

Eric Reppe

Ausdruck vom: 21.03.26, um: 04:22

Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS) | Dresden

Verkehrswertermittlungsgutachten

von?

Gutachter für Immobilienbewertung (EIPOS)

Eric Reppe

Anschrift

Blochmannstraße 9
01069 Dresden

Rufnummer

0176 810 90 772

für?

Auftraggeber

Stiftung Frauenkirche Dresden

über Was?

den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 Baugesetzbuch
für das mit Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) bebaute
Grundstück

Wie sieht es aus?

Bild 1: Hausansicht Süd-West
eigene Aufanahme vom:
20.02.24
Dateiname: IMG_6016-q.jpg



Wo ist die Liegenschaft?

Adresse:

An der Frauenkirche
01067 Dresden

Wem gehört es?

eingetragene Eigentümer
Erbbauberechtigte

Stiftung Frauenkirche Dresden
keine

Warum?

Sinn (indiv.):
und Zweck (kollektiv) der Wertermittlung:

Gutachtertraining
PR für Stakeholder

Wann?

Wertermittlungstichtag
Qualitätsstichtag
Datum der Objektbegehung

20. 02. 2026
20. 02. 2026
20. 02. 2026

Wer war noch dabei?

Teilnehmer

Eric Reppe
Stiftung Frauenkirche Dresden

Was ist es wert?

Geschätzter Verkehrswert

192.740.000 €

Wie ist das Dokument abgelegt

Internes AktZ.

G26002

AZ:

kein Gerichtsgutachten

Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten

Bezeichnung	Entwicklungsstufe	Zukünftige Nutzung	abgabenrechtl. Zustand	Fläche	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)	Abschlag f. Gemeindebed.
Gesamtfläche	baureifes Land G	sakral	frei	2.381 m ²	3.690 €/m ²	8.785.890 €	0,90

Gebäudedaten

Gebäudeart	Brutto-grundfläche (BGF)	Nutzfläche (NF)	BRI:WF Wohnfl. (WF) o.UK	tats. Baujahr	Gesamt-nutzungsdauer (GND)	Restnutzungs-dauer (RND)
Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche)	17.901 m ²	2.292 m ²	1.462 m ²	2005	70 Jahre	49 Jahre

Wesentliche Bewertungsdaten

Zukünftige Nutzung	Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungs-kosten	BWK	Liegenschafts-zinssatz	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	Wirtschaftliche Aufwertung
kirchliche N.	3.686.125 €	1.979.067 €	1.707.058 €	13%	-1,40%	1,00	100%
W (EFH/ZFH)	406.152 €	351.758 €	54.394 €	15%	-0,90%	0,40	18%
Veranstaltung	11.120.382 €	8.891.930 €	2.228.452 €	20%	6,49%		449%
Hotel	3.195.301 €	1.764.763 €	1.430.538 €	45%	6,49%		89%
Gastro	2.961.705 €	896.707 €	2.064.998 €	70%	6,49%		45%

Der Schätzwert beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, insbesondere der Annahme Kontaminationsfreiheit zum Stichtag:

Wertermittlungsergebnisse gem. § 194 BauGB		VWF	§ 4 Abs.1 Beleihungswerte		Sicherheitsabschlag
Vergleichswert:	14.340.000 € (indirektes Verfahren)	0,5	164% Vergleichswert:	23.160.000 €	15%
Reproduktionswert:	237.340.910 € HK (Baukosten 2006 BPI G III Q 2025 2015=100)		Gemeindebedarfsfl.		Sicherheitsabschlag
Sachwert (G):	113.380.000 € HK 17.3 (NHK 2010 BPI G III Q 2025 2015=100)		677% BeleihungsSW:	95.420.000 €	15%
Ertragswert (G):	192.740.000 € 17.3 kirchliche Nutz	100%	Ruine = BelWertV:	4.350.000 € (BW-G - Abriss)	
Sachwert (W):	43.330.000 € ZFH HK 17.3 (NHK 2010 BPI W III Q 2025 2015=100)		BelW.d.belast.Grunds! W.d.R.f.Berechtig		
Ertragswert (W):	44.180.000 € ZFH Wohnnutzung	23%	WE bel.m.Nießbrauch	-58.064.000 €	-3.000 €
Mietwert (ETW2)	22,67 €/m ² Mietminderung	0,00%	Grs.bel.m.Erbbaurecht	27.861.000 €	1.339.654 €
Ertragswert (MI):	48.960.000 € M/WGH 3,13% gewicl	25%	20 % < BeleihungsEW: 14.104.700 € M/WGH 3,13%		
Ertragswert (MI):	132.950.000 € Veranstaltungsraum	69%	SMZ Hebesatz 2025 Grundsteuer-W. Steuerbetrag		
Pachtwert (M):	-9.380.000 € Hotelnutzung 21,17 %	-5%	0,00071	575%	6.589.400 € 26.901,20 €
Ertragswert (MI):	114.550.000 € Hotelnutzung	59%	Steuerbefreiung für Kirche (Ruine nicht) § 3 (1) 4. Satz 1 GrStG		
Ertragswert (MI):	12.660.000 € Gastronomie	7%			
Wert		N.z.e.W-Anteil	RLZ		
Erbbaurecht VW	37.477.000 €	33.235 €	1		
Erbbaurecht SW-	24.502.000 €	177.075 €	1		

Der Marktwert gem. § 194 BauGB nach § 1 ImmoWertV

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren wurde, unter Berücksichtigung der üblichen Nutzung derartiger Objekte und der gegebenen Qualität der Bewertungsdaten, der Marktwert abgeleitet.

Der Marktwert für das mit einem Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) bebauten Grundstück in 01067 Dresden, An der Frauenkirche wird zum Stichtag 20.02.2026, bei sakral, bewertet/geschätzt mit:

192.740.000 €

Kenngrößen

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Plausibilisierung.

gewichtete Standardstufe der baulichen Anlage	4,81	der baulichen Außenanlage	5
relativer Marktwert:	rd.	19.278 €/€/m ² NF in st Median de:	2025 8.335 €/m² NF in sel
relativer Bodenwert (BW-Gemeindefl.)	rd.	3.833 €/€/m ² NF in sehr guter Lage	10.943 €/m² NF Abwei
Ertragswertfaktor - bei fortführung der Sakrale Nutzung		Anfangsrenditen	
Marktwert/Rohhertrag:	rd.	52,3 fache	Rohhertrag/Marktwert: 1,91%
Marktwert/Reinertrag:	rd.	97,4 fache	Reinertrag/Marktwert: 1,03%

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Ausgangsparameter der Bodenrichtwertzone	Werte
NutzflächenVO	G
Bauordnung	M WGH VII
Erlaubte Bautiefe (BauOrdnung) Bauland t 0 m -	50 m
f m ² des Vergleichs-/Bodenrichtwertgrundstückes: laut GAA	500 m ²
WGFZ Vergleichsgrundstück laut Bodenrichtwertkarte	7 für M
3. Bodenrichtwert (Vergleichsfaktor) der Bodenrichtwertzone laut GAA (Vergleichsfaktor) gem. §196 BauGB ohne Wertanteil für den Aufwuchs gem. § 14 ImmoWert V 21: Stichtag 01.01.2024	4.100 €/m ²
Stichtag BRW:	01.02.24
Richtwertnummer:	7056
Entwicklungsstand:	baureifes Land
bauliche Nutzung	M WGH
Erschließungsbeitrag:	frei
Durchschnittlicher Lagewert gem. Gutachterausschuss Dresde	5 = se

AUSSTATTUNG UND DETEILS des Bewertungsgrundstückes	
Bewertungsstichtag:	20.02.26
Flurstück:	11
Anbauart:	freistehend
Art der baulichen Anlage:	Kirche (17.3)
Name der baulichen Anlage:	Dresdner Frauenkirche
Keller	voll unterkellert
Dachraum:	DG voll ausgebaut
Baujahr:	2005
vorhandene m ² Bewertungsgrundstück:	2.381 m ²
Entwicklungsstand:	baureifes Land
bauliche Nutzung:	Gemeindebedarfsfläche
Erschließungsbeitrag:	frei
Abgabenzustand:	frei
vorhandne Tiefe Bewertungsgrundstücks t m:	25,70 m
Bebaute Fläche:	2.123,34 m ²
Umbauter Raum (UR)	91.620 m ³
Gesamtvolumen	40.000 m ³
Monatliche Rückstellung (Erfahrungswerte des "Betreibers")	1,90 €/m ²

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

freistehend

AUSSTATTUNG UND DETEILS der baulichen Anlagen

Standart der baulichen Anlagen	Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche)	14.1
Außenwände	Kalksandstein	
Dächer	aufwendig gegliedert	
Außentüren und Fenster	Spezialverglasung	
Innenwände und -türen	Holzständerbauweise, Holztüren	
Deckenkonstruktion und Treppen	Kalksandstein	
Fußböden	3 Sandstein	
Sanitäreinrichtungen	UG (Krypta-Ebene)	
Heizung	Wärmeluftheizungsanlage (950 kW) Kälteanlage	
Sonstige technische Ausstattung	wenig Steckdosen	
gewichtete Standartstufe der baulichen Anlage	4,81	###

Folgende Modernisierungen wurden gem. Anlage 2 Tabelle 1 ImmoWertV durchgeführt

Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung:	2005
Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2005
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abw)	2005
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2007
Wärmedämmung der Außenwände	2005
Modernisierung von Bädern	2005
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Treppen und I	2005
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2005
Details auf dem Zusatzblatt.	
Bezugsfertig ab:	2005

Architektur und Grundrisse

Kellergeschosse:	1,00	voll u
Vollgeschosse:	7,68	
Faktor für anrechenbares Dachgeschoss:	0,75	
Gasanzahl der Geschosse inkl DG exl. KG:	8,43	
Geschossfläche inkl. DG mit 75 %-Anteil:	17.899,76	m ²
vorhandene WGFZ Bewertungsgrundstück	7,52	0,520
Wohneinheiten	2	
mietrelevante Fläche:	1.462,00	m ²
mietrelevante Zimmer:	3	
gefangene Zimmer:	0	

AUSSTATTUNG UND DETEILS der baulichen Außenanlagen

14.1 Einzelgaragen	0	
Objekttyp 14.1 -14.3	14.1	
14.1 Bauausführungsstandart Einzelgaragen	5	
IHR-Garagen	0,00	€
Baujahr Einzelgaragen 14.1	2005	
Außen-Stellplätze (A-SP)	0	A-SF
IHR - A-SP	0,00	€

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Daten zur WEG

Instandhaltungsrücklage IHR Sondereigentum	0,00	€
Instandhaltungsrücklage gemeinschafts Eigentum	34.500.000,00	€
Gewerbeeinheiten	1	GE
Gewerbefläche	1.300,00	m ²
Instandhaltungsrücklage IHR Gewerbe	0,00	€
Büroeinheiten	0	BE
MEA-WE	1.000	###
MEA-WE Gesamt	1.000	###
Tiefgaragen-Stellplätze (TG-SP)	0	
IHR - TG-SP	0,00	€
MEA - TG-SP	1	
MEA - TG-SP Gesamt	1	

Daten zum Energieausweis (außer Denkmalgeschützte Objekte gem. GEG)

Energieausweisart:	keine Angaben
Gültig bis:	keine Angaben
Energieträger:	keine Angaben
Energiekennwert:	keine Angaben
Energieeffizienzklasse:	keine Angaben

Erbbaurecht

Erbbaurechtskoeffizient (VW-F)	0,82
Restlaufzeit des Erbbaurechts (RLZ)	1 Jahr
Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	20% %

Leibrentenfaktor vorschüssig
Leibrentenfaktor nachschüssig

Zeitpunkt des Überbaus	1973
------------------------	------

3. Bodenrichtwert BRW_0 (Vergleichsfaktor) der Bodenrichtwertzone laut GAA (Vergleichsfaktor) gem. §196 BauGB ohne Wertanteil für den Aufwuchs gem. § 14 ImmoWertV 21: Zeitpunkt des Überbaus 65 €/m²

Nutzung und zukünftige Nutzung

erzeitige Nutzung

Derzeitige Nutzung: sakral genutzt (Typ:17.3:Kirche) gewerblich genutzt wohnwirtschaftlich genutzt genutzt als Wohn- und Geschäftshaus

Zukünftige Folgenutzung

Zukünftige Nutzung: sakral gewerblich wohnwirtsch. WuGHs

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer Marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstückes (hier vorrangig mit dem Ertragswertverfahren).

Zur Kontrolle des erzielten Ergebnisses wurde der Marktwert ein zweites Mal mit einem alternativen Verfahren (hier mit dem Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren) berechnet.

Die Ereignisse werden nachfolgend zusammengestellt. Abweichungen zwischen den Verfahrensergebnissen sind in der unterschiedlichen Qualität der verfügbaren Bewertungsdaten (Mieten, Bodenwert, Herstellungskosten) und im Ermessensspielraum bzw. üblichen Schätzungsgenauigkeit begründet, denn beide Verfahren ermitteln bei gleich guten Marktdaten grundsätzlich einen identischen Verfahrenswert.

Wahl der Wertermittlungsverfahren

Auswahl	Grundstücksart	Beispiele	marktkonforme Verfahren für den Teilmarkt	
			Vorrangig	stützend zur Plausibilisierung
<input type="radio"/>	unbebaut	Bauland, Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	Vergleichswertverfahren	
<input type="radio"/>	unbebaut mit vertraglich gesicherter Pacht / Miete	Parkplätze, Werbeflächen	Vergleichswertverfahren	Ertragswertverfahren
<input type="radio"/>	Wohnungs- und Teileigentum	Eigentumswohnungen / Teileigentume	Vergleichswertverfahren	Ertrags- bzw. Sachwertverfahren
<input type="radio"/>	bebaut, üblicherweise vorrangig zur Ertrags-erzielung genutzt	Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industriegrundstücke	Ertragswertverfahren	Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren
<input checked="" type="radio"/>	bebaut, üblicherweise nicht zur Ertrags-erzielung genutzt	Ein- und Zweifamilienhäuser, bebaute Ferienhausgrundstücke	Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren; evtl. Vergleichswertverfahren

individueller Wohnungsbau, Villa, freistehend, Bestand bis Bj. 2021, Auswertung nach Wohnlage									
	Lage	Jahr	Käufe	KP/WF	f m ²	WF	KP/vSW	KP/RoE	LIZI
Seite 35	alle Lagen	2025	5	4.095	900 m ²	205 m ²			
Seite 35	sehr gut	Median	2025	3	8.335	900 m ²	205 m ²		

individueller Wohnungsbau, Zweifamilienhäuser, freistehend, Bestand bis Bj. 2021, Auswertung nach Wohnlage									
Seite 35	alle Lagen	2025	24	2.425	795 m ²	200 m ²			
Seite 35	gut	Median	2025	8	2.930	935 m ²	225 m ²		

Zweifamilienhäuser, Weiterverkauf, freistehend, Bj 1919 - 1949, Auswertung nach Restnutzungsdauer RND									
	RND	Jahr	Käufe	KP/WF	f m ²	WF	KP/vSW	KP/RoE	LIZI
Seite 95	alle 21 - 35	Median	2025	17	2.444	800 m ²	0,99	29,27	0,82
Seite 95	56 - 70	Median	2025	3	2.399	900 m ²	1,09	26,52	0,83
Seite 95	21 - 35	Median	2025	7	2.399	950 m ²	1,10	26,52	0,83

Wohneigentum, Weiterverkauf, Bj 1921 - 1949, saniert 1990 - 2021, Auswertung nach Wohnfläche									
	Wohnfläche	Jahr	Käufe	KP/WF	f m ²	WF	KP/vSW	KP/RoE	LIZI
Seite 100	alle	Median	2025	104	5.836	83 m ²		21,70	2,32
Seite 100	49 - 70 m ²	Median	2025	20	6.536	60 m ²			
Seite 100	113 - 173 m ²	Median	2025	17	5.956	125 m ²			
Seite 100	alle	Median	2025	104	2.316	63 m ²		21,70	2,32
Seite 100	46 - 70 m ²	Median	2025	62	2.214	61 m ²	1,10	20,83-28,55	-2,93-1,76
Seite 100	112 - 130 m ²	Median	2025	17	2.444	114 - 130			

Wohneigentum, Weiterverkauf, Baujahr 1921 - 1945, Sanierungsjahr bis 2021, Auswertung nach Merkmalen									
	Merkmal	Jahr	Käufe	KP/WF	f m ²	WF	KP/vSW	KP/RoE	LIZI
Seite 102	alle	Median	2025	44	4.062	101 m ²			
Seite 102	Denkmal	Median	2025	44	4.062	101 m ²			
Seite 102	mit Aussicht	Median	2025	40	4.098	107 m ²			
Seite 102	Unvermietet	Median	2025	29	4.225	112 m ²			
Seite 102	Denkmal	Median	2025	65	2.408	65 m ²			
Seite 102	keine Terrasse	Median	2025	21	2.116	60 m ²			
Seite 102	Unvermietet	Median	2025	34	2.445	66 m ²			
Seite 102	alle	Median	2025	104	2.316	63 m ²			
Ergebnisse meiner Berechnung				19.278		2.292 m ²	0,40	52,30	-0,90

Zweifamilienhäuser, Weiterverkauf, freistehend, Sanierungsjahr 1990-2021, Auswertung nach Gebäudestellung									
	Gebäudestellung	Jahr	Käufe	KP/WF	f m ²	WF			
Seite 42	freistehend		2						

Zweifamilienhäuser, Weiterverkauf, freistehend, Bj 1990-2021, Auswertung nach Stadtteil (keine Daten zu Sanierungsjahr 1990-202)									
	Stadtteil	Jahr	Käufe	KP/WF	f m ²	WF			
Seite 50	Altstadt I	Median	2025	7	4.690	bis max.	5.715		
Seite 50	Bühlau	Median	2025	4	2.715				

Marktdaten

Zweifamilienhaus (ZFH) freistehend		Liegenschaftszinssätze (LSZ)				Median	
Datenquelle	RND	Käufe	min.	Median	max.		
Seite 88	21 - 35	17	-2,12	0,82	2,78	2.369 €/m² WF	
Seite 88	alle	20	-1,2	0,83	2,78	2.449 €/m² WF	
MFH / WGH /		Rohertragsfaktoren				Median	
Datenquelle	RND	Käufe	min.	Median	max.		
Seite 89	21 - 35	51	15,21	23,44	45,59	2.063 €/m² WF	
ALLE		RND	Käufe	min.	Median	max.	Median
Seite 95	21 - 35	7	23,1	26,52	34,98	2.399 €/m² WF	
MFH			Angebotsmieten				
Datenquelle	Größe	Angebote	min.	Median	max.	Median	
Immowert	190 m²		1.570 €	Mittel	2.370 €		
			8,26 €/m² WF	10,37 €/m² WF	12,47 €/m² WF		
immowelt	66 m²		439 €	Mittel	695 €		
			6,65 €/m² WF	8,59 €/m² WF	10,53 €/m² WF		

1.3 Lage

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird hinsichtlich ihres Werts insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:

Parameter/Kriterium	Dresden	Freital	Dorf
Markt			
Beschäftigungsniveau	8	5	7
Relative Erschwinglichkeit	4	8	8
Leerstandsrate	9	3	6
Zinsrate	8	7	8
Haushaltseinkommen	8	5	9
Finanzierungszugang	7	5	8
Neubau-Aktivitäten	8	2	6
Aktive Marktangebote	8	5	5
Verkaufsvolumina	9	4	7
Bevölkerungstimmung	7	5	7
Industrie- und Gewerbestruktur	9	3	8
Verkehrsverbindungen	10	3	7
Trends der Immobilienwerte	10	6	8
Verkaufszeiten	10	3	7
Vermietungsmarkt/Trend	9	2	8
Politische Landschaft	8	4	8
Medienzugänge	7	7	9
Großfahrten/Großereignisse	7	7	8
	8	4	7

Bewertung in Zahlen von 1 bis 10

1 = investment-unfreundlichster Wert

10 = investment-freundlichster Wert

1.3 Lage

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird hinsichtlich ihres Werts insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:

Parameter/Kriterium	Erfüllungsgrad			Kurzbeschreibung
	Dresden	Freital	Dorf	
Mikrolage (lokale Umgebung)	9	7	5	Lebensmittelversorgung in unmittelbarer Nähe, komplette Infrastruktur, Naherholung
Makrolage (Bezirksumgebung)	9	7	3	Nähe zu SCS, Raum Wien-Süd, Schulen, Sportstätten, Arbeitsstätten usw.
verkehrstechnische Erreichbarkeit öffentlich	9	5	4	Öffentliches Busnetz und Bahnanbindung in der Nähe
verkehrstechnische Erreichbarkeit Individual	8	6	6	Autobahnanschluss zu A2, A21, A23, S2 in 1-3km Entfernung.
Beeinträchtigung durch Lärm und Abgasen	5	6	8	sehr geringe Emissionsbeeinträchtigung durch Individualverkehr
	8	6	5	

Bewertung in Zahlen von 1 bis 10

1 = investment-unfreundlichster Wert

10 = investment-freundlichster Wert

Zusatzblatt - Marktanpasung der vorläufigen Verfahrenswerte zur Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse

§7 Absatz 2 ImmoWertV 21: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Hier werden also Merkmale, welche weder in der Marktanpassung des Bodenrichtwerts (BRW) noch beim Sachwertfaktor (SWF) berücksichtigt wurden, gewürdigt und in Ansatz gebracht.

	Sachwert W	Sachwert G	Ertragswert W	Vergleichswert	Sachwert	Ertragswert W	Beleihungswert
	ImmoWertV	ImmoWertV	ImmoWertV	ImmoWertV	BelWertV	BelWertV	BelWertV
= 12. vorl. Verfahrenswert	= 108.321.767 €	113.382.979 €	439.617,00 €	28.681.516,00 €	95.419.200,00 €	4.342.698,00 €	24.379.288,60 €
RND	49 Jahre	49 Jahre	59 Jahre				
14. vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen / Herstellungskosten der baulichen Anlagen einschl. Baunebenkosten und 19 MwSt. zum Stichtag: regional angepasst für ZFH im Bj 2010 inkl Baur							
SWF Marktanpassungsfaktor gem. § 21 ImmoWert V vom GAA	SWF-W	SWF-G	LSZ-W	Vergleichswertfaktor	SWF	LSZ	BelWertFaktor
Gesetzliche Grundlage	§ 21 ImmoWert V	§ 21 ImmoWert V	Miete/WF	§ 22 ImmoWert V	BelWert	BelWert	BelWertV
Marktanpassungsfaktor gem. § 21 ImmoWert V vom GAA DD	vom GAA DD	vom GAA DD	vom GAA DD	vom GAA DD	BelWert	BelWert	BelWertFaktor
Nachhaltig erzielbare Mieterträge	x 22,43 €/m² WF		22,67 €/m² WF		1	115,26 €/m² NF	23160324,17
Regionalfaktor auf NHK	x 1	1,00			1		1
Sicherheitsabschlag	keiner	keiner	keiner	keiner	15%		15%
Faktor SW-F-W & LSZ-W gem. § 21 ImmoWert V vor	x 0,40		-0,90%				
Faktor SW-F-G & LSZ-G gem. § 21 ImmoWert V vor	x	1,00	-1,40%	0,5	1,00	9,39%	0,95
Faktor gem. § 7 Abs. 2 i. V.M § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWert V 21 MarktanpassungsF. vom GAA DI			78,30			10,52	
Regionalfaktor gem. Satz 2 ImmoWert V 21 vom Gu	x 1,00	1,00	1	1	1	1	1
Marktkorrektur um	-150,00%	0,00%	99,01%	-100,00%	0,00%	90,49%	-5,26%
Marktkorrektur um	-64.993.060 €	0 €	43.744.494 €	-14.340.758 €	0 €	41.342.485 €	-1.218.965 €
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	43.328.707 €	113.382.979 €	44.184.111 €	14.340.758 €	95.419.200 €	45.685.183 €	23.160.324 €

Die **Gesamtnutzungsdauer** (GND) bezeichnet gemäß § 4 ImmoWertV die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Modellansätze für durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses anhand Bewertungsgesetz (BewG) Anlage 22 (zu § 185 Absatz 3 Satz 3, § 190 Absatz 6 Satz 1 und 2) Gesamtnutzungsdauer ImmoWertV.
https://www.buzer.de/Anlage_22_BewG.htm

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen. Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Art der baulichen Anlage	GND
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser	<input type="radio"/> 80 Jahre
Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung	<input type="radio"/> 80 Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude	<input checked="" type="radio"/> 70 Jahre
Geschäftshäuser	<input type="radio"/> 60 Jahre
Bürogebäude, Banken	<input type="radio"/> 60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	<input type="radio"/> 40 Jahre
Kindergärten, Schulen	<input type="radio"/> 50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	<input type="radio"/> 50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	<input type="radio"/> 40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	<input type="radio"/> 40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	<input type="radio"/> 40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	<input type="radio"/> 30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	<input type="radio"/> 50 Jahre
Einzelgarage	<input type="radio"/> 60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	<input type="radio"/> 40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	<input type="radio"/> 40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	<input type="radio"/> 40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	<input type="radio"/> 30 Jahre

Der Unterzeichner geht für die Wertermittlung, gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses Dresden, von einer Gesamtnutzungsdauer für Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude, von 70 Jahren aus.

anhand Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer und § 4 Abs. 2 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) https://www.buzer.de/Anlage_1_ImmoWertV.htm
gemäß Bewertungsgesetz (BewG) Anlage 22 (zu § 185 Absatz 3 Satz 3, § 190 Absatz 6 Satz 1 und 2) Gesamtnutzungsdauer https://www.buzer.de/Anlage_22_BewG.htm

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken ... im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Ich setze einen Aufschlag zwischen **7,0%** bis 10% an.

Rendite 30-jähriger Bundesanleihen gem. § 12 Abs. 4 BeIWertV zum ST	Donnerstag, 23. März 1911	3,39%
Mindestkapitalisierungszinssatz für gewerbliche Objekte 4,5 bis 6,5 %		4,50%

§ 12 Absatz (4) Satz 1 Der bei im Inland belegenen Objekten in Ansatz zu bringende **Kapitalisierungszinssatz (LSZ)** beträgt vorbehaltlich des **Satzes 3 (Aufschläge min.+4,5+1,5%)** und des **Absatzes 5 (-0,5%)** bei wohnwirtschaftlicher Nutzung min 3%, bei **gewerblicher Nutzung** mindestens **4% über** der nach **DIN 1333** auf die **erste Nachkommastelle gerundeten** von der **Deutschen Bundesbank** veröffentlichten **Rendite 30-jähriger Bundesanleihen** zuzüglich etwaiger für einzelne Nutzungsarten nach **Anlage 3 (Zuschläge)** zu berücksichtigender Aufschläge.

Risikoaufschlag: Sakralbau (Kirchen, Kapellen) schwer drittverwendungsfähig gem. § 12 Abs. 4 BeIWertV	0,0%
--	-------------

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gem § 33 ImmoWertV 21 aus der Liegenschaftsspanne aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss Dresden gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV 21

-2,12	Minimaler Zins:	%
2,78	Maximaler Zins:	%

Risikofaktor	Ausprägung			Risikofakt
R 1.1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser	Sehr gute repräsentative Lagen, oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung ●	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung ○	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen ○	0
R 1.2) Lage für Einkaufszentren und Gewerbeparks	Sehr gute bis gute Lage in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung. Lagen am Rande derartiger Städte in sehr guter Verkehrslage (sehr gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug oder öffentlichen Verkehrsmitteln). ○	Gute bis mittlere Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in mittelgroßen Städten. Lagen im Nahbereich derartiger Städte. Sehr gute bis mittlere Lagen in Kleinstädten oder Märkten mit wirtschaftlich regionaler Bedeutung. Lage in Kleinstädten. ○	Schlechte bis sehr schlechte Lagen in allen Städten oder Orten. ○	
R 2) Gestaltung der Mietverträge	Indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge ●	Indexierte Mietverträge ○	Kurzfristige Mietverträge ○	0
R 3) Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter. ●	Normale Verhältnisse ○	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben. ○	0
R 4) Gebäudekundliche Konzeption	Überzeugend ●	Mittel ○	Weniger überzeugend ○	0
R 5) Restnutzungsdauer	< 30 Jahre ○	30 bis 50 Jahre ●	> 50 Jahre ○	1
R 6) Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot. ●	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage. ○	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage. ○	0
R 7) Größe des Objekts	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße ○	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße ○	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße ●	2
Risikoausprägung gesamt:				3
Objektspezifischer Zins:				-0,01
LSZ-G:				6,49%

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken ... im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gem § 33 ImmoWertV 21 aus der Liegenschaftsspanne aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss Dresden gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV 21

-1,33	% Minimaler Zins
0,61	% Maximaler Zins

Villa Gesamt

Risikofaktor	Ausprägung					Risikofaktor	Gewicht (W)
R 1) Lage- definition gem. Modell des GAA DD	Sehr gute Lage. Absolut ruhige Wohnlage in aufgelockerter, ein- bis dreigeschossiger Bauweise bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zur Innenstadt und Freizeleinrichtungen. Innenstadtnahe Lagen mit hoher Individualisierung und hohem Wohnkomfort. Kernbereich in repräsentativer Lage.	Gute Lage. Ruhige Wohnviertel in aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch gebiete mit großen Wohnprojekten mit starker Durchgrünung und Aussichts- und günstiger Verkehrsanbindung 2022 KP ZFH/€/m² 2180 - 5.445 - 3.410 Median 3.410 aus 8 Verkäufen 2023 KP EFH/€/m² 2.025 - 5.040 Median 2.930 aus 8 Verkäufen	Mittlere Lage. Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind Wohngebiete der gewachsenen Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freifläche haben.	Einfache Lage, gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freifläche und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Gebieten; hierzu gehören die Lage inmitten/oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Bepflanzung und Begrünung.	Dörfliche Lage, Ländliche Struktur, vom Stadtgebiet räumlich getrennt u. in der Regel nur durch Individualverkehr gut erreichbar. Unzureichende Infrastrukturausstattung auch hinsichtlich der Sicherstellung des täglichen Bedarfs. In der weitgehend erhalten gebliebenen dörflichen Struktur sind individuelles Wohnen in naturnahem Wohnumfeld, landwirtschaftliche Betriebe sowie kleinere emissionsarme Handwerks- und Gewerbebetriebe zu finden. Zu unterscheiden sind in diesem Bereich die nach 1900 entstanden Eigenheimgebiete [dörflich (Plan)] und die ursprünglichen Dorfgebiete (MD)	0	0,1
R 2) Gestaltung der Mietverträge	Indexierte, langfristige, vermietlerfreundliche Mietverträge gem. § 557 b und §§ 556 und § 560 BGB oder unindexierte (BOGs)	Indexierte, langfristige Mietverträge 557 b BGB	Staffel Mietverträge gem. § 557 a BGB	Mittelfristige Mietverträge gem. § 577 Abs. 1 BGB	Kurzfristige Mietverträge, Kappungsgrenze gem. § 558 Abs. 3 BGB	1,5	0,3
R 3) Bonität der Mieter	Überdurchschnittliche Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben	Problembereich	0	0,05
R 4) Gebäude- kundliche Konzeption	Herausragend	Überzeugend	Mittel	Weniger überzeugend	gefangene Zimmer	0	0,1
R 5) Rest-nutzungs- dauer (RND)	Neubau bis 70 Jahre RND oder Liquidationsobjekten im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21	69 bis 41 Jahre RND	40 bis 30 Jahre RND	< 30 Jahre	< 20 Jahre RND oder Liquidationsobjekte im Sinne des § 43 ImmoWertV 21	0,5	0,05
R 6) Markt- situation	Steigende Verkaufspreise und steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in dem zu bewertenden Teilmarkt ist größer als das Angebot.	Stabile Verkaufspreise und steigende Erträge oder das Immobilienangebot in dem zu bewertenden Teilmarkt ist gleich der Nachfrage.	Stabile Verkaufspreise und Erträge oder das Immobilienangebot in dem zu bewertenden Teilmarkt ist gleich der Nachfrage.	Sinkende Verkaufspreise und stabile Erträge oder das Immobilienangebot in dem zu bewertenden Teilmarkt ist gleich der Nachfrage.	Sinkende Verkaufspreise und sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in dem zu bewertenden Teilmarkt ist größer als die Nachfrage.	0	0,35
R 7) Größe des Objekts	Für die zu bewertende Objektart typische Wohnflächen; 2022 Median: 215 m², 2023 Median: 225 m² (in guter Lage) gemäß GAA DD		Weniger als die für diese Objektart typische Wohnfläche		Mehr als die für diese Objektart typische Wohnfläche	0	0,05
Risikoausprägung gesamt:						2	1
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz: -0,01							

Miteigentumsanteile

MEA-WE	1.000	: 1.000		Miteigentumsanteile am gesamten Bewertungsobjekt
MEA-STPL	1	: 1		Miteigentumsanteile an den Stellplätzen
IHR-GE	34.500.000,00 €		34.500.000,00 €	Anteile an der Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum
IHR_StPI	-	€	0,00 €	Miteigentumsanteile an der Stellplatzrücklage

Zusatzblatt - Berechnungen für Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOGs)

§ 8 ImmoWertV 21: Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Hier werden also Merkmale, welche weder in der Marktanpassung des Bodenrichtwerts (BRW) noch beim Sachwertfaktor (SWF) berücksichtigt wurden, gewürdigt und in Ansatz gebracht.

= 12. Marktangepasster vorl. Verfahrenswert	=	Sachwert 113.382.979,00 €	Ertragswert 44.184.111,00 €
--	---	-------------------------------------	---------------------------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale für die Vergleichswertermittlung

Sondereigentum in voller Höhe angerechnet		0 €	0 €
dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet / anteilig nach Miteigentumsanteilen angerechnet			
Miteigentumsanteile	1.000 / 1.000	0 €	0 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale für die Sachwertermittlung

(2) Bauschäden/Sannierungsmaßnahmen	dem Sondereigentum in voller Höhe angerechnet		
pauschaler Zuschlag auf 12.	x 1	0 €	0 €
- Abschlag zur Berücksichtigung Bautenstand bei Neubau nach WF		-36.404.903 €	-36.404.903 €
Putzschäden beheizbarer Wintergarten		100 €	100 €

Gemeinschaftseigentum

+ Regenwasserzisterne		0 €	
+ Klimaanlage im EG + 1.OG		0 €	
+ Zuschlag für Aufwuchs §14 (4) ImmoWertV	1,00	0 €	
- Abschlag zur Berücksichtigung Bautenstand BGF		0 €	
- Sanierungskosten notwendig zum Erreichen einer gewisser Energieausweisklasse			
notwendige Instandsetzung der baulichen Anlagen			
- Feuchtigkeitsschäden	-	0 €	
- Putzschäden	-	0 €	
notwendige Instandsetzung der baulichen Außenanlagen			
- Feuchtigkeitsschäden	-	0 €	
- Putzschäden	-	0 €	
Miteigentumsanteile	1.000 / 1.000	0 €	0 €
Sanierungskosten notwendig zum Erreichen einer gewisser Energieausweisklasse			
		0 €	
Instandhaltungsrücklage IHR Sondereiger	+	0 €	
Instandhaltungsrücklage IHR Gewerbe	+	0 €	
Instandhaltungsrücklage IHR Stellplätze	+	0 €	
Gemeinschaftseigentum anteilig nach Miteigentumsanteilen angerechnet			
Instandhaltungsrücklage IHR Gemeinschaftseigentum p.		34.500.000 €	
Miteigentumsanteile	1.000 / 1.000	34.500.000 €	34.500.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale für die Ertragswertermittlung

(1) besondere Ertragsverhältnisse - miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen					
- Kap. Mietdifferenz Wohnung	€ p.a. x RND :	x	49,0 Jahre	0 €	0 €
- Kap. Mietdifferenz Einzelgar	€ p.a. x RND :	x	49,0 Jahre	0 €	0 €
Plausibilisierung - das Mietausfallwagnis beträgt zum Vergleich 3926 €.					
+ Overrent	0,00 € p. a. x RND =	x	49 Jahre	0 €	0 €
Kapitalwert d€	0,00-fache	x	1	0 €	0 €
- 1. Lehrstand/Mietausfall (ka	p. a. x RND =	x	1	0 €	0 €
- Vermarktungskosten MMx1,	3.360,00 € MMx1,19 x		0	0 €	0 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale für die Bodenwertermittlung

(3) Abrisskosten § 8 (3) ImmoWertV 21 x 1 0 €

(4) Bodenverunreinigungen

dem Sondereigentum zugeordnet / in voller Höhe angerechnet 0 € 0 €

dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet / anteilig nach Miteigentumsanteilen angerechnet 0 €

Miteigentumsanteile 1.000 / 1.000 0 € 0 €

_____		0 €
_____	+	0 €
_____	+	0 €

(5) Bodenschätze

dem Sondereigentum zugeordnet / in voller Höhe angerechnet 0 € 0 €

dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet / anteilig nach Miteigentumsanteilen angerechnet 0 €

Miteigentumsanteile 1.000 / 1.000 0 € 0 €

_____		0 €
_____	+	0 €
_____	+	0 €

(6) grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen gem. § 46 ImmoWertV 21

(1) grundstücksgleiche Rechte

- Erbbaurechte siehe ErbbauRG x 1 0 €

(2) weitere beschränkte dingliche Rechte

Wegerecht / Leitungsrecht
 Vormerkung
 Reallast (Pflichtverpflichtungen, Zahlung einer Leibrente, Lieferung von Nahrung, Energie, Wasser u. ä.)

(3) Baulasten siehe Baulastenverzeichnis x 1 0 €

(4) grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums

- Denkmalschutzvorschriften in Bodenwert x 1 0 € 0 €
 - Kosten zur Herstellung der Legalität (Brandschutz, nachträglicher Legalisierung)
 - Abrisskosten 0 x 17.901 m² WF 0 € 0 €

(5) miet-, Pacht- und wohnrechtliche Bindungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung

13. +/- Anrechnung/Abschlag für BOGs -1.904.803 € -1.904.803 €

= 14. Verfahrenswert		Sachwert	Ertragswert
		111.478.176,00 €	42.279.308 €

zzg. Rundungsbetrag mit besonderer Vorsicht	4	1.824,00 €	692 €
---	---	------------	-------

= Verkehrswert gemäß §194 BauGB auf volle	≈	= rd.	111.480.000 €	42.280.000 €
---	---	-------	---------------	--------------

entspricht dem 577,54-fache 225,06-fache
 Wohnfläche 76.252 €/m² 28.919 €/m²
 Basis: vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21)

Für die Kirche (17.3), An der Frauenkirchein 01067 Dresden mit vortgesetzter sakraler Nutzung

Nutzung Gewerbe

Flurstück	11	Wertermittlungsstichtag:	20.02.26
Baupreisindex (2015 = 100):	212,6	= Faktor	2,126 für Gewerbe Erläuterung (siehe nächste Seite)
Epochenaufschlag	40%	1,4	1,4 aufgrund des Erscheinungsbildes
Ausstattungsauflschlag	20%	1,2	1,2 aufgrund der signifikanten Bestandteile
Regionalfaktor			1,00

Typ	Gebäude	NHK 2010 €/m² BGF inkl BNK	BGF	NHK 2010	durchschn.HK zum ST	GND	RND	AWMF	Modellherstellung s-kosten zum ST
17.3	Sakralbau	2.269 €/m² BGF	17.901 m² BGF	40.617.369 €	145.072.245 €	70 Jahre	49 Jahre	0,70	101.550.572 €
14.1	Einzelgarage	780 €/m² BGF	0 m² BGF	0 €	0 €	70 Jahre	49 Jahre	0,70	0 €
14.3	TG SP *1,,2 de	780 €/m² BGF	0 m² BGF	0 €	0 €	70 Jahre	49 Jahre	0,70	0 €
Summe									101.550.572 €

HK der baulichen Anlagen inkl. BNK und MwSt. (16% - 1.1.2007 auf 19 %) zum ST		101.550.572 €
wertmäßiger Ansatz der Außenanlagen gemäß GAA DD 3-5% des alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen	3%	+ 3.046.517 €
		= 104.597.089 €
Baunebenkosten §16 (3) BelWertV	0% (min. 15% max 20%)	+ 0 €
Herstellungskosten inkl. BNK		= 104.597.089 €

Bodenwert

Grundstücksgröße	2.381 m²	
lageangepasster abgabenfreier Bodenrichtwert am Stichtag	4.100 €/m²	
Umrechnungskoeffizient Gemeindebedarfsabschlag 10 - 30 v. H.	0,900	
Bodenwert Gemeindefläche		+ 8.785.890
abgezinsten Bodenrichtwert		= 113.382.979 €
Vorläufiger Sachwert		
Sachwertfaktor lt. GGA Dresden (automatisches Berechnungstool im Grundstücksmarktbericht)		x 1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		= 113.382.979 €

§ 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Substanzerhaltungsaufwand kapitalisiert mit -1 % über die RND		- 0 €
Instandhaltungsrücklage der Stiftung		+ 0 €
Wohnrecht		+ 0 €
Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel gesamt		+/- 0 €
Verfahrenswert		= 113.382.979 €
Rundung		+ -2.979 €
Sachwert gerundet auf volle 10.000 € mit vortgesetzter sakraler Nutzung		≈ 113.380.000 €

Kenngrößen

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Ergebniskontrolle.

gewichtete Standardstufe der baulichen Anlage	=	4,81
gewichtete Standardstufe der baulichen Außenanlage	=	5,00
relativer Marktwert:	rd.	77.553 €/m²
relativer Bodenwert:	rd.	47.620 €/m²

Ansatz für die Substanzerhaltung

Monatliche Rückstellung:	5,96 €/m² BGF/Monat (Erfahrungswerte des "Betreibers")
BGF:	17.901 m² ohne Garage 1,02 TG-SP NF:BGF
Jährliche Rückstellung	1.280.000 €/Jahr
Monatliche Rückstellung:	5,96 €/m² BGF/Monat (Erfahrungswerte des "Betreibers")
BGF:	17.901 m²
Jährliche Rückstellung	1.280.280 €/Jahr
Restnutzungsdauer	59 Jahre RND
Kapitalisierungszinssatz	-0,90% LSZ-M

Kapitalisierung bei -1 % und 59 Jahre jährlich nachschüssig

Kapitalisierungsfaktor **78,30**
 =WENN(A14=1;(1/i);WENN(A14=2;(1-(1+(i))^n)/(i);WENN(A14=3;(((1+i)^n)-1)/(((1+i)^(n-1))*((1+i)-1));0)))

kapitalisierte Rückstellung 78,30 x 1.280.280 € = **100.245.924 €**

2

Ro[∞] Rn
 Optionsfeld 1 Optionsfeld 2
 unendlicher E jährlich nachschüssig

Rnv
 Optionsfeld 8
 jährlich vorschüssig

Ermittlung Bautenstand/Bauvortschritt Neubau

Kir freistehend voll unterkellert DG voll ausgebaut
 Leistungsbereiche (Kostengruppe 300 Rohbau, 400 ausbau inkl. 19 %MwSt)

Kosten pro m² Bruttogrundfläche

Quelle: BKI Baukosten 2011

Preisstand I/2011 (2010=100)

Index I/2014

BGF

	79,5
	170,7
17.901 m ²	

	€/m ² BGF	Baukosten in €	Bautenstand in %	verbaute Kosten in €	Fertigstellungskosten in €
Baustelleneinrichtung	160 €/m ²	2.864.160 €	100%	2.864.160 €	0 €
Erdarbeiten	255 €/m ²	4.564.755 €	100%	4.564.755 €	0 €
Spezialtiefbauarbeiten	15 €/m ²	268.515 €	100%	268.515 €	0 €
Entwässerungskanalarbeiten	51 €/m ²	912.951 €	100%	912.951 €	0 €
Drän- und Versickerungsarbeit	29 €/m ²	519.129 €	100%	519.129 €	0 €
Mauerarbeiten	890 €/m ²	15.931.890 €	100%	15.931.890 €	0 €
Betonarbeiten	1.029 €/m ²	18.420.129 €	100%	18.420.129 €	0 €
Natur- und Betonwerksarbeiten	44 €/m ²	787.644 €	100%	787.644 €	0 €
Zimmer- und Holzbauarbeiten	584 €/m ²	10.454.184 €	100%	10.454.184 €	0 €
Stahlbau	36 €/m ²	644.436 €	100%	644.436 €	0 €
Abdichtung	73 €/m ²	1.306.773 €	100%	1.306.773 €	0 €
Dachdecker	292 €/m ²	5.227.092 €	100%	5.227.092 €	0 €
Dachabdichtung	51 €/m ²	912.951 €	100%	912.951 €	0 €
Klemtner	102 €/m ²	1.825.902 €	100%	1.825.902 €	0 €
Rohbau					
Putzarbeiten	467 €/m ²	8.359.767 €	100%	8.359.767 €	0 €
Fliesenleger	219 €/m ²	3.920.319 €	100%	3.920.319 €	0 €
Estricharbeiten	146 €/m ²	2.613.546 €	100%	2.613.546 €	0 €
Fenster und Außentüren	481 €/m ²	8.610.381 €	100%	8.610.381 €	0 €
Tischlerarbeiten	306 €/m ²	5.477.706 €	100%	5.477.706 €	0 €
Parkett	146 €/m ²	2.613.546 €	100%	2.613.546 €	0 €
Rollladen	88 €/m ²	1.575.288 €	100%	1.575.288 €	0 €
Metallbauarbeiten	233 €/m ²	4.170.933 €	100%	4.170.933 €	0 €
Malerarbeiten	168 €/m ²	3.007.368 €	100%	3.007.368 €	0 €
Bodenbeläge	80 €/m ²	1.432.080 €	100%	1.432.080 €	0 €
hinterlüftete/vorgehängte Fass	7 €/m ²	125.307 €	100%	125.307 €	0 €
Trockenbau	102 €/m ²	1.825.902 €	100%	1.825.902 €	0 €
Ausbau					
Wärmeversorgungsanlagen	540 €/m ²	9.666.540 €	100%	9.666.540 €	0 €
Gas- und Wasserinstalation	124 €/m ²	2.219.724 €	100%	2.219.724 €	0 €
Abwasserinstalationsarbeiten	73 €/m ²	1.306.773 €	100%	1.306.773 €	0 €
Sanitäreinrichtungen	197 €/m ²	3.526.497 €	100%	3.526.497 €	0 €
Dämmarbeiten an betriebstech	22 €/m ²	393.822 €	100%	393.822 €	0 €
Blitzschutz	7 €/m ²	125.307 €	100%	125.307 €	0 €
Niederspannungsanlagen	212 €/m ²	3.795.012 €	100%	3.795.012 €	0 €
Ersatzversorgungsanlagen	22 €/m ²	393.822 €	100%	393.822 €	0 €
Leuchten	7 €/m ²	125.307 €	100%	125.307 €	0 €
elektroakustische Anlagen, Spi	15 €/m ²	268.515 €	100%	268.515 €	0 €
Kommunikationsnetze	15 €/m ²	268.515 €	100%	268.515 €	0 €
raumluftechnische Anlagen	36 €/m ²	644.436 €	100%	644.436 €	0 €
Gebäudetechnik					
Summe	7.324 €/m²	131.106.924 €		#####	0 €
Baustand in %	100%				
Indizierung G 170,7 / 79,5	2,147				0 €
regionaler Anpasungsfaktor	1,00				0 €
zzgl. Baunebenkosten	16%				0 €
zzgl. Außenanlagen	3%				0 €
Fertigstellungskosten inkl. Baunebenkosten					0 €
Zuschläge Rückbau	10%	pauschal			0 €
Fertigstellungskosten					0 €

Ermittlung Bautenstand/Bauvortschritt Neubau

Kirche (freistehend voll unterkellert DG voll ausgebaut HK 2005 = 89.672 € /m2 WF / 1.004 €
 Leistungsbereiche (Kostengruppe 300, 400 inkl. 19 %MwSt) objektbezogene Preis Anpassungsfaktor = **89,31474104**

Kosten pro m² Wohnfläche

Quelle: Baukosten Neubau 2010 Schmits/Gerlach/Meisel

Preisstand W II/2025 (2010=100) 170,7

Index W I/2006 79,5

Wohnfläche 1.462 m²

Leistungsbereiche	€/m² WF	Baukosten in €	Stand in %	verbaute		Fertigstellungskosten		Alte Baupreise von 2011 ?
				Kosten in €		in €	in %	
Erd-, Mauer-, Betonarbeiten	40.192 €/m²	58.760.704 €	100%	58.760.704 €		0 €	0,0%	450 €/m²
Putz/Trockenbau	13.576 €/m²	19.848.112 €	100%	19.848.112 €		0 €	0,0%	152 €/m²
Zimmerer	7.592 €/m²	11.099.504 €	100%	11.099.504 €		0 €	0,0%	85 €/m²
Dachdecker	6.699 €/m²	9.793.938 €	100%	9.793.938 €		0 €	0,0%	75 €/m²
Fassade	13.844 €/m²	20.239.928 €	100%	20.239.928 €		0 €	0,0%	155 €/m²
Sanitär	7.770 €/m²	11.359.740 €	100%	11.359.740 €		0 €	0,0%	87 €/m²
Heizung/Lüftung	7.860 €/m²	11.491.320 €	100%	11.491.320 €		0 €	0,0%	88 €/m²
Elektroinstalation	4.555 €/m²	6.659.410 €	100%	6.659.410 €		0 €	0,0%	51 €/m²
Fenster	6.163 €/m²	9.010.306 €	5%	450.515 €	8.559.791 €	8.559.791 €	66,3%	69 €/m²
Tischler	3.751 €/m²	5.483.962 €	100%	5.483.962 €		0 €	0,0%	42 €/m²
Estrich	3.126 €/m²	4.570.212 €	5%	228.511 €	4.341.701 €	4.341.701 €	33,7%	35 €/m²
Bodenbeläge	2.947 €/m²	4.308.514 €	100%	4.308.514 €		0 €	0,0%	33 €/m²
Fliesen	3.394 €/m²	4.962.028 €	100%	4.962.028 €		0 €	0,0%	38 €/m²
Maler	3.841 €/m²	5.615.542 €	100%	5.615.542 €		0 €	0,0%	43 €/m²
Treppenanlage/Schlosser	3.930 €/m²	5.745.660 €	100%	5.745.660 €		0 €	0,0%	44 €/m²
sonstiges	1.161 €/m²	1.697.382 €	100%	1.697.382 €		0 €	0,0%	13 €/m²
Summe	130.401 €/m²	190.646.262 €		177.744.770 €	12.901.492 €	12.901.492 €	100,00%	1.004 €
Baustand in %	88%							Objektbezogener BPI
Indizierung 171 / 79,5	2,147					27.699.503 €		
regionaler Anpassungsfaktor	1					27.699.503 €		
zzgl. Baunebenkosten	16%					4.431.920 €		
zzgl. Außenanlagen	3%					963.943 €		
Fertigstellungskosten inkl. Baunebenkosten						33.095.366 €		
Zuschläge Rückbau für nicht vorhand	10%	pauschal				3.309.537 €		
Fertigstellungskosten						36.404.903 €		

Verkehrswertermittlung für ein Erbbaurecht gemäß ImmoWertV 21

Vergleichswertverfahren

Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 3 ohne BOGs		104.597.089 €
Bodenwerts (Wohnen) des fiktiv unbelasteten und unbebauten Grundstücks im Sinne des § 51 Absatz 1 Satz 3	+	9.762.100 €
Vorläufiger Sachwert	=	114.359.189 €
§ 7 Sachwertfaktor k Wohnen	x	0,40
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Bebauten Grundstückes	=	45.743.676 €

Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3) k_{ErbBR} x 0,82

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbrecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2 vgl. a) x 0,00 0 €

§ 51 (3) Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

- **37.509.814 €**

Barwert des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils bei Zeitablauf

Restnutzungsdauer zum Ende des Erbrechtes 48 RND AWMF x 0,0204082
 § 6 Abs.1 Annahme Restwert bei Ablauf des Rechtes = 2% x 8233862 GW = 164.677 €
 Kapitalisierungsfaktor bei $n_E =$ 1 RLZ x 1,0090817
 $E = (1/(1+(p/100))^{RND}) * GW * (1-(75%/100\%))$
 $p =$ -0,009 LSZ W
 Wertanteil der baulichen Anlagen (abgezinst auf WST) = 166.173 €

Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen

20% x 166.173 € = - **33.235 €**

$F = (1/(1+(n/100))^{RND}) * GW * (1-(75%/100\%))$

§ 51 (4) Vergleichswert des Erbbaurechtes

= 131.733 €

Rundung

+/- 421 €

Verkehrswert des Erbbaurechtes

= **37.477.000 €**

Verkehrswertermittlung für ein Erbbaurecht gemäß ImmoWertV 21

Sachwertverfahren

Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 3 ohne BOGs		104.597.089 €
Bodenwerts der fiktiv unbelasteten und unbebauten Gemeindebedarfsfläche im Sinne des § 51 Absatz 1 Satz 3	+	9.762.100 €
Vorläufiger Sachwert	=	114.359.189 €
§ 7 Sachwertfaktor k Wohnen	x	0,40
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Bebauten Grundstückes	=	45.743.676 €

Grundstückgröße	2.381 m ²
Bodenrichtwert	4.100 €/m ²
Michnutzung / Gemeindebedarfsanpassungsfaktor	1

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstückes

- **9.762.100 €**

§ 50 (3) Ermittlung des **angemessenen Erbbauzins** es am Wertermittlung

auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstückes, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessener und erzielbarer Bodenverzinsungsbetrag Z pro Jahr

z	0,025	x	BW	9.762.100 €	=	Z	244.053 €
Durchschnittlich jährliche Bodenwertänderung	b =	0,00%					
Barwertfaktor (Bz)	n _E =	1 Jahre	RLZ		x	0,984252	
$B_z = \frac{((1+z+b)^{n_e} - (1+b)^{n_e})}{((1+z+b)^{n_e} * ((1+z+b) - (1+b)))}$	z =	1,60%	% Kapitalisierungszinssatz Wohnen				
Barwert des angemessenen Erbbauzins für die Restlaufzeit B _z					+	240.210 €	

§ 50 (4) Ermittlung der **tatsächlich erzielbaren Erbbauzins** es am Wertermittlungsstichtag

vereinbarter Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten

tatsächlich erzielbarer **Bodenverzinsungsbetrag Z pro Jahr**

0%	x	9.762.100 €	=	13.000 €	
Durchschnittlich jährliche zulässige Anpassung des Erbbauzinssatzes	e =	0,00%	Differenz	=	231.053 €
Kapitalisierungsfaktor bei	n _E =	1 Jahre	RLZ	x	0,984252
$B_z = \frac{((1+z+b)^{n_e} - (1+e)^{n_e})}{((1+z+b)^{n_e} * ((1+z+b) - (1+e)))}$	z =	1,60%	% Kapitalisierungszinssatz		
Barwert tatsächlich erzielbaren Erbbauzinses für die Restlaufzeit B _z (k(t)=1)				-	12.795 €

Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins

+ **227.415 €**

Barwert des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils bei Zeitablauf

Restnutzungsdauer zum Ende des Erbrechtes	48 Jahre RND	AWMF x	0,02
§ 6 Abs.1 Annahme Restwert bei Ablauf des Rechtes =	2% x 35.981.576 €	GW =	719.632 €
Kapitalisierungsfaktor bei	n _E = 1 Jahre RLZ	x	0,984252
E = (1/(1+(p/100))) ^{RND} * GW * (1-(75%/100%))	p = 1,60% % Legenschaftszinssatz		
Wertanteil der baulichen Anlagen (abgezinst auf WST)		=	708.299 €

Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen 25% x 708.299 € = - **177.075 €**

*F = (1/(1+(p/100)))^{RND} * GW * (1-(75%/100%))* RLZ = 1 Jahre < 49 Jahre RND - 339.000 €

§ 50 Deduktiv ermittelter vorläufiger nicht vollständig marktangepasster Sachwert des mit einem Kirche (17.3) bebauten Erbbaurechts mit vertragsgemäßen Gebäudewert / finanzmathematischer Wert des Erbbaurechtes (§ 50 ImmoWertV 21) = **36.031.916 €**

Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 22 und § 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) k_{ErbBR} x **0,68**

§51 (3) vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts mit vertragsgemäßem Gebaudeanteil = 24.501.703 €

(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbrecht (§ 47 Abs. 4 Satz 2) x **1,00** 0 €

§51 (3) Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts mit vertragsgemäßem Gebaudeanteil = **24.501.703 €**

ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/- 0 €

§ 51 (4) Vergleichswert des Erbbaurechtes = **24.501.703 €**

Rundung +/- 297 €

Verkehrswert des Erbbaurechtes = **24.502.000 €**

Beleihungswert des Erbbaurechtes

Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 3 ohne BOGs
 Bodenwerts des fiktiv unbelasteten und unbebauten Grundstücks im Sinne des § 51 Absatz 1 Satz 3
 Vorläufiger Sachwert

§ 7 Sachwertfaktor k **Wohnen**

Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Bebauten Grundstückes

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Sachwertverfahren

	98.559.667 €
Wohnen +	9.762.100 €
=	108.321.767 €
x	0,40
=	43.328.707 €
-	9.762.100 €

Abschläge gemäß § 21 BeIW

	Bodenwert	RND	RLZ	LZS	Faktor	
1. Abschlag Abgezinsten f	9.762.100 €	49 Jahre	10 Jahre	1,75%	0,840728599	
Abgezinsten Bodenwert						- 8.207.277 €
2. Abschlag wegen eventuell fehlender Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf			Entfällt bei RND < RLZ			- - €
3. Abschlag wegen allgen	Ansatz	10%	des Volleigentums			- 4.332.871 €

Ermittlung des angemessenen Er

	z		BW		Z
angemessener und erzielt	2,00%	x	9.762.100 €	=	195.242 €
Durchschnittlich jährliche f	b =	0,00%			
Vervielfältiger (Bz)	n _E =	10 Jahre	RLZ	x	9,101222915
$B_z = (((1+(z+b))^{n_E}) - (1+b)^n)$	z =	1,75%	% Kapitalisierungszinssatz		
Barwert des angemessenen Erbbauzinses für die Restlaufzeit B _z				+	1.776.941 €

Ermittlung der tatsächlich erzielbaren Erbbauzins es am Wertermittlungsstichtag

tatsächlich erzielbarer Bo	0,03%	x	9.762.100 €	=	2.973,00 €
Durchschnittlich jährliche z	e =	0,00%	Differenz	=	192.269 €
Kapitalisierungsfaktor be	n _E =	10 Jahre	RLZ	x	9,101222915
$B_z = (((1+(z+b))^{n_E}) - (1+e)^n)$	z =	1,75%	% Kapitalisierungszinssatz		
Barwert tatsächlich erzielbaren Erbbauzinses für die Restlaufzeit B _z (k(t)=1)				-	27.058 €

Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbaren Erbbauzins

+ 1.749.883 €

Barwert des nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteils bei Zeitablauf

Restnutzungsdauer zum Ende des Erbrechtes		39 Jahre RND		AWMF x	0,20	
§ 6 Abs.1 Annahme Rest	20%	x	33.566.607 €	GW =	6.710.000 €	
Kapitalisierungsfaktor be	n _E =	10 Jahre RLZ		x	0,998251683	
E = (1/(1+(p/100)) ^{RND}) * C	p =	1,75%	% Legenschaftszinssatz			
Wertanteil der baulichen Anlagen (abgezinst auf WST)				=	5.641.289 €	
Nicht zu entschädigender V	20%	x	6.698.269 €	=	-	1.339.654 €
E = (1/(1+(p/100)) ^{RND}) * C	80%				-	5.358.615 €
Deduktiv ermittelter vorläufiger nicht vollständig marktangepasster Beleihungswert des mit einem Kirche (17.3) bebauten Erbbaurechts mit vertragsgemäßen Gebäudewert				=		33.976.836 €
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) k _{Erbba}				x	0,82	
§51 (3) vorläufiger Beleihungswert des Erbbaurechts mit vertragsgemäßem Gebaudeanteil				=		27.861.006 €
(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbrecht (§ 47 Abs. 4 Satz :				x	1,00	0 €
§51 (3) Marktangepasster vorläufiger Beleihungswert des Erbbaurechts mit vertragsgemäßem Geb				=		27.861.006 €
ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				+/-		0 €
Verfahrenswert des Erbbaurechtes				=		27.861.006 €
Rundung				+/-		-6 €
Beleihungswert des Erbbaurechtes				=		27.861.000 €

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Bewertungsgesetz (BewG) Anlage 36

zu den §§ 251 und 257 Absatz 1 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
< 250 m ²	1,24
≥ 250 m ²	1,19
≥ 300 m ²	1,14
≥ 350 m ²	1,1
≥ 400 m ²	1,06
≥ 450 m ²	1,03
≥ 500 m ²	1
≥ 550 m ²	0,98
≥ 600 m ²	0,95
≥ 650 m ²	0,94
≥ 700 m ²	0,92
≥ 750 m ²	0,9
≥ 800 m ²	0,89
≥ 850 m ²	0,87
≥ 900 m ²	0,86
≥ 950 m ²	0,85
≥ 1 000 m ²	0,84
≥ 1 050 m ²	0,83
≥ 1 100 m ²	0,82
≥ 1 150 m ²	0,81
≥ 1 200 m ²	0,8
≥ 1 250 m ²	0,79
≥ 1 300 m ²	0,78
≥ 1 350 m ²	0,77
≥ 1 400 m ²	0,76
≥ 1 450 m ²	0,75
≥ 1 500 m ²	0,74
≥ 1 550 m ²	0,73
≥ 1 600 m ²	0,72
≥ 1 650 m ²	0,71
≥ 1 700 m ²	0,7
≥ 1 750 m ²	0,69
≥ 1 800 m ²	0,68
≥ 1 850 m ²	0,67
≥ 1 900 m ²	0,66
≥ 1 950 m ²	0,65
≥ 2 000 m ²	0,64

Bodenwertermittlung

Bodentichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstückes

Der Bodenrichtwert beträgt (gute Lage) 570 €/m² zum Stichtag

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Ausgangsparameter Bodenrichtwertzone

	WERTE
Richtwertnummer:	7056
Stichtag des Bodenrichtwertes:	01.02.24
Entwicklungszustand	baureifes Land
NutzflächenVO	M WGH
Erschließungsbeitrag:	frei
WGFZ MFH für MFH Vergleichsgrundstück laut Bodenrichtwertkarte	
Bauordnung	M WGH VII
Anbauart	freistehend
Bauweise	offen
Erlaubte Bautiefe (BauOrdnung) Bauland t 0 m -	40 m ²
f m ² des Vergleichs-/Bodenrichtwertgrundstückes: laut GAA	m2
Bodenrichtwert (Vergleichsfaktor) der Bodenrichtwertzone laut GAA gem. §196 BauGB ohne	4100 €/m ²
Durchschnittlicher Lagewert gem. GAA Dresden:	gut = Wert 5
Erlaubte Bautiefe (BauOrdnung) Bauland t 0 m -	

Beschreibung des Bewertungsgrundstück

Flurstück	=	11
Bewertungsstichtag	=	20.02.26
Entwicklungszustand	=	Baureif
bauliche Nutzung	=	G
Erschließungsbeitrag:	=	frei
WGFZ Bewertungsgrundstück	=	10,02
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
vorhandene m ² Bewertungsgrundstück:	=	4 m ²

Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines Bodenrichtwertes

Vergleichswertverfahren gem.

§§ 25 und 26 ImmoWertV 21

für den Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche), An der Frauenkirche, in 01067 in Dresden.

Flurstück 11 Wertermittlungsstichtag 20.02.26

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.08.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Reppe

Ausdruck vom: 21.03.26, um: 04:22

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Bodenrichtwert (BRW)	Erläuterung (siehe nächste Seite(n))	
(Vergleichsfaktor) der Bodenrichtwertzone gem. §196 BauGB ohne Wertanteil für den Aufwuchs gem. § 20 ImmoWertV 21	4.100 €/m ²	1
Richtwertnummer	7056	

Merkmal	Bodenrichtwertzone/ Bodenrichtwert- grundstück gem. §§ 15 und §16 ImmoWertV 21	Bewertungs- grundstück	Werte/ Faktoren	Erläuterung
---------	---	---------------------------	--------------------	-------------

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes (BRW) auf den abgabenfreien Zustand

Erschließungsbeitrag	frei	frei		2
Werteinfluss durch im BRW nicht enthaltene Abgaben (.....€/m ² x			+ 0 €/m ²	3
abgabenfreier Bodenrichtwert			= 4.100 €/m ²	4

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes

konjunkturelle entwicklung zum Stichtag +/- %	01.02.24	20.02.26	x 1,00	5
---	----------	----------	--------	---

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage 1		Garten SW	x 1,00	6
Lage 2			x 1,00	7
Anbauart		freistehend	x 1,00	8
lageangepasster abgabenfreier Bodenrichtwert am Stichtag			= 4.100,00 €/m ²	9
WGFZ/GFZ	0,00	0,87	x 1,00	10
Grundstücksgrößen gem. § 41 ImmoWertV 21	500 m ²	2.381 m ²	x 1,00	11
Umrechnungskoeffizient gem. GAA oder BewG	0,64	0,87		
Art baulichen Nutzung	M WGH	M WGH	x 1,00	12

objektspezifisch angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert
Zu-/Abschläge

relativer Bodenwert

Grundstücksfläche gem. Grundbuch (Treu und Glauben)

Zu-/Abschläge

abgabenfreier Bodenwert

Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Abgaben (.....€/m² x

Bodenwert

zzg. Rundungsbetrag

Bodenwert gerundet

=	4.100 €/m ²	
+/-	0 €/m ²	
=	4.100 €/m ²	
x	2.381 m ²	
=	9.762.100 €	
+/-	0 €	
=	9.762.100 €	13
-	0 €	14
=	9.762.100 €	
	0 €	
≈	9.762.100 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 insgesamt

9.762.100 €

III. Zu-/Abschlag für die abweichenden Merkmale Ecklage	0,00 €/m ²	0 €
III. Zu-/Abschlag für die abweichenden Grundstücksgröße	0 €/m ²	0 €

Merkmal	Bodenrichtwertzone/ Bodenrichtwert- grundstück gem. §§ 15 und §16 ImmoWertV 21	Bewertungs- grundstück zukünftig	Werte / Faktoren	Erläutern
---------	---	--	------------------	-----------

Überbetrag Bodenwert = 9.762.100 €

Art baulichen Nutzung	M WGH	G	x 0,90	12
-----------------------	-------	---	--------	----

Der abgabenfreie Bodenwert bei fortgesetzter sakraler Nutzung beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2026 insgesamt

8.785.890 €

III. Gemeindebedarfsflächenabschlag für die abweichende Nutzung		
III. Zu-/Abschlag für die abweichenden Grundstücksgröße	-976.210 €/m ²	

Zu Ziffer 1: Bodenrichtwert (BRW) der Bodenrichtwertzone gem. §196 BauGB ohne Wertanteil für den Aufwuchs gem. § 20 ImmoWertV 21, für Lage des Bewertungsgrundstücks (Vergleichsfaktor).

Zu Ziffer 2: Hier ist der abgabenrechtliche Zustand des Bodenrichtwert- und des Bewertungsgrundstückes für Erschließungsanlagen nach dem BauGB und Kommunal-abgabengesetz (KAG) angegeben:

frei = vollständig abgabenfrei; pflichtig = vollständig abgabenpflichtig; tlw. frei = die grundstücksbezogenen nichtsteuersicheren Abgaben sind tlw. entrichtet (vgl. § 16 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 21)

Zu Ziffer 3: Bei (tlw. Oder ganz) abgabepflichtigen Bodenrichtwerten ist hier der Bodenrichtwert auf den abgabefreien Zustand umzurechnen. Dies ist insbesondere erforderlich, weil die nachfolgenden angewendeten Umrechnungskoeffizienten (GFZ etc.) aus abgabefreien Bodenrichtwerten abgeleitet sind.

Grundsätzlich ist hierbei zu beachten, dass die Abgaben(**Kosten**)differenz **nicht** identisch mit der durch ihre Aufforderung (bzw. Zahlung) verursachten **Wertdifferenz** ist. Vgl. hierzu Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Teil 3, Kapitel 15 (Der Einfluss des abgabenrechtlichen Zustandes auf den Grundstückswert). Zu den Markt-anpassungsfaktoren fA für die grundstücksbezogenen Abgaben vgl. auch "Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.10.10, Abschnitt 2, Tab. 2-1 (Zuschlagstabelle)."

Die Angaben zur ortsüblichen Höhe der Abgaben für Erschließungsanlagen (insbesondere für Straße, Kanal, und Naturschutz; nicht für Wasser, Strom und ggf. Gas, da diese i.d.R. nicht bereits beim unbebauten Grundstück anfallen und demzufolge nicht im abgabefreien Bodenrichtwert enthalten sind) entstammen den Angaben der jeweils zuständigen Stelle (Gemeindeverwaltung, Zweckverbände, Versorgungsunternehmen etc.). Bei fehlenden örtlichen Daten wurden Durchschnitts-/Vergleichswerte aus "Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.10.10, Abschnitt 1" entnommen.

Zu Ziffer 4: Der Bodenrichtwert wird ertorderlichentails zunächst auf den abgabefreien Zustand umgerechnet, weil die nachfolgend verwendeten Umrechnungskoeffizienten (Stichtag, Zustand) aus abgabefreien Kaufpreisen abgeleitet wurden

Zu Ziffer 5: Die Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisveränderung

erfolgt unter Ansatz einer / aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten / durchschnittlichen ... %igen jährlichen Bodenpreisveränderung

erfolgt / durch Extrapolation/ mittels / der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe.

ist nicht erforderlich, da zwischenzeitlich / aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag / keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen / eingetreten / zu erwarten/ sind.

Zu Ziffer 6: Bei Wohnbaugrundstücken wird als Lage 1 zunächst die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) berücksichtigt.

Dabei wird i.d.R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen. Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R.

= SO = NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Zu Ziffer 7: Hier werden ggf. weitere Lagemerkmale berücksichtigt (z.B. **Ecklage**, relative Lage in der BRW-Zone).

Zu Ziffer 8: Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

Sofern keine örtlichen Daten verfügbar sind, kann hilfsweise von folgenden Wertrelationen ausgegangen werden. Im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen diese:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % - 95 %

- beim Mittelhaus 80 % - 95 %.

In hochpreisigen (städtischen) Lagen liegt das Verhältnis überwiegend in den oberen Spannenbereichen, in niedrigpreisigen (ländlichen / kleinstädtischen) Lagen im unteren Spannenbereich.

Die von örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden getrennt nach der Anbauart (freistehend, einseitig bzw. zweiseitig angebaut) abgeleitet. Bei Verwendung des anbauspezifischen Sachwertfaktor ist deshalb darauf zu achten, dass die Bodenwertanpassung vorweg an die jeweils anbauspezifischen Grundstückseigenschaften (Anbauart, Grundstücksfläche, GFZ) erfolgt ist.

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Zu Ziffer 9: Auf diesen "lageangepassten abgabefreien Bodenwert" ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in der Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten, den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwertes (= Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

Zu Ziffer 10: Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstückes auf die GFZ des Bewertungsgrundstückes erfolgt unter Verwendung der / in Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.10.1 / in der WertR 2006, Anlage 11 vom örtlichen Gutachterausschuss / mitgeteilte Umrechnungskoeffizienten.

Zu Ziffer 11: Gem § 12 ImmoWertV 21 ist bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt: Je größer ein Grundstück ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstückes erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2024 bereitgestellten Berechnungshilfe zur Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes.

Zu Ziffer 12: Wenn kein Bodenrichtwert für eine Zone mit identischer Art der baulichen Nutzung verfügbar ist, kann (hilfsweise) eine diesbezügliche Anpassung mit dem "Umrechnungskoeffizienten für die Art der baulichen Nutzung" erfolgen. (vgl. hierzu auch Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Teil 3, Kapitel 14, Abschnitt 4.2 (Dorfgebiete als kaufpreisarme Lagen).) Sachwertfaktor ist dann bezogen auf den diesbezüglich angepassten Bodenwert abzustellen.

Zu Ziffer 13: Bei erschlossenen bebauten Grundstücken sind hier aus bewertungstechnischen Gründen im Ertrags- und im Sachwertverfahren die vorläufigen Verfahrenswerte zunächst mit dem abgabefreien Bodenwert zu ermitteln. Der Wert einfluss der beim Bewertungsobjekt im Vergleich zum abgabefreien Bodenwert ggf. noch ausstehender Abgaben ist erst danach als besonderes Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringen (vgl. Erläuterung Ziffer 3, 2. Absatz).

Zu Ziffer 14: Bei (tlw. oder ganz) abgabepflichtigen **Bewertungsobjekten** ist hier der Wert einfluss der noch ausstehenden Abgaben wertmindernd in Abzug zu bringen. Bei **unbebauten Grundstücken** sind die noch ausstehenden Abgaben mit dem Marktanpassungsfaktor f_A (vgl. "Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.10.10, Abschnitt 2, Tab. 2-2 (Abschlagstabelle)") zu multiplizieren. Dabei ist der Marktanpassungsfaktor f_A für die beim Bewertungsobjekt noch ausstehenden Angaben in Bezug auf die Höhe des "abgabefreien Bodenrichtwertes" (vgl. Ziffer 4) zu beziehen.

Reppe

Ausdruck vom: 21.03.26, um: 04:22

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl	Wert
Fläche des Grundstückes:	2.381 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	8
Gebäude Grundfläche:	2.098 m ²
Geschossfläche (GF) Grundfläche x Vollgeschosse:	16.784 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ):	7,05
Grundfläche OG:	9.439 m ²
Geschossfläche (Ansatz des DG mit 75 % der Grundfläche):	23.863 m ²
Bodenrichtwert	4.100 €/m ²
Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ:	10,02
Umrechnungskoeffizient für WGFZ zwischen <	0,694
Umrechnungskoeffizient für WGFZ zwischen >	0,782
	0,088
	/ 10 x 2
	= 0,0176
Umrechnungskoeffizient für WGFZ	0,712
Bodenrichtwert angepasst an bauliche Ausnutzung wenn an WGFZ gekoppelt	417 €/m ²

Vergleichsgrundstück	Wert
WGFZ gemäß BauNVO	7,00
Bodenrichtwert (Vergleichsfaktor) der Bodenrichtwertzone gem. §	4.100 €/m ²
Stichtag:	01.02.24
Richtwertnummer	7056
Merkmale der Bodenrichtwertzone/Bodenrichtwertgrundstück gem. §§ 15 und §16 ImmoWert\	
bauliche Nutzung	1
Erschließungsbeitrag:	7,68
Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstückes:	500 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	1,00
Lagewert Vergleichsgrundstück	5,00

Vergleichswertermittlung indirekt (gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV 21)

Für das ZFH, Königsberger Straße 40 in 01324 Dresden

Flurstück

11

Wertermittlungsstichtag:

46073

Erläuterung (siehe nächste Seite(n))

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors gem. § 26 Abs. 1 o. BRW gem. § 26 Abs. 2 ImmoWertV 21 / Richtwertes (RW) hinsichtlich des Stellplatzanteils						
Quelle	Bewertungsobjekt	Vergleichsgrundstück 1	Vergleichsgrundstück 2	Vergleichsgrundstück 3	Vergleichsgrundstück 4	Vergleichsgrundstück 5
Wohnfläche in m ²	1462	205	1462	1462	1462	1462
§ 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise		8.335 €/m ²	19.278 €/m ²	2.715 €/m ²	8.335 €/m ²	8.335 €/m ²
im Richtwert enthaltener Stellplatzanteil		0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		8.335,00 €/m ²	19.278,00 €/m ²	2.715,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Richtwertes gem. § 9 Absatz 1 Satz 3

Stichtag	20.02.26	05/2024	07/2024	07/2024	07/2024	07/2024
Zeitliche Anpassung		1	1	1	1	1
Vergleichskaufpreise am Wertermittlungsstichtag		8.335,00 €/m ²	19.278,00 €/m ²	2.715,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Anpassungsfaktor	1462	7,13	1,00	1,00	1,00	1,00
Lage		1	1	1	1	1
Geschosslage		1	1	1	1	1
Anpassungsfaktor Aufzug		1	1	1	1	1
Orientierung		1	1	1	1	1
Anpassungsfaktor Ausstattungsstandart		1	1	1	1	1
Zimmeranzahl		1	1	1	1	1
Anpassungsfaktor Teilmarkt		1	1	1	1	1
Anpassungsfaktor Vermietung		1	1	1	1	1
Sonstiges		1	1	1	1	1
Angepasster relativer Vergleichswert		59.428,55 €/m ²	19.278,00 €/m ²	2.715,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²
		100%	100%	100%	100%	100%
Angepasster relativer Vergleichswert x Gewichtung		59.428,55 €/m ²	19.278,00 €/m ²	2.715,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²

Summe der gewichteten angepassten Vergleichspreise	98.091,55 €/m ²
Summe der Gewichte	5
	19.618,31 €/m ²
Vorläufiger relativer Vergleichswert	= rd. 19.618 €/m ²

IV. Ermittlung des Vergleichswertes

Erläuterung (siehe nächste Seite(n))

vorläufiger relativer Vergleichswert		19.618,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	+/-	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	19.618,00 €/m ²
Wohnfläche	x	1.462,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	28.681.516,00 €
Zu-/Abschläge absolut	+/-	0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	28.681.516,00 €
Marktanpassungsfaktor gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	x	0,5
§ 24 (3) marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	14.340.758,00 €
Regionalisierung gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	x	1
vorläufiger marktangepasster regionalisierter Vergleichswert	=	14.340.758,00 €
§ 8 (3) BOG Substanterhaltungsrücklage	+/-	0,00 €
§ 8 (3) BOG Instanzhaltungsrücklage (Stiftung)	+/-	0,00 €
§ 8 (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
§ 24 (4) Vergleichswert	=	14.340.758,00 €
zzg. Rundungsbetrag mit besonderer Vorsicht	+/-	-758,00 €
= Vergleichswert = Verkehrswert nach §194 BauGB	= rd.	14.340.000 €

entspricht dem

35,31-fache d. Jahresrohertrag

9.809 €/m²

§ 20 Vergleichsfaktoren (1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.

(2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugsseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

(3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugsseinheit.

§ 24 Grundlagen des Vergleichsverfahrens (1) 1Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. 2Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise 1Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. 2Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

BeWertV Vergleichswertermittlung indirekt (gem. § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG und §§ 19 BeWertV)

Für das ZFH, Königsberger Straße 40 in 01324 Dresden

Flurstück

11

Wertermittlungsstichtag:

46073

Erläuterung (siehe nächste Seite(n))

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)						
I. Umrechnung des Vergleichsfaktors gem. / Richtwertes (RW) hinsichtlich des Stellplatzanteils						
Quelle	Bewertungs-	Vergleichsgrund-	Vergleichsgrundstü	Vergleichsgrunds	Vergleichsgrunds	Vergleichsgrunds
Wohnfläche in m ²	1462	205	1462	1462	1462	1462
Vergleichspreise		8.335 €/m ²	19.278 €/m ²	2.715 €/m ²	8.335 €/m ²	8.335 €/m ²
im Richtwert enthaltener Stellplatzanteil		0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert für weiter Anpassung)		8.335,00 €/m ²	19.278,00 €/m ²	2.715,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Richtwertes gem. § 9 Absatz 1 Satz 3						
Stichtag	20.02.26	05/2024	07/2024	07/2024	07/2024	07/2024
Zeitliche Anpassung		1	1	1	1	1
Vergleichskaufpreise am Wertermittlungsstichtag		8.335,00 €/m ²	19.278,00 €/m ²	2.715,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²	8.335,00 €/m ²

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen						
Anpassungsfaktor Wohnfläche in m ²	1462	7,13	1,00	1,00	1,00	1,00
Lage		1	1	1	1	1
Geschosslage		1	1	1	1	1
Anpassungsfaktor Aufzug		1	1	1	1	1
Orientierung		1	1	1	1	1
Anpassungsfaktor Ausstattungsstandart		1	1	1	1	1
Zimmeranzahl		1	1	1	1	1
Anpassungsfaktor Teilmarkt		1	1	1	1	1
Anpassungsfaktor Vermietung		1	1	1	1	1
Sonstiges		1	1	1	1	1
Angepasster relativer Vergleichswert		59.428,55 €/m²	19.278,00 €/m²	2.715,00 €/m²	8.335,00 €/m²	8.335,00 €/m²
Gewichtung		100%	100%	100%	100%	100%
Angepasster relativer Vergleichswert x Gewichtung		59.428,55 €/m²	19.278,00 €/m²	2.715,00 €/m²	8.335,00 €/m²	8.335,00 €/m²

Summe der gewichteten angepassten Vergleichspreise	98.091,55 €/m ²
Summe der Gewichte	5
	19.618,31 €/m ²
Vorläufiger relativer Vergleichswert	= rd. 19.618 €/m ²

IV. Ermittlung des Vergleichswertes	Erläuterung (siehe nächste Seite(n))
vorläufiger relativer Vergleichswert	19.618,00 €/m ²
Sicherheitsabschlag relativ - §19 Abs.1 Satz 2 BeWertV	15% 2.942,70 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 16.675,30 €/m ²
Wohnfläche	x 1.462,00 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 24.379.288,60 €
Zu-/Abschläge absolut	+/- 0,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 24.379.288,60 €
Marktanpassungsfaktor gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	x 0,95
§ 24 (3) marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 23.160.324,17 €
Regionalisierung gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	x 1
vorläufiger marktangepasster regionalisierter Vergleichsw	= 23.160.324,17 €
§ 8 (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
§ 24 (4) Vergleichswert	= 23.160.324,17 €
zzg. Rundungsbetrag mit besonderer Vorsicht	+/- -324,17 €
Beleihungswert gerundet auf volle 10.000 €	= rd. 23.160.000 €

entspricht dem 57,02-fache d. Jahresrohertrag

15.842 €/m²

§ 20 Vergleichsfaktoren (1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.

(2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten w

§ 24 Grundlagen des Vergleichsverfahrens (1) Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. 2 Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebau

§ 25 Vergleichspreise 1 Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1

§ 19 BelWertV

min. 5 Objekte zum Vergleich

Ermittlung der Reproduktionskosten (reproduktion cost) auf der Grundlage einer der Wiederaufbaukosten

reine Baukosten	131.100.000 €	
Baunebenkosten	51.500.000	28,2% BNK
Wiederaufbaukosten gesamt	182.600.000 €	

Herstellungskosten bei 91.620 m ³ Umbautem Raum (UR)	1.993 €/m ³ UR
Herstellungskosten bei 46.073 m ³ Raummetern	4.565 €/m ³ Raummeter

Indexierung der reinen Baukosten mit dem Baupreisindex im III Q 2025 (2015=100)

gemäß Modell des örtlichen Gutacherausschuss

BKI - BPI III Q 2025 (2015 = 100) z. ST	170,7	Stand 17. August 2025
Index Gewerbe für Jahr 2006 letzter verfügbarer Wert	79,5	(auf Basis 2015 = 100)
BPI III Q 2025 = 100	214,7	Stand 17. August 2025
Preisindex (BPI) für Wohngebäude insgesamt im August 2025 (Indexstand auf Basis 2015 = 100: 170,7)		
BPI III Q 2025 gem. §18 ImmowertV, Stand August 2025:	2,147	
Regionalisierung/Marktanpassung der NHK	1,0	

reine Baukosten indexiert und Regionalisiert	281.471.700 €	
Baunebenkosten	45.035.472	16,0% BNK
Herstellungskosten zum Stichtag	326.507.172 €	

Herstellungskosten bei 1.493 m ² Umbautem Raum (WF)	223.329 €/m ² WF
Herstellungskosten bei 2.665 m ² Umbautem Raum (NF)	142.455 €/m ² H-NF
Herstellungskosten bei 91.620 m ³ Umbautem Raum (UR)	3.564 €/m ³ UR
Herstellungskosten bei 40.000 m ³ Raummetern	8.163 €/m ³ Raummeter

Alterswertminderung

GND zum QST gem. Mod. GAA DD	70 Jahre
RND zum QST gem. Mod. GAA DD	/ 49 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	= 0,700

vorl. Sachwert der baul. Anlagen	228.555.020 €
der baulichen Anlagen einschl. Baunebenkosten und MwSt. zum Stichtag	

Bodenwert für fortgesetzte sakrale oder kirchennahe Nutzung ca	8.785.890 €	siehe Bodenwertermittlung
vorl. Sachwert	237.340.910 €	
Sachwertfaktor	x 1,00	
Regionalfaktor	x 1,00	
marktangepasster vorläufiger materieller Sachwert	237.340.910 €	

BOGs GESAMT

Substanzerhaltungsaufwand kapitalisiert über die RND	-	€	-
Instandhaltungsrücklage (Stiftung)	+	€	-
Bauschäden und Mängel	+	€	-
Verfahrenswert	=	239.245.713	€
Rundungsabschlag	-	-5.713	€
materieller Sachwert ca. (abgerundet auf volle 10.000 €)	≈	239.240.000	€

Sachwert ca. 237.340.910 €**NEUWERT ca. 335.293.062 €**

relativer Marktwert ca.:	162.340 €/m ² WF	Marktwert ca.:	229.339 €/m ² WF
relativer Marktwert ca.:	103.552 €/m ² NF	Marktwert ca.:	146.288 €/m ² NF
relativer Marktwert ca.:	99.681 €/m ² If	Marktwert ca.:	140.820 €/m ² If
relativer Marktwert ca.:	13.259 €/m ² /BGF	Marktwert ca.:	18.730 €/m ² /BGF

Ermittlung der Baukosten nach BKI 2007				
Bauwerkskosten (KGR 300 Roh- und Ausbau + 400 Heizung, Elektro, Sanitär)				
zur Berechnung des objektbezogenen Modernisierungsrisikos				
Zimmernutzfläche MF-G	30	m ² pro Zimmer		
BGF			5.640 m ² BGF min.	
HK inkl. MwSt	2.190	,- €/m ² BGF	x 17.901 m ²	39.203.190,- €
Außenanlagen	92		4,2% Außenanlagen	
Baunebenkosten			20,4% BNK	
	#BEZUG!	,- €/m ² BGF		
Abzug der MwSt.	#BEZUG!	16,0% MwSt.		
	#BEZUG!	,- €/m ² BGF	x 17.901 m ²	#BEZUG!,- €

Ermittlung der Herstellungskosten nach Raummeterpreise €/BRI gemäß Günther Lohrmann			
Raummeterpreis (18 - 26 M lt. Günther Lohrmann)		26 M/BRI	
BPI IV Q 2025 (1914=100)	Faktor:	21,92	
		569,92 €/BRI	
Baunebenkosten (nach Verwaltungspraxis)		91 €	16,0% BNK
Herstellungskosten rd.		661 €/BRI	
Umbauter Raum (UR)		91.620 m ² UR	
			60.560.820,- €

Für die Verkehrswertermittlung kaum geeignet, da hier eine reine Kostenbetrachtung für die Zwecke Feuerversicherung für Ermittlung eines Entschädigungswertes vorliegt

Ermittlung der Herstellungskosten nach Erfahrungswerten

Kirchenneubau (ohne Kunstgegenstände)	326.507.172	, - €	
Umbauter Raum UR	91.620	m ³	
Baukosten je Raummeter	3.564	, - €/m ³	
Rauminhalt BRI	40.000	m ³	
Baukosten je m ³ Brutto-Rauminhalt	8.163	, - €/m ³	
BGF	17.901	m ²	
Baukosten je m ² Brutto-Geschossfläche	18.240	, - €/m ²	
Vergleichsgebäude			
Umbauter Raum UR	91.620	m ³	326.533.680 , - €
Rauminhalt BRI	40.000	m ³	326.520.000 , - €
BGF	17.901	m ²	326.514.240 , - €

NF

NF-G

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21)

Für das ZFH, Königsberger Straße 40 in 01324 Dresden

Flurstück 11

Wertermittlungsstichtag: 20.02.26

		bauliche	bauliche
Ausgangsdaten für das Sachwertverfahren		Anlage	Außenanlage
Gebäudetyp		17.1	14.1
1. NHK 2010-Ansatz der Baulichen Anlage (EFH 1.11)		2.269 €/m ² BGF	780 €/m ² BGF
2. BGF der baul. Anlagen, außen Anlagen	x	17.901 m ²	0 m ²
3. NHK 2010 der Baulichen Anlage (EFH 1.11)	=	40.617.369 €	0 €
4. Korrekturfaktor für nicht erfasste werthaltige Bauteile der Gruppe C gem.§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 2			
5.	x	1	1
5. Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser gem Modell des Gutachterausschusses und An Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV	x	1	1
NHK-Ansatz der Baulichen Anlage (EFH)		2.269 m ² BGF	780 m ² BGF
NHK 2010 der Baulichen Anlage (ZFH) zum Basisj	=	40.617.369 €	0 €
5. zzgl. der besonderen Bauteile gemäß Aufstellung (für nicht erfasste werthaltige Bauteile der Gruppe C gem.§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)	+	0 €	0 €
zzgl. besonderen Einrichtungen gemäß Aufstellung	+	0 €	0 €
NHK-Ansatz der Baulichen Anlage (EFH)	=	2.269 m ² BGF	0
6. Herstellungskosten der baulichen Anlagen einschl.	=	40.617.369 €	0 €
7. Indexierung der NHK 2010 auf den Preisindex für Gewerbegebäude insgesamt im III Q 2025 gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschuss			
BKI - BPI III Q 2025 (2015 = 100) z. ST		190,9	170,7
Indexstand 2010 für Gewerbe W 90,1 G 89,7 /		89,8	90,1
BPI III Q 2025 = 100 x 100 =		212,6	189,5
7. Preisindex (BPI) für Wohngebäude insgesamt im August 2025 (Indexstand auf Basis 2015 = 100)			
7. BPI III Q 2025 gem. §18 ImmoWertV, Stand 17. August 2025:			
8. Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen einschl. BNK und MwSt., Objektty indexiert mit Baupreisindex III Q 2025 (2015=100) gem. Modell GAA DD §18 ImmoWertV, Stand 1			
NHK-Ansatz der baulichen Anlage (17.3)		4.823,89	0,00
	=	86.352.455 €	0
Epochenaufschlag	40%	1,4	aufgrund des Ers
Ausstattungsauflage	20%	1,2	aufgrund der sign
10. Regionalfaktor gem. GAA DD	x	1	1
Herstellungskosten der baulichen Anlagen einschl.	=	145.072.124 €	0 €
		8104,14 €/m ²	

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Alterswertminderung			
11 GND zum QST gem. Mod. GAA DD		70 Jahre	70 Jahre
14 RND zum QST gem. Mod. GAA DD	/	49 Jahre	0 Jahre
13. Alterswertminderungsfaktor	=	0,7	0,7
14. vorl. Sachwert der baul. Anlagen			
der baulichen Anlagen einschl. Baunebenkosten und MwSt. zum Stichtag		=	101.550.487 €
15. Außenanlagen			
wertmäßiger Ansatz der Außenanlagen gem. GAA	x	3%	plausibel 3-5% de
wertmäßiger Ansatz der Außenanlagen gem. GAA	=	3.046.515 €	Gebäudeherstell
Baunebenkosten (BNK) vom GAA	=	487.442 €	des örtlichen Gut:
15. baulichen Außenanlagen Typ 14.1	+	0 €	(Einzelgarage be:
Zeitwert Gewächshaus zum ST	+	0 €	genehmigungsfre
14. NHK der Bebauung zum Bewertungsstichtag:			
		=	105.084.444 €
Ausgangsdaten für die Bodenwertermittlung gem. § 21 Abs.			
Vergleichsfaktor		Bezugseinheit/ Fl	
16. Bodenrichtwert (Vergleichsfaktor) der Bodenrichtwertzone gem. §196 BauGB ohne Wertanteil für gem. § 14 ImmoWertV:		4.100 €/m ²	2.381 m ²
Gemeindebedarfsabschlag	40%	0,9	aufgrund des Ers
Angepasster Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstückes g€		3.690 €/m ²	2.381 m ²
16. Bodenwert ca.	+	8.785.890 €	siehe Bodenwerte
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen / Herstellungskosten der baulichen Anlagen einschl. E			
17. Vorläufiger Sachwert			
		=	113.870.334 €
Marktanpassung			
Sachwertfaktor gem. § 7 Abs. 1 Nr. 3 und § 21 ImmoWertV		1	Berücksichtigung
Regionalfaktor gem. § 7 Abs. 2 i. V.M § 35 Abs. 3 Satz 2 I		1	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		113.870.334 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Substanzerhaltungsaufwand		100.245.924 €	
+ Regenwasserzisterne		0 €	
+ Klimaanlage im EG + 1.OG		0 €	
+ Zuschlag für Aufwuchs §14 (4) ImmoWertV 21 x	1,00	0 €	
Baumängel bauliche Anlagen			
- keine		0 €	
allgemeiner Instandhaltungsrückstau / Bauschäden bauliche Anlagen			
Instandsetzung			
- Putzschäden an den Sockeln pauschal		0 €	
- Feuchtigkeitsschäden der Stellplatztore aus Masivholz		0 €	
+ IHR		34.500.000 €	
besondere Ertragsverhältnisse			
- Kapitalisierte Mietdifferenz		0 €	
- Vermarktungskosten		0 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
		134.745.924 €	Gesamt
Sachwert zum Bewertungsstichtag			
		248.616.258 €	
zzg. Rundungsbetrag mit besonderer Vorsicht		-258 €	
= Sachwert kaufmännisch gerundet:		≈	248.616.000 €

Sachwertermittlung **Beleihungswertermittlung** (gem. § 16 Abs. 1 u. 2 PfandBG, §3 und § 24 BelWertV)

Für das Kirche (17.3), An der Frauenkirchein 01067 Dresden

Flurstück 11 Wertermittlungsstichtag: 46073

Baupreisindex (2015 = 100): 182,6 = Faktor 2,126 für **Gewerbe** Erläuterung (siehe nächste Sei
 Epochenaufschlag **Kirche** 40% 1,4 aufgrund des Erscheinungsbildes
 Ausstattungsaufschlag **Kirche** 20% 1,2 aufgrund der signifikanten Bestandteile
 Regionalfaktor 1,0

Nr.	§ 16 (1) Gebäude	NHK 2010 €/m²	§ 16 (2) BGF	NHK 2010	durchschn.H K zum ST	§ 12 (2) GND	§ 17 (2) RND	§ 17 (1) AWMF	Modellherstellungskosten zum ST
17.3	ZFH a+b	1.906 €/m² BGF	17.901 m² BGF	34.119.306 €	121.863.243 €	70 Jahre	49 Jahre	0,70	85.304.270 €
1.11	ZFH a+b	1.906 €/m² BGF	17.901 m² BGF	34.119.306 €	72.537.645 €	80 Jahre	49 Jahre	0,00	0 €
14.1	Einzelgarage	686 €/m² BGF	0 m² BGF	0 €	0 €	80 Jahre	49 Jahre	0,61	0 €
Summe		ohne BNK	17.901 m² BGF	34.119.306 €	72.537.645 €				85.304.270 €

§ 16 Herstellungskosten der baulichen Anlagen exklusive BNK inkl. 19% MwSt. zum ST		85.304.270 €
wertmäßiger Ansatz der Außenanlagen gemäß GAA DD 3-5% des alterswertgeminderten	3% plausibel	+ 2.559.128 €
§ 17 BelWertV Prozentsatz des Herstellungswerts ca.	0%	= 87.863.398 €
§16 (2) Sicherheitsabschlag vom Bauwert	15% (min. 10% max 20%)	- 13.179.510 €
Herstellungskosten nach Sicherheitsabschlag		= 74.683.888 €
§16 (3) Baunebenkosten	16% (min. 15% max 20%)	+ 11.949.422 €
Herstellungskosten inkl. BNK		= 86.633.310 €
§ 15 Bodenwert BW-G sakrale Nutzung		+ 8.785.890 €
Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		= 95.419.200 €
Sachwertfaktor (maximal 1)		x 1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		= 95.419.200 €

§ 4 (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel gesamt		+/- 0 €
§ 14 Abbruchkosten der baulichen § 14 BelWertV wenn RNI	49 RND < 30 Jahre	+/- 0 €
Verfahrenswert		= 95.419.200 €
Rundung		+ 800 €
Beleihungswert gemäß § 3 (1) BelWertV		≈ 95.420.000 €

Kenngrößen

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Ergebniskontrolle.

gewichtete Standardstufe der baulichen Anlage		= 4,81
gewichtete Standardstufe der baulichen Außenanlage		= 5,00
relativer Marktwert:		rd. 65.266 €/m²
relativer Bodenwert:		rd. 3.833 €/m²

Ermittlung der Modellherstellungskosten der baulichen Anlagen

gemäß des Modells des Gutachterausschuss Dresden und § 4 Abs. 2 und Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 21 nach der Begehung des Bewertungsobjektes und ggf. nach der Auswertung der Eigentümerbefragung.

Ermittlung der Standardstufen und Kostenkennwerte der einzelnen Baugruppen

Für Sakralgebäude (Gebäudeart 17.3) sind die Regelherstellungskosten mit dem für das Bauteil relevanten Wägungsanteil zu gewichten.

Art der baulichen Anlage und deren Bauteile	Standardstufen 2010 (NHK 2010)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
17.3 Sakralbauten gemäß Anlage 22 BewG						
Außenwände					1	23
Dächer					1	15
Außentüren und Fenster					1	11
Innenwände und -türen					1	11
Deckenkonstruktion und Treppen					1	11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen				1		9
Heizung					1	9
Sonstige technische Ausstattung					1	6
NHK-Kennwerte Gebäudetyp: Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) in €/m² BGF	1.185 €/m² BGF	1.315 €/m² BGF	1.510 €/m² BGF	2.060 €/m² BGF	2.335 €/m² BGF	100
gewichtete Standardstufe der baulichen Anlage	4,81					

Anschließend ist die Summe aus den gewichteten Regelherstellungskosten der einzelnen Bauteile zu bilden.

Außenwände	537,05 €/m² BGF	=0x23%x1185+0x23%x1315+0x23%x1510+0x23%x2060+1x23%x2335
Dächer	+ 350,25 €/m² BGF	=0x15%x1185+0x15%x1315+0x15%x1510+0x15%x2060+1x15%x2335
Außentüren und Fenster	+ 256,85 €/m² BGF	=0x11%x1185+0x11%x1315+0x11%x1510+0x11%x2060+1x11%x2335
Innenwände	+ 256,85 €/m² BGF	=0x11%x1185+0x11%x1315+0x11%x1510+0x11%x2060+1x11%x2335
Deckenkonstruktion und Treppen	+ 256,85 €/m² BGF	=0x11%x1185+0x11%x1315+0x11%x1510+0x11%x2060+1x11%x2335
Fußböden	+ 75,50 €/m² BGF	=0x5%x1185+0x5%x1315+1x5%x1510+0x5%x2060+0x5%x2335
Sanitäreinrichtungen	+ 185,40 €/m² BGF	=0x9%x1185+0x9%x1315+0x9%x1510+1x9%x2060+0x9%x2335
Heizung	+ 210,15 €/m² BGF	=0x9%x1185+0x9%x1315+0x9%x1510+0x9%x2060+1x9%x2335
Sonstige technische Ausstattung	+ 140,10 €/m² BGF	=0x6%x1185+0x6%x1315+0x6%x1510+0x6%x2060+1x6%x2335
Kostenkennwert (Summe)	= 2.269,00 €/m² BGF	für EFH im Basisjahr 2010 einschließlich Baunebenkosten von 16%

Anpassung des Kostenkennwertes an den Gebäudetyp Zweifamilienhaus

Korrekturfaktor für freistehende ZFH	x	1,00
Kostenkennwert (Summe)	=	2.269,00 €/m² BGF für ZFH im Basisjahr 2010 einschließlich Baunebenkosten von 16%

Einschließlich Baunebenkosten von:	16%
Enthaltene Baunebenkosten (Summe) ca.	363,04 €/m² BGF

Berechnung der Normalherstellungskosten zum Qualitätsstichtag

Kostenkennwert (Summe) ohne BWK	1.905,96 €/m² BGF
Indexierung mit Baupreisindex G	x 2,126 am Wertermittlungsstichtag 20.00.2026 (im Basisjahr 2015=100)
Indexierter Kostenkennwert (Summe)	4.052,07 €/m² BGF

Anpassung des Kostenkennwertes an den Gebäudetyp monomentaler Barock-Zentralbau mit Chor

Epochenaufschlag	x	1,40	aufgrund des Erscheinungsbildes
Ausstattungsauflage	x	1,20	aufgrund der signifikanten Bestandteile
Kostenkennwert (Summe)	=	6.807,48 €/m² BGF für ZFH im Basisjahr 2010 ohne Baunebenkosten von 16%	

Regionalisierung des Kostenkennwertes

Regionalfaktor vom Gutachterausschuss Dre	x	1,00
Korrekturfaktor für Ortsgröße	x	1,00
Korrekturfaktor für das Bundesland	x	1,00

Kostenkennwert (Summe)	=	6.807,48 €/m² BGF regional angepasst für Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) im Bj 2005 inkl BNK von 1
regionalisierter Kostenkennwert		6.807 €/m² BGF
BGF der baulichen Anlage	x	17.901 m² BGF (Gebäudeteile A und B in BGF enthalten)
Herstellungskosten für zum ST ca.	=	121.860.699 € exkl. BNK

Einschließlich Baunebenkosten von:	16%
Enthaltene Baunebenkosten (Summe) ca.	+ 648,33 €/m² BGF

Multiplikation mit der BGF	
Indexierter Kostenkennwert	7.456 €/m² BGF
BGF der baulichen Anlage	x 17.901 m² BGF (Gebäudeteile A und B in BGF enthalten)
Herstellungskosten für zum ST ca.	= 121.860.699 € inkl BNK

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades				
max. Punkte	Wertrelevante Modernisierungselemente	im Jahre	Punkte	Alter
4	(1) Dacherneuerung inkl. Verbesserung Wärmedämmung;	2005	0	21 Jahre
2	(2) Verbesserung der Fenster und Außentüren:	2005	0	21 Jahre
2	(3) Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2005	0	21 Jahre
2	(4) Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2007	0	19 Jahre
4	(5) Wärmedämmung der Außenwände	2005	0	21 Jahre
2	(6) Modernisierung von Bädern	2005	0	21 Jahre
2	(7) Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Treppen und Fußböden	2005	0	21 Jahre
2	(8) Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2005	2	21 Jahre
20		Gesamtpunkte:		2

2 Modernisierungspunkte für wertrelevante Modernisierungen werden in der Wertermittlung angesetzt.

Dies entspricht einem Modernisierungsgrad 2 - 5 = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

Mod.-Punkte	Modernisierungsgrad
0 - 1	= nicht modernisiert
2 - 5	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17	= überwiegend modernisiert
18 - 20	= umfassend modernisiert

Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten gem. Anlage 2 II.3 Tabelle 1 ImmoWertV 21

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre	z. 10 Jahre	. 15 Jahre	:a. 20 Jahre zurück
1 Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
2 Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
3 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
4 Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
5 Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
6 Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
7 Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppe	2	2	2	1
8 Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

* Wurden bereits bei der Erstellung des Bewertungsobjektes optimale Grundrisse errichtet, die den aktuellen Anforderungen gerecht werden, wird die volle Punktzahl vergeben. Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses).

Epochenaufschlag nach BECHERER		
(Vor-) Romanik	bis 1250	5 - 10 %
Gotik	bis 1520	20 - 30 %
Renaissance	bis 1620	10 - 20 %
Barock und Rokoko	bis 1770	20 - 40 %
Klassizismus	bis 1830	5 - 10 %
Historismus und Jugendstil	bis 1950	10 - 20 %
Moderne	nach 1950	5 - 10 %

Ausstattungsauflschlag nach BECHERER	
Orgel	10 - 20 % (für Kapellen 5 - 10 %)
Glockenstuhl	
Glocken	
(Hoch-) Altäre	
Gestühl	
Ambo	
Emporen	
Fenster	
etc.	

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Anlage 5 - Berechnung der Brutto Grundflächen (BGF)

der baulichen Anlagen und Außenanlagen gem. DIN Norm: 277 und Modell des Gutachterausschusses Dresden

Putzstärke Sockel: 0,00 cm

Messflächen	Breite	Seiten	Putz	Tiefe	Seiten	Putz	Fläche
Tonnengewölbe	47,980	+ 2	x 0	x 67,960	+ 2	x 0	= 3260,721 m ²
Ausstellungsraum	20,830	+ 2	x 0	x 14,400	+ 2	x 0	= 299,952 m ²
Fläche 3	20,830	+ 2	x 0	x 14,400	+ 2	x 0	= 299,952 m ²
Fläche 4		+ 2	x 0	x 0,000	+ 2	x 0	= 0,000 m ²
= Grundfläche Unterkirche (UG)							= 3860,63 m²

Putzstärke EG 0,00 cm

Kirchenschiff EG	41,950	+ 2	x 0,000	x 50,020	+ 2	x 0,000	= 2098,339 m ²
Fläche 2	0,000	+ 2	x 0,000	x 0,000	+ 2	x 0,000	= 0,000 m ²
Fläche 3	0,000	+ 2	x 0,000	x 0,000	+ 2	x 0,000	= 0,000 m ²
Fläche 4	0,000	+ 2	x 0,000	x 0,000	+ 2	x 0,000	= 0,000 m ²
= Grundfläche Erdgeschoss							= 2098,339 m²

Putzstärke 1. OG 0,00 cm

1. OG 6,5 m Bettstuben	41,950	+ 2	x 0,000	x 45,000	+ 2	x 0,000	= 1887,750 m ²
2. OG 9,5 m 1. Empore	41,950	+ 2	x 0,000	x 45,000	+ 2	x 0,000	= 1887,750 m ²
3. OG 14 m 2. Empore	41,950	+ 2	x 0,000	x 45,000	+ 2	x 0,000	= 1887,750 m ²
4. OG 18,5 m 3. Empore	41,950	+ 2	x 0,000	x 45,000	+ 2	x 0,000	= 1887,750 m ²
5. OG 25,5 m 4. Empore	41,950	+ 2	x 0,000	x 45,000	+ 2	x 0,000	= 1887,750 m ²
= Grundfläche Emporen							= 9438,750 m²

Putzstärke 6. OG 0,00 cm

GF 6.OG Innenkuppel	41,950	+ 2	x 0,000	x 45,000	+ 2	x 0,000	= 1887,750 m ²
----------------------------	--------	-----	---------	----------	-----	---------	---------------------------

Putzstärke 7. OG 0,00 cm

GF 7. OG Kuppel	26,150	+ 0,000	^ 2	x 3,142	/ 4	= 537,143 m ²
------------------------	--------	---------	-----	---------	-----	--------------------------

Putzstärke DG 0,00 cm

Grundfläche Aussichtspl	10,000	+ 0,000	^ 2	x 3,142	/ 4	= 78,550 m ²
--------------------------------	--------	---------	-----	---------	-----	-------------------------

= Brutto-Grundfläche (BGF) der Baulichen Anlage ≈ **17901 m²**

Tabelle: 1 Berechnung der Brutto Grundfläche (BGF)

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) der Nebenglässe (hier eine Einzelgarage/TG -SP)

Putzstärke Garage 0,00 cm

Messflächen	Breite	Seiten	Putz	Tiefe	Seiten	Putz	Fläche
Einzelgarage/TG SP	4,529	+ 2	x 0,000	x 5,422	+ 2	x 0,000	= 24,6 m ²
= Brutto-Grundfläche (BGF) der Nebenglässe (hier Einzelgarage)							≈ 25 m²

Tabelle: 2 Berechnung der Brutto Grundfläche (BGF)

Brutto-Grundfläche BGF aller überbauten Flächen	Summe:	≈	17901 m²
bebaute Fläche (BF)			3886 m ²
überbaute Fläche inkl. Dachüberstände und Vordächer			2123 m ²
Grundflächenzahl (GRZ) = überbaute Fläche/Grundstücksfläche			0,9
Unbebaute Freifläche (UF):			308 m ²

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Ermittlung der tatsächlichen Nutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 21

Ursprüngliches Baujahr der baul. Anlage 2005 Baujahr Nebengelasse 14.1 2005
 Bewertungsstichtag/Kaufdatum 2026 Bewertungsstichtag/Kaufdatum 2026

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer (GND)
Museen, Theater, Sakralbauten, Friedhofsgebäude	70 Jahre

Ermittlung tatsächliche Restnutzungsdauer (RND) baulichen Anlage aufgrund von Modernisierungen
 der baulichen Anlage aufgrund von Modernisierungen (RND = Alter / GND * 100 %)
 gemäß Anlage 2 II. zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 21

bauliche Anlagen	17.3 Kirche		1.111 Wohnen	11.1 Hotel/Gc
durchschnittliche wirtschaftliche GND	70 Jahre		80 Jahre	40 Jahre
Alter der baulichen Anlage	- 21 Jahre	30% gem. § 4 Abs	21 Jahre	21 Jahre
ursprüngliche wirtsch. RND	= 49 Jahre	0,30-fache	59 Jahre	19 Jahre

Ermittlung der Modellherstellungskosten der baulichen Außenanlagen

gemäß des Modells des Gutachterausschuss Dresden und § 4 Abs. 2 und Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 21

Ermittlung der Standardstufen und Kostenkennwerte der einzelnen Baugruppen

Für Einzelgarage (Gebäudeart 14.1) sind die Regelherstellungskosten mit dem für das Bauteil relevanten Wägungsanteil zu gewichten.

Art der baulichen Außenanlage und deren Bauteile	Standardstufen 2010 (NHK 2010)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
14.1 Einzelgarage gemäß Anlage 3 zu § 12 ImmoWertV 21						
1 Außenwände					1	29
2 Konstruktion					1	16
3 Dach					1	20
4 Fenster und Außentüren					1	16
5 Fußböden					1	10
7 Sonstige technische Ausstattung					1	9
NHK-Kennwerte Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen in €/m ² BGF			245 €/m ² BGF	485 €/m ² BGF	780 €/m ² BGF	100
gewichtete Standardstufe der baulichen Anlage					5,00	

Anschließend ist die Summe aus den gewichteten Regelherstellungskosten der einzelnen Bauteile zu bilden.

1 Außenwände		226,20 €/m ² BGF = 0x29%x245+0x29%x485+1x29%x780
2 Konstruktion	+	124,80 €/m ² BGF = 0x16%x245+0x16%x485+1x16%x780
3 Dach	+	156,00 €/m ² BGF = 0x20%x245+0x20%x485+1x20%x780
4 Fenster und Außentüren	+	124,80 €/m ² BGF = 0x16%x245+0x16%x485+1x16%x780
5 Fußböden	+	78,00 €/m ² BGF = 0x10%x245+0x10%x485+1x10%x780
7 Sonstige technische Ausstattung	+	70,20 €/m ² BGF = 0x9%x245+0x9%x485+1x9%x780
Kostenkennwert (Summe)	=	780 €/m² BGF für Einzelgarage im Basisjahr 2010 einschließlich Baunebenkosten von 12%.

Anpassung des Kostenkennwertes an den Gebäudetyp

Korrekturfaktor	x	1,00
Korrekturfaktor	x	1,00
Korrekturfaktor für Dremmel	x	1,00
Kostenkennwert (Summe)	=	780 €/m² BGF für ZFH im Basisjahr 2010 einschließlich Baunebenkosten von 12%

Berechnung der Normalherstellungskosten zum Qualitätsstichtag

Kostenkennwert (Summe)		780 €/m ² BGF
Indizierung mit Baupreisindex	x	1,826 am Wertermittlungsstichtag 20.00.2026 (im Basisjahr = 100)
Indizierter Kostenkennwert (Summe)		1.424 €/m ² BGF

Regionalisierung des Kostenkennwertes

Regionalfaktor gemäß GAA DD	x	1,00
Korrekturfaktor für Ortsgröße	x	1,00
Korrekturfaktor für das Bundesland	x	1,00
Kostenkennwert (Summe)	=	1.424 €/m² BGF regional angepasst für ZFH im Bj inkl Baunebenkosten von 12%

Einschließlich Baunebenkosten von:		12%
Enthaltene Baunebenkosten (Summe) ca.		171 €/m ² BGF

Multiplikation mit der BGF		
Indizierter Kostenkennwert		1.424 €/m ² BGF
BGF der baulichen Anlage	x	25 m ² BGF (Gebäudeteile A und B in BGF enthalten)
Herstellungskosten für zum ST ca.	=	35.600 €

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden
 14.1 Bauliche Außenanlagen

Zusatzblatt zu wertrelevanten Modernisierungen

Folgende wertrelevante Modernisierungen wurden gemäß Modell des örtlichen Gutachterausschusses bei der Wertermittlung berücksichtigt

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

max. Punkte	Modernisierungselemente max. Punkte	im Jahre	Punkte	Alter
4	1 Außenwände	2005	0	21 Jahre
2	2 Konstruktion	2005	0	21 Jahre
2	3 Dach	2005	0	21 Jahre
2	4 Fenster und Außentüren	2005	0	21 Jahre
4	5 Fußböden	2005	0	21 Jahre
2	7 Sonstige technische Ausstattung	2005	0	21 Jahre
16	Gesamtpunkte:			0

0 Modernisierungspunkte für wertrelevante Modernisierungen werden in der Wertermittlung angesetzt.

Dies entspricht einem Modernisierungsgrad 2 - 4 = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

Mod.-Punkte	Modernisierungsgrad
0 - 1	= nicht modernisiert
2 - 4	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
5 - 10	= mittlerer Modernisierungsgrad
10 - 14	= überwiegend modernisiert
15 - 16	= umfassend modernisiert

Folgende Tabelle bietet eine Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten gem. Anlage 2 II.3 Tabelle 1 ImmoWertV 21

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre	z 10 Jahre	z 15 Jahre	z 20 Jahre zurück
1 Außenwände	4	3	2	1
2 Konstruktion	2	2	1	0
3 Dach	2	2	2	1
4 Fenster und Außentüren	2	2	1	0
5 Fußböden	4	3	2	1
6 Sonstige technische Ausstattung	2	1	0	0

Tabelle b: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten für Anlage 2 Tabelle 1

* Wurden bereits bei der Erstellung des Bewertungsobjektes optimale Grundrisse errichtet, die den aktuellen Anforderungen gerecht werden, wird die volle Punktzahl vergeben. Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Besondere Einrichtungen Herstellungskosten

Klimaanlage im EG + 1.OG	ca.	0 €
Herstellungskosten der besonderen Einrichtungen		= ca. <input type="text" value="0 €"/>
/ ca. 17.901 m ² BGF		= ca. <input type="text" value="0"/>

Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Gewächshaus	0 pauschal
Terrassen in Außenanlagen	0 In Außenanlagen
Summe sonstige Anlagen	0
/ ca. 17.901 m ² BGF = ca.	
0 €/m ² BGF	

Nebenrechnung der besonderen Bauteile (Herstellungskosten)

(Gebäudeteile C nicht in BGF enthalten)

4 Dachgaube +	0	pauschal			
Balkon pausc +	0	pauschal			
3 Kelleraußentreppe Grundgebühr	0 €		0,00	x	6000
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen	0 €		0,00	x	400 pro Stufe
Gauben inkl Fenster Grundbetrag	0 €		0	x	2100
	0 €		0 m	x	1400
2 Balkone 1. OG Grundbetrag ca.	0 €		0	x	1000 Grundbetrag
	0 € =		0 m ²	x	750
Vordächer Grundbetrag	0 €		0	x	1000 Grundbetrag
	0 €		0,00 m ²	x	750
Terrassen gemäß Modell GAA DD	0 €		0	x	1000 Grundbetrag
in Außenanlagen abgegolten	0 €		0,00 m ²	x	750
Besonderen Bauteile (Gebäudeteile C nicht in BGF enthalten) gesamt					0 €
				/ BGF =	0 €/m² BGF

Nebenrechnung der besonderen Bauteile (Herstellungskosten)

sonstigen Anlagen (Gebäudeteile C nicht in BGF enthalten)

Kosten für Sanitärausbau je m ² WF. Lt. DIN 276 inkl. 19 % Wehrwertsteuer, Quelle Schmitz/Krings 2020/2021			
hier Kellerbad		127	
7. Indexierung der NHK 2010 auf den Preisindex für Wohngebäude insgesamt im II Q 2024 auf Index II/2020=100 gemäß Modell des örtlichen Gutacherausschuss			
BKI - BPI II Q 2024 (2020 = 100) z. ST		164,5	Stand 17.Juli 2024
Index für Wohngebäude Jahr 2010		/ 117,2	(auf Basis 2020 = 100)
BPI II Q 2024 = 100		x 100 = 140,4	Stand 17.Juli 2024
7. Preisindex (BPI) für Wohngebäude insgesamt im August 2024 (Indexstand auf Basis 2015 = 100: 164,5)			
7. BPI II Q 2024 gem. §18 ImmowertV, Stand 17. Juli 2024:			
8. Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen einschl. BNK und MwSt., Objekttyp korregiert, indexiert mit Baupreisindex II Q 2024 (2015=100) gem. Modell GAA DD §18 ImmowertV, Stand 17. Juli 2024 zum ST			
NHK-Ansatz der baulichen Anlage (ZFH) 2010=100		178 €/m ² WF	
Kellerteilausbau hier Kellerbad	0	x	178 €/m ² WF
			0

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale für die Sachwertermittlung

2. Nebenrechnung Reparaturstau, Baumängel / Bauschäden

Sondereigentum, in voller Höhe angerechnet	
allg. Instandhaltungsrückstau der Wohneinheit	
Putzschäden beheizbarer Wintergarten	0 € <input type="text" value="0 €"/>
Sondereigentum am Stellplatz, in voller Höhe angerechnet	
Putzschäden Einzelgarage	0 € <input type="text" value="0 €"/>
Gemeinschaftseigentum anteilig nach Miteigentumsanteilen angerechnet	
notwendige Instandsetzung der baulichen Anlagen	
- Feuchtigkeitsschäden	0 €
- Putzschäden	0 €
notwendige Instandsetzung der baulichen Außenanlagen	
- Feuchtigkeitsschäden	0 €
- Putzschäden	0 €
	<input type="text" value="0 €"/>
Reparaturstau, Bauschäden, Baumängel gesamt	<input type="text" value="0 €"/>

Vergleichswert	1300 m² NF	x	25,- €/m² Miete/Pacht	32.500,- €/Monat	
Gesamt	2.343	2.584	Plätze	7.854	Vollsitzeplätze
Nebenflächen	14 m² (Küche, Personalraum, Lager, Bierkeller, Keller, WC)				
Gesamtfläche Objekt	2.357 m²				
Hauptnutzfläche HNF	2.665 m²				
Mietfläche	2.343 m²				
Raumbedarf je Platz	0,88 m²/Platz (UK, HR, Emporen)	(1,2-1,5 m² plausibel für Gastro, 0,5 bis 0,8 m² (bei engerer Bestuhlung)			
Umsatzpotenzial			27.471.780,86,- €/Jahr	3.686.125,- €/Jahr	
Pachtzins (6 -12 % plausibel)		12%		100%	
Rohertrag / Pachtbetrag		3.296.613,70,- €/Jahr	RoE:	3.686.125,- €/Jahr	
Pacht pro Monat	rd.	274.718,- €/Monat	rd.	307.177,- €/Monat	
Pacht pro Sitzplatz pro Monat	rd.	108,- €/Monat	rd.	119,- €/Monat	
Pacht pro Monat je m² HNF	rd.	103,08 €/m²	rd.	115,26 €/m²	
Pacht pro Monat je m²	rd.	117,25 €/m²	rd.	131,10 €/m²	
Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltung	110,- € x	1.300 m² NF		143.000,- €	
	8,50-12,00 €/m2 =	0,04% der HK			
Verwaltung	3 % x	3.686.125,- €		110.584,- €	
	um 2 % des RoE mind. 1 % des RoE				
Mietausfallwagnis	4 % x	3.686.125,- €		147.445,- €	
	4 % oder mehr				
Modernisierungsrisiko objektbezogen	0,4 % x	326.507.172,- €		1.306.029,- €	
	Laut HypZert 2024 = mind. 0,5 % der HK bei Hotels				
Bewirtschaftungskosten gesamt	46,31 % BWK		- BWK:	1.707.058,- €	
Jahresreinertrag			= ReE:	1.979.067,- €	
Reinertragsanteil des Bodens (LSZ x Bodenwert)					
	LSZ G	-1,40%	von	8.785.890 € BW (G)	
Reinertragsanteil der Baulichen Anlagen			-	-123.002,- €	
			=	2.102.069,- €	
Kapitalisierung der Reinerträge					
Barwertfaktor (BWF)	49 Jahre RND		x	71,10	
$V = (q^n - 1) / (q^n \cdot z)$, $q = 1 + z$	-1,40% LSZ Gewerbe				
Ertragswert der baulichen Anlagen			=	149.457.106,- €	
Ermittlung des abgezinsten Bodenwertes					
Grundstücksgröße		2.381 m²			
lageangepasster abgabenfreier Bodenrichtwert am Stichtag		4.100 €/m²			
Umrechnungskoeffizient Gemeindebedarfsabschlagsfaktor (10 - 30 v. H.)		0,900			
Bodenwert der Gemeindefläche			+	8.785.890,- €	
<small>abgezinsten Bodenrichtwert</small>					
vorläufiger Ertragswert			= vEW	158.242.996,- €	
Besondere objektspezifische Gundstücksmerkmale			+/- BOG	0,- €	
Substanzerhaltungsaufwand aus der Sachwertermittlung ist als Modernisierungsrisiko berücksichtigt			-	0,- €	
Instandhaltungsrücklage (Stiftungsvermögen)			+	34.500.000,- €	
Verfahrenswert			=	192.742.996,- €	
Rundungsabschlag, abgerundet auf volle 10.000 €			-	-2.996,- €	
Marktwert ca.:			≈ EW	192.740.000,- €	
Ertragswertfaktor					
	Marktwert/Rohertrag:		rd.	52,3-fache	
	Marktwert/Reinertrag:		rd.	97,4-fache	
Anfangsrenditen					
	Rohertrag/Marktwert:		rd.	1,9%	
	Reinertrag/Marktwert:		rd.	1,0%	

Eric Reppe

Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (EIPOS) | Dresden

Ausdruck vom: 21.03.26, um: 04:22

Belegungsplan Dresdner Frauenkirche

Bezeichnung	m²	Anz.Plätze	Gruppe/Veranstaltung	durchschn. Teilnehmer	Häufigkeit		Raumbelegung pro Veranstaltung in Stunden							Auswertung										
					x-mal wöchentlich	x-mal jährlich	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag	Auslastung durch Belegung (i.V.z. Vorbelegung) pro Woche [%]	Auslastung der Plätze/Veranstaltung [%]	Belegung	VollSp	Umsatz/Platz/	Tage/Jahr/Ver	Umsatz p. a.				
1 Ausstellungsraum UK 2,83 m²/Platz an Stehtischen	170	60	Plätze	Gesamt Datingabend	50	1											0,0% 0,0%	83%	0%	0	0,00 €	0	0 €	0,0%
Gemeinderaum/Gardar 2,83 m²/Platz in Reihenbestuhlung Plätze an Tischen	170	60	Plätze	Gesamt Datingabend Kirchenkaffe KV-Sitzung Christenlehre	1 40 1 1	1 6										0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 0,0%	2% 67% 2% 2%	0% 0% 0%	0 0 0 0	0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 €	0 365 0 0	0 € 0 € 0 € 0 €	0,0% 0,0% 0,0% 0,0%	
Unterkirche 1,04 m²/Platz in Reihenbestuhlung 840	500	480	Plätze	Gesamt Konverntation Taufgottesdienste FORUM Frauenkirche Filmvorführungen	450 5 155,8 308,5	6 5 12 6							3 3 4 5			2,7% 0,6% 0,5% 1,6% 1,0%	94% 1% 32% 64%	94% 1% 32% 64%	451,2 4,8 153,6 307,2	0,00 € 50,00 € 0,00 € 5,00 €	0 5 12 6	0 € 1.200 € 0 € 9.216 €	0,0% 0,0% 0,0% 0,3%	
Kichenschiff & Emporen Sitzplätze Kichenschiff E 1,21 m²/Platz in Reihenbestuhlung Sitzplätze Emporen 0,67 m²/Platz in Reihenbestuhlung in Reihenbestuhlung 1452	752 700	622 1.042 1.664	Plätze	Gesamt Weihnachtsmesse Posaunenchorprobe Chorprobe Das Sonntagskonzert Offenne Kirche (Opferst Gottesdienst (Kollekte) Andacht (Kollekte) Emporenführung Führung + Orgelmusik Führung Kinder Trauungen Konzerte Vermietung	600 500 500 1000 4116,7 273,8 139,4 18,8 155,6 23,2 12 528,4 500	15 1 35 15 7 10,4 10,4 18,2 7 1,4 12 4 8									139,3% 1,5% 3,6% 3,6% 2,1% 50,0% 17,9% 17,9% 32,1% 0,7% 4,5% 4,9% 0,5% 0,0%	36% 30% 30% 60% 247% 16% 8% 62,7% 9% 93% 1,2% 32% 30%	0% 0% 0% 0% 247% 16% 8% 62,7% 9% 93% 1,2% 32% 0%	0 0 0 0 4110,1 266,24 133,12 18,8 149,76 1547,5 19,968 532,48 0	0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,30 € 1,78 € 1,78 € 12,00 € 15,00 € 2,00 € 600,00 € 20,00 € 0,00 €	365 365 365 365 365 131 541 18,2 7 78 12 107 365	0 € 0 € 0 € 0 € 450.054 € 62.082 € 128.192 € 227.863 € 15.725 € 241.413 € 143.770 € 1.139.507 € 0 €	0,0% 0,0% 0,0% 0,0% 12,2% 1,7% 3,5% 6,2% 0,4% 6,5% 3,9% 30,9% 0,0%		
5.OG Innen-Kuppel 0,40 m²/Stehtisch	55,7	8	Plätze	Gesamt Sektabend	40	1							5			0,2% 0,2%	200%	200%	40	0,00 €	1	0 €	0,0%	
8 OG Kuppel 0,66 m²/Platz an Stehtischen	43,9-20,4	23	Plätze	Gesamt Sektabend	40	1							5			0,2% 0,2%	114%	114%	39,9	0,00 €	1	0 €	0,0%	
10 OG Aussichtsplatf. 0,67 m²/Stehtisch	20	30	Plätze	Gesamt Kuppelaufstieg	15,8	2			2		2					7,1% 7,1%	53%	53%	15,9	Anteil: 12,00 €	156	9.922 €	0,3%	
Außenfläche/Außenber 300 lfd. Meter für Verkaufs-Stände 41	308	300	lfd. m	Gesamt Osterfest Sommerfest Weihnachtsmarkt	25 10 29	1 1 4										8,3% 0,3% 0,3% 7,7%	8% 3% 10%	8% 3% 10%	24 9 30	0 € 0 € 0 €	1 1 24	0 € 0 € 0 €	0,0% 0,0% 0,0%	
Pachterträge (Aussichtsplattform)		50,0%														91.181 €		2,5%						
allg. Spenden														799.000 €		21,7%								
Zuwendungen (Nachlässe, Erbschaften)														289.000 €		7,8%								
Sponsoring														68.000 €		1,8%								
Mercendice														10.000 €		0,3%								
Gesamt	2.343	2584	Plätze													174,7%	7853,6	Vollsitzplät	914	3.686.125 € /Jahr				
Nebenflächen		14 (Küche, Personalraum, Lager, Bierkeller, Keller, WC)		Vollbelegungszeit/Wochen: 7 x 8 h =							56 h/Wo		100%											
Gesamtfläche Objekt		2.357		Mon 13,04							4		52,14 Wochen											
Hauptnutzfläche HNF		2.665 m²											365 Tage											
Mietfläche		2.343 m²																						
Raumbedarf je Platz		1,01 m²/Platz (UK, HR, Emporen)		(1,2-1,5 m² plausibel für Gastro, 0,5 bis 0,8 m² (bei engerer Bestuhlung) bis hin zu 1,3 m² (mit mehr Komfort/Beinfreiheit))																				

Eric Reppe

Sachverständiger, Makler und Handwerksmeister

Ausdruck vom: 21.03.26 um: 04:22

umgekehrtes Ertragswertverfahren

Für das ZFH, Königsberger Straße 40 in 01324 Dresden
 Flurstück 11 Wertermittlungsstichtag
 objektangepasster Liegenschaftszinssatz für die Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV 21

LSZ-Wohnen = -0,90%

Vergleichskaufpreis (KP) aus SW (z. B. ö GAA) Wohn: 1.000 MEA von 1.000	≈	43.330.000 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), hier kap. Substanzerhaltungsaufwand			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), hier kap. Substanzerhaltungsaufwand:	+	0 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), hier IHR / Stiftungskap.	+	0 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), hier IHR / Garage, TG-SP,A-SF	+	0 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), hier Wohnrecht 1462 m ²	+	0 €	
vorläufiger Ertragswert:	=	43.330.000 €	
Bodenwert (BW-M) des MEA 9.762.100 € / 1.000 MEA von 1.000	-	9.762.100 €	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	=	33.567.900,00 €	
Barwertfaktor (BF) gem. Anlage 1 zu ImmoWertV n = 59 Jahre RND Wohnen / 78,30280185			
BF = (qn - 1) / (qn · z), q = 1 + z z = -0,90% LSZ Wohnen			
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen p. a.(RE) 87,3797%	=	428.693,47 €	428.693,47 €
RE = (KP + boG - BW) / BF			

Nebenrechnung 2			
Bodenwert (BW-M) des MEA		9.762.100,00 €	
Diskontierungsfaktor bei	n _E = 59 Jahre RND Wohnen	x 1,704725217	
E = (1/(1+(p/100)) ⁿ)*RND*GW*(1-(75%/100%))	p = -0,90% Liegenschaftszinssatz		
abgezintzer Bodenwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer		- 16.641.698,04 €	
Restnutzungsdauergedämpfter Bodenwert der Hauptnutzungsfläche		-6.879.598,04 €	(BW-M x LSZ-M)
Bodenwertverzinsungsbetrag p. a.	12,6203%	= 61.916,38 €	-87.858,90 €

Nebenrechnung 3			
Vergleichskaufpreis (KP) (z. B. ö GAA)	≈	43.330.000,00 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), hier kap. Substanzer	+	0,00 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), hier IHR / Stiftungskap	+	0,00 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), hier IHR / Garage, TG-	+	0,00 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), hier Wohnrecht	+	0 €	
abgezintzer Bodenwert nach Ablauf der Restnutzungsdauer	-	16.641.698,04 €	

Bereinigter Kaufpreis der Hauptnutzungsfläche	=	26.688.301,96 €	33.567.900,00 €
Steuerlich absetzbarer Gebäudeanteil 53,8199%	=	23.320.158,19 €	29.331.530,32 €
Steuerlich absetzbarer Nebenkostenanteil 10% NK	=	1.806.621,02 €	370.172,71 €
Bodenanteil 43.330.000,00 € x 46,1801%	=	20.009.837,33 €	9.762.100,00 €
jährlicher Reinertrag	=	490.609,85 €	340.834,57 €
Bewirtschaftungskosten Nebenrechnung 13,39% BWK	=	393.527,96 €	
BWK = RE / (1 - BWK%)			
Rohertrag (RoE = ∑ der markt) 340.834,57 € + 52.693,39 €	=	393.527,96 €	
Monatsmiete: 393.527,96 € / 12	=	32.794,00 €	
Durchschnittsmiete/m ² /Monat 32.794,00 € / 1462 m ² WF	=	22,43 €/m² WF	

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienwertermittlung | Dresden

Allgemeines Ertragswertverfahren (gem. § 28 Abs. 2 Ziff. 1 ImmoWertV 21)

20.02.26

für den Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) - An der Frauenkirche umgenutzt für Wohnnutzung

Flurstück 11 Wertermittlungstichtag

objektangepasster LSZ für die Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV 21

LSZ W = -0,90%

Wohnungen: 2

Typ	Nutzung	m ² NF / SP	Nettomiete (€/m ² p.m.)	Nettomiete (€ p.m.)	Nettomiete (€ p.a.)
17.3	Unterkirche	0 m ² WF	0,00 €/m ² WF	0 €	0 €
17.3	Kirchenschiff	752 m ² WF	22,67 €/m ² WF	17.048 €	204.576 €
17.3	Emporien	700 m ² WF	22,67 €/m ² WF	15.869 €	190.428 €
17.3	Innenkuppel	8 m ² WF	22,67 €/m ² WF	181 €	2.172 €
17.3	Kuppel	23 m ² WF	22,67 €/m ² WF	521 €	6.252 €
17.3	Aussicht 1/2	10 m ² WF	22,67 €/m ² WF	227 €	2.724 €
17.3	Garage/1/2-SP	0	50,00 €/SP	0 €	0 €
Summe		1.493 m ² WF	22,67 €/m ² WF	#####	406.152 €

Rohertrag (RoE = ∑ der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

406.152 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

Verwaltungskosten W	367 €	p.a. je Wohnung x 2 Wohnungen =	734 €
Verwaltungskosten SP	48 €/SP x 0 SP =		0 €
Instandhaltungskosten	30,5 €/m ² WF p.a. x 1493 m ² WF =		45.537 €
Instandhaltungskosten	108 €/SP p.a. für 0 Garagen =		0 €
Mietausfallwagnis W	2 % (2% des Jahresrohertrages von 406.152		8.123 €
Modernisierungsrisiko	0,000% HK. d. b. Anl. von 101.550.572 € =		0 €
Summe Bew. -Kosten	13,39%		- 54.394 €

Jahresreinertrag bei ca. 13% Bewirtschaftungskosten

351.758 €

Reinertraganteil des Bodens (LSZ x Bodenwert)

LSZ -0,90% von 9.762.100 € BW - 87.859 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

439.617 €

Barwertfaktor (BF) zur Kapitalisierung der Reinerträge gem. Anlage 1 zu ImmoWertV21

BF = (aⁿ - 1) / (aⁿ · z). a = 1 + z

z = -0,90% LSZ

n = 59 Jahre RND-Wohn

x 78,30

Ertragswert der baulichen Anlagen

34.422.011 €

Bodenwert (abgabenfrei vgl. Bodenwertermittlung)

+ 9.762.100 €

vorläufiger Ertragswert

= 44.184.111 €

§ 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOGs)

vgl. Aufstellung

Substanzerhaltungsaufwand aus der Sachwertermittlung ist als Modernisierungs	-	0 €
Instandhaltungsrücklage der Stiftung	+	0 €
Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel gesamt	+/-	0 €

Verfahrenswert

= 44.184.111 €

Rundungsabschlag, abrunden auf volle 10.000 €

- 4.111 €

Ertragswert für Wohnnutzung zur Plausibilisierung

≈ 44.180.000 €

Ertragswertfaktor

Marktwert/Rohertrag: rd. 52,3-fache

Marktwert/Reinertrag: rd. 97,4-fache

Anfangsrenditen

Rohertrag/Marktwert: rd. 1,91%

Reinertrag/Marktwert: rd. 1,03%

Mietwertermittlung

Typ: Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) - An der Frauenkirche, in 01067 Dresden, sakral genutzt (Typ:17.3:Kirche).

Raum	Größe (m² WF)	Wertzahl	G x W	Funktionswert in %	Funktionswert - Soll	Abschlag	Funktionswert - Ist	Geltungswert - %	Geltungswert - Soll	Abschlag	Geltungswert - Ist
Wohnzimmer	31	100	3.100	60%	1.860	0	1.860	40%	1.240	0	1.240
Esszimmer	12	100	1.200	70%	840	0	840	30%	360	0	360
Küche	14	70	980	70%	686	0	686	30%	294	0	294
Kammer	3	10	30	93%	28	0	28	7%	2	0	2
Bad/WC	5	50	250	80%	200	0	200	20%	50	0	50
Flur Küche	3	30	90	70%	63	0	63	30%	27	0	27
Diele 5. Stock	11	60	660	50%	330	0	330	50%	330	0	330
Terrasse/Aus	6	20	120	80%	96	0	96	20%	24	0	24
Schlafzimmer	17	90	1.530	70%	1.071	0	1.071	30%	459	0	459
Gästezimmer	12	85	1.020	70%	714	0	714	30%	306	0	306
Kinderzimmer	17	85	1.445	70%	1.012	0	1.012	30%	433	0	433
Bad/WC	6	50	300	80%	240	0	240	20%	60	0	60
Diele	11	40	440	60%	264	0	264	40%	176	0	176
Terrasse	4	20	80	80%	64	0	64	20%	16	0	16
Summe	152	810	11.245	66%	7.468	100,00%	7.468	34%	3.777	100,00%	3.777

Das Wohnzimmer hat eine Größe von 31 m². Die Wertzahl ist mit 100 fesgelegt (G x W somit 3100).					
Der Funktionswert des Wohnzimmers wurde von mir mit 60 % (Funktionswert- somit 1.860 Punkte) definiert.					
Das Esszimmer hat eine Größe von 12 m². Die Wertzahl ist mit 100 fesgelegt (G x W somit 1200). Der Funktionswert des Esszimmers wurde von mir mit 70 % (Funktionswert- somit 0.840 Punkte) definiert.					
Der Funktionswert des Esszimmers wurde von mir mit 70 % (Funktionswert- somit 0.840 Punkte) definiert.					
Die Küche hat eine Größe von 14 m². Die Wertzahl ist mit 70 fesgelegt (G x W somit 980). Der Funktionswert des Küches wurde von mir mit 70 % (Funktionswert- somit 0.686 Punkte) definiert.					
Das Kammer hat eine Größe von 3 m². Die Wertzahl ist mit 10 fesgelegt (G x W somit 30). Der Funktionswert des Kammers wurde von mir mit 93 % (Funktionswert- somit 0.028 Punkte) definiert.					
Das Bad/WC hat eine Größe von 5 m². Die Wertzahl ist mit 50 fesgelegt (G x W somit 250). Der Funktionswert des Bad/WCs wurde von mir mit 80 % (Funktionswert- somit 0.200 Punkte) definiert.					
Der Flur Küche hat eine Größe von 3 m². Die Wertzahl ist mit 30 fesgelegt (G x W somit 90). Der Funktionswert des Flur Küches wurde von mir mit 70 % (Funktionswert- somit 0.063 Punkte) definiert.					
Das Diele 5. Stock hat eine Größe von 11 m². Die Wertzahl ist mit 60 fesgelegt (G x W somit 660). Der Funktionswert des Diele 5. Stocks wurde von mir mit 50 % (Funktionswert- somit 0.330 Punkte) definiert.					
Die Terrasse/Aussicht hat eine Größe von 6 m². Die Wertzahl ist mit 20 fesgelegt (G x W somit 120). Der Funktionswert des Terrasse/Aussichts wurde von mir mit 80 % (Funktionswert- somit 0.096 Punkte) definiert.					
Das Schlafzimmer hat eine Größe von 17 m². Die Wertzahl ist mit 90 fesgelegt (G x W somit 1530). Der Funktionswert des Schlafzimmers wurde von mir mit 70 % (Funktionswert- somit 1.071 Punkte) definiert.					
Das Gästezimmer hat eine Größe von 12 m². Die Wertzahl ist mit 85 fesgelegt (G x W somit 1020). Der Funktionswert des Gästezimmers wurde von mir mit 70 % (Funktionswert- somit 0.714 Punkte) definiert.					
Das Kinderzimmer hat eine Größe von 17 m². Die Wertzahl ist mit 85 fesgelegt (G x W somit 1445). Der Funktionswert des Kinderzimmers wurde von mir mit 70 % (Funktionswert- somit 1.012 Punkte) definiert.					
Das Bad/WC hat eine Größe von 6 m². Die Wertzahl ist mit 50 fesgelegt (G x W somit 300). Der Funktionswert des Bad/WCs wurde von mir mit 80 % (Funktionswert- somit 0.240 Punkte) definiert.					
Die Diele hat eine Größe von 11 m². Die Wertzahl ist mit 40 fesgelegt (G x W somit 440). Der Funktionswert des Diele s wurde von mir mit 60 % (Funktionswert- somit 0.264 Punkte) definiert.					
Die Terrasse hat eine Größe von 4 m². Die Wertzahl ist mit 20 fesgelegt (G x W somit 80). Der Funktionswert des Terrasses wurde von mir mit 80 % (Funktionswert- somit 0.064 Punkte) definiert.					

Die Summe aus der mit den jeweiligen Raumgrößen multiplizierten Wertzahlen, ergibt den Soll-Wert von Funktions- und Geltungswert (Nutzwert der Wohnung im mangelfreien Zustand = 11.245).

Die Summe der Ist-Werte (7468 Punkte und 3777 Punkte) widerspiegelt dem geminderten Nutzungswert der Wohnung aufgrund der vorhandenen Mängel, aufgeteilt nach dem Funktions- und Geltungswert. (11.245 Punkte)

$\frac{\text{Funktionswert (FW-ist)} + \text{Geltungswert-ist}}{\text{G x W} - 100} = \text{Wertminderung} = \mathbf{0,00 \%}$
--

$(7468 + 3777) / 11245 * 100 - 100 = 0,00 \%$

Korrektur der Wohn- bzw Nutzfläche wegen Illegalität

Wohnungen	illegal		legal	
	WF	NF	WF	NF
Keller				
Wohnung 1 EG	752 m ²		752 m ²	
OG	700 m ²		700 m ²	
Wohnung 2 DG	0 m ²		0 m ²	
	0 m ²			
Wohnung 3 Souterrain	50 m²	0 m ²	0 m ²	50 m ²
vermietbare Flächen	1502 m²	0 m ²	1452 m ²	50 m ²

Tabelle 1: Korrektur der Wohn- bzw Nutzfläche wegen Illegalität

Derzeitige "illegale" Nutzungsvariante				
Ertragswert illegal	1502 m²	x	4,37 €/m²	6.563,74 €
legale Variante 1				
Ertragswert legal	1452 m ²	x	23,31 €/m ²	33.846,12 €
legale Variante 2 durch Herstellung der Legalität				
Kosten zur Herstellung der Legalität			5.000 €	
Ertragswert mit hergest.	1512 m²		4,38 €/m²	6.208,00 €

Wertüberhöhung wegen "illegaler" Nutzung

Werte	Variante 1 Räumung WE	Variante 2 Herstellung Legalität
Ertragswert illegal	= 18.220.000 €	18.220.000 €
Ertragswert legal	= 44.180.000 €	18.250.000 €
Mehrwert illegal	= #####	-30.000 €
relativer Mehrwert zum legalen Ertragswert	-0,5875962	-0,00164384

Tabelle: Ertragswertüberhöhung

Reppe

Ausdruck vom: 21.03.26 um: 04:22

Immobilienwertermittlung | Dresden

Allgemeines Ertragswertverfahren (gem. § 28 Abs. 2 Ziff. 1 ImmoWertV 21)

mit Werterhöhung wegen illegaler Nutzung der Nutzfläche im UG

Für das ZFH, Königsberger Straße 40 in 01324 Dresden

Flurstück

11

Wertermittlungsstichtag

46073

objektangepasster Liegenschaftszinssatz für die Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV 21

LSZ = -0,90%

Nr.	Nutzung	m ² WF / SP	Nettomiete (€/m ² p.m.)	Nettomiete (€ p.m.)	Nettomiete (€ p.a.)
1.11	Wohnen UG	50 m ² WF	4,00 €/m ² WF	200 €	2.400 €
1.11	Wohnen EG	1.452 m ² WF	4,00 €/m ² WF	5.808 €	69.696 €
1.11	Wohnen DG	10 m ² WF	15,00 €/m ² WF	150 €	6.732 €
14.1	Garage	0	50,00 €/SP	0 €	0 €
Summe		1.512 m ² WF		6.158 €	78.828 €

Rohertrag (RoE = \sum der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

78.828 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

Verwaltungskosten	367 € p.a. je Wohnung x 2 Wohnungen =	734 €
Verwaltungskosten	48 €/SP x 0 SP =	0 €
Instandhaltungskosten	14,5 €/m ² WF p.a. x 1512 m ² WF =	21.199 €
Instandhaltungskosten	108 €/SP p.a. für 0 Garagen =	0 €
Mietausfallwagnis	2 % des Jahresertrages von 78.828 € =	8.123 €
Summe Bew. -Kosten	38%	- 30.056 €

Jahresreinertrag bei ca. 38% Bewirtschaftungskosten

48.772 €

Reinertraganteil des Bodens (LSZ x Bodenwert)

-0,90% von 9.762.100 €

- 87.859 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

136.631 €

Barwertfaktor V(BWF) zur Kapitalisierung der Reinerträge gem. Anlage 1 zu ImmoWertV21

$V = (a^n - 1) / (a^n \cdot z)$, $a = 1 + z$

$z = -0,90\%$ LSZ

$n = 49$ Jahre RND

61,93

Ertragswert der baulichen Anlagen

8.461.558 €

Bodenwert (abgabenfrei vgl. Bodenwertermittlung)

+ 9.762.100 €

vorläufiger Ertragswert

= 18.223.658 €

§ 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOGs)

Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel gesamt

vgl. Aufstellung

+/- **0 €**

Verfahrenswert

= 18.223.658 €

Rundungsabschlag

- 3.658 €

Ertragswert mit illegaler Nutzung, abgerundet auf volle 10.000 €

≈ 18.220.000 €

Ertragswertfaktor

Marktwert/Rohertrag:

rd. **52,3-fache**

Marktwert/Reinertrag:

rd. **97,4-fache**

Anfangsrenditen

Rohertrag/Marktwert:

rd. **0,0191**

Reppe

Ausdruck vom: 21.03.26 um: 04:22

Immobilienwertermittlung | Dresden

Allgemeines Ertragswertverfahren (gem. § 28 Abs. 2 Ziff. 1 ImmoWertV 21)

mit Werterhöhung wegen legalisierter Nutzung der Flächen im UG

Für das ZFH, Königsberger Straße 40 in 01324 Dresden

Flurstück 11 Wertermittlungsstichtag 46073

objektangepasster Liegenschaftszinssatz für die Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV 21

LSZ = -0,009

Nr.	Nutzung	m² WF / SP	Nettomiete (€/m² p.m.)	Nettomiete (€ p.m.)	Nettomiete (€ p.a.)
1.11	Lager UG	50	5	250	3000
1.11	Wohnen EG	1452	4	5.808 €	69696
1.11	Wohnen DG	10 m² WF	15,00 €/m² WF	150 €	6.732 €
14.1	Garage	0	50,00 €/SP	0 €	0 €
Summe		1.512 m² WF		6.208 €	79.428 €

Rohrertrag (RoE = \sum der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) = **79.428 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

Verwaltungskosten	367 €	p.a. je Wohnung x 2 Wohnungen =	734 €
Verwaltungskosten	48 €/SP x 0 SP =		0 €
Instandhaltungskosten	14,5 WF p.a. x 1512 m² WF =		21.199 €
Instandhaltungskosten	108 €/SP p.a. für 0 Garagen =		0 €
Mietausfallwagnis	2 % des Jahresrohertrages von 79.428 € =		8.123 €
Summe Bew. -Kosten	0,37841		- 30.056 €

Jahresreinertrag bei ca. 0,37841 Bewirtschaftungskosten = **49.372 €**

Reinertraganteil des Bodens (LSZ x Bodenwert)

-0,90% von 9.762.100 € = **-87.859 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **137.231 €**

Barwertfaktor V(BWF) zur Kapitalisierung der Reinerträge gem. Anlage 1 zu ImmoWertV21

$V = (\alpha^n - 1) / (\alpha^n \cdot z)$, $\alpha = 1 + z$, $z = -0,90\%$ LSZ, $n = 49$ RND \times **61,93**

Ertragswert der baulichen Anlagen = **8.498.716 €**

Bodenwert (abgabenfrei vgl. Bodenwertermittlung) + **9.762.100 €**

vorläufiger Ertragswert = **18.260.816 €**

§ 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOGs)

Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel gesamt vgl. Aufstellung +/- **0 €**

Kosten zur Herstellung der Legalität +/- **-5000**

Verfahrenswert = **18.255.816 €**

Rundungsabschlag - **-5.816 €**

Ertragswert mit illegaler Nutzung, abgerundet auf volle 10.000 € \approx **18250000**

Ertragswertfaktor

Marktwert/Rohrertrag: rd. **52,3-fache**

Marktwert/Reinertrag: rd. **97,4-fache**

Anfangsrenditen

Rohrertrag/Marktwert: rd. **0,0191**

Reinertrag/Marktwert: rd. **0,0103**

Ertragswertverfahren für die mit einem Nießbrauch belasteten **Eigentumswohnung im Obj.**

Nutzung **Nutzung als WuGHs"**

Typ: Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) - An der Frauenkirche, in Dresden, für Nutzung als WuGHs

Wert der mit einem Nießbrauch belasteten Eigentumswohnung

Das Wohnrecht ist das dingliche Recht, eine Wohnung, Teile eines Gebäudes oder das gesamte Gebäude für Wohnzwecke zu gebrauchen, wobei das Recht je nach Vereinbarung mit dem Tod des/der Berechtigten oder nach Ablauf der bedungenen Zeit endet. Die Berechnung erfolgt daher analog entweder als Barwert einer Leibrente oder als Barwert einer Zeitrente. Bei der Berechnung eines Wohnrechts ist zu unterscheiden, an welcher Objekttype dieses begründet wurde. Das Wohnrecht kann an einem Sachwertobjekt (z.B. Einfamilienhaus) oder einem Ertragswertobjekt (z.B. Wohnung in einem Miethaus) bestehen. Wie einem Wohnrecht an einem Sachwertobjekt ist der Nutzwert aus dem Verkehrswert des Grundstücks und bei einem Ertragsobjekt aus dem Mietwert, der fiktiv entgangenen Miete, der belasteten Wohnung zu ermitteln. Im Falle der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird daher der Wohnrechtswert aus dem Ertragswert ermittelt:

Wohnfläche m2 F			41
Nettokaltmiete Wohnen	=		929,47
Kapitalisierungszinssatz für die belastete Eigentumswohnung vom BMF	x		0,055
Leibrentenbarwertfaktor für die belastete Eigentumswohnung (Sterbetafel 2021/23)			8,841
Kapitalisierungszinssätze (LSZ- Wohnen) für das Recht	x		-0,009
Leibrentenbarwertfaktor für das Recht (Sterbetafel 2022/2024)			13,16834493
			Sachwertverfahren
Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 Absatz 1 Satz 3 ohne BOC			95688997
Bodenwerts des fiktiv unbelasteten und unbebauten Grundstücks im Sinne des § 51 Absatz 1 Satz 3	+		9762100
Vorläufiger Sachwert	=		105451097
§ 7 Sachwertfaktor k Wohnen	x		0,4
<u>Vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks zum WST</u>	=		42180438,8

Werteinfluss der Belastung durch das Recht

2	wirtschaftlicher <u>Nachteil</u> des Überbaus			
Ro ∞	Rnv	entgangene marktübliche erzielbare Nettokaltmiete WE + SP	929,47 /Jahr	
○	●	Leibrentenbarwertfaktor bei 12,44 Jahren jährlich nachschüssig	x 8,841	
		Barwert der entgangenen Nettokaltmiete		- 8.217 €
		wirtschaftlicher <u>Vorteil</u> des Nießbrauchs für den Wohnungseigentümer		
		Entfall von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten		
		Verwaltungskosten WE + SP	415	
		Instandhaltungskosten WE + SP	+ 703	
		Mietausfallwagnis 2% für Wohnen	+ 18,5894	
		Summe der Bewirtschaftungskosten	= 1136,589	
		Leibrentenbarwertfaktor bei 12,44 Jahren jährlich nachschüssig	x 8,841	
		Abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche		+ 10.048,59 €
		ggf. weitere wirtschaftliche Vor und Nachteile		+/- 0
		Vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstückes		= 42.182.270 €
		(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das belastete Grundstück	x 0	
		Abschlag im Hinblick auf den Überbau für das belastete Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)	x 0	
		Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstückes		= 42182270
		ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- 100.245.924 €
		Instandhaltungsrücklage der Stiftung		+ 0 €
		ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+/- 0
		Verfahrenswert des belasteten Grundstückes		= -58.063.654 €
		Rundung		+/- -346 €
		Verkehrswert des belasteten Grundstückes		= -58.064.000 €

Wert des Nießbrauchs / Wert des Rechtes für Berechtigte

wirtschaftlicher Vorteil des Nießbrauchs für Berechtigte

Entfall der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete		929,47 /Jahr		
Leibrentenbarwertfaktor monatlich vorschüssig	x	13,16834		
Barwert der Nettokaltmiete			=	12.240 €

wirtschaftlicher Vorteil des Nießbrauchs für den Wohnungseigentümer

Tragung von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten WE + SP		415		
Instandhaltungskosten WE + SP	+	703		
Mietausfallwagnis	+	18,5894		
Summe der Bewirtschaftungskosten	=	1136,589		
Leibrentenbarwertfaktor monatlich vorschüssig	x	13,16834		
Barwert der Bewirtschaftungskosten			-	14.967,00 €
Tragung von Lasten (§ 1047 BGB) sowie weiterer Kosten und Lasten			-	0 €
ggf. weitere wirtschaftliche Vor und Nachteile			+/-	0 €
Vorläufiger Verfahrenswert des Nießbrauchs			= -	2.727 €

(ggf.) Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf den Nießbrauch (§ 47 Abs. 4 Sa	x	-0,15		
Abschlag im Hinblick auf den Nießbrauch (§ 47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5)			+/-	409 €

Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des Nießbrauchs = **-3.136 €**

ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/- 0

Verfahrenswert des Nießbrauchs = **-3.136 €**

Rundung +/- 136 €

Wert des Nießbrauchs = **-3.000 €**

Sachverständigenbüro für Immobilienwertermittlung | Dresden

Allg. Ertragswertverfahren Beleihungswertermittlung

(gem. § 16 Abs. 1 u. 2 PfandBG, § 3 und 24 BelWertV)

Rendite 30-jähriger Bundesanleihen gem. § 12 Abs. 4 BelWertV zum ST	3,39%
Mindestkapitalisierungszinssatz für gewerbliche Objekte 4,5 bis 6,5 %	4,50%
Risikoaufschlag: Da Sakralbauten (Kirchen, Kapellen)	1,50%

Typ	Nutzung	m² WF/NF/SP	Nettomiete (€/m² p.m.)	Nettomiete (€ p.m.)	Nettomiete (€ p.a.)
17.3	Sakral	2.292 m² NF	115,26 €/m² NF	#####	3.170.112 €
14.1	Wohnen E.G.	1.452 m² WF	0,00 €/m² WF	0 €	0 €
14.1	Wohnen U.G.	10 m² WF	0,00 €/m² WF	0 €	0 €
14.1	Garage	0 m² SP	50,00 €/SP	0 €	0 €
Summe		1.462 m² WF		0 €	0 €

§ 10 (1) Jahresrohertrag (RoE) vertraglich vereinbarte Netto-Kalt-Mieten = **3.170.112 €**

§ 11 Bewirtschaftungskosten

17.3 (3) Verwaltungskosten G	1,0%	des Jahresrohertrags von 3.170.112 € =	31.701 €
17.3 (4) Instandhaltungskosten G	1,0%	von 85.304.270 € NHK exkl. BNK	853.043 €
17.3 (5) Mietausfallwagnis	4,0%	% des Jahresertrages von 3.170.112	126.804 €
17.3 (7) Modernisierungsrisiko	1,00%	gem. Anl.1 zu § 11Abs.2BelWertV	1.218.607 €
Summe Bew. -Kosten	70%	min. 15%	- 2.230.155 €

§ 9 Jahresreinertrag = **939.957 €**

§ 13 Abs. 1: Verbleibt bei der Minderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts kein Anteil

§ 13 (1) 1 Bodenwert als Jahresreinertrag = **572.202 €**

§ 13 Abs. 2:

§ 9 (2) oder § 13 (2) Bodenwertverzinsung

Reinertraganteil des Bodens 6,00% x § 8 (2), (3) ##### BW-G = **527.153 €**

nach § 9 Abs. 2 oder § 13 (2) 1 **verminderter Reinertrag (<= 0 -> § 13 (2) 1 BelWert)** = **412.804 €**

§ 12 Kapitalisierung der Reinerträge

§ 12 (1) Vervielfältiger (V) n = 49 Jahre § 12 (2) RN x **10,52**
 $V = (q^n - 1) / (q^n \cdot z)$, $q = 1 + z$ z = 9,39% Kapitalisierungszinssatz **§ 12 (3) u. (4)**

Ertragswert der baulichen Anlagen = **4.342.698 €**

§ 15 Bodenwert

§ 15 (2) Bodenwert (abgabenfrei) 2.381 m² x 4.100 €/m² + **9.762.100 €**

vorläufiger Ertragswert = **14.104.798 €**

§ 4 (3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOGs)

Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel gesamt gem. Aufstellung = **0 €**

Verfahrenswert = **14.104.798 €**

Rundungsabschlag - **-98 €**

Beleihungswert EW gemäß § 3 (1) BelWertV abgerundet auf volle 100 € ≈ **14.104.700 €**

Ertrag-/Pachtwertverfahren für den Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) - An der Frauenkirche umgenutzt als

Investitionskosten (KGR 200 - 700 ohne Grundstück)			
Zimmergröße	40 m ² pro Zimmer		
Investitionskosten/Zimmer		350.000,- €/Zimmer	350.000 €/Zimmer und mehr
Investitionskosten gesamt	188 Zimmer		65.800.000,- €
Rentabilität = ARR x 1000 / Investitionskosten/Zimmer	=	0,08%	
Grundstücksaufwand	9.762.100,- €	14,84%	
	max	20,00%	in bester Innenstadtlage plausibel

Bauwerkskosten (KGR 300 Roh- und Ausbau + 400 Heizung, Elektro, Sanitär)			
		2.600-4.300 €/m ² BGF lt. Hyp	
zur Berechnung des objektbezogenen Modernisierungsrisikos			
Zimmernutzfläche MF-G	40 m ² pro Zimmer	7.520 m ² MF-G	25-35 m ² (Standard-Zi.) pro Z
Ausbauverhältnis MF-G/BGF	42,11%	42,07%	marktüblich 70-80% lt. HxpZe
Bruttogrundfläche BGF	95 m ² pro Zimmer tot	17.860 m ² BGF	60-95 m ² pro Zimmer (total) lt
HK	3.500,- €/m ² BGF	x	17.876 m ² inkl. SP
			62.566.000,- €
Zimmer abhängig von der BGF	95 m ² pro Zimmer tot	188 Zimmer	120-300 Zimmer (total) lt. Hxp

GND gemäß Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) o. 22 BewG	40 Jahre	(marktüblich 40-60 Jahre lt. HypZert 202)
Gebäude		
RND: 40 Jahre - Gebäudealter = RND =	19 Jahre	
LSZ 4,25-6,00 %, Core 3,50-5,00 % lt. HypZert 01/2024	6,49%	
Nutzfläche des Gesamtobjektes	2.292 m ² NF	
Mitarbeiter	10	0,05319149 Mitarbeiter/Zimmer
(0,1 - 0,2 für Standartbetrieb, Bordinghaus 0,5 - 0,8 für First-class ist plausibel)		

Gastronomie Frühstück

Anzahl der Personen nach Gästezimmern		
150 Gäste aus Einzelzimmern	199,30%	200% marktüblich
75,3 Gäste aus Doppelzimmern		
Durchschnittspreise pro Person, fiktiv, ohne MwSt. (15,- u. Tag)		30,- €/Tag
Umsatz bei 100 % Auslastung		
225 Gäste x 30,- €/Tag x 365 Tage		2.466.632,- €
Umsatz bei fiktier Auslastung (60-75 % lt. HypZert 01/2024)		
75 % aus	2.466.632,- €	1.849.974,- €

Telefon und Sonstiges

Durchschnittspreise pro Zmmer, fiktiv, ohne MwSt		4,00 €/Tag
Umsatz bei 100 % Auslastung		
188 Gäste x 4,- €/Tag x 365 Tage		273.942,- €
Umsatz bei fiktier Auslastung		
60 % aus	273.942,- €	164.365,- €

Parkplätze

Anzahl der Stellplätze		0 Stk.
Durchschnittspreise pro Stellplatz und Tag		
fiktiv, ohne MwSt		1,- €/Tag
Umsatz bei 100 % Auslastung		
0 Gäste x 1,- €/Tag x 365 Tage		0,- €
Umsatz bei fiktier Auslastung		
30 % aus	0,- €	0,- €

Miete Fitnessbereich / Schwimmbad / Spa / Sauna / Freizeit

Nutzfläche		0 m ²
Miete pro Quadratmeter		6,- €/m ²
Miete pro Monat		0,- €/Monat
Miete pro Jahr		0,- €/p.a.
Verkauf Monats- und Tageskarten		0,- €/p.a.
an 200 Tagen 0 Karten a	16 €/Pro Monat	0 Monatskarten á 69,00 €
Summe Fitnessbereich Schwimmbad		0,- €/p.a.

Miete Friseurladen, Kosmetikstudio

Nutzfläche Kosmetikstudio		0 m ²
Nutzfläche Friseurladen		0 m ²
Miete pro Quadratmeter		6,- €/m ²
Miete pro Monat (Kosmetikstudio + Friseur)		0,- €/Monat
Miete pro Jahr (Kosmetikstudio + Friseur)		0,- €/p.a.

Ermittlung der Umsatzpacht

Hotel (Logis/Übernachtungen)			
Zimmeranzahl	23,94% Einzelzimmer		45
	76,06% Komfoizimmer mit Doppelbett (Doppelz.)		143
	0,00% Appartement		0
	100,00% Gästezimmer gesamt		188
Ausstattung	gehoben (3*)		
Nutzung der Gästezimmer. fiktiv			
	80% Gästezimmer als Einzelzimmer		150,4 Einh.
	20% Gästezimmer als Doppelzimmei		37,6 Einh.
Durchschnittspreise pro Zimmer, fiktiv, ohne MwSt (ARR)			
	Gästezimmer als Einzelzimmer	150-300 €/Zimmer und mehr	225 , - €/Tag
	Gästezimmer als Doppelzimmer		350 , - €/Tag
Umsatz bei 100 % Auslastung			
	150,4 Zimmer	225 , - €/Tag x 365 Tage	12.351.600 , - €
	37,6 Zimmer	350 , - €/Tag x 365 Tage	4.803.400 , - €
Appartement wird nicht separat berücksichtigt			17.155.000 , - €
Umsatz bei fiktiver Auslastung			
Yield =	75% aus	17.155.000 , - €	12.866.250 , - €
Jahresnettoumsatz pro Zimmer			68.438 , - €
RevPAR (LogisPreis / vermietbare Zimmer)			187,5 €
12.866.250 € / 365 Tage / 188 Zimmer insgesamt			

Restaurant (Food and Beverage)

Gastronomie allgemein

Standort der Räumlichkeiten

Restaurant	EG mit separatem Zugang	50	Sitzplätze
sep. Gastraum	EG neben Empfang	22	Sitzplätze
Tagungsraum	UG mit tw. natürlicher Belüftung	25	Sitzplätze
Summe			97 Sitzplätze

Durchschnittspreis pro Stuhl, fiktiv, ohne Mehrwertsteuer

Standort der Räumlichkeiten

Restaurant	EG mit separatem Zugang	17	, - €/Stuhl
sep. Gastraum	EG neben Empfang	25	, - €/Stuhl
Tagungsraum	UG mit tw. natürlicher Belüftung	35	, - €/Stuhl

Umsatz bei 100 % Auslastung

50 Pers.	x	17 , - €/Stuhl x 365 Tage	310.250 , - €
22 Pers.	x	25 , - €/Stuhl x 365 Tage	200.750 , - €
25 Pers.	x	35 , - €/Stuhl x 365 Tage	319.375 , - €
Summe			830.375 , - €

Umsatz bei fiktiver Auslastung

40% aus	310.250 , - €	124.100 , - €
20% aus	200.750 , - €	40.150 , - €
15% aus	319.375 , - €	47.906 , - €
Summe		212.156 , - €

Zusammenstellung des Umsatzes

Hotel (Logis/Übernachtungen)	60%	12.866.250 , - €/p.a.
Restaurant (Food and Beverage)	30%	212.156 , - €/p.a.
Gastronomie Frühstück	12%	1.849.974 , - €/p.a.
Telefon und Sonstiges	10%	164.365 , - €/p.a.
Parkplätze	0%	0 , - €/p.a.
Miete Fitnessbereich / Schwimmbad / Spa / Sauna / Freizeit	0%	0 , - €/p.a.
Miete Friseurladen, Kosmetikstudio	0%	0 , - €/p.a.
fiktiver Umsatz pro Jahr		15.092.745 , - €/p.a.

Ermittlung der Pacht

Hotel (Logis/Übernachtungen)			
22% aus	12.866.250,- €		2.830.575,- €/p.a.
Restaurant (Food and Beverage)			
14% aus	212.156,- €		29.702,- €/p.a.
Gastronomie Frühstück			
15% aus	1.849.974,- €		277.496,- €/p.a.
Telefon und Sonstiges			
35% aus	164.365,- €		57.528,- €/p.a.
Parkplätze			
60% aus	0,- €		0,- €/p.a.
Miete Fitnessbereich / Schwimmbad / Spa / Sauna / Freizeit			
60% aus	0,- €		0,- €/p.a.
Miete Friseurladen, Kosmetikstudio			
60% aus	0,- €		0,- €/p.a.
Pacht/Ertrag pro Jahr			3.195.301,- €/p.a.
Pacht/Ertrag pro Monat		rd.	266.275,- €/Monat
Netto-Umsatz pro Zimmer pro Jahr (55.000-135.000 € lt. HypZert 01/2024)		rd.	821.250,- €/Monat
Pacht/Ertrag pro Monat je m ²		rd.	116,18 €/m ²

Plausibilisierung (18-25 % vom Nettoumsatz (inklusive Inventar) marktüblich) entspricht 21,17 % v. Ums

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung	12,5,- €	x	2.292 m ² NF	28.650,- €
marktüblich 10–15,00 €/m ² lt. HypZert 01/2024, min. 0,4 =			0,01% der HK sind plausibel	
Verwaltung	1 % des RoE	x	3.195.301,- €	31.953,- €
um 1 % des RoE (mind. 1 % des RoE lt. HypZert 01/2024)				
Mietausfallwagnis	2 %	x	3.195.301,- €	63.906,- €
2 % oder mehr lt. HypZert 01/2024				
Modernisierungsrisiko	0,4 %	x	326.507.172,- €	1.306.029,- €
objektbezogen lt. HypZert 2024 = mind. 0,5 % der HK				
Bewirtschaftungskosten gesamt	44,77 % BWK			1.430.538,- €

Jahresreinertrag

1.764.763,- €

Reinertraganteil des Bodens (LSZ x Bodenwert)LSZ **6,49%** von 9.762.100 € BW - 633.560 €

Reinertragsanteil der Baulichen Anlagen = 1.131.203 €

Kapitalisierung der Reinerträge

Barwertfaktor (BWF) 19 Jahre RND für Beherbergung x 10,74

 $V = (q^n - 1) / (q^n \cdot z)$, $q = 1 + z$ **6,49% LSZ****Ertragswert der baulichen Anlagen**

= 12.149.120,- €

Ermittlung des abgezinsten Bodenwertes

Grundstücksgröße	2.381 m ²		
lageangepasster abgabefreier Bodenrichtwert am Stichtag	4.100 €/m ²		
Umrechnungskoeffizient	1,000		
Bodenwert		+	9.762.100,- €
abgezinsten Bodenrichtwert			2.900.000,- €
vorläufiger Ertragswert		=	21.911.220,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Substanzerhaltrücklage in den Bewirtschaftungskosten als Modernisierungsrisiko berücksichtigt - 0,- €

Instandhaltungsrücklage (Stiftung) + 34.500.000,- €

Investitionskosten (KGR 200 - 700 ohne Grundstück) - 65.800.000,- €

Bauwerkskosten Umbau (KGR 300 Roh- und Ausbau + 400 Heizung, Elektro, Sanitär) - 0,- €

Verfahrenswert = -9.388.780,- €

Rundungsabschlag - 8.780,- €

Marktwert, abgerundet auf volle 10.000 € = **-9.380.000,- €****Ertragswertfaktor**

Marktwert/Rohertrag: rd. 6,9-fache

Marktwert/Reinertrag: rd. 12,4-fache

Anfangsrenditen

Rohertrag/Marktwert: rd. 14,6%

Reinertrag/Marktwert: rd. 8,1%

Ertragswertverfahren für den Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) - An der Frauenkirche umgenutzt für Veran:

Vergleichswert	2300 m² NF	x	25,- €/m² Miete/Pacht	57.500,- €/a			
Bezeichnung	m²	nz.Plätze	Belegung	VollSp	Umsatz/Platz	Tage/Jahr	Umsatz p. a.
Sitzplätze Unterkirche Reihenbestuhlung	840	480 Plätze	50%	240	10,00 €	365	876.000,00 €
Sitzplätze Kichenschiff Reihenbestuhlung	752	622 Plätze	60%	373,2	35,00 €	365	4.767.630,00 €
Sitzplätze Emporen Reihenbestuhlung	700	1.042 Plätze	60%	625,2	24,00 €	365	5.476.752,00 €
Innenkuppel Stehplätze	8						
Aussichtsplattform	20	30 Plätze	53%	15,9	12,00 €	156	
Außenfläche/Außenbereich	308	0 Plätze		0	9,58 €	365	0,00 €
Gesamt	2300	2174 Plätze	55,8%	1254,3	Vollsitzeplätze	404,0	11.120.382,00 € /a
Nebenflächen	0 (Küche, Personalraum, Lager, Bierkeller, Keller, WC)						
Gesamtfläche Objekt	2320						
Hauptnutzfläche HNF	2628 m²						
Mietfläche	2628 m²						
Raumbedarf je Platz UK,HR,Emporen	1,07 m²/Platz (1,2-1,5 m² plausibel für Gastro)						
Basisumsatz je Sitzplatz laut Betriebsvergleich RLP	3.498,- €/Vollsitzeplatz/Jahr 9,58 €/Vollsitzeplatz/Tag						
Umsatzpotenzial	4.387.541,40,- €/Jahr 11.120.382 €/a						
Pachtzins (6 -12 % plausibel)	12% 100%						
Roherttrag / Pachtbetrag	526.504,97,- €/Jahr 11.120.382 €/a						
Pacht pro Monat	rd. 43.875,- €/Monat 926.699 €/m						
Pacht pro Sitzplatz pro Monat	rd. 20,- €/Monat 426 €/m						
Pacht pro Monat je m² HNF	rd. 19,08 €/m² 402,91 €/m²						
Pacht pro Monat je m²	rd. 16,70 €/m² 352,63 €/m²						
Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltung	110,- €	x	2.320 m² NF	255.200 €			
	8,50-12,00 €/m2	=	0,08% der HK				
Verwaltung	2 %	x	11.120.382,- €	222.408 €			
	um 2 % des RoE mind. 1 % des RoE						
Mietausfallwagnis	4 %	x	11.120.382,- €	444.815 €			
	4 % oder mehr						
Modernisierungsrisiko objektbezogen	0,4 %	x	326.507.172,- €	1.306.029 €			
Bewirtschaftungskosten gesamt	20,04 % BWK 2.228.452 €						
Jahresreinertrag	8.891.930 €						
Reinertraganteil des Bodens (LSZ x Bodenwert)							
	LSZ G	6,49%	von	9.762.100 € BW	- 633.560 €		
Reinertragsanteil der Baulichen Anlagen	= 8.258.370 €						
Kapitalisierung der Reinerträge							
Barwertfaktor (BWF)	19 Jahre RND x 10,74						
$V = (q^n - 1) / (q^n \cdot z)$, $q = 1 + z$	6,49% LSZ						
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 88.694.894 €						
Ermittlung des Bodenwertes							
Grundstücksgröße	2.381 m²						
lageangepasster abgabenfreier Bodenrichtwert am Stichtag	4.100 €/m²						
Umrechnungskoeffizient	1,000						
Bodenwert vor Abzinsung	+ 9.762.100 €						
abgezinseter Bodenrichtwert	+ 11.214,44 €						
vorläufiger Ertragswert	= 98.456.994 €						
BOGs	+/- 0 €						
Substanzerhaltungsaufwand kapitalisiert über die RND	- 0 €						
Instandhaltungsrücklage	+ 34.500.000 €						
Verfahrenswert	= 132.956.994 €						
Rundungsabschlag	- 6.994 €						
Marktwert, abgerundet auf volle 10.000 €	≈ 132.950.000 €						
Ertragswertfaktor							
Marktwert/Roherttrag:	rd. 8,9-fache						
Marktwert/Reinertrag:	rd. 11,1-fache						
Anfangsrenditen							
Roherttrag/Marktwert:	rd. 11,3%						
Reinertrag/Marktwert:	rd. 9,0%						

Ertrag-/Pachtwertverfahren für den Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) - An der Frauenkirche umgenutzt als Gastronom

Vergleichswert	2316 m² NF	x	25,- €/m² Miete/Pacht	57.900,- €/Monat
-----------------------	------------	---	-----------------------	-------------------------

Bezeichnung	Anz. Plätze	Belegung	VollSp	Umsatz/Platz	Tage/Jahr	Umsatz p. a.
Sitzplätze Unterkirche	240 Plätze	50%	120	9,58 €	365	419.604,00 €
Sitzplätze Kichenschiff	311 Plätze	150%	466,5	9,58 €	365	1.631.210,55 €
Sitzplätze Emporen	521 Plätze	50%	260,5	9,58 €	365	910.890,35 €
Sitzplätze Außenbereich	0 Plätze	60%	0	9,58 €	365	0,00 €
Sitzplätze gesamt	1072 Plätze	77,5%	847	Vollsitzeplätze	365,0	2.961.704,90 € /Jahr

Unterkirche	840 m²		
Hauptraum	725 m²		
Emporien	700 m²		
Kuppel	51 m²		
Außenbereich	308 m²		
Hauptnutzfläche HNF	2316 m²		
Nebenflächen	0 m²	(Küche, Personalraum, Lager, Bierkeller, Keller, WC)	
Gesamtfläche Objekt	2316 m²		Mietfläche 2316 m²
Außenfläche	0 m²		
Gesamtfläche	2316 m²		

Raumbedarf je Platz UK,HR,Emporen **2,11 m²/Platz** (1,2-1,5 m² plausibel)

Basisumsatz je Sitzplatz laut Betriebsvergleich RLP **3.498,- €/Voll Sitzplatz/Jahr**
9,58 €/Voll Sitzplatz/Tag

Umsatzpotenzial 2.962.806,00,- €/Jahr 2.961.705,- €/Jahr

Pachtzins (6 -12 % plausibel) 12% **100%**

Rohertrag / Pachtbetrag 355.536,72,- €/Jahr **2.961.705,- €/Jahr**

Pacht pro Monat rd. 29.628,- €/Monat 246.809,- €/Monat

Pacht pro Sitzplatz pro Monat rd. 28,- €/Monat 230,- €/Monat

Pacht pro Monat je m² HNF rd. 12,79 €/m² HNF 106,57 €/m² HNF

Pacht pro Monat je m² rd. 12,79 €/m² 106,57 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltung 110,- € x 2.316 m² NF 254.760,- €

8,50–12,00 €/m2 = 0,08% der HK

Verwaltung 2 % x 2.961.705,- € 59.234,- €

um 2 % des RoE mind. 1 % des RoE

Mietausfallwagnis 4 % x 2.961.705,- € 118.468,- €

4 % oder mehr

Modernisierungsrisiko objektbezogen 0,5 % x 326.507.172,- € 1.632.536,- €

Laut HypZert 2024 = mind. 0,5 % der HK **bei Hotels**

Bewirtschaftungskosten gesamt 69,72 % BWK **2.064.998,- €**

Jahresreinertrag **896.707,- €**

Reinertraganteil des Bodens (LSZ x Bodenwert)

LSZ **6,49%** von 9.762.100 € BW **633.560,- €**

Reinertragsanteil der Baulichen Anlagen **263.147,- €**

Kapitalisierung der Reinerträge

Barwertfaktor (BWF) 20 Jahre RND **11,03**

$V = (q^n - 1) / (q^n \cdot z)$, $q = 1 + z$ 6,49% LSZ **2.902.511,- €**

Ertragswert der baulichen Anlagen

Ermittlung des abgezinnten Bodenwertes

Grundstückgröße 2.381 m²

lageangepasster abgabenfreier Bodenrichtwert am Stichtag 4.100 €/m²

Umrechnungskoeffizient **1,000**

Bodenwert vor Abzinsung **9.762.100,- €**

vorläufiger Ertragswert **12.664.611,- €**

BOGs

Verfahrenswert **12.664.611,- €**

Rundungsabschlag **-4.611,- €**

Marktwert, abgerundet auf volle 10.000 € **12.660.000,- €**

Ertragswertfaktor

Marktwert/Rohertrag: rd. **4,3-fache**

Marktwert/Reinertrag: rd. **14,1-fache**

Anfangsrenditen

Rohertrag/Marktwert: rd. **23,4%**

Reinertrag/Marktwert: rd. **7,1%**

Nutzung **Ertragswertverfahren für den Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) - An der Frauenkirche, in Dresden, für Nutzung als WuGHs**

Geb im Allgemeinen EW-Verfahren		Nutzfläche (NF)	Wohnfläche (WF)	marktübl. Miete	
G	A Lager / Unterkirche	840,00 m ² *	0,00 m ² *	20,00 €/m ² *12 =	201.600 €
G	A. Kirchenschiff	752,00 m ² *	0,00 m ² *	100,00 €/m ² *12 =	902.400 €
W	A Emporen	0,00 m ² *	700,00 m ² *	100,00 €/m ² *12 =	840.000 €
W	A Kuppel	0,00 m ² *	41,00 m ² *	100,00 €/m ² *12 =	49.200 €
G	A Stellplätze	0 SP *		200,00 €/m ² *12 =	0 €
Jahresrohertrag:			741,00		1.993.200 €
das sind rd.:			das sind rd.:	166.100 €/mtl.	

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltung: -Wohnen-	14,50 €/qm Wfl.	741 m ² WF =	10.745 €
Instandhaltung: -Gewerbe-	14,50 €/qm Nfl.	1.592 m ² NF =	23.084 €
Instandhaltung: -Stellplätze-	108,00 €/SP.	ohne A-SP? 0 SP.	0 €
Mietausfallwagnis -Wohnen-	2,00 % auf	889.200 €/a MAW W	17.784 €
Mietausfallwagnis -Gewerbe-	4,00 % auf	1.104.000 €/a MAW G	44.160 €
Mietausfallwagnis -A-SP, TG-SP, Garaq	2,00 % auf	0 €/a MAW SF	0 €
Verwaltungsk. -Wohnen-	2,00 WE á	367 €/WE/p.a.	734 €
Verwaltungsk. -Gewerbe-	1,00 % auf	1.041.600 €/p.a.	10.416 €
Verwaltungsk. -Stellplätze-	0,00 SP. á	wenn fremdvermietet 48 €/SP.	0 €
Modernisierungsrisiko	0,0% auf HK. d. b. Anl. zum ST	101.550.572 € RHK	0 €
inkl. BNK und MwSt. (16% - 1.1.2007 auf 19 %) bei Hotelnutzung			
CO ² -Umlage	2333 m ²	2,55 €/m ² /a	5.949 €
Bewirtschaftungsk. insges.:	5,66 % bzw.	112.872 €/p.a.	
Jahresnettomiete:			1.880.328 €

Bodenwertverzinsung:

Grundstück:	9.762.100 €	3,13%	-	305.554 €
Grdst. 2381m ² x 4100€/m ²				
Reinertragsanteil der baulichen Anlage:				1.574.774 €
Gebäudeertrag kapitalisiert mit		3,13%		
Restnutzungsdauer		49 Jahre		
Barwertfaktor		24,892		
vorl. Ertragswert der baulichen Anlage: (Reinertrag x Barwertfaktor)				39.199.864 €
zzgl. Bodenwert:				+ 9.762.100 €

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:

Objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Bauschäden			-	0 €
				48.961.964 €
Rundungsabschlag:			+/-	-1.964 €
Ertragswert				48.960.000 €

entspricht dem

24,6 - fache Jahresrohertrag
 33.490 €/m² WF ##### €/m² NF
 19,9 % Bodenwertanteil

Basis: marktangepasster vorl. EW

-%-

	<u>Rohertrag</u>	<u>Bew.-Kosten</u>	<u>Reinertrag</u>	<u>Anteil</u>	<u>KSZ</u>	<u>KSZ gew.</u>
	-€/p.a.-	-€/p.a.-	-€/p.a.-	-%		
97,5 Gewerbe	1.104.000	77.660	1.026.340	54,58%	6,49%	3,54%
2,5 Wohnungen	889.200	35.212	853.988	45,42%	-0,90%	-0,41%
0,0 Stellplätze	0	0	0	0,00%	-1,40%	0,00%
100 Summe:	1.993.200	112.872	1.880.328	100,00%		3,13%

Aufteilung der Bewirtschaftungskosten

Kostenart	Wohnungen	Gewerbe	SP	insges.
Instandhaltung	10.745	23.084	0	33.829
Mietausfallwagnis	17.784	44.160	0	61.944
Verwaltungskosten	734	10.416	0	11.150
Mod-Kosten		0		106.923

CO²-Umlage	5.949			5.949
Summe BWK:	35.212	77.660	0	112.872

<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/schritt1>

Ermittlung des gew. LSZ

Nutzung	JRoE -€/p.a.-	Bewirtsch.- -€/p.a.-	JReE -€/p.a.-	Anteil in %	LSZ %	LSZ
Wohnungen	1.729.200	35.212	1.693.988	62,27%	-0,90%	-0,56%
Gewerbe	1.104.000	77.660	1.026.340	37,73%	6,49%	2,45%
Summe:	2.833.200	112.872	2.720.328	100,00%		1,89%

gerundeter Ansatz:

1,89%

Ertragswertverfahren für den Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) - An der Frauenkirche, in Dresden, für Nutzung als WuGHs

Wohnung	Ebene	Zimmer	Zusatz	WF	Miete kalt /mtl.	Miete/m²	frage/sort	ete kalt/	Betrieb skoste n/ mtl.	Betrieb skoste n/ mtl./m²	Heizko sten/ mtl.	Heizko sten/ mtl.
WE 01	Lager / Unterkirche	6		0,00	- €	#DIV/0!	#####	#####	#####	#DIV/0!	#####	#DIV/0!
WE 02	Kirchenschiff	3	Terrasse	752,00	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####
WE 03	Emporen		Galerie	0,00	#####	#####	- €	#####	#####	#DIV/0!	#####	#DIV/0!
WE 04	Kuppel		Aussicht	0,00	#####	#####	- €	#####	#####	#DIV/0!	#####	#DIV/0!
WE 05	Stellplätze			0,00	#####	#####	- €	#####	#####	#DIV/0!	#####	#DIV/0!
WE 06				0,00	#####	#####	- €	#####	#####	#DIV/0!	#####	#DIV/0!
WE 07				das sind rd	#####	#####	- €	#####	#####	#####	#####	#####
				752	#####	#####	#####	#####				
						#####		#####				

incl. Stellplätze

Kontrolle der Rendite am 30. November

0,5% > 0,6%

Montag, 30. November 2026

Rendite 30-jähriger Bundesanleihen gem. § 12 Abs. 4 Satz 2 BelWertV zum **30. Nov des Jahres** **4,00%**

Freitag, 20. Februar 2026

Rendite 30-jähriger Bundesanleihen gem. § 12 Abs. 4 BelWertV zum ST **3,39%**

0,005 > 0,6%

2 Ist am **30. November** eines Jahres, die von der **Deutschen Bundesbank** veröffentlichte **Rendite 30-jähriger Bund**

Liquidationsverfahren - Diskontierter Bodenwert gemäß § 13 Abs. 1 BelWertV für Ruine

Ich setze einen Aufschlag zwischen **7,0%** bis 10% an.

LSZ-G
9,39%

Jahre Abriss
2

AbF
0,835689134

Freitag, 20. Februar 2026

Rendite 30-jähriger Bundesanleihen gem. § 12 Abs. 4 BelWertV zum ST **3,39%**

Mindestkapitalisierungszinssatz für gewerbliche Objekte 4,5 bis 6,5 % **4,50%**

§ 12 **Absatz (4)** Satz 1 Der bei im **Inland** belegenen Objekten in Ansatz zu bringende **Kapitalisierungszinssatz** (LSZ) beträgt vorbehaltlich des **Satzes 3** (**Aufschläge min.+4,5+1,5%**) und des **Absatzes 5 (-0,5%)** bei wohnwirtschaftlicher Nutzung min 3%, bei **gewerblicher Nutzung** mindestens **4% über** der nach **DIN 1333** auf die **erste Nachkommastelle gerundeten** von der **Deutschen Bundesbank** veröffentlichten **Rendite 30-jähriger Bundesanleihen** zuzüglich etwaiger für einzelne Nutzungsarten nach **Anlage 3 (Zuschläge)** zu berücksichtigender Aufschläge.

Risikoaufschlag: Sakralbau (Kirchen, Kapellen) schwer drittverwendungsfähig gem. § 12 A + **1,5%**

Satz 3 Vorbehaltlich des **Absatzes 5 (-0,5%)** beträgt der **Mindestkapitalisierungszinssatz** bei **wohnwirtschaftlicher Nutzung** mindestens **3,5%** und **höchstens 5,5%**, bei **gewerblicher Nutzung** **min. 4,5%** und max. **6,5%**, jeweils zuzüglich etwaiger für einzelne **Nutzungsarten** nach **Anlage 3** (Sakralbauten +1,5%, **Aufschlag für Warenhäuser, Selbstbedienungs- und Fachmärkte, Hotels, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Pflegeheime, landwirtschaftlich genutzte Objekte, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Freizeitimobilien, Parkhäuser, Tankstellen sowie Lager- und Logistikimmobilien +0,5%, Produktionsimmobilien +1%**) zu berücksichtigender Aufschläge.

Internetseite: <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssatze-und-renditen/taegliche-renditen-der-jeweils-juengsten-bundeswertpapiere-772218>

Satz 4 Die Bundesanstalt gibt die geänderten Mindestkapitalisierungszinssätze unverzüglich nach dem in **Satz 2** genannten Zeitpunkt auf ihrer **Internetseite** bekannt.

§ 12 **Absatz (5)** Satz 1 Die in Absatz 4 Satz 1 und 3 genannten Mindestkapitalisierungszinssätze dürfen für die Nutzungsarten **Wohnen, Handel, Büro** sowie **Lager** und **Logistik** um max. **0,5%** unterschritten werden, wenn es sich um **erstklassige Immobilien** handelt. Satz 2 Dies ist dann der Fall, wenn mindestens **folgende Kriterien** erfüllt sind...

Ertragswert

Bezeichnung	Nutzung	BW (M)	GbaF	BW-G
Flurstück	11	Sakral	9.762.100 € x 0,90	8.785.890 €

Bodenwert (Mischnutzung) mit Gemeindebedarfsflächenabschlag **RoE = 8.785.890 €**

BWK Ermittlung der gewöhnlichen Abriss-/Freilegekosten

Bezeichnung	Kosten €/m ²	BGF	Kosten
Abriss-/Freilegekosten	200 €/m ² BGF	x 15.398 m ²	3.079.600 €
Kuppel	200 €/m ² BGF	x 2.503 m ²	500.600 €
BWK gesamt	41%	17.901 m²	3.580.200 €

ReE = 5.205.690 €

Bezeichnung	ReE	Jahre	LSZ	AbF
Abzinsen	5.205.690 €	2	9,39%	0,8357

Verfahrenswert = 4.350.339 €

Rundungsabschlag - 1.105 €

Beleihungswert gemäß § 13 BelWertV Abs. 1 ≈ 4.350.000 €

§ 13 (1) Satz 1 Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags (0 € ReE § 8 BelWertV) um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 9 Abs. 2 BelWertV kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage (0 €), so ist als Ertragswert des Beleihungsobjekts abweichend von § 8 Abs. 3 nur der Bodenwert (6.820.152 € BW) nach Maßgabe des Satzes 4 anzusetzen.

Liquidationsverfahren - Diskontierter Bodenwert gemäß § 13 BelWertV Abs. 2 (RND < 30 Jahre)

Rendite 30-jähriger Bundesanleihen gem. § 12 Abs. 4 BelWertV zum ST		3,39%
Mindestkapitalisierungszinssatz für gewerbliche Objekte 4,5 bis 6,5 %	+	4,5%
Risikoaufschlag: Da Sakralbauten (Kirchen, Kapellen)	+	1,5%
schwer drittverwendungsfähig sind, setze ich einen Aufschlag von 7,0 % bis 10 %		LSZ = 9,39%
RND*: 49 Jahre	Abriss/Freil.: 2 Jahre	AbF = 0,010283507

BWK Ermittlung der gewöhnlichen Abriss-/Freilegekosten

Bezeichnung	Kosten €/m ²	BGF	Kosten
Abriss-/Freilegekosten	200 €/m ² BGF	x 15.398 m ²	= 3.079.600 €
Kuppel	200 €/m ² BGF	x 2.503 m ²	= 500.600 €
Gesamt		17.901 m²	3.580.200 €

§13 (2) Satz 1 Bei einer Restnutzungsdauer (RND 49 Jahre sakrale Nutzung) der baulichen Anlage von **weniger als 30 Jahren** ist auch der **Anteil des Bodenwerts am Reinertrag (0 €)** über die Restnutzungsdauer (RND 0 Jahre für Ruine) der baulichen Anlage zu **kapitalisieren**

Diskontierung des Bodenwertes

Bezeichnung	Nutzung	Bodenwert €	RND* 49 Jahre	Diskontierung			Diskontierter Bodenwert €
				Dauer Jahre	Zinssatz G %	Faktor	
Flurstück 11	Sakral	8.785.890 €	49	2	9,39%	0,0103	90.350 €
Abriss-/Freilegekosten		3.580.200 €	49	2	9,39%	0,0103	36.817 €

* längste Restnutzungsdauer der zugordneten Nutzung (Anlage 2 zu § 12 Absatz Satz 2) Maximalsätze für die Nutzung in Deutschland belegener baulicher Anlagen)

Ertragswert der baulichen Anlagen

527.153 €

(Ableitung Ertragswert nach § 13 BelWertV, da Ertragswert der baulichen Anlage ≤ 0)

§ 9 (2) oder § 13 (2) BelWertV Bodenwertverzinsung

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag über die Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlage zu kapitalisieren.

Reinertraganteil des Bodens 90.350 € x 9,39% = 8.484 €

+ Diskontierter Bodenwert 90.350 €

- Diskontierte Abriss-/Freilegekosten gemäß §13 Abs. 2 <30 j. RND 36.817 €

Verfahrenswert = 572.202 €

Rundungsabschlag - 1.105 €

Ertragswert gemäß § 13 BelWertV Abs. 1 u. 2 ≈ 570.000 €

§ 13 Abs. 3: Bodenwert 90.350 €) > 50 % des ermittelten Ertragswerts (EW x 0,5 = 286.101 €)
 316,66% <50%

Reppe

Ausdruck vom: 21.03.26 um: 04:22

Sachverständigenbüro für Immobilienwertermittlung | Dresden

Steuerliches Ertragswertverfahren (gem. BewG)

für den Sakralbau (Typ: 17.3 - Kirche) - An der Frauenkirche umgenutzt für Wohnnutzung

Flurstück

11

Wertermittlungsstichtag

20.02.26

objektangepasster Liegenschaftszinssatz für die Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV 21

2,50%

Nr.	Nutzung	m² WF / SP	Nettomiete (€/m² p.m.)	Nettomiete (€p.m.)	Nettomiete (€p.a.)
17.3	Sakralbau	2.292 m² WF	100,00 €/m² WF	229.200 €	2.750.400,00 €
14.1	Garage	0	35,00 €/SP	0,00 €	0,00 €
Summe		1.462 m² WF		0,00 €	0,00 €

Jahresrohertrag (RoE) Netto-Kalt-Mieten

2.750.400,00 €

Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 40 zum BewG

Verwaltungskosten W	367 €	p.a. je Wohnung x 2 Wohnungen =	734 €
Verwaltungskosten G	0%	x 2.750.400 € RoE =	0 €
Verwaltungskosten SP	48 €/SP	x 0 SP =	0 €
Instandhaltungskosten W	14,5 €/m² WF	p.a. x 1462 m² WF =	21.199 €
Instandhaltungskosten G	0,0%	von 85.304.270 € NHK inkl. BNK	0 €
Instandhaltungskosten SP	108 €/SP	p.a. für 0 Garagen =	0 €
Mietausfallwagnis W	200,0%	% des Jahresertrages von 2.750.400 €	5.500.800 €
Summe Bew. -Kosten	201%		- 5.522.733,00 €

Jahresreinertrag bei ca. 201% Bewirtschaftungskosten

= -2.772.333,00 €

Kapitalisierung der Reinerträge

Barwertfaktor (BWF)

49 Jahre RND

x 28,07

$V = (a^n - 1) / (a^n \cdot z)$, $a = 1 + z$

2,50% LSZ

Ertragswert der baulichen Anlagen

= -77.819.387,31 €

Ermittlung des abgezinnten Bodenwertes

Grundstücksgröße	2.381 m²		
lageangepasster abgabenfreier Bodenrichtwert	4.100 €/m²		
Umrechnungskoeffizient	0,900	Gemeindebedarfsabschlag (GBAF)	
Bodenwert vor Abzinsung	= 8.785.890,00 €		
Abzinsungsfaktor	0,298215763		
abgezinster Bodenrichtwert		+ 2.620.090,89 €	

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren

= -75.199.296,42 €

Prüfung der Mindestwertes

Bodenwert vor Abzinsung 8.785.890 € = 6.589.417,50 €
davon 75%

Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren = -75.199.296,42 €

Maßgeblich ist der höhere Wert der beiden Werte = 6.589.417,50 €

Rundungsabschlag - 17,50 €

Grundsteuerwert, abgerundet auf volle 100€ ≈ 6.589.400 €

Ertragswertfaktor

Marktwert/Rohertrag: rd. 2,4-fache

Marktwert/Reinertrag: rd. -2,4-fache

Anfangsrenditen

Rohertrag/Marktwert: rd. 41,74%

Reinertrag/Marktwert: rd. -42,07%

Messbereich	x Höhe	Breite	v. S-O	Tiefe		Fläche	über Scheuerleiste
Berechnung Unterkirche							
1 Treppenhausfläche UG		0	x	0	=	0,00 m ²	Treppenhaus
Andacht / Ausstellung / Wege		0 m ³			+		
0 Vorkeller		0	x	0	=	0,00 m ²	Verkehrsfäche
+ Messfläche Gewölbe	5	25	x	20	=	500,00 m ²	
+ Messfläche Gemeinderaum/Gardarobe		10	x	17	=	170,00 m ²	
+ Messfläche Ausstellungsraum		10	x	17	=	170,00 m ²	
+ Messfläche 5		0	x	0	=	0,00 m ²	
		4200 m³			=	840,00 m²	Vorkeller
					+		
0 TG-Stellplatz		0	x	0	=	0,00 m ²	TG-Stellplatz
		0 m ³			+		
0 Fahrradkeller		0	x	0	=	0,00 m ²	Nutzfläche
+ Messfläche 2		0	x	0	=	0,00 m ²	
+ Messfläche 3		0	x	0	=	0,00 m ²	
+ Messfläche 4		0	x	0	=	0,00 m ²	
+ Messfläche 5		0	x	0	=	0,00 m ²	
		0 m ³			=	0,00 m²	Fahradkeller
					+		
0 Hobbykeller		0	x	0	=	0,00 m ²	Nutzfläche
+ Messfläche 2		0	x	0	=	0,00 m ²	
+ Messfläche 3		0	x	0	=	0,00 m ²	
+ Messfläche 4		0	x	0	=	0,00 m ²	
		0 m ³			=	0,00 m²	Hobbykeller
					+		
0 Waschkeller		0	x	0	=	0,00 m ²	Waschkeller
		0 m ³			+		
0 Heizungskeller		0	x	0	=	0,00 m ²	Technikfläche (DIN
abzüglich Schornstein gem. § 3 Abs.3		0	x	0	=	0,00 m ²	Abzug gem. § 3 Ab
		0 m ³			=	0,00 m²	Heizungskeller
					+		
8 Berechnung Badfläche UG		0	x	0	=	0,00 m ²	Badfläche UG
		0 m ³					
		4200 m³			=	840 m²	Kellerfläche
						840,00 m ²	Verkehrsflächen
						0,00 m ²	Nutzflächen
						0,00 m ²	Sanitärbereich

Messbereich	x	Höhe	Breite	v. S-O	Tiefe	=	Fläche	
Kirchenschiff								
1 Windfang		0,000	0	x	0	=	0,00 m ²	nicht inbegriffen
	ca.		0 m ³					
1 Treppenhaus EG		2,369	0	x	0	=	0,00 m ²	nicht inbegriffen
	ca.		0 m ³					
2 Flur Fläch 1		2,548	0	x	0	=	0,00 m ²	
+ Messfläche 2		2,888	0	x	0	=	0,00 m ²	
+ Messfläche 3		2,752	0	x	0	=	0,00 m ²	
	ca.		0 m ³					
					Flur EG	=	0,00 m²	Flur
Arbeitszimmer		10	25	x	30,08	=	752,00 m ²	Arbeitszimmer
	ca.		7520 m ³					
3 Wohnzimmer		2,55	0	x	0	=	0,00 m ²	Wohnzimmer
	ca.		0 m ³					
11 beheizbarer Wintergarten								
Messfläche 1			0	x	0	=	0,00 m ²	
+ Messfläche 2		2,444	0	x	0	=	0,00 m ²	
+ Messfläche 3			0	x	0	=	0,00 m ²	
	ca.		0 m ³					
					11 beheizbarer Wi	=	0,00 m²	Wintergarten
Altar		2,55	0	x	0	=	0,00 m ²	Esszimmer
	ca.		0 m ³					
7 Küche		2,55	0	x	0	=	0,00 m ²	Küche
	ca.		0 m ³					
10 Gäste WC		2,614	0	x	0	=	0,00 m ²	Gäste WC
	ca.		0 m ³					
Freiterrasse			0	x	0		0,00 m ²	
+ kleine Terrasse Süd-Ost-Seite			0	x	0		0,00 m ²	
Anrechnung zu gem. § 4 Nummer 4 W		25	%			=	0 m ²	Maximal 50%
							752,00 m ² Flächen	
		7.520 m³			Gesamt	=	752,00 m²	Wohnfläche EG
							0,00 m ²	Verkehrsflächen
							0,00 m ²	Nutzflächen
							0,00 m ²	Sanitärbereich

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Ausdruck vom: 21.03.26, um: 04:22

Messbereich	x Höhe	Breite	v. S-O	Tiefe	Fläche
Emporen					
1 Treppenhaus 1. OG nicht inbegriffen		0	x	0	= 0,00 m ² Treppenhaus
ca.		0 m ³			
1 Geschosstreppe nicht inbegriffen		0	x	0	= 0,00 m ² Geschosstreppe
ca.		0 m ³			
2 Flur Fläch 1		0	x	0	= 0,00 m ²
+ Messfläche 2	2,52	0	x	0	= 0,00 m ²
ca.		0 m ³			2 Flur Fläch 1 = 0,00 m² Flur
Arbeitszimmer	10	10	x	70	= 700,00 m ² Arbeitszimmer
ca.		7000 m ³			
4 Schlafzimmer		0	x	0	= 0,00 m ² Schlafzimmer
ca.		0 m ³			
Gästezimmer		0	x	0	= 0,00 m ² Gästezimmer
ca.		0 m ³			
8 Bad	2,56	0	x	0	= 0,00 m ² Sanitärflächen
abzüglich Schornstein gem. § 3 Abs.3		0	x	0	= 0,00 m ² Abzug gem. § 3 Ab
ca.		0 m ³			Bad = 0,00 m² Badfläche
10 Gäste WC		0	x	0	= 0,00 m ² Gäste WC
ca.		0,00 m ³			
Terrasse Süd-Ost-Seite		0	x	0	0,00 m ²
+ Messfläche 2		0	x	0	0,00 m ²
Anrechnung zu:	25	%			0 m ² § 4 Nummer 4 WoF
					700,00 m ² Flächen
ca.		7.000 m³		Gesamt	= 700,00 m² Wohnfläche 1. OG
					0,00 m ² Verkehrsflächen
					0,00 m ² Nutzflächen
					0,00 m ² Sanitärbereich

Messbereich	x Höhe	Breite	v. S-O	Tiefe	Fläche
Kuppel					
1 Treppenhaus DG	0	0	x	0	0,00 m ² nicht inbegriffen
		0 m ³			
1 Galerietreppe DG	5,18	0	x	0	0,00 m ² nicht inbegriffen
		0 m ³			
2 Flur Fläch 1	2,39	0	x	0	0,00 m ² Flur
		0 m ³			
Essbereich in Gaube	20	0	x	0	0,00 m ² Essbereich
		0 m ³			
3 Wohnzimmer F = 0 Meter	2,3	1	x	8	8,00 m ² über Scheuerleiste
3 Wohnzimmer F min. 1 Meter		0	x	0	0,00 m ² abzügl. Min. 2 m
Anrechenbar gem. § 4 Nummer 4 Wo	50	%			0 m ² anrechenbar
3 Wohnzimmer F min. 2 Meter		0	x	0	0,00 m ² voll anrechenbar
	18,4	m ³			Wohnzimmer = 0,00 m² WF Wohnzimmer
4 Schlafzimmer F = 0 Meter	2,329	1	x	23	23,00 m ² über Scheuerleiste
4 Schlafzimmer F min. 1 Meter		0	x	0	0,00 m ² abzügl. Min. 2 m
Anrechenbar gem. § 4 Nummer 4 Wo	50	%			0 m ² anrechenbar
4 Schlafzimmer F min. 2 Meter		0	x	0	0,00 m ² voll anrechenbar
	0	m ³			Schlafzimmer = 0,00 m² Schlafzimmer
Küche F = 0 Meter	2,339	0	x	0	0,00 m ² über Scheuerleiste
Küche F min. 1 Meter		0	x	0	0,00 m ² abzügl. Min. 2 m
Anrechenbar gem. § 4 Nummer 4 Wo	50	%			0 m ² anrechenbar
Küche F min. 2 Meter		0,00	x	0	0,00 m ² voll anrechenbar
	0	m ³			Küche = 0,00 m² Küche
12 Stauraum Küche nicht inbegriffen	1,500	0	x	0	0,00 m ²
	0	m ³			Stauraum = 0,00 m² Stauraum
8 Bad in Gaube	2,269	0,00	x	0	0,00 m ² Sanitärflächen
abzüglich Schornstein gem. § 3 Abs.3		0	x	0	0,00 m ² Abzug gem. § 3 Ab
	0	m ³			Bad = 0,00 m² Badfläche
12 Abstellkammer nicht inbegriffen	2,269	0	x	0	0,00 m ²
	0	m ³			Abstellkammer = 0,00 m² Abstellkammer
Galerie F = 0 Meter	10	0	x	3,1416	0,00 m ² über Scheuerleiste
Galerie F min. 1 Meter		0	x	0	0,00 m ² abzügl. Min. 2 m
Anrechenbar gem. § 4 Nummer 4 Wo	50	%			0 m ² anrechenbar
Galerie F min. 2 Meter	2,3	0	x	0	0,00 m ² voll anrechenbar
	0	m ³			Galerie = 0,00 m² Galerie DG
Aussichtsplattform rund		7,96	x	3,1416	19,64 m ²
+ kleine Terrasse Süd-Ost-Seite		0	x	0	0,00 m ²
Anrechnung zu gem. § 4 Nummer 4 W	50	%			= 9,82 m ² Maximal 50%
					31,00 m ² Flächen
	18,40	m ³			Gesamt = 0,00 m² Wohnfläche DG
					0,00 m ² Verkehrsflächen
					31,00 m ² Nutzflächen
					0,00 m ² Sanitärbereich

Reppe

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Wohnflächenberechnung gem. WoFIV in m ²	UG	EG	1. OG	2. OG	DG	Gesamt	
1 Windfang		0,00				0,00 m ²	Verkehrsfäche
1 Treppenhaus nicht inbegriffen	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00 m ²	
1 Geschosstreppe nicht inbegriffen			0,00			0,00 m ²	Geschosstreppe
1 Galerietreppe DG					0,00	0,00 m ²	Galerietreppe
0 Vorkeller	840,00					840,00 m ²	
0 Fahrradkeller	0,00					0,00 m ²	Nutzflächen
0 Hobbykeller	0,00					0,00 m ²	
0 Waschkeller	0,00					0,00 m ²	
0 Heizungskeller	0,00					0,00 m ²	
0 TG-Stellplatz	0,00					0,00 m ²	
12 Abstellkammer / Stauraum					0,00	0,00 m ²	§ 2 Abs.3 Nr.1
2 Flur		0,00	0,00		0,00	0,00 m ²	Wohnflächen
3 Wohnzimmer		0,00			0,00	0,00 m ²	gem. WoFIV
4 Schlafzimmer			0,00		0,00	0,00 m ²	
Essbereich		0,00			0,00	0,00 m ²	
Arbeitszimmer		752,00	700,00			1452,00 m ²	
Gästezimmer			0,00			0,00 m ²	
7 Küche		0,00			0,00	0,00 m ²	
8 Bad	0,00		0,00		0,00	0,00 m ²	Sanitärflächen
10 Gäste WC		0,00	0,00			0,00 m ²	
11 beheizbarer Wintergarten		0,00				0,00 m ²	Wintergarten
Galerie					0,00	0,00 m ²	Galerie DG
Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen		0,00	0,00		19,64	19,64 m ²	Terrassenflächen
Anrechenbar gem. § 4 Nummer 4 WoFIV		0	0,00		9,82	9,82 m ²	anrechenbar
Gesamtflächen	840,00	752,00	700,00	0,00	19,64	2292,00 m ²	Nutzungsflächen
Anrechenbare Flächen	0,00	752,00	700,00	0,00	9,82	1462 m²	Wohnfläche
Aufteilbare Einheiten		EG+1.OG: 1.452 m ²			DG: 10 m ²	18738 m ³	

Allgemeines Ertragswertverfahren (gem. § 28 Abs:2 Ziff. 1 ImmoWertV 21)

Vergleichswertverfahren gem.

§§ 25 und 26 ImmoWertV 21

Für das ZFH, Königsberger Straße 40 in 01324 Dresden

Flurstück

11 Wertermittlungsstichtag

46073

objektangepasster Liegenschaftszinssatz für die Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV 21

-0,90 %

realistisch erzielbare Erträge				
ortsübliche Vergleichsmiete für Unterkirche				4,00 €/m ²
+ Obere Spanne / % über der ortsüblichen Vergleichsmiete		x		0%
erzielbare Kaltmiete für Wohnflächen EG/1. OG		=		4,00 €/m ²
erzielbare Kaltmiete für Wohnflächen EG/1. OG		ca.		4,00 €/m ²
Anrechenbare Wohnfläche EG + 1. OG gem. WoFIV		x		840 m ²
Kaltmiete EG/1. OG	mtl.	=		3.360 €
Jahreskaltmiete für Kirchenschiff/Emporien	p.a. =		x 12 =	40.320 €
ortsübliche Vergleichsmiete				10,00 €/m ²
+ Obere Spanne / % über der ortsüblichen Vergleichsmiete		x		15%
erzielbare Kaltmiete für Wohnflächen gem. WoFIV		=		11,50 €/m ²
erzielbare Kaltmiete für Wohnflächen gem. WoFIV rund		ca.		15,00 €/m ²
Anrechenbare Wohnfläche		x		0 m ²
Kaltmiete	mtl.	=		- €
+ Jahreskaltmiete für Kirchenschiff/Emporien	p.a. =		x 12 =	- €
+ Jahreskaltmiete für Wohnflächen	4,00 €	ca. 840m ²	3.360,00 € p.a. =	40.320,00 €
Jahreskaltmiete für Gewerbeflächen Kirchenschiff/Emporien	p.a. =		x 12 =	- €
ortsübliche Vergleichsmiete		x		10,00 €/m ²
+ Obere Spanne / % über der ortsüblichen Vergleichsmiete		=		15%
erzielbare Kaltmiete für Gewerbefläche				11,50 €/m ²
erzielbare Kaltmiete für Gewerbefläche rund		ca.		10,00 €/m ²
Anrechenbare Gewerbefläche		x		1.300 m ²
Kaltmiete Gewerbe	mtl.	=		13.000 €
+ Jahreskaltmiete für Gewerbeflächen	p.a. =		x 12 =	156.000 €
+ Jahreskaltmiete für Gewerbeflächen	0,31 €	ca. 157300€/m ²	12.902,20 € p.a. =	156.000,00 €
Garagen	Anzahl			0
Kaltmiete Garagen monatlich	€/Einheit	x		50 €
Kaltmieten Garagen mtl. Gesamt	€ mtl.	=		0 €
+ Jahreskaltmiete für Garagen	p.a. =		x 12 =	0 €
TG-Stellplatz	Anzahl			0
Kaltmiete Stellplätze monatlich	€/Einheit	x		50 €
Kaltmiete Stellplätze mtl.	€ mtl.	=		0 €
+ Jahreskaltmiete für Stellplätze	p.a. =		x 12 =	0 €
+ Jahreskaltmiete für Garagen und Stellplätze	p.a. =			- €
= 3. Marktübliche jährliche Nettokaltmiete / Jahresrohertrag des Grundstücks / Gesamtmieter p.a.			2.542,64 €	196.320 €

- I. 4. Bewirtschaftungskosten zum Basisjahr 2020 (Ant.d. ET)	Basiswerte/Einheiten	Kosten Jährlich
1. Verwaltungskosten (Basiswerte) Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.		
298,- € p.a. / Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern		
357,- € p.a. / Eigentumswohnung		
39,- € p.a. / Garage oder ähnlichem Einstellplatz		
Verwaltungskosten je WE/Haus gem. § 32	298,00 € x 2	= 596 €
	0,41 €/m² WF	
Verwaltungskosten je Stellplatz/Garage ger	39,00 € / SP / p.a. x 0	= - €
2. Instandhaltungskosten (Basiswerte)Die nachstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.		
11,70 € p.a.*m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern		
Instandhaltungsrücklage IHR Wohnfläche	11,70 €/m² x 840,00 m²	= 9.828 €
3. Mietausfallwagnis gem. Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 29 II. BV 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung		
Mietausfallwagnis gem. Anlage 3 zu § 12 A	2% auf jährl. Rohertr 196.320,00 € / p.a.	= 3.926,40 €
= Bewirtschaftungskosten gesamt zum Basisjahr	7,31% (min 14%)	= 14.350,40 €
3. Jahresrohertrag des Grundstücks / Gesamtmiete p.a.		
Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten		= 196.320,00 € - 14.350,40 €
= Jahresreinertrag des Grundstücks zum Basisjahr der Kostenkennwerte		= 181.969,60 €
= Bewirtschaftungskosten gesamt zum Bewertung	15,31% (min 14%)	= 30.056,00 €
- CO ² -Umlage für ET	45,00 € / Kg / 100,00%	= 45,00 €
- 4. Betriebskosten bei Leerstand		= - €
Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten - Betriebskosten		
= 4. Jahresreinertrag zum Stichtag z. Stichtag VBI Juli 2024		= 166.219,00 €

4. Jahresreinertrag zum Stichtag z. Stichtag VBI Juli 2024				=	166.219,00 €
Bodenwertverzinsung mit Liegenschaftszinssatz (LSZ) nach §21 (3) ImmoWertV 21 (2)					
Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.					
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	-0,90	%			
Restnutzungsdauer nach Modernisierung	49	Jahre -		Jahre	
Barwertfaktor (pn)	61,92965164	BWF=(1-(1+(Zins/100))^-RND)/(Zins/100)			
Objektangepasster Bodenrichtwert gem. § 179 BewG u. §196 BauGB	4.100 €/m²	x	2.381,00 m²	=	9.762.100,00 €
- 5. Bodenwertverzinsungsbetrag	9.762.100,00 €	x	-0,90%	= -	87.858,90 €
= 6. Reinertragsanteil der baulichen Anlagen				=	254.077,90 €

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wertmittlungsjahr	2024	
Baujahr	2005	
Baualter	19	Jahre
GND	70	Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
RND	51	Jahre RND
Wertrelevante Modernisierungen im Jahre / Punkte für Wertrelevante Modernisierung	1997	Kernsanierung
neues fiktives Baujahr:	2005	
Restnutzungsdauer nach Modernisierung	49,00	Jahre

7. Kapitalisierung

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist gemäß § 28 Satz 2 ImmoWertV jeweils der selbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gebäudeertrag kapitalisiert mit	-0,90	%	
Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV 21	61,92965164	BWF=(1-(1+(Zins/100))^-RND)/(Zins/100)	
8. vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen (RE x BWF)			15.734.955,84 €

+ 9. zzgl. Bodenwert gem. § 40 ImmoWertV 21	+ 9.762.100,00 €
= 10. vorläufiger Ertragswert	= 25.497.055,84 €

11. Prüfung einer Marktanpassung gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten

Regionalfaktor	1	= die Entwicklung verläuft identisch
----------------	----------	--------------------------------------

= 12. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 25.497.055,84 €
---	--------------------------

+/- **Besondere obj. Grundstücksmerkmale (BOGs)** Berechnungen siehe Zusatzblatt BOGs

Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen gem. § 46 ImmoWertV 21

grundstücksgleiche Rechte,
weitere beschränkte dingliche Rechte,
Baulasten,

**grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie
miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen**

+ Overrent		p. a. x RND =	
- Bauschäden/Sannierungsmaßnahmen			- €
- Lehrstand/Mietausfall (kapitalisierter Rohertragsausfall)		p. a. x RND =	- €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0	p. a. x RND =	- €
- Vermietungskosten		1 X	- €
- Kapitalwert des Wohnungsrechtes	0,00-fache	gem. BGB § 1093 ff	- €
- Denkmalschutzvorschriften		p. a. x RND =	- €
- Abrisskosten § 8 (3) und § 43 ImmoWertV 21			- €
+ Grundstück-Aufwuchs §14 (4) ImmoWertV 21			- €
13. +/- Anrechnung/Abschlag für BOGs			0,00 €

= 14. Ertragswert = Verkehrswert nach §194 BauGB	25.497.055,84 €
zzg. Rundungsbetrag mit besonderer Vorsicht	-55,84 €

= Ertragswert = Verkehrswert nach §194 BauGB & Grundbesitzwert gem. § 184 Abs. 3 BewG	= rd.	25.497.000,00 €
entspricht dem	129,87-fache d. Jahresrohertrages	30.354 €/m²
entspricht dem	153,39-fache d. Jahresreinertrages	

mögl. Verkaufspreis	714,29 €/m²	3,06-fache d. Jahresrohertrag	600.000,00 €
Renditeerwartung - Rohrendite		32,72%	
Kosten Wertgutachten	1,00%	7.140,00 €	inkl.19% MwSt bei priv.
Kosten Energieausweis		50,00 €	
Gewünschte Sofortauszahlungen		0,00 €	
Kapitalwert der Leibrente BGB § 759 ff	0,00-fache	- €	
Maklerhonorar zzgl. zum KP	nein	(Die Maklerprovision kann vom Käufer nicht finanziert)	
Innen-Provision Verkäufer	6,00% (netto)	42.840,00 €	51,00 €/m²
Maklerhonorar fix		- €	0,00 €/m² 0,00%
Verkaufspreis aufgerundet:		592.900,00 €	705,83 €/m² 3,02-fache
KP Zufluss beim Eigentümer		549.970,00 €	654,73 €/m²
Kauf-Nebenkosten	8,00%	47.432,00 €	56,47 €/m²
Außen-Provision für Käufer	0,00% (netto)	- €	0,00 €/m² 0,00%
Maklerkosten ext. Festpreis		- €	0,00 €/m² 0,00%
Instandsetzung		- €	0,00 €/m²
Gesamtpreis für Käufer		640.332,00 €	762,30 €/m² 3,26-fache
		30,66%	Netto-(Roh)Rendite

Nebenrechnung der Ertragswertermittlung - Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (BWK)

Markttüblich anfallende Kosten (nicht umlagefähiger Anteil des Eigentümers gemäß BetrKV)

- I. Die Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten erfolgt jährlich auf der Grundlage der Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex (VPI) für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (77,1 2020=100) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Destatis VPI Oktober 2025 (2020 = 100) z. ST	123	Stand: 14.01.2026
Destatis VPI Oktober 2001 (2020 = 100)	77,1	(auf Basis 2020 = 100)
VPI III Q 2025	x 100 =	159,533
-0,1 = abgerundet auf eine Nachkommastelle		0
Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt im Februar 2026 (Indexstand auf Basis 2020 = 100: 123,0)	≈	159,5

I.1 **Verwaltungskosten** (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 21) (Basiswerte 2001) Die nachstehend genannten Werte gelten für das **Januar 2021**.

Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter I. dargestellt anzupassen.

230 € p.a./WE bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

/77,1 x 123,0 = 367 €

30 € p.a. / Garage oder ähnlichem Einstellplatz

/77,1 x 123,0 = 48 €

Verwaltungskosten je WE gem. § 32 und Anlage 3 ImmoWer	367 €	x	2	=	734 €	
/ 2292 m ²	=	0,5 €/m ²				
Verwaltungskosten je Stellplatz/Garage wenn fremtvermietet						Gewerbe
gem. Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV 21	48 € / SP / p.a.	x	0	=	- €	- €
3% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung	11.120.382 €					333.611 €
Verwaltungskosten gemäß § 32 und Anlage 3 ImmoWertV 21 zum ST				=	734 €	333.611 €

ca. 0,2 % von 406.152 € Rohertrag = 734 €

I.2 **Instandhaltungskosten** (Basiswerte) Die nachstehend genannten Beträge gelten für das **Jahr 2021**.

Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter I. dargestellt angepasst.

11,70 € p.a.*m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.Instandhaltungsrücklage IHR Basis p.a./m² WF min. 9,00 €/m² /77,1 x 123,0 = min. 14,36 €/m²Instandhaltungsrücklage IHR Wohnen p.a./m² WF 14,5 €/m² x 1.462 m² = 21.199 €Den Instandhaltungskosten für **gewerbliche Nutzung** wird gemäß Anlage 3 jeweils ein %-Satz der Instandhaltungskostenfür Wohnnutzung zugrunde gelegt. 985 €/m² x 1 = 985 €Instandhaltungsrücklage IHR Gewerbe p.a./m² WF 985 €/m² x 1.300 m² = 1.280.500 €

68 € p.a. je Garage o. ähnl. Einstell-SP inkl. der Kosten für Schönheitsreparaturen

x 159,5 = 108 € / Garage u.SP

Instandhaltungsrücklage IHR Stellplätze/Garage	108 €	x	0	=	- €	- €
Instandhaltungskosten für Wohnnutzung gemäß § 32 und Anlage 3 ImmoWertV 21 zum ST				=	21.199 €	
ca. 5,2 % von 406.152 € RoE W				=	21.199 €	
Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung gemäß § 32 und Anlage 3 ImmoWertV 21 zum ST				=	1.280.500 €	
ca. 315,3 % von 11.120.382 € RoE G				=	1.280.500 €	

Mietausfallwagnis gem. Anlage 3 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 ImmoWertV 21

2 % des marktüblich erzielbaren von 406.152 € Rohertrag bei Wohnnutzung

4 % des marktüblich erzielbaren von 11.120.382 € Rohertrag bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Mietausfallwagnis	ca. 2 % von 406.152 € Rohertrag	406.152 €	/ p.a. ca.	8.123 €	16.246 €
= Bewirtschaftungskosten gesamt zum ST	7% (mindestens 14%)		=	30.056 €	1.630.357 €

Reppe

Ausdruck vom: 21.03.26, um: 04:22

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung | Dresden

Berücksichtigung der CO₂-Abgabe

CO ₂ -Faktoren (Heizwertbezogen) der Brennstoffe gemäß BMWK V. 3.1 vom 01.08.2024		
<input type="radio"/> Heizöl leicht / Diesel	=	0,266 kg CO ₂ /kWh
<input type="radio"/> Erdgas	=	0,201 kg CO ₂ /kWh
<input type="radio"/> Flüssiggas	=	0,239 kg CO ₂ /kWh
<input checked="" type="radio"/> Nah- / Fernwärme	=	0,28 kg CO ₂ /kWh

(Fernwärmewerte sind nicht in der Anlage 2 zu § 7 Abs. 2 BEHG und Anlage 2 zu § 6 Absatz 1, 3 und 4, § 7 Absatz 1, 3 und 4, § 8 Absatz 1 und 4, § 9 Absatz 1, 3 und 4, § 10 Absatz 2, § 11, § 12 Absatz 4 und 6, § 15 Absatz 6, § 16 Absatz 1 und 2, § 17 Absatz 1 Ermittlung der Brennstoffemissionen EBeV 2023 (Fundstelle: BGBl. I 2022, 2881 - 2886) enthalten.

Berechnung CO₂-Emissionen der baulichen Anlagen gem. CO₂KostAufG

benötigte Daten		
Zertifikatspreise gem. § 10 Abs. 2 Nr. 4 BEHG	=	65 €/t für 2024
CO ₂ -Emission bei einer Fernwärmeheizung	=	0,28 kg CO ₂ /kWh
Wohnfläche	=	1462 m ²
gemessener Energieverbrauch brennwertbezogen	=	1425000 kWh
Messzeitraum (02.04.2022 - 27.03.2023)	=	360 Tage

Vorabrechnung Jahresverbrauch		
kWh / Tage x a. \approx 365 Tage = jährlicher Verb.	=	1444791,67 kWh p.a.

Berechnung CO ₂ -Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr		
kWh/m ² /a	=	988,229594 kWh/m ² /a
x kg CO ₂ /kWh	x	399000 kg CO ₂ /kWh
jährlichen Kohlendioxid-Ausstoß pro m ² WF	=	276,704286 kg CO ₂ /m ² p.a.

Berechnung der nicht umlagefähige Betriebskosten		
/ 1.000 kg CO ₂ x Zertifikatspreis x 1.19	=	21,40 €
zzgl. MwSt	x	1,19
x Anteil Vermieter	x	0,1 %
Vermieteranteil an den CO ₂ -Kosten	=	2,55 EUR/m ² /p.a.
Wohnfläche	x	1462 m ²
CO ₂ -Abgabe für den Vermieter ca.	\approx	ca. 3728 EUR brutto p.a.

Berechnung der umlagefähige Betriebskosten		
x Anteil Mieter	x	0,9 %
Mieteranteil an den CO ₂ -Kosten	=	22,92 EUR/m ² /p.a.
CO ₂ -Abgabe für den Mieter ca.	\approx	37.231 EUR brutto p.a.

Kontrolle

Bezogene Energie aus Verbrauchsabrechnung		1425000 kWh
CO ₂ -Preis je kWh	x	0,1293 Cent/kWh
		184.253 € netto p.a.

Vorabrechnung aufgrund besonderer Ertragsverhältnisse - hier kapitalisierte Mindermiete

Nr.	Einheit	Nutzfläche	nachhaltige Miete	ggf. inkl. BK €	aktuelle Miete	Miender- miete	Miendermiete p.a.	Vermietungs- zeitraum	LSZ	Kap. der Minder- miete	kapitalisierte Miendermiete	
1	EG/OG	1.452 m ²	4	2,16	0	6,16	107331,84	0	-1 %	0	0	
2	DG	0 m ²	15	2,16	0	17,16	0	0	-1 %	0	0	
3	Gewerbe	0 m ²	- €	0	0	0	0	0	-1 %	0	0	
	Nutzflächen	0 m ²	- €	0	0	0	0	0	-1 %	0	0	
	Fl. gesamt	1.452 m ²										
4	Garage	0	50,00 €	0	0	50	0	0	-1 %	0	0	
5	TG-SP	0	50,00 €	0	0	50	0	0	-1 %	0	0	
5	Außen-SP	0	- €	0	0	0	0	0	-1 %	0	0	
	weitere Erträge		- €	0	0	0	0	0	-1 %	0	0	
							69.696,00 € p.a.	kapitalisierte Mindermiete			0	
Vermietungs- und Vermarktungskosten							5808 nachhaltige MM	x	2	MM		11.616 €
Zu Kapitalisierung der Mindermiete: Kapitalisierungsfaktor = $(1-(1+(LSZ/100))^{-Laufzeit})/(LSZ/100)$												
kapitalisierte Miendermiete (als besonderes Objektmerkmal) gesamt p.a. =											0 €	
Folgende Mieten sind nachhaltig erzielbar:											69.696 €	

Nebenrechnung Betriebskosten bei mittel- und langfristigem Lehrstand

Werte lt. Eigentümerin

Grundsteuer		Zahlungstonus		236,27
Straßenreinigung				42,9
Versicherung	114,7	x	1	114,7
Müllabfuhr Grundgebühr				44,76
Wasser	78	x	1	78
Gas	128	x	1	128
Elektro	95	x	1	95
CO ₂ -Abgabe für den Mieter	37231	x	1	37231
		=	pa. ca.	739,63 €
		=	mtl.	3.164,22 €
	/	1462	=	2,16

Verkaufsrechnung

mögl. Verkaufspreis	#####	474,55-fache d. Jahresrohertrag	192.740.000 €	
Renditeerwartung - Rohrendite			0,21%	
Kosten Wertgutachten	0,00%		- €	inkl. 19% MwSt bei priv.
Kosten Energieausweis			0,00 €	
Gewünschte Sofortauszahlungen			0,00 €	
Kapitalwert der Leibrente BGB § 759	0,00-fache		- €	
Maklerhonorar zzgl. zum KP	ja	(Die Maklerprovision kann vom Käufer nicht finanziert werden)		
Innen-Provision Verkäufer	3,00% (netto)	6.880.818 €	4.706 €/m ²	
Maklerhonorar fix		- €	0 €/m ²	0,00%
Verkaufspreis aufgerundet:		199.620.900 €	136.540 €/m ²	491,49-fache
KP Zufluss beim Eigentümer		192.740.000 €	131.833 €/m²	
Grundenerbssteuer	0,055	10.600.700,00 €		
Notar	0,015	2.891.100,00 €		
Grundbuchamt u. a.	0,01	1.927.400,00 €		
Kauf-Nebenkosten	8,00%	15.969.672 €	10.923 €/m ²	
Außen-Provision für Käufer	3,00% (netto)	7.126.466,13 €	4.874 €/m ²	3,70%
Maklerkosten ext. Festpreis		- €	0 €/m ²	0,00%
Instandsetzung BOGs		- 1.904.803 €	-1.303 €/m ²	
Gesamtpreis für Käufer		224.621.841 €	153.640 €/m²	553,05-fache
			0,18%	Netto-(Roh)Rendite

17.236.142,00 € mögl. Verkaufspreis = Reinertrag*Restnutzungsdauer

brutto			
brutto			
Maklererlös brutto	#####	#####	
Maklererlös netto	#####	#####	5,90%

ausblenden wenn nicht benötigt!

brutto
bitte aktuell anpassen

Kaufpreisaufteilung H 7.3 EStH 2010	ermittelte Einzelwerte absolut	relativ	Kaufpreisanteile	
Bodenwert des Grundstückes	9.762.100 €	8,77%	19.699.335 €	8,77%
Gebäudewertanteil	+ #####	91,23%	204.922.506 €	91,23%
Summe = vorläufiger Sachwert	#####	100,00%	224.621.841 €	100,00%

Gebäudewertanteil

Aufschlag für Weiterverkauf		0,07%	100,00 €/m²	
Verkauf			153.740,00 €/m²	553,41-fache
			#####	0,18% Rendite
NK des Käufers	8,00%		-17.981.430,40 €	12.299 €/m ²
Wert des Wohnrechtes			- €	
Vertriebskosten	6,00%		-13.486.072,80 €	9.224 €/m ²
			#####	21.523 €/m ²
Erlöss möglich			-31.321.464,20 €	-21.424 €/m ²
				Gewinn auf Einkauf
				-13,94%

Vertriebsrechnung			
Mietertrag pa	Dämpfung	1,00%	402.090,48 €
Wert des Wohnrechtes			- €
Mietzahlung zum Wohnrecht pa.			- €
mtl. Zuzahlung des Käufers		- €	
Zuzahlung pa.		0,00%	- €
Verwaltung pa.		0,07%	300,00 €
Instandhaltung		0,25%	1.000,00 €
			400.790,48 €
EK des Kunden			- €
möglicher Kaufpreis bei	Zins	4,00%	
	Tilgung	2,00%	
		6,00%	#####
			4.569 €/m ² WF

Immobilienwirtschaftliche Analyse - ETW (Zeitraum: 1 - 10 Jahre)											
An der Frauenkirche											
Rahmendaten Kauf				Rahmendaten Finanzierung				Rahmendaten Immobilie		2. Jahrzehnt	3. Jahrzehnt
Wert des Objektes	192.740.000,00 €			Zins:	2,25%			Vermietbare Wohnfläche:	1.493	1.493 m ² Vermietbare Wohnf	
Wert des Wohnrechtes	- €			Tilgung:	5,00%			Gesamtfläche	1.493	0 m ² Vermietbare Gewe	
Kaufpreis Immobilie:	192.740.000,00 €	129.095,78 €		Eigenkapital:	1,00 €	0,000%		\$29 II BV Mietausfallrisiko:	2,00%	(der Kaltmieten)	
zusätzl. Investitionen:	- €			Kreditsumme:	208.159.199,00 €			WEG Verwaltung:	2,00	2,00 - €	
Erwerbsnebenkosten:	8,00%	15.419.200,00 €						Instandhaltung:	7,10 €/m ²	14,79% (der Kaltmiete)	
Kosten Makler:	0,00%	- €						DRK-Gebühr	0,00 €	0,00 € 0,00 €	
Gesamtkosten:	208.159.200,00 €	139.423,44 €		Prolongation:	92.883.675,34 €			Mietssteigerung jährlich in %:	2,00	2,00 2,00	
								Miet-/SE-Verwaltung, mtl.:	30,00 €		

Jahr:	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Kredit										
Kreditsumme:	208.159.199,00 €	197.751.239,05 €	#####	176.227.512,82 €	165.101.089,93 €	153.724.322,52 €	142.091.577,85 €	130.197.096,42 €	118.034.989,16 €	#####
Zins:	4.683.581,98 €	4.449.402,88 €	4.209.954,75 €	3.965.119,04 €	3.714.774,52 €	3.458.797,26 €	3.197.060,50 €	2.929.434,67 €	2.655.787,26 €	2.375.982,78 €
Tilgung:	10.407.959,95 €	10.642.139,05 €	10.881.587,18 €	11.126.422,89 €	11.376.767,41 €	11.632.744,67 €	11.894.481,43 €	12.162.107,26 €	12.435.754,67 €	12.715.559,15 €
Sondertilgung:										
Tilgung gesamt:	10.407.959,95 €	10.642.139,05 €	10.881.587,18 €	11.126.422,89 €	11.376.767,41 €	11.632.744,67 €	11.894.481,43 €	12.162.107,26 €	12.435.754,67 €	12.715.559,15 €
Tilgung kumulativ:	10.407.959,95 €	21.050.099,00 €	31.931.686,18 €	43.058.109,07 €	54.434.876,48 €	66.067.621,15 €	77.962.102,58 €	90.124.209,84 €	102.559.964,51 €	#####
Einnahmen										
Wohnungsmiete (netto, je m ² mtl.)	4,00 €	4,08 €	4,16 €	4,24 €	4,32 €	4,41 €	4,50 €	4,59 €	4,68 €	4,77 €
Gewerbemiete (netto, je m ² mtl.)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Nutzflächen (netto, je m ² mtl.)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Stellplatzmiete (netto, mtl.)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Wert des Wohnrechtes/ Leibrente p.a.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kaltmiete p.a.	71.664,00 €	73.097,28 €	74.530,56 €	75.963,84 €	77.397,12 €	79.009,56 €	80.622,00 €	82.234,44 €	83.846,88 €	85.459,32 €
Ausgaben										
Rücklage Mietausfall	1.433,28 €	1.461,95 €	1.490,61 €	1.519,28 €	1.547,94 €	1.580,19 €	1.612,44 €	1.644,69 €	1.676,94 €	1.709,19 €
Instandh.-Rüttl.	10.600,30 €	10.600,30 €	10.600,30 €	10.600,30 €	10.600,30 €	10.600,30 €	10.600,30 €	10.600,30 €	10.600,30 €	10.600,30 €
Hausverwaltung, nicht umlegbar	24,00 €	24,48 €	24,97 €	25,47 €	25,98 €	26,50 €	27,03 €	27,57 €	28,12 €	28,68 €
SE-Verwaltung (falls nicht im HG)	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €
DRK-Gebühr	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ergebnis										
Bewirtschaftungskosten % von Kaltmiete	17%	17%	17%	16%	16%	16%	16%	15%	15%	15%
Reinertrag	59.246,42 €	60.650,55 €	62.054,68 €	63.458,79 €	64.862,90 €	66.442,57 €	68.022,23 €	69.601,88 €	71.181,52 €	72.761,15 €
Zinszahlungen	- 4.683.581,98 €	- 4.449.402,88 €	- 4.209.954,75 €	- 3.965.119,04 €	- 3.714.774,52 €	- 3.458.797,26 €	- 3.197.060,50 €	- 2.929.434,67 €	- 2.655.787,26 €	- 2.375.982,78 €
Tilgung	- 10.407.959,95 €	- 10.642.139,05 €	- 10.881.587,18 €	- 11.126.422,89 €	- 11.376.767,41 €	- 11.632.744,67 €	- 11.894.481,43 €	- 12.162.107,26 €	- 12.435.754,67 €	- 12.715.559,15 €
Cash (vor Steuer):	- 15.032.295,51 €	- 15.030.891,38 €	- 15.029.487,25 €	- 15.028.083,14 €	- 15.026.679,03 €	- 15.025.099,36 €	- 15.023.519,70 €	- 15.021.940,05 €	- 15.020.360,41 €	- 15.018.780,78 €

Tilgung + Überschuss:	- 4.624.335,56 €	- 4.388.752,33 €	- 4.147.900,07 €	- 3.901.660,25 €	- 3.649.911,62 €	- 3.392.354,69 €	- 3.129.038,27 €	- 2.859.832,79 €	- 2.584.605,74 €	- 2.303.221,63 €
Rendite auf EK (Tilgung und Überschuss, vor Steuer)	-462433556,00%	-438875233,00%	-414790007,00%	-390166025,00%	-364991162,00%	-339235469,00%	-312903827,00%	-285983279,00%	-258460574,00%	-230322163,00%

steuerpflichtiger Ertrag (Roh abzgl. Zinsen)	- 4.612.301,98 €	- 4.376.690,08 €	- 4.135.809,16 €	- 3.889.540,67 €	- 3.637.763,38 €	- 3.380.174,20 €	- 3.116.825,53 €	- 2.847.587,80 €	- 2.572.328,50 €	- 2.290.912,14 €
AfA	2%	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €
geschätzter Durchschnittsteuersatz:	42%	2.815.782,38 €	2.716.825,38 €	2.615.655,39 €	2.512.222,63 €	2.406.476,17 €	2.298.288,71 €	2.187.682,27 €	2.074.602,42 €	1.958.993,52 €
Cash nach Steuer	- 12.216.513,13 €	- 12.314.066,00 €	- 12.413.831,86 €	- 12.515.860,51 €	- 12.620.202,86 €	- 12.726.810,65 €	- 12.835.837,43 €	- 12.947.337,63 €	- 13.061.366,89 €	- 13.177.982,13 €

Immobilienwirtschaftliche Analyse - ETW (Zeitraum: 10 - 20 Jahre)

An der Frauenkirche									
Rahmendaten Prolongation:				Rahmendaten Finanzierung			Rahmendaten Immobilie		
1. Prolongation:		92.883.675,34 €	62.212,78 €	Zins:	2,25%	Vermietbare Fläche:	1.493,00 €	m ²	
zusätzl. Investitionen:		- €		Tilgung:	5,00%	Mietausfallrisiko:	2%	(der Kaltmieten)	
Erwerbsnebenkosten:	0,00%	- €		Eigenkapital:	- €	WEG Verwaltung:	200%	- €	
Kosten Makler:	0,00%	- €		Kreditsumme:	92.883.675,34 €	Instandhaltung :	9,00 €/m ²	15,40%	(der Kaltmiete)
Gesamtkosten:		92.883.675,34 €		2. Prolongation:	41.446.052,79 €	Miet-/SE-Verwaltung, mtl.:	30,00 €		

Jahr:	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Kredit										
Kreditsumme:	92.883.675,34 €	88.239.491,57 €	83.490.813,67 €	78.635.290,52 €	73.670.518,10 €	68.594.038,30 €	63.403.337,70 €	58.095.846,34 €	52.668.936,42 €	47.119.921,03 €
Zins:	2.089.882,70 €	1.985.388,56 €	1.878.543,31 €	1.769.294,04 €	1.657.586,66 €	1.543.365,86 €	1.426.575,10 €	1.307.156,54 €	1.185.051,07 €	1.060.198,22 €
Tilgung:	4.644.183,77 €	4.748.677,90 €	4.855.523,15 €	4.964.772,42 €	5.076.479,80 €	5.190.700,60 €	5.307.491,36 €	5.426.909,92 €	5.549.015,39 €	5.673.868,24 €
Sondertilgung:										
Tilgung gesamt:	4.644.183,77 €	4.748.677,90 €	4.855.523,15 €	4.964.772,42 €	5.076.479,80 €	5.190.700,60 €	5.307.491,36 €	5.426.909,92 €	5.549.015,39 €	5.673.868,24 €
Tilgung kumulativ:	119.919.707,43 €	124.668.385,33 €	###	134.488.680,90 €	139.565.160,70 €	144.755.861,30 €	150.063.352,66 €	155.490.262,58 €	161.039.277,97 €	###
Einnahmen										
Wohnungsmiete (netto, je m ² mtl.)	4,87 €	4,97 €	5,07 €	5,17 €	5,27 €	5,38 €	5,49 €	5,60 €	5,71 €	5,82 €
Gewerbemiete (netto, je m ² mtl.)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Stellplatzmiete (netto, mtl.)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Wert des Wohnrechtes/ Leibrente p.a.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kaltmiete p.a.	87.250,92 €	89.042,52 €	90.834,12 €	92.625,72 €	94.417,32 €	96.388,08 €	98.358,84 €	100.329,60 €	102.300,36 €	104.271,12 €
Ausgaben										
Rücklage Mietausfall	1.745,02 €	1.780,85 €	1.816,68 €	1.852,51 €	1.888,35 €	1.927,76 €	1.967,18 €	2.006,59 €	2.046,01 €	2.085,42 €
Instandh.-Rüttl.	13.437,00 €	13.437,00 €	13.437,00 €	13.437,00 €	13.437,00 €	13.437,00 €	13.437,00 €	13.437,00 €	13.437,00 €	13.437,00 €
Hausverwaltung, nicht umlegbar	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €
SE-Verwaltung (falls nicht im HG)	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €
DRK-Gebühr	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ergebnis										
Bewirtschaftungskosten % von Kaltmiete	18%	18%	17%	17%	17%	16%	16%	16%	16%	15%
Reinertrag	71.680,22 €	73.435,99 €	75.191,76 €	76.947,53 €	78.703,29 €	80.634,64 €	82.565,98 €	84.497,33 €	86.428,67 €	88.360,02 €
Zinszahlungen	- 2.089.882,70 €	- 1.985.388,56 €	- 1.878.543,31 €	- 1.769.294,04 €	- 1.657.586,66 €	- 1.543.365,86 €	- 1.426.575,10 €	- 1.307.156,54 €	- 1.185.051,07 €	- 1.060.198,22 €
Tilgung	- 4.644.183,77 €	- 4.748.677,90 €	- 4.855.523,15 €	- 4.964.772,42 €	- 5.076.479,80 €	- 5.190.700,60 €	- 5.307.491,36 €	- 5.426.909,92 €	- 5.549.015,39 €	- 5.673.868,24 €
Cash (vor Steuer):	- 6.662.386,25 €	- 6.660.630,47 €	- 6.658.874,70 €	- 6.657.118,93 €	- 6.655.363,17 €	- 6.653.431,82 €	- 6.651.500,48 €	- 6.649.569,13 €	- 6.647.637,79 €	- 6.645.706,44 €

Tilgung + Überschuss:	- 2.018.202,48 €	- 1.911.952,57 €	- 1.803.351,55 €	- 1.692.346,51 €	- 1.578.883,37 €	- 1.462.731,22 €	- 1.344.009,12 €	- 1.222.659,21 €	- 1.098.622,40 €	- 971.838,20 €
Rendite auf EK (Tilgung und Überschuss, vor Steuer)	-201820248,00%	-191195257,00%	-180335155,00%	-169234651,00%	-157888337,00%	-146273122,00%	-134400912,00%	-122265921,00%	-109862240,00%	-97183820,00%

steuerpflichtiger Ertrag (Roh abzgl. Zinsen)	- 2.003.020,46 €	- 1.896.734,72 €	- 1.788.097,87 €	- 1.677.057,00 €	- 1.563.558,02 €	- 1.447.366,46 €	- 1.328.604,94 €	- 1.207.215,62 €	- 1.083.139,39 €	- 956.315,78 €
AfA	2%	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €
geschätzter Durchschnittsteuersatz:	42%	- 1.719.884,14 €	- 1.675.244,13 €	- 1.629.616,65 €	- 1.582.979,49 €	- 1.535.309,92 €	- 1.486.509,46 €	- 1.436.629,62 €	- 1.385.646,11 €	- 1.333.534,09 €
Cash nach Steuer		- 4.942.502,11 €	- 4.985.386,34 €	- 5.029.258,05 €	- 5.074.139,44 €	- 5.120.053,25 €	- 5.166.922,36 €	- 5.214.870,86 €	- 5.263.923,02 €	- 5.314.103,70 €

Immobilienwirtschaftliche Analyse - ETW (Zeitraum: 20 - 30 Jahre)										
An der Frauenkirche										
Rahmendaten Prolongation:			Rahmendaten Finanzierung				Rahmendaten Immobilie			
2. Prolongation:	41.446.052,79 €	27.760,25 €	Zins:	2,25%	Vermietbare Fläche:	1.493,00 €	m ²			
zusätzl. Investitionen:	- €		Tilgung:	5,00%	Mietausfallrisiko:	2%	(der Kaltmieten)			
Erwerbsnebenkosten:	0,00%	- €	Eigenkapital:	- €	WEG Verwaltung:	200%	- €			
Kosten Makler:	0,00%	- €	Kreditsumme:	41.446.052,79 €	Instandhaltung :	9,00 €/m ²	12,63%	(der Kaltmiete)		
Gesamtkosten:	41.446.052,79 €		3. Prolongation:	18.493.834,17 €	Miet-/SE-Verwaltung, mtl.:	30,00 €				

Jahr:	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Kredit										
Kreditsumme:	41.446.052,79 €	39.373.750,15 €	37.254.820,70 €	35.088.215,34 €	32.872.861,36 €	30.607.661,91 €	28.291.495,47 €	25.923.215,29 €	23.501.648,80 €	21.025.597,07 €
Zins:	932.536,19 €	885.909,38 €	838.233,47 €	789.484,85 €	739.639,38 €	688.672,39 €	636.558,65 €	583.272,34 €	528.787,10 €	473.075,93 €
Tilgung:	2.072.302,64 €	2.118.929,45 €	2.166.605,36 €	2.215.353,98 €	2.265.199,45 €	2.316.166,44 €	2.368.280,18 €	2.421.566,49 €	2.476.051,73 €	2.531.762,90 €
Sondertilgung:										
Tilgung gesamt:	2.072.302,64 €	2.118.929,45 €	2.166.605,36 €	2.215.353,98 €	2.265.199,45 €	2.316.166,44 €	2.368.280,18 €	2.421.566,49 €	2.476.051,73 €	2.531.762,90 €
Tilgung kumulativ:	168.785.448,85 €	170.904.378,30 €	#####	175.286.337,64 €	177.551.537,09 €	179.867.703,53 €	182.235.983,71 €	184.657.550,20 €	187.133.601,93 €	#####
Einnahmen										
Wohnungsmiete (netto, je m ² mtl.)	5,94 €	6,06 €	6,18 €	6,30 €	6,43 €	6,56 €	6,69 €	6,82 €	6,96 €	7,10 €
Gewerbemiete (netto, je m ² mtl.)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Stellplatzmiete (netto, mtl.)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Wert des Wohnrechtes p.a.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kaltmiete p.a.	106.421,04 €	108.570,96 €	110.720,88 €	112.870,80 €	115.199,88 €	117.528,96 €	119.858,04 €	122.187,12 €	124.695,36 €	127.203,60 €
Ausgaben										
Rücklage Mietausfall	2.128,42 €	2.171,42 €	2.214,42 €	2.257,42 €	2.300,00 €	2.350,58 €	2.397,16 €	2.443,74 €	2.493,91 €	2.544,07 €
Instandh.-Rüttl.	13.437,00 €	17.169,50 €	17.169,50 €	17.169,50 €	17.169,50 €	17.169,50 €	17.169,50 €	17.169,50 €	17.169,50 €	17.169,50 €
Hausverwaltung, nicht umlegbar	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €	28,68 €
SE-Verwaltung (falls nicht im HG)	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €	360,00 €
DRK-Gebühr	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Ergebnis										
Bewirtschaftungskosten % von Kaltmiete	15%	18%	18%	18%	17%	17%	17%	16%	16%	16%
Reinertrag	90.466,94 €	88.841,36 €	90.948,28 €	93.055,20 €	95.337,70 €	97.620,20 €	99.902,70 €	102.185,20 €	104.643,27 €	107.101,35 €
Zinszahlungen	- 932.536,19 €	- 885.909,38 €	- 838.233,47 €	- 789.484,85 €	- 739.639,38 €	- 688.672,39 €	- 636.558,65 €	- 583.272,34 €	- 528.787,10 €	- 473.075,93 €
Tilgung	- 2.072.302,64 €	- 2.118.929,45 €	- 2.166.605,36 €	- 2.215.353,98 €	- 2.265.199,45 €	- 2.316.166,44 €	- 2.368.280,18 €	- 2.421.566,49 €	- 2.476.051,73 €	- 2.531.762,90 €
Cash (vor Steuer):	- 2.914.371,89 €	- 2.915.997,47 €	- 2.913.890,55 €	- 2.911.783,63 €	- 2.909.501,13 €	- 2.907.218,63 €	- 2.904.936,13 €	- 2.902.653,63 €	- 2.900.195,56 €	- 2.897.737,48 €

Tilgung + Überschuss:	- 842.069,25 €	- 797.068,02 €	- 747.285,19 €	- 696.429,65 €	- 644.301,68 €	- 591.052,19 €	- 536.655,95 €	- 481.087,14 €	- 424.143,83 €	- 365.974,58 €
Rendite auf EK (Tilgung und Überschuss, vor Steuer)	-84206925,00%	-79706802,00%	-74728519,00%	-69642965,00%	-64430168,00%	-59105219,00%	-53665595,00%	-48108714,00%	-42414383,00%	-36597458,00%

steuerpflichtiger Ertrag (Roh abzgl. Zinsen)	- 826.503,83 €	- 777.727,10 €	- 727.901,27 €	- 677.002,73 €	- 624.828,18 €	- 571.532,11 €	- 517.089,29 €	- 461.473,90 €	- 404.480,42 €	- 346.261,01 €
AFA	2%	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €	2.091.941,78 €
geschätzter Durchschnittsteuersatz:	42%	- 1.225.747,16 €	- 1.205.260,93 €	- 1.184.334,08 €	- 1.162.956,69 €	- 1.141.043,38 €	- 1.118.659,03 €	- 1.095.793,05 €	- 1.072.434,59 €	- 1.048.497,32 €
Cash nach Steuer	- 1.688.624,73 €	- 1.710.736,54 €	- 1.729.556,47 €	- 1.748.826,94 €	- 1.768.457,75 €	- 1.788.559,60 €	- 1.809.143,08 €	- 1.830.219,04 €	- 1.851.698,24 €	- 1.873.692,31 €

Berechnung des Ausgleichsbeitrages gem. BauGB bei Sanierungsgebiet

Ausgleichbeitrag lt. LH DD/m ²		0,01 €
Grundstücksfläche	2.381,0 m ²	23,81 €
MEA-WE	1.000 1.000	0,02 €
MEA-STPL	1 1	
		<hr/>
		23,83 €

Leitungsart
Nutzung des belasteten Grundstücks
Größe der belasteten Fläche
Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks

Beeinträchtigungen:

eine über die bereits im durchschnittlichen Lagewert (Bodenrichtwert) berücksichtigte weitere Minderung des Lagewerts z.B. durch eine direkte Überspannung des Grund

Einschränkung der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit

Wenn Leitungsrechte das gesamte Grundstücks beeinträchtigen, ist die Wertminderung auf das gesamte Grundstück zu beziehen

Für Leitungen, die in den neuen Bundesländern am 3. Oktober 1990 bereits vorhanden waren, wird auf die Bestimmungen des Grundbuchbereinigungsgesetzes hingew

Ermittlung des **Bodenwertanteils** *bwa*ER des Erbbaurechts (bzw. die Belastung des Erbbaurechts) nach der finanzm

Ausgangsdaten

Bodenwert, unbelastet, EB-frei	9.762.100,00 €
Marktgerechter Liegenschaftszinssatz für Wohnen	-0,90%
Marktgerechter Liegenschaftszinssatz für Gewerbe	-1,40%
Restlaufzeit des Erbbaurechts	49
Ein ortsüblicher Erbbauzinssatz hat sich nicht herausgebildet.	-1,40%
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	5000 €/Jahr

Berechnung des Bodenwertanteils

angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	5000 €/Jahr
Angemessene Bodenwertverzinsung	
Bodenwert 9.762.100 € × -0,90% LSZ für Wohnen	-87859 €/Jahr
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	92859 €/Jahr
<u>Vorteil für den Erbbauberechtigten</u>	-92859 €/Jahr

Kapitalisierung

Bei einem Zinssatz von	-0,90%
und einer Restlaufzeit von	49,0 Jahre
beträgt der Barwertfaktor für die Kapitalisierung	11,94
somit $25,73 \times 1.000 \text{ €/Jahr} =$	- 1.108.736,46 €

Erbbaurechts

Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit	- 1.108.736,46 €
nachrichtlich (▶ Berechnungsbeispiel 22):	
Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks	###

angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	-87859 €/Jahr
Angemessene Bodenwertverzinsung	
Bodenwert in € × Liegenschaftszinssatz %	- 87.858,90 €
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	0 €/Jahr
<u>Vor-/Nachteil für den Erbbauberechtigten</u>	0 €/Jahr

Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit

nachrichtlich (▶ Berechnungsbeispiel 22):	0 €
Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks	150.000 €

angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	- 86.859,00 €
Angemessene Bodenwertverzinsung	
Bodenwert in € × Liegenschaftszinssatz in %	-87859 €/Jahr
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	-86859 €/Jahr

Nachteil für den Erbbauberechtigten

Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit	0 €
---	-----

Belastung des Erbbaurechts

Nachteil für den Erbbauberechtigten	1000 €/Jahr
Kapitalisierung	

Bei einem Zinssatz von	3,00 %
und einer Restlaufzeit von	49,0 Jahre
beträgt der Barwertfaktor für die Kapitalisierung	11,94
somit $25,73 \times 1.000 \text{ €/Jahr} =$	

Erbbaurechts (besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal)	-11940 €/Jahr
---	---------------

nachrichtlich (▶ Berechnungsbeispiel 22):
Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks

9.774.040,00 €

d) Es ist kein Erbbauzins zu zahlen.

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	0 €/Jahr
Angemessene Bodenwertverzinsung	
Bodenwert in € × Liegenschaftszinssatz in %	-87859 €/Jahr
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	- 0 €/Jahr
Vorteil für den Erbbauberechtigten	-87859 €/Jahr
Kapitalisierung	
Bei einem Zinssatz von	-0,90%
und einer Restlaufzeit von	49,0 Jahre
beträgt der Barwertfaktor für die Kapitalisierung	11,94
somit $25,73 \times 4.500 \text{ €/Jahr} =$	-1049036,46
Erbbaurechts	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit	-1049036,46
Kapitalisierung von 1:3 % = 33,33333333 und somit der volle Bodenwert: nachrichtlich (▶ Berechnungsbeispiel 22):	
Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks	10.811.136,46 €

Zusammenfassung

	Fall a)
Angemessener Bodenwertverzinsungsbetrag	-87859 €/Jahr
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	<u>5000 €/Jahr</u>
Vor-/Nachteil des Erbbauberechtigten	-92859 €/Jahr (Vorteil)
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	-1.108.736 €
Belastung des Erbbaurechts	-
nachrichtlich: Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks	- 1.108.736,46 €
Summe	9.762.100,00 €

1

Hierbei handelt es sich um den Barwertfaktor einer endlichen, jährlich nachschüssigen Zeit-Rente.

2

Neben den vertraglichen Vereinbarungen zur Höhe des Erbbauzinses bestehen auch gesetzliche Reglementier

3

Vgl. Ziffer 4.3.2.2.1 WertR 06.

**Honorartafel für Gutachten
zur Orientierung**

21.03.26

Wert € bis	Normalstufe € bis
-	2.300
150.000,00	2.300
200.000,00	2.400
300.000,00	2.600
400.000,00	2.750
500.000,00	2.900
600.000,00	3.040
700.000,00	3.140
800.000,00	3.250
1.000.000,00	3.500
1.250.000,00	3.800
1.500.000,00	4.100
1.750.000,00	4.400
2.000.000,00	4.700
2.500.000,00	5.300
3.000.000,00	5.800
4.000.000,00	7.000
5.000.000,00	7.900
6.000.000,00	8.700
7.000.000,00	9.600
8.000.000,00	10.500
9.000.000,00	11.350
10.000.000,00	12.200
15.000.000,00	15.200
20.000.000,00	18.200
25.000.000,00	21.200

Interpolation Honorar Gemäß § 13 HOAI

	Wert aus Tafel €	Honorar
unterer Wert	20.000.000,00 €	18.200,00 €
oberer Wert	25.000.000,00 €	21.200,00 €
	Stundensatz netto	150,00 €

nur blaue Werte mit Hand übernehmen!

Wert Gutachten	Honorar	Zu-/Abschlag
100.000.000,00 €	66.200,00 €	
0,00%	0,00 €	Zu- / Abschlag f. Besonderheiten u.a.
	66.200,00 €	Zwischensumme
20,00%	13.240,00 €	Faktor gemäß Auftrag
	0,00 €	Kosten Behörden Auskünfte
1,00 €	150,00 €	Ortstermin u.a.
	79.590,00 €	Zwischensumme
5,00%	3.979,50 €	Nebenkosten
	83.569,50 €	Summe netto

	Wert aus Tafel €	Honorar
unterer Wert	700.000,00 €	3.140,00 €
oberer Wert	800.000,00 €	3.250,00 €
	Stundensatz netto	100,00 €

nur blaue Werte mit Hand übernehmen!

Wert Kurzgutachten	Honorar	Zu-/Abschlag
730.000,00 €	3.173,00 €	
0,00%	0,00 €	Zu- / Abschlag f. Besonderheiten u.a.
	3.173,00 €	Zwischensumme
20,00%	634,60 €	Faktor gemäß Auftrag
	3.807,60 €	Zwischensumme
40,00%	-1.523,04 €	Abschlag f. Kurzgutachten
	0,00 €	Kosten Behörden Auskünfte
1,00 €	100,00 €	Ortstermin u.a.
	2.384,56 €	Zwischensumme
5,00%	119,23 €	Nebenkosten
	2.503,79 €	Summe netto

ANLAGEN ZUM GUTACHTEN

- 1 Grundbuchauszug
- 1 Katasterauszug
- 0 Kaufpreisforderung/-gebot
- 2 Kartenausschnitte
- 0 Lageplan mit eingetragenen Vergleichsgrundstücken
- 0 Aufzeichnungen über mündliche Auskünfte mit Datum der Auskunftserteilung und genauer Benennung des Ansprechpartners
- 0 Preisangebot der Gegenpartei
- 0 weitere Unterlagen
- 1 Anlagen gesamt**