

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

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

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

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
UST-ID: DE220664154
Email: info@immobilienbewertung-helff.de

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

(Nr. 2025 – 19)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2010 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des insgesamt 96,8 / 1.000 Miteigentumsanteils (ME) an der Wohnung im Erdgeschoss - im ATP mit Nr. 1 bezeichnet in

Lage des Objektes: 01237 Dresden; Breitscheidstraße 37
Gemarkung: Dresden – Dobritz **Flurstück** 68 / f
Grundbuch: AG Dresden; Wohnungsgrundbuch v. Dresden – Dobritz, Blatt 978
Eigentümer: -----
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag: 2025-07-24
Aktenzeichen (AZ): 522 K 144 / 22
Verkehrswert: 203.000,00 €

Objektansicht:



Ausfertigung: 1 / 2 / 3 / 4 / 5

Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	522 K 144 – 22 (511 K 144-22)
Grundbuch:	AG Dresden; Wohnungsgrundbuch von Dresden – Dobritz, Blatt 978
Beschreibung:	BVNr.1: 96,8 / 1.000 MEA an dem Grundstück Flurstück 68 f zu 990,00 m ² verbunden mit dem SE an der Wohnung im Erdgeschoss, nebst Kellerraum – im ATP jeweils mit Nr.1 bezeichnet
postalische Adresse:	Breitscheidstraße 37 in 01237 Dresden
Objektart:	Eigentumswohnung
Wohnfläche:	77,13 m ² (anhand der Grundrisszeichnung ermittelt)
Baujahr:	1898 (lt. Denkmalliste)
Sanierung / Modernisierung:	Komplettsanierung und Modernisierung ca. 2008 in den wesentlichsten Haupt- und Ausbaugewerken (Heizung, Sanitär-, Elektroinstallation; tlw. Fenster, Dach, Fassade, Fußböden sowie Dachgeschossausbau und Balkonanbau)
Denkmalschutz:	ja
Tag der Ortsbesichtigung:	2025-07-24
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2025-07-24
Verkehrswert:	2 0 3 . 0 0 0 , 0 0 €
Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren nach §§ 27 – 34 ImmoWertV
WEG – Verwaltung:	Baumag GmbH & Co KG Riegelplatz 04 in 01139 Dresden (Tel. 0351 / 821 46 70)
Vermietungsstand:	derzeit leerstehend
Zubehör:	-
Energieausweis:	entfällt, da Denkmalschutz
Kurzbeschreibung des Objektes:	<ul style="list-style-type: none"> - derzeit leerstehende Eigentumswohnung in einem umfassend sanierten und modernisierten, denkmalgeschützten mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoss in repräsentativer Ecklage in offener Bebauung; - die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss vom Treppenhaus rechts, besteht aus 3 Räumen zzgl. Wannenbad, Gäste WC, Küche sowie 3 Wohnräumen und einem dem Wohnzimmer vorgelagerten Balkon; weiterhin gehören zur Wohnung ein Abstellraum im Kellergeschoss sowie das SNR am KFZ - Stellplatz Nr. 19; Hauptwohnflächen nach Norden, Osten und Süden.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	4
1. VORBEMERKUNGEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
TEIL II	6
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE	6
3.1. Tatsächliche Eigenschaften	6
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück.....	9
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1. Allgemeines	10
4.2. Ausführung / Ausstattung.....	11
4.3. Außen- / Nebenanlagen.....	12
4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 1.....	13
TEIL III	15
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	15
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	15
5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2. Vergleichswertermittlung.....	16
5.3. Bodenwertermittlung	18
5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes.....	18
5.4. Ertragswertermittlung (§ 17 – 20 ImmoWertV).....	20
5.4.1. Ausgangsparameter.....	20
5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes	25
5.4.3. Plausibilitätskontrolle	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 Stadt Dresden / Ortsteil Dresden – Dobritz (o. M.).....	31
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000).....	32
10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	33
10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis.....	35
10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise).....	37
10.6.1. Lageplan	37
10.6.2. Kellergeschoss	38
10.6.3. Erdgeschoss – WE Nr. 1	39
10.7. Fotodokumentation	40
10.7.1. Aussenansichten.....	40
10.7.2. Innenansichten - Gemeinschaftseigentum	42
9.7.3. Innenansichten - Sondereigentum WE 1.....	45

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.

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, Kellergeschoss). Der Heizraum war ordnungsgemäß verschlossen. Fotografische Aufnahmen der Wohnung wurden durch Bevollmächtigten der Eigentümer schriftlich gestattet. Ein Zutritt zur Wohnung konnte jedoch nicht ermöglicht werden. Die Fotoaufnahmen Nr. 11-15 sowie 19 entstammen dem Altgutachten. Die Fotoaufnahmen Nr. 16-18 wurden von außen durch die Fenster aufgenommen.

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.

Bei dem Gutachten handelt es sich um eine Aktualisierung des von der Unterzeichnenden bereits im Jahr 2018 zu einem anderen Aktenzeichen erstellten Gutachten.

Das Gutachten enthält insgesamt 49 Seiten, davon 7 Anlagen mit 13 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Breitscheidstraße 37 in 01237 Dresden Landeshauptstadt Dresden; Freistaat Sachsen
Wohnungsgrundbuch:	Gemarkung Dresden – Dobritz, Blatt 978
Flur / Flurstück / Flurstücksgröße:	Flurstück 68 f mit 900,00 m ²
Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer:	-----
Verwaltung:	
• nach WEG:	vorhanden
• Objektverwaltung:	wie WEG – Verwaltung
• Zwangsverwaltung:	nein
Mietsituation:	derzeit leerstehend
Auftrag:	2025-06-10
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2025-07-24
Teilnehmer am Ortstermin:	für den Antragsteller: . / . für den Antragsgegner: . / . sowie die Sachverständige Frau Helff
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter GB – Auszug vom 2022-08-09 - vom WEG-Verwalter zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Hauswirtschaftsplan 2025• Gebäudeversicherungsnachweis• Prüfbericht des Schornsteinfegermeister - von der Sachverständigen eingeholte Unterlagen: <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Planungsrechtliche Angaben des Amtes für Stadtplanung und Mobilität
- Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungserklärung (UR.-Nr. 1548 / 2007 und 1547 P / 2007 vom 25.07.2007 und 27.12.2007)
- Auszug aus der Kaufpreissammlung

Einsichtnahme in Grundbuch: am 2025-07-17

Gutachterausschuss: *dienstansässig beim:*
Städtischem Vermessungsamt Dresden
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Ammonstraße 74
(Postfach 12 00 20) 01001 Dresden

Amt für Stadtplanung und Mobilität: *dienstansässig bei der:*
Landeshauptstadt Dresden
Ammonstraße 74 in 01067 Dresden
(Tel. 0351 / 488 - 1802)

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 2025-07-24 (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“.

Dobritz ist ein Stadtteil der sächsischen Landeshauptstadt Dresden und grenzt an die Gemarkungen Tolkewitz, Laubegast, Leuben, Niedersedlitz, Reick und Seidnitz. Es liegt anteilig in den statistischen Stadtteilen Leuben mit Dobritz-Süd, der zum Ortsamtsbereich Leuben gehört, und Seidnitz/Dobritz, der Teil des Ortsamtsbereichs Blasewitz ist. Das Bewertungsobjekt liegt im statistischen Stadtteil Seidnitz/Dobritz südöstlich des Stadtzentrums auf der Altstädter Elbseite.

	Straßenbahn: bis max. 300 m (Linie 1, 2, 4, 6, 10, 12)
	Flughafen: ca. 16 km (Dresden – Klotzsche) ca. 132 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)
	Binnenhafen: ca. 13 km Neustädter Hafen
Entfernung Dienstleistungseinrichtungen:	in unmittelbarer Nähe
Geschäfts-, Gewerbelage:	mittel
Wohnlage:	einfach (lt. Mietspiegel 2025)
Art der Umgebungsbebauung:	überwiegend offene III-IV geschossige Bauweise (Mehrfamilienhausbebauung); ausgewiesen als Wohnbaufläche, überwiegend aus den Baujahren zwischen 1880 und 1920, untermischt von einzelnen Neubauten; an der gegenüberliegenden Straßenseite gewerbliche Ansiedlungen in mehrgeschossiger Bauweise mit Hallenbauten
Immissionen:	mäßig - normal
Topographische Lage:	eben
Gestalt / Form:	unregelmäßig (Eckgrundstück) Straßenfrontlänge (Breitscheidstraße): ca. 22,00 m Grundstückstiefe (= Straßenfrontlänge Vollmarstr.): 30,00 m
Erschließungszustand: (Breitscheidstraße)	
a) Straßenart:	Durchgangsstraße mit regem Ziel- und Quellverkehr
b) Straßenausbau:	zweispurig Asphalt; Parken am Fahrbahnrand begrenzt möglich (nur in der Vollmarstraße); Gehwege beidseitig, mit Mosaikkleinpflaster (Grundstücks- einfahrten) bzw. Kies befestigt, vorhanden
c) Straßenbeleuchtung:	vorhanden
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße:	gleichhoch
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsor- gungsleitungen (augenscheinlich):	
a) Trinkwasser:	vorhanden
b) Elektroenergie:	vorhanden
c) Erdgas:	vorhanden
d) Telefon:	vorhanden
e) Schmutzwasser:	vorhanden
f) Löschwasser:	nicht erkundet
g) Entertainment:	Kabelfernsehen
Grenzverhältnisse zu Nachbargrund-	

stücken: keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke 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.

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2022-08-09 mit folgender Bezeichnung:

Grundbuch von Dresden – Dobritz; Blatt 978:
Bestandsverzeichnis:
Miteigentumsanteil: 96,8 / 1.000
Gemarkung: Dresden – Dobritz
Flurstück: 68 / f mit 900,00 m²
Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche
Lage: Breitscheidstraße 37
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie Kellerraum – im ATP jeweils mit Nr. 1 bezeichnet

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtlg II:
Ifd.-Nr.3: Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 2022-08-09
Abtlg III: nicht wertrelevant

Anmerkung:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Auskunft vom 2025-06-16)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 2, Abs. 5 u. 6 BBodSchG im Sächsischen Altlastenkataster (Auskunft vom 2025-07-11)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt

Rechtmäßiges Eigentum Dritter:

keines bekannt

Grundstücksbezogene Versicherungen:

ausreichender Versicherungsschutz (Wohngebäudeversicherung, Haus- und Grundstückshaftpflicht) vorhanden

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. (Quelle: Themenstadtplan von Dresden, Aufruf vom 2025-06-26)
Darstellung im Flächennutzungsplan:	eingetragen als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit hoher Wohndichte – Stand 30.01.2020 (Quelle: Themenstadtplan von Dresden, Aufruf vom 2025-06-26)
Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan:	kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:	Bauland (baureifes Land)
Sanierungsverfahren / Denkmalschutz :	eingetragen als Einzeldenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dresden mit folgender Kurzcharakteristik: <i>„Mietshaus in Ecklage und offener Bebauung; dreigeschossiges Mietshaus mit Klinkerfassade, Gliederung der Fassade durch farblich abgesetzte Klinker an Kanten und Fassadenvorsprüngen sowie Gurtgesims zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss, städtebauliche Akzentuierung durch Turmaufbau und Giebelgestaltung, baugeschichtlich und stadtentwicklungsgeschichtlich von Bedeutung“.</i>
Naturschutz:	nicht zutreffend
Abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Das Grundstück, auf dem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, ist mit einem freistehenden mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhaus in repräsentativer Ecklage bebaut. Besichtigt wurden die öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten (Gemeinschaftseigentum) sowie die zu bewertende Wohnung Nr. 1 nur durch die Fenster von außen.

Die Wohneinheit war zum Besichtigungstermin unbewohnt und überwiegend beräumt. Der Leerstand besteht seit 2018.

Die Beschreibung 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.

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:	voll unterkellert, 3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss (Mansarde)
Baujahr:	um 1898 (lt. Denkmalliste)
Zeitraum / Art und Umfang der Sanierung / Modernisierung:	Komplettsanierung und Modernisierung ca. 2008 in den wesentlichen Gewerken: Gebäudehülle (Dach, Fassade, tlw. Fenster, Außentüren) sowie Modernisierung der Wohnungen (Änderung der Grundrisse, Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallation, Wände, Decken, Türen, Fußböden, Dachgeschossausbau, Balkonanbau)
Nutzeinheiten:	11 WE mit insgesamt 1.096,50 m ²
Vermietungsrate:	kein Leerstand

4.2. Ausführung / Ausstattung

• Gebäudeaufbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung / Fundamente:	Streifen- und Einzelfundamente aus Bruchstein
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Dachform, -konstruktion:	steiles Satteldach in Holzkonstruktion ausgebildet als Mansarddach mit umlaufend flachen Spitzgauben, darüber zweites Mansarddach, anschließend Flachdach; Erker mit Turmaufbau
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung; Farbe dunkelrot (engobiert)
Dachentwässerung:	vorgehangene Rinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Schornstein:	-
Aussenbekleidung (Fassade):	aufwendig gestaltete Klinkerfassade mit kleinen Erkern, Risaliten, Gauben) tlw. farblich abgesetzt, Kellergeschosssockel aus Sandstein; rückwärtig: Putzfassade; angeständerte Balkonkonstruktionen (Stahl)

• Gebäudeausbau

Innenwände:	vorhandene: Mauerwerk; neu errichtete: Trockenbau
Geschossdecken:	KG / EG: Stahlsteindecken (verputzt)
Treppenhaus:	einläufige Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen und Belag
Fußböden:	Nassbereiche mit Fliesenbelag; Wohnbereiche mit Laminat bzw. Dielung tlw. mit Teppichboden

Wandflächenbehandlung:	Tapete, Tapete mit Anstrich, Nassbereiche mit großformatigen Fliesenbehang; Küche mit Fliesen-spiegel
Deckenflächen:	siehe Wandflächenbehandlung
Fenster:	Massivholzfenster mit Isolierverglasung, Sprossung nach Angaben des Denkmalamtes; Dreh- und Dreh-/Kippflügel
Fensterbänke:	innen: Naturstein Jura; außen: Blechabdeckungen
Türen:	Hauseingangstür: 2 – flügelig Massiv mit Oberlicht und Lichtausschnitten Wohnungseingangstüren: 1 flügelig, Natur – Vollholz Innentüren: Vollblatt (tlw. mit Lichtausschnitten)

• **Haustechnik**

Elektroinstallation:	Unterputzinstallation, 220 V, reichliche Ausstattung und Leitungssystem
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Bäder mit Wanne oder Dusche sowie WC und HWT; tlw. separates WC
Heizung / Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung (Fußbodenheizung) mit Nacht-absenkung
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Energetische Situation:	Energieverbrauchsausweis nicht erforderlich
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	-
Besondere Bauteile im Gemeinschafts-eigentum:	Videogegensprechanlage

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 / Zufahrt:	mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zum rückwärtigen Grundstücksbereich und zum Haus-eingang
Freiflächen:	PKW – Stellplätze mit Rasengittersteinen befestigt, Flächen für Fahrradabstellplätze, Mülltonnen etc.; Rasenflächen mit Wäscheplatz und Kinderspiel-möglichkeiten
Einfriedung:	nach historischem Vorbild aufgearbeiteter Metallzaun bzw. Sichtschutz aus Klinkermauerwerk
Nebengebäude:	keine

4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 1

Lage im Objekt: im Erdgeschoss vom Treppenhaus rechts

Bezeichnung: Sondereigentum Wohnung Nr. 1

Größe: 77,13 m²

Anzahl der Räume: 3 Räume

Raumaufteilung¹: Die Räume sind wie folgt aufgeteilt und ausgerichtet:
s...straßenseitig, g...giebelseitig, i...innenliegend,
r... rückwärtig sowie Himmelsrichtungen

1 Abstellraum	01,90 m ²	i	-
2 Diele	08,67 m ²	i	-
3 Bad	06,16 m ²	s	NW
4 Gäste WC	02,89 m ²	i	-
5 Küche	04,93 m ²	r	SO
6 Wohnen / Essen	25,86 m ²	g/r	NO/SO
7 Schlafen	15,05 m ²	s/g	NW/NO
8 Kind / Gast	09,02 m ²	s	NW
9 Balkon (½)	02,65 m ²	r	SO
Summe:	77,13 m²		
zzgl. Kellerraum	08,17 m ²		

Grundrissgestaltung: zweckmäßiger Grundriss, keine Durchgangszimmer, relativ verwinkelter Flur; vorteilig: Bad mit Fenster – direkte Belüftung und Belichtung, separate Abstellfläche innerhalb der Wohnung, zweites WC, Balkon

Barrierefreiheit: nicht gegeben

Belichtung / Besonnung: in den Sommermonaten – gut
in den Wintermonaten – ausreichend
Hauptwohnflächen nach Nordosten und Südwesten

Wohnwert: mittel

Hausgeld: 331,25 € / Monat

Sondernutzungsrechte: am KFZ - Stellplatz Nr. 19

Zubehör: keines

Erträge aus Gemeinschaftseigentum: keine bekannt

¹ siehe Anlage 9.6.2.

Allgemeinbeurteilung / bauliche Mängel
u. / o. Schäden:

Gemeinschaftseigentum:

nach Inaugenscheinnahme und dem Alter des Gebäudes entsprechend guter bis sehr guter baulicher Zustand und auch Ausstattungsstandard; abnutzungsbedingter leichter Instandhaltungsstau erkennbar; insgesamt gepflegtes Objekt ohne erkennbaren Sanierungs- und / oder Modernisierungsstau,

Sondereigentum WE 1:

dem Alter des Objektes geschuldeter einfacher, aber guter Ausstattungsstandard, leichter Modernisierungsstau erkennbar, um den Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnkomfort gerecht zu werden, sind zumindest malermäßige Instandsetzungen mit Erneuerung der Fußbodenbeläge erforderlich.

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. Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

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.

Unterstützend oder auch allein (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichspreise können zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum auch das Ertrags- und / oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnung) als auch für Teileigentum (Laden, Büro u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung kann dann angewendet werden, wenn zwischen dem einzelnen Wohnungs- und Teileigentum in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen oder wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

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 aktuelle Abfrage aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden für den Erhebungszeitraum 01.01.2024 – 24.07.2025 mit folgenden Selektionskriterien

- Bauperiode: 1880 – 1920
- Teilmarkt: Weiterverkauf
- bei Umwandlung: saniert / ~~unsaniert~~
- Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus
- Bauweise: offen
- Anzahl der Vollgeschosse: III – IV
- Wohnfläche: 55 - 85 m²
- Sanierungsjahr: > 2000
- Denkmalschutz: ja

ergab folgende Auskunft:

lfd.-Nr.	Lage	V-datum	Gebäudeart / Bauweise	Baujahr / Sanierungsj.	Geschosslage	WF (m²)	ber. KP (€)	KP (€/m²)
1	Kipsdorfer Straße	07.02.2024	MFH / o	1906/1995	2.OG	59,00	130.000,00	2.203,39
2	Salbachstraße	21.11.2024	MFH / o	1900/1996	1.OG	78,00	188.600,00	2.417,95
3	Salbachstraße	21.11.2024	MFH / o	1900/1996	1.OG	78,00	195.600,00	2.507,69
4	Wehlener Straße	13.12.2024	MFH / o	1915/2007	1.OG	74,00	182.500,00	2.466,22
5	Wehlener Straße	30.12.2024	MFH / o	1915/2007	2.OG	56,00	120.800,00	2.157,14
6	Lewickistraße	09.05.2025	MFH / o	1900/1996	1.OG	62,00	145.000,00	1.948,39
					arithm. Mittel			2.283,46
					Median			2.310,67
					Standardabweichung			434,89
					Variationskoeffizient in %			0,19
					X(min) 1 Sigma			1.848,58
					X(max) 1 Sigma			2.718,35

Die 6 ermittelten Kauffälle können nur bedingt als Vergleichspreise herangezogen werden. Kauffälle Nr. 2 und 3 fallen heraus, da es sich jeweils um die selbe Wohnung handelt. Kauffälle 4 und 5 besitzen einen Fahrstuhl. Sämtliche Kauffälle enthalten keinen Wert für Garagen, Stellplätze oder Inventar. Nur das Gebäude in der Wehlener Straße steht unter Denkmalschutz. Sämtliche Kauffälle müssten somit erst durch Umrechnungskoeffizienten ‚vergleichbar‘ gemacht werden. Dies würde bei einer solch geringen Zahl von Vergleichspreisen das Ergebnis jedoch verschleiern. Aus diesem Grund entscheidet sich die Sachverständige dafür, dass Vergleichsverfahren zur Wertfindung auszuschließen. Das Ergebnis der Kaufpreisabfrage dient somit lediglich der Plausibilitätskontrolle der Ertragswertermittlung.

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.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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, bestätigt durch telefonische Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Dresden

Das Flurstück 96/f befindet sich in der BRW – Zone 4051. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	4051
Stichtag:	01.01.2024
Flurstück:	68 / f
Wert (€/m²):	250 (baureifes Land)
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzung:	Mehrfamilienwohnhäuser
Bauweise:	offen
Vollgeschosse:	III
wGFZ:	1,0

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 250 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.07.2025	× 0,97	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 242,5 €/m²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Geschosszahl	IV	IV	× 1,00	
Ergänzung	MFH	MFH	× 1,00	
wGFZ	1,0	1,1165	× 1,114	E 2
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 270,14 €/m²	
IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 270 €/m²	
900 m²			× 900 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert			= 243.000 €	
96,8 / 1.000 MEA			=23.522,40 €	
Bodenwert MEA			≈ 23.500,00 €	

E 1

Bodenpreisindex, herausgegeben vom GAA im Grundstücksmarktbericht 2025; Seite 63 ff.

BRW (€/m²) = 250;

BPI_{BRW} = 3,10

BPI_{Bewertungsgrundstück} = 3,03 ⇒ UK 0.97²

² Quelle: GMB des GAA Dresden, Seite 64 ff.

E 2

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

lageangepasster BRW (€/m²) = 250;

WGFZ_{BRW} = 1,0

WGFZ_{Bewertungsgrundstück} = 1,165 ⇒ UK 1,114³

5.4. Ertragswertermittlung (§ 17 – 20 ImmoWertV)

5.4.1. Ausgangsparameter

• **Mieteinnahmen**

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.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend. Die Ableitung einer tatsächlichen Miete ist somit nicht gegeben.

• **Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Da die Wohnung derzeit leerstehend ist, wird sich am ortsüblichen Mietniveau orientiert unter zu Hilfenahme des aktuellen Dresdner Mietspiegels und die Vergleichsmiete wie folgt ermittelt.

1. Ermittlung der Basismiete

Die folgende Berechnung basiert auf Grundlage des Dresdner Mietspiegel 2025. Für vergleichbare Wohnungen wird folgende Basismiete ausgewiesen:

Wohnfläche 77 m² → Basismiete **6,97 €/m²**

2. Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Je nach Ausprägung werden folgende Wohnwertmerkmale als Zu- und Abschläge angerechnet:

• Baualter: bis 1969	→	1,00
• Wohnlage: einfach	→	0,98
• Denkmalschutz	→	1,01
• Ausstattung zweites Badezimmer	→	1,04
• Fußbodenheizung innerhalb der gesamten Wohnung	→	1,06
• <u>dreifachisolierte Fenster</u>	→	1,03
Produkt Zu- und Abschläge:	→	1,124

³ Quelle: interaktive Bodenrichtwertkarte im Themenstadtplan auf www.dresden.de

3. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basismiete * Gesamtfaktor: $6,97 \text{ €/m}^2 * 1,124 = \underline{7,83 \text{ €/m}^2}$.

4. Ermittlung der Spannenwerte

unterer Spannenwert: $7,83 \text{ €/m}^2 - 14\% = 6,73 \text{ €/m}^2$,

oberer Spannenwert: $7,83 \text{ €/m}^2 + 15\% = 9,00 \text{ €/m}^2$

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt demnach $7,83 \text{ €/m}^2$ und liegt in einem Spannenbereich von $6,73 \text{ €/m}^2$ bis $9,00 \text{ €/m}^2$. Weitere wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale konnten nicht erfasst werden.

Für die Ertragswertermittlung wird sich am oberen Spannenbereich orientiert und es werden $9,00 \text{ €/m}^2$ gewählt.

Für PKW – Stellplätze existiert kein Mietspiegel. Die Kaltmiete hierfür orientiert sich am Bedarf in der Umgebung und kann folglich zwischen den einzelnen Stadtgebieten stark schwanken. Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Gegend mit aufgelockerter Bebauung und relativ vielen Straßen, an denen kostenfrei Parken möglich ist. Daher wird der Bedarf an separaten Stellplätzen als gering eingestuft und es werden $40,00 \text{ €}$ als monatliche Kaltmiete berücksichtigt. Somit ergibt sich folgender maßgebender Ertrag:

TABELLE 1: SE NR. 1

Mieteinheit	WF rd. in m ²	Ø Nettokaltmiete in €/m ²	monatlich in €	jährlich in €
WE 1	77	9,00	693	8.316
P 1	-	pauschal	40	480
Gesamtsumme		rd.	733	8.796

Die jährliche Kaltmiete (Rohertrag) für die Wohnung und den Stellplatz beträgt somit rd. **8.796 €**.

• 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**
je Stellplatz **46 € / 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 € / m²**
je Stellplatz **104 € / Jahr**

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 u. Stellplatz: **2 % des jährlichen Rohertrages**

Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten:

aus 1. Verwaltung (Wohneinheit)	1 WE	*	420 €	=	420 €
aus 2. Instandhaltung (Wohneinheiten)	13,80 €/m ²	*	77,00 m ²	=	1.062 €
aus 3. Mietausfallwagnis (Wohneinheiten)	2%	*	8.316 €	=	116 €
aus 1. Verwaltung (Stellplatz = P)	1 P	*	46 €	=	46 €
aus 2. Instandhaltung (Wohneinheiten)	1 P	*	104 €/a	=	104 €
aus 3. Mietausfallwagnis (Wohneinheiten)	2%	*	480 €	=	9,60 €
Summe (gerundet)				=	1.757,60 €

(19,98% des Rohertrages)

• Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (LGZ) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden erfolgt gestaffelt nach Grundstückstyp, Bauweise sowie Restnutzungsdauer.

Für den konkreten Bewertungsfall werden folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

TABELLE 6: ERMITTELTE LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Grundstückstyp	Baujahr bis / Sanierungsjahr	Restnutzungsdauer in Jahren	LGZ – Spanne	Ø	Median
ETW – Weiterverkauf	1989 / 199-2022	26 - 40	-0,05 – 3,54	1,68	1,89

Die Spannenbreite der Zinssätze des Gutachterausschusses liegen 10 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 jedoch einen Liegenschaftszinssatz von **2,00 %** der Ertragswertermittlung zu Grunde, da die ausgewertete Baujahresepoche bis 1989 sehr breit gewählt ist und damit für 10 Kauffälle zu unsicher ist.

• 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 in Anlehnung an Anlage 1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit **80 Jahren** veranschlagt.

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 weit über 100 Jahre, die reguläre Restnutzungsdauer ist demzufolge bereits weit überschritten. Zudem handelt es sich um ein grundhaft saniertes und modernisiertes Objekt.

Die zum Bewertungsstichtag zutreffende Restnutzungsdauer wird in diesem Fall in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV ermittelt.

In der Anlage 2 wird die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Modernisierungsgrad ermittelt. Grundlage hierbei bildet ein s. g. Modernisierungsgrad, der eine Wertigkeitsskala von geringsten Grad ‚nicht modernisiert‘ und den höchsten Grad für ‚umfassend modernisiert‘ darstellt. Der einzelne Grad wird mit Hilfe eines Punktrasters bestimmt, dass in Auswertung mehrerer Kaufpreisfälle ermittelt wurde.

Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente maximal zu vergebenden Punkten ⁴

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4 (1)
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 (1)
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 (1)
Modernisierung der Heizungsanlage	2 (1)
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2 (1)
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2 (1)
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Aufgrund der vergebenen Punktzahl ergibt sich folgender Modernisierungsgrad:

Tabelle 2: Modernisierungsgrad

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Aufgrund der in der Anlage 2 ausgewiesenen Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung des zuvor ausgewiesenen Modernisierungsgrades (Modernisierungspunktzahl) und dem zum Ortstermin vorgefundenen baulichen Zustand sowie Ausstattungsstandard legt die Sachverständige eine **RND von 40 Jahren** fest.

• **Barwertfaktor (§20 ImmoWertV)**

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§6, Abs. 1, Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§14, Abs. 3) Fkaum den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus der Anlage zu dieser Verordnung ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. (Vgl. § 20 ImmoWertV)

Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der nach dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der zutreffenden Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen in Betracht kommt.

⇒ hier gewählt: RND: 40 Jahre (aus Pkt. 5.4.1.)
 LGZ: 2,0% (aus Pkt. 5.4.1.)
 Vervielfältiger: 27,35

⁴ Die in () gestellten Punkte stellen die tatsächlich vergebenen dar.

5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes

Jahresrohertrag des Grundstückes	=	8.796 €
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) (aus Tabelle 3)		
↓ Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) (aus Punkt 5.3.1)	-	1.758 €
Jährlicher Reinertrag des Grundstückes	=	7.038 €
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)		
↓ Bodenwertverzinsungsbetrag (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) anteiliger Bodenwert 23.500 € * LGZ: 2,00 %	-	470,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	6.568 €
↓ Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	*	27,35
Ertragswert der baulichen Anlage	=	179.635 €
↓ zzgl. anteiliger Bodenwert aus Punkt 5.2.2.	+	23.500 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstückes	=	203.135 €
↓ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	rd. 00 €
Verkehrswert des Grundstückes	=	203.135 €
	≈	203.000 €

- 203.000 € / 77,13 m² WF = 2.636 €/m² (incl. Stellplatz)
- 94.000 € / 77,13 m² WF = 2.519 €/m² (excl. Stellplatz)
- 203.000 € / 8.796 € = 23,07
- 194.000 € / 8.796 € = 22,05

5.4.3. Plausibilitätskontrolle

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden werden für Wohnungseigentum im Geschossbau folgende Daten veröffentlicht:

	Baujahresepoche	Wohnfläche (WF) in m ²	KP/WF in €/m ²	KP/ROE	Liegenschaftszinssatz in %
		Min – Max Median (Ø)		Min – Max Median (Ø)	
Daten aus GMB	1870 - 1920	21 – 185 66 (71)	944 – 5.814 2.565 (2.666)	19,72 – 36,48 25,54 (26,08)	-2,09 – 2,82 0,43 (0,44)
BWO (incl. Stellplatz)	1898	77,00	2.636	23,07	2,00
BWO (excl. Stellplatz)	1898	77,00	2.519	22,05	2,00

Das Ergebnis der Ertragswertermittlung liegt für beide Varianten (unter Berücksichtigung des Stellplatzes sowie auch ohne) in den angegebenen Spannenbereichen und kann somit zur Wertfindung dienen.

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Eigentumswohnungen werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren ermittelt. Da aus Mangel an vergleichbaren Objekten kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden konnte, ist für die Nutzung und damit für den Wert des Objektes allein der nachhaltig erzielbare Ertrag von entscheidender Bedeutung (Ertragswert).

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 2025-07-24

Gemarkung: Dresden – Dobritz

Flurstück: 68 / f

des 96,8 / 1.000 Miteigentumsanteil (ME) am gemeinschaftlichen Eigentum des einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss - im ATP mit Nr. 1 bezeichnet in

Wohnungsgrundbuch: Dresden – Dobritz (Sachsen) Blatt 978

aus dem Ertragswert mit **203.000,00 €**

in Worten: zweihundertdreitausend Euro.

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichen 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 2025-07-25

gez. _____

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

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN; WEYERS, GUSTAV: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 4., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln 2002

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

POHNERT; EHRENBERG; HAASE; HORN: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 6. Auflage, Luchterhandverlag 2005

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

SANDNER, SIEGFRIED; WEBER, ULLRICH: Lexikon der Immobilienwertermittlung, Köln, 2003

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2010 (BGBl. I S. 977)

EnEV:

Energieeinsparverordnung Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S.1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S.954)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175,209), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707)

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. 111 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

Sächsische Bauordnung (SächsBauO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.Juni 2004 (SächsGVBl. Seite 200)

Sonstige Quellen

DIN 276 – Deutsche Industrienorm; Ausgabe 1993, Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Aussenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten

DIN 277 – Deutsche Industrienorm; Ausgabe April 2005, Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT der Landeshauptstadt Dresden 2025

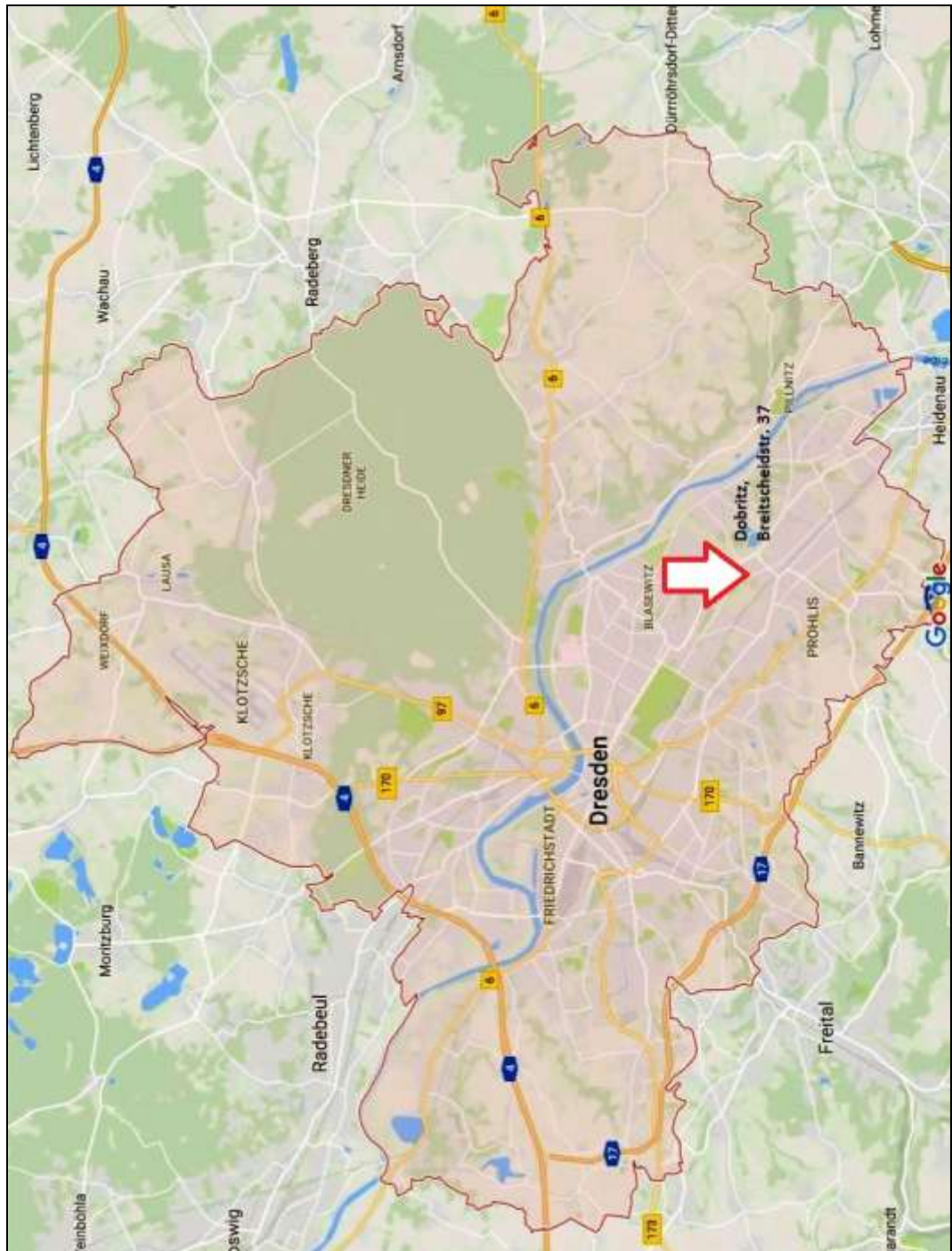
Mietspiegel der Landeshauptstadt Dresden 2025

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	BWO	Bewertungsobjekt
BPI	Bodenpreisindex		

10. ANLAGEN...

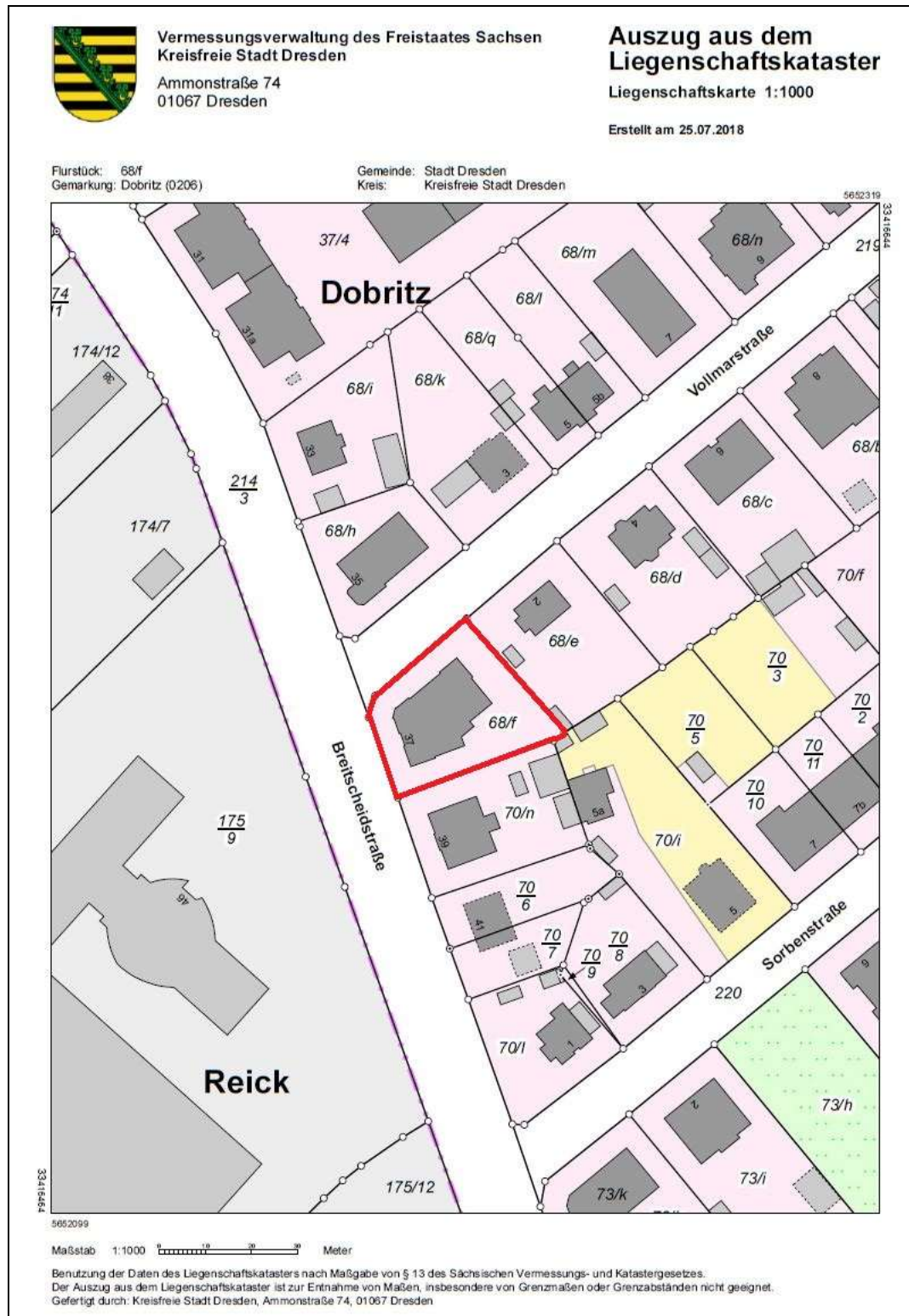
10.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.)



10.2. Übersichtsplan Stadt Dresden / Ortsteil Dresden – Dobritz (o. M.)



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



10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Bauaufsichtsamt

Frau
Anett Helff
Weintraubenstraße 4
01099 Dresden

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie	Zimmer	Telefon	E-Mail	Datum
			6005	(0351) 4 88 36 74		16.06.2025

Grundstück: Breitscheidstraße 37
Gemarkung/Flurstück: Dobritz - 68 f
Vorhaben: **Auskunft Baulasten**
Aktenzeichen: **63/R/AK/02530/25** Eingang: 13.06.2025 vollständig:
Antragsteller/Bauherr: Anett Helff, Weintraubenstraße 4, 01099 Dresden

Auskunft Eintrag Baulast

Sehr geehrte Frau Helff,

zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 13.06.2025 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.

Nutzen Sie für Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis gern auch unser Baulasten Online-Formular (unter www.dresden.de - Suchbegriff: Baulastenverzeichnis).

Ostächsische Sparkasse Dresden IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00 BIC: OSDDDE33XXX	Postbank IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 03 BIC: FBK12333	Rosenstr. 30, 01067 Dresden Telefon (0351) 4 88 37 41	Sie erreichen uns über die Haltestellen: Haltepunkt Freiburger Straße Sprechzeiten: Mo 9-12 Uhr, Di und Do 9-12 und 13-17 Uhr sowie nach Vereinbarung
Deutsche Bank IBAN: DE 81 8707 0000 0527 7777 00 BIC: DEUTDE33XXX	Commerzbank IBAN: DE 76 8504 0000 0112 0740 00 BIC: COBADE33XXX	E-Mail: stadtverwaltung@dresden.de-mail.de baulasten@dresden.de	Für Menschen mit Behinderung: Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

www.dresden.de

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.dresden.de/kontakt.

Für diese Amtshandlung werden gemäß §§ 1 und 9 SächsVwKG Kosten erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hinweis

Unabhängig von einer Baulast kann die Bebaubarkeit eines Grundstückes durch die Übernahme von Abständen oder Abstandsflächen gemäß § 7 SächsBO a. F. eingeschränkt sein.

Datenschutzrechtliche Information gemäß Artikel 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)

Ihre im Antrag enthaltenen personenbezogenen Daten sind im Bauaufsichtsamt für die Bearbeitung erforderlich und werden nur für diesen Zweck verarbeitet. Ohne diese Angaben ist eine Bearbeitung des Antrages nicht möglich.

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden Ihre Antragsdaten auf der Grundlage des § 83 (5) SächsBO erhoben. Die personenbezogenen Antragsdaten werden für die Dauer von 10 Jahren gespeichert.

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt gemäß den Bedingungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung. Dabei wird insbesondere auf die nachfolgenden Rechte Betroffener hingewiesen:

- die Auskunft nach Art. 15 EU-DSGVO,
- die Berichtigung fehlerhafter Daten nach Art. 16 EU-DSGVO,
- die Löschung bzw. Vergessenwerden nach Art. 17 EU-DSGVO,
- die Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 EU-DSGVO,
- den Widerspruch gegen die Verarbeitung nach Art. 21 EU-DSGVO,
- den Widerruf, wenn die Verarbeitung der Daten auf einer Einwilligung beruht (Die Verarbeitung der Antragsdaten bleibt bis zum Zeitpunkt des Widerrufs rechtmäßig).

Es bestehen ggf. Einschränkungen der o. g. Rechte gem. Art. 23 Absatz 1 Buchstabe h EU-DSGVO und spezialgesetzlicher Regelungen.

Gegenüber der Datenschutzaufsichtsbehörde hat die betroffene Person, die ihre personenbezogenen Daten zur Verfügung stellt, das Recht auf Beschwerde gegen die Verarbeitung nach Art. 13 bzw. Art. 77 EU-DSGVO. Die Kontaktdaten des behördlichen Datenschutzbeauftragten sind:

Landeshauptstadt Dresden, Datenschutzbeauftragter, Postfach 12 00 20, 01001 Dresden
E-Mail: datenschutzbeauftragter@dresden.de



10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

202506201053LHD4087 Altlastenauskunft Breitscheidstr. 37 in Dresden

Von altlastenauskunft@Dresden.de <altlastenauskunft@Dresden.de>
Datum Fr, 11.07.2025 11:08
An info@gutachter-helff.de <info@gutachter-helff.de>

Altlastenauskunft für das Grundstück Breitscheidstraße 37 in 01237 Dresden, umfasst das Flurstück 68/f der Gemarkung Dresden-Dobritz

Sehr geehrte Frau Helff,

zu Ihrer schriftlichen Altlastenanfrage vom 20.06.2025 können wir Ihnen mitteilen, dass das im Betreff genannte Grundstück im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert ist. Es liegen uns keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vor.

Als Negativauskunft bleibt diese kostenfrei.

Hinweise:

Diese Auskunft bezieht sich nur auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen und berücksichtigt keine weiteren Umweltbelange. Sie basiert auf dem Datenbestand der Datenbank SALKA sowie der amtsinternen Themenkarte (Cardo) zum Datum der Ausfertigung.

Die Datenbank SALKA 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. Das Sächsische Altlastenkataster ist regelmäßig Grundlage der Altlastenauskunft. Eine Archivrecherche erfolgt nur, sofern im Antrag auf Auskunftserteilung auf die Planung einer sensibleren, als die bisher baurechtlich zulässige Nutzung hingewiesen wird.

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

Da Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht generell auszuschließen sind, ist bei Abbruch-, Aushub- oder Baumaßnahmen darauf zu achten, ob sich Abriss- oder Bodenaushubmaterial in Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit auffällig vom Normalzustand unterscheiden. Dies wäre ein Hinweis auf eine mögliche Altlast oder schädliche Bodenveränderung. In solchen Fällen ist dies der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG anzuzeigen (Tel.-Nr.: 0351 488 6241). Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise. Bis dahin ist das ggf. kontaminierte Material so zu lagern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden.

Rechtsgrundlagen in der aktuell gültigen Fassung

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

VwVSächsAltK - Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster

SächsKrWBodSchG - Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen

SALKA - Im Sächsischen Altlastenkataster werden Daten zu Grundstücken, für die zukünftig weitere Maßnahmen nach BBodSchG erforderlich sind oder im Rahmen der baurechtlich zulässigen Nutzung erforderlich werden können, gespeichert.

Im **Archiv des Sächsischen Altlastenkatasters** werden Daten zu Grundstücken gespeichert, für die im Rahmen der Erkundung kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt wurde oder im Rahmen der Sanierung eine vollständige Dekontamination gemäß der zum Zeitpunkt der Sanierung/Archivierung nach § 4 Abs. 3, Satz 1 und Abs. 4 BBodSchG bestehenden Verpflichtung erfolgte.

Mit freundlichen Grüßen



SB Altlastenauskünfte

Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Umwelt und Klima, Recht und Ordnung | Umweltamt | Abt. Wasser- und Bodenschutzbehörde

Telefon 0351-4886142 | Fax 0351-488996241 | altlastenauskunft@dresden.de
Grunaer Straße 2, 01069 Dresden | Postfach 120020, 01001 Dresden
umwelt_recht1@dresden.de | www.dresden.de | www.dresden.de/social-media

Zentraler Behördenruf 115 - Wir lieben Fragen

Bitte beachten Sie:

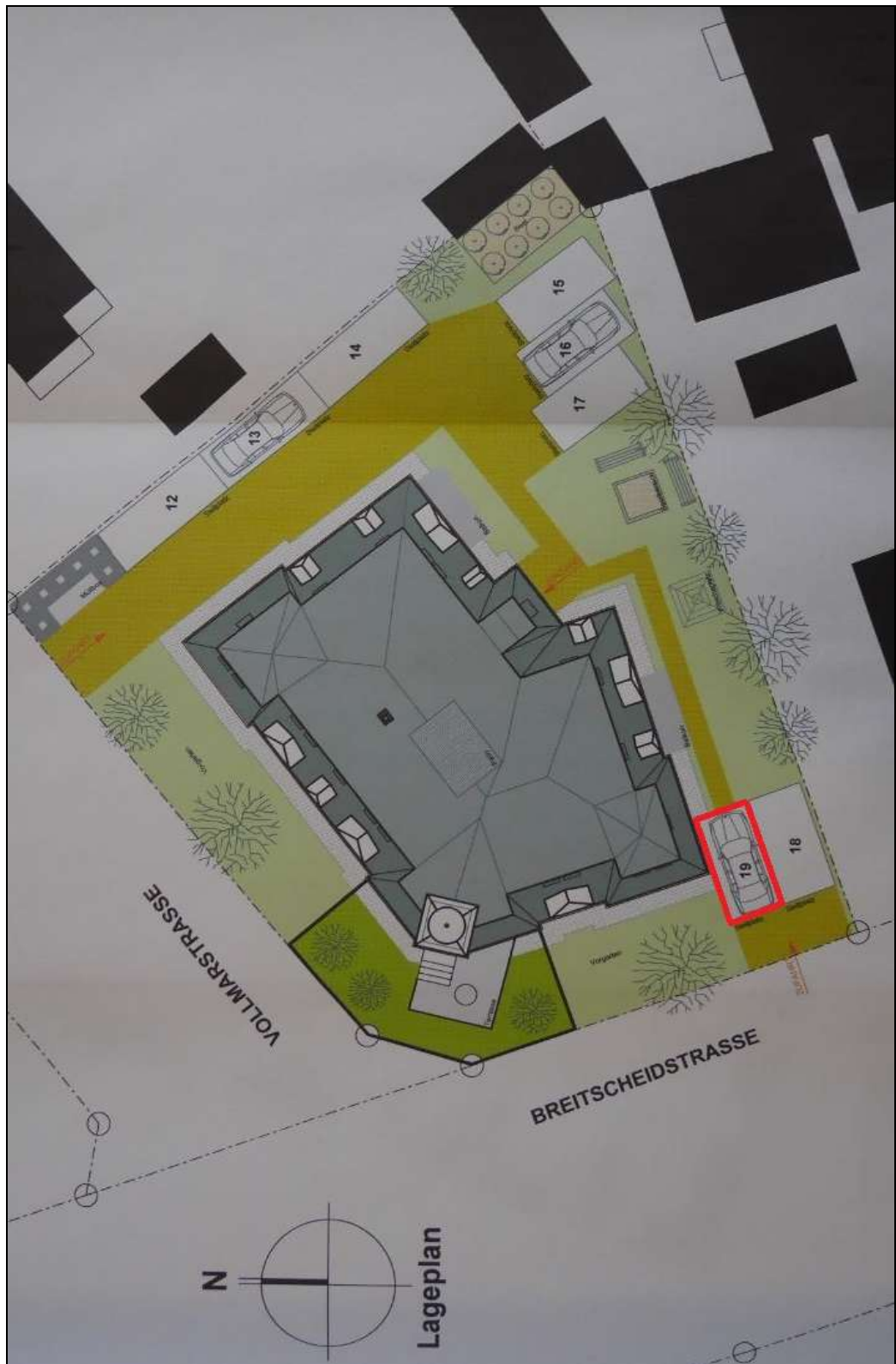
Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können Sie über ein Formular einreichen. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter [www.dresden.de/kontakt]www.dresden.de/kontakt.

Smart City Dresden

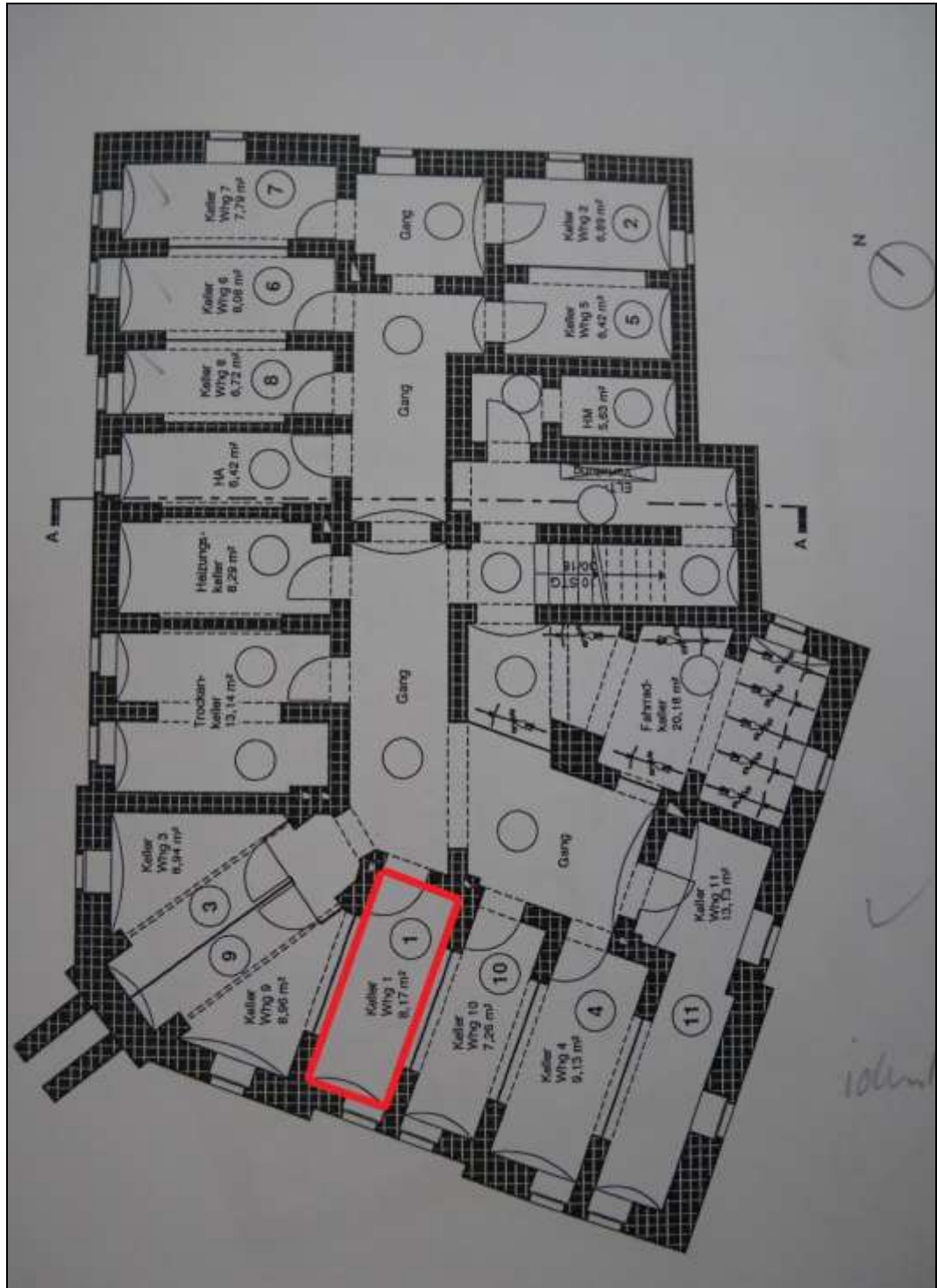
Neue Website online - jetzt Newsletter abonnieren

smartcity.dresden.de

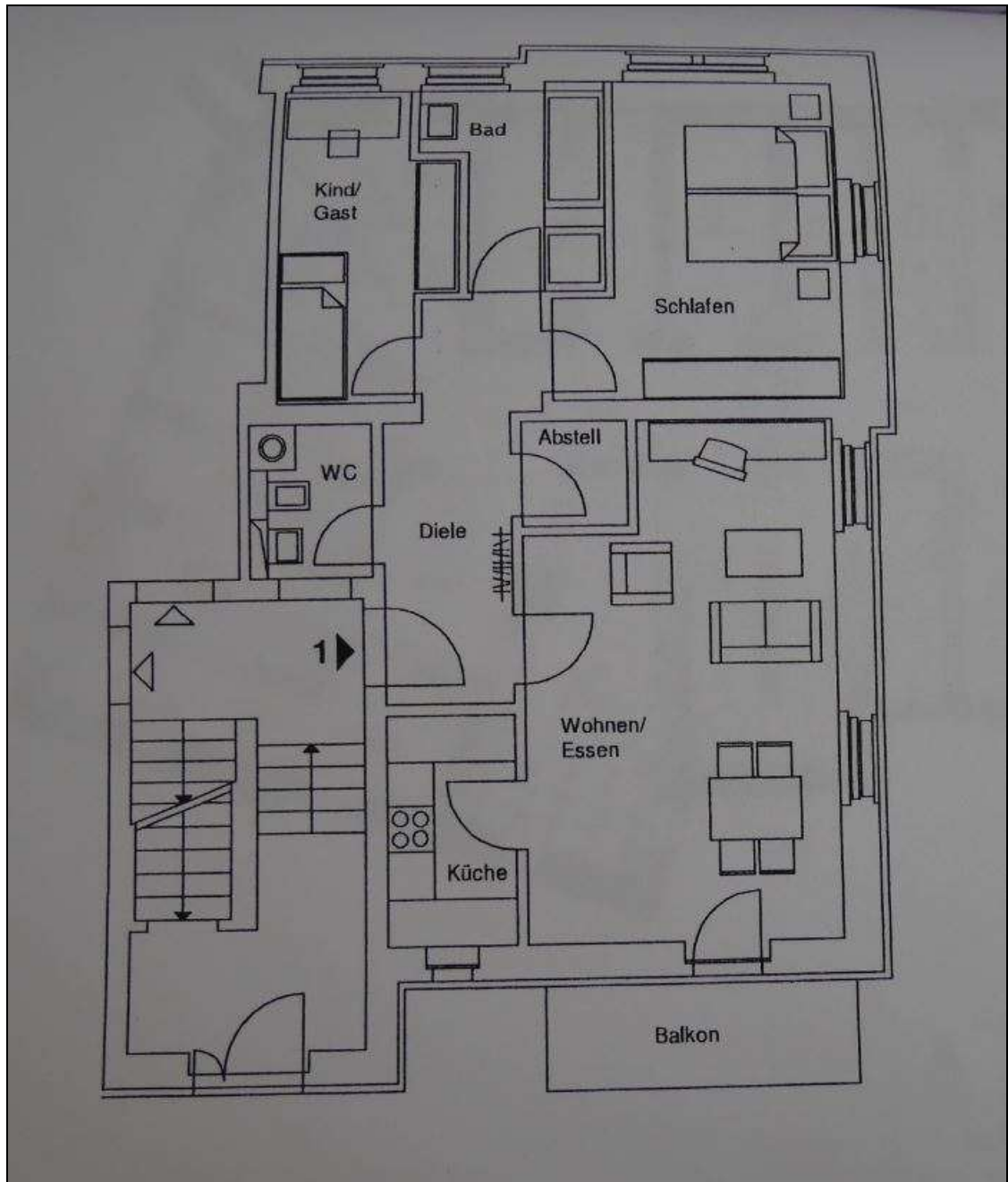
10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise) 10.6.1. Lageplan



10.6.2. Kellergeschoss



10.6.3. Erdgeschoss – WE Nr. 1



10.7. Fotodokumentation
10.7.1. Aussenansichten



FOTO 1: Blick auf das Grundstück (links Vollmerstr. / im Vordergrund Breitscheidstraße)



FOTO 2: Grundstückseinfahrt Vollmerstraße



FOTO 3: Stellplatz (Sondernutzungsrecht) an Breitscheidstraße



FOTO 4: hofseitige Ansicht aus Osten



FOTO 5: giebelseitige Ansicht

10.7.2. Innenansichten - Gemeinschaftseigentum



FOTO 6: Kellergeschoss - Flurbereich



FOTO 7: Kellergeschoss - Fahrradabstellraum



FOTO 8: Kellergeschoss - Wäschetrockenraum



FOTO 9: Kellertreppe



FOTO 10: Erdgeschoss – Wohnungseingang Nr. 1

9.7.3. Innenansichten - Sondereigentum WE 1



FOTO 11: Flurbereich – Teil I



FOTO 12: Flurbereich – Teil II



FOTO 13: Bad - Teil I



FOTO 14: Bad – Teil II



Foto 15: Gäste WC



Foto 16: Schlafzimmer



Foto 17: Gästezimmer



Foto 18: Wohnzimmer



Foto 19: Küche – Teil I



Foto 20: Balkon