

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 - 09)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I 394), a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück in

**Lage des Objektes:** 01328 Dresden, Pillnitzer Straße 26

**Gemarkung:** Dresden – Weißig **Flurstück:** 1022 / i

**Grundbuch:** Amtsgericht Dresden; Grundbuch von Weißig, Blatt 663, lfd.-Nr.1

**Eigentümer:** -----

**Auftraggeber:** Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden

**Wertermittlungsstichtag:** 2025-03-06

**Aktenzeichen (AZ):** 525 K 192 / 24

**Verkehrswert:** **225.000,00 €**

**Objektansicht:**



**Ausfertigung:**

**1 / 2 / 3**

## Gutachtenzusammenfassung

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Aktenzeichen:</b>                  | 525 K 192-24   |
| <b>Grundbuch:</b>                     | AG Dresden; Grundbuch von Dresden – Weißig; Blatt 663, BV: lfd.-Nr.1   |
| <b>Grundbuchbeschreibung:</b>         | Flurstück 1022/i zur Größe von 830 m² - Gebäude und Freifläche   |
| <b>Postalische Adresse:</b>           | 01328 Dresden, Pillnitzer Straße 26  |
| <b>Lage des Objektes:</b>             | innerhalb des bebauten Ortseiles, an einer ruhigen Ausfallstraße Richtung Schullwitz, südlich der Hauptverkehrsstraße (B6); die Umgebungsbebauung ist gekennzeichnet durch eine offene I - II geschossige Bauweise, ausgewiesen als allgemeine Wohnbaufläche, geprägt überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung, vorwiegend ausgebildet als Doppelhaushälften, tlw. kleine Gehöfte   |
| <b>Objektart:</b>                     | Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)   |
| <b>Wohn- / Nutzflächen:</b>           | ca. 100 m²   |
| <b>Baujahr:</b>                       | 1937   |
| <b>Sanierung / Modernisierung:</b>    | Rohbauzustand  |
| <b>Denkmalschutz:</b>                 | -  |
| <b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>      | 2025-03-06   |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b>       | 2025-03-06 (Tag der Ortsbesichtigung)  |
| <b>Verkehrswert:</b>                  | <b>2 2 5 . 0 0 0 , 0 0 €</b>   |
| <b>Wertermittlungsverfahren:</b>      | Sachwertverfahren nach §§ 35-38 ImmoWertV2021  |
| <b>Objektverwaltung:</b>              | -  |
| <b>Vermietungsstand:</b>              | -  |
| <b>Zubehör / Inventar:</b>            | keine Angaben  |
| <b>Energieausweis:</b>                | keine Angaben  |
| <b>Kurzbeschreibung des Objektes:</b> | Das Wertermittlungsobjekt besteht aus einem unterkellerten eingeschossigen angebauten Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau. Derzeit befindet sich das Gebäude in einem rohbauähnlichen Zustand. Angaben zum baulichen Zustand im Innern sowie zum Ausstattungsstandard können keine gemacht werden, da wie bereits erläutert keine Innenbesichtigung stattfand. Ein Blick durch die Fenster deutet daraufhin, dass es sich hier um einen Rohbau handelt und sämtliche Ausbaugewerke derzeit fehlen. Das Grundstück ist nicht eingefriedet und im rückwärtigen Bereich stark verwildert. Dort befinden sich auch 2 kleine Schuppen. |

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| TEIL I .....   | 4  |
| 1. VORBEMERKUNGEN .....  | 4  |
| 2. ALLGEMEINE ANGABEN .....  | 5  |
| TEIL II .....  | 6  |
| 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....                                       | 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 |
| TEIL III .....   | 13 |
| 5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES .....                                 | 13 |
| 5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren .....                   | 13 |
| 5.2. Vergleichswertermittlung .....                                    | 14 |
| 5.3. Bodenwertermittlung.....  | 15 |
| 5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes .....                   | 15 |
| 5.3. Sachwertermittlung .....  | 18 |
| 5.3.1. Ausgangsparameter .....   | 18 |
| 5.3.2. Ermittlung des Gebäudesachwertes.....                           | 22 |
| 5.4. Ertragswertermittlung.....  | 23 |
| 6. ERGEBNIS / WERTUNG .....  | 24 |
| 8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS .....                            | 25 |
| 9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....   | 26 |
| 10. ANLAGEN ... ..   | 27 |
| 10.1. Übersichtsplan Region Dresden mit Stadtteil Weißig (o. M.) ..... | 27 |
| 10.2. Übersichtsplan Ortsteil Weißig (o. M.) .....                     | 28 |
| 10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte .....                          | 29 |
| 10.4. Lageplan (o. M.).....  | 30 |
| 10.5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....                       | 31 |
| 10.6. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis .....                      | 32 |
| 10.7. Fotodokumentation .....  | 34 |

---

## **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.

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

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

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.

Die Besichtigung des Bewertungsgrundstücks und der aufstehenden Gebäude erfolgte nur von außen, da der Sachverständigen der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Fotografische Aufnahmen wurden demzufolge ebenfalls nur außen erstellt.

Der ausgewiesene Verkehrswert / Marktwert ist der lastenfreie Wert. Sämtliche in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen bleiben bei der Wertfindung unberücksichtigt.

Weiterhin unterbleiben diesbezüglich aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffenden Angaben.

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

Das Gutachten enthält insgesamt 38 Seiten, davon 7 Anlagen mit 12 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

|  |  |
|--|--|
| Grundstück:  | Pillnitzer Straße 26 in 01328 Dresden<br>Landeshauptstadt Dresden; Freistaat Sachsen   |
| Grundbuch:   | von Weißig, Blatt 663; lfd.-Nr.1   |
| Gemarkung:   | Weißig   |
| Flurstück / Flurstücksgröße:                       | 1022/i mit 830 m²  |
| Nutzung:   | wohnwirtschaftlich   |
| Auftraggeber:                                      | Amtsgericht Dresden<br>Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden   |
| Eigentümer / Verfügungsberechtigter:               | -----  |
| Verwaltung:  |  |
| • <i>nach WEG</i> :                                | entfällt, da kein Wohneigentum   |
| • <i>Zwangsverwaltung</i> :                        | -  |
| Mietsituation:                                     | leerstehend  |
| <b><u>Beschluss</u></b> / Auftrag:                 | 2025-02-20 (bei der SV eingegangen am 2025-02-21)  |
| Grund der Bewertung:                               | Zwangsversteigerung  |
| Tag der Ortsbesichtigung:                          | 2025-03-06   |
| Teilnehmer am Ortstermin:                          | für die Gläubigerin: ./.<br>für die Schuldnerin: ./.<br>die Sachverständige Frau Helff   |
| Herangezogene Unterlagen:                          | - vom AG zur Verfügung gestellt:<br>unbeglaubigter GB – Auszug vom 2024-12-18<br>- vom Eigentümer zur Verfügung gestellt: ./.  |
| Einsichtnahme in Grundakte:                        | erfolgte nicht   |
| Von der Sachverständigen eingeholte<br>Unterlagen: | <ul style="list-style-type: none"><li>- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses</li><li>- Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis</li><li>- Planungsrechtliche Angaben des Amtes für Stadtplanung und Mobilität</li><li>- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA Dresden</li></ul> |

Gutachterausschuss: *dienstansässig beim:*  
Amt für Geodaten und Kataster  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Ammonstraße 74

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

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 2025-03-06 (Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsgrundlagen: s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

## TEIL II

### 3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

#### 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“.

**Weißig** ist ein Ortsteil im Nordosten der Stadt Dresden im Schönfelder Hochland und gehört zur Ortschaft Schönfeld-Weißig. Den Ortsmittelpunkt bildet seit dem 13. Jahrhundert die Kreuzkirche, heute Evangelisch-Lutherische Kirche Weißig. Der Hutberg mit seinen 311 Metern ist im Winter ein beliebter Rodelberg. Durch den Ort fließt der Weißiger Dorfbach, der am Südrand der Dresdner Heide in die Prießnitz mündet. Im Ort gibt es eine Grundschule, die „Hutbergschule“ Weißig, sowie die Oberschule Weißig. Verkehrstechnisch ist Weißig durch die Bundesstraße 6 und die Stadtbuslinie 61 an die Innenstadt angebunden.

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Dresden ca. 573.650 EW (12 / 2024)  
Ortschaft Schönfeld-Weißig ca. 12.900 EW (12 / 2024)  
Ortsteil (Stadtteil) Nr. 45 Weißig ca. 5.570 (12-2024)

Verkehrslage des Ortes: Hauptverkehrsstraßen:  
- Bundesstraße 6 von West nach Ost ca. 1,5 km  
nördlich des Bewertungsobjektes

Entfernungen:  
Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 14 km oder bis  
ca. 1 h Fahrzeit mit dem ÖPNV mit der Buslinie 61 und  
weiterführend Straßenbahnlinien 1 und 2

Verkehrsanbindung:

BAB 17: AST Pirna ca. 13 km in südlicher Richtung;  
BAB 4: ASt. Pulsnitz bzw. ASt. Dresden – Hellerau  
jeweils ca. 17 km in nördlicher bzw. nordwestlicher  
Richtung;

Verkehrslage des Grundstücks: südlich der durch den Ortsteil führenden Haupt-  
verkehrsstraße an einer schmalen, leicht bergigen  
Ausfallstraße Richtung Schullwitz

Entfernung zum Ortszentrum: ca. 15 km entfernt

Vorhandene Infrastruktur: in für ein 5.570 Einwohner umfassendes Ortsteil in  
ausreichendem Maße vorhanden:

- Versorgung: Kaufpark ‚Weißig‘ mit vollständigen  
Angebot an Waren des täglichen Bedarfs in ca. 2,5  
km Entfernung vorhanden
- soziale Einrichtungen / medizinische Versorgung:  
9 Ärzte, 1 Apotheke, 1 Tierarzt, 1 Seniorenheim
- Bildungseinrichtungen:  
1 Grund- u. 1 Oberschule; Gymnasien in benach-  
barten Stadtteilen, 4 Kitas, 1 Hort
- Handel u. Dienstleistung / Industrie / Wissenschaft:  
von Ardenne GmbH
- Freizeit / Gastronomie / Tourismus / Erholung:  
7 Sporthallen, vereinzelt Restaurant, 2 Kino, 1  
Theater, 8 Kinder- u. Jugendfreizeiteinrichtungen

Entfernung zu Geschäften des öffentlichen  
Bedarfs: bis ca. 10 min fussläufig

Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln: Bahn: ca. 13 km (Dresden-Neustadt: Inter-  
Regio- bzw. Intercity - Anschluss)  
Bus: ca. 240 m (Linie 98b bzw. 61)  
Straßenbahn: -  
Flughafen: ca. 20 km (Dresden – Klotzsche)  
ca. 140 km (Halle / Leipzig –  
Interkontinentalflughafen)

Entfernung zu  
Dienstleistungseinrichtungen: bis ca. 10 min fussläufig

Geschäfts-, Gewerbelage: -

Wohnlage: einfach (lt. aktuellem Mietspiegel der Stadt Dresden)

Art der Umgebungsbebauung: offene I - II geschossige Bauweise ausgewiesen als  
allgemeine Wohnbaufläche; geprägt überwiegend  
durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung, viele

Doppelhaushälften, vereinzelt Wohngebäude mit Landhauscharakter bzw. kleine Gehöfte

Immissionen: normal

Topographische Lage: leicht hangig, das Grundstück fällt leicht nach Südwesten ab

Gestalt / Form: rechteckig - trapezförmig:  
Straßenfrontlänge: 15 m  
Grundstücktiefe: i. M. 55 m  
Das Grundstück grenzt an:  
- im Nordwesten u. Südosten: Wohnbebauung  
- im Südwesten: Verkehrsfläche  
- im Nordosten: Grünfläche

Erschließungszustand:

a) Straßenart: Ausfallstraße mit mäßigem Ziel- und Quellverkehr  
b) Straßenausbau: zweispurig Asphalt – stark reparaturbedürftig; Parken am Fahrbahnrand sehr eingeschränkt möglich; beidseitig keine Gehwege  
c) Straßenbeleuchtung: vorhanden  
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße: gleichhoch

Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen<sup>1</sup>:

a) Trinkwasser: vorhanden  
b) Elektroenergie: Freileitung  
c) Erdgas: vorhanden  
d) Telefon: vorhanden  
e) Schmutzwasser: vorhanden  
f) Löschwasser: nicht erkundet  
g) Entertainment: -

Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken:

derzeit 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.*

<sup>1</sup> Sämtlich als Hauptleitungen straßenseitig vorhanden; keine Angaben über Hausanschlüsse; Elektroenergie derzeit noch als Freileitung



### 3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom  
2024-12-18 mit folgender Bezeichnung:

**Grundbuch von Weißig; Blatt 663**

Bestandsverzeichnis: lfd.-Nr. 1

Gemarkung: Weißig

Flurstück: 1022/i mit 830 m<sup>2</sup>

Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche

Lage: Pillnitzer Straße 26

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtlg II: -

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 (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2025-02-25)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG  
(Quelle: schriftliche Auskunft vom 2025-02-26)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt,  
auftragsgemäß wurden auch keine weiteren  
Untersuchungen angestellt

Rechtmäßiges Eigentum Dritter:

keines bekannt

Grundstücksbezogene Versicherungen:

keine Angaben

*Anmerkung:*

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

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:

das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich  
der Gemeinde, es ist derzeit in kein Bodenordnungs-  
verfahren einbezogen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

rechtswirksamer FNP – Stand von 31.01.2020  
vorhanden; eingetragen als Wohnbaufläche mit  
geringer Wohndichte nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO  
(Quelle: Themenstadtplan Aufruf vom 2025-03-24)

Darstellung im Bebauungsplan oder  
Vorhaben- u. Erschließungsplan:

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

#### Lage im Geltungsbereich einer / eines

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| - Erhaltungssatzung:                | nichtzutreffend  |
| - Gestaltungssatzung:               | nichtzutreffend  |
| - Städtebaul. Entwicklungsmaßnahme: | nichtzutreffend  |
| - Landschaftsschutzgebietes:        | nicht zutreffend |
| - Naturschutzgebietes:              | nicht zutreffend |

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität: Bauland (baureifes Land)

Sanierungsverfahren / Denkmalschutz: nicht zutreffend  
(Quelle: sämtlich Themenstadtplan Aufruf vom 26.03.2025)

## 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 4.1. Allgemeines

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein ursprünglich als Doppelhaushälfte errichtetes Einfamilienwohnhaus mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss. An der südöstlichen Traufseite wurde im Nachgang ein eingeschossiger Anbau errichtet, welcher sich bis zur hälftigen nordöstlichen Traufseite zieht. Die zweite Hälfte der Traufseite wurde bis ins Dachgeschoss neu errichtet, so dass hier eine große Gaube entstand. Zum Grundstück gehören weiterhin 2 kleine Schuppen bzw. Gewächshäuser ohne Wertanteil.

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.

Besichtigt werden konnte das gesamte Grundstück nur von der Grundstücksgrenze aus. Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann folglich somit nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen. Die mit einem \* gekennzeichneten Angaben beruhen auf Annahmen.

Art der Gebäude: → Wohnhaus:  
unterkellert (nur freie Giebelseite, 1 Vollgeschoss, vermutlich ausgebautes Dachgeschoss\*)

Baujahr: 1937

Zeitraum / Art und Umfang der Sanierungen und Modernisierungen: dem äußeren Anschein nach:  
Erneuerung der Fenster, der Dacheindeckung zzgl. Rinnen und Rohre; Erneuerung Hauseingangstür; Erweiterung der Wohnfläche durch Errichtung der Anbauten (Zeitraum geschätzt zwischen 2020 und 2024)

## Bruttogrundflächen:

Tabelle 1: Bruttogrundflächenermittlung

| Gebäude                 | Geschosse | Länge in m | Breite in m | Grundfläche in m <sup>2</sup> | BGF in m <sup>2</sup> | NHK-Typ |
|-------------------------|-----------|------------|-------------|-------------------------------|-----------------------|---------|
| Wohnhaus                | 3         | 9,00       | 7,00        | 63,00                         | 189,00                | 2.01    |
| Anbau                   | 1         | 7,00       | 2,00        | 14,00                         | 14,00                 |         |
|                         | 1         | 3,5        | 3,25        | 11,375                        | 11,375                |         |
|                         |           |            |             |                               | 25,375                | 2.23    |
| Wohnfläche <sup>2</sup> |           |            |             |                               | 100,00                |         |

## 4.2. Ausführung / Ausstattung

### • Gebäudeaufbau

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Konstruktionsart:           | Massivbau  |
| Gründung / Fundamente:      | Streifenfundamente aus Bruchstein*   |
| Umfassungswände:            | Mauerwerk  |
| Dachform, -konstruktion:    | steiles Satteldach in Holzkonstruktion mit jeweils traufseitigen Gauben mit Flachdach (straßenseitig Fertigteilgaube, rückwärtig gemauert) |
| Dacheindeckung:             | Tonziegeleindeckung (engobiert)  |
| Dachentwässerung:           | Rinnen und Fallrohre aus Zink  |
| Schornstein:                | gemeinsam mit Nachbarhaus (verkleidet)   |
| Aussenbekleidung (Fassade): | Wohnhaus: Rauputz mit Fehlstellen;<br>Anbauten: derzeit ohne   |

### • Gebäudeausbau

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Innenwände:                        | Mauerwerk   |
| Geschossdecken:                    | -   |
| Fußböden:                          | -   |
| Treppen:                           | -   |
| Wand- und Deckenflächenbehandlung: | -   |
| Fenster:                           | erneuerte Kunststofffenster, tlw. mit veralteten Außenjalousien; Anbau mit Schiebetür |
| Türen:                             | Hauseingangstür: Aluminium* mit Lichtausschnitten                                     |

### • Haustechnik

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Elektroinstallation:            | - |
| Sanitärinstallation:            | - |
| Heizung / Warmwasserversorgung: | - |
| Energetische Situation:         | - |

<sup>2</sup> Die Flächenmaße wurden in einer für eine Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit aus der Liegenschaftskarte auf dem frei zugänglichen sächsischen Geoportal entnommen, auf Plausibilität vor Ort geprüft und übernommen. Die Wohnflächen wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten lt. Fachinformation im GUG-Kalender 2025, Seite 59 ermittelt.

Technische Einrichtungen: -

• **Allgemeinbeurteilung:**

Bauliche Mängel / Schäden: die bauliche Hülle betreffend befindet sich das Gebäude in einem einfachen, rohbauähnlichen Zustand; die begonnenen Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen sollten noch abgeschlossen werden.

Auskünfte zum baulichen Zustand im Innern sowie zum Ausstattungsstandard können keine gemacht werden, da wie bereits erläutert keine Innenbesichtigung stattfand. Ein Blick durch die Fenster deutet daraufhin, dass es sich hier um einen Rohbau handelt und sämtliche Ausbaugewerke derzeit fehlen.

Grundrissgestaltung: keine Angaben (vermutlich kleinteilige Struktur – aus dem Baujahr abgeleitet)

Belichtung / Besonnung: in den Sommermonaten – gut  
in den Wintermonaten – ausreichend  
(Hauptnutzflächen nach Osten und Süden)

*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: vom öffentlichen Straßenraum über eine mit Rasengittersteinen befestigte Zufahrt

Freiflächen: unbefestigte mit Wildwuchs überwucherte Rasenflächen mit reichlich Baum-, Strauch- und Heckenbewuchs

Einfriedung: offene Grenzgestaltung

Nebengebäude: eingeschossiger Holzschuppen mit steilem Satteldach sowie kleiner Anbau mit Flachdach<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Diese Gebäude werden im Rahmen der Sachwertermittlung ohne Wert betrachtet.

## TEIL III

### 5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch i. d. F. der Neubekanntmachung vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), § 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 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und Sachwertverfahren (§§ 35-38) 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 §§ 35-38 ImmoWertV 2021 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.

## 5.2. Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert zeigt die Marktsituation für hinreichend gleichartig bebaute Grundstücke aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, die sich in der Umgebung des Bewertungsobjektes befinden und einen etwa gleichen Bauzustand verkörpern.

Bei der Auswahl sind solche Kaufpreise und solche Grundstücke 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 – 06.03.2025 für die Gemarkungen: rechtselbisch im nordöstlichen Bereich der Kernstadt Dresden (u.a. Rochwitz, Schullwitz, Schönfeld, Weißig, Wachwitz) mit folgenden Selektionskriterien:

- Bauperiode: 1930 – 1950
- Baujahr: 1937
- Bauweise: offen
- Gebäudeart: EFH (Doppelhaushälfte)
- Sanierung: teilsaniert
- Wohn- / Nutzfläche: bis 100 m<sup>2</sup>

ergab folgende Auskunft:

| lfd.-Nr. | Lage                   | V-datum    | Gebäudeart | RND      | Baujahr | BRW in €/m <sup>2</sup>    | WF (m <sup>2</sup> ) | ber. KP (€) | KP (€/m <sup>2</sup> ) |
|----------|------------------------|------------|------------|----------|---------|----------------------------|----------------------|-------------|------------------------|
|          |                        |            | Bauweise   | (gesch.) |         |                            |                      |             |                        |
| 1        | Malschendorfer Straße  | 17.01.2024 | DHH / o    | 5        | 1934    | 240                        | 85,00                | 264.850,00  | 3.116,00               |
| 2        | Waldmüllerstraße       | 28.02.2024 | DHH / o    | 24       | 1936    | 300                        | 128,00               | 437.000,00  | 3.414,00               |
| 3        | Krieschendorfer Straße | 13.06.2024 | DHH / o    | 27       | 1935    | 240                        | 116,00               | 380.000,00  | 3.276,00               |
| 4        | Malschendorfer Straße  | 27.12.2024 | DHH / o    | 18       | 1935    | 240                        | 101,00               | 327.000,00  | 3.238,00               |
| 5        |                        |            | DHH / o    |          |         |                            |                      |             |                        |
|          |                        |            |            |          |         | arithm. Mittel             |                      |             | 3.261,00               |
|          |                        |            |            |          |         | Median                     |                      |             | 3.257,00               |
|          |                        |            |            |          |         | Standardabweichung         |                      |             | 122,73                 |
|          |                        |            |            |          |         | Variationskoeffizient in % |                      |             | 0,04                   |

Die angegebenen Baujahre und Restnutzungsdauern sind geschätzt. Bei Kauffall 2 handelt es sich um eine sanierte Doppelhaushälfte mit 2 Vollgeschossen, die Objekte der Kauffälle 3 und 4 sind ebenfalls zumindest teilsaniert. Lediglich Kauffall 1 scheint direkt vergleichbar.

Zudem reichen 4 Kauffälle für eine repräsentative Vergleichswertermittlung ohnehin nicht aus, so dass das Vergleichswertverfahren hier ausscheidet und lediglich zur Plausibilisierung des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren dient, wobei hier der aussagekräftigere Median herangezogen wird.

Vergleichswert: **3.257 €/m<sup>2</sup> \* 100,00 m<sup>2</sup> = 325.700 € ≈ 326.000,00 €**

### 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 zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 2093 mit folgenden Kenndaten:

### **Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

|                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Flurstück:</b>              | <b>1022/i</b>                 |
| <b>Wert (€/m²):</b>            | 190                           |
| <b>BRW – Zone:</b>             | 2093                          |
| <b>Nutzungsart:</b>            | Wohnbebauung                  |
| <b>Ergänzung Nutzung:</b>      | Einfamilienwohnhäuser         |
| <b>Bauweise:</b>               | eh (Einzel- und Doppelhäuser) |
| <b>Vollgeschoss:</b>           | II                            |
| <b>Grundstücksgröße in m²:</b> | 1.000                         |
| <b>Stand:</b>                  | 01.01.2024                    |

| <b>I. Berechnung</b>   |                     |                      |                      | Erläuterung |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| <b>maßgebender Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)                     |                     |                      | <b>= 190,00 €/m²</b> |             |
| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>   |                     |                      |                      |             |
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor     | Erläuterung |
| Stichtag   | 01.01.2024          | 06.03.2025           | × 1,00               | <b>E 1</b>  |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                     |                      |                      |             |
| lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag   |                     |                      | <b>= 190 €/m²</b>    |             |
| Entwicklungsstufe  | Baureifes Land      | Baureifes Land       | × 1,00               |             |
| Art der Nutzung  | W (Wohnbaufläche)   | W (Wohnbaufläche)    | × 1,00               |             |
| Bauweise   | eh                  | eh                   | × 1,00               |             |
| Vollgeschosse  | II                  | II                   | × 1,00               |             |
| Tiefe in m   | -                   | -                    | × 1,00               |             |
| Fläche in m²   | 1.000               | 830                  | × 1,117              | <b>E 2</b>  |
| angepasster relativer Bodenrichtwert   |                     |                      | <b>= 212,23 €/m²</b> |             |
| <b>IV. Ermittlung des Baulandanteils</b>   |                     |                      |                      |             |
| <b>abgabenfreier relativer Bodenwertanteil</b>   |                     |                      | <b>= 212,00 €/m²</b> |             |
| 830 m²   |                     |                      | × 830 m²             |             |
| <b>vorläufiger abgabenfreier Bodenwert</b>   |                     |                      | <b>= 175.960 €</b>   |             |
|  |                     |                      | <b>≈ 176.000 €</b>   |             |

### **E 1**

Der Bodenrichtwert bildet die Wertverhältnisse zum 01.01.2024 ab. Die Bodenwerte für wohnwirtschaftliche Grundstücke sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Die im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Indexzahl für das Jahr 2023 basiert auf nur wenigen Kauffällen mit erheblichen Kaufpreisschwankungen. Für eine gesicherte Aussage ist dies zu wenig. Aktuellere Daten liegen derzeit noch nicht vor.

Aufgrund der großen Vielzahl an investitionshemmenden Unsicherheitsfaktoren auf dem Immobilienmarkt, wie z. B. die energetischen Themen ESG (Umwelt, Soziales, Unternehmen), die im Raum stehenden politischen Entscheidungen, der Ukrainekrieg, die Zinsentwicklungen am Kapitalmarkt, den Lieferengpässe bzgl. Bau- und Rohstoffen, die dadurch eingebrochene Neubautätigkeit sowie der fortlaufende Zuzug, wird auf eine konjunkturelle Anpassung verzichtet.



## E 2

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

lageangepasster BRW (€/m<sup>2</sup>) = 190;

Grundstücksgröße<sub>BRW</sub> = 1.000; Grundstücksgröße<sub>Bewertungsgrundstück</sub> = 830  $\Rightarrow$  UK 1,117<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Quelle: interaktive Bodenrichtwertkarte im Themenstadtplan auf [www.dresden.de](http://www.dresden.de)

### 5.3. Sachwertermittlung

Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert (ermittelt unter Pkt. 5.2.), Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

#### 5.3.1. Ausgangsparameter

##### • Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß SW-RL 2012

Der Gebäudesachwert wird stufenweise ermittelt. Zunächst wird der Herstellungswert der Gebäude errechnet. Dabei bedient man sich durchschnittlicher Herstellungskosten (Normalherstellungskosten). Die angegebenen Normalherstellungskosten – NHK 2010 – beziehen sich auf einen Quadratmeter (m²) Bruttogrundfläche (BGF), ermittelt nach DIN 277 – 1:2005-02 (nur Flächen der Bereiche a und b). Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276 eingerechnet, bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010), hier 17%.

Zur Ermittlung des aktuellen Herstellungswerts müssen die Bruttogrundflächen des Gegenstandes der Wertermittlung korrespondierend mit den auf der Grundlage dieser Norm abgeleiteten und auf einzelnen abgedruckten Gebäudetypenblättern ausgewiesenen Normalherstellungskosten vervielfältigt werden. (Vgl. §22 ImmoWertV – Herstellungswert)

⇒ hier gewählt:

a) für das Wohnhaus

Typ: 2.01. mit Kostenkennwert bezogen auf das Basisjahr 2010:

| Doppel- und Reihenendhäuser KG, EG, ausgeb. DG |       |               |          |          |          |            |                    |                        |
|--|-------|---------------|----------|----------|----------|------------|--------------------|------------------------|
| Beschreibung des Gebäudestandards:             |       |               |          |          |          |            |                    | Berechnung             |
|  |       | Standardstufe |          |          |          |            | Wägungs-<br>anteil | Kostenkennwert         |
|  |       | 1             | 2        | 3        | 4        | 5          |                    |                        |
| Außenwände                                     |       | 1             |          |          |          |            | 23%                | 141,450 €/m² BGF       |
| Dach   |       |               |          | 1        |          |            | 15%                | 117,750 €/m² BGF       |
| Fenster und Außentüren                         |       |               |          | 1        |          |            | 11%                | 86,350 €/m² BGF        |
| Innenwände und -türen                          |       | 1             |          |          |          |            | 11%                | 67,650 €/m² BGF        |
| Deckenkonstruktion und Treppen                 |       | 1             |          |          |          |            | 11%                | 67,650 €/m² BGF        |
| Fußböden                                       |       | 1             |          |          |          |            | 5%                 | 30,750 €/m² BGF        |
| Sanitäreinrichtungen                           |       | 0,5           |          |          |          |            | 9%                 | 27,675 €/m² BGF        |
| Heizung  |       | 0,5           |          |          |          |            | 9%                 | 27,675 €/m² BGF        |
| sonstige technische Ausstattung                |       | 0,5           |          |          |          |            | 6%                 | 18,450 €/m² BGF        |
|  |       |               |          |          |          |            |                    | <b>585,40 €/m² BGF</b> |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart                 | 2.01: | 615 €/m²      | 685 €/m² | 785 €/m² | 945 €/m² | 1.180 €/m² | 100%               |                        |
|  |       | BGF           | BGF      | BGF      | BGF      | BGF        |                    |                        |

b) für den Anbau

Typ: 2.23. mit Kostenkennwert bezogen auf das Basisjahr 2010:

| Doppel- und Reihenendhäuser EG, kein Keller, Flachdach |               |          |            |            |            |                    |                        |
|--|---------------|----------|------------|------------|------------|--------------------|------------------------|
| Beschreibung des Gebäudestandards:                     |               |          |            |            |            |                    | Berechnung             |
|  | Standardstufe |          |            |            |            | Wägungs-<br>anteil | Kostenkennwert         |
|  | 1             | 2        | 3          | 4          | 5          |                    |                        |
| Außenwände   |               |          | 1          |            |            | 23%                | 254,150 €/m² BGF       |
| Dach   |               |          | 1          |            |            | 15%                | 165,750 €/m² BGF       |
| Fenster und Außentüren                                 |               |          | 1          |            |            | 11%                | 121,550 €/m² BGF       |
| Innenwände und -türen                                  |               |          | 1          |            |            | 11%                | 121,550 €/m² BGF       |
| Deckenkonstruktion und Treppen                         |               |          | 1          |            |            | 11%                | 121,550 €/m² BGF       |
| Fußböden   |               |          | 0          |            |            | 5%                 | 00,000 €/m² BGF        |
| Sanitäreinrichtungen                                   |               |          | 0          |            |            | 9%                 | 00,000 €/m² BGF        |
| Heizung  |               |          | 0          |            |            | 9%                 | 00,000 €/m² BGF        |
| sonstige technische Ausstattung                        |               |          | 0          |            |            | 6%                 | 00,000 €/m² BGF        |
|  |               |          |            |            |            |                    | <b>784,55 €/m² BGF</b> |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.23:                   | 865 €/m²      | 965 €/m² | 1.105 €/m² | 1.355 €/m² | 1.670 €/m² | 100%               |                        |
|  | BGF           | BGF      | BGF        | BGF        | BGF        |                    |                        |

### • Korrekturfaktoren / Indexreihen

Der sich daraus ergebende Herstellungswert wird nun mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Wertverhältnisse der Wertermittlungsstichtags indiziert.

Regionale sowie ortsspezifische Besonderheiten werden, soweit sie nicht mit der herangezogenen Baupreisindexreihe berücksichtigt worden sind, durch die Anwendung eines regionalen und ortsspezifischen Korrekturfaktors zusätzlich berücksichtigt.

⇒ Index zum Wertermittlungsstichtag  
(Statistisches Bundesamt IV / 2024):

hier gewählt: **1,847**

Die NHK stehen mit dem Bezugsjahr 2010 zur Verfügung. Um die Normalherstellungskosten 2010 weiterhin nutzen zu können, ist eine Umindizierung erforderlich. Die NHK 2010 werden an den Bewertungsstichtag mit 184,7% (Stand 4. Quartal 2024) angepasst.

### • Baunebenkosten

Zu den gewöhnlichen Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz wird der Kostengruppe 700 der DIN 276 entnommen. Sie sind bereits in den Kostenkennwerten mit ca. 17 % enthalten.

### • Restnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Zeitraum, über den eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßem 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 Baujahr wird mit 1937 angegeben, das Alter des Gebäudes beträgt demzufolge 88 Jahre und liegt somit über der angesetzten Gesamtnutzungsdauer. Die zum Bewertungsstichtag zutreffende Restnutzungsdauer wird in diesen Fällen 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

| Modernisierungselemente   | Maximal zu vergebende Punkte |
|---|------------------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4 (3)                        |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2 (1)                        |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                            |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                            |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                            |
| Modernisierung von Bädern   | 2                            |
| Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen  | 2                            |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2 (1)                        |

Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, wird nach dem äußeren Erscheinungsbild geschätzt. Augenscheinlich wurden die Dacheindeckung sowie die Fenster erneuert, durch den Anbau verbessert sich die Grundrissgestaltung.

Allerdings ist der Zeitpunkt der Maßnahmen unbekannt, so dass hierfür keine volle Punktzahlen vergeben werden können, insgesamt werden 5 Punkte vergeben werden, dies entspricht einem Modernisierungsgrad von 2.

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 24 Jahren** fest.

## Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters (Alterswertminderung) bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; sie ist in einem Vorhundertssatz des Herstellungswertes auszudrücken. Bei der Bestimmung der Wertminderung wird nach Art und Nutzung der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen (linearen Abschreibung) ausgegangen.

⇒ hier gewählt: **lineare Abschreibung**

### • Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden

Die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht bereits berücksichtigt wurde. Berechnet wird die Minderung in der Regel als Abschlag nach Erfahrungssätzen oder als Abschlag nach aufzuwendenden Schadensbeseitigungskosten.

### • Marktanpassung

Automatische Berechnung des Sachwertfaktors und marktangepassten Sachwertes anhand der Anlage 3 des GMB des GAA der LH Dresden

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird mit 225.247 € ermittelt und entspricht somit ca. 2.252 €/m<sup>2</sup> geschätzte Wohnfläche und liegt somit erheblich unter dem Wertebereich des vorläufig ermittelten Vergleichswertes mit 3.260 €/m<sup>2</sup> (siehe Punkt 5.2).

Im Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses ist auf Seite 94 die Auswertung der im vergangenen Jahr erzielten durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke dargestellt. Für Grundstücke mit einer Baujahresepoche 1919-1949 und unterschiedlichsten Restnutzungsdauern und wurden stadtweit zwischen 828 bis 6.090 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt, im Mittel 3.368 €/m<sup>2</sup>, der Median bei 3.236 €/m<sup>2</sup>. Der ermittelte Vergleichswert liegt innerhalb der angegebenen Wertespanne, jedoch im unteren Bereich. Da es sich bei dem Bewertungsobjektes jedoch vorwiegend nur um einen Rohbau handelt, scheint das Ergebnis plausibel und marktgerecht.

### • Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (objektspezifische Grundstücksmaße - boG)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Wert beeinflussende Umstände, insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

### 5.3.2. Ermittlung des Gebäudesachwertes

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| <b>⇒ Wohnhaus</b>   |   |                     |
| ⇒ NHK 2010<br>= 585 €/m² BGF * 1,847 = 1.080,50 €/m²  | ~ | 1.080,00 €/m²       |
| ⇒ BGF = 189,00 m² (s. Punkt 4.1.)   | ~ | 189,00 m²           |
| → 1.080,00 €/m² * 189,00 m²   | = | <b>204.120,00 €</b> |
| <b>⇒ Anbau</b>  |   |                     |
| ⇒ NHK 2010<br>= 785 €/m² BGF * 1,847 = 1.449,06 €/m²  | ~ | 1.450,00 €/m²       |
| ⇒ BGF = 25,40 m² (s. Punkt 4.1.)  | ~ | 25,00 m²            |
| → 1.450,00 €/m² * 25,00 m²  | = | <b>36.250,00 €</b>  |
| ⇒ <b>Herstellungswert der baulichen Anlagen:</b>  | = | <b>240.370 €</b>    |
| ↓ Wertminderung bei linearer Abschreibung<br>GND 80 Jahre; RND 24 Jahre; 0,3 Wertminderungsfaktor                       | * | 0,30                |
| Sachwert der baulichen Anlage   | = | <b>72.111 €</b>     |
| Sachwert der baulichen Außenanlagen   |   |                     |
| 3 % von 72.111 €  | + | 2.163 €             |
| <b>Summe Gebäude und Außen- / Nebenanlagen:</b>   | = | <b>74.274 €</b>     |
| → zzgl. Bodenwert aus Punkt 5.2.1.  | + | 176.000 €           |
| <b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks:</b>  | = | <b>250.274 €</b>    |
| ↓ Marktanpassung der allgemeinen Wertverhältnisse (Sachwertfaktoren im GMB des GAA, Seite 118, Anlage 3 veröffentlicht) | * | 0,90                |
| → Marktangepasster vorläufiger Sachwert   | = | <b>225.247 €</b>    |
| <b>Sachwert des Grundstücks:</b>  | = | <b>225.247 €</b>    |
|   | ≈ | <b>225.000 €</b>    |

#### **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.

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend und befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand. Das Objekt erwirtschaftet somit derzeit keinen maßgebenden Ertrag. Für eine Vermietung müssten fiktive Mieteinnahmen unter Gegenrechnung ggf. erforderlicher Sanierungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen zu Grunde gelegt werden. Eine Ertragswertermittlung anhand fiktiver Mieteinnahmen kann den tatsächlichen Wert des Objektes nicht widerspiegeln. Aus diesem Grund wird auf eine Ertragswertermittlung verzichtet.

## 6. ERGEBNIS / WERTUNG

Bei diesem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte). Aus diesem Grund sind für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) sowie die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes (Sachwert) von erstrangiger Bedeutung.

Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile **zum Wertermittlungsstichtag 2025-03-06** folgenden Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus (DHH) und Nebenglass bebauten Grundstücks in der

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Gemarkung:</b>       | Dresden – Weißig                               |
| <b>Flurstück:</b>       | 1022/i   |
| <b>Grundbuch:</b>       | Dresden – Weißig (Sachsen) Blatt 663; BV: Nr.1 |
| <b>aus dem Sachwert</b> | mit <b>225.000,00 €</b>                        |
| in Worten:              | zweihundertfünfundzwanzigtausend 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 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 2025-03-27

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)

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie) i. d. F. vom 20.3.2014

#### **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** der Landeshauptstadt Dresden 2024

**GUG und GUG aktuell**, Zeitschrift

**Mietspiegel** der Landeshauptstadt Dresden 2025

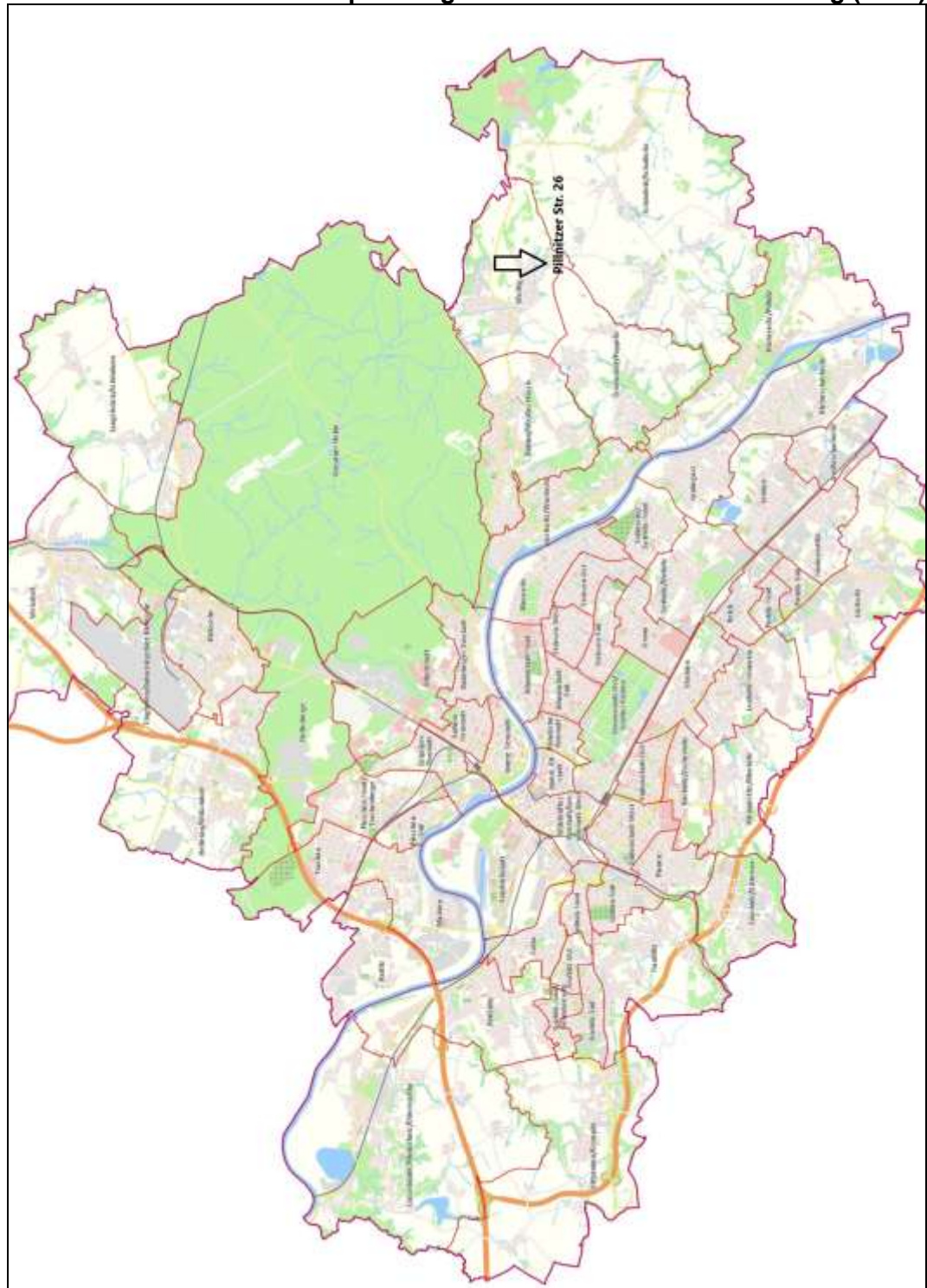
**Der Immobilienbewerter**, Zeitschrift (in der jeweils aktuellen Veröffentlichung)

## **9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

|          |                         |        |                          |
|----------|-------------------------|--------|--------------------------|
| 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  |
| KG       | Kellergeschoss          | LGZ    | Liegenschaftszinssatz    |
| EG       | Erdgeschoss             | BWF    | Barwertfaktor            |
| OG       | Obergeschoss            | n      | Jahre                    |
| DG       | Dachgeschoss            | LK     | Landkreis                |
| VH       | Vorderhaus              | LH     | Landeshauptstadt Dresden |
| HH       | Hinterhaus              |        |                          |
| EFH      | Einfamilienwohnhaus     |        |                          |
| DHH      | Doppelhaushälfte        |        |                          |

## 10. ANLAGEN...

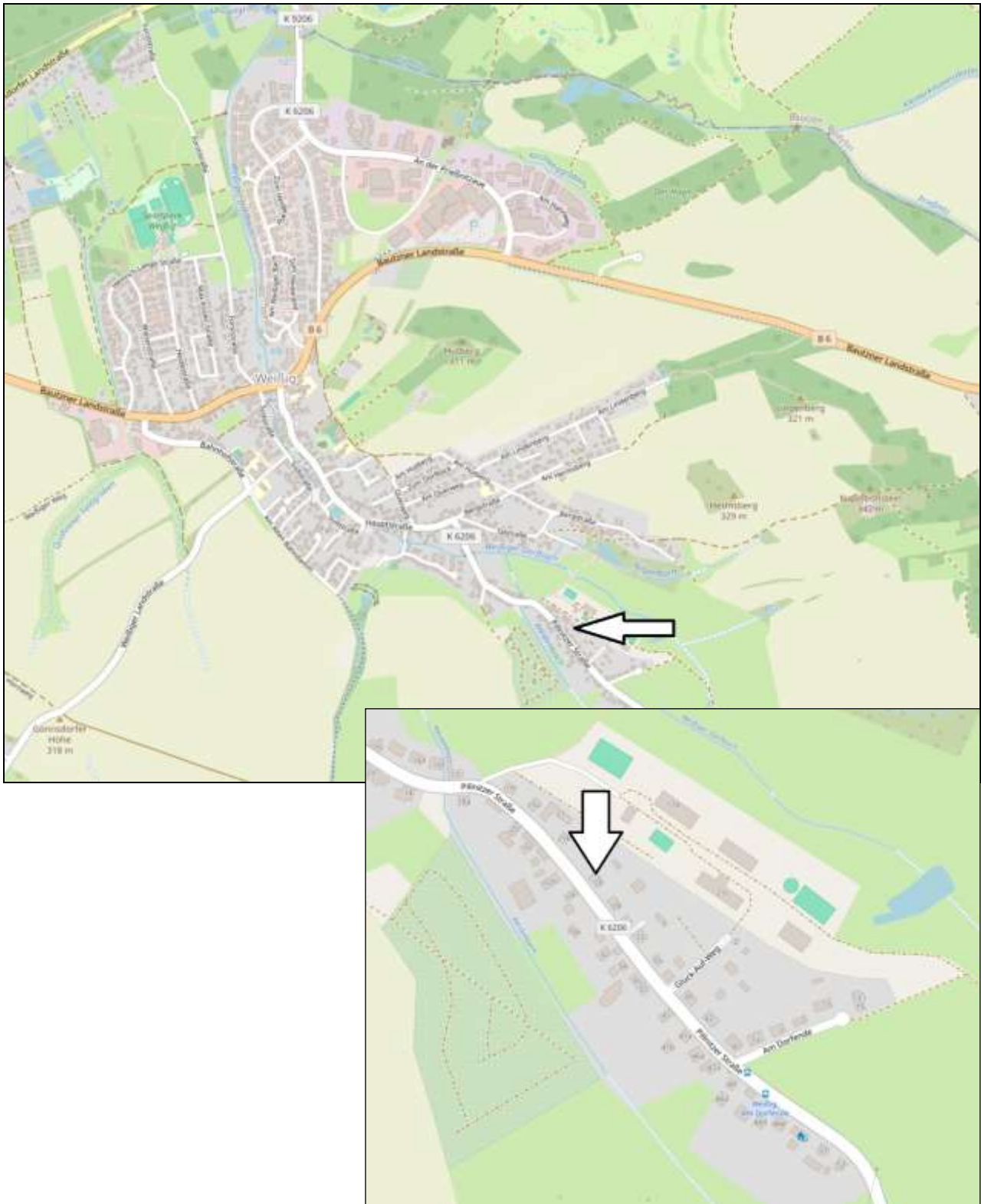
### 10.1. Übersichtsplan Region Dresden mit Stadtteil Weißig (o. M.)



© [www.dresden.de/themenstadtplan](http://www.dresden.de/themenstadtplan)

;

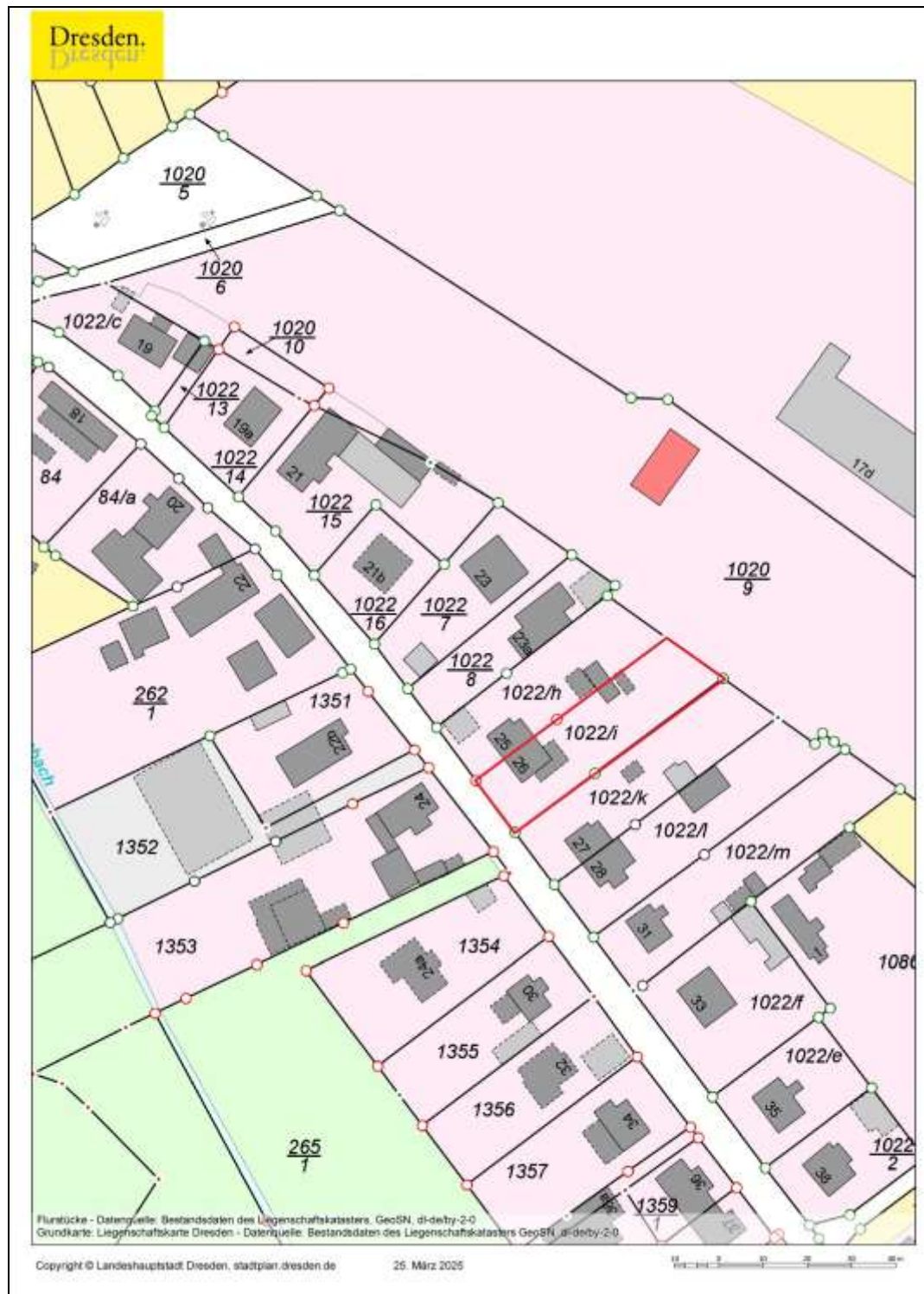
## 10.2. Übersichtsplan Ortsteil Weißig (o. M.)



© [www.dresden.de/themenstadtplan](http://www.dresden.de/themenstadtplan)

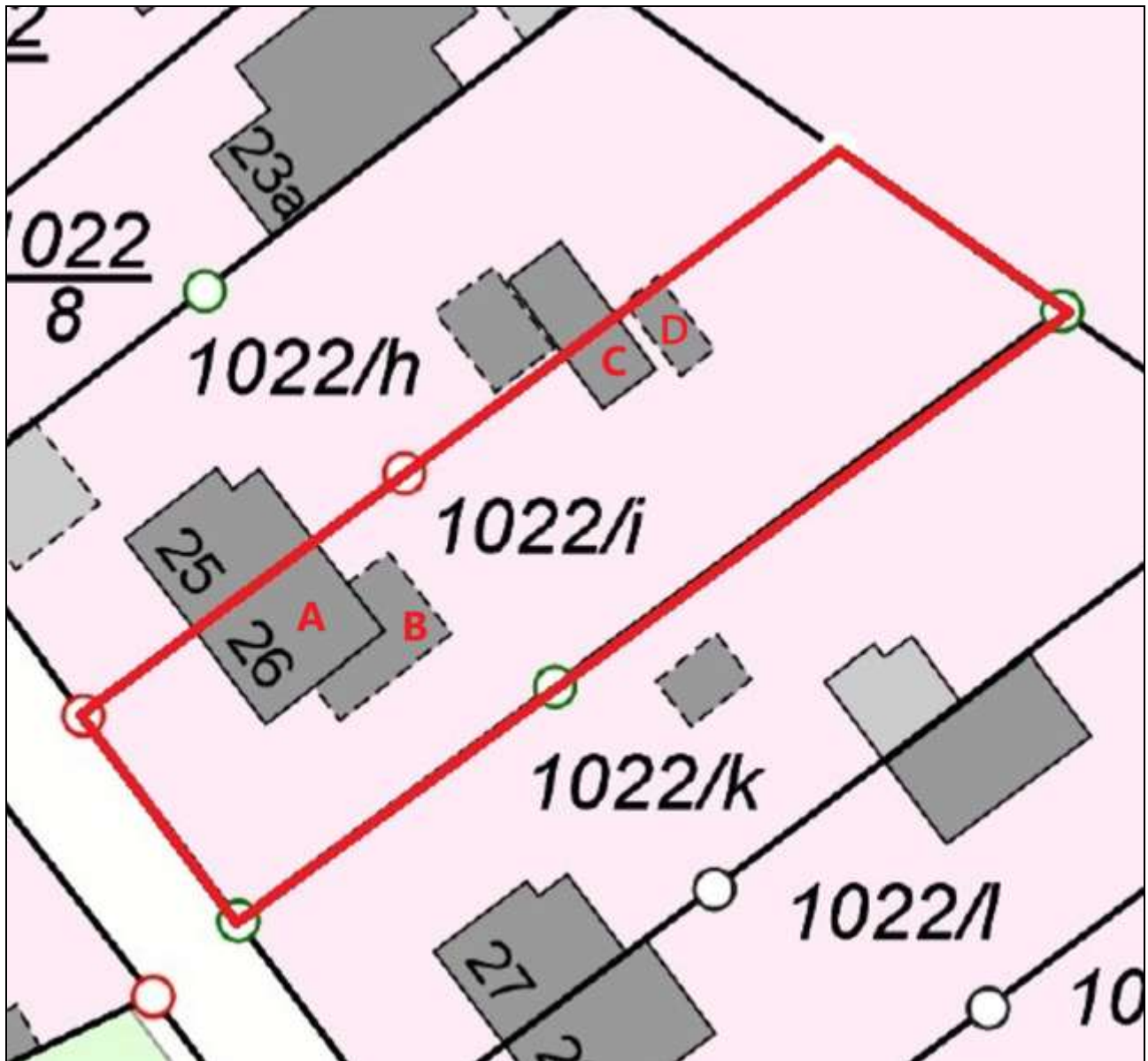


### 10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte



© [www.dresden.de/themenstadtplan](http://www.dresden.de/themenstadtplan)



#### 10.4. Lageplan (o. M.)



**LEGENDE:**

- QUESTION
- A... Haupthaus  
B... Anbau  
C... Schuppen  
D... Schuppenanbau

## 10.5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

|  |   |  |   |  |   |                              |                                |                     |
|--|---|--|---|--|---|------------------------------|--------------------------------|---------------------|
|    |  |  |   |  |   |                              |                                |                     |
| <b>Landeshauptstadt Dresden<br/>Bauaufsichtsamt</b>  |   |  |   |  |   |                              |                                |                     |
| <p>Landeshauptstadt Dresden, Postfach 12 00 20, 01001 Dresden</p> <p>Sachverständigenbüro f.<br/>Immobilienbewertung<br/>z. H. Frau Anett Helff<br/>Weintraubenstr. 4<br/>01099 Dresden<br/>Deutschland</p>  |   |  |   |  |   |                              |                                |                     |
| <table border="1" style="width: 100%;"><tr><td>Ihr Zeichen:</td><td>Unser Zeichen<br/>(089) 63 11</td><td>Es informiert Sie<br/>SG Grundlagen</td><td>Zimmer<br/>6005</td><td>Telefon<br/>(0351) 4 88 36 77</td><td>E-Mail<br/>baulasten@dresden.de</td><td>Datum<br/>26.02.2025</td></tr></table>   |   | Ihr Zeichen:   | Unser Zeichen<br>(089) 63 11  | Es informiert Sie<br>SG Grundlagen   | Zimmer<br>6005  | Telefon<br>(0351) 4 88 36 77 | E-Mail<br>baulasten@dresden.de | Datum<br>26.02.2025 |
| Ihr Zeichen:   | Unser Zeichen<br>(089) 63 11  | Es informiert Sie<br>SG Grundlagen   | Zimmer<br>6005  | Telefon<br>(0351) 4 88 36 77   | E-Mail<br>baulasten@dresden.de  | Datum<br>26.02.2025          |                                |                     |
| <p><b>Auskunft Eintrag Baulast zu Flurstück 1022/i der Gemarkung Weißig</b></p>  |   |  |   |  |   |                              |                                |                     |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir können Ihnen mitteilen, dass im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden zu Lasten des oben genannten Flurstücks keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorliegen.</p> <p>Für diese Amtshandlung wurden gemäß §§ 1 und § 9 SächsVwKG Kosten erhoben.</p> <p>Diese Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Bauaufsichtsamt<br/>SG Grundlagen<br/>Baulastenverzeichnis</p>   |   |  |   |  |   |                              |                                |                     |
| <p><b>Hinweis</b></p> <p>Unabhängig von einer Baulast kann die Bebaubarkeit eines Grundstückes durch die Übernahme von Abständen oder Abstandsflächen gemäß § 7 SächsBO a. F. eingeschränkt sein.</p>  |   |  |   |  |   |                              |                                |                     |
| <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 25%;"><p>Örtliche Sparkasse Dresden<br/>IBAN: DE 53 85 00 0000 0000 0000 00<br/>BIC: OESD33HAN</p></td><td style="width: 25%;"><p>Postbank<br/>IBAN: DE 77 86 01 0000 0001 0000 00<br/>BIC: PBNK33HAN</p></td><td style="width: 25%;"><p>Roßwitzstraße 32 • 01067 Dresden<br/>Telefon (0351) 4 88 37 43<br/>Telefax (0351) 4 88 38 06<br/><br/>E-Mail:<br/>stadtsverwaltung@dresden.de<br/>baulastenamt@dresden.de<br/><br/>www.dresden.de</p></td><td style="width: 25%;"><p>Sie erreichen uns über die Mittellinien:<br/>Hauptstadt-Friedberger Straße<br/>Sprechzeiten:<br/>Mo 9-12 Uhr, Di und Do 9-12 Uhr<br/>Fr 9-12 Uhr<br/><br/>Für Menschen mit Behinderung:<br/>Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC</p></td></tr></table> <p><small>Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können Sie über ein Formular schreiben. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichern E-Mail zu senden.<br/>Weitere Informationen hierzu finden Sie unter <a href="http://www.dresden.de/kontakt">www.dresden.de/kontakt</a>.</small></p> |   | <p>Örtliche Sparkasse Dresden<br/>IBAN: DE 53 85 00 0000 0000 0000 00<br/>BIC: OESD33HAN</p>   | <p>Postbank<br/>IBAN: DE 77 86 01 0000 0001 0000 00<br/>BIC: PBNK33HAN</p>  | <p>Roßwitzstraße 32 • 01067 Dresden<br/>Telefon (0351) 4 88 37 43<br/>Telefax (0351) 4 88 38 06<br/><br/>E-Mail:<br/>stadtsverwaltung@dresden.de<br/>baulastenamt@dresden.de<br/><br/>www.dresden.de</p> | <p>Sie erreichen uns über die Mittellinien:<br/>Hauptstadt-Friedberger Straße<br/>Sprechzeiten:<br/>Mo 9-12 Uhr, Di und Do 9-12 Uhr<br/>Fr 9-12 Uhr<br/><br/>Für Menschen mit Behinderung:<br/>Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC</p> |                              |                                |                     |
| <p>Örtliche Sparkasse Dresden<br/>IBAN: DE 53 85 00 0000 0000 0000 00<br/>BIC: OESD33HAN</p>   | <p>Postbank<br/>IBAN: DE 77 86 01 0000 0001 0000 00<br/>BIC: PBNK33HAN</p>          | <p>Roßwitzstraße 32 • 01067 Dresden<br/>Telefon (0351) 4 88 37 43<br/>Telefax (0351) 4 88 38 06<br/><br/>E-Mail:<br/>stadtsverwaltung@dresden.de<br/>baulastenamt@dresden.de<br/><br/>www.dresden.de</p> | <p>Sie erreichen uns über die Mittellinien:<br/>Hauptstadt-Friedberger Straße<br/>Sprechzeiten:<br/>Mo 9-12 Uhr, Di und Do 9-12 Uhr<br/>Fr 9-12 Uhr<br/><br/>Für Menschen mit Behinderung:<br/>Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC</p> |  |   |                              |                                |                     |

## 10.6. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

Von: [Schneider, Loreen](#)  
An: [info@oudachter-helff.de](mailto:info@oudachter-helff.de)  
Betreff: AW: 20250225519850642428: Antrag auf Altlastenauskunft [25.02.2025] [Weißig]  
Datum: Mittwoch, 26. Februar 2025 08:57:14

**Altlastenauskunft für das Grundstück Pillnitzer Straße 26 in 01328 Dresden,  
umfasst das Flurstück 1022/i der Gemarkung Dresden-Weißig**

Sehr geehrte Frau Helff,

zu Ihrer schriftlichen Altlastenanfrage vom 25.02.2025 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

Schneider

Sachbearbeiterin

Landeshauptstadt Dresden

GB7 | Umweltamt | Wasser- und Bodenschutzbehörde

Telefon (0351) 4 88 61 42 | Fax (0351) 4 88 99 62 01 | [J.Schneider@dresden.de](mailto:J.Schneider@dresden.de)

Grunaer Str.2, 01069 Dresden | Postfach 12 00 20, 01001 Dresden

[umweltamt@dresden.de](mailto:umweltamt@dresden.de) | [www.dresden.de](http://www.dresden.de)

---

Zentraler Behördenruf 115 - Wir lieben Fragen

Bitte beachten Sie: Kein Zugang für verschlüsselte elektronische Dokumente.

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular unter [www.dresden.de/kontakt](http://www.dresden.de/kontakt) eingereicht werden.

Bitte prüfen Sie im Interesse der Umwelt,  
ob der Ausdruck dieser E-Mail wirklich notwendig ist.

---

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: noreply@dresden.de

Gesendet: 25.02.2025 14:33

## 10.7. Fotodokumentation



FOTO 1: Blick in die Straße Richtung Nordwesten



FOTO 2: straßenseitige Gesamtansicht aus Süden





FOTO 3: giebelseitiger Anbau



FOTO 4: rückwärtige Ansicht - Anbau





FOTO 5: traufseitige Ansicht - Anbau



FOTO 6: rückwärtige Gesamtansicht





FOTO 7: Nebengebäude



FOTO 8: Gartenfläche



Foto 9: Blick in den Anbau



Foto 10: Blick in das Wohnhaus (Altbau)