



WERTERMITTLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG
OBJEKTMANAGEMENT

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

JENS KRÜGER


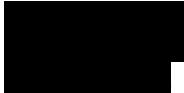
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
(TÜV)

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
www.jk-wertermittlung.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Bewertungsobjekt:	Miteigentumsanteil an einem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. ■ 
Auftraggeber:	
Gutachten - Nr.:	ETW – 07 – 05 – 01
Ausfertigung:	1 von 3
Wertermittlungsstichtag:	27.01.2007
Verkehrswert:	205.000,- EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
2. Wertrelevante Merkmale	5
2.1 Lage	5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.4 Sonstiges	17
3. Wertermittlung	18
3.1 Verfahrensbeschreibung und Verfahrenswahl	18
3.2 Ertragswertverfahren	19
3.3 Vergleichswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle	25
4. Verkehrswert	28

Anlagen werden im Beispielgutachten nicht dargestellt

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung	Wohnungseigentum Nr. [REDACTED]
Wertermittlungsstichtag	27.01.2007
Ortstermin	14.01.2007 und 27.01.2007
Gebäudebaujahr	2003
Gesamtzahl Wohneinheiten der Anlage	11
Größe der zu bewertenden Wohnung	104 m ²
Vergleichswert (nur als Plausibilitätskontrolle)	
Relativer Vergleichswert Wohnung	2.056,- € / m ²
Absoluter Vergleichswert Wohnung	213.928,- €
Ertragswert	
Bodenwert	483.780,- €
Miteigentumsanteil	82,31 / 1.000
Bodenwertanteil	39.820,- €
Mietansatz Wohnung	7,25 € / m ² Wohnfläche
Jährlicher Rohertrag	9.048,- €
Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Restnutzungsdauer	76 Jahre
Sonstige Wertbeeinflussende Umstände	Sondernutzungsrecht Garten, berücksichtigt im Ertragswert
Ertragswert	205.872,- €
Verkehrswert	205.000,- €

1. Allgemeines

Zweck der Bewertung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage zur Einschätzung von Immobilienvermögenswerten durch den Eigentümer.
Bewertungsobjekt	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Eigentumswohnung Nr. ■ im 1. Basisgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 7 Vollgeschossen im ■ des Stadtteils Loschwitz.</p> <p>Laut Teilungserklärung befinden sich im Gebäude insgesamt 11 Wohnungen und 11 PKW –Stellplätze. 10 der Stellplätze sind im Parkgeschoss untergebracht. Ein Stellplatz ist auf der Zufahrtsbrücke zum Parkgeschoss angeordnet.</p> <p>Aufgrund der Hanglage des Grundstücks erfolgt der Zugang zum Gebäude auf der Ebene des 5. Obergeschosses.</p>
Grundbuch	<p>Der zu bewertende Miteigentumsanteil ist in folgendes Grundbuch eingetragen:</p> <p>Amtsgericht ■ Grundbuch von ■ Blatt ■</p> <p>82,31 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Gemarkung ■ Flurstück Nr. ■ Größe ■</p>
Grundbuch Abt. I Eigentümer	<p>In Abteilung 1 des vorgenannten Grundbuchblattes sind als Eigentümer zu jeweils ½ Miteigentumsanteil eingetragen:</p> <p>■ geb. am ■</p> <p>■ geb. am ■</p>
Grundbuch Abt. II + III Belastungen	Keine wertrelevanten Eintragungen
Wohnungsnutzung	<p>Die Eigentümer, die in der gegenüberliegenden Wohnung wohnen, nutzen die bewertungsgegenständliche Wohnung ■ derzeit als Arbeits- und Abstellfläche.</p> <p>Die Wohnung ist jedoch in einem sehr guten, jederzeit vermietungsfähigen Zustand.</p>
WEG - Verwalter	Unbekannt
Ortsbesichtigung	Es fanden zwei Ortstermine am 14.01.2007 und 27.01.2007 statt.

Anwesend waren jeweils an beiden Terminen:

██████████ (Eigentümerin)
██████████ (Eigentümer)
██████████ (Architektin)
Herr Jens Krüger (Sachverständiger)

Bei der 2. Ortsbesichtigung wurde zu Kontrollzwecken ein Flächenaufmass der zu bewertenden Wohnung gemacht.

Es konnten alle Räumlichkeiten der Wohnung, der Treppenhausbereich sowie die Stellplatzsituation besichtigt werden. Nicht besichtigt werden konnte der Technik-, Installations- und Dachbereich (Aufzugsmaschinenraum, Haustechnikraum). Da es sich bei dem Gebäude um einen modernen Neubau mit Fertigstellungsjahr 2003 handelt, kann jedoch unterstellt werden, dass die nicht besichtigten Gebäudebereiche keine wertrelevanten Besonderheiten aufweisen.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Tag der letzten Ortsbegehung vom 27.01.2007

Dokumente / Informationen, die zur Erstellung des Gutachtens zur Verfügung standen

- Kaufvertrag mit der UR. Nr. ██████████ des Notar ██████████ aus ██████████
- Teilungserklärung mit der UR. Nr. ██████████ des Notar ██████████ (auszugsweise Fotokopie ohne Anlagen)
- Änderung zur vorgenannten Teilungserklärung mit der UR. Nr. ██████████ des Notar ██████████ aus ██████████ (auszugsweise Fotokopie ohne Anlagen)
- Grundbuchauszug des AG Dresden vom 04.06.2007
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung der LH Dresden, Vermessungsamt, Geschäftsstelle Gutachterausschuss vom 10.05.2007
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.05.2007
- Auszug aus dem Baulastenkataster vom 03.05.2007
- Fernmündliche Auskunft zur Abgabenrechtlichen Situation durch das Straßen- und Tiefbauamt, ██████████ vom ██████████
- Mündliche Auskunft des Eigentümers zu rückständigen Zahlungen vom 14.01.2007
- Dresdner Amtsblatt Nr. ██████████ vom ██████████ wegen Bebauungsplan Nr. ██████████

Rechtliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf Basis folgender Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

2. Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> - Dresden – Loschwitz - Entfernung zum Zentrum ca. 6 km
Nähere Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> - Reines Wohngebiet - Hanglage - offene Bauweise - Umgebungsbebauung Neu- und Altbauvillen in überwiegend zwei- bis dreigeschossiger Bauweise (Anzahl Vollgeschosse über Straßenniveau).
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> - Entfernung nächste Bushaltestelle ca. 0,5 km - Entfernung nächste Straßenbahnhaltstelle ca. 1,0 km - Entfernung Neustädter Bahnhof ca. 6,5 km - Entfernung Flughafen ca. 14,0 km - Entfernung nächster Autobahnanschluss ca. 11 km
Parkmöglichkeiten	<p>Im öffentlichen Straßenbereich besteht die Möglichkeit am Straßenrand zu parken. Das Gebäude verfügt über ein Parkdeck mit 10 Garagenplätzen. Ein weiterer Stellplatz ist auf der Zufahrtsbrücke angeordnet.</p> <p>Das bewertungsgegenständliche Wohneigentum hat kein verbundenes Teileigentum an einem Stellplatz. Es besteht kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz. Die Stellplätze sind selbständige Einheiten und verfügen über eigene Grundbuchblätter. Sie sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.</p>
Immissionen	Der angrenzende [REDACTED] ist eine Einbahnstraße mit ausschließlichem Anliegerverkehr. Es sind daher keine wesentlichen Immissionen zu verzeichnen.
Infrastruktur	Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind innerhalb eines Radius von ca. einem Kilometer erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des längeren Bedarfs sind im Umland und Innenstadtbereich Dresdens sämtlich vorhanden.
Lagebeurteilung	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 zwischen „gut“ und „sehr gut“ eingeordnet werden.

Maßgeblich hierfür sind folgende Kriterien:

Sehr gute Lage:

Absolut ruhige Wohnlagen in aufgelockerter, ein- bis dreigeschossiger Bauweise bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zur Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen.

Gute Lage:

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlage ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

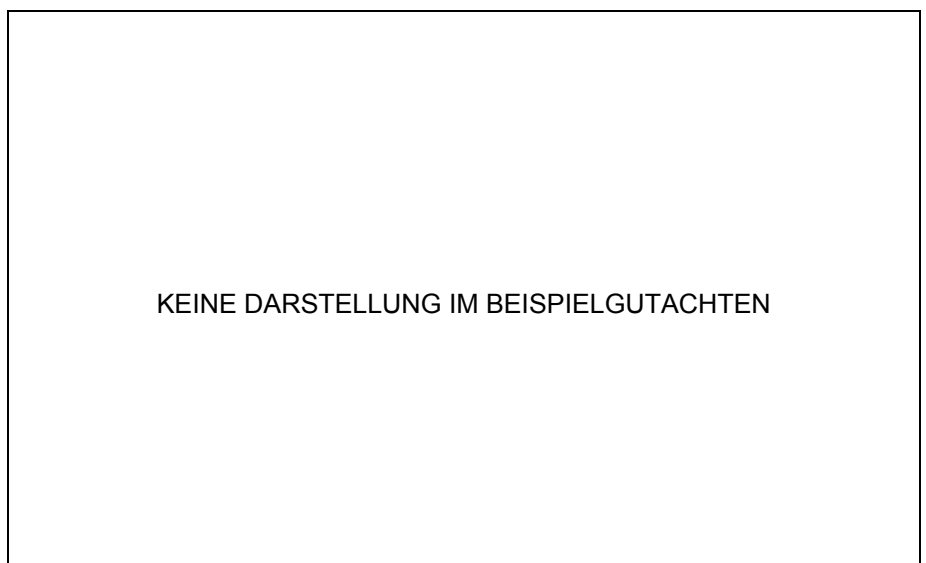
Obwohl die Lagedefinition für „gute Lage“ möglich wäre, muss die Lage doch als sehr gut eingeschätzt werden. Insbesondere der Ausblick über den gesamten Stadtbereich sowie über Teile des Elbtals sind hierfür verantwortlich. Über Straßenniveau sind lediglich zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss sichtbar, so dass auch der Umstand, dass es sich um eine Mehrfamilienneubauvilla handelt, dem nicht entgegensteht.

Diese Einschätzung wird von ortsansässigen Maklervereinigungen und der Immobilienabteilung der „Sächsischen Zeitung“ ebenso eingeschätzt. Der Stadtteil Loschwitz wird hier in der Kategorie „beste Lage“ geführt.

Lagebeurteilung innerhalb der Wertermittlung

Die Berücksichtigung der Lage innerhalb einer Wertermittlung erfolgt insbesondere bei der Auswahl von Vergleichsobjekten (Vergleichswertverfahren) sowie in der Höhe der nachhaltig erzielbaren Miete (Ertragswertverfahren).

Luftbild Makrolage



Luftbild Umgebung

KEINE DARSTELLUNG IM BEISPIELGUTACHTEN

Luftbild Mikrolage

KEINE DARSTELLUNG IM BEISPIELGUTACHTEN

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag / Miete

Die Wohnung ■ wird derzeit von den Eigentümern genutzt. Es besteht kein Mietverhältnis und somit auch kein Mietvertrag.

Für die weitere Wertermittlung werden nachhaltig erzielbare Mietzinsannahmen verwendet.

Rückständige Zahlungen

Laut mündlicher Auskunft des Eigentümers vom 14.01.2007 existieren keine rückständigen Zahlungen.

Rücklagen für Instandhaltung

Instandhaltungsrücklagen sind nicht bekannt. Aufgrund des insgesamt guten Bauzustandes wird von üblichen Rücklagen für normale Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen. Eine besondere Berücksichtigung erfolgt daher nicht.

Rechte und Lasten in Abt. II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges keine wertrelevanten Rechte und Lasten eingetragen.

Baulasten

Mit Schreiben vom 03.05.2007 des Bauaufsichtsamtes der Landeshauptstadt Dresden wurde mitgeteilt, dass keine Baulasten eingetragen sind.

Baurecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans [REDACTED], Dresden-Loschwitz [REDACTED]. Der Satzungsbeschluss wurde im Dresdner Amtsblatt Nr. 11 vom 16.03.2006 mitgeteilt und zum selben Datum rechtskräftig.

Die Fertigstellung des zu bewertenden Objektes erfolgte jedoch vor Inkrafttreten des vorgenannten Bebauungsplanes. Gemäß der Broschüre „Kommunale Bauleitplanungen im Kammerbezirk Dresden 2003“ der IHK Dresden richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Zweck des Bebauungsplanes sind Restriktionen für Nachverdichtungen.

Es ist also davon auszugehen, dass zur Zeit der Errichtung des Bewertungsobjektes § 34 BauGB maßgeblich gewesen ist. Es wird im weiteren davon ausgegangen, dass die Maßgaben erfüllt wurden, so dass Bestandsschutz besteht.

Abgabenrechtliche Situation

Laut fernmündlicher Auskunft des Straßen- und Tiefbauamtes ([REDACTED]) am [REDACTED], sind Erschließungsbeiträge für Straße, Beleuchtung und Kanal bereits entrichtet und nicht mehr zu erwarten. Lediglich für die nicht vorhandenen Gehwege könnten noch Abgaben fällig werden. Es konnten jedoch keinerlei Angaben zum Ausführungszeitpunkt sowie zur Abgabenhöhe gemacht werden.

Folgende Hypothese wird aufgestellt:

Ausführungskosten (Anteilig für Bewertungsgrundstück):		
Baukosten:	100 m ² Gehwegsfläche x 82 € / m ² =	€ 8.200,-
Zzgl. 25 % Regie		€ 2.050,-
Summe:		<u>€ 10.250,-</u>

Die Summe müsste entsprechend des Ausführungszeitpunktes abgezinst werden. Da dieser jedoch vollkommen undefiniert ist, wird darauf verzichtet. Die Modellrechnung basiert also auf heutiger Kostenannahme.

Umgelegt auf die Miteigentumsanteile (82,31 / 1.000) für die zu bewertende Wohnung würde sich folgender Betrag errechnen:

$$€ 10.250,- \times (82,31 / 1.000) = \underline{\underline{€ 845,-}}$$

Aufgrund des geringen Betrages und der weiteren Unsicherheit ob und wann ein Gehweg ausgeführt wird, wird auf eine weitere Berücksichtigung bei der späteren Bodenwertermittlung verzichtet. Es wird von Erschließungsbeitragsfreiem Bauland ausgegangen.

Sondernutzungsrecht

Laut Änderung zur Teilungserklärung ([REDACTED]) wird der Wohnung [REDACTED] ein Sondernutzungsrecht an dem Gartenanteil in einer Größe von ca. 38 m² zugeordnet.

Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten innerhalb der Wertermittlung

Mietvertrag:

nicht vorhanden und somit nicht wertrelevant

Miete:

Für die weitere Wertermittlung wird eine ortsüblich, nachhaltig erzielbare Miete angenommen. Sie beeinflusst den Verkehrswert innerhalb des Ertragswertverfahren

Rückständige Zahlungen:

Nicht vorhanden und somit nicht wertrelevant.

Rücklagen für Instandhaltung:

Wird nicht berücksichtigt. Es wird angenommen, sie ist im üblichen Umfang vorhanden.

Rechte / Lasten in Abt. II des Grundbuchs:

Keine vorhanden

Baulasten:

Keine Eintragungen

Baurecht:

Nicht wertrelevant

Abgabenrechtliche Situation:

Aufgrund des geringen Betrages und der weiteren Unsicherheit ob und wann ein Gehweg ausgeführt wird, wird auf eine weitere Berücksichtigung bei der späteren Bodenwertermittlung verzichtet. Es wird von Erschließungsbeitragsfreiem Bauland ausgegangen.

Sondernutzungsrecht:

Der Wert des Sondernutzungsrechts wird mittels der nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen im Ertragswertverfahren hinreichend berücksichtigt.

2.3 Gebäude- und Wohnungsmerkmale

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

2003 lt. Kaufvertrag

Bauweise des Gebäudes

- Massivbauweise (Stahlbeton, Mauerwerk mit Wärmedämmung)
- Sieben Geschosse
- Walmdach mit Dachvorsprüngen
- Dacheindeckung in Biberschwanz
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Geschosstreppen in Stahlbeton
- Fassade überwiegend in Außenputz / Obere drei Geschossebenen teilweise mit Holzverschalung
- Balkone als Stahlbetonkragplatte mit Stahlgeländer verzinkt
- Gaszentralheizung mit Wärmespeicher. Warmwasserversorgung

	<p>zentral.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garage / Parkdeck im 6. Obergeschoss mit elektrischer Toranlage - Eingang / Zufahrt zum Gebäude über Brücke - Personenaufzug - Aufwändige Außenanlage bedingt durch Hanglage
Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> - Parkettfußboden in gesamter Wohnung ausgenommen Küche, Bad und Abstellflächen - Bodenfliesen in Küche und Bad - Badwände türhoch gefliest - Küchenbereich mit Wandfliesenspiegel - Wände Rauhfaser / weiß - Kunststofffenster mit Isolierverglasung - Bad mit Waschbecken, Dusche und WC - Gegensprechanlage - Plattenheizkörper - 2 Abstellräume - Atrium - Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
Zustand des Gebäudes	<p>Der Zustand des Gebäudes ist in den besichtigten Bereichen als gut zu beurteilen. Lediglich die außenseitigen Holzverschalungen bedürfen einem turnusmäßig auszuführendem Wartungsanstrich.</p> <p>Es werden hierfür bei einer angenommenen Holzfläche von ca. 300 m² Kosten in Höhe von ca. € 10.000,- (Gerüstkosten inklusive) geschätzt.</p> <p>Bezogen auf die Miteigentumsanteile der zu bewertenden Wohnung verbliebe somit ein Kostenansatz von ca. € 825,- (€ 10.000 x 82,31 / 1.000).</p> <p>Weitergehende Mängel oder Schäden waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen augenscheinlich nicht wahrnehmbar.</p> <p>Das Dach und die Technikräume wurden nicht besichtigt und entsprechend nicht beurteilt. Aufgrund des jungen Baujahres wird jedoch davon ausgegangen, dass hier keine Auffälligkeiten bzw. Schäden vorhanden sind.</p> <p>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.</p> <p>Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.</p> <p>Es gab jedoch keine offensichtlichen Anzeichen von Schäden oder Mängeln.</p>

Zustand der Wohnung Der Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Ortstermins wird als neuer-
tig eingeschätzt. Es gab keine augenscheinlichen Anhaltspunkte für Män-
gel oder Schäden.

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 unter-
zeichnende Sachverständige auch nicht zertifiziert.

Ausstattungsstandard Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes wird auf Grundlage der
Ausstattungsmerkmale als gehoben eingestuft.

Wohnungsaufteilung Wohnung Nummer ■ befindet sich in der untersten Geschossebene links
und wird gemäß Planungsunterlagen als erstes Basisgeschoss bezeichnet.
Die Wohnung ist gartenseitig hin zum Elbhang südwestlich ausgerichtet.

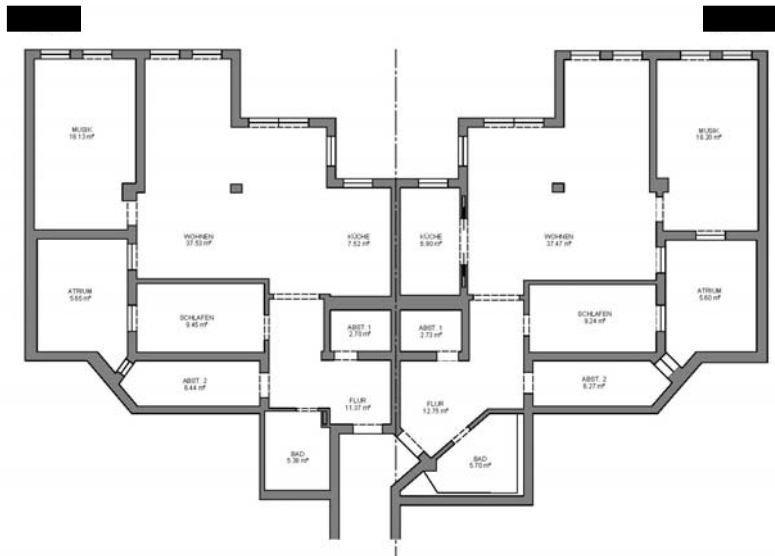
Die Räumlichkeiten und deren Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

Flur:	11,37 m ²
Wohnen:	37,53 m ²
Küche:	7,52 m ²
Musik:	18,13 m ²
Schlafen:	9,45 m ²
Abstell 1:	2,70 m ²
Abstell 2:	6,44 m ²
Bad:	5,38 m ²
Atrium:	5,66 m ²

Summe Wohnfläche: 104,18 m²

Die Flächen wurden während des zweiten Ortstermins vollständig im Auf-
mass ermittelt und verfügen über eine für diese Wertermittlung hinreichen-
de Genauigkeit. Das Aufmass erfolgte gemäß der Vorgaben der DIN 277
sowie der II. Berechnungsverordnung. Das Atrium erhält mit 1/2 der Grund-
fläche Einzug in die Flächenberechnung.

Die Grundrissaufteilung ist zeitgemäß und entspricht allgemein gehobenen
Wohnansprüchen. Eine genaue Anordnung der Räume kann dem nachfol-
genden beigelegtem Grundriss entnommen werden.



Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß Teilungserklärung verfügt das Gebäude über insgesamt 11 Wohneinheiten.

Stellplatz

Das bewertungsgegenständliche Wohneigentum hat kein verbundenes Teileigentum an einem Stellplatz. Es besteht kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz. Die Stellplätze sind selbständige Einheiten und verfügen über eigene Grundbuchblätter. Sie sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

Berücksichtigung der Gebäude- und Wohnungsmerkmale innerhalb der Wertermittlung

Die Berücksichtigung der einzelnen Merkmale innerhalb der Verkehrswertermittlung wird insbesondere durch die Verfahrenswahl beeinflusst. Allgemein finden die oben aufgeführten Merkmale bei der Ermittlung von Vergleichswohnungen sowie beim Ansatz der Rohertrags, der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer Einzug.

Ansicht straßenseitig



Ansicht gartenseitig



Ansicht Wohnung ■



Wohnzimmer



Flur



Bad



Ausblick von Terrasse



Parkdeck



2.4 Sonstiges

- Bodenbeschaffenheit** Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens 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 Veilchenweg.
- Anmerkung** Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten 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 Die Wertermittlungsverordnung (WertV) schreibt für die Ermittlung des Verkehrswertes mindestens eines der drei nachfolgend aufgeführten klassischen Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus einem der drei Verfahrensansätze ist die Situation des Grundstücksmarktes zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren 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 Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt.

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen.

Für die bewertungsgegenständliche Wohnung ist dies leider nicht der Fall. Die Anzahl der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Vergleichsobjekte ist nicht ausreichend groß, um hierauf aufbauend einen repräsentativen Verkehrswert zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren soll nachfolgend jedoch als Plausibilitätskontrolle herangezogen werden.

Ertragswertverfahren Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die nachhaltig erzielbaren Roherträge unter Berücksichtigung von Lage, Zustand und Ausstattung des jeweiligen Bewertungsobjektes.

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, wird am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht.

Da Eigentumswohnungen großteils als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete relativ sicher feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Auch eigen genutzte Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer nicht primär für Vermietungszwecke vorgesehen sind, lassen sich vor dem Hintergrund der „ersparten Miete“ bewerten.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches im wesentlichen auf Herstellungskosten basiert. Vergleichspreise oder ertragsorientierte Annahmen erhalten keinen Einzug.

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung einer Eigentumswohnung völlig ungeeignet. Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Verfahrenswahl

Aufgrund der vor beschriebenen Vor- und Nachteile der einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert der Wohnung ■ mit Hilfe des Ertragswertverfahren ermittelt.

Das unmittelbare Vergleichswertverfahren, bei welchem vom Gutachterausschuss Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt wurden, dient zur anschließenden Plausibilitätskontrolle.

3.2 Ertragswertverfahren

Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die mit dem Objekt verbunden werden. Folgende Aspekte werden im Wesentlichen berücksichtigt:

- nachhaltig erzielbare Erlöse
- nachhaltig anfallende Kosten
- Liegenschaftszinssatz
- Begrenzte Nutzungsdauer des Gebäude
- Unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens

Prinzipielle Vorgehensweise

- Zunächst wird der jährliche Überschuss der Erlöse (Rohertrag) über die Ausgaben (Bewirtschaftungskosten) ermittelt. Dies ergibt den Reinertrag.
- Der Jahresreinertrag wird auf einen Bodenanteil und auf einen Gebäudeanteil aufgeteilt, da die Erwirtschaftung des Reinertrags einerseits durch den Boden, andererseits durch das Gebäude verursacht wird. Der Bodenanteil ist die Verzinsung des Bodenwertes. Die Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden (unendlich) und Gebäude (endlich) notwendig.
- Der Gebäudeanteil wird dann als Rente (jährlicher Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer) zugunsten des Eigentümers aufgefasst. Der heutige Wert dieser Rente, also der Barwert, ist der Ertragswert des Gebäudes.
- Zum Gebäudeertragswert kommt dann noch der Wert des Bodens sowie mögliche Wertkorrekturen.
- Das Ergebnis ist der Ertragswert

Anschauliche Darstellung des Ertragswertverfahren

	Rohertag
-	<u>Bewirtschaftungskosten</u>
=	Reinertrag
-	<u>Bodenwertanteilsverzinsung</u>
=	Reinertrag (Wohnung)
X	<u>Vervielfältiger</u>
=	Ertragswert (Wohnung)
+/-	Sonstige Wertbeeinflussende Umstände
+	<u>Bodenwertanteil</u>
=	<u>Ertragswert</u>

Nachhaltig erzielbarer Rohertag

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet. Es wird daher nachfolgend ein nachhaltig erzielbarer Mietzins ermittelt.

Bei dem nachhaltig erzielbaren Rohertag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Bei der Ermittlung dieser langfristig erzielbaren Miete geht man im Allgemeinen von der derzeit erzielbaren Miete aus und berücksichtigt zusätzlich die langfristigen Entwicklungstendenzen.

Der nachhaltig erzielbare Mietzins wird in Anlehnung an den qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden, sowie mittels intensiver Verfolgung des Dresdner Mietwohnungsmarktes ermittelt.

Der Dresdner Mietspiegel weist für Wohnungen mit vergleichbarer Ausstattung, ähnlicher Baujahresklassierung und Wohnungsgrößen ab 76 m² eine Bandbreite von € 5,70 bis € 6,80 pro m² Wohnfläche aus. Der Mittelwert wird mit € 6,14 angegeben. Zur Orientierung innerhalb der Spannbreite gibt der Mietspiegel folgende Berechnungsempfehlung:

Es gibt den Wohnwert mindernde und steigernde Merkmale. Jedem dieser Einzelmerkmale wird ein Anteil von 9 % der Gesamtmerkmale zugewiesen. Die Obergrenze liegt bei insgesamt 11 Merkmalspunkten, welche in Summe 100 Prozent ergeben. Eine darüber hinausgehende Anzahl von Merkmalen ist durch den Mietspiegel nicht gedeckt.

Berechnung:

Anzahl Wertmindernde Merkmale: 2
kein Fenster im Bad
Erdgeschosswohnung

Anzahl Wertsteigernde Merkmale: 10
Moderne Badausstattung
Küchenboden gefliest
Rollläden
Parkettfußboden
Einbruchhemmende Wohnungs- und Hauseingangstüren
Gartenmitbenutzung
Gestaltete Außenanlagen
Türöffnungs- und Gegensprechanlage
Wohnungsbezogene Wasserzähler
Atrium und Terrasse

Nach Differenzbildung bleibt insgesamt eine Überzahl von 8 Wertsteigernden Merkmalen.

Die Merkmalsdifferenz muss nun mit dem Faktor 0,09 (Gewichtung von

9% pro Einzelmerkmal) multipliziert werden. Das Produkt hieraus wird mit der Differenz aus Spannobergrenze und Mittelwert multipliziert. Dieses Produkt wiederum wird zum Mittelwert der Mietspiegeltabelle addiert und ergibt die ortsübliche Vergleichsmiete.

$8 \text{ Wertsteigernde Merkmale} \times 0,09 = 0,72$

$6,80 \text{ € (Spannobergrenze)} - 6,14 \text{ € (Mittelwert)} = 0,66$

$0,72 \times 0,66 \text{ €} = 0,48 \text{ €}$

$6,14 \text{ €} + 0,48 \text{ €} = 6,62 \text{ €}$

Ortsübliche Vergleichsmiete = 6,62 €

Meines Erachtens trifft die vom Mietspiegel empfohlene Kalkulation jedoch nicht die tatsächlich nachhaltig erzielbare Miete. Die Begründung hierfür ist, dass das erheblich wertsteigernde Merkmal der Lage zu wenig Berücksichtigung findet. Der Mietspiegel differenziert lediglich drei Lage-merkmale (einfach / mittel / gut), welche der Lage des Bewertungsobjektes jedoch nicht gerecht werden. Des Weiteren berücksichtigt der Mietspiegel Datensätze aus den Jahren 2004 und 2005. Seit dem sind insbesondere im Bereich Loschwitz die Mieten gestiegen.

Es sollte also parallel ein Blick auf das derzeitige Marktgeschehen geworfen werden. Aktuelle Wohnungsanzeigen spiegeln hier das Marktgeschehen am ehesten wieder.

Gemäß des Marktspiegels für das bundesweit größte Internetimmobilienportal „ImmobilienScout24“ für das erste Quartal 2007 für den Lagebereich Loschwitz / Wachwitz, liegen die Mieten mehrheitlich in einer Bandbreite von € 6,00 bis € 8,00. Weiter differenziert, liegen die Mieten mehrheitlich im Bereich von € 7,00 bis € 8,00. Einzelne Wohnungen erzielen sogar Mieten in Höhe von bis zu 10 € / m².

Da die Einteilung des Mietpreistabelle der Stadt Dresden nur drei Lageklassifizierungen hat, von denen die Beste mit gut bezeichnet wird, bei dem Bewertungsobjekt jedoch eine sehr gute Lage vorhanden ist, schätze ich die nachhaltig erzielbare Miete konservativ auf € 7,25 / m².

Diese Miete halte ich insbesondere auch auf längere Sicht erzielbar:

- Lagebeurteilung
- Derzeit ist das Mietniveau für vergleichbare Wohnungen nicht ausgeschöpft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Mieten langfristig steigen.

Es lässt sich demzufolge folgender, jährlich nachhaltig erzielbarer Rohertrag ermitteln:

	Monatliche Miete	7,25 € / m ²
X	Größe der Wohnung (ca.)	104 m ²
=	Gesamtmiete	754,00 €
	Übertrag	754,00 €
X	Anzahl Monate	12
=	Jährlicher Rohertrag	9.048,00 €

Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Bewertungsfall werden gemäß WertR 2006 und entsprechender Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung folgende, nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten gewählt:

- Verwaltungskosten: ca. 250 € / Jahr
- Betriebskosten: Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt vermutlich nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat. Dieser wird auf etwa 1 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 90 EUR pro Jahr, geschätzt.
- Instandhaltungskosten: ca. 8 €/m²/Jahr, das sind 832 €/Jahr bei einer wohnlich nutzbaren Fläche von ca. 104 m².
- Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß sehr gering und liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind ca. 180 €/Jahr.

Die anfallenden Bewirtschaftungskosten bei Vermietung betragen insgesamt ca. 1.352,00 €. Das entspricht einem Anteil von ca. 15 Prozent des Rohertrags, was erfahrungsgemäß angemessen erscheint.

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.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden liegt bei ca. 80 Jahren. Bei einem geschätzten Alter von 4 Jahren ergibt sich somit eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 76 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage von Kaufpreisen und Reinerträgen für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren ermittelt wird. Es handelt sich beim Liegenschaftszinssatz um eine arithmetische Größe, welche in Abhängigkeit

des allgemeinen Mietniveaus, der allgemeinen Wirtschaftssituation und er allgemeinen Kapitalmarktlage steht.

Der Gutachterausschuss der Stadt Dresden empfiehlt für Wohnungseigentumsobjekte im Erstverkauf einen Liegenschaftszinssatz in einer Bandbreite von 2,4% bis 4,4%. Beim Weiterverkauf wird eine Bandbreite von 3,8% bis 6,9% empfohlen.

Unter Berücksichtigung der Umstände, dass

- es sich um eine neuwertige Neubauwohnung handelt,
- es sich um eine sehr gute Lage handelt,
- ein besonders geringes Risiko des Objekts besteht,
- das Objekt hohen Ausstattungsstandard bietet,

halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 3,5 % für angemessen.

Vervielfältiger

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer erhält man einen Vervielfältiger von ca. 26,48.

Sonstige Wertbeeinflussende Umstände

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände im Sinne von § 19 WertV, werden die Wartungsarbeiten an der Holzverschalung Fassade berücksichtigt. Diese wurden für die Wohnung 11 mit ca. € 825,- geschätzt. Weitere wertbeeinflussende Umstände sind bereits in der Annahme der Mietzinshöhe berücksichtigt. Insbesondere ist hier das Sondernutzungsrecht am Garten zu erwähnen. Die zum Vergleich herangezogenen Mieten beinhalten eine Terrasse sowie Gartennutzung.

Bodenwertanteil

Der Gutachterausschuss der Stadt Dresden hat für vergleichbare Wohnbauflächen im Veilchenweg einen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 220 €/m² ausgewiesen.

Die Annahme des Bodenrichtwertes ist ausreichend genau, da der Bodenwert innerhalb des Ertragswertverfahren bei Objekten mit langer Restnutzungsdauer kaum Einfluss hat. Dies wird an späterer Stelle mit einer Sensitivitätsanalyse nachgewiesen.

Es ergibt sich folgender Bodenwertanteil:

	Ausgangswert	220 € / m ²
x	Grundstücksgröße	2.199 m ²
=	Bodenwert Gesamtgrundstück	483.780 €
x	Miteigentumsanteil	82,31 / 1.000
=	Bodenwertanteil	39.820 €

Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus den vorbezeichneten Eingangsgrößen wie folgt:

	Rohertrag	9.048 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.352 €
=	Reinertrag (insgesamt)	7.696 €
-	Bodenwertanteilsverzinsung	1.394 €
=	Reinertrag (Gebäudeanteil) Übertrag	6.302 € 6.302 €
X	Vervielfältiger	26,48
=	Ertragswert (Gebäudeanteil)	166.877 €
-	Sonstige Wertbeeinflussende Umstände	825 €
+	Bodenwertanteil	39.820 €
=	Ertragswert	205.872 €

Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, dass der Bodenwert in diesem Fall einen vernachlässigbar geringen Einfluss auf den Ertragswert hat.

Der eingangs ermittelte Bodenwert in Höhe von € 220 / m² wird in einem hierzu in beide Richtungen um € 50 / m² verschoben.

<u>Bodenwert</u>	<u>Ertragswert</u>
170 € / m ²	205.204 €
220 € / m ²	205.872 €
270 € / m ²	206.536 €

Es zeigt sich, dass die Auswirkungen hinsichtlich des veränderten Bodenwertes für den Ertragswert irrelevant sind.

3.3 Vergleichswertverfahren zur Plausibilitätskontrolle

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.

Da es sich um Erstverkäufe und Weiterverkäufe handelt, die ein unterschiedliches Preisniveau aufweisen, müssen zunächst mittel Umrechnungskoeffizienten die einzelnen Kaufpreise angepasst werden.

Da der Gutachterausschuss keine verwertbaren Umrechnungskoeffizienten anbietet, wird auf die Literatur (Kleiber, „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007, Seite 2329, Abb. 26) verwiesen.

Weiterhin werden gemäß vorbezeichneter Tabelle die Wohnflächen, die Lage innerhalb des Gebäudes sowie Wohnlage und Ausstattung mittels der Koeffizienten angepasst.

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

Beispiel:

Eine Vergleichswohnung hat eine Fläche von 74 m². Der Umrechnungsfaktor beträgt hierbei gemäß Tabelle Kleiber 0,99.

Die zu bewertende Wohnung hat eine Größe von 104 m². Der Umrechnungsfaktor beträgt hierbei gemäß Tabelle Kleiber 0,95.

Beide Faktoren ins Verhältnis gesetzt, ergibt sich folgender Koeffizient:

$$0,95 / 0,99 = 0,96$$

Mit diesem Faktor ist der Kaufpreis dann zu korrigieren.

Da durch den Gutachterausschuss keine konkrete Differenzierung des Baujahres bei den einzelnen Vergleichsobjekten vorgenommen wurde, sondern lediglich die Kennzeichnung „ab 1991“, wird von einem durchschnittlichen Gebäudealter von ca. 9 Jahren ausgegangen. Die hieraus resultierende Ungenauigkeit liegt bei weniger als 10 Prozent und ist für eine Plausibilitätskontrolle ausreichend genau.

Auszug aus der Kaufpreissammlung

Lfd. Nr.	Straße	Kaufpreis in € / m ²	Koeffizient Baujahr	Angepasster Kaufpreis € / m ²
1	Amselsteg	1.378	1,11	1.530
2	Weißer-Hirsch-Str.	1.879	1,11	2.086
3	Weißer-Hirsch-Str.	1.188	1,11	1.319
4	Straußstraße	1.206	1,11	1.339
5	Knoopstraße	2.503	1,00	2.503
6	Bergbahnstraße	3.421	1,00	3.421

Lfd. Nr.	Straße	Geschoss	Koeffizient	Angepasster Kaufpreis € / m ²
1	Amselsteg	EG	1,00	1.530
2	Weißer-Hirsch-Str.	1. OG	0,98	2.044
3	Weißer-Hirsch-Str.	DG	0,92	1.213
4	Straußstraße	1. OG	0,98	1.312
5	Knoopstraße	EG	1,00	2.503
6	Bergbahnstraße	1. OG	0,98	3.421

Lfd. Nr.	Straße	Größe in m ²	Koeffizient	Angepasster Kaufpreis € / m ²
1	Amselsteg	74	0,96	1.469
2	Weißer-Hirsch-Str.	89	0,99	2.024
3	Weißer-Hirsch-Str.	80	0,97	1.177
4	Straußstraße	97	1,00	1.312
5	Knoopstraße	97	1,00	2.503
6	Bergbahnstraße	121	1,02	3.489

Lfd. Nr.	Straße	Lage	Koeffizient	Angepasster Kaufpreis € / m ²
1	Amselsteg	Gut	1,05	1.542
2	Weißer-Hirsch-Str.	Gut	1,05	2.125
3	Weißer-Hirsch-Str.	Gut	1,05	1.236
4	Straußstraße	Gut	1,05	1.378
5	Knoopstraße	Sehr gut	1,00	2.503
6	Bergbahnstraße	Sehr gut	1,00	3.489

Mittel 2.046

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 handelt sich dabei um die Preise Nr. 3, 4, und 6. Unter Ausschluss dieser Preise wird nachfolgend ein neuer Mittelwert berechnet.

Lfd. Nr.	Straße	Angepasster Kaufpreis € / m ²
1	Amselsteg	1.542
2	Weißer-Hirsch-Str.	2.125
5	Knoopstraße	2.503

Mittel 2.057

Vergleichswert

Als Ergebnis ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

	Vergleichswert Wohnung pro m ² Wohnfläche	€ 2.057,-
X	Wohnfläche	104 m ²
=	Vergleichswert	€ 213.928,-

Die Anzahl der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Vergleichsobjekte ist nicht ausreichend groß, um hierauf aufbauend einen repräsentativen Verkehrswert zu ermitteln. Dennoch zeigt sich, dass die Abweichung zum ermittelten Ertragswert keine 5 Prozent beträgt.

Der Ertragswert ist somit hinreichend plausibel.

4. Verkehrswert

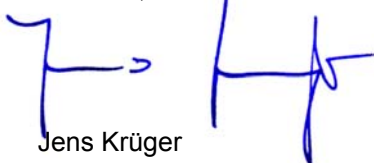
Definition	Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten 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 Gewerbeinheit das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Ertragswert sind nicht mehr notwendig.
Ergebnis	Unter Berücksichtigung aller Wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. ■ zum Wertermittlungstichtag 27. Januar 2007 geschätzt auf

€ 205.000,-

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 22.05.2007



Jens Krüger

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