohnhaus
Wohnfläche:	ca.75,76 m²
Baujahr:	
Tag der Ortsbesichtigung:	25.04.2025
Qualitäts- und	
Wertermittlungstichtag:	25.04.2025
Verkehrswert Flst. 571/4:	312.000 €
Verkehrswert Flst. 571/5:	5.800 €
Art des Wertermittlungsverfahrens:	Sachwertverfahren
Vermietungsstand:	eigengenutzt

Zubehör: -

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. in den 70er Jahren errichtetes Einfamilienhaus in Dresden, in der Gemarkung Cossebaude. Zudem befindet sich eine Doppelgarage auf dem Grundstück. Wegen des hängigen Grundstücksverlaufes wird der Bereich ab der Hangkante dem Außenbereich zugeordnet.

Das Gutachten wurde für die Veröffentlichung im Internet gekürzt und ist nicht vollständig.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grundbuchinhalt	4
3 Mieter und Flächen	6
4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes	7
4.1 Erschließung	9
4.2 Bebaubarkeit	9
4.3 Stellplatzverordnung	10
4.4 Denkmalschutz	10
4.5 Baulasten/Altlasten	10
4.6 Hochwasser	11
4.7 Energieausweis	11
4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	13
5 Beschreibung der baulichen Anlagen	13
5.1 Grundstücksbebauung	13
5.2 Restnutzungsdauer	14
5.3 Baubeschreibung	14
5.4 Außenanlagen	16
6 Bewertung	18
6.1 Allgemeines	18
6.2 Bodenwert	18
6.3 Sachwert	21
6.4 Marktanpassung des Sachwertes	26
7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände	27
7.1 Reparaturrückstau	27
7.2 Rechte in Abt. II des Grundbuches	27
7.3 Zusammenfassung	28
8 Verkehrswert	29

Anlagen:

Anlage 1:	Übersichtskarte
Anlage 2:	Umgebung
Anlage 3:	Lageplan
Anlage 4:	Grundrisssskizze
Anlage 5:	Auskunft Stadtplanung Dresden
Anlage 6:	Auskunft aus dem Altlastenkataster
Anlage 7:	Baulastenauskunft
Anlage 8:	Fotodokumentation
Anlage 9:	Grundbuchauszug

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Dresden
Abt. Zwangsversteigerung

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 25.04.2025

Zeitpunkt der Ortsbesichtigung: 25.04.2025

Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 25.04.2025
- übergebene Unterlagen: keine
- Informationen des Gutachterausschusses Dresden
- Stadtplanungsamt Dresden
- Baulastenverzeichnis Dresden
- meine eigenen Aufzeichnungen und Feststellungen anlässlich der Grundstücksbegehung
- Grundbuchauszug vom 23.07.2024

2 Grundbuchinhalt

Grundbuchamt Dresden

Grundbuch von Cossebaude

Blatt 150

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. 4: Flst. 571/5 mit 23 m², Gebäude- und Freifläche

Ifd. Nr. 5: Flst. 571/4 mit 2.661 m² Weinbergstraße 43 Gebäude- und Freifläche,
Erholungsfläche

Abt. I: xxxxx

Abt. II:

3	3	Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 571/6, Blatt 1378, BV-Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 11.12.2021 und 29.06.2022 (UR-Nr. 2453 H 2021 und UVZ-Nr. 1161 H 2022, jeweils Notar Bertram Henn in Großenhain); Vormerkung eingetragen im Blatt 1378 am 04.01.2022 und unter Umschreibung in eine Dienstbarkeit mit dem belasteten Flurstück hierher übertragen am 27.10.2022.
5	4	Nur lastend am Flurstück 571/4: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Regenwasser und Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 571/6, Blatt 1318, BV-Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 19.07.2022 (UVZ-Nr. 1317 H 2022, Notar Bertram Henn in Großenhain); eingetragen am 27.06.2023.

lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Dresden, AZ 525 K 104/24), eingetragen am 25.06.2024

Abt. III: eine Eintragung

*Hinweis: Die Rechte in Abt. werden unter Punkt 7 im Gutachten betrachtet.
Die Baulasten werden unter Punkt 4.5 im Gutachten betrachtet.*

Grundbuchlich nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Neben eventuellen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches können weitere nicht eingetragene Rechte am Grundstück bzw. Rechte an selbständigem Gebäudeeigentum fortbestehen, welche den Verkehrswert des Grundstückes beeinflussen können. Der öffentliche Glaube des Grundbuches ist insoweit eingeschränkt.

Zu bewerten sind 2 nebeneinander liegende Flurstücke, die Flurstücke 571/4 und 571/5



Die Bebauung befindet sich auf Flst. 571/4. Lediglich ein kleiner Überbau von der Doppelgarage auf Flst. 571/5 ragt auf Flst. 571/4,

3 Mieter und Flächen

Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag vermutlich eigengenutzt. Das Gebäude wurde etwa in den 70er Jahre errichtet. Bauzeichnungen wurden nicht übergeben.

Zum Ortstermin wurde das Gebäude von außen vermessen.

BGF	m	m	m²
EG	1,87	1,38	2,58
EG	4,80	6,2	29,76
EG	1,7	2,1	3,60
EG	7,2	4,88	35,14
EG	5,10	3,65	18,62
Summe Bruttogrundfläche			89,70

Hinweis: Die Ermittlung erfolgte grob überschlägig, sie stellt keine Garantie auf absolute Genauigkeit dar.

Eine **Wohnflächenermittlung** wurde nicht übergeben. Deshalb muss die Wohnflächenermittlung anhand üblicher Umrechnungsfaktoren erfolgen. Bei Objekten dieser Bauart kann ein Faktor von 0,80 in Ansatz gebracht werden.

BGF		Faktor	Wohnfläche	
89,7		0,80	71,76	EG
			4,00	Terrasse
Summe			75,76	

D.h., es wird von einer Wohnfläche von 75,76 m² ausgegangen.

Bruttogrundfläche Garage:

BGF	m	m	m²
Garage	4,30	6,00	25,80
Garage	5,30	6,00	31,80
Summe Bruttogrundfläche			57,60

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

Lage, regional

Bundesland:	Sachsen
Regierungsbezirk:	Dresden
Stadt/Ort:	Dresden
Stadtteil:	Dresden-Cossebaude
Einwohner:	ca. 573.648 ¹

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Landeshauptstadt von Sachsen, in Dresden. Dresden hat rd. 574.000 Einwohner und ist nicht nur industrielles, sondern auch kulturelles und touristisches Zentrum des Freistaates Sachsen.

Im März 2025 lag der Anteil der Arbeitslosen in Dresden bei 7,1 % und damit im sächsischen Durchschnitt von 7,0 %.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Landeshauptstadt von Sachsen, Dresden im Stadtteil Cossebaude. Der Stadtteil mit etwa 7.800 Einwohnern wurde erst 1997 nach Dresden eingemeindet. Die Ortschaft befindet sich an der westlichen Stadtgrenze, südlich der Elbe. Das Stauseebad Cossebaude zieht im Sommer als größtes Dresdner Freibad viele Gäste an. Aufgrund der Landschaft mit Elbauen und Weinbergen gilt die Wohnqualität als gut.

Dresden ist Sitz der sächs. Landesregierung und des Landtags sowie zahlreicher Landesbehörden ist die Stadt politisches Zentrum des Landes. Sie ist ein industrielles, kulturelles und touristisches Zentrum des Freistaates Sachsen. Zu den Standortvorteilen Dresdens zählen eine perspektivisch gute Lage, eine starke Wirtschaft mit überdurchschnittlicher Dynamik, eine starke Branchenausprägung, technologische Spitzenleistungen, ein günstiges Flächenpotenzial für Unternehmensansiedlung. In der Bildung die staatlichen Bildungseinrichtungen „Elite-Uni“ TU, HTW und HfBK. Insgesamt werden Dresden die beste Stimmung und Aussichten Ostdeutschlands zugesprochen.

Nach Ermittlungen des Institutes für Wirtschaftsförderung besitzt Dresden (nach Industrieinvestitionen, Patentanmeldungen, Gewerbeanmeldungen, Dienstleistungen, Kaufkraft) in Ostdeutschland eine herausragende Position.

Seit dem Jahr 2000 kann Dresden wieder Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Damit hat Dresden eine bessere Entwicklung als Sachsen insgesamt: Für den Freistaat wird laut Studie der Bertelsmann Stiftung durchschnittlich ein Bevölkerungsverlust von 10% prognostiziert.²

Weiterhin wird Dresden den sozial heterogenen Zentren der Wissensgesellschaft zugeordnet (Typ 2), deren Städte und Gemeinden ein sehr spezifisches Profil haben:

- große Zentren und Kommunen ihres Umlands mit sehr hohe Einwohnerdichte (1.530 Ew./km²) und ein großer Anteil an Einpersonenhaushalten (39,1 %)
- Gravitationsräume der Wissensgesellschaft
- Bevölkerungswachstum (durchschnittlich 6 %) durch sozioökonomische Sogeffekte
- hohe Kaufkraft und unterschiedliche Armut
- hoher Anteil an Hochqualifizierten am Arbeits- und Wohnort
- soziodemographisch heterogen

¹ Statistik zur Bevölkerung der Landeshauptstadt (Stand, 31.12.2024) URL: <https://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bevoelkerung-gebiet/Bevoelkerungsbestand.php#:~:text=Zum%2031.12.2024%20hatte%20Dresden,Stelle.>

² Bertelsmann Stiftung (2012) Wegweiser Kommune - Indikatoren des Politikfeldes "Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial" URL: <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographietypen/Demographietypen.action#>

Dresden verfügt über ein modernes und gut ausgebautes Autobahn- und Bundesstraßennetz. Dresden weist direkte Anbindungen an die Autobahnen A 4 (Görlitz), A 13 (Berlin) und A 17 (Prag) sowie an die Bundesstraßen B 97 nach Norden, B 6 nach Osten und Westen, B 170 nach Süden, B 172 nach Südosten und B 173 nach Südwesten auf. Der Flughafen Dresden-Klotzsche ist rund 9 km vom Stadtzentrum entfernt. Als Haltepunkt im ICE-, IC- und EC-Schienennetz der Deutschen Bahn besteht eine gute Anbindung an alle Großstädte in Deutschland und einige europäische Staaten.

Verkehrslage

Cossebaude liegt an der Bundesstraße 6, welche Dresden mit dem nordwestlich gelegenen Meißen verbindet. Über die B6 lässt sich auch die südlich von Cossebaude vorbeiführende Autobahn 4 erreichen. Auch an das Dresdner Eisenbahnnetz ist Cossebaude mit seinem Bahnhof angebunden.

Bushaltestelle Linie 93 Weinbergstraße ca.		0,3 km
S-Bahn Haltepunkt Cossebaude	ca.	2,0 km
Bundesstraße 6	ca.	2,0 km
Autobahnanschluss A4	ca.	5,0 km
Flughafen Dresden-Klotzsche	ca.	18 km
Dresden-Zentrum	ca.	10 km

Charakteristika der Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt liegt südlich an der Weinbergstraße und ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus aus den 70er Jahren sowie einer Doppelgarage und mehreren Schuppen bebaut.

Der Zugang zum Grundstück/Gebäude ist von der Weinbergstraße her möglich.

- Ortsrandlage
- Hanglage
- Umgebung: aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern
- Weinbergstraße als aus dem Elbtal herausführende Stadtstraße
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, des ÖPNV, Schulen, Ärzte) im Ortszentrum Cossebaude (ca. 1,5 km entfernt) vorhanden
- Haltestellen direkt auf der Weinbergstraße

Beschaffenheit

Flurstück 571/4 hat einen polygonalen Zuschnitt in nord-südlicher Ausrichtung. Die Straßenbreite beträgt ca. 20 m, die Tiefe ca. 75 m. Das Grundstück fällt nach Osten trichterförmig ab. Flst. 571/5 befindet sich direkt zwischen 571/4 und 571/6 und grenzt nördlich an die Weintraubenstraße.

Störeinflüsse

In der Straßenverkehrslärm-Karte des Themenstadtplans³ Dresden ist die Weinbergstraße nicht als lärmbelastet gekennzeichnet. Der Durchgangsverkehr auf der Weinbergstraße ist aber deutlich wahrnehmbar.

³ siehe: <http://stadtplan2.dresden.de>

4.1 Erschließung

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss unterschieden werden zwischen der Erschließung, d.h. dem Erschlossensein eines Grundstücks als tatsächliches Zustandsmerkmal und dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks.

Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehören im Wesentlichen die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanal etc.) und der Ausbau von Zuwegungen (straßenrechtliche Erschließung). Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss deshalb geprüft werden, ob grundstücksbezogene öffentlich-rechtliche Beiträge und sonstige nicht-steuerliche Abgaben noch zu entrichten sind.

Straße

Die Weinbergstraße ist asphaltiert. Fußwege sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden.

Vorhandene Anschlüsse

Wasser, Strom, Telefon

Entsorgung

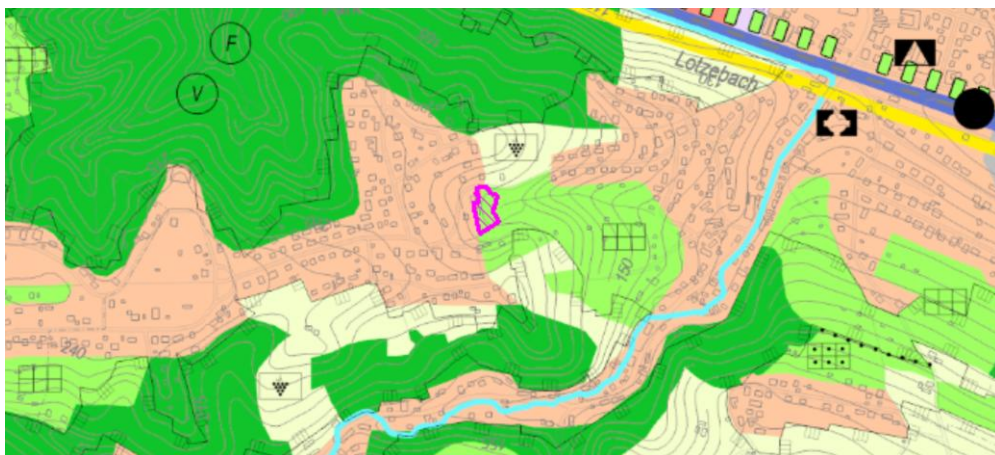
Abwasseranschluss

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen. Nach Auskunft des Eigentümers bestehen zurzeit keine offenen Erschließungsbeiträge nach BauGB.

4.2 Bebaubarkeit

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist mit einem 1 -geschossigen Wohnhaus, einer Garage und mehreren Schuppen bebaut. Im **Flächennutzungsplan** ist nur ein kleiner westlicher Bereich, als Wohngebiet mit geringer Wohndichte ausgewiesen. Der weitaus größere Bereich ist als Grün- und Freifläche ausgewiesen.



Geoportal Sächs.-Schweiz Osterzgebirge

Beim Stadtplanungsamt Dresden wurde nach einer weiteren Bebauungsmöglichkeit für das Grundstück nachgefragt (siehe Anlage 5).

Demnach liegt das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Zudem wurde nur der Bereich, der nahe der Weinbergstraße mit einer Doppelgarage und im hinteren Bereich mit einem älteren Einfamilienhaus bebaut ist dem Innenbereich zugeordnet.

Ab der Hangabbruchkante wird das Grundstück jedoch dem Außenbereich zugeordnet. Innerhalb des Innenbereiches kann das Grundstück nur mit einer Hauptnutzung bebaut werden.

Dabei kann das bestehende Wohngebäude wieder ertüchtigt werden. Alternativ wäre nach Abriss dieses Gebäudes auch die Bebauung mit einem II-geschossigen Wohngebäude mit einem Satteldach möglich.

4.3 Stellplatzverordnung

Derzeit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück in einer Doppelgarage vorhanden.

4.4 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht als Denkmal in die sächsische Denkmalliste eingetragen.

4.5 Baulasten/Altlasten

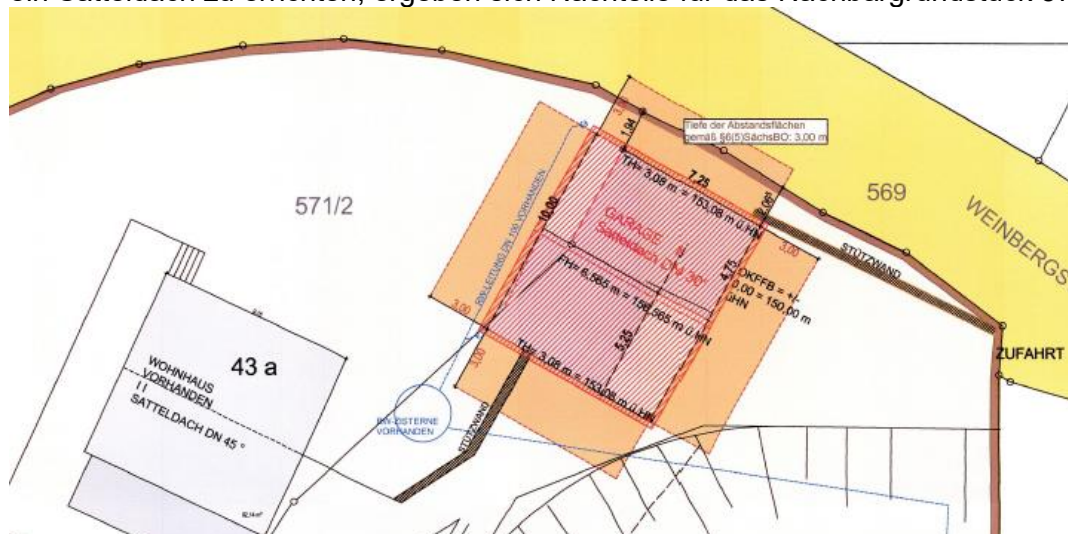
Eine Auskunft aus dem **Altlastenkataster** wurde eingeholt (siehe Anlage 6). Demnach sind keine Altlasten für das zu bewertende Grundstück eingetragen.

Eine Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** wurde vorgelegt (Anlage 7). Demnach sind in den Baulastenblättern 69 und 70 insgesamt 2 Baulasten eingetragen.

Im Blatt 69 ist Folgendes für Flst. 571/1 vermerkt:

Der Grundstückseigentümer übernimmt die Verpflichtung, zu Gunsten des geplanten Vorhabens "Änderung eines Flachdaches in ein Satteldach bei einer Doppelgarage" sein Grundstück hinsichtlich des Bauordnungsrechts so zu bebauen, als würde es mit dem Grundstück Weinbergstraße 43 a, Gemarkung Dresden-Cossebaude, Flurstück 571/2, ein einheitliches Grundstück (Lageplan M 1:200 vom 07.10.2014) bilden (Vereinigungsbaulast).
eingetragen am 07.01.2015

Die Vereinigungsbaulast bezieht sich auf das westlich angrenzende Nachbarflurstück. Durch den Antrag, auf die auf dem zu bewertenden Grundstück bestehende Garage ein Satteldach zu errichten, ergeben sich Nachteile für das Nachbargrundstück 571/2.



Für das Bewertungsobjekt ergeben sich keine Wertnachteile.

Im Blatt 70 ist Folgendes für Flst 571/2 vermerkt:

Der Grundstückseigentümer übernimmt die Verpflichtung, zu Gunsten des geplanten Vorhabens "Änderung eines Flachdaches in ein Satteldach bei einer Doppelgarage" sein Grundstück hinsichtlich des Bauordnungsrechts so zu bebauen, als würde es mit dem Grundstück Weinbergstraße 43, Gemarkung Dresden-Cossebaude, Flurstück 571/1, ein einheitliches Grundstück (Lageplan M 1:200 vom 07.10.2014) bilden (Vereinigungsbaulast).
eingetragen am 07.01.2015

Zwischenzeitlich wurden weitere Flurstücke gebildet. Trotzdem bleibt die Vereinigungsbaulast bestehen. Die aus dem Bauantrag für das Satteldach resultierenden Abstandsflächen müssen nun vom Nachbarflurstück 571/6 eingehalten werden.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich daraus keine Wertnachteile.

4.6 Hochwasser

Das Objekt liegt nicht innerhalb eines festgelegten Überschwemmungsgebietes. Quelle: Themenstadtplan

4.7 Energieausweis

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat ursprünglich am 01.10.2007 in Kraft. Die letzte Novelle der EnEV vom 1. Mai 2014 enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam wurde: Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wurde um durchschnittlich 25 Prozent und der Wert für die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt. Die Anforderungen an die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 entsprechend strenger.^[1]

Am 1. November 2020 ging die EnEV im neu erlassenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf.

Das GEG gilt nach § 2 für Gebäude mit thermischer Konditionierung sowie die zugehörige Gebäudetechnik. Hierunter fallen grundsätzlich alle Wohngebäude, sofern die jährliche Nutzungsdauer mindestens vier Monate beträgt. Das GEG gilt hingegen nicht für:

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, wenn bei der zuständigen Landesbehörde eine Ausnahme beschieden wird.
- Betriebsgebäude, die überwiegend der Tierhaltung dienen
- großflächige Betriebsgebäude, die lang anhaltend offengehalten werden müssen
- unterirdische Bauwerke
- Räume, die der Aufzucht und dem Verkauf von Pflanzen dienen (Gewächshäuser, etc.)
- Traglufthallen, Zelte und ähnliche Gebäude, die wiederholt aufgebaut und zerlegt werden müssen.

Zudem wurden im GEG neue Regelungen für die Erstellung von Energieausweisen festgelegt. Ein Energieausweis ist anzufertigen bei Neuvermietung, Verkauf oder Verpachtung eines Gebäudes und nach zehn Jahren zu erneuern. Neben einer detaillierteren energetischen Zustandsbeschreibung müssen mit Inkrafttreten des GEG auch die Treibhausgas-Emissionen im Energieausweis aufgeführt werden. Zusätzlich gilt die Pflicht zur Vorlegung eines solchen Ausweise neben den Eigentümern nun auch für Immobilienmakler.

[1] <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/>

Die umfassende zum 01.01.2024 gültige Novellierung betrifft insbesondere die zukünftigen energetischen Anforderungen an beheizte und klimatisierte Gebäude. Die Änderungen beinhalten u.a.

- ein Betriebsverbot für mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel ab dem 01.01.2045
- die enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung (zu erstellen bis 30.06.2026 für Gebiete mit über; bis 30.06.2028 für solche mit weniger als 100.000 Einwohnern)
- die Pflicht, bei neu in Betrieb genommenen Heizungsanlagen die bereitgestellte Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Energien zu erzeugen, sobald eine kommunale Wärmeplanung vorliegt (für Neubaugebiete ab 2024 gültig)
- die Pflicht zur Betriebsprüfung und Optimierung von neu eingebauten Wärmepumpen und älteren Heizsystemen in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen
- die Auflage, ab 2024 neu eingebaute mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkessel mit einem ab 2029 ansteigenden Anteil an Biomasse/Wasserstoff zu betreiben

Die gemeinhin auch „Heizungsgesetz“ genannte Novelle sieht dabei umfangreiche Ausnahmen und Übergangsfristen vor. Ein Verbot von Heizungsanlagen besteht – wie bereits bisher – lediglich für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und die nicht mit Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik arbeiten.

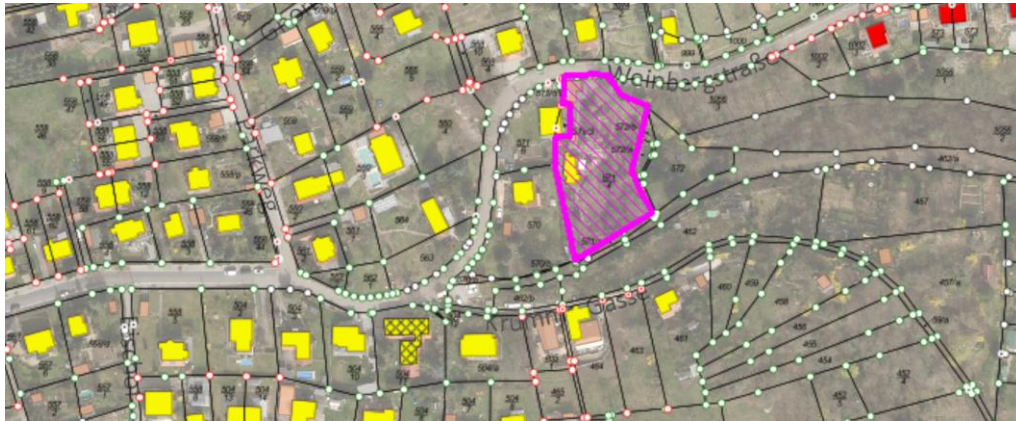
Für das Objekt wurde kein Energieausweis vorgelegt. Die Umfassungskonstruktion (vermutlich Mauerwerk aus den 70er Jahren) lässt auf einen recht hohen Energieverbrauch schließen.

4.8 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer asphaltierten Stadtstraße, die sich vom Elbtal nach Westen in Cossebaude erstreckt.

Dieser Bereich gilt als mittlere Wohnlage. Die Wohnungsleerstandsquote liegt hier bei 8,43 %.



Nutzbarkeit

Das Gebäude wurde ca. in den 70er Jahren als Einfamilienhaus errichtet. Das Gebäude ist mit seiner Wohnfläche von **75,76 m²** nur für 1-2 Personen geeignet. Die Belichtung und Besonnung sind wegen der Hanglage nur mäßig.

Die Qualität und Ausführung der Baulichkeit kann ebenfalls nur mit einfach bezeichnet werden.

Zum Bewertungsstichtag konnte nicht festgestellt werden, ob das Wohngebäude aus den 70er Jahren noch zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Wie bereits unter 4.2 erwähnt sollte darüber nachgedacht werden, das Wohngebäude für eine weitere Wohnnutzung zu ertüchtigen oder es abzureißen und an seine Stelle ein II-geschossiges Wohnhaus + Satteldach zu errichten. Die Doppelgarage im vorderen Grundstücksbereich kann bestehen bleiben.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, das ursprünglich ca. 70er Jahren errichtet wurde, bebaut. Zudem wurde ebenfalls in den 70er Jahren eine Doppelgarage (Massivbau) errichtet.

Vermutlich in den 90er Jahren wurde das Flst. 571/6 herausgetrennt und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Eine ursprünglich gemeinsame verkehrliche Erschließung von der Weinbergstraße deutet darauf hin.

Das Gebäude konnte zum Bewertungsstichtag nicht von innen besichtigt werden. Das Vorhandensein von 2 Schornsteinen deutet auf eine Beheizung mit Festbrennstoffen hin.

Die Wohnfläche des Hauses beläuft sich gemäß der mir vorliegenden Unterlagen auf insgesamt rd. 75,76 m².

Mehrere Schuppen sind vorhanden. Das übrige Grundstück ist wegen der Hanglage mit zahlreichen Bäumen und Büschen bestanden sowie begrünt.

5.2 Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert.

Es wurde Anfang der 70er Jahre errichtet. In Anlage 1 zur ImmoWertV sind Gesamtnutzungsdauern für alle Objektarten angegeben.

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer (GND)** für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt laut ImmoWertV aus dem Jahr 2021 insgesamt 80 Jahre.

Als Nutzungsdauer ist die Zahl der Jahre anzusehen, über die eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung wirtschaftlich betrieben werden kann.

Das Grundstück ist zum Bewertungsstichtag damit bereits ca. 55 Jahre alt. Der Umfang der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen kann wegen der fehlenden Innenbesichtigung nur geschätzt werden.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt nach dem sog. Punktraster.

Da hier keine Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten 20 Jahre festgestellt werden konnten, ergibt sich die Restnutzungsdauer wie folgt:

Die Restnutzungsdauer kann zum Bewertungsstichtag mit etwa 25 Jahren eingeschätzt werden. Als Gesamtnutzungsdauer werden üblicherweise 80 Jahre angenommen.

Zum Bewertungsstichtag waren die Garagen vermutlich bereits 50 Jahre alt. Die Restnutzungsdauer wird hier mit 15 Jahren angesetzt.

5.3 Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über hier nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Es werden nur die Bauteile beschrieben, die zum Bewertungsumfang gehören. Die in diesem Gutachten aufgeführten Beanstandungen, Schäden und Mängel haben rein informativen Charakter **ohne Anspruch auf die Vollständigkeit eines Bauschadensgutachtens** und stellen insofern keine abschließende Auflistung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder nur schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Außerdem war davon auszugehen, dass die erfolgten An- und Ausbauten in vollem Umfang genehmigt worden sind. Es sind diesbezüglich keine Untersuchungen hinsichtlich der Kriterien Schall-, Brand- und Wärmeschutz erfolgt. Daraus resultierend übernimmt die unterzeichnende Sachverständige keine Haftung für möglicherweise nicht genehmigte Ausbauten sowie vorhandene, in diesem Gutachten nicht aufgelistete Mängel und deren Folgen.

Wohnhaus auf Flst. 571/4

vermutlich in den 70er Jahren errichtet
In den 90er Jahren Kunststofffenster eingebaut
Fensterbänke außen gefliest, innen Terrazzo

Bauweise: 1 geschossiger Massivbau, nicht unterkellert

Außenwände: Mauerwerk, mineralischer Putz (Spritzputz)

Innenwände: vermutlich gemauert

Dach: Flachdach mit Bitumenbahnen gedeckt, in Teilbereichen auch flach geneigtes Satteldach mit Wellbitumen gedeckt,

Fenster: Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, 2-fach verglast, Rollläden

Fußböden: im Flur Terrazzobelag, sonst unbekannt

Zugang: Haustür Holz mit Glaseinsatz aus den 70er Jahren, zusätzlich nach Norden Kunststofftür

Türen: unbekannt

Treppen: nicht vorhanden

Bereich vor dem Hauseingang: mit Gehwegplatten belegt

Terrasse mit Granitplatten belegt, mit leichter Kunststoffkonstruktion überdacht

Garagen auf Flst. 571/4:



Doppelgaragen aus den 70er Jahren

Massivbau (gemauert) mit Spritzputz

Pulldach mit Bitumenbahnen gedeckt

Regenentwässerung Zink

2 doppelflügelige Holztore

Fußboden Estrich

Holzeinfachfenster (erneuerungsbedürftig)

Wie bereits erwähnt erstreckt sich ein kleiner Überbau westlich auf das Nachbarflurstück 571/5

5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle auf dem Grundstück befindlichen baulichen und sonstigen Anlagen außerhalb des Gebäudes, einschließlich der Verbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den öffentlichen Erschließungsanlagen, auch die Oberflächengestaltung des Grundstückes.

Auf dem Grundstück 571/4 befindet sich:

- Einfriedung: Metalltor, Hecke, tlw. Holzzaun
- Treppen auf dem hängigen Teil
- Beete, Grünfläche, Nadelgehölze, Obstbäume, Rhododendron, Laubgehölze, z.B. Birke, Kirsche, Hainbuchenhecke
- 2 Schuppen
- Stützmauern
- Teich grenzt vermutlich östlich an das zu bewertende Grundstück an

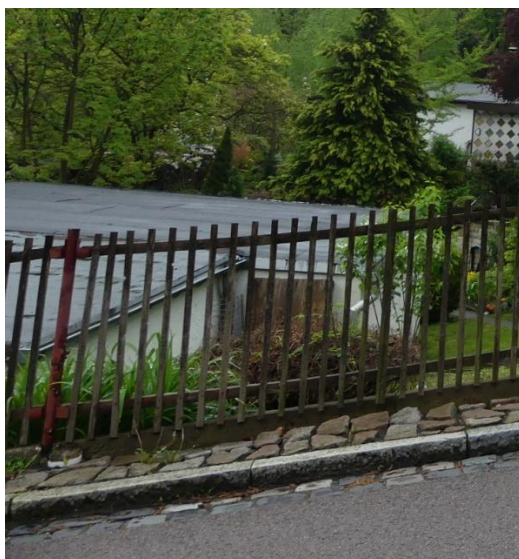
Schuppen



eingeschossige Holzkonstruktion
zum Unterstellen von Gartengeräten
ca. 4 m x 1,5 m
Pulldach

Weitere Schuppen zum Lagern von Holz, tlw. aufgeständert wegen der Hanglage

Auf dem Flurstück 571/5 befindet sich neben dem kleinen Überbau der Doppelgarage Bepflanzung.



5.5 Reparaturrückstau

Sanierungskosten sind nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten und den tatsächlichen Sanierungsaufwendungen. Im Rahmen einer Bewertung wird die Wertminderung nur insoweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich ist.

Das Wohngebäude befindet sich zum Bewertungsstichtag vermutlich in einem bewohnbaren Zustand.

Folgende Schäden und Mängel wurden bei der Ortsbegehung vorgefunden:

Reparaturrückstau

Zeitwert

[€]

Fenster der Garage erneuern

2.000 €



Massive Risse in der Stützmauer zur Straße

3.000 €



Summe:

5.000 €

Hierfür wird für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eine Summe von **5.000 €** (Zeitwert) in Ansatz gebracht.

Hinweis: In die Bewertung kann lediglich der Anteil an den notwendigen Reparaturkosten Berücksichtigung finden, um den das zu bewertende Objekt eine Verkehrswerterhöhung nach Durchführung der notwendigen Arbeiten erfährt. Üblicherweise werden die Kosten um die Alterswertminderung gemindert → Zeitwert.

6 Bewertung

6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert einer Immobilie ist als Ergebnis der Wertermittlung ein objektivierter Wertbegriff, der die allgemeine Wertschätzung des in der Privatnützigkeit des Eigentums begründeten gewöhnlichen Grundstücksmarktes widerspiegelt. Er ist der marktorientierte, von Angebot und Nachfrage bestimmte Tauschwert, welcher mit dem Preis als Ausdruck individueller Wertvorstellungen unter einer Berücksichtigung von allgemeinen Grundstücksmerkmalen von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist.

Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 § 6 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches grundsätzlich den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes durch Mittelung zeitnaher Kaufpreise aus einer ausreichenden Zahl hinreichend vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Dieses Verfahren, welches die Erfassung aller wertbedeutsamen Qualitätskomponenten bedingt (nämlich Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit, orts- und nutzungsspezifische Einschätzung der preiswirksamen Konjunkturfaktoren sowie objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktoren), führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Mit dem **Ertragswertverfahren** (§27 bis 34 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) wird die Wirtschaftlichkeit (Renditefähigkeit) eines Grundstückes beurteilt. Der Ertragswert eines bebauten Grundstückes ist die Summe der Barwerte aller bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodenwertes. Der Reinertrag eines Grundstückes ergibt sich aus dem marktüblichen Rohertrag, welcher um die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung notwendigen stichtagsbezogenen Aufwendungen reduziert wurde. Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des ermittelten Bodenwertes, des Reinertrags, des Restnutzungsdauer und des objektspezifisch ermittelten Liegenschaftszinssatzes ermittelt

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 38 ImmoWertV aus dem Jahr 2021) wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstückes angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstückes im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstückes und zu den durchschnittlichen Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. So ist der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen zu ermitteln und mit dem Bodenwert zu addieren. Als nächster Schritt erfolgt nun, mit einer Multiplikation des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der Außenanlagen sowie des Bodenwertes mit dem Sachwertfaktor die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes.

Im vorliegenden Gutachten wird nur das **Sachwertverfahren** angewandt.

6.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es bieten sich zwei Möglichkeiten an: Der unmittelbare Preisvergleich durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke oder der mittelbare Preisvergleich auf der Grundlage von Bodenrichtwerten. Da laut Auskunft des Gutachterausschusses keine geeigneten Vergleichswerte für die Bewertung des Bodens in ausreichender Anzahl verfügbar waren, greift die Sachverständige auf das Richtwertverfahren zurück.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu sog. Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen in den Zustandsmerkmalen und den allgemeinen Wertverhältnissen des zu bewertenden Grundstücks sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Damit können insbesondere Unterschiede bezüglich der besonderen Lageverhältnisse, der Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße, -form und -tiefe, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungs- und Entwicklungszustandes und der Umwelteinflüsse berücksichtigt werden.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden (Stand 01.01.2024) gibt für ein **Richtwertgrundstück an der Weinbergstraße** einen Wert von **280,00 €/m²** an. Dieser Wert gilt für:

- Bodenrichtwertzone 3005
- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Offene Bebauung
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- II Vollgeschosse
- Richtwertgrundstücksgröße: 900 m²

Die angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Auswertungen von Kaufpreisen im Jahr 2022 und 2023. Zwar wurden im Bereich Dresden auch seit 2021 noch steigende Bodenwerte festgestellt, allerdings waren im Verlauf des Jahres 2022, bedingt durch Ukrainekrieg und Energiekrise, die Andeutungen größerer Umbrüche auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen. Insbesondere der eklatante Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite macht es für Käufer von Eigennutzerimmobilien mit wenig Eigenkapital und Einkommen zunehmend unmöglich, Immobilien zu erwerben. Auch beim Anstieg der Baukosten ist zurzeit keine Entspannung absehbar. Die Bewertung des vorliegenden Objektes fällt damit in eine Phase großer Unsicherheit, verbunden mit sinkender Nachfrage.

Deshalb wir **kein Zuschlag zur Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung** gemacht.

Zu bewerten sind die beiden Flst. 571/4 mit 2.661 m² sowie Flst. 571/5 mit 23 m²

Flst. 571/4	2.661 m ²
Flst. 571/5	23 m ²

Das **Flst. 571/5** liegt straßenbegleitend. Es kann als Bauland bewertet werden.

Für den Baulandanteil muss wegen des schlechten Zuschnittes noch ein 10-%iger Abschlag vorgenommen werden (Faktor 0,90):

				Bodenrichtwert angepasst [€/m²]
280	€/m ²	x	0,90	252

Wirtschaftsart	Größe [m ²]	Wert [€/m ²]	Bodenwert [€]
Bauland	23	252,00	5.796 €

Bodenwert Flst. 571/5: 5.800 €

Nun wird das größere **Flurstück 571/4** betrachtet:

Es ist 2.661 m² groß.

Betrachtet werden muss allerdings die Einordnung der Grundstücksanteile in den bebaubaren Bereich:

Im vorliegenden Fall können nur ca. 40 % des Grundstückes als Bauland bewertet werden.

				Anteil Bauland [m²]
Gesamt-Grundstücksgroße	2.684	m ² x	40%	1.074

Diese 1.074 m² müssen noch um die 23 m² des Flurstückes 471/5 reduziert werden:

Wirtschaftsart	Größe [m²]	
Baulandanteil Gesamtgrundstück	1.074	m ²
Abzgl. Baulandanteil Flst. 571/5	-23	m ²
Differenz:	1.051	m ²

Der übrige Bereich kann nur als private Grünfläche mit 5,00 €/m² bewertet werden.

Für den Baulandanteil muss wegen des schlechten Zuschnittes auch hier noch ein 10-%iger Abschlag vorgenommen werden (Faktor 0,90):

				Bodenrichtwert angepasst [€/m²]
280	€/m ²	x	0,90	252

Der Bodenwert für Flst. 571/4 ergibt sich zu:

Wirtschaftsart	Größe [m ²]		Wert [€/m ²]	Bodenwert [€]
Bauland	1.051		252,00	264.852
Private Grünfläche	1.610		5,00	8.050
Summe:	2.661			272.902

Bodenwert Flst. 571/4 gerundet: 272.000 €

6.3 Sachwert

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Sachwertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen, wie Gebäude, Außenanlagen und „Besondere Betriebseinrichtungen“ getrennt vom Bodenwert nach üblichen Normalherstellungskosten zu ermitteln und zusammenzufassen. Zu den Normalherstellungskosten sind auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen hinzuzurechnen. Es wird für den Gebäudekomplex das sog. Quadratmeterpreisverfahren angewendet, bei dem der Herstellungswert aus der Anzahl der Quadratmeter Bruttogrundfläche (DIN 277) durch Multiplikation mit dem in Bauart, Bauweise und Ausstattung entsprechenden durchschnittlichen Quadratmeterpreis ermittelt wird.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Gemäß ImmoWertV ist der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt im Anschluss.

Sachwertberechnung

Bei dem Gebäudetyp des Bewertungsobjektes handelt es sich beim Wohnhaus um ein I-geschossiges Gebäude ohne Keller. Es wird nach dem NHK 2010 Tabellenwert Typ 1.23 (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, I-geschossig, ohne Keller) bewertet.

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF für das Wohnhaus beträgt rd. **89,70 m²**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Die Berechnung der Gebäudeflächen (**Bruttogrundflächen – BGF**) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnung weicht teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z.B. (Nicht)-Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone; Terrassen) und Nichtanrechnung von Dachböden.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden dem Tabellenwerk NHK 2010 auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr (2010) angesetzt (s.u.).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex (BPI) im Basisjahr (2010 = 100).

Seit August 2018 wird der Index bezogen auf das Basisjahr 2015 angegeben. Es muss umindiziert werden:

Umrechnung 2015/2010

Baupreisindex	Baupreisindex IV/2024 (Basis 2021)	Umrechnungsfaktor von 2021 in 2010	Baupreisindex IV/2024 (Basis 2010)
Wohngebäude	130,8	1,410	184,428
Bürogebäude	132,6	1,425	188,955
Gewerbl. Betriebsgebäude	131,8	1,433	188,869

BPI (IV/ 2024) für das Gutachten (Basis 2010 = 100): 184,428

Außenanlagen und besondere Bauteile

Die besonderen Bauteile werden einzeln erfasst und pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)	
Einfriedung, Schuppen, Wege, Treppen, Stützmauern	5.000	€
Begrünung, Beete	2.000	€
Innere Erschließung	2.000	€
Summe	9.000	€

Gesamt-/ Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Bei sanierten und instand gehaltenen Gebäuden verlängert sich die Restnutzungsdauer.

Das Gebäude wurde Anfang der 70er Jahren errichtet und hat zum Stichtag ein Alter von bereits 55 Jahren erreicht. Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Sachwertrichtlinie 80 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer richtet sich nach dem Instandhaltungs-/ bzw. Modernisierungsgrad. Es wird von einer **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** ausgegangen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen wegen zusätzlich erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und etwaig erforderlicher Modernisierungen sind bei dem Bewertungsobjekt in erheblichem Umfang zu berücksichtigen. Unter Punkt 5.5 wurde der Reparaturrückstau zu **5.000 €** ermittelt.

Wohnhaus

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010
nach Abarbeitung des Reparaturrückstaus**

**(NHK 2010) für das Gebäude,
NHK-Typ 1.23**

Nutzungsgruppe:
Ein- und Zweifamilienhäuser
EG

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungs- anteil	Standardstufen ⁴					gewogener Standard
		1	2	3	4	5	
	[%]						
Außenwände	23,0		1,0				0,46
Dach	15,0		1,0				0,30
Fenster und Außentüren	11,0		1,0				0,22
Innenwände und -türen	11,0		1,0				0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0		1,0				0,22
Fußböden	5,0		1,0				0,10
Sanitäreinrichtungen	9,0		1,0				0,18
Heizung	9,0		1,0				0,18
sonstige technische Ausstattung	6,0		1,0				0,12
insgesamt	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0	2,00

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Die Standardstufen sind in Tabelle 2 der SWRL zu den NHK 2010 normiert dargestellt. Es wird die Standardstufe gewählt, die dem vorhandenen Standard am nächsten kommt.

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920	0,0	0,00
2	1.025	100,0	1.025,00
3	1.180	0,0	0,00
4	1.420	0,0	0,00
5	1.775	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.025,00
Kein Zuschlag			0 %
NHK mit Zuschlag =			1.025,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010

1.025,00 €/m² BGF**Wohnhaus**

01	Bruttogrundfläche	89,70 m²
02	Preis pro m² (2010)	1.025,00 €
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)	91.942,50 €
04	Baukostenindex (IV 2024) (Basis 2010 = 100%)	184,428
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)	169.567,71 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	25 Jahre
07	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre

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

08	Alterswertminderung [linear]	68,8 %	116.662,58 €
09	Zeitwert zum WST		52.905,13 €
10			
11	Außenanlagen und besondere Bauteile		9.000,00 €
12	Summe		61.905,13 €
	Gebäudesachwert		61.905 €
		rd.	62.000 €

Sachwertberechnung Garagen

Der Gebäudetyp der Garagen wird nach dem NHK 2010 Tabellenwert Typ 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen Standardstufen 3- 5 – individuelle Garagen) bewertet.

Die Basispreise nach Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276 verstehen sich einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten (12% nach NHK 2010).

Die in der Sachwertermittlung anrechenbare BGF beträgt **57,60 m²** für beide Garagen zusammen.

Es sind tabellierte NHK 2010 von 780,00 €/m² anzusetzen.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Die Standardstufen sind in Tabelle 1 der SWRL zu den NHK 2010 normiert dargestellt.

Tabelle 8

Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Zu den Erläuterungen der Standardstufen vgl. Punkt 5.2.

Bauteile Garagen Typ 14.1	Wä- gungsan- teil	Standardstufen ⁵					gewogener Standard
	[%]	1	2	3	4	5	
Außenwände	36,0				1,0		1,44
Dach	28,0			1,0			0,84
Fenster und Außentü- ren	12,0			1,0			0,36
Fußböden	14,0			1,0			0,42
sonstige technische Ausstattung	10,0			1,0			0,30
insgesamt	100	0,0	0,0	64,0	36,0	0,0	3,36

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,0	0,0	0,00
2	0,0	0,0	0,00

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

3	245,00	64,0	156,80
4	485,00	36,0	174,60
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			331,40
NHK €/m² =			331,40

01	Bruttogrundfläche		57,60 m²
02	Preis pro m² (2010)		331,40 €
03	Neubauwert-Preisbasis 2010 (01 x 02)		19.088,64 €
04	Baukostenindex (IV 2024) (Basis 2010 = 100%)		184,428
05	Neubauwert zum WST (03 x 04)		35.204,80 €
06	Restnutzungsdauer des Gebäudes	15 Jahre	
07	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
08	Alterswertminderung [linear]	81 %	28.515,89 €
09	Zeitwert zum WST		6.688,91 €
10	Summe		6.688,91 €
	Gebäudesachwert Lagergebäude/Garagen		6.688,91 €
		rd.	6.000 €

Zusammenfassung vorläufiger Sachwert Flst. 571/4 gesamt:

Sachwert Wohnhaus	61.905,00 €
Sachwert Garagen	6.688,91 €
Zwischenwert	68.593,91 €
Bodenwert	272.902,00 €
Vorläufiger Sachwert	341.496 €

6.4 Marktanpassung des Sachwertes

Über Jahrzehnte hinweg wurden Vergleiche der Ergebnisse von Kaufpreisanalysen unterschiedlichster Regionen in Deutschland durchgeführt. In deren Ergebnis wurde sichtbar, dass unabhängig vom jeweiligen Bundesland oder der jeweiligen Kommune – dies trifft auch für die östlichen Bundesländer zu – ein Zusammenhang zwischen Bodenwertniveau und Marktanpassungsfaktor besteht. Aus diesem globalen Zusammenhang wurden für die einzelnen Objektarten sogenannte Sachwert-Marktanpassungsfaktor-Gesamtsysteme abgeleitet und veröffentlicht.

Wie bereits ausgeführt soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet werden. Der Sachwert gibt Antwort auf die Frage, was es kosten würde, ein zu bewertendes Gebäude nochmals zu errichten. Somit ist der Sachwert ein „fiktiver Wert“, der aus Kostenüberlegungen entstanden ist. Oftmals sind die Marktteilnehmer nicht bereit, ein Gebäude zu seinem Sachwert zu kaufen bzw. zu verkaufen.

Aus diesem Grund ist der Verkehrswert aus dem Sachwert nur unter Berücksichtigung der Marktsituation abzuleiten.

Hier handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus.

Der ermittelte vorläufige Sachwert von **341.496 €** entspricht bei einer Gesamtwohnfläche von **75,76 m²** rund 4.508 €/m².

Der Gutachterausschuss Dresden veröffentlicht ein Berechnungstool für die Markanpassung des Sachwertes, die sich wie folgt darstellt:

Demnach ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von **280,00 €/m²** und einem vorläufigen Sachwert von **341.496 €** ein Sachwertfaktor von 1,0815.

Allerdings finden sich hier einige nachteilige Faktoren, wie:

- nur ein geringer Teil des Grundstückes bebaubar
- der größte Teil verläuft stark hängig und ist nicht bebaubar.
- nur schmale Zufahrt von der Weinbergstraße vorhanden

Ich setze deshalb für das vorliegende Objekt aufgrund der abgelegenen Lage und der geringen Auslastung des Grundstückes einen Sachwertfaktor unterhalb der Angaben des Gutachterausschusses Dresden mit 0,9 fest.

Vorläufiger Sachwert:	341.496 €
Anpassungsfaktor:	0,9
Marktangepasster Sachwert (vorläufig):	307.346 €

7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände

7.1 Reparaturrückstau

Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau auf. Dieser wurde unter Punkt 5.5 mit **5.000 €** (Zeitwert) ermittelt.

7.2 Rechte in Abt. II des Grundbuches

Im Grundbuch Abt. II sind derzeit folgende Rechte eingetragen:

Abt. II:

Xxxx

Zudem existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Dem **Zwangsversteigerungsvermerk** kommt keine Wertbeeinflussung zu.

Das **Abstandsflächenrecht** unter lfd. Nr. 3 wurde bereits bei der Betrachtung der Baulasten unter 4.5 gewürdigt. Für dieses Gutachten wird hier zusätzlich lediglich ein Ersatzwert ausgewiesen.

Als Ersatzwert für die Zwangsversteigerung schlage ich vor:

lfd. Nr. 3: 100,00 €

Zudem existiert unter **lfd. Nr. 5** das **Leitungsrecht** für Regenwasser und Abwasser zugunsten des Flst. 571/6. Eine Eintragungsbewilligung wurde dazu nicht vorgelegt.

Die Lage der betreffenden Regenwasserleitung und auch der Abwasserleitung ist damit nicht eindeutig klar. Allerdings kann das Grundstück auch nicht zusätzlich bebaut

werden. D.h., eine Wertbeeinträchtigung ergibt sich aus dem Leitungsrecht nicht, da es vermutlich außerhalb des bebauten Bereiches liegt. Auch hierfür wird ein Ersatzwert in Höhe von 100 € vorgeschlagen.

Als Ersatzwert für die Zwangsversteigerung schlage ich vor:

lfd. Nr. 5: 100,00 €

7.3 Zusammenfassung

Flst. 571/4:

Sachwert vorläufig:	307.346,00 €
Reparaturstau	-5.000,00 €
Sachwert:	312.346,00 €

<u>Sachwert Flst. 571/4: gerundet:</u>	<u>312.000 €</u>
---	-------------------------

Flst. 571/5:

Für das Flurstück 571/5 ergibt sich der Sachwert aus dem Bodenwert (5.800 €). Die vorgefundene Bepflanzung sowie der kleine Überbau der Doppelgarage vom Nachbarflurstück 571/5 rechtfertigen keinen Zuschlag zum Bodenwert.

<u>Bodenwert Flst. 571/5:</u>	<u>5.800 €</u>
--------------------------------------	-----------------------

8 Verkehrswert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein insgesamt 2.684 m² großes Grundstück, Weinbergstraße 43 in Cossebaude. Es besteht aus 2 separaten Flurstücken, dem bebauten Flurstück 571/4 mit 2.661 m² und dem nahezu unbebauten Flst. 571/5 mit lediglich 23 m².

Das Flst. 571/4 ist mit einem ca. 70er Jahren errichteten Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut. Ein großer Teil des Grundstückes verläuft stark abfallend und wird dem Außenbereich zugeordnet. Dieser Teil ist nicht bebaubar.

Ein Ersatzbau anstelle des bisherigen eingeschossigen Einfamilienhauses wird von der Baubehörde als genehmigungsfähig angesehen. Eine zusätzliche Bebauung mit einer zusätzlichen Hauptnutzung ist auf dem Grundstück jedoch nicht möglich.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Cossebaude, Blatt 150,

Sachwert Flst. 571/4 mit 2.661 m²	312.000 €
--	------------------

Bodenwert Flst. 571/5 mit 23 m²	5.800 €
--	----------------

Im vorliegenden Fall muss der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden.

Verkehrswert Flst. 571/4: 312.000 €

Verkehrswert Flst. 571/5: 5.800 €

Zur Kontrolle wird der ermittelte Verkehrswert mit den Angaben des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden verglichen. Bei dem Bewertungsobjekt ergibt sich ein Verkehrswert/m² von:

$$312.000,00 \text{ €} / 75,76 \text{ m}^2 = 4.118,27 \text{ €/m}^2$$

Es ergibt sich ein Quadratmeterpreis für das Gebäude von 4.118,27 €/m².

Im Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2025 wurden Faktoren abgeleitet (S. 85).

Demnach wurden Ein- und Zweifamilienhäuser in Dresden mit einer Restnutzungsdauer zwischen 21 und 35 Jahren für zwischen 1.634 €/m² und 6.058 €/m² (Median 3.250 €/m²) verkauft.

Es zeigt sich, dass sich das Objekt im üblichen Rahmen für Objekte dieser Art in Dresden-Cossebaude befindet.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, meiner Fachkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet sowie der daraus resultierenden Marktübersicht erachte ich zum Bewertungsstichtag einen Verkehrswert für das Bewertungsobjekt, verzeichnet im Grundbuch von Dresden,

Gemarkung Cossebaude Blatt 150; Flst. 571/4 mit 2.661 m², Flst. 571/5 mit 23 m², Weinbergstraße 43

von 312.000,- €

(in Worten: **Dreihundertzwölftausend EURO**)

sowie für **Gemarkung Cossebaude Blatt 150; Flst. 571/5 mit 23 m²,**

von 5.800,- €

(in Worten: **Fünftausendachthundert EURO**)

für angemessen und ortsüblich.

Rechte in Abt. II

Für das in Abt. II des Grundbuches lfd. Nr. 3 eingetragene Recht (**Abstandsflächenrecht**) schlage ich als **Ersatzwert** für die Zwangsversteigerung vor:

lfd. Nr. 3: 100,00 €

Für das in Abt. II des Grundbuches lfd. Nr. 2 eingetragene Recht (**Leitungsrecht für Regenwasser und Abwasser**) schlage ich als **Ersatzwert** für die Zwangsversteigerung vor:

lfd. Nr. 5: 100,00 €