

ImmoWert Experts SIV GmbH

Rottwerndorfer Str. 44
01796 Pirna

Internet:
www.ImmoWert-Experts.de

Pirna, anonymisiert
Seite von

Erläuterung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Objekt: anonymisiert in 01159 Dresden, Eigentumswohnung (Whg. Nr. anonymisiert)

herangezogener Verkaufspreis ohne Nebenkosten: 275.000 €

Entfällt auf Grund & Boden:	20,42% (56.155 €)
--	-----------------------------

Entfällt auf Gebäude:	79,58% (218.845 €)
------------------------------	------------------------------

Folgende Information zur Kaufpreisaufteilung kann in den Notarvertrag übernommen werden:

Der Kaufpreis beträgt

XXXXXXXXXX Euro

in Worten

XXXXXXXXXX Euro

Hiervon entfallen nach Angabe

- Auf den Gebäudeanteil ein Betrag in Höhe von XXXXXXXX Euro und
- auf den Bodenanteil ein Betrag in Höhe von XXXXXXXX Euro.

ImmoWert Experts SIV GmbH

Sitz der Gesellschaft: Pirna
Amtsgericht Dresden
HRB 36 565
M. i.

Verein Deutscher Ingenieure e.V.
Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Geschäftsführung und
Gesellschafter:

Stephanie Pilz
Dennis Pilz

Internet:
www.ImmoWert-Experts.de

Steuer-Nr.: anonymisiert

Herangezogene Literatur, Verwendete fachspezifische Software und Quellen:

- Arbeitshilfe und Anleitung mit Stand vom Januar 2025 - Aktualisiert: 24.01.2025, Veröffentlicher: Bundesministerium der Finanzen, Lizenz: CC BY-ND 4.0
- LORA Connect 3.0
- Sprengnetter - ProSa.
- LORA Immo Data Base
- Grundstücksmarktberichts des Gutachterausses
- Kleiber, Simon, Weyers: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeigerverlag, Köln
- Ross, Brachmann, Holzner: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, Theodor Oppermann Verlag, Hannover
- Rössler, Langer, Simon, Kleiber: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Hermann Luchterhand Verlag, Neuwied (u.a.)
- Vogels: „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“, Bauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.)
- Kleiber, Simon, Weyers (Hrsg.): „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten – Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung – 25.Auflage
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass die Unterlagen parteilos und ohne persönliche Interessen verfasst wurden.

Die Unterlage ist für

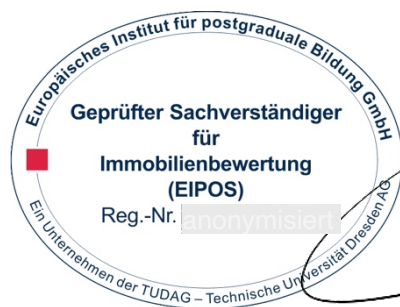
erstellt worden.

anonymisiert

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Daten, Fotos, Bildausschnitte und Daten dürfen nicht aus der Gesamtunterlage separiert oder für andere Nutzungen verwendet werden.

Die Objektbezogenen sowie die allgemeinen **Arbeits- und Bewertungsunterlagen**, insbesondere die herangezogenen Erkundigungen und Informationen **können beim Sachverständigen eingesehen werden.**

Erstellungsvermerk



anonymisiert

Architekt
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und
Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)

ImmoWert Experts SIV GmbH

Sitz der Gesellschaft: Pirna
Amtsgericht Dresden
HRB 36 565
M. i.

Verein Deutscher Ingenieure e.V.
Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V.

Geschäftsführung und
Gesellschafter:

Stephanie Pilz
Dennis Pilz

Internet:
www.ImmoWert-Experts.de

Steuer-Nr.: anonym



Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises			
1) Lage des Grundstücks:	anonym in 01159 Dresden, Eigentumswohnung (Whg. Nr. a		
2) Grundstückart:	Wohnungseigentum [WE]		
3) Datum des Kaufvertrages:	ano	4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	275.000
5) Ursprüngliches Baujahr:	1996	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:	107
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:	0	8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	0
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:	a	10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	an
11) Fläche 1; Grundstücksgröße in m²:	a	12) Bodenrichtwert in €/ m²: Link	680
13) Fläche 2; Grundstücksgröße in m²:		14) Wert in €/ m²:	
Vergleichswertverfahren			
15) Liegt Ihnen ein Vergleichsfaktor des Gutachterausschusses vor?	Link	16) Bezugsmaßstab des Vergleichsfaktors	
17) Vergleichsfaktor bzw. sofern bekannt, objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor (€/m²)		18) Erläuterung	
19) Vergleichsfaktor (€/Stück) je Garagenstellplatz:			
20) Vergleichsfaktor (€/Stück) je Tiefgaragenstellplatz:			
Ertragswertverfahren			
21) Ist die tatsächliche Miete bzw. ortsübliche Miete bekannt?	Ja	24) Liegenschaftszinssatz des örtlichen Gutachterausschusses, sofern bekannt:	an
22) monatlicher Gesamtertrag (sog. Nettokaltmiete) incl. Stellplätze:	878,00 €	Prüfhinweis! Zinssatz sehr fragwürdig. Bitte unbedingt prüfen und ggf. ausführlich begründen (gesondertes Blatt):	
23) Anzahl der Wohneinheiten bzw. sonst. Einheiten, sofern bekannt		Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden, 31.12.2023	
Sachwertverfahren			
25) Regionalfaktor:		26) Sachwertfaktor des örtlichen Gutachterausschusses, sofern bekannt:	

Berechnung:**Grund und Boden**

Fläche 1) Fläche in m² x Bodenrichtwe	an	m² x 680 €	x Miteigentumsanteil	anon	=	79.302 €
						- €
Bodenwert						79.302 €

Allgemeines Ertragswertverfahren

Jährlicher Rohertrag	10.536 €
./. Bewirtschaftungskosten (analog ImmoWertV 2021, Anlage 3)	2.137,72 €
Jährlicher Reinertrag	8.398 €
./. Bodenwertverzinsung (nur Fläche 1 ano x 680 € x Miteigentumsanteil anon; Zinssatz an)	745 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	7.653 €
Kapitalisierung (Zinssatz an; Restnutzungsdauer: 51 Jahre; Kapitalisierungsfaktor: an 8)	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	308.929 €
zuzüglich Bodenwert	79.302 €
vorläufiger Ertragswert	388.230 €

Vorläufiger Ertragswert

388.230 €

Wertanteil der baulichen Anlagen/Gebäude in % = 100 x (vorläufiger Ertragswert - Bodenwert) / vorläufiger Ertragswert=

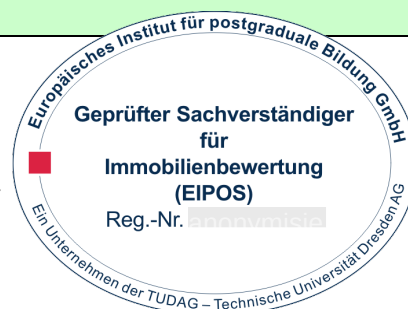
79,58

Kaufpreisaufteilung

	ermittelte Einzelwerte		Kaufpreisannteile
Grund und Boden:	79.302 € (≈ 20,42 %)		56.155 € (≈ 20,42 %)
Wertanteil der baulichen Anlagen/Gebäude:	308.928 € (≈ 79,58 %)	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	218.845 € (≈ 79,58 %)
Summe:	388.230 € (100 %)		275.000 € (100 %)

Erstellungsvermerk:

2 anonym Architekt, anon
 Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)



Beleihungswertermittlung

Eigentumswohnung

01159 Dresden, anonymisiert (Zusatz: Whg. anonymisiert)

Kunde	Auftragsanlass	Überprüfung
Bundesland Sachsen	Landkreis	Dresden, Stadt
Auftraggeber	Gutachter/in	
Abteilung	Wertermittlungstichtag	anonymisiert 2 anonymisiert
Objektbesichtigung	anonymisiert	

Beleihungswert 247.000 €
2.310 €/m² WNFI.

Marktwert 275.000 €
2.570 €/m² WNFI.

Gebäudeangaben	3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert		
Keller	Unterkellerungsgrad 100%	Dachgeschoss	Ausbaugrad 100%
Ausstattung	mittel	Nutzung	Fremdnutzung
Bauweise	Massivbauweise	Objektzustand	mittel
Stellplatz/Garage	Stellplatz (außen) (1)	Lage/Standort	gut
Wohnfläche	107 m²	Baujahr	1898 (Denkmalschutz)
		Modernisierung	Kernsanierung: 1997
		Modern.-grad*	überwiegend
		* bezogen auf den Wertermittlungstichtag	
		Ges. WE / Objekt	anonymisiert
Grundstücksfläche	11 anonymisiert m²	Anzahl Zimmer	4
Miteigentumsanteil	anonymisiert 1.000	Drittverwendung	normal
Vermietbarkeit	normal	Eigennutzungs-fähigkeit	gegeben
Verwertbarkeit	gut		

8 Vergleichswert

Objekt	WNFI. (m ²)	Kaufpreis lt. Vertrag (€/m ²)	Vergleichspreise*		Wert (€/m ²)		Marktwert (€)	Beleihungs- wert (€)
			von (€/m ²)	bis (€/m ²)	ange- messen	nach- haltig		
Eigentumswoh- nung	107		2.095	3.040	2.524	2.524	270.068	270.068

*Vergleichspreise lt. LORA Immo Data Base

Nebengebäude/Stellplätze	(€/m ² bzw. €/Stk.)			
Stellplatz (außen) (1)	5.080	5.080	5.080	5.080
			275.148	275.148
- Sicherheitsabschlag (BWT)	10,00 %			27.515
VERGLEICHSWERT			275.148	247.633

8.1 Vergleichsobjekte

Objektart	WNFI. (m ²)	Bau- jahr	PLZ	Lage (im Verhältnis zum Land)	Zustand	Ausstattung	Kaufpreis vom	Kaufpreis (€/m ²)	
								original	ange- passt*
Eigentumswohnung	97	1900	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.07.2018	2.072	2.637
Eigentumswohnung	101	1910	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.10.2023	2.673	2.365
Eigentumswohnung	97	1902	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	30.04.2019	2.062	2.341
Eigentumswohnung	118	1900	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	30.11.2015	3.036	4.338
Eigentumswohnung	65	1900	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.03.2017	1.508	1.916
Eigentumswohnung	93	1910	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.01.2019	2.618	3.115
Eigentumswohnung	73	1900	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	30.04.2019	1.096	1.295
Eigentumswohnung	86	1900	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.01.2017	1.784	2.419
Eigentumswohnung	79	1898	01159	durchschnittlich	gut	mittel	28.02.2018	1.949	2.515
Eigentumswohnung	83	1895	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.08.2022	2.336	1.907
Eigentumswohnung	72	1905	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.10.2017	2.010	2.526
Eigentumswohnung	100	1905	01159	durchschnittlich	gut	mittel	30.06.2016	1.750	2.422
Eigentumswohnung	78	1895	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	28.02.2022	3.663	3.026
Eigentumswohnung	55	1900	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	30.11.2018	1.600	1.997
Eigentumswohnung	55	1900	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.03.2015	1.600	2.604
Eigentumswohnung	66	1895	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	28.02.2023	2.424	2.160
Eigentumswohnung	108	1900	01187	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.01.2020	2.824	3.105
Eigentumswohnung	55	1900	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.08.2019	2.465	2.773
Eigentumswohnung	54	1900	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	31.08.2021	2.593	2.292
Eigentumswohnung	53	1900	01159	überdurchschnittlich	gut	mittel	30.09.2021	2.585	2.270

* Die originalen Kaufpreise wurden hinsichtlich abweichender Objektmerkmale an das Bewertungsobjekt angepasst.

Kaufpreisspanne Vergleichsobjekte angemessen: 1.295 - 4.338 €/m² (20 Objekte)

9 Erläuterungen zum Vergleichswert

Vergleichswert nach §15 ImmoWertV

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind auf der Grundlage von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren zu berücksichtigen.

10 Informationen zu den Vorschlagswerten

PLZ, Ort	01159 Dresden
Straße, Hausnummer	anonymisiert 7
Einwohnerzahl	563.311
Grundstückswert	680,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)
Quelle	Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Dresden zum Stichtag 01.01.2024. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
Bemerkungen	Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem eindeutigen zonalen Wert.

Lageeinschätzung (Wohnen)

Lage im Verhältnis zum Kreis überdurchschnittlich

Vergleichspreise Wohnen

Vorschlagswert 2.524 (2.095 – 3.040) €/m²

(Konfidenzintervall)

Bemerkungen Es wurden 8326 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu allen dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Das Konfidenzniveau beträgt 3,4 (mittel). Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Quelle LORA Immo Data Base

Vergleichspreise Stellplatz (außen)

Vorschlagswert (Spanne) 5.080 (3.841 – 6.718) €

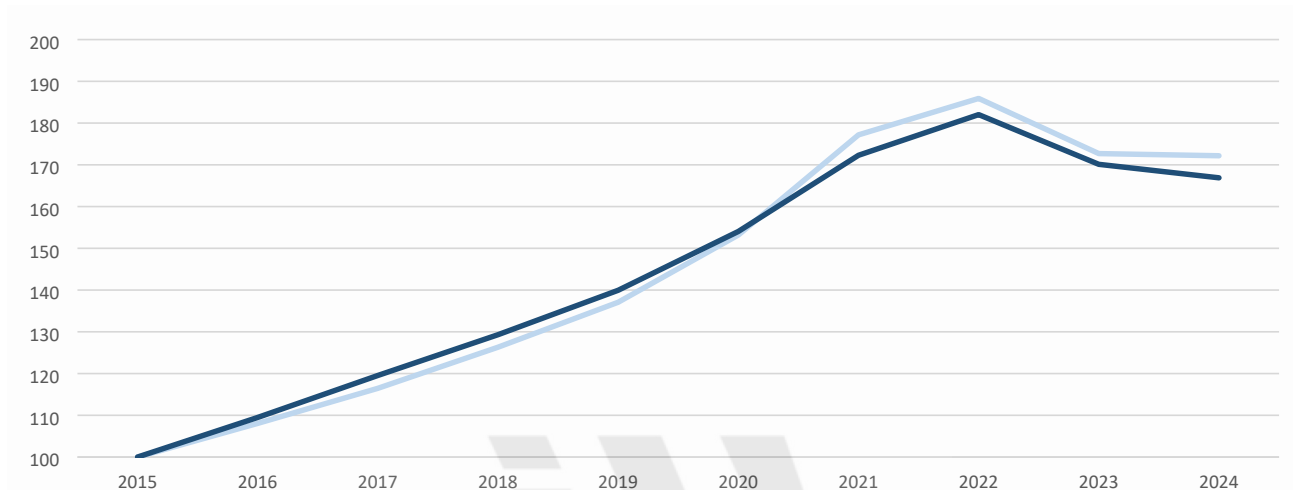
Quelle LORA Immo Data Base

Bemerkungen Es wurden 1189 Objekte im Umkreis von 5,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert und Stellplatztyp berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

11 Marktentwicklung

Hauspreisindex für Eigentumswohnungen

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



- Wertentwicklung Region
Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 5798 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in der Stadt Dresden berücksichtigt.
- Wertentwicklung Land
Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 621727 Wohnimmobilien der Objektart Eigentumswohnung in Deutschland berücksichtigt.

Die **mittlere Wertentwicklung** entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Mittlere Wertentwicklung (Region)	6,2 %
Mittlere Wertentwicklung (Land)	5,9 %

Die **unterjährige Wertentwicklung** bildet die Entwicklung des Index in den letzten 4 Quartalen ab. Die prozentuale Veränderung bezieht sich jeweils auf das vorhergehende Quartal.

Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024
0,5 %	0,7 %	0,1 %	-0,6 %
-0,2 %	0,2 %	0,1 %	-0,1 %

Quelle on-geo GmbH

Bodenrichtwert anonymisiert

680 B (frei) anonymisiert
W MFH o IV WGFZ1,5

Wert [€/m²]:	680
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz:	
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:	beitragsfrei
BRW-Zone:	anonymisiert
Art:	Wohnbaufläche
Ergänzung:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	IV
wertrelevante Geschossflächenzahl:	WGFZ1,5
Grundflächenzahl:	
Baumassenzahl:	
Grundstückstiefe [m]:	
Grundstücksbreite [m]:	
Fläche [m²]:	
Bemerkungen:	
Stichtag:	01.01.2024

Zuständiger Gutachterausschuss:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
Ammonstraße 74, 01067 Dresden

anonymisiert