

EXPOSÉ

Zweck: **Verkehrswertermittlung wegen
Zwangsversteigerung**

Aktenzeichen: **511 K 102/20**

Objekt: **Grundbuch von Leuben Blatt 1284
Grundstück Flst. 191/29 mit 126 m²
Einfamilienhaus mit 120,0 m² Wfl.**

Lage des Objektes: **01257 Dresden
Am alten Elbarm 20**

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: **18.03.2021**

Verkehrswert: **348.000 €**



3 Mieter und Flächen

Die Flächenangaben wurden dem vorgelegten Exposé mit 120,0 m² **Wohnfläche** entnommen.

Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche gem. DIN 277/1987 (BGF): Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z. B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken.

Die Bruttogrundfläche wurde mit 175,5 m² aus den übergebenen Plänen grob überschlägig ermittelt.

4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

Lage, regional

Bundesland:	Sachsen
Regierungsbezirk:	Dresden
Stadt/Ort:	Dresden
Stadtteil:	Leuben
Einwohner:	ca. 553.198 ¹

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Landeshauptstadt von Sachsen, in Dresden. Dresden hat ca. 553.198 Einwohner² und ist nicht nur industrielles sondern auch kulturelles und touristisches Zentrum des Freistaates Sachsen.

Die Arbeitslosenquote in Dresden beträgt zz. 6,7 % (02/2021) und liegt damit etwas über dem Landesdurchschnitt Sachsen von 6,6 %. Der Kaufkraftindex liegt zz. bei 90,1 (Deutschland =100).

Nach Ermittlungen des Institutes für Wirtschaftsförderung besitzt Dresden (nach Industrieinvestitionen, Patentanmeldungen, Gewerbeanmeldungen, Dienstleistungen, Kaufkraft) in Ostdeutschland eine herausragende Position. Der Kaufkraftindex liegt zz. nach GfK Ranking bei 91,3 (Deutschland = 100).

Seit dem Jahr 2000 kann Dresden wieder Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Damit nimmt Dresden eine bessere Entwicklung als Sachsen insgesamt: Für den Freistaat wird laut Studie der Bertelsmann Stiftung durchschnittlich ein Bevölkerungsverlust von 10% prognostiziert.³

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

¹ Statistik zur Bevölkerung der Landeshauptstadt (Stand, 30.06.2017) URL: <http://www.dresden.de/de/leben/stadtportrait/statistik/bevoelkerungsgebiet/Bevoelkerungsbestand.php>

² Statistik Sachsen: Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden. Stand Oktober 2014. URL: http://www.statistik.sachsen.de/download/010_GB-Bev/Bev_Z_Gemeinde_akt.pdf

³ Bertelsmann Stiftung (2012) Wegweiser Kommune - Indikatoren des Politikfeldes "Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial" URL: <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographietypen/Demographietypen.action#>

- soziodemographisch heterogen.

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.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Dresdens Stadtteil Leuben, nahe Kleinzschachwitz. Dieser befindet sich im Osten der Landeshauptstadt und gilt in Dresden als gute Wohnlage. Das Bewertungsobjekt selbst wird der mittleren Wohnlage zugeordnet (siehe 4.9).

Charakteristika der Mikrolage:

- offene Bebauung
- Reihenhäuseranlage
- Sackgasse
- eben
- nahe der Einmündung in die Berthold-Haupt-Straße
- Nahversorgungseinrichtungen in der Umgebung vorhanden
- Stadtzentrum 10 km entfernt

Fern- und Nahverkehrsverbindungen:

Bahnhof Niedersedlitz	ca.	2 km
Hauptbahnhof	ca.	11 km
B 172	ca.	4 km
Autobahnanschluss A4 / A 13	ca.	6 km

Lage, örtlich

Das Bewertungsobjekt liegt an der Straße Am alten Elbarm, einer Sackgasse, die von der Berthold-Haupt-Straße abgeht.

Beschaffenheit

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Es liegt relativ eben. Rückwärtig grenzt das Grundstück an einen Weg an.

Störeinflüsse

Keine festgestellt

Es wurde die Lärmkartierung des Themenstadtplanes der Stadt Dresden herangezogen.

In der Lärmkartierung der Stadt Dresden ist für diesen Bereich an der Straße Am alten Elbarm in Leuben keine Verkehrslärmbelastung ausgewiesen.

4.1 Erschließungszustand

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

Mit Betonpflaster belegt, keine Gehwege

Vorh. Anschlüsse

Wasser, Strom, Telefon (DSL), Gas

Entsorgung

Städtische Kanalisation

Beitrags – und abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Es wurden keine offenen Erschließungsbeiträge genannt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Erschließungsbeiträge offen sind, die im Gutachten Berücksichtigung finden müssen.

4.2 Bebaubarkeit

Das Flst. 191/29 mit 126 m² ist mit einem ca. 1999 errichteten Einfamilienhaus bebaut worden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dresden 2020 wird das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, als „Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte“ ausgewiesen.

Das Grundstück liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe (siehe 4.8). Eine weitere Bebauung ist nicht möglich.

4.3 Stellplätze

Stellplätze befinden sich auf einem separaten Grundstück und im öffentlichen Straßenraum.

4.4 Denkmalschutz/Sanierungsgebiet

Das Gebäude ist **nicht** als Einzeldenkmal im Verzeichnis der denkmalgeschützten Gebäude der Stadt Dresden verzeichnet. Es liegt auch nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

4.5 Altlasten

Für das hier zu bewertende Grundstück Flst. 191/29 mit 126 m² sind keine Altlasten bekannt.

4.6 Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers zur Erfüllung von Voraussetzungen für die rechtmäßige Durchführung eines in der Regel nachbarlichen Bauvorhabens. Die Übernahme erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und Eintragung im Baulastenverzeichnis. Sie hat für jeden Rechtsnachfolger Gültigkeit. Die Löschung ist nur durch die beteiligten Grundstückseigentümer und durch gleichzeitigen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde möglich. Die Baulast kann, muss aber nicht wertrelevant für ein Grundstück sein. Eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund der Bebauung mit einem Reihenhaut ist auch nicht mit dem Vorliegen wertbeeinflussender Baulasten zu rechnen.

4.7 Energetischer Zustand

Es handelt sich um einen Altbau, der 1999 errichtet wurde. Ein Energieausweis wurde nicht erstellt. Aufgrund der Holzständerkonstruktion und dem Wärmedämmverbundsystem ist ein mittlerer bis niedriger Energiebedarf zu erwarten.

4.8 Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Elbe und des Lockwitzbaches. Es war zudem erheblich von der Flut 2002 betroffen. Im Jahr 2013 reichte der Wasserstand nur bis zur Stufe an der Hauseingangstür.

4.9 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit

Laut Wohnlagekarte der Stadt Dresden (im Mietspiegel) wird dieser Straßenzug in Leuben der „mittleren Wohnlage“ zugeordnet.

Der Wohnungsleerstand liegt in diesem Gebiet bei 6,2 %.

5 Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Grundstücksbebauung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihennittelhaus in einer 1999 errichteten Reihenhautanlage. Der rückwärtige Grundstücksteil wird als Garten genutzt.

5.2 Baubeschreibung

Gebäude

Das Gebäude ist zweigeschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss. Es ist nicht unterkellert. Es ist Teil der Reihenhautzeile Am Alten Elbarm 16-26. Die Zuwegung ist mit Betonsteinen belegt, die Müllbehälterstellplatz ebenfalls.

Konstruktion: Holzständerkonstruktion, Außenwände mit Wärmedämmung versehen

Dach: Satteldach mit Tondachsteinen belegt
 Regenentwässerung aus Zink

Fassade: Wärmedämmverbundsystem, verputzt

Decken: Holzbalkendecken, darauf Anhydritestrich

Innenwände: Trockenbau

Fußböden: Holz oder Fliesen, im Flur OG nur Anhydritestrich, Untersicht Holzbalken sichtbar

Treppe: Holztreppe ohne Setzstufen

Fenster: Kunststofffenster mit 2-facher Verglasung, im Dachgeschoss erneuerte liegende VELUX-Fenster in der Dachschräge

Haustür: Holztür mit Glaseinsatz

Heizung: Brötje Brennwerttherme im Dachgeschoss, Fußbodenheizung im EG und im OG

Elektrik: von 1999

EG

Raumhöhe 2,50 m

Flur: Fliesen in Holzoptik

Hauswirtschaftsraum: gefliester Fußboden, Gasanschluss, Waschmaschinenanschluss, wenige Fliesen fehlen

Küche: Holztür; Holzfußboden, Schiebetür zum Wohnzimmer

Gäste-WC: Stand-WC, tiefhängender Spülkasten, kleines Waschbecken, 2 m hoch gefliest, Abzugsanlage

Wohnraum: Holzfußboden, Zugang zur Terrasse

Terrasse: 2 Stufen tiefer, mit Betonsteinen belegt, Größe: Hausbreite, Tiefe 2,95 m; tlw. von Balkon überdacht

Treppe: Holzkonstruktion

OG

Flur: Anhydritestrich, Belag fehlt noch; Raumhöhe: 2,50 m (höchste Höhe), unterhalb des Unterzuges: 2,03 m RH

Bad: Hänge-WC, 2 Waschbecken, freistehende Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper; neue Tür, Bad 2014 komplett erneuert

Kinderzimmer: Fußboden Holz, 2 Holzfenster, Holzbalkendecke sichtbar

Schlafzimmer: Fußboden Holz, Zugang zum Balkon

Balkon: Holzkonstruktion, Geländer: verzinkter Stahl; Holzbelag

Treppe führt vom Flur ins Dachgeschoss

Dachgeschoss

Raum nach oben offen, bis max. 2,73 m

2 Heizkörper

Holzfenster zur Rückseite aus der Bauzeit

zur Straßenseite liegende VELUX-Fenster 2014 erneuert, mit el. Rollläden

im Heizraum: 2014 eingebautes liegendes VELUX-Fenster mit Beschichtung, Brötje-Gasheizung sowie Warmwasserbereiter

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.

- Vorgarten begrünt
- Zuwegung Betonpflaster
- Garten zur Rückseite begrünt, Ziersträucher, kleines hölzernes Gerätehaus (nicht fest mit dem Grund und Boden verbunden)
- Balkonkonstruktion: Holz

5.3 Restnutzungsdauer

Die übliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes drückt die Anzahl der Jahre aus, in denen der Baukörper zum Wertermittlungsstichtag bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist das Baujahr des Gebäudes nur mittelbar für die Bestimmung der RND maßgebend. Hauptaugenmerk bei der Einschätzung der RND gilt der bisherigen Nutzung und dem damit verbundenen Verschleiß, dem technischen Zustand zum WST sowie der Aussicht auf eine weitere wirtschaftliche Nutzung. Bei Gebäuden der Kategorie des gegenständlichen Wohnhauses wird von einer ca. 60- bis 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen.

Das Einfamilienhaus wurde 1999 erbaut. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag bereits 22 Jahre alt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt 70 Jahre.

Die Restnutzungsdauer kann zum Bewertungsstichtag aufgrund des mittleren baulichen Zustandes mit etwa **50** Jahren eingeschätzt werden.

5.4 Reparaturrückstau

„Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für die Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen.“

Das Objekt wurde 1999 errichtet, war aber bereits 2002 von der Flut betroffen.

2014 wurden nach dem Erwerb durch die jetzigen Eigentümer

- fast alle Fußbodenbeläge erneuert, dabei wurden in Erd- und Obergeschoss Fußbodenheizung eingebaut
- 3 liegende Fenster im Dachgeschoss wurden erneuert tlw. neu eingebaut (im Heizraum)

Das Wohngebäude befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem bewohnbaren Zustand.

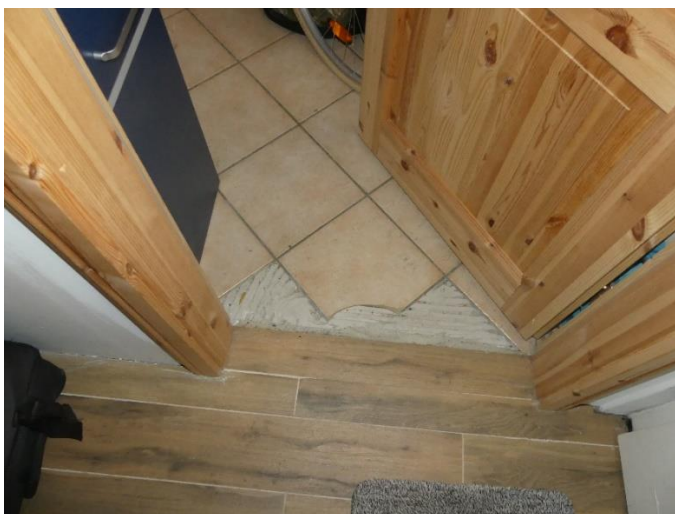
Es sind folgende Arbeiten in absehbarer Zeit erforderlich:



Fußbodenbelag im
Flur OG einbauen



Holzwerk streichen



Fliesen ergänzen im
Hauswirtschaftsraum

nach Auskunft der Eigentümerin läuft das Wasser in der
Dusche nicht richtig ab

Für die genannten Arbeiten werden für besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale eine Summe von **6.000 €** (Zeitwert) in Ansatz gebracht.

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 von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist.

Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV § 8 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

6.2 Bodenwertermittlung

Flst. 191/29 mit 126 m²

Der Bodenwert für Flst. 191/29 mit 126 m² berechnet sich mithin zu:

$$253 \quad \text{€/m}^2 \quad \times \quad 126 \quad \text{m}^2 \quad = \quad 31.878 \quad \text{€}$$

6.3 Ertragswertermittlung

und Vergleichsobjekte.

Ermittlung der Wohnflächen:

Aus den übergebenen Unterlagen wurde die Wohnfläche mit **120,0 m²** für die Wohnflächen ermittelt.

Die Landeshauptstadt Dresden hat einen neuen qualifizierten Mietpreisspiegel (Dresdner Mietspiegel 2021) herausgegeben, der ab 01.12.2020 gilt.

Berechnungs-schritt	Bezeichnung			in €/m ²
1	Basismiete (a)			6,14
2	Baualter	5	%	
	Badezimmerausstattung	11	%	
	Wohnlage	0	%	
	Küchenausstattung	2	%	
	Heizung und Elektrik	7	%	
	Energetische Ausstattung	0	%	
	Ausstattungs-kategorie	8	%	
	Summe der prozentualen Zu- und Abschläge (b)	33	%	
3	Umrechnung der Zu- und Abschläge (c)	(a*b/100%)		2,03
4	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	(a+c)		8,17
5	ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	(d) -16 %/+11% von-bis		6,86 9,07

Die marktüblich zu erzielende Miete wird unter Berücksichtigung des aktuell gültigen Mietspiegels und bekannter Vergleichspreise mit **9,50 €/m²** in Ansatz gebracht.

Ermittlung der Jahresrohmiete:

	Größe m ²	Nachhaltig erzielbare Miete €/m ²	Rohrertrag monatlich €	Rohrertrag jährlich €
Wohnung	120,0	9,50	1.140	13.680
Summe:				13.680

Reparaturrückstau

Am Gemeinschaftseigentum wie auch am Sondereigentum wurde ein Reparaturrückstau in Höhe von insgesamt **6.000 €** festgestellt.

Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie des lagebedingten Investitionsrisikos und der Marktsituation kann ein Liegenschaftszins von 2,00 % zur Grundlage gemacht werden.

Ertragswertberechnung:

Rohrertrag				13.680,00	€
Bewirtschaftungskosten					
Verwaltungskosten		3%	./.	410,40	€
Instandhaltung	12,50 €/m ² x	120,0 m ²	./.	1.500,00	€
Mietausfallwagnis		2 %	./.	273,60	€
Bewirtschaftungskosten in %		15,9649 %			
Reinertrag:			=	11.496,00	€
Reinertragssplittung Bodenwert					
Liegenschaftszinssatz:		2,00 %			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz:			-	637,56	€
Gebäudeertrag			=	10.858,44	€
Restnutzungsdauer		50 Jahre			
Liegenschaftszinssatz:		2,00 %			
Barwertfaktor		31,4236			
Gebäudeertragswert			=	341.211,28	€
Reparaturrückstau			./.	6.000,00	€
Bodenwert			+	31.878,00	€
vorl. Ertragswert			=	367.089,28	€
ERTRAGSWERT gerundet:				367.000,00	€

Zusammenfassung:

Sachwert Wohnhaus	134.626 €
Außenanlagen und besondere Bauteile	11.000 €
Zwischenwert	145.626 €
Bodenwert	31.878 €
Vorläufiger Sachwert	177.504 €

7 Berücksichtigung besonderer wertrelevanter Umstände

7.1 Marktanpassung des Sachwertes

Aufgrund der Lage

- in Dresden-Leuben
- wegen der mittleren Wohnlage
- der Lage im Überschwemmungsgebiet

wird ein Sachwertfaktor von 1,95 gewählt.

Vorläufiger Sachwert:	177.504 €
Anpassungsfaktor:	1,95
Marktangepasster Sachwert (vorläufig):	346.133 €

7.2 Rechte in Abt. II

Im Grundbuch finden sich keine wertrelevanten Eintragungen. Der Zwangsversteigerungsvermerk wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

7.3 Reparaturrückstau

Unter Punkt 5.5 wurde der Reparaturrückstau mit **6.000 €** ermittelt.

Ertragswert vorläufig:	367.089,28 €	Sachwert vorläufig	346.133,00 €
Reparaturrückstau:	6.000,00 €	Reparaturrückstau:	6.000,00 €
Zwischenwert	361.089,00 €	Sachwert:	340.133,00 €
Ertragswert	361.089,00 €	Sachwert:	340.133,00 €
Ertragswert: (gerundet)	361.000 €	Sachwert: (gerundet)	340.000 €

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 Reihennittelhaus in Dresden-Leuben, Am alten Elbarm 20. Das Reihenhaushaus ist nicht unterkellert und verfügt im Erd-, Ober- und Dachgeschoss über insgesamt 120,0 m² Wohnfläche.

Das Objekt weist einen guten Zustand auf. Es verfügt über einen Balkon und eine Terrasse.

Bei Objekten dieser Art wird der Verkehrswert üblicherweise vom Sachwert abgeleitet und durch den Ertragswert gestützt. Die entsprechenden Bodenwertanteile sind dabei schon enthalten.

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Objekt:	Ertragswert [€]	Sachwert [€]
Grundbuch von Leuben: Flst. 191/29 mit 126 m ² Am alten Elbarm 20	361.000	340.000
Die Ergebnisse beider Verfahren unterscheiden sich um		5,82 %.

Verkehrswert: **348.000,- €**