

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die
Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Eigentumswohnung Nr. 5
Eisenacher Straße 28 in 01277 Dresden

	
Wohnfläche ca.: 98,62 m ² Verkehrswert: 338.000 €	Grundstücksgröße: 1.184 m ² Miteigentumsanteil: 97 / 1.000

- **WERTERMITTLUNGS- OBJEKT:** Sondereigentum an der 3-Zimmerwohnung Nr. 5 in einem Mehrfamilienwohnhaus (Lage 2. OG rechts) nebst Freiabstellplatz P 5, keine Innenbesichtigung möglich!
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
- **AKTENZEICHEN:** 520 K 191/24
- **WERTERMITTLUNGS-/ QUALITÄTSSTICHTAG:** 18. März 2025
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 23. April 2025

Internet-Ausgabe, gekürzte Ausgabe!



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückszustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Teilungserklärung + Objektverwaltung.....	7
3.1.3	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	8
3.1.4	Rechte und Belastungen.....	9
3.1.5	Beitragsrechtlicher Zustand.....	10
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	10
3.2.1	Lage und Verkehr.....	10
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	11
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	11
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	12
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	12
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	13
3.3.3	Zustand der baulichen Anlagen.....	14
3.3.4	Beschreibung des Sondereigentums Nr. 5.....	14
4	Wertermittlung.....	16
4.1	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts.....	17
4.1.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	17
4.1.2	Vergleichbarkeit, Anpassungen.....	18
4.1.3	Prüfung der statistischen Verlässlichkeit	20
4.2	Vorläufiger Vergleichswert.....	21
4.3	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert.....	22
4.4	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	22
5	Verkehrswert.....	23
6	Vorgefundene Gegenstände.....	24
7	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	24
8	Abschließende Erklärung.....	24



1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

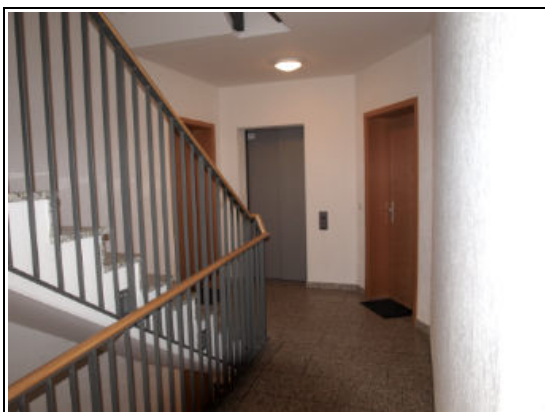
ZV-Sache:	Eisenacher Straße 28 in 01277 Dresden, SE-Nr. 5
Geschäftsnummer	520 K 191/24
Baujahr ca., Objektart	<ul style="list-style-type: none">• 2000, gelegen in einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 WE, überwiegend 3-4-Zi-WE
Lage	<ul style="list-style-type: none">• Ortsteil Striesen in der LH Dresden, ca. 1 km südwestlich vom Ortsteilzentrum Schillerplatz, Lage des SE im 2.OG
Grundstücksgröße	1.184 m ² (Miteigentumsanteil: 97/1.000)
Wohn-Nutzfläche ca.	98,62 m ² (nach Teilungserklärung)
Vorschuss, Heizungsart	289 € / Monat (WP 2024), Fernheizung
Zuschnitt, Zustand	<ul style="list-style-type: none">• 3 Zimmer, Küche, Balkon, Badezimmer, Gäste-WC, Diele• Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. P 5• keine Innenbesichtigung des Sondereigentums möglich!
Vertragszustand / Ertrag	augenscheinliche Eigennutzung vorhanden
Wertermittlungsstichtag	18. März 2025
Verkehrswert:	338.000 €



straßenseitige Ansicht mit SE-Nr. 5 im 2. OG
rechts aus Richtung Norden



gartenseitige Rückansicht mit SE-Nr. 5 im 2.
OG aus Richtung Südwest



Treppenhaus mit Zugang zum SE Nr. 5
(rechts) und in der Mitte zum Fahrstuhl



Sondernutzungsrecht am Stellplatz P 5 ge-
kennzeichnet (vorletzter Platz links)



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 12. November 2024 des Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden, wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

97/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Eisenacher Straße 28 verbunden mit dem Sondereigentum (Wohnungseigentum) Nr. 5 mit Mieterkeller, bezeichnet laut Aufteilungsplan, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Striesen Blatt 8599, gelegen in einem 5-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus nebst Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. P 5.

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 18. März 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

² ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

³ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022



Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 18. März 2025. Während des Termins wurden die Fassadenflächen, das Treppenhaus, das Keller-geschoss und die Außenanlagen besichtigt. Der Zutritt zum Sondereigentum Nr. 5 wurde nicht gewährt.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der allgemeinen Aktenlage und des bei Ortsbesichtigung festgestellten Ge-bäudezustandes ohne vorgenommener Innenbesichtigung bzw. Zugänglichkeit des Son-dereigentums erstellt werden konnte.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 11.03.2025 eingeladen.

anwesend:

- der Sachverständige

nicht anwesend:

- Gläubigerin (Termin bestätigt)
- Schuldner

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie der Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zu-ständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unter-lagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 12. November 2024
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszuges aus dem Grundbuch Blatt 8599 vom 26.09.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Stammakte einschließlich der Teilungserklärung am 13.01.2025 nebst Einsicht in die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.04.2000
- schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung vom 18.02.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft der LH Dresden - Bauaufsichtsamt - vom 18.03.2025 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft der LH Dresden - Straßen- und Tiefbauamt - vom 17.03.2025 be-züglich Erschließungsbeiträge
- Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2025
- Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss für Grundstücks-werte in der LH Dresden
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Per-sonen sowie ergänzende mündliche Auskünfte
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entspre-chender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangs-versteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Ab-teilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert



ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese unberücksichtigt.

3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, eine aktuelle Flurkarte des Liegenschaftskatasters hat der Sachverständige recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 26.09.2024 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Wohnungs-Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Dresden	Striesen	8599

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
	97 / 1.000		Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
1	Striesen	707	Eisenacher Straße 28	1.184
	<ul style="list-style-type: none"> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Mieterkeller im Kellergeschoss; im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 04.02.2000 / 18.05.2000 			

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Zuschreibungen: Das Sondernutzungsrecht an dem Freiabstellplatz Nr. P 5 ist zugewiesen, gemäß Bewilligung vom 26.02.2003

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
2	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 15.09.2003

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet



Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.

3.1.2 Teilungserklärung + Objektverwaltung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG⁴, den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung.

Der Sachverständige hat die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung / ggf. Nachträge vom 04.02.2000 / 18.05.2000 einschließlich der zugehörigen Aufteilungspläne gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.04.2000 eingesehen. Der Teilungserklärung / ggf. Nachträge sind keine für Eigentumswohnungen untypischen, positiv oder negativ wertbeeinflussenden Gegebenheiten zu entnehmen, die in der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen sind.

Sondereigentum

Zum Sondereigentum gehören u. a. Innentüren, Fußbodenbelag, Innen- und Deckenputz, nichttragenden Zwischenwände, Innentüren, Wasserleitungen an der gemeinsamen Steigleitung, Versorgungsleitungen für Strom, Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper, Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung.

Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum der Wohnungs- und Teileigentümer stehen. Solche Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, zum Beispiel tragende Mauern und Fundamente, Decken und Fußböden in ihren tragenden Elementen, die Fassaden und Dächer u.a..

Sondernutzungsrechte

Es bestehen gemäß vorliegender Teilungserklärung Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen im Freien. Dem Wertermittlungsobjekt wurde das Sondernutzungsrecht Nr. P 5 zugeordnet.

Objektverwaltung

- | | |
|---|--|
| <i>WEG-Verwalter:</i> | <ul style="list-style-type: none">• CB Immobilienverwaltung GMBH, Königstraße 25, 01097 Dresden |
| <i>Vorschuss:</i> | <ul style="list-style-type: none">• der Vorschuss beträgt nach Auskunft der WEG-Verwaltung gemäß Wirtschaftsplan 2024 für das Sondereigentum Nr. 5 → 289 € / Monat incl. Kosten für Heizung/WW |
| <i>Erträge aus gemeinschaftlichen Eigentum:</i> | <ul style="list-style-type: none">• keine |
| <i>Erhaltungsrücklage:</i> | <ul style="list-style-type: none">• nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage per 13.02.2025 ca. 90.445 € |
| <i>Sonderumlagen:</i> | <ul style="list-style-type: none">• nach vorliegenden Unterlagen (WEG-Verwaltung) wurden bis zum Wertermittlungstichtag keine diesbezüglichen Be- |

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) Gesetz vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 411) m.W.v. 01.01.2024



- schlüsse das Wertermittlungsobjekt betreffend gefasst
- Energieausweis:* · Ein Energieausweis liegt vor
- eingesehene Versamm-
lungsprotokolle:* · aus 2022-2024 der Eigentümergemeinschaft ergaben sich
keine werterheblich zu berücksichtigenden Informationen
- Zwangsverwaltung:* · die Zwangsverwaltung ist nicht angeordnet

3.1.3 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen⁵

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der Flächennutzungsplan⁶ für Dresden weist das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag als Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte aus.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

In der Lage ist kein Bebauungsplan festgesetzt und kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Nach Internetauskunft der LH Dresden handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Gebiet der Erhaltungssatzung „Dresden-Striesen Nordost“ (Plan-Nummer H-46 A, in Kraft getreten am 27.07.2017). Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zielt auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ab.

Die Stadt Dresden hat keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

⁵ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://stadtplan.dresden.de>

⁶ FNP Dresden in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2020



Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Wohngebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.

3.1.4 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Anmerkung zu den Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches

keine wertrelevanten Einträge vorhanden

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben der LH Dresden - Bauaufsichtsamt bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft⁷ vom 23. April 2025 liegt das Wertermittlungsobjekt im Denkmalschutzgebiet/Denkmalschutzsatzung „Blasewitz/Striesen-Nordost“, in Kraft gesetzt am 28.03.1997.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Angaben zu Miet- und Pachtverträgen wurden dem Sachverständigen nicht gemacht, die WEG-Verwaltung ist nicht mit der Sondereigentumsverwaltung beauftragt, insofern liegen hier keine Unterlagen und Informationen vor. Zum Wertermittlungsstichtag gab es Anhaltspunkte für Nutzung durch den Schuldner.

⁷ Qu. einzusehen in <https://stadtplan.dresden.de>



3.1.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Nach schriftlicher Auskunft der LH Dresden entstanden zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und können für die bestehenden Erschließungsanlage Eisenacher Straße auch künftig nicht mehr entstehen. Auch offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- und/oder Straßenausbaubeiträgen bestehen nicht.

Das Grundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt direkt an der Eisenacher Straße in der Landeshauptstadt Dresden im nördlichen Gebiet des Stadtteils Striesen-Ost, ca. 1 km südwestlich vom Ortszentrum Schillerplatz. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich auf der südwestlichen Seite der Eisenacher Straße. Die Eisenacher Straße verläuft vom Hüblerplatz im Nordwesten bis zum Niederwaldplatz im Südosten.

Striesen ist ein Stadtteil von Dresden im Stadtbezirk Blasewitz. Mit etwa 7 % aller Bewohner Dresdens ist Striesen dessen bevölkerungsreichster Stadtteil. Verwaltungsmäßig ist Striesen dreigeteilt in Striesen-Ost, Striesen-West und Striesen-Süd. Die Gemarkung Striesen unterscheidet sich vom Stadtteil Striesen insbesondere im detaillierten Grenzverlauf (Blasewitzer Straße, Karl-Roth-Straße, Eibenstocker Straße). Große Areale östlich der Fettscherstraße gehören zur Johannstadt und damit zur Gemarkung Altstadt II⁸.

Charakteristisch für Striesen sind die unterschiedlichen Baustiele, die von sanierten Villen über Betonbauten der 70er Jahre bis hin zu modernen Bauten reichen und in ihrer Summe ein sehr eigenes Ortsbild ergeben. Hintergrund der unterschiedlichen Bebauung, war die Zerstörung der meisten ursprünglichen Gebäude in Striesen während des 2. Weltkrieges.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine aufgelockerte, offene Bebauung aus überwiegend mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern aus der Vor- und Zwischenkriegszeit, teils Neubauten nach 1990.

Die Eisenacher Straße ist eine untergeordnete Verbindungsstraße und dient überwiegend dem Anwohnerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als durchschnittlich zu bewerten (reiner Individualverkehr).

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Dresdner Mietspiegel 2025⁹ als „gute„ Lage eingestuft, die stadträumliche Wohnlage innerhalb Dresdens wird vom Sachverständigen in Anlehnung der Einstufung des Gutachterausschusses als „gute Wohnlage eingeschätzt. Die gute Wohnlage nach Definition des Gutachterausschusses Dresden beschreibt u. a. ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gesichert, unter anderem mit dem Ortsteilzentrum Schillerplatz.

⁸ Quelle:Wikipedia

⁹ Dresdner Mietspiegel 2025 (Stand 12/2024)



Grün- und Erholungsflächen (z. B. Hermann-Seidel-Park an der Augsburger Straße) sind vom Wertermittlungsobjekt in ca. 200 m zu erreichen.

KFZ-Parkmöglichkeiten sind für die Anwohner (Längsparker) im Bereich des Wertermittlungsobjektes am Rande der bebauten Straßenseiten vorhanden.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

Bus (61)	Haltestelle: Niederwaldstraße	ca. 300 m
Straßenbahnlinie 6,12	Schillerplatz	ca. 1 km
Bahnverkehr	Bahnhof Neustadt	ca. 5 km

3.2.2 Information zur demografischen Situation¹⁰

Am 31. Dezember 2022 hatte Dresden laut Melderegister 569.173 Einwohner am Ort der Hauptwohnung, 8.171 oder 1,5 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Zwar verringerte sich der Einwohnerzuwachs seit 2016 von Jahr zu Jahr, jedoch war die Einwohnerentwicklung Dresdens nach 1999 stets positiv. Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Striesen-Ost verlief von 1990 bis 2020 mit einem Plus von 33 % sehr positiv und betrug in 2022 mit Hauptwohnsitz 15.470 Einwohnern. Das Durchschnittsalter im Ortsteil betrug zum selben Stichtag 39,9 Jahre, der Anteil der Arbeitslosen (Anteil an Erwerbsfähigen) betrug 2,3 %.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:*
- Wertermittlungsgrundstück, bebaut mit einem 5-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus (9 Wohnungen)
 - gemäß Teilungserklärung/ggf. Änderungen vom 04.02.2000 / 18.05.2000 wurde das Mehrfamilienwohnhaus in Wohnungseigentum bei Baubeginn aufgeteilt.
- Ertragsverhältnisse:*
- Das Wertermittlungsobjekt ist augenscheinlich nicht vermietet und wird eigengenutzt.

Grundstückszuschnitt¹¹ und Oberfläche

Das Wertermittlungsgrundstück ist unregelmäßig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 28 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

- Fahrbahn:*
- Ortsstraße
 - Asphaltdecke, lageüblich
- Geh- /Radwege:*
- Gehweg beidseitig vorhanden
 - wassergebundene Decke, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:*
- Pkw-Parkflächen im Straßenland vorhanden
 - Wertermittlungsgrundstück: offene Stellplätze
- Beleuchtung:*
- im Straßenraum beidseitig vorhanden
- Unterhaltungszustand:*
- insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Wohngebiet

¹⁰ Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle - Bevölkerung und Haushalte / Stadtteilkatalog

¹¹ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.



Zuwegung: · Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an die zum öffentlichen Anbau bestimmte Eisenacher Straße

Ver- und Entsorgungsanlagen

Gas-, Elektro-, Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere Immissionsbelastungen (u.a. Verkehr) waren nicht feststellbar¹².

Bodenbeschaffenheit

Berücksichtigt in der Wertermittlung wurde eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 18. März 2025 sowie die vorliegenden Grundakten des Amtsgerichts Dresden und sonstigen Beschreibungen. Einzelne Bauteile, Anlagen sowie die Gebäudetechnik wurden nicht hinsichtlich Funktion überprüft, ihre Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Offensichtlich und ohne besondere oder vertiefende Untersuchungen erkennbare Baumängel/-schäden werden mit ihrem werterheblichen Einfluss berücksichtigt, soweit sie von angesprochenen Marktteilnehmern wertmindernd berücksichtigt werden. Es erfolgten keine detaillierten Untersuchungen bzgl. Baumängeln, pflanzlicher, tierischer Schädlinge oder gesundheitsschädlicher Stoffe. Dieses Gutachten kann nicht Ersatz sein für Architektenleistung, Bauschadenermittlung oder Angebotseinholung zu Bauleistungen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurden das Grundstück mit den zugehörigen Außenanlagen und die Gebäudeteile Eisenacher Straße 28 (Außenflächen, Treppenhaus, Teile des Kellergeschosses). Die Dachflächen wurden nicht besichtigt.

Das Wohnungseigentum Nr. 5 konnte nicht begangen werden, somit kann über die Ausstattung und deren Zustand keine Angaben gemacht werden.

Zur Wertermittlung werden deshalb zunächst Annahmen getroffen, die Ausbau und Objektfertigstellung und einen lage- und objektartüblichen gewöhnlichen, schaden- und mangelfreien Ausstattungs- und Instandhaltungszustand unterstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass der tatsächliche Zustand des Wertermittlungsobjektes hinsichtlich des Ausbauzustandes, der Ausbauqualität oder der Fläche von nachfolgender Gebäudebeschreibung abweicht, so dass sich für einen Erwerber ggf. auch zusätzliche Baukosten für erforderliche Arbeiten ergeben können.

Die Unsicherheit hier nicht berücksichtigter, einen Erwerber ggf. belastender besonderer Objektmerkmale wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend pauschal mit einem Risiko-Wertabschlag berücksichtigt.

¹² Straßenverkehrslärm (Tag-Abend-Nacht-LärmindeX), aktuelle Fassung 2017, Hrsg. Landeshauptstadt Dresden



Gebäudeart

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut einem fünfgeschossigen, freistehenden Mehrfamilienwohnhaus (voll unterkellert, Erd-, 3 Obergeschosse, Staffelgeschoss)

Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Da die originäre Baugenehmigung nicht vorlag, wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben u.a.:

- das Baujahr des Mehrfamilienwohnhauses, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum Nr. 5 befindet, ist gemäß vorliegenden Unterlagen (Energieausweis) von 2000

Gebäudekonzeption und Nutzung

- insgesamt stehen 9 Wohnungen, überwiegend als Zweispänner mit 3/4-Zimmer-WE
- alle Wohnungen verfügen über Balkone, Terrasse
- das Dachgeschoss (Staffelgeschoss) ist ausgebaut (1 WE)
- im Kellergeschoss befinden sich die Kellerräume (Sondereigentum) und Abstellräume, der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt vom Treppenhaus
- Personenaufzug vorhanden (Kellergeschoss bis Staffelgeschoss)

Die genaue Aufteilung/Lage des Sondereigentums Nr. 5 (Stand 2000) kann in der Anlage 4 den abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der Aufteilungspläne.

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

- Tragwerkskonstruktion:* • Mauerwerk
- Fundamente:* • Streifen- und Einzelfundamente aus Stahlbeton
- Kellerwände:* • Betonwände
• Zwischenwände KS-Mauerwerk, geschlämmt
- Sockel:* • verputzt
- Außenwände:* • Poroton d= 36,5 cm
- Decken:* • Geschossdecken als Stahlbetondecken
- Fassade:* • farbige Putzfassade
- Dach:* • leicht geneigtes Satteldach, Dachziegeleindeckung
- Entwässerung:* • Außenentwässerung
- Innenwände:* • Kellertrennwandsystem (Metall/Holz)
• Stahlbeton (Wohnungstrennwände)
• Mauerwerk (KS)
• Gipsdielenwände
- Heizung:* • Fernwärmeheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Treppenraum:* • Podeste + Läufe - Stahlbeton, Oberbelag Natursteinbelag, Stahl-Treppengeländer mit Holzhandlauf
• Belichtung über Fensterelemente
• verputzte / gestrichene Wandflächen
- Hauseingangsbereich:* • einflügelige Haustür mit Glaseinsatz und Seitenteil
• Klingeltableau / Gegensprechanlage / Videoanlage erneuert
• außen angeordnete Briefkästen



- Aufzug:** . Personen-Aufzug vorhanden
Besonderheiten: . keine

Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Das Mehrfamilienwohnhaus verfügt über eine umfassende, gepflegte Grünanlage, vor und hinter den Gebäudeteilen. Die Freiflächen sind begrünt mit Bäumen, Stauden und Rasenflächen. Die innere Erschließung erfolgt über befestigte Wege. Die Wege sind mit Betonpflaster befestigt.

Bauliche Außenanlagen, die nicht zum Gebäude gehören – wie Leitungen, Hofbefestigung, Müllstandplatz und Begrünung – sind objekttypisch für Mietwohnhäuser und entsprechend ihrer lageüblich durchschnittlichen Art und Gestaltung üblich im Bodenrichtwert berücksichtigt. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mit weiteren Zu- oder Abschlägen berücksichtigt. Nebengebäude sind nicht vorhanden.

3.3.3 Zustand der baulichen Anlagen

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Das Objekt aus dem Jahr 2000 befindet sich in einem dem noch relativ jungen Baualter entsprechend durchschnittlichen Zustand. Notwendige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden offensichtlich durchgeführt und über die Erhaltungsrücklage finanziert.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis auf Basis des Energieverbrauchs des Gebäudes (Fernwärme) wurde dem Sachverständigen vorgelegt, der Endenergieverbrauch liegt bei 84,39 kWh/(m²a), Stand 12/2017 und liegt somit in einem durchschnittlichen Bereich für die Baujahresklasse.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden:

Nach äußerer Inaugenscheinnahme befinden sich die baulichen Anlagen und Außenanlagen in einem „normalen“¹³ und altersbedingten Unterhaltungszustand ohne Vandalismus-schäden (Graffiti). Auffällige Schäden oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.3.4 Beschreibung des Sondereigentums Nr. 5

Wohn-/Nutzfläche:

Die Nutzfläche beträgt ca.: 98,62 m²

gemäß den vorliegenden Unterlagen (Grundakte des Amtsgerichts Dresden - Teilungserklärung, Berechnungsgrundlage Gesamt-Wohnfläche). In den vorliegenden Unterlagen aus der Grundakte ist auch eine Grundrisszeichnung enthalten. Eine überschlägliche Überprüfung der verzeichneten Maße stimmte weitestgehend mit der Angabe in der Teilungserklärung überein. Daher wird für die weitere Wertermittlung o. g. Nutzfläche als „Wohnfläche“ angenommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohnfläche durchgeführt wurde.

¹³ Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten)



Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung (lt. Aufteilungsplan)

- Lage des Sondereigentums:* . 2. Obergeschoss rechts
- Raumaufteilung lt Aufteilungsplan:* . 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Diele, Abstellraum, Balkon
- Orientierung:* . Wohnzimmer, Zimmer, Küche, Balkon nach Süd-West, 1 Zimmer, Badezimmer nach Nordost, Diele und Gäste-WC innenliegend
- Grundrissgestaltung:* . zeitgemäße Grundrissgestaltung
- Besonnung, Belichtung, Belüftung:* . gut, Querbelüftung ist aufgrund des Wohnungsschnittes möglich
- nicht zu (Wohn)zwecken dienende Räumlichkeiten:* . Kellerräume stehen im Sondereigentum, zu jedem Wohnungseigentum gehört ein Kellerraum
- Sondernutzungsrechte:* . KFZ-Außenstellplatz Nr. P 5

Wesentliche Ausstattungsmerkmale¹⁴ des Sondereigentums Nr. 5

- Fußböden:* . Parkettböden im Wohnzimmer, sonst Teppichböden
. Badezimmer, Diele und Küche gefliest
- Wände:* . überwiegend gespachtelt und gestrichen
. Badezimmer ca. 2 m hoch gefliest
. Küche mit Fliesenspiegel
- Decken:* . glatt gespachtelt
. heller Dispersionsanstrich
- Innentüren:* . Holztürblätter mit Holz-Umfassungszarge
- Wohnungstür:* . beschichtete Holz-Tür mit Sicherheitsbeschlag
- Fenster/ -sicherung:* . Holzfenster, 2-fach
. Rollläden Außen, nur EG
- Sanitäre Installation, Sanitärobjekte:* . Badezimmer mit Fenster
. Badewanne, Dusche, Waschbecken, Wand-WC, Waschmaschinenplatz
. Gäste-WC vorhanden
- Beheizung:* . Plattenheizkörper
- Warmwasser:* . zentrale WW-Versorgung
- Elektroinstallation:* . durchschnittliche Ausstattung
- Balkon/Terrasse:* . Balkon vorhanden
- Besonderheiten:* . keine

Es wird ein zeitgemäßer, durchschnittlicher Ausstattungsstandard¹⁵, der dem Baujahr 2000 zugeordnet werden kann, unterstellt.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen:

- . Das Sondereigentum konnte nicht begangen werden, somit kann über die aktuelle Ausstattung und deren Zustand keine verbindlichen Angaben gemacht werden.

¹⁴ Angaben aus der Baubeschreibung zur Teilungserklärung (Genehmigungsplanung)

¹⁵ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben



Zusammenfassung

Grundriss, Nutzungsmöglichkeit und Aufteilung sind objekt- und lagetypisch für Objekte aus den 2000er Jahren in einer guten Wohnlage, der Verkauf und die Vermietung sind im vorliegenden Fall ohne größere Einschränkungen gegeben.

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹⁶ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungsstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen empfiehlt es sich, das **Vergleichswertverfahren** nach § 24 - 26 ImmoWertV anzuwenden. Dies entspricht am ehesten dem üblichen Immobilienmarktgeschehen, denn Eigentumswohnungen werden überwiegend bezogen auf einen Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Eine Datenbankabfrage der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der LH Dresden lieferte eine ausreichende Anzahl vergleichbarer zeitnaher Kauffälle, auf deren Grundlage das Vergleichswertverfahren anwendbar ist.

Das Sachwertverfahren ist im vorliegenden Fall ungeeignet und nicht marktgerecht, da keine sachgerechte Zuordnung eines Anteiles der Bruttogrundfläche des Gebäudes möglich ist und Kaufentscheidungen zu vergleichbaren Objekten nicht substanzorientiert getroffen werden.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

¹⁶ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur 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 (§ 24 ImmoWertV).

Der direkte Preisvergleich auf Grundlage nicht anonymisierter Kaufdaten ist der Ableitung aus Immobilienpreisinformationen - z.B. über die sogenannte Wohnwertmethode - vorzuziehen, da Preisspannen keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung i.S. § 195 Abs. 3 BauGB sind. Dem Datenschutz unterliegende Angaben (z.B. Grundstücksnummer, Vertragspartner) wurden für das vorliegende Gutachten anonymisiert.

4.1.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der LH Dresden erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche¹⁷ zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu Eigentumswohnungen, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt in folgenden Kriterien übereinstimmen:

Tabelle 1: Vergleichskriterien

Kriterium	Parameter
Nutzung	Wohnungseigentum (Weiterverkauf)
Gemarkung	Striesen
Bebauung	MFH, WGH
Bauweise	offen
Vertragsdatum	01. Januar 2024 - 18. März 2025
Baujahr	1991-2010
Geschosslage	Obergeschoss
Anzahl der Räume	3 - 4
Wohnfläche	80 - 120 m ²
Bemerkung	überwiegend Verkauf mit Tiefgaragen-Stellplatz/PKW-Stellplatz im Freien

Gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im LH Dresden wurden im vorgenannten Vertragszeitraum ab Januar 2024 für vergleichbare Eigentumswohnungen insgesamt 7 Vergleichspreise mitgeteilt, zur Übersicht ist das Wertermittlungsobjekt als WO am Ende eingefügt worden.

¹⁷ Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert

Tabelle 2: Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Vertragsdatum	Baujahr	Kaufpreis (bereinigt) ¹⁸	Gemarkung	Größe in m ²	Geschoss-lage	KP in €/m ² WF
1	02/2024	1998	300.000 €	Striesen	86,00	2. OG	3.488 €
2	05/2024	1998	304.000 €	Striesen	87,00	4. OG	3.494 €
3	10/2024	1995	299.990 €	Striesen	83,00	DG	3.614 €
4	10/2024	2008	440.000 €	Striesen	109,00	2. OG	4.037 €
5	11/2024	1996	265.000 €	Striesen	86,00	3. OG	3.081 €
6	01/2025	1997	487.500 €	Striesen	116,00	3. OG	4.203 €
7	02/2025	1997	399.000 €	Striesen	98,00	2. OG	4.071 €
WO	18. März 2025	2000	-	Striesen	98,62	2. OG	-

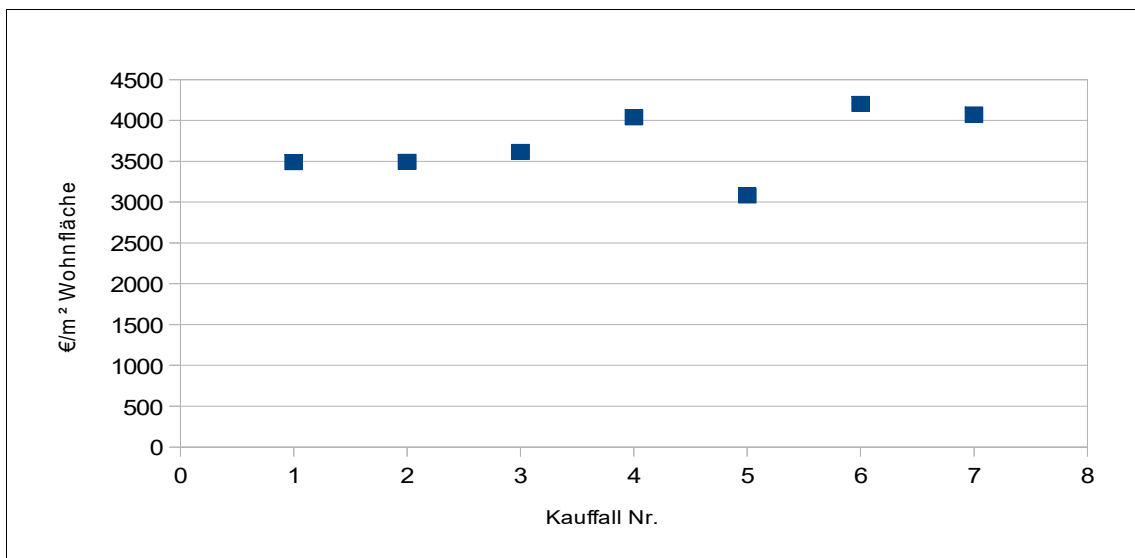


Abbildung 1: Darstellung der Kaufpreise aller Vergleichsobjekte ohne weitere Korrekturen

Die Verteilung der Kaufpreise der verschiedenen Objekte bestätigt die folgende Verfahrensweise, die Kaufpreise auf ihre Übereinstimmungen zu überprüfen, um nach möglichen Korrekturen die Vergleichsobjekte direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichen zu können. Die Vergleichspreise werden zur Erhöhung der Ergebnisgenauigkeit an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes angepasst.

4.1.2 Vergleichbarkeit, Anpassungen

Das Abfrage-Ergebnis wurde entsprechend mitgeteilter Objektmerkmale eingeschränkt, so dass eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich Lage, Größe, Nutzung und Baujahr bestand.

Die vorhandenen und erkennbaren Merkmalunterschiede zum Wertermittlungsobjekt werden nachfolgend über Wertkorrekturen berücksichtigt: Eine höherwertige Merkmalqualität eines Vergleichsfalltes (KaufObj) führt zur Vergleichspreisabwertung (Korrektur < 1), eine geringerwertige zur Aufwertung (Korrektur > 1). Bei der Anpassung werden die Angaben zu den Kaufpreisen durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes gewürdigt. Ist durch Anpassung keine Vergleichbarkeit¹⁹ herzustellen, können die Kaufpreise nicht weiter berücksichtigt werden.

¹⁸ bereinigt um Garagen, Stellplätze und Inventar durch den Gutachterausschuss
¹⁹ Einzelkorrekturen von mehr als 50%



Wertverhältnisse, konjunkturelle Einflüsse zum Wertermittlungsstichtag

„Die Kaufpreise der einzelnen Teilmärkte entwickelten sich differenzierter, Preisnachlässe wurden im individuellen Wohnungsbau festgestellt, während Geschossbau und Wohnungseigentum preisstabil waren. Insgesamt deutet sich an, dass die noch bis vor kurzem vorherrschenden Unsicherheiten das Marktgeschehen nicht mehr dominieren und sich der Markt auf die geänderten Rahmenbedingungen eingestellt hat. Für die nahe Zukunft bleibt abzuwarten, ob neben steigenden Transaktionszahlen eine Stabilisierung des Preisniveaus in allen Teilmärkten eintritt.“²⁰

Der vorliegenden guten Wohnlage in Striesen angemessen bzw. der Gebäudesituation (Baujahr) entsprechend wird zum Wertermittlungsstichtag keine zu berücksichtigende Preisänderung gegenüber dem Wertermittlungsstichtag abgeschätzt, dabei wird unterstellt, dass sich die Wertentwicklung vom 2. Halbjahr 2024 absehbar weiter fortsetzt (Seitwärtsbewegung).

Individuelle Lagequalität, Beeinträchtigungen

Die Objekte liegen in vergleichbaren Bodenrichtwertzonen mit vergleichbarer GFZ, eine Anpassung ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Wohnungsgröße

Allgemein gilt, dass der Verkehrswert pro Quadratmeter Wohnfläche – ähnlich wie die Miete vermieteten Wohnraums – desto größer ist, je kleiner die Wohnung ist.

Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt 98,62 m². Die Wohnflächen der Vergleichsobjekte liegen in einer Bandbreite von ca. 83 m² bis 116 m² mit 3-4 Zimmer vor. Die Größen sind auf dem Immobilienmarkt als vergleichbar anzusehen, wertrelevante Abweichungen liegen nicht vor.

Geschosslage

Alle Vergleichsobjekte befinden sich ab dem 2. Obergeschoss, eine Anpassung ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Sonstige Einflüsse

Fahrstuhl, Terrasse / Balkon (alle Vergleichswohnungen verfügen über Fahrstuhl, Terrasse / Balkon) sind nicht zusätzlich zu berücksichtigen. Weitere Wertgesichtspunkte gegenüber dem Wertermittlungsobjekt waren nicht ersichtlich.

Festgestellte Schäden, Mängel

Baumängel und Bauschäden und Objektbesonderheiten am Wertermittlungsobjekt sind als besondere objektspezifische Merkmale (boG) nach der ggf. Marktanpassung bei der Verkehrswertbemessung zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Anpassung an das Wertermittlungsobjekt

Nr.	KP in €/m ² WF x Entw.	Korrektur Geschoss	Korrektur Lage	Korrektur	Korrektur Verfügbarkeit	KP in €/m ² WF
1	3.488 € 1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	3.488
2	3.494 € 1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	3.494
3	3.614 € 1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	3.614



4	4.037 €	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	4.037
5	3.081 €	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	3.081
6	4.203 €	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	4.203
7	4.071 €	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	4.071

Mittelwert je m² Wohnfläche \bar{x} *) 3.713

Standardabweichung s *) 404,36

Intervall bei (doppelten) $2s$ 809

von 2.904

bis 4.521

Wert außerhalb Intervall nein

Variationskoeffizient V *) 0,109

$$*) \text{ mit } s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}, \quad \bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}, \quad V = \frac{s}{\bar{x}}.$$

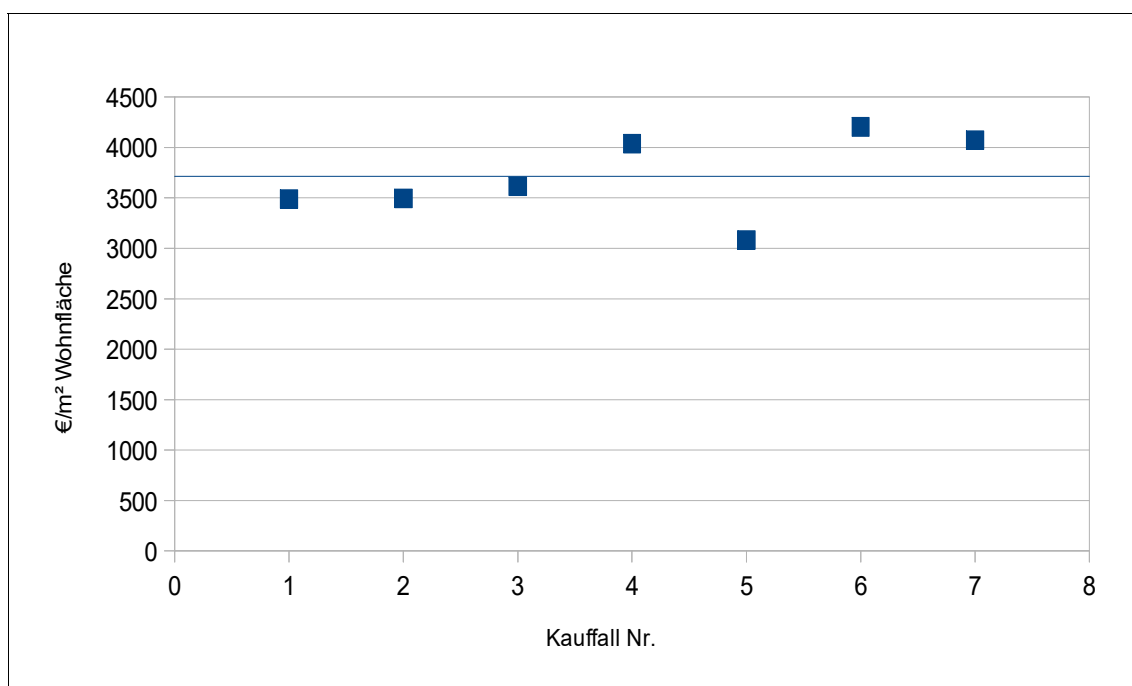


Abbildung 2: Darstellung der Kaufpreise aller Vergleichsobjekte mit ggf. Korrekturen

4.1.3 Prüfung der statistischen Verlässlichkeit

Bezogen auf die Vergleichspreise ist gemäß § 24 Abs. 2 ImmoWertV die statistische Qualität der Preisverteilung zu prüfen.

Die Ergebnisgüte wird abgeschätzt über die Standardabweichung²¹ s , die die durchschnittliche Abweichung aller Vergleichswerte vom Mittelwert \bar{x} angibt und ein Maß für die Streuung der Einzelpreise um den ermittelten Vergleichswert ist. Mit einer durchschnittlichen Streuung von $V=0,109$ (Variationskoeffizient²²) um den Mittelwert \bar{x} ist die Ergebnisgüte

²¹ Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.



für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen als eine mit „hoher Genauigkeit“ (< 0,2 nach Bischoff-BVS) anzusehen und zeigt eine gute Homogenität der Vergleichsauswahl. Geprüft wird auch, ob die Kaufpreise der Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung ist, liegen. Befinden sich Kaufpreise außerhalb dieser Spanne, so liegen Extremwerte (sog. Ausreißer) vor (= sogenannte „2 Sigma-Regel“).

Als „Ausreißer“ gelten Kaufpreise, die so erheblich von den übrigen vergleichbaren Kaufpreisen abweichen, dass daraus erkannt werden muss, dass „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ vorgelegen haben müssen (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV). Die Ursachen der ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse müssen nicht bekannt sein. Beim Preisvergleich bleiben sog. Ausreißer als Vergleichspreise unberücksichtigt.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall befinden sich keiner der Kaufpreise außerhalb der vorerwähnten Spanne (2-Sigma) und ist deshalb aus der Untersuchung zu entfernen (Ausreißer). Die Untersuchung nach der 2-Sigma-Regel entspricht einer statistischen Sicherheit von 95 %.

4.2 Vorläufiger Vergleichswert

Nach Berücksichtigung von Abweichungen und sog. Ausreißern der für einen Vergleich geeigneten Kauffälle vom Wertermittlungsobjekt ist der vorläufige Vergleichswert als arithmetischer Mittelwert aus den Vergleichsfällen zu ermitteln. Bezugsgröße ist der Kaufpreis (KP) je m² Wohnfläche.

Die statistische Sicherheit ist gegeben, die verbleibenden Vergleichsfälle befinden sich in einer Spanne der zweifachen Standardabweichung. Bei dieser Anzahl von Vergleichspreisen kann von einer repräsentativen Auswahl ausgegangen werden und der weiteren Vergleichswertermittlung zugrunde gelegt werden.

Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz P 5

Eine Berücksichtigung von Sondernutzrechten bzw. als Bestandteil des Sondereigentums über eine nicht überdachte Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sind im Grundstücksmarktbericht des GAA Dresden²³ enthalten. Preisbestimmend hierbei ist die Lage im Stadtgebiet einerseits, andererseits maßgeblich sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen in Grundstücksnähe. Für den Weiterverkauf von Wohnungen im vorliegenden Fall schätzt der Unterzeichnende einen Zuschlag von 2,5 % ein.

Ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts wg. z.B. Baumängeln bzw. Bauschäden, ergibt sich mit o. g. statistischer Genauigkeit als Zwischenergebnis der vorläufige Vergleichswert:

Tabelle 4: Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts

Mittelwert je m ² Wohnfläche		3.713 €/m ²
Hier: Zuschlag für SNR am KFZ-Stellplatz P 5	x	1,025
x Nutzfläche des Wertermittlungsobjektes	x	98,62 m ²
	=	375.287 €
vorläufiger Vergleichswert Sondereigentum Nr. 5 rd.		375.300 €

²² Der Variationskoeffizient liegt immer zwischen 0 und 1. Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidung zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Bei einem Wert über 0,3 ist der Mittelwert statistisch nicht gesichert.

²³ Preisspiegel für PKW-Stellplatz als Teileigentum bzw. Sondernutzungsrecht



4.3 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Aufgrund der hier vorliegenden typischen Streuung der Kaufpreise je m² Wohnfläche bei untersuchten Kauffällen waren zeitliche und Marktanpassungen zum Wertermittlungsstichtag hinsichtlich erkennbarer werterheblicher Merkmale des Wertermittlungsobjektes sachgerecht möglich. Das Vergleichswertverfahren kann aus Gründen der hier ermittelten Ergebniszuverlässigkeit (vgl. engen Vertrauensbereichs) auf Basis zur Verfügung stehender Daten aus der Kaufpreissammlung direkt zur Ableitung des Verkehrswertes genutzt werden.

4.4 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Fehlende Innenbesichtigung des Sondereigentum Nr. 5

Es entspricht den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass Interessenten ohne Möglichkeit einer Innenbesichtigung des Wohnungseigentums von einem bestehenden Erwerbsrisiko ausgehen und ihr Kaufangebot mit einem Abschlag an durchschnittlich zu erwartende Zustands- und Ausstattungsumstände ausrichten.

Als marktgerecht wird hier ein Abschlag angesehen in Höhe von 10% bezogen auf die marktdurchschnittliche Verhältnisse zu Lage und Objekt entsprechend ermittelter Vergleichswerte für Wohnungseigentum.

Berücksichtigung Baumängeln und Bauschäden

Die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung ggf. zu berücksichtigenden Baumängel und Bauschäden liegen im vorliegenden Wertermittlungsfall nicht vor.

Wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft

Bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen ist auch die wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft zu berücksichtigen. Besonders gilt dies in Fällen, bei denen Regelungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die bei einem Eigentumswechsel einen bzw. keinen Übergang des anteiligen Vermögens der Eigentümergemeinschaft vorsehen. Auch kann eine besonders hohe Rücklage oder eine bereits erfolgte finanzierte, aber noch nicht baulich umgesetzte Modernisierung zu einem erhöhten Wert einer Eigentumswohnung führen.

Die vorliegenden Aufstellungen der WEG-Verwaltung bezüglich Vorschuss incl. Erhaltungsrücklage zeigt keine unüblichen Anhaltspunkte und hat in diesem Fall keinen Werteeinfluss auf den Verkehrswert.



Berücksichtigung im Vergleichswertverfahren

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren:

Tabelle 5: Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		375.300 €
Berücksichtigung der wirtschaftliche Situation der Eigentümergemeinschaft	0% -	0 €
Abzug wg. fehlender Besichtigungsmöglichkeit	10% -	37.530 €
Vergleichswert	rd. =	338.000 €

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Das Vergleichswertverfahren bildet die aktuelle Marktsituation bei hier vorliegend ausreichender Zahl geeigneter Vergleichspreise in naher Umgebung und zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag sehr gut ab und führt zum Verkehrswert. Die allgemeinen Wertverhältnisse und die Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt sowie abweichende Besonderheiten des Objektes wurden sachgerecht berücksichtigt. Weitere, den Wertermittlungszweck entsprechend zu berücksichtigende werterhebliche Umstände sind nicht bekannt und weitere Anpassungen nicht erforderlich.

Die Eigentumswohnung liegt in guter Wohnlage im Ortsteil Striesen-Ost in der LH Dresden. Ein praktikabler, zeitgemäßer Grundriss, eine unterstellte, durchschnittliche Ausstattung und ein Baujahr 2000 der Wohnanlage mit 9 Wohnungen sind weitere wertbeeinflussende Merkmale. Das Sondereigentum an der 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Fahrstuhlanbindung hat mit 98,62 m² eine nachgefragte Größe.

Die ruhige Lage der Eigentumswohnung mit Südwestausrichtung (Wohnzimmer/Balkon) ist für einen 2-3 Personenhaushalt mit guter Erreichbarkeit durch ÖPNV und dem Stadtteilzentrum „Am Schillerplatz“ interessant. Es handelt sich nach Auskunft der WEG-Verwaltung um eine Eigentümergemeinschaft ohne wesentliche Finanzierungsprobleme.

Betrachtung der Ergebnisse

Der Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB für den **97/1.000** Miteigentumsanteil an dem **Grundstück Eisenacher Straße 28 in 01277 Dresden**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss nebst Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz P 5**, wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches und der fehlenden Innenbesichtigung des Sondereigentums), abgeleitet:

Verkehrswert =	Vergleichswert
<i>Wohnungs-Grundbuch von</i>	Striesen, Blatt 8599, BV: Nr. 1
<i>Gemarkung</i>	Striesen
<i>Flurstück</i>	707 // Größe 1.184 m ²
<i>am Wertermittlungsstichtag</i>	18. März 2025



auf einen **Verkehrswert (Marktwert) von 338.000 €**

geschätzt. Der Verkehrswert des Sondereigentums an der Eigentumswohnung Nr. 5 beträgt rd. 3.713 €/m² Wohnfläche (ohne boG bei 98,62 m² Wohnfläche).

Anlagen zum Gutachten

Aktenzeichen: 520 K 191/24

Eigentumswohnung Nr. 5

Eisenacher Straße 28 in 01277 Dresden

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage in der Region.....	2
Anlage 2: Lage im Ortsteil.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums.....	5
Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	6
Anlage 6: Fotodokumentation.....	7

Dieses Anlage umfasst 10 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage in der Region

(nicht maßstabgetreu, Kennzeichnung der großräumigen Lage des Wertermittlungsobjektes)



Abbildung 1: Lage im Großraum Dresden des Sondereigentums Nr. 5

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2025), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil

(nicht maßstabsgetreu, Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Wertermittlungsobjektes)

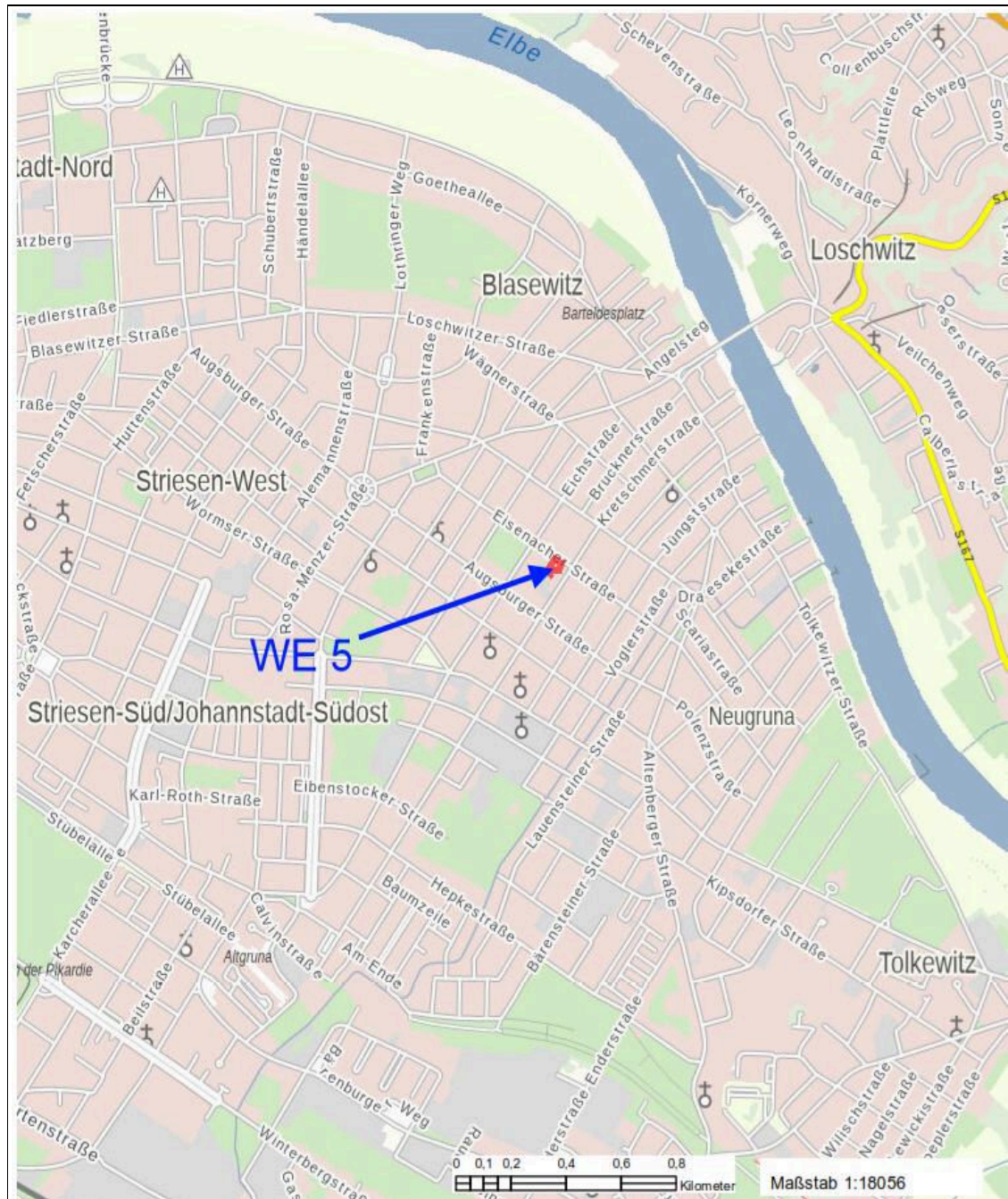


Abbildung 2: Lage des Sondereigentum Nr. 5 im Ortsteil Striesen-Ost von Dresden

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2025), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(nicht maßstabsgetreu, mit farblicher Lage des Wertermittlungsobjektes)

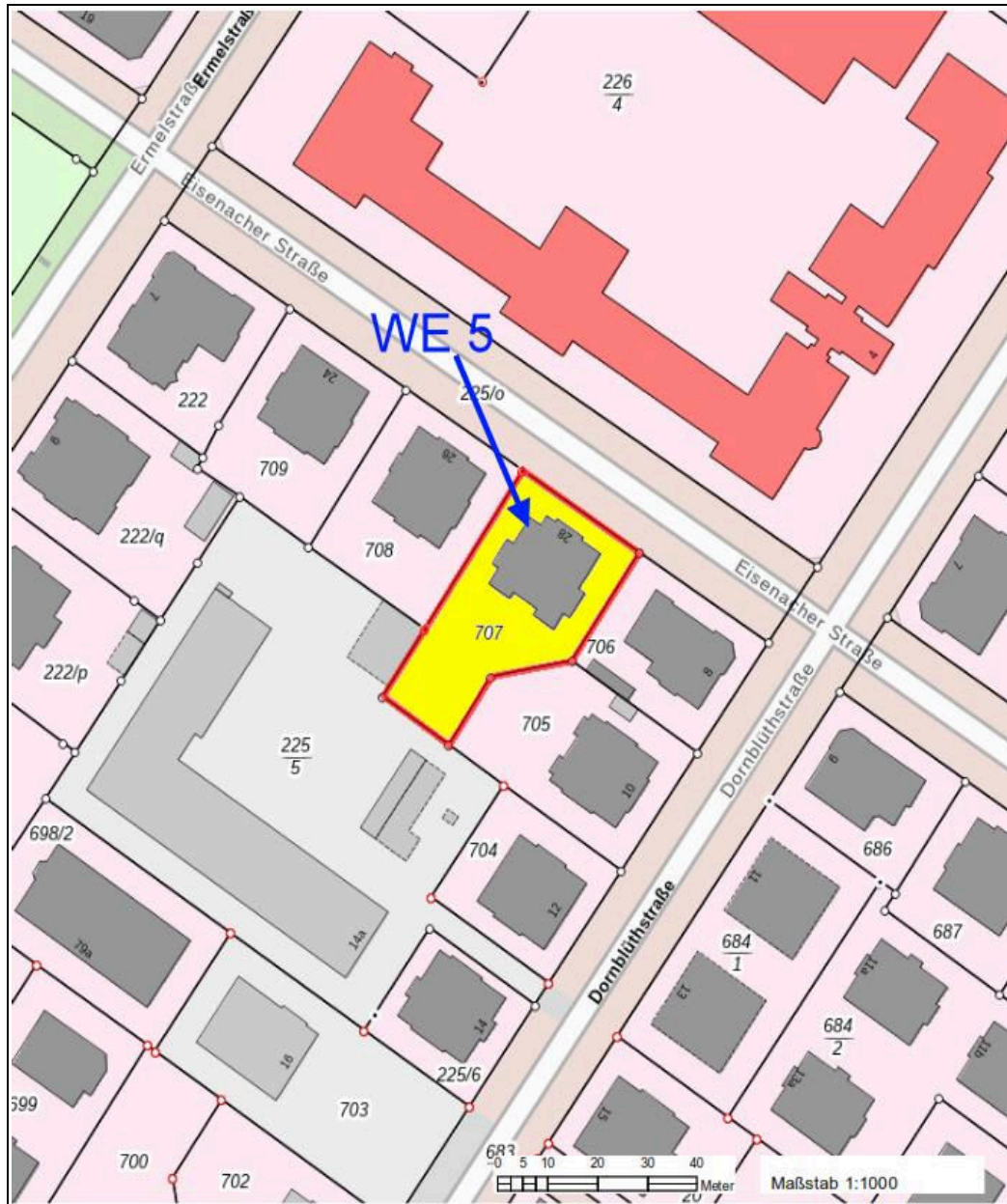


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Lage des Sondereigentum Nr. 5 in einem Mehrfamilienwohnhaus

Qu.: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (2025), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums

Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.04.2000 (ohne Maßstab) mit farbliche Kennzeichnung des Wertermittlungsobjektes

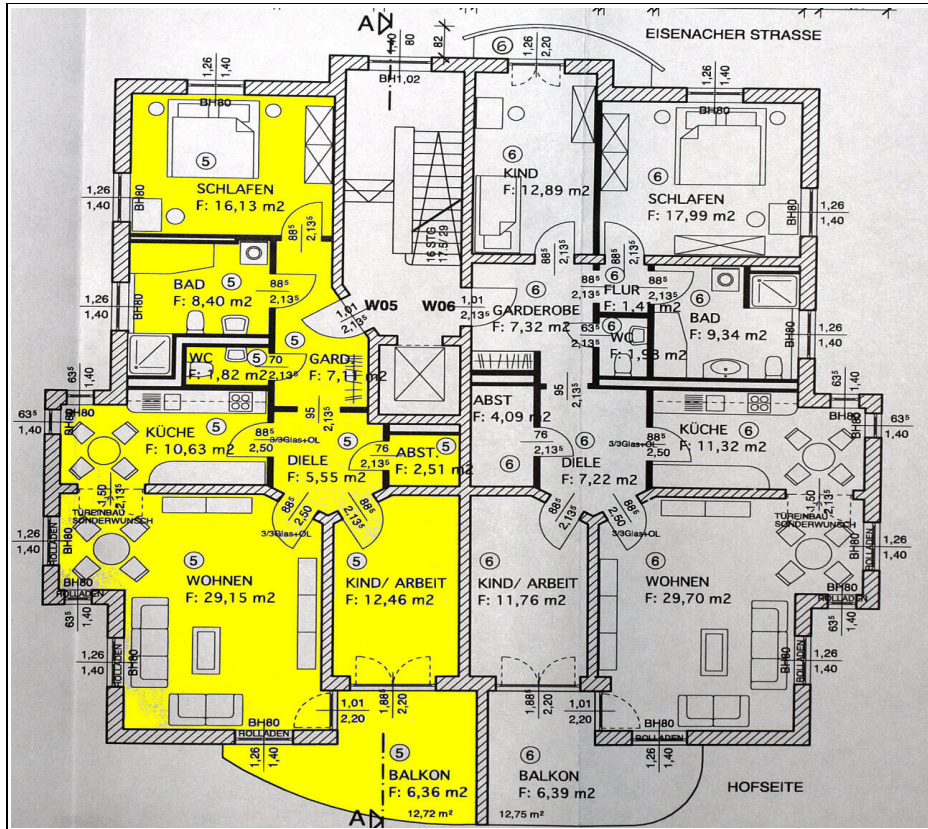


Abbildung 4: Grundriss des Wohnungseigentums Nr. 5 im 2. OG

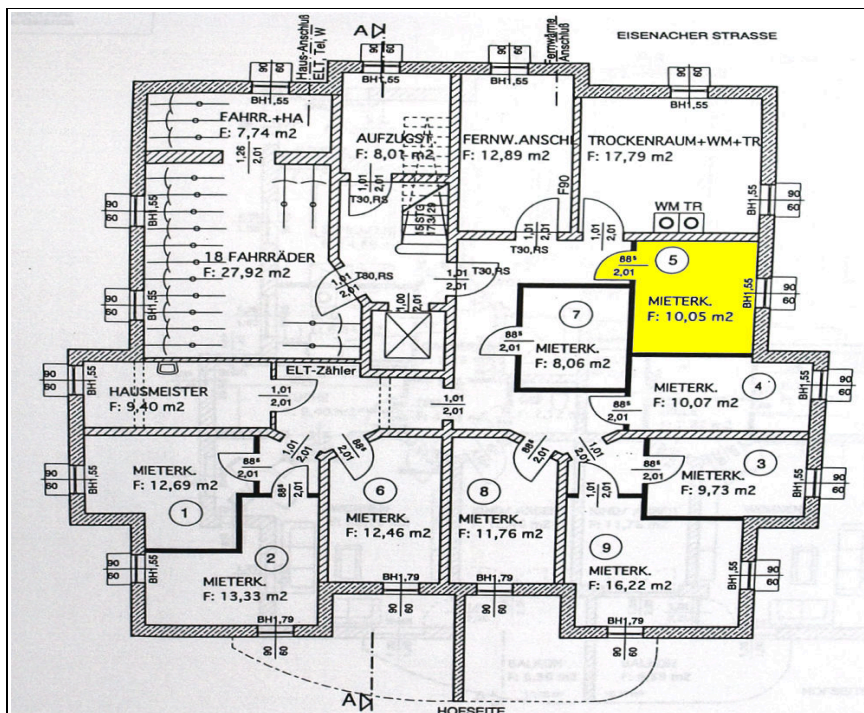


Abbildung 5: Grundriss Kellergeschoss



Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Landeshauptstadt Dresden	Postfach 12 00 20	01001 Dresden	Landeshauptstadt Dresden Bauaufsichtsamt			
Wessel - Hämmerling - Partnerschaft Herr H. Wessel Loschwitzer Str. 32 01309 Dresden						
Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie Frau Moser	Zimmer 6005	Telefon (0351) 4 88 36 75	E-Mail	Datum 18.03.2025
Grundstück:	Eisenacher Straße 28					
Gemarkung/Flurstück:	Striesen - 707					
Vorhaben:	Auskunft Baulasten, Aktenzeichen: 520 K 191/24					
Aktenzeichen:	63/R/AK/01070/25	Eingang:	11.03.2025	vollständig:		
Antragsteller/Bauherr:	Wessel - Hämmerling - Partnerschaft, Herr H. Wessel, Loschwitzer Str. 32, 01309 Dresden					
Auskunft Eintrag Baulast						
Sehr geehrte Damen und Herren,						
zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 11.03.2025 können wir Ihnen mitteilen, dass im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden zu Lasten des oben genannten Grundstückes keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorliegen.						

Abbildung 6: Baulastenauskunft Landeshauptstadt Dresden - Bauaufsichtsamt

Anlage 6: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 7: straßenseitige Ansicht mit SE-Nr. 5 im 2. OG rechts aus Richtung Norden



Abbildung 8: straßenseitige Ansicht des MFH aus Richtung Osten



Abbildung 9: Eingangsbereich des MFH



Abbildung 10: gartenseitige Rückansicht mit SE-Nr. 5 im 2. OG aus Richtung Südwest



Abbildung 11: Lage der Abstellplätze im südwestlichen Grundstücksbereich, Sondernutzungsrecht am Stellplatz P 5 gekennzeichnet (vorletzter Platz links)



Abbildung 12: Eisenacher Straße in Höhe des Sondereigentums Nr. 5 in Richtung Nordwest

Innenansichten



Abbildung 13: Treppenhaus mit Zugang zum SE Nr. 5 (rechts) und in der Mitte zum Fahrstuhl

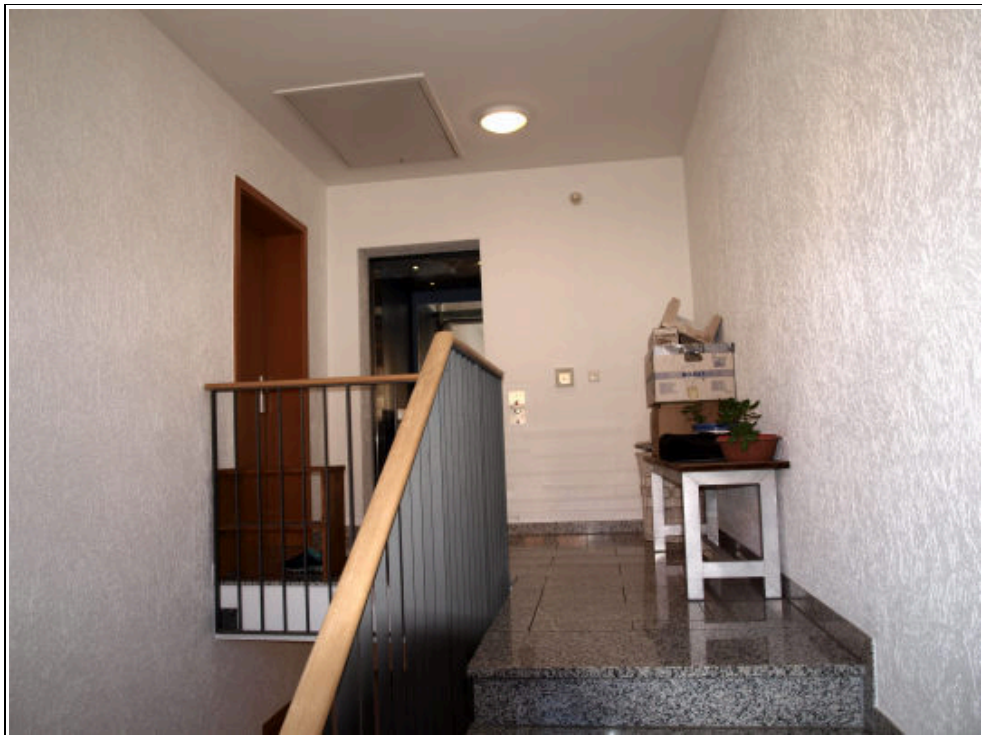


Abbildung 14: Zugang zur Wohnung im Staffelgeschoss (4.OG)