

I  
Dipl.-Ing. **Anett Helff**  
von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellte  
u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

D – 01099 Dresden, Weintraubenstraße 4  
Telefon: 0351 / 1 6068671  
Mobil: 0173 / 73 44 444

Diplombauingenieurin  
Diplomwirtschaftsingenieurin (FH)  
für Immobilienbewertung  
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Dresden

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung  
UST-ID: DE220664154  
Email: [info@immobilienbewertung-helff.de](mailto:info@immobilienbewertung-helff.de)

# W E R T G U T A C H T E N

(Nr. 2025 – 08)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des insgesamt 7,0/1.000 Miteigentumsanteils (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 61 nebst Abstellraum im Kellergeschoss Nr. 61 in

**Lage des Objektes:** 01097 Dresden, Adlergasse 4 und 6; Seminarstraße 3 und 5  
**Gemarkung:** Friedrichstadt **Flurstücke** 142, 143, 144, 145, 147, 148, 149, 150/1  
**Wohnungsgrundbuch:** von Dresden – Friedrichstadt, Blatt 2797, lfd.-Nr.1  
**Eigentümer:** -----  
**Auftraggeber:** Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden  
**Wertermittlungstichtag:** 2025-05-08  
**Aktenzeichen (AZ):** 520 K 240 / 24

**Verkehrswert: 177.400,00€**

**Objektansicht:**



## Gutachtenzusammenfassung

<b>Aktenzeichen:</b>	520 K 240-24
<b>Wohnungsgrundbuch:</b>	von Friedrichstadt, Blatt 2797, lfd.-Nr. 1
<b>Beschreibung:</b>	BVNr.1: 7,0/1.000 MEA an dem Grundstück - Flurstücke: 142 zur Größe von 310,00 m <sup>2</sup> 143 zur Größe von 555,00 m <sup>2</sup> 144 zur Größe von 280,00 m <sup>2</sup> 145 zur Größe von 500,00 m <sup>2</sup> 147 zur Größe von 250,00 m <sup>2</sup> 148 zur Größe von 500,00 m <sup>2</sup> 149 zur Größe von 831,00 m <sup>2</sup> 150/1 zur Größe von 311,00 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.61 zzgl. Abstellraum - im ATP jeweils mit Nr. 61 bezeichnet
<b>postalische Adresse:</b>	Adlergasse 6 in 01097 Dresden
<b>Objektart:</b>	Eigentumswohnung
<b>Wohn- / Nutzfläche:</b>	49,58 m <sup>2</sup> (lt. ATP)
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Sanierung/Modernisierung:</b>	-
<b>Denkmalschutz:</b>	-
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	2025-05-08
<b>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:</b>	2025-05-08
<b>Verkehrswert:</b>	<b>1 7 7 . 4 0 0 , 0 0 €</b>
<b>Wertermittlungsverfahren:</b>	Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV 2021
<b>WEG – Verwaltung:</b>	siehe gesondertes Anschreiben
<b>Vermietungsstand:</b>	vermietet (siehe gesondertes Anschreiben)
<b>Gebäudeversicherung:</b>	siehe gesondertes Anschreiben
<b>Zubehör:</b>	Winkleinbauküche (geschätzter Wert ca. 1.500,00 €)
<b>Energieausweis:</b>	Energiebedarfsausweis mit Gültigkeit bis 2031 (Energiebedarf 47,9 kWh/m <sup>2</sup> *a)
<b>Kurzbeschreibung des Objektes:</b>	vermietete Eigentumswohnung innerhalb einer ca. 2022 errichteten Wohnanlage, bestehend aus einem vier- bzw. fünfgeschossigem Mehrfamilienwohnhaus in repräsentativer Ecklage mit Tiefgarage im zunehmend beliebten Stadtteil Friedrichstadt. Die zu bewertende WE Nr. 61 befindet sich im Eingang Adlergasse Nr. 6 im Erdgeschoss neben dem Treppenhaus links. Die Wohnung verfügt über 2 Wohnräume zzgl. offener Küche, innenliegendem Wannenbad und Flur, sowie einer hofseitig ausgerichteten Terrasse.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I</b> .....	<b>4</b>
1. VORBEMERKUNGEN .....	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN .....	5
<b>TEIL II</b> .....	<b>7</b>
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	7
3.1. Tatsächliche Eigenschaften .....	7
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück.....	9
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....	12
4.1. Allgemeines .....	12
4.2. Ausführung / Ausstattung.....	13
4.3. Außen- / Nebenanlagen.....	14
4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 61 .....	15
<b>TEIL III</b> .....	<b>17</b>
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES .....	17
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	17
5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	18
5.2. Vergleichswertermittlung.....	18
5.3. Bodenwertermittlung .....	19
5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes.....	19
5.4. Ertragswertermittlung.....	22
5.4.1. Ausgangsparameter.....	22
5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes .....	26
6. ERGEBNIS / WERTUNG .....	27
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS .....	28
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	29
10. ANLAGEN.....	30
10.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.).....	30
10.2. Übersichtsplan Stadtteil Friedrichstadt und Umgebung (o. M.).....	31
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000).....	33
10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis .....	34
10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis.....	37
10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise).....	39
10.6.1. Lageplan (o. M.).....	39
10.6.2 Grundriss Gebäudeteil Adlergasse – Erdgeschoss.....	40
10.6.2 Grundriss WE 61.....	41
10.7. Fotodokumentation .....	42
10.7.1. Aussenansichten.....	42
10.7.2 Innenansichten – entfallen .....	46
10.8 Grundbuchauszug - nur Abtlg. II .....	47

## **TEIL I**

### **1. VORBEMERKUNGEN**

Das Wertgutachten (kein Bausubstanzgutachten) wird in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV 2021 erarbeitet. Gegenstand ist ausschließlich das angegebene Grundstück einschließlich der aufstehenden Bauten.

Das Wertgutachten gilt nur für den unter Punkt 2 ausgewiesenen Zweck und für den ausgewiesenen Auftraggeber. Eine Weitergabe des Gutachtens für einen anderen Zweck und Nutzer ist nicht gestattet und schließt eine Haftung der Sachverständigen für daraus folgende Schäden und Ansprüche aus.

Für verdeckte Mängel und Schäden kann die Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe (Fläche) der tatsächlichen entspricht. Der Wert des vorhandenen Aufwuchses an Großgrün und Sträuchern wird mit dem Bodenwert erfasst.

Das Wertgutachten wird unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Sachverständige hat kein persönliches Interesse am Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird zudem die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt sowie, dass die zum Errichtungszeitpunkt gültigen einschlägigen bautechnischen Vorschriften eingehalten worden sind.

Brandschutztechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt. Ebenso wurden keine Untersuchungen zum Schall- oder Wärmeschutz durchgeführt. Das Gebäude wurde auch nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, welche nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten ist ausschließlich zum Zwecke der Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Daher wurden die versteigerungsrechtlichen Besonderheiten beachtet und der Wert des Grundstücks insbesondere unter Nichtbeachtung der in Abteilung II eingetragenen Rechte ermittelt.

Besichtigt wurden Teile des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus); Abstellräume sowie die zu bewertende Wohnung Nr. 61. Fotografische Aufnahmen der Wohnung wurden durch den Mieter nicht gestattet.

Die Datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DSGVO wurden berücksichtigt bzw. eingehalten.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens, auch auszugsweise, durch Dritte bedarf aus urheberrechtlichen Gründen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Das Gutachten enthält insgesamt 47 Seiten, davon 8 Anlagen mit 18 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Adlergasse 4 und <b>6</b> ; Seminarstraße 5 und 7 in 01097 Dresden Landeshauptstadt Dresden; Freistaat Sachsen
Wohnungsgrundbuch:	Gemarkung Dresden – Friedrichstadt, Blatt 2797
Flurstück / Flurstücksgröße:	142 zur Größe von 310,00 m <sup>2</sup> 143 zur Größe von 555,00 m <sup>2</sup> 144 zur Größe von 280,00 m <sup>2</sup> 145 zur Größe von 500,00 m <sup>2</sup> 147 zur Größe von 250,00 m <sup>2</sup> 148 zur Größe von 500,00 m <sup>2</sup> 149 zur Größe von 831,00 m <sup>2</sup> 150/1 zur Größe von 311,00 m <sup>2</sup>
Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer:	-----
Verwaltung:	
• nach WEG:	vorhanden
• Objektverwaltung:	vorhanden
• Zwangsverwaltung:	vorhanden
Mietsituation:	Die Wohnung ist derzeit mit Zwischenmietvertrag befristet vermietet bis zum 31.03.2026.
Auftrag / <b>Beschluss:</b>	2025-02-10 (bei der Sachverständigen eingegangen am 2024-03-12)
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2025-05-08
Teilnehmer am Ortstermin:	für den Eigentümer: - für den Gläubiger: - Frau Helff als Sachverständige sowie die Mieterin
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: → unbeglaubigter GB – Auszug vom 2024-11-28 - vom <del>Eigentümer</del> / Zwangsverwalter zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis
- Gebäudeversicherungsnachweis
- Wirtschaftsplan 2024
- Inbesitznahmebericht
- Mietvertrag
- Bedingungen zur Zwischenvermietung anlagen
- Grundriss Wohnung
- Teilungserklärung

Einsichtnahme in Grundakte: am 2025-03-28

Von der Sachverständigen eingeholte  
Unterlagen:

- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Planungsrechtliche Angaben des Stadtplanungsamtes
- Baubeschreibung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungserklärung (UR. - Nr. 1453 P/2018, 2832 P 2018)
- Auszug aus der Kaufpreissammlung

Gutachterausschuss:

*dienstansässig beim:*  
Städtischem Vermessungsamt Dresden  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Ammonstraße 74 in 01067 Dresden

Bauaufsichtsamt:

*dienstansässig bei der:*  
Landeshauptstadt Dresden  
Ammonstraße 74 in 01067 Dresden

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 2025-05-08 (Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsgrundlagen: s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

## TEIL II

### 3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

#### 3.1. Tatsächliche Eigenschaften

**Dresden** ist die Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen. Sie liegt nordwestlich des Elbsandsteingebirges und an der Nordabdachung des Osterzgebirges sowie am Übergang vom Ober- zum Mittellauf der Elbe in der Dresdner Elbtalweitung, der letzten durchbruch- und grabenartigen Tallandschaft des Flusses.

Dresden ist das politische und kulturelle Zentrum des Freistaates Sachsen. Es hat den Status einer kreisfreien Stadt, ist Sitz des Regierungsbezirks Dresden und zahlreicher Hochschulen. Dresden bildet den Kern des gleichnamigen Ballungsgebietes in Mitteleuropa und ist dadurch Verkehrsknotenpunkt und ein wirtschaftliches Zentrum. Zusammen mit den Ballungsräumen Chemnitz-Zwickau sowie Leipzig-Halle bildet dieser Ballungsraum die „Metropolregion Sachsendreieck“. Der Anteil der Arbeitslosen lag in Dresden im Juli 2024 bei 6,8 % und damit etwas über dem sächsischen Durchschnitt von 6,6%. Der Kaufkraftindex lag in 2023 in Dresden bei 94,3 pro Einwohner.

Die **Friedrichstadt** ist ein linksseitig der Elbe gelegener Stadtteil Dresdens und gehört zum Ortsamtsbereich Altstadt, bildet aber eine eigene Gemarkung. Die Friedrichstadt zählt zu den Dresdner Vorstädten. Die Friedrichstadt ist geprägt durch das denkmalgeschützte Krankenhaus, die wenigen erhalten gebliebenen Gebäude des Vorwerkes und das technische Rathaus am Verschiebebahnhof Dresden-Friedrichstadt. Als eine der wenigen intakt gebliebenen Straßen in Innenstadtnähe, hat die Friedrichstraße zahlreiche Wohnhäuser dieser Stilrichtung, die unter Denkmalschutz stehen. In Friedrichstadt befindet sich außerdem der Alberthafen mit dem weithin sichtbaren Gebäude der Dresdener Mühle oder Hafenmühle.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Dresden: ca. 572.000 Einwohner (12/2023)  
Stadtbezirk Altstadt: ca. 60.800 Einwohner  
Stadtteil Friedrichstadt: ca. 11.500 Einwohner

Verkehrslage des Ortes: Entfernungen:  
Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 6 Fahrminuten mit dem ÖPNV mit den Straßenbahnlinien 1, 2 und 10;  
Verkehrsanbindung:

- BAB 4, AST Dresden – Altstadt ca. 5 km in nordwestlicher Richtung;
- BAB 17 AST Dresden – Südvorstadt ca. 9 km in westlicher Richtung über die BAB 4;
- Bundesstraßen B 6 und B 173 führen direkt durch den Stadtteil

Entfernung zum Ortszentrum: ca. 1,0 – 1,5 km entfernt

Vorhandene Infrastruktur: im Ortsteil Friedrichstadt in für ein 11.500 EW umfassendes Stadtteil ausreichendem Maße vorhanden:

soziale Einrichtungen / medizinische Versorgung:

- umfassende Angebote durch Krankenhaus Friedrichstadt in ca. 300 m Entfernung

Bildungseinrichtungen:

- sämtliche Schularten in reichlicher Anzahl vorhanden (Grund-, Mittelschulen und Gymnasium)

Versorgung:

- Supermärkte, Discounter sowie Einzelhandel fußläufig erreichbar

Gastronomie / Tourismus:

- zum kulturellen und touristisch sehr gut ausgestatteten Zentrum der Stadt sind es nur wenige Gehminuten

Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs: in unmittelbarer Nähe

Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln: Bahn: ca. 200 m (Bahnhof Dresden – Mitte)  
Bus / Straßenbahn: bis max. 200 m  
Flughafen: ca. 13 km (Dresden – Klotzsche)  
ca. 120 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)

Entfernung z. Dienstleistungseinrichtungen: in unmittelbarer Nähe

Wohnlage: mittel (lt. aktuellem Mietspiegel 2025)

Art der Umgebungsbebauung: geschlossene Straßenzüge in IV - V geschossiger Bauweise (Mehrfamilienhausbebauung, tlw. Wohn- und Geschäftshäuser); das Wertermittlungsobjekt gehört zu einem 2022 fertiggestellten Wohnkomplex; auf der gegenüberliegenden Straßenseite dominieren überwiegend sanierte und modernisierte Mehrfamilienwohnhäuser der Jahrhundertwende 19.-20. Jahrhundert; sehr dichte Bebauung

Immissionen: keine

Topographische Lage: eben

Gestalt / Form: unregelmäßig - Eckgrundstück  
Straßenfrontlänge - Adlergasse: ca. 90 m  
Straßenfrontlänge – Seminarstraße: ca. 63 m  
Grundstückstiefe: ca. 64 m

Erschließungszustand

Adlergasse:

a) Straßenart: Anwohnerstraße mit sehr mäßigem Ziel- und Quellverkehr

- b) Straßenausbau: zweispurig Asphalt; Parken am Fahrbahnrand einseitig beengt möglich; Gehwege beidseitig mit Natursteinpflaster bzw. großformatigen Natursteinplatten
- c) Straßenbeleuchtung: vorhanden
- d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße: gleichhoch

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

- a) Trinkwasser: vorhanden
- b) Elektroenergie: vorhanden
- c) Erdgas: vorhanden
- d) Telefon: vorhanden
- e) Schmutzwasser: vorhanden
- f) Löschwasser: nicht erkundet
- g) Entertainment: Kabel, Internet und DSL über örtliche Medienträger vorhanden

Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken:

keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke nicht erkennbar,

Baugrund - und Grundwasserverhältnisse: normaler tragfähiger Baugrund wird unterstellt

*Anmerkung:*

*Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Siehe auch Auskunft aus dem Altlastenkataster, Punkt 3.2*

### 3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2024-11-28 mit folgender Bezeichnung:

Wohnungsgrundbuch v. Dr. - Friedrichstadt Blatt 2797:  
Bestandsverzeichnis:  
Miteigentumsanteil: 7,0/ 1.000  
Gemarkung: Friedrichstadt  
Flurstücke: 142 mit 310 m<sup>2</sup>  
143 mit 555 m<sup>2</sup>  
144 mit 280 m<sup>2</sup>  
145 mit 500 m<sup>2</sup>  
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche  
Lage: Adlergasse 4 und 6  
Gemarkung: Friedrichstadt  
Flurstücke: 147 mit 250 m<sup>2</sup>  
148 mit 500 m<sup>2</sup>  
149 mit 831 m<sup>2</sup>  
150/1 mit 311 m<sup>2</sup>  
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche  
Lage: Seminarstraße 5 und 7  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 61 und dem Abstellraum Nr. 61 lt. Aufteilungsplan

- Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Abtlg II:  
Ifd.-Nr. 2,3,4,5 (nur lastend auf den Flurstücken 148 und 149)
- Grunddienstbarkeit (temporäres Abfallbehältertransportrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 146
  - Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 104/1 und 150/2
  - Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Landeshauptstadt Dresden
  - Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht samt Zugangs- und Zufahrtsmitbenutzungsrecht, Gehrecht) für die Ventar Immobilien GmbH

Sämtliche Eintragungen sind gleichrangig. Die eingetragenen Rechte beeinflussen die Bebaubarkeit des Grundstücks auf dem sich die zu bewertende Wohnung befindet nicht, da das Grundstück abschließend bebaut ist. Es handelt sich hier um eine Mehrfamilienwohnanlage mit im Hof angelegten Geh- und Fahrwegen, der Einfluss der Rechte ist demnach zu vernachlässigen und als wertneutral zu betrachten.

*Anmerkung:*

*Siehe auch Anlage 10.8 sowie Lageplan Anlage 10.6.1 – blau schraffierte Fläche*

Ifd.-Nr.7:

- Zwangsversteigerungsvermerk (AZ:520 K 240-24) eingetragen am 2024-11-28
- Zwangsverwaltungsvermerk (AZ: 520 L 21-24) eingetragen am 2024-11-28

Abtlg III: nicht wertrelevant

*Anmerkung:*

*Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: folgende Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Auskunft vom 2025-03-10)
- Baulastblatt 104: Flurstück 145 Vereinigungsbauast mit Flurstücken 146, 147,148
  - Baulastblatt 106: Flurstück 147 Vereinigungsbauast mit Flurstücken 145,146,148
  - Baulastblatt 107: Flurstück 148 Vereinigungsbauast mit Flurstücke 145, 146 147

Die eingetragenen Baulasten sind als wertneutral zu betrachten. Es handelt sich hier um Balkonanbauten auf dem Flurstück 146. Die Flurstücke 145,147 und 148

wurde nach Eintragung der Baulast erst bebaut. Es wird unterstellt, dass bei der Bebauung die vorhandenen Baulasten berücksichtigt wurden.

*Anmerkung:*

*Siehe auch Anlage 10.4 – vollständiger Wortlaut und Lageplan*

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

folgende Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster SALKA nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Auskunft vom 2024-04-02)

- keine Eintragungen, die Flurstücke 142, 143, 144, 145, 147, 148 149 betreffend
- Flurstück 150/1 als Altlastenverdachtsfläche registriert (Standort ehemaliger Automobilwerkstätten von Beginn des zweiten Weltkrieges bis 1985) kann eine Kontamination des Bodens nicht ausgeschlossen werden.

Dieser Umstand kann ebenfalls als wertneutral betrachtet werden. Es wird unterstellt, dass bei der Bebauung des betroffenen Flurstücks entsprechende Maßnahmen durchgeführt wurden.

*Anmerkung:*

*Siehe auch Anlage 10.5 – vollständiger Wortlaut und Lageplan*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt

Rechtmäßiges Eigentum Dritter:

keines bekannt; auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt

Grundstücksbezogene Versicherungen:

Versicherungsschutz vorhanden (siehe gesondertes Anschreiben)

*Anmerkung:*

*Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.*

Umlegungs-, Flurbereinigungs-,  
verfahren:

das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich der Stadt, es ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

eingetragen als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

(Quelle: Themenstadtplan von Dresden, Aufruf vom 2025-05-09)

Darstellung im Bebauungsplan oder  
Vorhaben- u. Erschließungsplan:

kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

(Quelle: Themenstadtplan von Dresden, Aufruf vom 2025-05-09)

Gestaltungssatzung:	Lage im Gebiet G-01 Gestaltungssatzung Dresden-Friedrichstadt – Historische Friedrichstadt, In Kraft getreten am 2017-06-30 (Quelle: Themenstadtplan von Dresden, Aufruf vom 2025-05-09)
Sanierungssatzung::	Lage im förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Dresden S-11, Dresden Friedrichstadt“, welches mit Wirkung vom 03.01.2024 aufgehoben wurde.
Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:	Bauland (baureifes Land)
Sanierungssatzung:	nicht zutreffend
Naturschutz:	nicht geprüft

## 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 4.1. Allgemeines

Das Grundstück, auf dem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, ist mit einem vier- bzw. fünfgeschossigem Mehrfamilienwohnhaus in repräsentativer Ecklage mit Tiefgarage bebaut. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Seminarstraße, ebenso der Zugang bzw. die Zufahrt zum Hof. Die offiziellen Zugänge zu den einzelnen Treppenhäusern befinden sich ebenfalls hofseitig. Die straßenseitigen Zugänge fungieren nur als Nottüren. Die zu bewertende WE Nr. 61 befindet sich im Eingang Adlergasse Nr. 6 im Erdgeschoss neben dem Treppenhaus links.

Die Beschreibung des Objektes erfolgt so, wie es für die Datenherleitung zur Wertermittlung erforderlich ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe oder Eigenschaften des Grund und Bodens eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern bzw. Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Die folgende Beschreibung basiert auf der Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie auf den Angaben aus der Baubeschreibung zur Teilungserklärung bzw. Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Angaben wurden vor Ort so weit als möglich überprüft und für die Wertermittlung als richtig unterstellt.

Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann somit nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Art des Gebäudes:	geschlossenes Mehrfamilienensemble vier- bzw. fünfgeschossig
Baujahr:	2021/ 2022
Zeitraum / Art und Umfang der Sanierung / Modernisierung:	entfällt, da Neubau
Wohneinheiten:	115 mit je einem Abstellraum

Vermietungsrate: Vollvermietung bzw. Eigennutzung

## 4.2. Ausführung / Ausstattung

### • Gebäudeaufbau

Konstruktionsart: Massivbau  
Gründung / Fundamente: Streifenfundamente aus Beton  
Umfassungswände: KG: Stahlbeton mit Isolieranstrich bzw. Sperrbeton  
EG - DG: Mauerwerk (Kalksandstein)  
Dachform, -konstruktion: Flachdach  
Dacheindeckung: Bitumenabdichtungsbahnen  
Dachdämmung: Dampfbremsbahn XPS-Dämmung (begehbar)  
Dachentwässerung: vorgehangene Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech  
Aussenbekleidung  
- Fassade: Wärmedämmverbundsystem aus EPS-Hartschaumplatten mit mineralischem Putz  
- Balkone: Stahlbetonkragplatte mit thermischer Trennung, Geländer: Metallbau mit Korrosionsschutz und Farb-anstrich  
Brüstungen: Glas

### • Gebäudeausbau

Innenwände:  
- tragend: Kalksandstein  
- nicht tragend: Trockenbauständerwände  
- Wohnungs- u. Treppenhaustrennwände: Beton bzw. KSV – Mauerwerk oder Ziegelmauerwerk  
Geschossdecken: Stahlbetonmassivdecken;  
Treppenhaus: Stahlbetonfertigteiltreppenlauf mit Sichtbeton oder Granitfliesen; Stahlgeländer mit Handlauf  
Fußböden: UG: schwimmender Zementestrich auf Feuchtigkeits-isolierung mit Betonanstrich  
Treppenhaus: Granitfliesen  
EG – DG:  
• *Wohnbereiche:* Laminat  
• *Nassbereiche:* Fliesenbelag  
• *Küchen:* Fliesenbelag  
Wandflächenbehandlung: einlagiger Fertigputz tapezier- und streichfähig  
Treppenhaus: Rauputz  
Wohnbereiche: Rauhfasertapete mit Anstrich,  
Küchen: Fliesenspiegel  
Bäder: Fliesen (raumhoch)  
Deckenflächen: Sichtbeton mit gespachtelten Fugen  
Fenster: Kunststoff mit Dreifachverglasung; straßenseitige Fenster mit Schallschutz IV, übrigen Klasse II oder III  
Fensterbänke: innen: Werzalit; aussen: Aluminiumabdeckungen,  
Türen: Kellergeschoss:  
Brandschutztüren: Stahltüren T 30,  
Rauchschutztüren: Stahltüren T 90  
Tiefgarage: elektrisches Rolltor  
Hauseingangstüren: Kunststoff mit Glasausschnitten

Wohnungstüren: 1 – flügelig (Massivholz),  
Wohnungsinnentüren: 1 – flügelig (Massivholz tlw. mit  
Lichtausschnitten); zentrale Schließanlage

• **Haustechnik**

Elektroinstallation: zeitgemäße reichliche Ausstattung (VDE – Norm gerecht); elektrisch betriebene bedienbare Rolläden  
Sanitärinstallation: KW - / WW – Anschluss im Bad bzw. Küche; Bäder: mit Wanne oder bodengleicher Dusche, HWT, WC und WM-Anschluß;  
Heizung / Warmwasserversorgung: Fernwärmeanschluss; Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen; Wandthermostate, Bäder zusätzlich mit Handtuchheizkörper  
Warmwasserversorgung: über Heizung (WW – Speicher)  
Technische Gemeinschaftseinrichtungen: Videogegensprechanlage; Briefkastenanlage;  
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum: Fahrstuhlanlage (Tiefgarage – DG)  
Energetische Situation: Energieausweis mit Gültigkeit bis 2031 mit folgenden Energiebedarfskennwerten vorhanden:

- Endenergiebedarf: 47,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Primärenergiebedarf: 12,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

*Anmerkung:*

*Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden von der Sachverständigen nicht durchgeführt.*

**4.3. Außen- / Nebenanlagen**

Zuwegung: mit Granitpflaster befestigte Zuwegung zum Innenhof (gleichzeitig Feuerwehrrzufahrt);  
Rampe zur Tiefgarage als Betonfahrbahn ausgebildet

Freiflächen: Geh- und Fahrwege auf dem Grundstück versickerungsfähig ausgebildet bzw. ausgeführt (Betonpflaster bzw. Betongittersteine);  
Müllplatz eingefriedet und mit Betonsteinpflaster befestigt;  
übrige Freiflächen begrünt und mit vereinzelt Baum- und Hecken sowie Blütensträuchern bepflanzt sowie als Kinderspielplatz gestaltet;

Einfriedung: überwiegend Grenzbebauung

Nebengebäude: überdachte abschließbare Fahrradständeranlage

#### 4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 61

Lage im Objekt:	im Hauseingang Adlergasse 6, im Erdgeschoss vom Treppenhaus links
Bezeichnung:	Sondereigentum Wohnung Nr. 61
Größe:	49,58 m <sup>2</sup> ≈ 50,00 m <sup>2</sup> (laut Aufteilungsplan - ATP)
Anzahl der Räume:	2 Räume zzgl. bodengleichem Duschbad Wannenbad, Flur, offener Küche, Abstellbereich sowie einer hofseitig ausgerichteten Terrasse
Raumaufteilung u. Ausrichtung:	sämtliche Wohnräume sind hofseitig nach Norden ausgerichtet; Bad innenliegend; Küche offen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig und praktisch
Barrierefreiheit:	gegeben
Belichtung / Besonnung:	in den Sommermonaten – ausreichend, in den Wintermonaten – mangelhaft, Hauptwohnflächen nach Norden, auf Grund der Erdgeschoss- und Ecklage bekommt die Wohnung zu keiner Jahreszeit Sonnenlicht
Wohnwert:	gut
Sondernutzungsrechte:	an der dem Wohnzimmer vorgelagerten Terrasse
Hausgeld:	keine aktuellen Angaben

*Anmerkung:*

*Die Höhe des Hausgeldes incl. der Instandhaltungsrücklage hat keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswerts. Etwaige Forderungen werden außerhalb des Verkehrswerts reguliert.*

Zubehör:	Einbauküche in L-form bestehend aus: 3 Unterschränke, 3 Oberschränke, Eckteil, Herd mit Abzugshaube, Kühlgefrierkombination, Spüle, Mikrowelle, E-Geräte sämtlich Fabrikat BOSCH, Alter ca. 3 Jahre, Wert ca. 1.500 €.
----------	---

Erträge aus Gemeinschaftseigentum:	keine bekannt
------------------------------------	---------------

Allgemeinbeurteilung / bauliche Mängel u. / o. Schäden:

Gemeinschaftseigentum:

nach Inaugenscheinnahme und dem Alter des Gebäudes entsprechend guter baulicher Zustand und auch Ausstattungsstandard; abnutzungsbedingter leichter Instandhaltungsstau erkennbar; insgesamt

gepflegtes Objekt ohne erkennbaren Sanierungs- und /  
oder Modernisierungstau

**Sondereigentum WE 61:**

Nach Inaugenscheinnahme keine Mängel oder bauliche  
Schäden erkennbar

## TEIL III

### 5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch (Bundesgesetzblatt vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), § 194 wie folgt definiert:

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

#### 5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26), das Ertragswertverfahren (§§ 31 – 34) und Sachwertverfahren (§§ 35 – 39) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Vergleichbar sind Grundstücke dann, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) hinreichend übereinstimmen oder durch Zu – oder Abschläge vergleichbar gemacht werden können. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Der Ertrag ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere: Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; mietrechtliche Bindungen; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.)

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind.

Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35 – 39 ImmoWertV wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

### 5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die wertmäßige Einordnung von Wohneigentum am Immobilienmarkt erfolgt üblicherweise über den relativen Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche.

Bei einer ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen von Eigentumswohnungen, welche hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen, ist das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ergab eine telefonische Vorabanfrage beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Meißen, dass für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag eine unzureichende Anzahl an Vergleichspreisen mit entsprechender Ausweisung von wertbeeinflussenden Merkmalen vorlag.

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen kann keine verwertbare Durchführung des Vergleichswertverfahren ermöglicht werden. Daher wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung auf Grundlage des Ertragswertes abgeleitet.

### 5.2. Vergleichswertermittlung

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** sind Kaufpreise solcher Eigentumswohnungen heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Hierzu wurden den zuständigen Gutachterausschüssen die Aufträge erteilt, Vergleichsfälle bekannt zu geben.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Landeshauptstadt Dresden für den Erhebungszeitraum 01.01.2024 – 08.05.2025 für die Gemarkungen der Stadt Dresden mit folgenden Selektionskriterien:

- Bauperiode: 2020-2025
- Bauweise: geschlossen
- Teilmarkt: Weiterverkauf
- Gebäudeart: MFH / WGH
- Anzahl d. Vollgeschosse: IV – V
- Wohnfläche: 40 – 60 m<sup>2</sup>
- Geschosslage: EG - 1. OG
- Balkon / Terrasse: ja
- Fahrstuhl: ja

ergab folgende Auskunft:

Alle folgenden Kauffälle wurden um Garagen, Stellplätze, und ggf. Inventar bereinigt. Alle Wohnungen besitzen einen Balkon oder eine Terrasse sowie einen externen Abstellraum. In sämtlichen Gebäuden ist eine Fahrstuhlanlage vorhanden. Die Gebäude haben alle 4 bis 5 Geschosse.

lfd.-Nr.	Lage	V-datum	Gebäudeart	Baujahr	Geschosslage	WF (m²)	ber. KP (€)	KP (€/m²)
			<b>Bauweise</b>					
1	Altonaer Str.	29.08.2024	MFH / g	2017	1.OG	46,00	155.000,00	3.369,57
2	Seminarstr. /Adlergasse	26.07.2024	MFH / g	2020	1.OG	64,00	259.000,00	4.046,88
3	Maxim-Gorki-Str.	06.11.2024	MFH / g	2020	1.OG	70,00	260.000,00	3.714,29
4	Carrierastr.	02.12.2024	MFH / g	2017	EG	62,00	218.000,00	3.516,13
5	Seminarstr. /Adlergasse	13.03.2025	MFH / g	2020	EG	51,00	182.500,00	3.578,43
					<b>arithm. Mittel</b>			<b>3.645,06</b>
					<b>Median</b>			<b>3.578,43</b>
					<b>Standardabweichung</b>			<b>513,04</b>
					<b>Variationskoeffizient in %</b>			<b>0,14</b>
					<b>X(min) 1 Sigma</b>			<b>3.132,02</b>
					<b>X(max) 1 Sigma</b>			<b>4.158,09</b>

5 Kauffälle sind für eine repräsentative Vergleichswertermittlung relativ aussagekräftig, so dass das Vergleichswertverfahren zur Wertfindung herangezogen werden kann. Hierbei wird sich auf den aussagekräftigeren Median gestützt. Zumal der Median dem Verkaufsfall entspricht, der dem Bewertungsstichtag am nächsten liegt, zur Wohnanlage des Bewertungsobjektes gehört und sich in Erdgeschosslage befindet.

Vergleichswert: **3.578,43 €/m² \* 49,58 m² = 177.418,55 € ≈ 177.400,00 €.**

### 5.3. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu gelangen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden – **unmittelbarer Preisvergleich**. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden – **mittelbarer Preisvergleich**.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

#### 5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich):

⇒ **Grundstücksanpassung:**

Bei dem angesetzten Bodenrichtwert handelt es sich um einen Wert, der sich auf die Region bezieht, in der das Bewertungsobjekt liegt. Somit sind die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beurteilenden Zustandsmerkmale wie:

- Lage
- Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße und –zuschnitt
- Oberflächengestalt und Baugrundverhältnisse
- Erschließung und Infrastruktur

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

⇒ **Basis:**

Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich): Internetauskunft auf [www.boris-sachsen.de](http://www.boris-sachsen.de), bestätigt durch telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden

Das Grundstück auf dem sich die zu bewertende Wohnung befindet liegt in einem Sanierungsgebiet, welches bereits aufgehoben ist. Es wurden jedoch noch keine Bodenrichtwerte bestimmt. Aus diesem Grund gestattet der Gesetzgeber sich an benachbarten Bodenrichtwertzonen, die in ihrer baulichen Art und Weise dem Bewertungsgrundstück ähnlich sind zu orientieren.

In südöstlicher Richtung in ca. 200 Entfernung befindet sich eine geeignete Bodenrichtwertzone Nr. 4344. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

**Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

<b>Bodenrichtwertzone</b>	4344
<b>Stichtag:</b>	01.01.2025
<b>Wert (€/m²):</b>	1.800 (baureifes Land)
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnbaufläche
<b>Ergänzung:</b>	Mehrfamilienwohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser
<b>Bauweise:</b>	geschlossen
<b>Vollgeschosse:</b>	V
<b>wGFZ:</b>	3,5

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 1.800 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	08.05.2025	× 1,00	<b>E 1</b>
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.800,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	

Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
Geschosszahl	V	V	× 1,00	
Ergänzung	WGH / MFH	MFH	× 1,00	
wGFZ	3,5	4,00	× 1,126	<b>E 3</b>
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 2.027 €/m <sup>2</sup>	
<b>IV. Ermittlung des Baulandanteils</b>				
abgabefreier relativer Bodenwert			= 2.027 €/m <sup>2</sup>	
3.537 m <sup>2</sup>			× 3.537 m <sup>2</sup>	
vorläufiger abgabefreier Bodenwert			= 7.169.499 €	
7 / 1.000 MEA			= 50.186,49 €	
<b>Bodenwert MEA</b>			<b>≈ 50.200,00 €</b>	

**E 1**

Keine Wertabhängigkeit über diesen Zeitraum ableitbar

**E 2**

Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Bodenrichtwerte an die zu bewertende Grundstücksgröße, herausgegeben vom GAA der Landeshauptstadt Dresden:

lageangepasster BRW (€/m<sup>2</sup>) = 1.800;

WGfZ<sub>BRW</sub> = 3,5

WGfZ<sub>Bewertungsgrundstück</sub> = 4,0<sup>1</sup> ⇒ UK 1,126<sup>2</sup>

**E 3**

In einer Nebenrechnung anhand vorhandener Grundrisse überschläglich ermittelt.

<sup>1</sup> überschläglich anhand vorhandener Grundrisse ermittelt

<sup>2</sup> Quelle: interaktive Bodenrichtwertkarte im Themenstadtplan auf [www.dresden.de](http://www.dresden.de)

## 5.4. Ertragswertermittlung

Wie bereits unter Pkt. 5.1. erläutert, ist der Ertragswert die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodens. Mit dem Ertragswert wird also aufgezeigt, welches Kapital aus dem Grundstück sich nach dem ortsüblichen Mietniveau rentierlich verzinst. Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert, der als stichtagsbezogener Zeitwert definiert ist, bestimmt sich somit der Höhe nach maßgeblich durch die in die Zukunft gesetzten Erwartungen.

### 5.4.1. Ausgangsparameter

#### • **Mieteinnahmen (Rohertrag vgl. §31 ImmoWertV2021)**

Die zu bewertende Wohnung ist derzeit mit einem gewerblichen Zwischenmietvertrag bis zum 31.03.2026 vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, respektive 446 €/Monat und liegt damit leicht unter dem ortsüblichen Mietniveau.

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete liegt nach Mietspiegel 2025 bei 10,67 €/m<sup>2</sup> in einem Spannenbereich von 9,18 €/m<sup>2</sup> und 12,27 €/m<sup>2</sup>.

Der Mietvertrag des Mieters mit dem Endmieter läuft auf unbestimmte Zeit. Die Kaltmiete beträgt hier 10,00 €/m<sup>2</sup> und liegt somit im oben genannten Spannenbereich.

Für die Ertragswertermittlung wird die Kaltmiete aus dem Vertrag mit dem Endmieter zu Grund gelegt, so dass sich folgender maßgebender Ertrag ergibt:

TABELLE 1: TE NR. 61

Mieteinheit	WF rd. in m <sup>2</sup>	Ø Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	monatlich in €	jährlich in €
WE 61	49,58	10,00	495,80	5.949,60
<b>Gesamtsumme</b>		<b>rd.</b>		<b>5.950,00</b>

Die jährliche Kaltmiete (Rohertrag) für die Wohnung beträgt somit rd. **5.950,00 €**.

#### • **Bewirtschaftungskosten**

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Soweit die Bewirtschaftungskosten (BWK) im Einzelfall nicht konkret ermittelt werden können, sind Erfahrungssätze zugrunde zu legen. Für diese Wertermittlung erfolgt die Kalkulierung der Bewirtschaftungskosten nach den Vorgaben der Ertragswertrichtlinie („Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes – EW-RL“ vom 12. 11. 2015), welche in die Anlage 3 zur ImmoWertV2021 übernommen wurde. Als Grundlage der nachstehend aufgeführten Werte zeichnen dabei weiterhin die überwiegend auch in der Praxis verwendeten Angaben aus der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. 10. 1990, zuletzt geändert am 23. 11. 2007.

Zu Vermeidung von Wertsprüngen durch die in § 26 Abs. 4 und § 28 Abs. 5 a der II. BV vorgeschriebene dreijährige Anpassung wird bei den BWK nach EW-RL eine jährliche Anpassung vorgenommen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit einem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland geändert hat. Diese Wertfortschreibung ist in den angewendeten Werten bereits berücksichtigt.

Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind demzufolge gemäß Anlage 3 ImmoWertV:

### **1. Verwaltungskosten...**

...sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

⇒ hier gewählt: je Wohneinheit **420 € / Jahr**

### **2. Instandhaltungskosten...**

...sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

⇒ hier gewählt: je Wohneinheit **13,80 € / m<sup>2</sup>**

### **3. Mietausfallwagnis...**

...ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

⇒ hier gewählt: je Wohneinheit **2 % des jährlichen Rohertrages**

### **Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten:**

aus 1. Verwaltung (Wohneinheit)	1 WE	*	420 €	=	420 €
aus 2. Instandhaltung (Wohneinheiten)	13,80 €/m <sup>2</sup>	*	49,58 m <sup>2</sup>	=	684 €
aus 3. Mietausfallwagnis (Wohneinheiten)	2%	*	5.950 €	=	119 €

---

**Summe (gerundet)** = **1.223 €**

(20,55% des Rohertrages)

### **• Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz (LGZ) gemäß § 21 Absatz 2 ImmoWertV wie folgt definiert: 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 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz 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.

Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz dient beim Ertragswertverfahren insbesondere der Marktanpassung. Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art und Lage des Grundstücks auf dem regionalen Markt zu bestimmen.

Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Dresden erfolgt gestaffelt nach Grundstückstyp, Bauweise, Baujahr sowie Restnutzungsdauer. Für den konkreten Bewertungsfall werden keine Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt Wohnungseigentum / Weiterverkauf veröffentlicht, da im ausgewerteten Geschäftsjahr keine Objekte veräußert wurden.

Für alle Objekte ab den Baujahren 1990 – 2022, unabhängig von der oben aufgeführten Staffelung wurden folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

**TABELLE 6: ERMITTELTE LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE**

Grundstückstyp	Baujahr	Restnutzungsdauer	LGZ – Spanne	Ø	Median
ETW	1990 – 2022	alle	0,54 – 5,50	2,47	2,47

Die Spannenbreite der Zinssätze des Gutachterausschusses liegen 30 ausgewertete Kauffälle zu Grunde, so dass sie vergleichsmäßig aussagekräftig sind. Aus diesem Grund hält es die Sachverständige für angemessen hinsichtlich Lage, Nutzung, Ertragsrisiko und sonstiger Beschaffenheit den Liegenschaftszinssatz in der angegebenen Spanne anzusiedeln.

Die Sachverständige hält unter Würdigung der lagebedingten Verwertungsmöglichkeiten und der Nutzung die Daten aus dem Marktbericht für sach- und marktgerecht und legt einen Liegenschaftszinssatz von **2,47 %** der Ertragswertermittlung zu Grunde.

#### • **Bodenwertverzinsungsbetrag**

Der Reinertrag ist um den Wert zu mindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung wird üblicherweise der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt.

#### • **Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Zeitraum, über den eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßigem Gebrauch genutzt werden kann.

Die **Gesamtnutzungsdauer** des Bewertungsobjekts wird aufgrund der im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig angegebenen Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit **80 Jahren** veranschlagt.

Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die die bauliche Anlage erwartungsgemäß am Wertermittlungstichtag bei ordnungsgemäßigem Gebrauch noch genutzt werden kann.

In der Praxis bedient man sich einer Hilfsmethode zur Abschätzung der Restnutzungsdauer, indem man die Restnutzungsdauer (RND) aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage ableitet: **RND = GND - Alter**.

Das Alter des Gebäudes beträgt ca. 3 Jahre, die rechnerische Restnutzungsdauer demzufolge 77 Jahre.

Aufgrund der ausgewiesenen Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem zum Ortstermin vorgefundenen baulichen Zustand sowie Ausstattungsstandard legt die Sachverständige eine **RND von 77 Jahren** fest.

• **Barwertfaktor**

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

⇒ hier gewählt:            RND:            77 Jahre  
                                    LGZ:            2,47 %  
                                    **Barwertfaktor:    34,30**

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

Nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV sind wertrelevante Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Hierbei wird zwischen den allgemeinen Grundstücksmerkmalen im Sinne des § 8 Abs. 2 ImmoWertV, welche im vorläufigen Verfahrenswert bereits berücksichtigt wurden und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV unterschieden, welche nachfolgend gesondert berücksichtigt werden.

## 5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes

<b>Jahresrohertrag des Grundstückes</b>	=	<b>5.950 €</b>
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) (aus Tabelle 3)		
↓ Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) (aus Punkt 5.3.1)	-	1.223 €
<b>Jährlicher Reinertrag des Grundstückes</b>	=	<b>4.727 €</b>
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)		
↓ Bodenwertverzinsungsbetrag (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) anteiliger Bodenwert 50.200 € * LGZ: 2,47 %	-	1.240,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlage</b>	=	<b>3.487 €</b>
↓ Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	*	34,30
<b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>	=	<b>119.604 €</b>
↓ zzgl. anteiliger Bodenwert aus Punkt 5.2.2.	+	50.200 €
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstückes</b>	=	<b>169.804 €</b>
↓ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	rd. 00 €
<b>Verkehrswert des Grundstückes</b>	=	<b>169.804 €</b>
	≈	<b>170.000 €</b>
Plausibilitätskontrolle → 169.804 € / 49,58 m <sup>2</sup> Wohnfläche	=	3,425
Plausibilitätskontrolle → 169.804 € / 5.950 €	=	28,54

## 6. ERGEBNIS / WERTUNG

Eigentumswohnungen und auch Teileigentum werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren ermittelt. In der vorliegenden Wertermittlung wurde nach dem Vergleichswertverfahren und als Plausibilisierung nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Folgende Ergebnisse wurden erzielt:

- **Vergleichswert:**  $3.578,43 \text{ €/m}^2 * 49,58 \text{ m}^2 = 177.418 \text{ €} \approx 177.400,00 \text{ €}$
- **Ertragswert:**  $3.425,24 \text{ €/m}^2 * 49,58 \text{ m}^2 = 169.804 \text{ €} \approx 169.800,00 \text{ €}$

Das Ergebnis des Vergleichswertverfahren wird der Wertermittlung zu Grunde gelegt. Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile folgenden Verkehrswert

**zum Wertermittlungsstichtag: 2025-05-08**

**des 7,0/1.000 Miteigentumsanteil (MEA am Grundstück), verbunden mit dem Sondereigentum an der im ATP mit Nr. 61 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss zzgl. Abstellraum in**

**Gemarkung:** Friedrichstadt

**Flurstücke:** 142, 143, 144, 145, 148, 149, 150/1

**Wohnungsgrundbuch:** Friedrichstadt (Sachsen) Blatt 2797, lfd.-Nr. 1

**aus dem Vergleichswert mit **177.400,00 €****

**in Worten: einhundertsiebenundsiebzigtausendvierhundert Euro**

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichem Wissen, gemäß ihrer Vereidigung als öffentlich bestellte Sachverständige ohne Einfluss Dritter gefertigt wurde.

Die Sachverständige bescheinigt weiterhin durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dresden, den 2025-06-05

gez. \_\_\_\_\_

Anett Helff, Dipl.-Ing. (FH) ö.b.u.v. SV

## 8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

### Literatur zur Wertermittlung

**KLEIBER, WOLFGANG; SIMON:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln 2007

**KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN:** Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 06; Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung; 6. Auflage, Köln 2004

**KLEIBER, WOLFGANG:** WertR2006 – Wertermittlungsrichtlinien – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2006

**KRÖLL, RALF:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage; Luchterhandverlag München / Unterschleißheim, 2004

**RÖSSLER; LANGNER** fortgeführt von **KLEIBER; SIMON; JOERIS; SIMON:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, München, 2004

**Kleiber digital,** Reguvis Wertermittlerportal

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

#### **ImmoWertV2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 11.04.2019 (BGBl. I S. 65702)

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III S. 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

#### **SächsBO:**

Bauordnung für das Land Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuverfassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004, insbesondere Artikel 5 des Gesetzes, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.5.2014, SächsGVBl. S. 200, 227

#### **Hinweis:**

**Die vorgenannten Rechtsgrundlagen wurden in der jeweils gültigen aktuellen Fassung verwendet.**

## Sonstige Quellen

**DIN 276 – Deutsche Industrienorm:** Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten - in der aktuellen Fassung

**DIN 277 – Deutsche Industrienorm:** Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau - in der aktuellen Fassung

## GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

**Mietspiegel der Stadt Dresden**

**GUG und GUG aktuell**, Zeitschrift

**Der Immobilienbewerter**, Zeitschrift

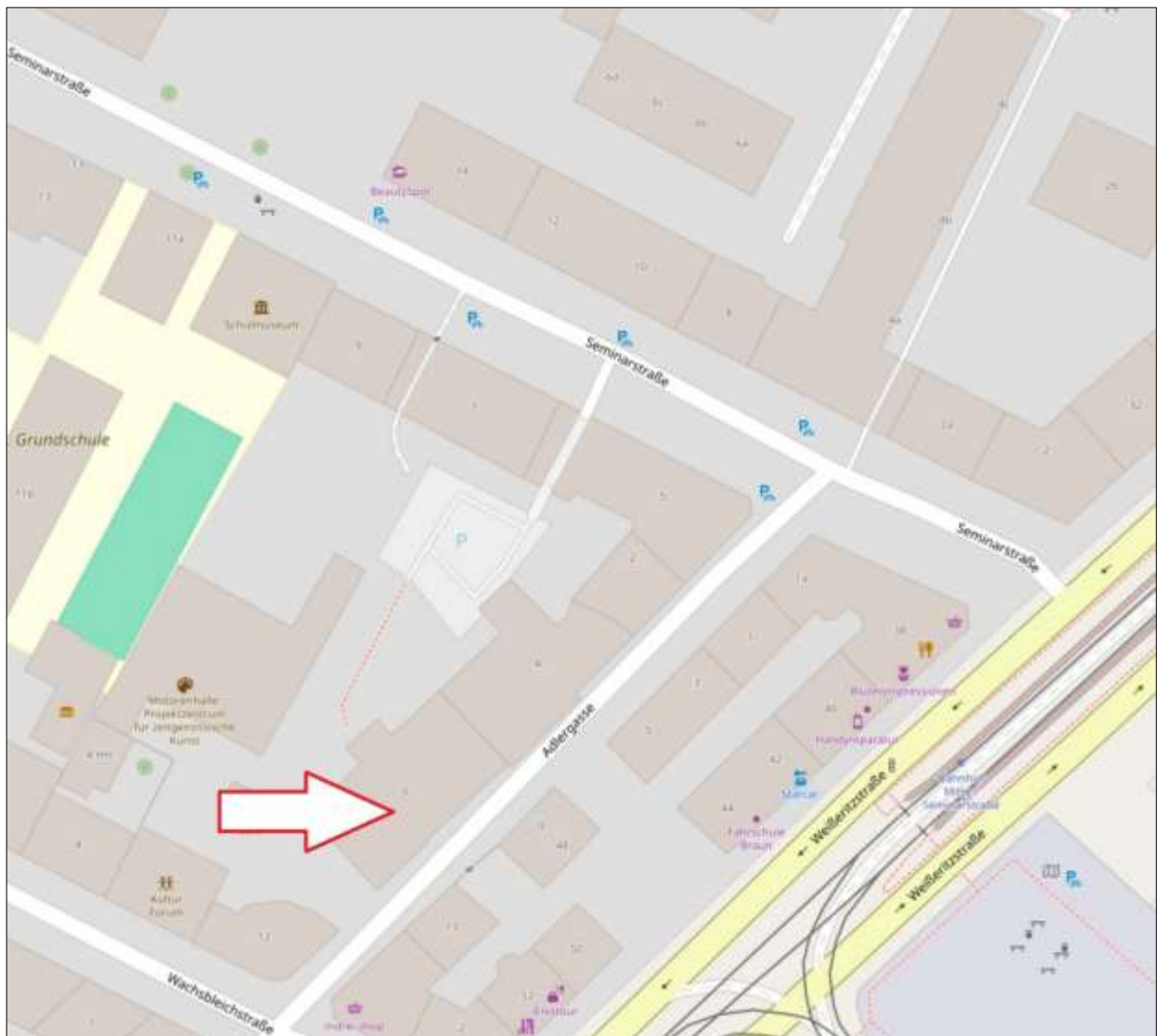
## 9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. a. S.	an anderer Stelle	V u E Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
a. d.	an den	FNP	Flächennutzungsplan
i. d. F.	in der Fassung	B-Plan	Bebauungsplan
i. M.	im Mittel	GND	Gesamtnutzungsdauer
GA	Gutachter	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	BW	Bodenwert
GB	Grundbuch	BRW	Bodenrichtwert
MFH	Mehrfamilienwohnhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	WST	Wertermittlungsstichtag
EFH	Einfamilienwohnhaus	DHH	Doppelhaushälfte
KG	Kellergeschoss	LGZ	Liegenschaftszinssatz
EG	Erdgeschoss	BWF	Barwertfaktor
OG	Obergeschoss	n	Jahre
DG	Dachgeschoss	LK	Landkreis
ATP	Aufteilungsplan	SNR	Sondernutzungsrecht
IHR	Instandhaltungsrücklage		



## 10.2. Übersichtsplan Stadtteil Friedrichstadt und Umgebung (o. M.)

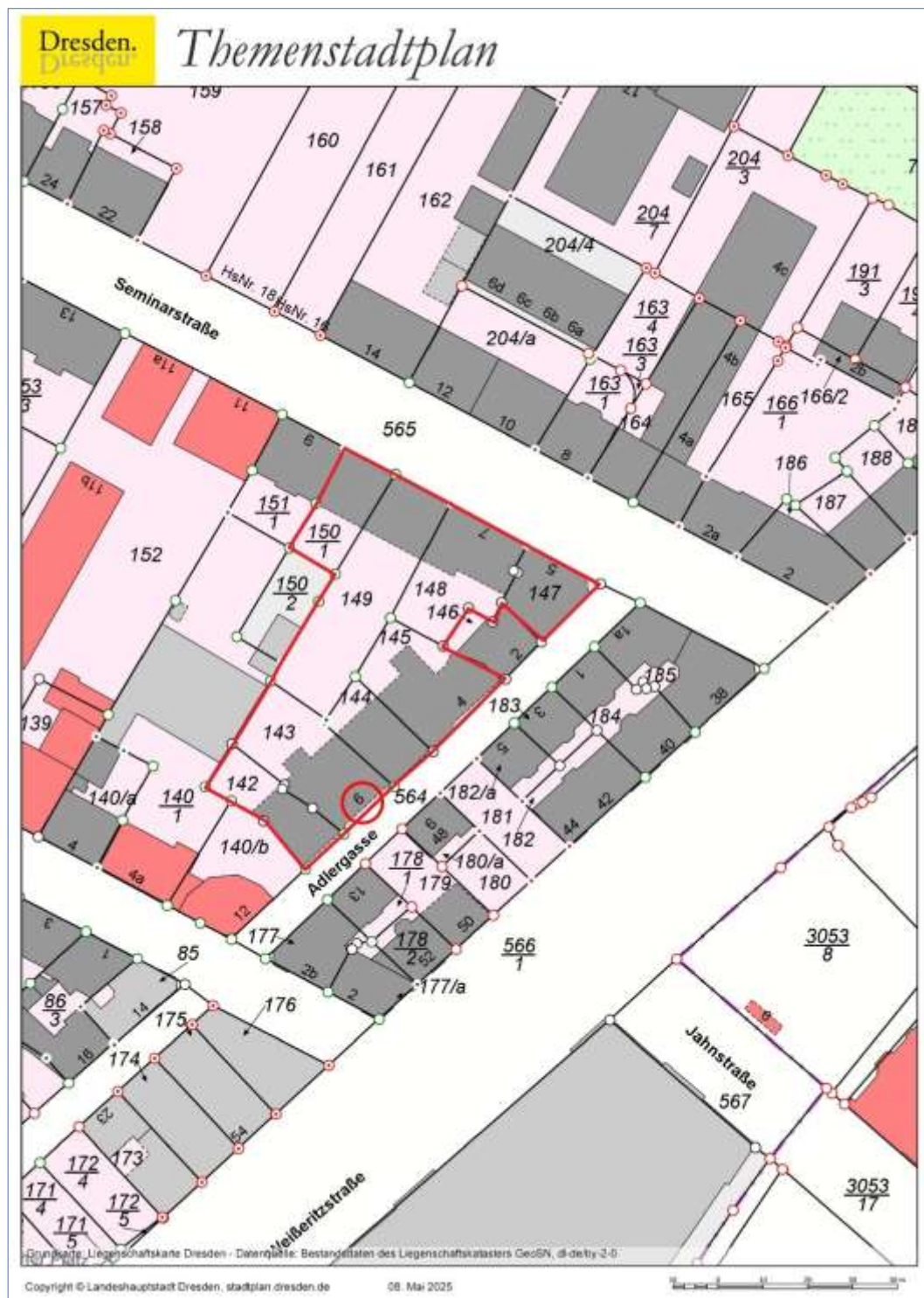




© OpenStreetMap;

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

### 10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000)

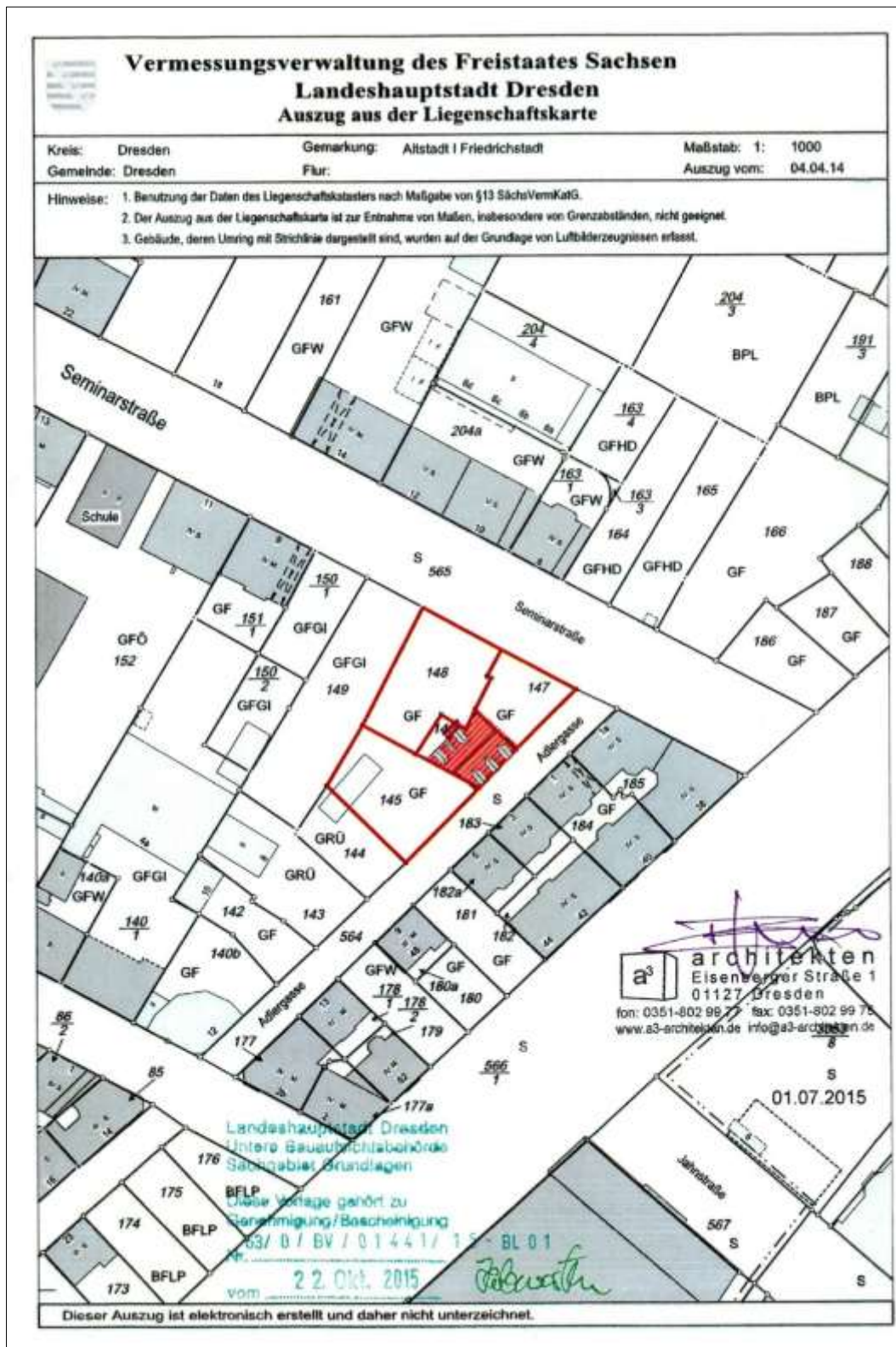


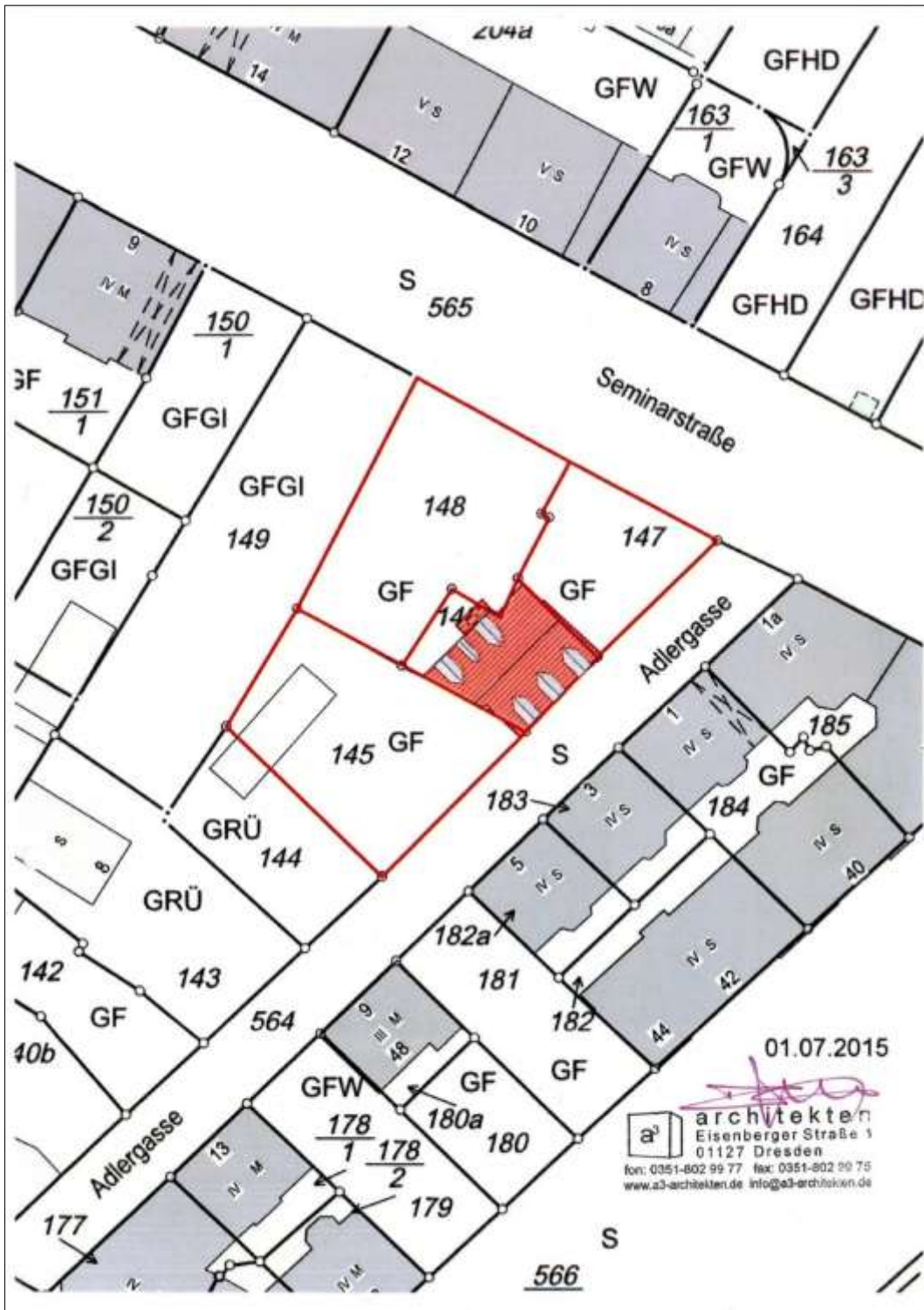
### 10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden		
Gemarkung: <b>Friedrichstadt</b> Lage: <b>Adlergasse</b>		Flurstück: <b>145</b>
		Seite 1 von 1 gedruckt am: 22.10.2015
<b>Baulastenblatt Friedrichstadt Nr. 104</b>		
Lfd. Nr. (1)	Inhalte der Eintragung (2)	Bemerkung (3)
1	Der Grundstückseigentümer übernimmt die Verpflichtung, zu Gunsten des geplanten Vorhabens "Anbau von Balkonen" sein Grundstück hinsichtlich des Bauordnungsrechts so zu bebauen, als würde es mit den Grundstücken Adlergasse 2, Seminarstr. und Seminarstr. 3, Gemarkung Dresden-Friedrichstadt, Flurstücke 146, 147 und 148, ein einheitliches Grundstück (Lageplan M 1:1000 vom 01.07.2015) bilden (Vereinigungsbaulast), eingetragen am 22.10.2015 <i>Felbrachten</i>	Vereinigungsbaulast Aktenzeichen: 63/0/BV/01441/15-BL01 ID: HAZA3LDEUHSN



Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden		
Gemarkung: <b>Friedrichstadt</b> Lage: <b>Seminarstr. 3</b>		Flurstück: <b>148</b>
		Seite 1 von 1 gedruckt am: 22.10.2015
<b>Baulastenblatt Friedrichstadt Nr. 107</b>		
Lfd. Nr. (1)	Inhalte der Eintragung (2)	Bemerkung (3)
1	Der Grundstückseigentümer übernimmt die Verpflichtung, zu Gunsten des geplanten Vorhabens "Anbau von Balkonen" sein Grundstück hinsichtlich des Bauordnungsrechts so zu bebauen, als würde es mit den Grundstücken Adlergasse, Adlergasse 2 und Seminarstr., Gemarkung Dresden-Friedrichstadt, Flurstücke 145, 146 und 147, ein einheitliches Grundstück (Lageplan M 1:1000 vom 01.07.2015) bilden (Vereinigungsbaulast), eingetragen am 22.10.2015 <i>Felbrachten</i>	Vereinigungsbaulast Aktenzeichen: 63/0/BV/01441/15-BL01 ID: HA5E8OH64J5Q

Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden		
Gemarkung: <b>Friedrichstadt</b> Lage: <b>Seminarstr.</b>		Flurstück: <b>147</b>
		Seite 1 von 1 gedruckt am: 22.10.2015
<b>Baulastenblatt Friedrichstadt Nr. 106</b>		
Lfd. Nr. (1)	Inhalte der Eintragung (2)	Bemerkung (3)
1	Der Grundstückseigentümer übernimmt die Verpflichtung, zu Gunsten des geplanten Vorhabens "Anbau von Balkonen" sein Grundstück hinsichtlich des Bauordnungsrechts so zu bebauen, als würde es mit den Grundstücken Adlergasse, Adlergasse 2 und Seminarstr. 3, Gemarkung Dresden-Friedrichstadt, Flurstücke 145, 146 und 148, ein einheitliches Grundstück (Lageplan M 1:1000 vom 01.07.2015) bilden (Vereinigungsbaulast), eingetragen am 22.10.2015 <i>Felbrachten</i>	Vereinigungsbaulast Aktenzeichen: 63/0/BV/01441/15-BL01 ID: HA5EKMYI9HBV





## 10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

						
Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden	Landeshauptstadt Dresden Umweltamt					
Frau Dipl.-Ing. Anett Helff Sachverständige für Immobilienbewertung Weintraubenstraße 4 01099 Dresden	Abteilung Wasser- und Bodenschutzbehörde					
Ihr Zeichen <b>525 K 240-24</b>	Unser Zeichen 86.43-18-0210/24347 86653/25	Es informiert Sie Frau Schneider	Zimmer W231	Telefon (03 51) 4 88 61 42 (03 51) 4 88 99 62 01 (Fax)	E-Mail LSchneider@dresden.de	Datum 27.02.2025
<b>Altlastenauskunft für die Grundstücke Seminarstraße 5-7/Adlergasse 2, 4, 6 in 01067 Dresden, umfasst die Flurstücke 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149 und 150/1 der Gemarkung Friedrichstadt</b>						
Sehr geehrte Frau Helff,						
in Beantwortung Ihrer Altlastenanfrage vom 25.02.2025 teilen wir Ihnen mit, dass <u>die Flurstücke 142 bis 149</u> der Gemarkung Friedrichstadt im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert sind. Es liegen uns keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vor.						
Das <u>Flurstück 150/1</u> der Gemarkung Friedrichstadt ist als altlastenverdächtige Fläche unter der folgenden Altlastenkennziffer (AKZ) 62/2.19.489 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst.						
<b>I. AKZ: 62/2.19.489 (Altstandort)</b>						
Bezeichnung: Automobilwerkstätten Oswald Richter/Motorenwerke Dresden GmbH u. Co KG						
Adresse: Wachsbleichstraße 4a						
Erkundungsstand bzw. vorliegende Dokumentationen:						
▪ Historische Erkundung mit Erstbewertung vom 30.04.1993 durch USADD - Umweltsanierung Dresden GmbH						
Zum Sachverhalt: Auf Grund der langjährigen vorgenannten Nutzung des Gesamtstandortes als Auto- und Motorenreparaturwerkstatt (Beginn vor dem zweiten Weltkrieg) mit Lagerung von Altölfässern ohne Ölauffangwanne sowie bis 1985 Fehlen von Ölabscheidern ist eine Kontamination des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) nicht auszuschließen. Technische Untersuchungen bezüglich Boden und Grundwasser liegen dem Umweltamt nicht vor.						
Örtliche Sparkasse Dresden IBAN: DE58 8505 0300 3150 0000 00 BIC: OSDD3333XXX	Deutsche Bank IBAN: DE81 8707 0000 0317 7777 00 BIC: DEUT33HAN	SIB: Grünauer Str. 2 · 01069 Dresden Telefon (03 51) 4 88 62 01 Telefax (03 51) 4 88 99 62 01	Sie erreichen uns über die Haltestellen: Personen-Platz Spreßhofwiese: Mo: 9 - 12 Uhr Di, Do: 9 - 12 Uhr und 13 - 17 Uhr			
Postbank IBAN: DE77 8501 0090 0011 0359 00 BIC: PBNK3333	Commerzbank IBAN: DE 25 3204 0000 0112 0140 01 BIC: COBADE33XXX	E-Mail: umweltamt@dresden.de	Altlastenverwaltung@dresden.de Mail.de www.dresden.de			
Achtung für verschicktes elektronische Dokumente. Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter <a href="http://www.dresden.de/kontakt">http://www.dresden.de/kontakt</a> eingereicht werden.				Für Menschen mit Behinderung Parkplatz, Aufzug, WC		

**Schlussfolgerung:**

Baumaßnahmen bzw. eine Nutzungsänderung hin zu einer sensibleren Nutzung (zum Beispiel Wohnbau) erfordern eine nutzungsbezogene Neubewertung der Gefährdung. Ziel ist es, in Erfüllung des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Entstehung einer schädlichen Bodenveränderung in Folge der geänderten Nutzung auszuschließen. In der Regel genügt eine ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation der Rückbau- und Erdbaumaßnahmen durch ein im Sinne des § 18 BBodSchG für Abfall- und Altlastenbehandlung sachkundiges Ingenieurbüro sowie die Herstellung bzw. der Nachweis einer für die konkrete Nutzung geeigneten Oberbodenschicht im Bereich der zukünftig nicht überbauten Flächen (Freiflächen). Die Mächtigkeit der unbelasteten Oberbodenschicht auf Freiflächen muss mindestens der in Anhang 3, Tabelle 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) angegebenen nutzungsbezogenen Beprobungstiefe entsprechen (Gewerbe: 0,10 m; Wohnen: 0,30 m; Hausgarten: 0,60 m).

Bei Baumaßnahmen auf dem Flurstück 150/1 können entsorgungspflichtige Materialien auftreten.

**III. Hinweise:**

Wegen des Vorhandenseins von Altlasten bzw. eines Altlastenverdachts auf dem angefragten Flurstück 150/1 weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Regelungen des BBodSchG sowie der BBodSchV maßgebend und einzuhalten sind. Die Anforderungen des SächsKrWBodSchG sind eigenverantwortlich zu erfüllen (siehe auch <https://www.dresden.de>, Stichworte: „Abbruch und Bauabfallentsorgung“ und Merkblatt „Bauen auf Altlasten“). Bei Abbruch-, Bodenaushub- oder Baumaßnahmen ist darauf zu achten, ob sich Abriss- oder das Aushubmaterial in Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit auffällig vom Normalzustand unterscheidet. Dies wäre ein Hinweis auf eine mögliche Altlast oder schädliche Bodenveränderung. In solchen Fällen ist dies gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt anzuzeigen. Nähere Informationen erhalten Sie bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umweltamtes (Tel.-Nr.: 0351 488 6241; E-Mail: [umwelt.recht1@dresden.de](mailto:umwelt.recht1@dresden.de)).

Diese Auskunft bezieht sich nur auf Altlasten und berücksichtigt keine weiteren Umweltbelange. Sie basiert auf dem Datenbestand der Datenbank SALKKA zum Datum der Ausfertigung. Die Datenbank SALKKA besteht aus dem Sächsischen Altlastenkataster und dem Archiv zum Sächsischen Altlastenkataster. Inhalt, Datenerfassung und -aktualisierung sowie Zugriffs- und Auskunftsrechte sind in der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK) geregelt. Eine Archivrecherche erfolgt nur, sofern im Antrag auf Auskunftserteilung auf die Planung einer sensibleren, als die bisher baurechtlich zulässige Nutzung hingewiesen wird.

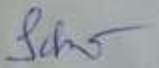
Die Datenbank SALKKA ist ein behördeninternes Arbeitsmaterial zur Aufbewahrung von Daten, die im Rahmen der Verdachtsfallbearbeitung bekannt werden. Es ist kein Bewertungskataster für Immobilien.

**IV. Kosten:**

Für Altlastenauskünfte werden gemäß § 13 SächsÜIG Kosten (Verwaltungsgebühren und Auslagen) erhoben. Die Gebührenentscheidung beruht auf §§ 1, 2, 6 und 8 SächsVwVG in Verbindung mit Tarifstelle 1.1 der lfd. Nr. 55 des 10. SächsKVZ. Dabei ist die Festsetzung der Verwaltungsgebühr als Rahmengebühr mit einer Betragsspanne von 10,00 Euro bis 580,00 Euro vorgegeben.

Für die vorliegende Altlastenauskunft ergibt sich eine Gebühr in Höhe von 69,69 Euro. Die Höhe der Gebühr berücksichtigt angemessen und ausreichend den entstandenen Verwaltungsaufwand und die Bedeutung der Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Schneider  
Sachbearbeiterin

Anlage  
Kostenlegung

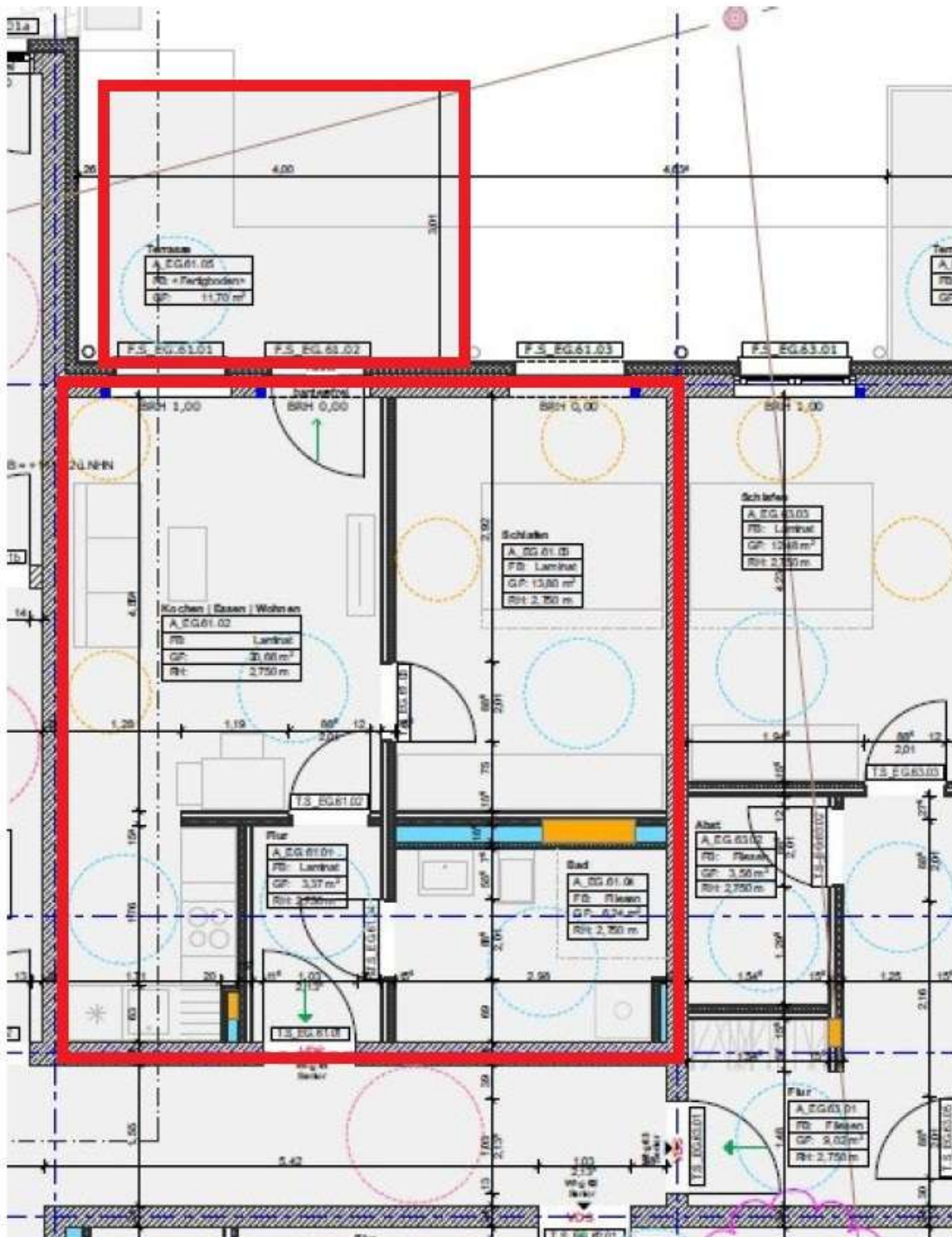
**10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise)**  
**10.6.1. Lageplan (o. M.)**



### 10.6.2 Grundriss Gebäudeteil Adlergasse – Erdgeschoss



### 10.6.2 Grundriss WE 61



Wohnung 61 / Adlergasse Dresden

## 10.7. Fotodokumentation

### 10.7.1. Aussenansichten



FOTO 1: Blick in die Seminarstraße



FOTO 2: Blick in die Adlergasse



FOTO 3: Blick auf das Gebäudeensemble

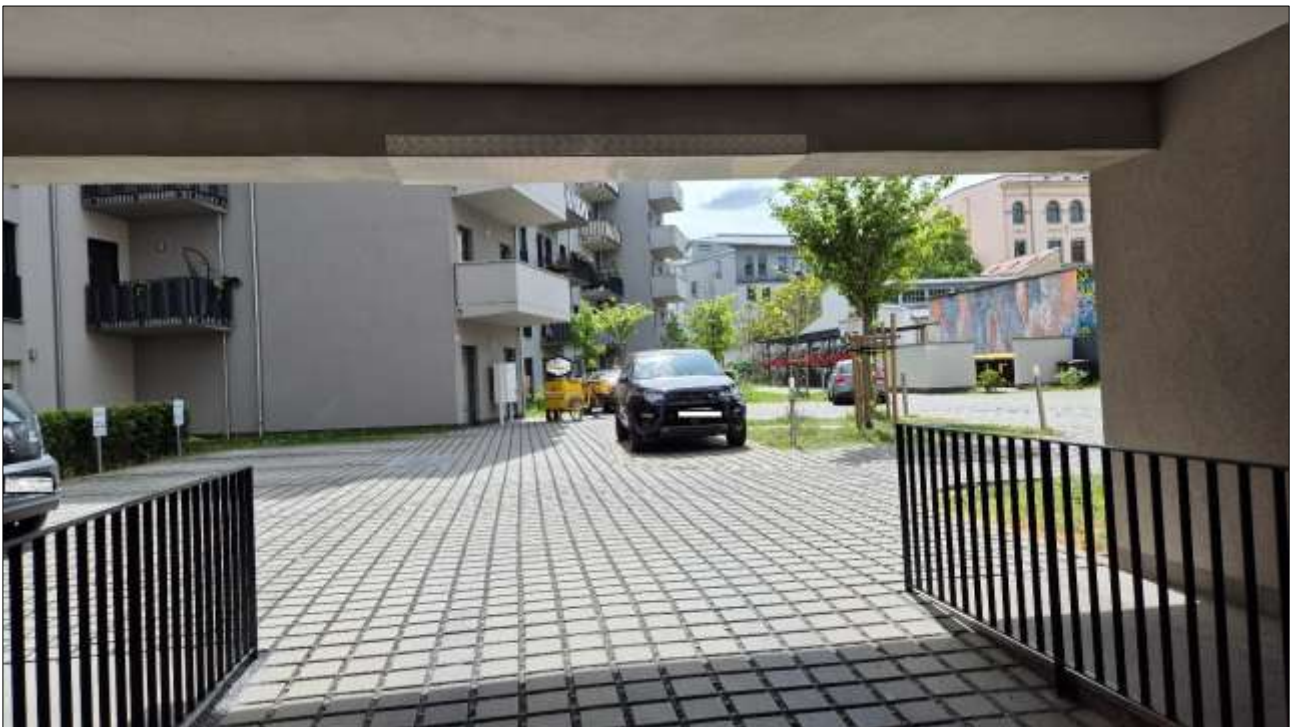


Foto 4: Einfahrt in Hof von Seminarstraße aus



Foto 5: Blick in den Innenhof



Foto 6: Eingang zu den Abstellräumen



Foto 7: Hauseingang



Foto 8: Wohnung Nr. 61



Foto 9: Fahrradgarage



Foto 10: Müllplatz

**10.7.2 Innenansichten – entfallen**

10.8 Grundbuchauszug - nur Abtlg. II

Grundbuchamt Dresden		Grundbuch von Dr.-Friedrichstadt		Blatt 2797	Zweite Abteilung	Entlegbogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	2	3				
1	1	Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt (Grundakte: Dr.-Friedrichstadt Blatt 4): eingetragen am 04.12.2003 und 12.12.2003.				
2	1	Nur lastend am Flurstück 148: Grunddienstbarkeit (Temporäres Abfallbehältertransportrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 146 Blatt 2478, BV-Nr. 1, Gleichrang der Rechte Abt. II Nr. 2 bis 5; gemäß Bewilligung vom 19.06.2018 (UR-Nr. 1453 P 2018, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden) und vom 07.12.2018 (UR-Nr. 2832 P 2018, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden); eingetragen am 09.01.2019.				
3	1	Nur lastend an den Flurstücken 148 und 149: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flst. Nr. 140/1 und 150/2, Blatt 1349, BV-Nr. 1 und den jeweiligen Eigentümer von Blatt 2034, BV-Nr. 1, - als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB -; Gleichrang der Rechte Abt. II Nr. 2 bis 5; gemäß Bewilligung vom 19.06.2018 (UR-Nr. 1453 P 2018, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden) und vom 07.12.2018 (UR-Nr. 2832 P 2018, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden); eingetragen am 09.01.2019.				
4	1	Nur lastend an den Flurstücken 148 und 149: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für Landeshauptstadt Dresden (Bauaufsichtsbehörde); Gleichrang der Rechte Abt. II Nr. 2 bis 5; gemäß Bewilligung vom 19.06.2018 (UR-Nr. 1453 P 2018, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden) und vom 07.12.2018 (UR-Nr. 2832 P 2018, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden); eingetragen am 09.01.2019.				
5	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht samt Zugangs- und Zufahrtsmitbenutzungsrecht, Gehrecht) -aufschiebend bedingt- für Ventar Immobilien GmbH, Dresden, Amtsgericht Dresden HRB 36935; Gleichrang der Rechte Abt. II Nr. 2 bis 5; gemäß Bewilligung vom 19.06.2018 (UR-Nr. 1453 P 2018, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden) und vom 07.12.2018 (UR-Nr. 2832 P 2018, Notar Dr. jur. Joachim Püls in Dresden); eingetragen am 09.01.2019.</p> <p>Abt. II Nr. 1 bis 5 infolge Begründung von Wohnungs- und Teileigentum jeweils nach Blätter 2737 bis 2895 zur Gesamthaft übertragen am 06.02.2019.</p> <p>Steinigen</p>				
6	1	Auflassungsvormerkung für Carsten Grund, geb. am 29.07.1971; gemäß Bewilligung vom 05.12.2018 (UR-Nr. 368/2018, Notar Wolfgang Stahl in Kreisalta) und vom				

Dresden Dr.-Friedrichstadt 2797 · Letzte Änderung: 28.11.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 28.11.2024 · Seite 9 von 14