

**JK**

WERTERMITTLUNG  
PROJEKTENTWICKLUNG  
OBJEKTMANAGEMENT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

**JENS KRÜGER**

Sachverständiger für die  
Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke  
(TÜV)

Torgauer Strasse 21  
01127 Dresden



T: 0351/ 795 24 61

F: 0351/ 795 24 62

H: 0172/ 868 56 66

[j.krueger@jk-wertermittlung.de](mailto:j.krueger@jk-wertermittlung.de)  
[www.jk-wertermittlung.de](http://www.jk-wertermittlung.de)

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bewertungsobjekt:	Doppelhaushälfte 
Auftraggeber:	
Gutachten - Nr.:	DHH – 07 – 09 – 01
Ausfertigung:	3 von 3
Wertermittlungsstichtag:	13.08.2007
<b>Verkehrswert:</b>	<b>170.000,- EUR</b>

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	3
2. Wertrelevante Merkmale.....	4
2.1 Lage .....	4
2.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	7
2.4 Sonstiges.....	17
3. Wertermittlung.....	17
3.1 Verfahrensbeschreibung und Verfahrenswahl .....	17
3.2 Bodenwertermittlung .....	18
3.3 Herstellungswert Gebäude .....	20
3.4 Korrektur wegen des Gebäudealters .....	21
3.5 Reparaturfreier Sachwert .....	22
3.6 Marktanpassung .....	22
3.7 Berücksichtigung von Mängeln .....	23
4. Plausibilitätskontrolle mit Vergleichswertverfahren .....	24
5. Verkehrswert .....	26

Anlagen werden im Beispielgutachten nicht dargestellt

## Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung	Doppelhaushälfte, <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>
Wertermittlungstichtag	13.08.2007
Ortstermin	13.08.2007
Gebäudebaujahr	1911
Wohnfläche	Ca. 136 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	Ca.165 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	280 m <sup>2</sup>
Bodenwert	55.500,- €
Sachwert	171.452,- €
<b>Verkehrswert</b>	<b>170.000,- €</b>



**Wertermittlungstich-  
tag**

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbegehung, also der 13.08.2007

**Dokumente / Informa-  
tionen, die zur Erstel-  
lung des Gutachtens  
zur Verfügung stan-  
den**

- Kaufvertrag vom [REDACTED] URNr. [REDACTED] des Notars [REDACTED]
- Grundbuchauszug vom 07.08.2007
- Löschungsbewilligung für Grundpfandrechte der Stadtsparkasse Dresden vom 10.10.2001
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 24.08.2007
- Auskunft des Bauaufsichtsamtes aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.05.2007
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des städtischen Vermessungsamtes Dresden, Abteilung Gutachterausschuss
- Genehmigte Planung des Architekten [REDACTED]
- 4 Handskizzen Grundrisse

**Literaturverzeichnis**

- Kleiber / Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag
- Sommer / Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Band 1 und 2, Haufe Verlag
- Simon / Reinhold / Simon, Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung, 5. Auflage, Luchterhand Verlag
- Murfeld, Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, 2. Auflage, Hammonia-Verlag
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2006 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 18. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Kröll / Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Luchterhand
- Grundstücksmarktbericht der des Gutachterausschusses Dresden für das Jahr 2007

**2. Wertrelevante Merkmale**

**2.1 Lage**

**Makrolage**

- Dresden (Einwohner ca. 500.000)
- Stadtteil Hellerau, Ortsamtsbereich Klotzsche / Gartenstadt (Einwohner ca. 6.250)
- Entfernung zur Innenstadt ca. 6 km

**Nähere Umgebung**

- Allgemeines Wohngebiet
- Reihen- und Doppelhausbebauung, überwiegend 2-geschossig in offener und geschlossener Bauweise.
- Das Bewertungsobjekt liegt inmitten der Gartenstadt Hellerau
- Die Gartenstadt Hellerau grenzt an großzügige Wald- und Grünflächen. Die Dresdener Heide als Naherholungsgebiet befindet sich in der Nähe.

**Verkehrsanbindung**

- Entfernung ÖPNV ca. 0,5 km
- Entfernung Neustädter Bahnhof ca. 4,0 km
- Entfernung Flughafen ca. 3,0 km
- Entfernung nächster Autobahnanschluss ca. 3,0 km

**Parkmöglichkeiten**

Im öffentlichen Straßenbereich besteht die Möglichkeit am Straßenrand zu parken. Das Objekt verfügt über keinen eigenen Stellplatz.

**Immissionen**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger, sauberer Wohnlage. Immissionen wurden zum Ortstermin nicht festgestellt. Temporär auftretende Geräuschbildung durch Flugzeugverkehr des in der Nähe befindlichen (2km Luftlinie) Flughafens ist im Bodenwert berücksichtigt.

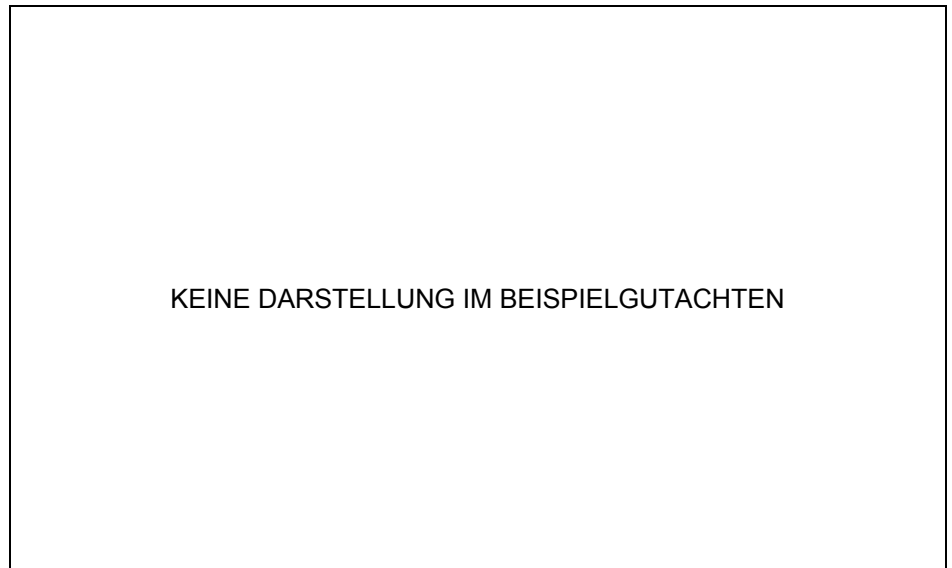
**Infrastruktur**

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf befinden sich in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten des längeren Bedarfs sind im Innenstadtbereich Dresdens sämtlich vorhanden.

**Kartenausschnitt  
Makrolage**



**Kartenausschnitt  
Mikrolage**



**Lagebeurteilung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich inmitten der „Gartenstadt Hellerau“. In der freien Enzyklopädie „Wikipedia“ wird die Idee / Das Konzept wie folgt beschrieben:

„Fußend auf dem Gartenstadtgedanken von Ebenezer Howard, gründete der Unternehmer Karl Schmidt-Hellerau 1909 in der Nähe von Dresden die Gartenstadtsiedlung Hellerau zusammen mit dem Neubau seiner „Dresdner Werkstätten für Handwerkskunst“. Die Einheit von Wohnen und Arbeit, Kultur und Bildung, in einem von der Lebensreform geprägten Organismus, ist der gebaute Anspruch der Gartenstadt Hellerau.

Der von Schmidt beauftragte Architekt Richard Riemerschmid plante den Bau der Werkstätten und dazu eine Wohnsiedlung mit Kleinstwohnhäusern für die Arbeiter, geräumigen Landhäusern, Markt, Geschäften, Wasch- und Badehaus, Praxen, Ledigenwohnheim, Schule und Schülerwohnheim. Neben Riemerschmid gehörten Heinrich Tessenow, Hermann Muthesius und Kurt Frick, aber auch Georg Metzendorf zu den renommierten Architekten, von denen in Hellerau ganze Straßenzüge oder zumindest Häuserreihen realisiert wurden. Während der Zeit ihrer Errichtung war Hellerau, wie sonst nur die Essener Gartenstadt Margarethenhöhe, durch einen Regierungserlass von allen Bauvorschriften befreit.

Reformbegeisterte aus ganz Europa kamen, um Zeuge der real praktizierten Lebensreform zu werden. Einige besuchten Hellerau nur für kurze Zeit, andere blieben.“

Heute steht die Gartenstadt unter Denkmalschutz. Die neuere und künftige Umgebungsbebauung ist durch Bebauungspläne reglementiert.

Die Gartenstadt Hellerau ist ein beliebtes Wohnviertel in Dresden.

Der Gutachterausschuss der Stadt Dresden unternimmt in seinem Grundstücksmarktbericht für Dresden insgesamt 5 Klassifizierungen: sehr gut, gut, mittel, einfach und dörflich.

Per Definition des Grundstücksmarktberichts kann die Lage des Bewertungsobjektes als „gut“ bis „sehr gut“ eingeordnet werden.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dresden weist in der „Wohnlagekarte“ ebenfalls für den relevanten Bereich eine gute bis sehr gute Lage aus.

<b>Lagebeurteilung innerhalb der Wertermittlung</b>	<p>Die Berücksichtigung der Lage innerhalb der Wertermittlung erfolgt insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei der Bodenwertermittlung innerhalb des Sachwertverfahren</li> <li>- durch vergleichbare Lagekriterien innerhalb des Vergleichswertverfahren.</li> </ul>
---	--

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Mietvertrag / Miete</b>	Die Doppelhaushälfte wird derzeit von der Eigentümerin selbst genutzt. Mietverträge liegen daher nicht vor.
<b>Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs</b>	Keine
<b>Baulasten</b>	Mit Schreiben vom 24.08.2007 des Bauaufsichtsamtes der Landeshauptstadt Dresden wurde mitgeteilt, dass keine Baulasten eingetragen sind.
<b>Baurecht / Denkmalschutz</b>	Das Bewertungsobjekt ist als Kulturdenkmal in der Denkmalschutzliste der Stadt Dresden eingetragen. Denkmalschutz verfolgt das Ziel, Denkmäler auf Dauer zu erhalten. Es besteht also umfassender Bestandsschutz.

Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegt das Objekt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes, die sich einerseits zum Vorteil, andererseits aber auch zum Nachteil des betroffenen Grundstücks auswirken können. Es kommen insbesondere folgende Vor- und Nachteile in Frage:

- Vorteile durch Steuerermäßigungen und Steuerbefreiungen
- Vorteile durch öffentliche Fördermittel
- Nachteile aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots
- Nachteile aufgrund des Abbruchverbots

Aufgrund der Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes müssen in der Wertermittlung folgende Besonderheiten berücksichtigt werden:

- Das Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebote sowie das Abbruchverbot zielen darauf ab, den Bestand des Gebäudes und der derzeitigen Nutzung auf Dauer zu sichern.
- In der Regel sind die mit dem Denkmalschutz einhergehenden Nachteile größer als die Vorteile, denn die steuerlichen Vergünstigungen und öffentlichen Fördermittel können die erhöhten Kosten aufgrund des Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebots sowie des Abbruchverbots nicht aufwiegen. Die erhöhten Kosten werden in der Wertermittlung i. d. R. innerhalb des Ertragswertverfahren als erhöhte Instandhaltungskosten berücksichtigt.

Da es sich beim Bewertungsobjekt um eine privat genutzte Doppelhaushälfte handelt, die in der Regel nicht unter Renditegesichtspunkten, sondern eigen genutzt wird, findet eine diesbezügliche Berücksichtigung innerhalb des Ertragswertverfahren zur Ermittlung eines Verkehrswertes keine Berücksichtigung.

Im Sachwertverfahren werden die Herstellungskosten des Gebäudes mittels der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) ermittelt. In diesem speziellen Bewertungsfall passt der durchschnittliche Sanierungsaufwand für vergleichbare Häuser (Vgl. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2006, Altbau, 18. Auflage) mit den Werten der NHK 2000 überein.

Bei Betrachtung der Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung, die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt wurden, sind jedoch keine sichtbaren Abweichungen aufgrund des Denkmalschutzes feststellbar. Es wird daher davon ausgegangen, dass der Denkmalschutz keine wesentliche Beeinflussung des Verkehrswertes zur Folge hat.

**Abgabenrechtliche Situation**

Laut fernmündlicher Auskunft des Straßen- und Tiefbauamtes, [REDACTED], vom 12.09.2007, sind keine unmittelbaren Abgaben zu leisten und auch nicht in näherer Zukunft absehbar.

**Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten innerhalb der Wertermittlung**

Mietvertrag:  
nicht vorhanden und somit nicht wertrelevant

Rechte / Lasten in Abt. II des Grundbuchs:  
Insbesondere im Bodenwert

Baulasten:  
Keine Eintragungen

Baurecht / Denkmalschutz:  
Es sind keine wesentlichen Beeinflussungen feststellbar.

Abgabenrechtliche Situation:  
Es sind keine Abgaben zu leisten.

**2.3 Gebäudemerkmale**

**Vorbemerkung**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

**Baujahr**

ca. 1911

**Bauweise des Gebäudes**

- Massivbauweise
- Kleine Teilunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebaute Spitzboden
- Walmdach (Hauptgebäude / Nebengebäude)
- Flachdach (Zwischengebäude / Wintergarten)
- Geschossdecken als Holzbalkenkonstruktion
- Innentreppe Holz
- Gaszentralheizung
- Übliche Außenanlagen, Einfriedungen mit Zaun / Mauer / Pflanzung

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

- Wohn- / Schlaf- / und Kinderzimmer teilweise mit Holz-, Textil- und PVC-Belag ausgestattet
- Bodenfliesen in Küche und Bad
- Badwände raumhoch gefliest



- Wände Rauhfaser / weiß, in den Wohnräumen teilweise mit Holz vertäfelt
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Bad mit Badewanne und WC im EG
- Nutzbare Gartenflächen mit „Nord / Süd“ - Ausrichtung

**Zustand des Gebäudes**

Das Bewertungsobjekt wurde nach einstimmiger Aussage der Eigentümer im Zeitraum von 1992 bis 1998 umfassend saniert. Nachfolgende Arbeiten wurden hierbei ausgeführt:

1992 bis 1995: Vollst. Erneuerung Zentralheizung Gas  
1992 bis 1995: Vollst. Erneuerung Kanal, Elektro- und Sanitärinstallation  
1998: Vollst. Erneuerung Dachdeckung und Dämmung  
1998: Vollst. Erneuerung Außenputz (Wärmedämmputz)

Der Zustand des Gebäudes ist in den besichtigten Bereichen als „mittel“ bis „gut“ zu beurteilen.

Folgende Mängel und Instandhaltungsrückstände wurden festgestellt:

- Der Witterung ausgesetzte Holzteile bedürfen eines Wartungsanstrichs.
- Im Innenbereich bestehen Instandhaltungsrückstände hinsichtlich der Farbbeschichtungen der Wand- und Deckenflächen.
- Textile Bodenbeläge und PVC im DG sind aufgrund von Verschleiß sowie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht entsprechender Qualität erneuerungsbedürftig.
- Der ausgebaut Spitzboden verfügt über keine ausreichende Absturzsicherung. Weder im Bereich der lediglich angelegten Leiter, noch im oberen Bereich als Umwehrgang. Hierzu ist es erforderlich, eine fest verbundene Treppen- oder Leiterkonstruktion mit Absturzsicherung sowie eine Umwehrgang des Deckendurchbruchs herzustellen.

Weitergehende Mängel oder Schäden waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen augenscheinlich nicht wahrnehmbar.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Wertermittlung keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt wurden. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige auch nicht zertifiziert.

Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Es gab jedoch keine offensichtlichen Anzeichen von Schäden oder Mängeln.

**Ausstattungsstandard**

Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes wird auf Grundlage der Ausstattungsmerkmale als „mittel“ eingestuft.

**Raumaufteilung**

Die Grundrissgestaltung ist für Gebäude dieses Typs durchschnittlich und zweckmäßig.

Die Räumlichkeiten und deren Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

EG:	Windfang / Hauseingang	7,5 m <sup>2</sup>
	Wohnen I	15,0 m <sup>2</sup>
	Wohnen II	19,0 m <sup>2</sup>
	Kochen	8,5 m <sup>2</sup>
	Bad / WC	9,5 m <sup>2</sup>
	Flur	4,5 m <sup>2</sup>
	Wintergarten	12,0 m <sup>2</sup>
	Hobbyraum / Abstellraum	12,0 m <sup>2</sup>
DG:	Flur	4,5 m <sup>2</sup>
	Kind I	11,0 m <sup>2</sup>
	Eltern	22,5 m <sup>2</sup>
Spitzboden:	Kind II	9 m <sup>2</sup>
<b>Summe WFL/NFL:</b>		<b>135 m<sup>2</sup></b>

Die Flächen wurden anhand der Baupläne und Handskizzen der Eigentümer in einer für diese Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit ermittelt. Stichmasse während des Ortstermins haben eine ausreichende Genauigkeit in vorgenannten Plänen bestätigt.

Ein vollständiges Aufmass erscheint somit nicht notwendig.

**Stellplatz**

Nicht vorhanden.

**Berücksichtigung der Gebäudemerkmale**

Im Wesentlichen bei den Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung innerhalb des Sachwertverfahren.

Bei den Vergleichsobjekten im Vergleichswertverfahren.

Bei den Rohertträgen im Ertragswertverfahren.

**Straßensicht**

**Zugang über Fußgängerweg**



**Vorderansicht**



**Ansicht Anbauten**



**Ansicht Gartenschuppen**



**Windfang / Eingangstür**



**Teilunterkellerung**



**Hobbyraum**



**Wintergarten**



**Wohnen I**



**Wohnen II**



**Kamin im Wohnbereich**



**Bad mit WC**



**Treppenaufgang / Flur**



**Schlafen**



**Kind I**



**Kind II  
Ausgebauter Spitzbo-  
den**





## 2.4 Sonstiges

- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
- Erschließung** Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Sämtliche Medien liegen an. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den von der Straße abgehenden Fußgängerweg [REDACTED].
- Anmerkung** Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Verkehrswertschätzung und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

## 3. Wertermittlung

### 3.1 Verfahrensbeschreibung und Verfahrenswahl

- Vorbemerkung** Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Einfamilien Doppelhaushälfte bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der WertV vorgegebenen Verfahren über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.
- Die Anwendung des Sachwertverfahren ist im vorliegenden Fall unproblematisch.
- Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem unmittelbaren oder auch mittelbaren Vergleich von jüngst veräußerten Objekten, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Für die Bewertung von Doppel- und Reihenhäusern bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, sofern genügend hinreichend vergleichbare Grundstücke vorhanden sind.

Hinsichtlich der Lage- und Haustypkriterien (Doppelhaushälfte, Reihenmittehaus, Reihenendhaus) gibt es deutliche Unterschiede. Diese werden mittels Korrekturfaktoren umgerechnet.

Das Vergleichswertverfahren soll nachfolgend als Plausibilitätskontrolle herangezogen werden.

### Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im vorliegenden Fall wie folgt:

- Bodenwert
- + Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Korrektur wegen des Gebäudealters
- ± Korrektur wegen sonstiger Umstände
- = Sachwert
- ± Marktanpassung
- = Unbelasteter Verkehrswert

## 3.2 Bodenwertermittlung

### Bodenwert unbelastetes Grundstück

Die Bodenrichtwertkarte weist für das bewertungsgegenständliche Gebiet hinsichtlich der Lage hinreichende übereinstimmende Bodenrichtwerte von 215 € / m<sup>2</sup> (W II, Typ12) und 330 € / m<sup>2</sup> (W II, Typ 16) aus. Geschossflächenzahlen sind nicht angegeben.

Nachfolgende Berechnung basiert auf der Annahme, dass hinsichtlich der Gebäudetypen (Einfamilienhaus, Reihnhaus, Doppelhaushälfte) keine wesentlichen Wertunterschiede vorhanden sind. Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden hält für eine fundierte Differenzierung nicht ausreichend Informationen zugrunde. Es wird davon ausgegangen, dass sich mittels Angleichung der Grundstücksgrößen durch Umrechnungsfaktoren ein hinreichend genauer Bodenwert ermitteln lässt.

Die Angleichung der Bodenrichtwerte an das Bewertungsgrundstück mittels nachfolgend berechneter Umrechnungskoeffizienten hat zu erfolgen, da kleinere Grundstücke i. der Regel einen höheren Quadratmeterpreis erzielen, als vergleichbar größere Grundstücke.

Bodenrichtwert I: 215 € / m<sup>2</sup>, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500 m<sup>2</sup> → Faktor 1,0

Bodenrichtwert II: 330 € / m<sup>2</sup>, bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 150 m<sup>2</sup> → Faktor 1,57

Bewertungsobjekt: Grundstücksgröße 280 m<sup>2</sup> → Faktor 1,24

Vorgenannte Umrechnungsfaktoren basieren auf Empfehlungen der Fachliteratur (Vgl. Kleiber / Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 5. Auflage 2007, Bundesanzeigerverlag, S. 1321).

Aus vorgenannten Faktoren ergeben sich nachfolgende, hinsichtlich Ihrer

Größe an das Bewertungsgrundstück angepasste Bodenrichtwerte:

$$\text{Bodenrichtwert I: } 215 \text{ € / m}^2 \times 1,24 / 1,00 = 267 \text{ € / m}^2$$

$$\text{Bodenrichtwert II: } 330 \text{ € / m}^2 \times 1,24 / 1,57 = 260 \text{ € / m}^2$$

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich aus dem Mittel der angepassten Bodenrichtwerte.

$$\text{BW unbelastet} = (\text{BRW I} + \text{BRW II}) / 2$$

$$\text{BW unbelastet} = 264 \text{ € / m}^2$$

### **Belasteter Bodenwert**

Das Bewertungsgrundstück liegt an einer nicht befahrbaren Nebenstraße. Parkmöglichkeiten gibt es am Straßenrand des [REDACTED]. Da die Umgebungsgrundstücke, auf die sich die Bodenrichtwertanpassungen beziehen zwar direkten Straßenzugang haben, jedoch nicht in jedem Fall eigene Stellplätze, wird ein pauschaler Abschlag i. H. von nicht mehr als 25 % als angemessen erachtet.

Der belastete Bodenwert berechnet sich demnach wie folgt:

$$\text{Bodenwert belastet} = \text{Bodenwert unbelastet} - 25 \%$$

$$\text{Bodenwert belastet} = 264 \text{ € / m}^2 - 66 \text{ € / m}^2$$

$$\text{Bodenwert belastet} = 198 \text{ € / m}^2$$

Bezogen auf die Grundstücksfläche (280 m<sup>2</sup>) ergibt sich hieraus folgender Bodenwert:

$$\text{BW} = 198 \text{ € / m}^2 \times 280 \text{ m}^2 = 55.440 \text{ €}$$

### 3.3 Herstellungswert Gebäude

#### Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt:

- Bauweise: .....Doppelhaushälfte
- Geschosse:.....EG, ausgebautes DG
- Ausstattungsstandard: .....mittel
- Normalherstellungskosten: .....ca. 590,- €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche

#### Korrekturen

Bei den oben angegebenen Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Werte für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Sie müssen im Allgemeinen noch an die regionalen und örtlichen Verhältnisse angepasst werden. Schließlich muss noch berücksichtigt werden, dass die oben ermittelten Normalherstellungskosten sich auf das Jahr 2000 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2007 liegt.

#### Korrektur wegen des Regionaleinflusses

Der Regionaleinfluss berücksichtigt die unterschiedliche Höhe der Baukosten in den einzelnen Bundesländern. Der Korrekturfaktor für Sachsen beträgt laut Gutachterausschuss bei ca. 1,00.

#### Korrektur wegen der Ortsgröße

Die Korrektur wegen der Ortsgröße berücksichtigt über den Regionaleinfluss hinaus noch die Abhängigkeit der Baukosten von der Ortsgröße. Für Dresden liegt der diesbezügliche Korrekturfaktor ebenfalls bei etwa 1,00.

#### Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise haben sich von 2000 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag laut des statistischen Bundesamtes von 100 (in 2000) auf 111,2 (II. Quartal 2007) erhöht.

#### Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

	Ausgangswert	590,- €/m <sup>2</sup>
x	Regionaleinfluss	1,00
=	Zwischenwert	590,- €/m <sup>2</sup>
x	Einfluss Ortsgröße	1,00
=	Zwischenwert	590,- €/m <sup>2</sup>
x	Baupreissteigerung	1,112
=	Normalherstellungskosten	656,- €/m <sup>2</sup>

#### Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu ca. 165 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### Herstellungskosten des Wohngebäudes

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

	Normalherstellungskosten	656,- €/m <sup>2</sup>
x	Brutto-Grundfläche	165 m <sup>2</sup>
=	Herstellungskosten Wohngebäude	108.240,- €

**Herstellungskosten Gartenlaube** Der Herstellungswert der Gartenlaube wird auf ca. 2.500,- € geschätzt.

**Herstellungskosten der Gebäude** Der Herstellungswert der Gebäude ergibt sich somit wie folgt:

Herstellungskosten Wohngebäude	108.240,- €
+ Herstellungskosten Gartenlaube	2.500,- €
<b>= Herstellungskosten Gebäude</b>	<b>110.740,- €</b>

**Außenanlagen** Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der Außenanlagen mit rd. drei bis fünf Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich 4% für angemessen.

Es ergeben sich demnach € 4.430,- für die Herstellung der Außenanlagen.

**Baunebenkosten** Die beim Bau angefallenen Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als Baunebenkosten. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes.

Im Allgemeinen betragen die Baunebenkosten bei Einfamilienhäusern in Reihensbauweise rund 14 % der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der Außenanlagen. Dieser Prozentsatz erscheint auch im vorliegenden Fall als angemessen. Demnach betragen die Baunebenkosten rd. € 16.124,-

<b>Herstellungswert</b>	Herstellungskosten Gebäude	110.740,- €
	+ Außenanlagen	4.430,- €
	+ Baunebenkosten	16.124,- €
	<b>= Herstellungswert der baulichen Anlagen</b>	<b>131.294,- €</b>

### 3.4 Korrektur wegen des Gebäudealters

**Vorbemerkung** Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

**Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** Die Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern bei 60 bis 100 Jahren. Im nachfolgenden Fall erscheint ein Wert von 80 Jahren als angemessen.

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer** Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung

voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

In diesem speziellen Fall läge die theoretische Restnutzungsdauer somit im negativen Bereich. Da das Objekt jedoch im Zeitraum von 1992 bis 1998 vollständig und umfassend saniert wurde, ist ein fiktives Baujahr anzusetzen.

Das fiktive Baujahr wird unter Berücksichtigung der erfolgten Sanierungsmaßnahmen auf das Jahr 1995 geschätzt.

Es ergibt sich somit eine geschätzte Restnutzungsdauer von 68 Jahren.

#### **Wertminderung wegen Alters**

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters im Modell nach Ross wie folgt berechnet:

$$\left( \frac{1}{2} \times \left( \frac{(GND - RND)^2}{GND^2} + \frac{(GND - RND)}{GND} \right) \right) \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von rd. 68 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 8,6 % des Herstellungswerts der baulichen Anlagen, demnach 11.291,- €.

### **3.5 Reparaturfreier Sachwert**

#### **Weitere Umstände**

Weitere, den Wert beeinflussende Umstände im Sinne des § 25 der Wertermittlungsverordnung konnten nicht festgestellt werden.

#### **Berechnung des reparaturfreien Sachwerts**

Somit ergibt sich der reparaturfreie Sachwert wie folgt:

Bodenwert	55.440,- €
+ Herstellungswert der baulichen Anlagen	131.294,- €
- Korrektur wegen des Gebäudealters	11.291,- €
<b>= Reparaturfreier Sachwert</b>	<b>175.443,- €</b>

### **3.6 Marktanpassung**

#### **Marktanpassung**

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

#### **Marktanpassung im vorliegenden Fall**

Gem. Ausführungen des Gutachterausschusses scheint ein Marktanpassungsfaktor 1,02 für gute und sehr gute Lagen in Dresden angemessen.

**Reparaturfreier Sachwert**

Der Verkehrswert im renovierten Zustand ergibt sich somit wie folgt:

Reparaturfreier Sachwert	175.443,- €
Marktanpassungszuschlag (2 %)	3.509,- €
<b>= Reparaturfreier Sachwert</b>	<b>178.952,- €</b>

**3.7 Berücksichtigung von Mängeln****Kosten Mängelbeseitigung**

Der Witterung ausgesetzte Holzteile bedürfen eines Wartungsanstrichs:

Ca. 500 €

Im Innenbereich bestehen Instandhaltungsrückstände hinsichtlich der Farbbeschichtungen der Wand- und Deckenflächen:

Ca. 2.000 €

Textile Bodenbeläge und PVC im DG sind aufgrund von Verschleiß sowie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht entsprechender Qualität erneuerungsbedürftig:

Ca. 2.500 €

Der ausgebaute Spitzboden verfügt über keine ausreichend abgesicherte Absturzsicherung. Weder im Bereich der lediglich angelegten Leiter, noch im oberen Bereich als Umwehrung. Hierzu ist es erforderlich, eine fest verbundene, Treppen- oder Leiterkonstruktion mit Absturzsicherung sowie eine Umwehrung des Deckendurchbruchs herzustellen.

Ca. 2.500 €

**Summe Mängelbeseitigung / Instandhaltung: Ca. 7.500 €****Sachwert**

Reparaturfreier Sachwert	178.952,- €
- Mängelbeseitigungskosten/ Unterhaltungsrückstände	7.500,- €
<b>= Sachwert</b>	<b>171.452,- €</b>

#### 4. Plausibilitätskontrolle mit Vergleichswertverfahren

**Aufbau des Vergleichswertverfahren** Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert anhand von Kaufpreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte direkt ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte

+ / - Berücksichtigung von Abweichungen

= Vergleichswert

**Datengrundlage** Vom Gutachterausschuss der Stadt Dresden konnten mir insgesamt 6 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung, die hinsichtlich Lage, Bauweise, Wohnungsgröße und Gebäudeart hinreichend übereinstimmen, zur Verfügung gestellt werden.

Unterschiede der Vergleichsobjekte und dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Lage und Grundstücksgröße, werden mittels Umrechnungsfaktoren angepasst.

Die Faktoren der Vergleichsobjekte werden arithmetisch mit den Faktoren des Bewertungsobjektes ins Verhältnis gesetzt. Anschließend wird der Preis entsprechend des errechneten Umrechnungskoeffizienten angepasst.

Beispiel:

Ein Vergleichsgrundstück in der Nähe des zu bewertenden Grundstückes besitzt die Lagequalität „mittel“. Das zu bewertende Grundstück hat eine gute Lagequalität. Laut Grundstückmarktbericht des Gutachterausschusses für das Jahr 2007, lagen die durchschnittlichen Kaufpreise / m<sup>2</sup> Wohnfläche für gute und sehr gute Lagen bei durchschnittlich 1.560 € / m<sup>2</sup> WFL. Bei mittleren und dörflichen Lagen bei durchschnittlich 1.330 € / m<sup>2</sup> WFL.

Beide Werte ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich folgender Koeffizient:

$$1560 / 1330 = 1,17$$

Mit diesem Faktor ist der Kaufpreis dann zu korrigieren.

Ebenso verhält es sich bei der Umrechnung hinsichtlich der nachfolgend aufgeführten Objektqualität (gem. Klassierung aus Bodenrichtwertkarte):

Bewertungsgrundstück:

Objekttyp 14: Doppelhaushälfte bis 280 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Faktor 1.447

Vergleichsgrundstücke:

Objekttyp 13: Doppelhaushälfte bis 675 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Faktor 1.298

Objekttyp 15: Reihenhaus bis 420 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Faktor 1.314

Objekttyp 16: Reihenhaus bis 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Faktor 1.496



Anmerkung: Aufgrund fehlender aktueller Werte für den Typ 16, wurde auf Werte aus dem Vorjahr zurückgegriffen.

Dadurch ergeben sich für die einzelnen Typen, bezogen auf das Bewertungsobjekt nachfolgende Umrechnungskoeffizienten:

Objektyp 13: 1,10  
 Objektyp 14: 1,00  
 Objektyp 15: 1,10  
 Objektyp 16: 0,97

<b>Auszug aus der Kaufpreissammlung</b>	Lfd. Nr.	Straße	Kaufpreis in € / m <sup>2</sup> WFL + NFL	Koeffizient Typ	Angepasster Kaufpreis € / m <sup>2</sup>
	1	Kurze Reihe	1.071	1,00	1.071
	2	An der Winkelwiese	1.052	1,10	1.157
	3	Grüne Aue	1.188	1,10	1.307
	4	Am Schänkenberg	1.430	1,00	1.430
	5	An der Winkelwiese	1.165	0,97	1.130
	6	Am Kronenhügel	931	1,10	1.024

Lfd. Nr.	Straße	Lage	Koeffizient	Angepasster Kaufpreis € / m <sup>2</sup>
1	Kurze Reihe	Mittel	1,17	1.253
2	An der Winkelwiese	Gut	1,00	1.157
3	Grüne Aue	Mittel	1,17	1.529
4	Am Schänkenberg	Gut	1,00	1.430
5	An der Winkelwiese	Gut	1,00	1.130
6	Am Kronenhügel	Mittel	1,17	1.198
Mittelwert:				1.283

#### **Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse**

Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Preise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30 Prozent von dem errechneten Mittelwert abweichen, nicht weiter berücksichtigt.

Es wurden keine abweichenden Werte festgestellt.

#### **Vergleichswert**

Als Ergebnis ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

	Vergleichswert € / m <sup>2</sup> WFL + NFL	€ 1.283,-
X	Wohnfläche + Nutzfläche	135 m <sup>2</sup>
=	<b>Vergleichswert</b>	<b>€ 173.205,-</b>

Die Abweichung zum Sachwert ist kleiner als 2 Prozent und somit plausibel bestätigt.

## 5. Verkehrswert

### Definition

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

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 7 Abs. 1 WertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Im vorliegenden Fall wurde für die Doppelhaushälfte das Sachwertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel NHK 2000, Baupreisanpassungen und Marktanpassungsfaktoren angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Sachwert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder.

### Ergebnis

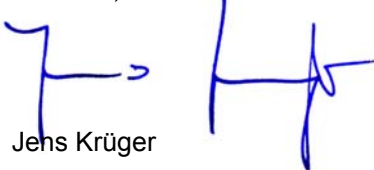
Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag 13. August 2007 geschätzt auf

**€ 170.000,-**

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das Gutachten ist ausschließlich zum vorbezeichneten Bewertungszweck bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich nicht übernommen.

Dresden, den 12.09.2007



Jens Krüger

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
Zertifiziert durch PersCert-TÜV, Bereich TAR-Zert