

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

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

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

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

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

(Nr. 2025–23)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch, a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des insgesamt 342,25/10.000 Miteigentumsanteils (MEA) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4/12 im I. Obergeschoss nebst mit gleicher Nummer bezeichneten Abstellraum im Kellergeschoss sowie 564,7125/100.000 MEA am Flurstück 103/19 in

Lage des Objektes: 01217 Dresden, Arthur-Schlossmann-Weg **10**, 12, 14, 16
Gemarkung: Mockritz **Flurstück** 103/22 mit 3.533 m² u. 103/19 mit 384 m²
Wohnungsgrundbuch: von Mockritz, Blatt 1352, lfd.-Nr.1
Eigentümer: -----
Auftraggeber: Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungsstichtag: 2025-08-02
Aktenzeichen (AZ): 525 K 245 / 22

Verkehrswert: 171.000,00€

Objektansicht:



Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 245-22
Wohnungsgrundbuch:	von Dresden- Mockritz, Blatt 1352, lfd.-Nr. 1
Beschreibung:	BVNr.1: 342,25/10.000 MEA an dem Grundstück Flurstück 103/22 zu 3.533 m ² , Flurstück 103/19 zu 384 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4/12 zzgl. Kellerraum - im ATP jeweils mit Nr. 4/12 bezeichnet
postalische Adresse:	Arthur-Schloßmann-Weg 10 in 01217 Dresden
Objektart:	Eigentumswohnung
Wohn- / Nutzfläche:	79,67 m ² (lt. ATP)
Baujahr:	1996/1997
Sanierung/Modernisierung:	-
Denkmalschutz:	-
Tag der Ortsbesichtigung:	2025-08-02
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2025-08-02
Verkehrswert:	1 7 1 . 0 0 0 , 0 0 €
Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren nach §§ 27-34 ImmoWertV 2021
WEG – Verwaltung:	siehe gesondertes Anschreiben
Vermietungsstand:	unbefristet vermietet
Gebäudeversicherung:	vorhanden
Zubehör:	-
Energieausweis:	Energieverbrauchsausweis bis 2029 (111 kWh/m ² *a Endenergiebedarf)
Kurzbeschreibung des Objektes:	Derzeit vermietete Eigentumswohnung innerhalb eines ca. 1996 / 1997 erbauten freistehenden Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten in ruhiger Wohnlage im Südosten Dresdens. Die Wohnung Nr. 4/12 befindet sich im 1. Obergeschoss vom Treppenhaus rechts; verfügt über 3 Wohnräume zzgl. Küche, Wannenbad, Gäste-WC, Garderobe, Essdiele und Flur sowie einem nach Nordwesten ausgerichteten Balkon. Im Kellergeschoss befindet sich ein Abstellraum mit gleicher Bezeichnung. Auf dem gesamten Grundstück befinden sich vier baugleiche Mehrfamilienwohnhäuser, die sämtlich durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind. Zum Grundstück gehört ebenfalls noch ein 564,7125/100.000 MEA an der nordöstlich angrenzenden Stichstraße (Flurstück 103/19). Die Wohneinheit wurde voll umfänglich besichtigt. Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde jedoch nicht gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	4
1. VORBEMERKUNGEN	4
2. ALLGEMEINE ANGABEN	5
TEIL II	7
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1. Tatsächliche Eigenschaften	7
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück	9
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
4.1. Allgemeines	11
4.2. Ausführung / Ausstattung	12
4.3. Außen- / Nebenanlagen	13
4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 4/12	14
TEIL III	16
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	16
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	16
5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
5.2. Vergleichswertermittlung	17
5.3. Bodenwertermittlung	18
5.3.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes	18
5.4. Ertragswertermittlung	21
5.4.1. Ausgangsparameter	21
5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes	26
5.4.3. Plausibilitätskontrolle	27
6. ERGEBNIS / WERTUNG	28
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS	29
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	30
10. ANLAGEN	31
10.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.)	31
10.2. Übersichtsplan Stadtteil Mockritz (o. M.)	32
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte (ca. M 1: 1.000)	33
10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	34
10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis	38
10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise)	40
10.6.1. Lageplan (o. M.)	40
10.6.2. Grundriss Kellergeschoss	41
10.6.3. Grundriss 1. Obergeschoss	42
10.7. Fotodokumentation	43
10.7.1. Aussenansichten	43
10.7.2. Innenansichten – Gemeinschaftseigentum	48

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besichtigt wurden Teile des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus); Abstellräume, Tiefgarage sowie die zu bewertende Wohnung Nr. 4/12. Die Veröffentlichung von Innenraumfotos der Wohnung im Gutachten wurde durch den Mieter nicht gestattet.

Die Datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DSGVO wurden berücksichtigt bzw. eingehalten.

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

Das Gutachten enthält insgesamt 49 Seiten, davon 8 Anlagen mit 19 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Arthur-Schloßmann-Weg 10 in 01217 Dresden Landeshauptstadt Dresden; Freistaat Sachsen
Wohnungsgrundbuch:	Dresden – Mockritz; Blatt 1352; lfd.-Nr. 1 und 2 zu1
Gemarkung:	Mockritz
Flurstück / Flurstücksgröße:	103/22 zur Größe von 3.533 m ² ; 103/19 zur Größe von 384 m ²
Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer:	-----
Verwaltung:	
• <i>nach WEG</i> :	vorhanden (siehe gesondertes Anschreiben)
• <i>Objektverwaltung</i> :	durch den Eigentümer selbst
Mietsituation:	unbefristet vermietet
Beschluss:	2025-06-13 (bei der Sachverständigen eingegangen am 2025-06-21)
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2025-08-02
Teilnehmer am Ortstermin:	für den Antragssteller: persönlich erschienen für den Antragsgegner: - die Mieterin der Wohnung Frau Helff als Sachverständige
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: → unbeglaubigter GB – Auszug vom 2023-09-05 - vom WEG – Verwalter zur Verfügung gestellt: → Energieausweis → Gebäudeversicherungsnachweis → Wirtschaftsplan 2025 → Protokoll der letzten WEG-Versammlung 2024 - vom Eigentümer zur Verfügung gestellt: → Mietvertrag von 1997 mit Nachtrag aus 2000

Einsichtnahme in Grundakte: am 2025-07-17

Von der Sachverständigen eingeholte
Unterlagen:

- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Planungsrechtliche Angaben des Amtes für Stadtplanung und Mobilität
- Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. Teilungserklärung (UR. - Nr. 2401, 2685, 1429/1994)

Gutachterausschuss:

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

Bauaufsicht:

dienstansässig bei der:
Landeshauptstadt Dresden
Ammonstraße 74 in 01067 Dresden

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 2025-08-02 (Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsgrundlagen: s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

TEIL II

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

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

Dresden ist das politische und kulturelle Zentrum des Freistaates Sachsen. Es hat den Status einer kreisfreien Stadt, ist Sitz des Regierungsbezirks Dresden und zahlreicher Hochschulen. Dresden bildet den Kern des gleichnamigen Ballungsgebietes in Mitteleuropa und ist dadurch Verkehrsknotenpunkt und ein wirtschaftliches Zentrum. Zusammen mit den Ballungsräumen Chemnitz-Zwickau sowie Leipzig-Halle bildet dieser Ballungsraum die „Metropolregion Sachsendreieck“.

Der ruhige Stadtteil **Leubnitz - Neuost** im Dresdner Süden blickt mit seiner Kirche aus dem 12. Jahrhundert auf eine lange Tradition zurück. Seine Dorfkern Alt-Leubnitz und Neuost zählen zu den besterhaltenen in Dresden. Das frühere Dorf befand sich im Besitz des Klosterhof Altleubnitz, welches den bis heute bekannten „Zelleschen Weg“ entstehen ließ.

Um den Dorfkern Alt-Leubnitz und Neuost schlossen sich Wohnsiedlungen verschiedener Epochen an. Nördlich zu Strehlen finden sich Stadtvillen, die nach 1900 entstanden, sowie Siedlungs- und Genossenschaftshäuser aus den 20er/30er Jahren. An den Rändern finden wir Plattenbauten aus dem 80er Jahren, größtenteils saniert. Im Süden finden wir idyllische Einfamilienhaussiedlungen und Wohnungsbauten. Weitere Vorstadtsiedlungen entstanden nach der Wiedervereinigung auf der Leubnitzer Höhe. In Leubnitz-Neuost gibt es zwei kleinere Einkaufszentren, die Leubnitzer Passagen am unteren Ende des Dorfkerns und der „Leubnitz Treff“ am Rand der Plattenbausiedlung. Weiterhin haben sich in den Dorfkernen Spezialgeschäfte, Handwerksbetriebe, Dienstleistungen und Pensionen angesiedelt. In den Randlagen blickt man auf die weiten Felder Richtung Goppeln und einige Kleingartenanlagen, ebenso ist hier das beliebte Naturbad Mockritz beheimatet.

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt:	Dresden ca. 573.700 EW
	Stadtbezirk:	Prohlis ca. 60.400 EW
	Stadtteil Nr. 75:	Leubnitz – Neuost mit Torna u. Mockritz-Ost) ca. 14.700 EW

Verkehrslage des Ortes:	<u>Entfernungen:</u>
	Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 30-35 Fahrminuten mit dem ÖPNV mit den Buslinien 63 und 66 und weiterführend mit den Straßenbahnlinien 3,4,11,12
	<u>Verkehrsanbindung:</u>
	BAB 17 AST Dresden Südvorstadt ca. 4 km in westlicher Richtung; BAB 4 AST Dreieck Dresden – West ca. 12 km in westlicher über die BAB 17; die Bundesstraße 170 führt in ca. 2 km westlich vorbei

Verkehrslage des Grundstücks:	an einer ruhigen, ausgebauten, mäßig befahrenen Anwohnerstraße in einem gewachsenen Wohngebiet
-------------------------------	--

Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 7,0 km entfernt
Vorhandene Infrastruktur:	im Stadtteil Leubnitz – Neuostera in für ein 14.700 EW umfassenden Stadtteil in ausreichendem Maße vorhanden: - <u>soziale Einrichtungen / medizinische Versorgung:</u> mehrere Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe; Ärztehaus ca. 2,00 km entfernt - <u>Bildungseinrichtungen:</u> 1 Grund- und 1 Oberschule sowie Gymnasien im Einzugsgebiet vorhanden, - <u>Versorgung:</u> Supermärkte, Discounter; Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs sämtlich fußläufig zu erreichen - <u>Gastronomie / Tourismus:</u> reichlich Gaststätten / Restaurants; Pensionen / Hotels, Ferienwohnungen im Stadtteil verstreut - <u>Freizeit und Erholung:</u> Naturbad Mockritz in unmittelbarer Nähe
Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs:	fußläufig erreichbar
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	Bahn: ca. 4,0 km (Hauptbahnhof Dresden) Straßenbahn: - Bus: ca. 270 m (Linien 63 und 66) Flughafen: ca. 18 km (Dresden – Klotzsche) ca. 126 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen) ca. 128 km (Prag – Tschechien)
Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen:	fußläufig erreichbar
Geschäfts-, Gewerbelage:	mäßig
Wohnlage:	mittlere (lt. aktuellem Mietspiegel 2025)
Art der Umgebungsbebauung:	Das Wohngebiet ist gekennzeichnet durch 5 verschiedene Haustypen mit unterschiedlichen Kubaturen und Höhen, die sich beginnend von der Boderitzer Straße im Süden mit dreigeschossigen Stadtvillen entlang des Arthur-Schloßmann-Weges Richtung Norden mit dreigeschossigen Stadtvillen mit Laternengeschoss hin zum Kaitzbachtal mit zweigeschossigen Gebäuden mit Laternengeschoss in Höhe und Größe verringern. Zum Norden hin ist die Bebauung stärker aufgeblockert, so dass der Grünraum des Kaitzbachtal in das Wohngebiet hineinwirkt und sich mit der Bebauung verbindet.

Immissionen:	keine Lärmbelästigung angezeigt (lt. aktuellem Miet- spiegel 2025)
Topographische Lage:	eben
Gestalt / Form:	Flurstück 103/22: fast quadratisch Straßenfrontlänge: ca. 68,00 m Grundstückstiefe: i. M. 63,00 m Flurstück 103/19: Straßenzug entlang des Arthur-Schloßmann-Weges 8 - 2 nordöstlich des Flurstücks 103/22 Länge: ca. 73 m; Breite: ca. 4,5 m
Erschließungszustand:	
a) Straßenart:	Anwohnerstraße mit mäßigem Ziel- und Quellverkehr
b) Straßenausbau:	zweispurig Betonsteinpflaster; Parken möglich
c) Straßenbeleuchtung:	vorhanden
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße:	gleichhoch
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsor- gungsleitungen:	
a) Trinkwasser:	vorhanden
b) Elektroenergie:	vorhanden
c) Erdgas:	vorhanden
d) Telefon:	vorhanden
e) Schmutzwasser:	vorhanden
f) Löschwasser:	nicht erkundet
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 Wer-
termittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenver-
hältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.*

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2023-09-05 mit folgender Bezeichnung:	Wohnungsgrundbuch vom Dresden – Mockritz, Blatt 1352: Bestandsverzeichnis: lfd.-Nr. 1 Miteigentumsanteil: 342,25 / 10.000 Gemarkung: Mockritz Flurstücke: 103/22 mit 3.533 m ² Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche Lage: Arthur-Schloßmann-Weg
---	---

	10,12,14,16 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss - im ATP mit Nr. 4/12 bezeichnet Bestandsverzeichnis: lfd.-Nr. 2 zu 1 Miteigentumsanteil: 564,7125 / 100.000 Gemarkung: Mockritz Flurstücke: 103/19 mit 384 m ² Wirtschaftsart: - Lage: Arthur-Schloßmann-Weg
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Abtlg II: lfd.-Nr.2: Zwangsversteigerungsvermerk (AZ:525 K 245-22) eingetragen am 2023-08-31 Abtlg III: nicht wertrelevant <i>Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</i>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Auskunft vom 2025-07-17)
Eintragungen im Altlastenverzeichnis:	keine Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster SALKA nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Auskunft vom 2025-07-21)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt
Rechtmäßiges Eigentum Dritter:	keines bekannt; auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt
Grundstücksbezogene Versicherungen:	Versicherungsschutz vorhanden (siehe gesondertes Anschreiben) <i>Anmerkung: Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</i>
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, verfahren:	das Grundstück liegt im baurechtlichen Innenbereich der Stadt, es ist derzeit in kein Bodenordnungs- verfahren einbezogen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	eingetragen als allgemeine Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte und hohem Grünanteil nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Bearbeitungsstand 2020-01-30 (Quelle: Themenstadtplan von Dresden, Aufruf vom 2025-07-18)
Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan:	Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) 'Dresden Mockritz Nr. 557' mit der Bezeichnung Wohnanlage 'Im

Kaitzbachtal' Boderitzer Straße vorhanden; in Kraft
getreten am 1998-01-29

(Quelle: Themenstadtplan von Dresden, Aufruf vom 2025-07-18)

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität: Bauland (baureifes Land)

Sanierungsverfahren / Denkmalschutz: nicht zutreffend

Naturschutz: nicht geprüft

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1. Allgemeines

Das Grundstück, auf dem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, ist mit vier Mehrfamilienwohnhäusern bebaut, welche durch eine Tiefgarage miteinander verbunden sind. Jedes Gebäude beherbergt 8 Wohneinheiten. Die zu bewertende WE Nr. 4/12 befindet sich im rückwärtigen Gebäude im I. Obergeschoss vom Treppenhaus rechts.

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

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

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

Art des Gebäudes: Untergeschoss, 2 Vollgeschosse, Staffelgeschoss
(Laternengeschoss)

Baujahr: 1996 / 1997

Zeitraum / Art und Umfang der
Sanierung / Modernisierung: augenscheinlich keine erkennbar

Nutzeinheiten
Kellergeschoss: Gemeinschaftseigentum:
Hausanschlussraum - Heiztechnikraum; Wäschetrocknenraum, Mehrzweckraum (Fahrräder, Kinderwagen abstellen etc.)
Sondereigentum: je 1 Mieterkeller / Wohnung;

Wohneinheiten: 8 (EG 3 WE, OG 3 WE, DG 2 WE)

Vermietungsrate:

Vollvermietung bzw. Eigennutzung

4.2. Ausführung / Ausstattung

• Gebäudeaufbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung / Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton bzw. Stahlbeton, Stützen aus Sichtbeton
Umfassungswände:	KG: Stahlbeton mit Isolieranstrich bzw. WU Beton EG - DG: Mauerwerk (Kalksandstein)
Dachform, -konstruktion:	flaches Satteldach in Holzkonstruktion ausgebildet als Walm- (Zeltdach); Dachneigung 10°, vollflächige Verschalung, Titanzinkblechverkleidung
Dacheindeckung:	innenliegend (120 mm Mineralfaser)
Dachdämmung:	
Dachentwässerung:	vorgehangene Rinnen und Fallrohre aus verzinktem Stahlblech
Aussenbekleidung	
- Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit eingefärbten Putz
- Balkone:	Stahlbetonkragplatte mit wärmegeprägten Anschluß an die Geschossdecken
	Brüstungen: Metallkonstruktion mit Lochblechfüllung
	Überdachungen: Glas- / Metallkonstruktion mit Verbundsicherheitsglas

• Gebäudeausbau

Innenwände:	
- tragend:	Kalksandstein
- nicht tragend:	Trockenbauständerwände (tapezierfertig)
- Wohnungs- u. Treppenhaustrennwände:	Beton bzw. KSV – Mauerwerk oder Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken;
Treppenhaus:	Stahlbetonfertigteiltreppenlauf mit Kunststeinbelag bzw. Fliesen; Stahlgeländer mit Handlauf
Fußböden:	KG: schwimmender Estrich auf Wärmedämmung und Feuchtigkeitsisolierung mit Betonanstrich Treppenhaus: Werzalitbelag EG – DG:
	• <i>Wohnbereiche:</i> Laminat, Teppichboden, Fliesen
	• <i>Nassbereiche:</i> Fliesenbelag
	• <i>Küchen:</i> Fliesenbelag
Wandflächenbehandlung:	einlagiger Fertigputz tapezier- und streichfähig
	Treppenhaus: Rauhputz
	Wohnbereiche: Rauhfaser tapete mit Anstrich,
	Küchen: Fliesenspiegel
	Bäder: Fliesen (raumhoch)
Deckenflächen:	Sichtbeton mit gespachtelten Fugen
Fenster:	Massivholz mit 2 Scheiben-Isolierverglasung und Aluminiumaussenjalousien,
Fensterbänke:	innen: Werzalit; aussen: Aluminiumabdeckungen,
Türen:	Untergeschoss: Stahltüren in Stahlzargen, feuerhemmend, elektrisches Rolltor zur Tiefgarage

Hauseingangstüren:

Massivholz bzw. Glas-/ Metallkonstruktion mit Lichtausschnitten

Wohnungstüren: 1 – flügelig (Vollblatt),

Wohnungsinnentüren: 1 – flügelig (Vollblatt – Röhrenspan) tlw. mit Lichtausschnitten

• **Haustechnik**

Elektroinstallation:

Unterputzinstallation, 220 V, durchschnittliche Ausstattung (VDE – Norm gerecht)

Sanitärinstallation:

KW - / WW – und tlw. WM - Anschluss im Bad bzw. Küche; Bäder: mit Wanne, HWT, WC;

Heizung / Warmwasserversorgung:

Zentralheizung (Medium - Gas); Warmwasserzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung

Warmwasserversorgung:

über Heizung (WW – Speicher)

Technische Gemeinschaftseinrichtungen:

Klingel-, Wechselsprechanlage; Briefkastenanlage; Blitzschutzanlage

Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:

-

Energetische Situation:

Energieausweis mit Gültigkeit bis 2029 mit folgenden Energiebedarfskennwerten vorhanden:

- Endenergiebedarf: 111 kWh/(m²*a)
- Primärenergiebedarf: 122 kWh/(m²*a)

Empfehlungen:

- Prüfen der Außenwanddämmung
- Prüfen der energetischen Qualität der Fenster
- Prüfen der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses

Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden von der Sachverständigen nicht durchgeführt.

4.3. Außen- / Nebenanlagen

Zuwegung:

mit Betonsteinpflaster befestigte Zuwegung zu den Hauseingängen; separate betonierte Zufahrt zur Tiefgarage

Freiflächen:

straßenseitig: Grünflächen mit vereinzelt Baum- und Heckenbewuchs sowie ausgewiesenen Spielplatzflächen; rückwärtig u. giebelseitig: Sondernutzungsrechte

Einfriedung:

offene Grenzgestaltung

Nebengebäude:

keine

4.4. Ausführung / Ausstattung / Beschreibung Sondereigentum WE Nr. 4/12

Lage im Objekt: im Haus Nr. 10, im ersten Obergeschoss, vom Treppenhause rechts

Bezeichnung: Sondereigentum Wohnung Nr. 4/12

Größe: 79,67 m² ≈ 80,00 m² (laut Aufteilungsplan - ATP)

Anzahl der Räume: 3 Räume zzgl. Wannenbad, Gäste-WC, Essdiele, Küche, Abstellraum, Flur sowie einem nach Westen ausgerichteten Balkon

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

4/12- 1 Garderobe	02,82 m ²	i	--
4/12- 2 Gäste-WC	02,02 m ²	i	--
4/12- 3 Essdiele mit Abstellraum	09,95 m ²	i	--
4/12- 4 Flur	02,99 m ²	i	--
4/12- 5 Wohnen	21,47 m ²	r	NW
4/12- 6 Küche	06,70 m ²	r	N
4/12- 7 Bad	06,09 m ²	r	N
4/12- 8 Zimmer	10,99 m ²	r	NO
4/12- 9 Schlafen	14,33 m ²	r	O
Zwischensumme:	77,27 m ²		
zzgl. ½ Balkon	02,40 m ²	r	NW
Summe Wohnfläche:	79,67 m²		
zzgl. Kellerraum (12,41 m ²)			

Grundrissgestaltung: zweckmäßig und praktisch
vorteilig: Küche und Bad mit Fenster (direkte Belichtung und Belüftung); Balkon, separater Abstellraum innerhalb der Wohnung

Barrierefreiheit: nicht gegeben

Belichtung / Besonnung: in den Sommermonaten – gut
in den Wintermonaten – ausreichend
Hauptwohnflächen nach Norden, Osten und Westen

Wohnwert: gut

Sondernutzungsrechte: keine

Hausgeld: 340,85 €/Monat (für WE 4/12 und SE 8/12)

¹ siehe Anlage 9.6.3./9.6.4.

Anmerkung:

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

Zubehör:

keines

Erträge aus Gemeinschaftseigentum:

keine bekannt

Allgemeinbeurteilung / bauliche Mängel
u. / o. Schäden:

Gemeinschaftseigentum:

- insgesamt dem Baualter des Gebäudes entsprechend sehr guter baulicher Zustand die Hauptgewerke betreffend,
- abnutzungsbedingter leichter Instandhaltungsstau, die äußere Hülle betreffend erkennbar,
- keine weiteren Mängel, insgesamt sehr gepflegtes Objekt

Sondereigentum WE 4/12:

- augenscheinlich keine baulichen Mängel oder Schäden erkennbar,
- dem Baualter geschuldeter, nicht mehr zeitgemäßer aber funktionstüchtiger Ausstattungsstandard
- für eine weiterführende, zeitgemäße Nutzung sind kleinere Schönheitsmaßnahmen und die Anpassung an modernen Wohnkomfort (u.a. Erneuern der Fußbödenbeläge) erforderlich. Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

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

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

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

5.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Unterstützend oder auch allein (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichspreise zur Verfügung stehen) 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 – 02.08.2025 mit folgenden Selektionskriterien

- Bauperiode: 1991 - 2000
- Teilmarkt: Weiterverkauf
- Gebäudeart: Mehrfamilienwohnhaus
- Bauweise: offen
- Geschosslage: EG – DG
- Wohnfläche: 60 - 85 m²
- Ausstattung: Balkon

ergab folgende Auskunft:

lfd.-Nr.	Lage	V-datum	Gebäudeart	Baujahr	Geschosslage	WF (m²)	ber. KP (€)	KP (€/m²)
			Bauweise					
1	Gostritzer Weg / Ripp Str.	30.04.2024	MFH / o	1997	EG	83,00	190.000,00	2.289,16
2	Bodenitzer Str.	30.09.2024	MFH / o	1997	DG	65,00	151.500,00	2.330,77
3	Südhöhe	15.11.2024	MFH / o	1991	DG	77,00	220.000,00	2.857,14
4	Dora-Stock-Str.	27.01.2025	MFH / o	1996	3.OG	72,00	145.000,00	2.013,89
5	Boderitzer Str.	05.06.2025	MFH / o	1997	2. OG	65,00	150.000,00	2.307,69
5	Börnerweg	18.03.2025	WGH / o	1994	DG	66,00	142.000,00	2.151,52
					arithm. Mittel			2.325,03
					Median			2.298,42
					Standardabweichung			573,89
					Variationskoeffizient in %			0,25
					X(min) 2 Sigma			1.751,14
					X(max) 2 Sigma			2.898,91

5 Kauffälle sind für eine repräsentative Vergleichswertermittlung relativ aussagekräftig, so dass das Vergleichswertverfahren zur Wertfindung herangezogen werden könnte. Hierbei würde sich auf den aussagekräftigeren Median gestützt. Zumal der Median den Verkaufsfällen am nächsten ist, die dem Bewertungsstichtag am nächsten liegen bzw. zur Wohnanlage des Bewertungsobjektes gehören.

Vergleichswert: **2.298,42 €/m² * 79,67 m² = 183.115,12 € ≈ 183.100,00 €**.

Da zu den Kaufällen jedoch keine konkreten Aussagen getroffen werden konnten, ob diese Preise für die Tiefgaragenstellplätze beinhalten oder nicht, wird das Ergebnis der Vergleichswertermittlung nur zur Plausibilisierung des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren herangezogen.

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
- Grundstückgröße 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.dresden.de/the-menstadtplan, Aufruf vom 05.08.2025

Die Flurstücke 103/22 und 103/19 befinden sich in der BRW – Zone 4159. Sie ist gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	4159
Stichtag:	01.01.2024
Flurstück:	103/22
Wert (€/m²):	350 (baureifes Land)
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzung:	Mehrfamilienwohnhäuser
Bauweise:	offen
Vollgeschoss:	III
wGFZ:	0,8

I. Berechnung				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 350 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.08.2025	× 1,00	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 350,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Baureifes Land	× 1,00	E 1
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	0,8	0,84	× 1,048	E 2
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 366,80 €/m ²	
IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 367 €/m²	
a) Flurstück: 103/22 m ²			× 3.533 m ²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert			= 1.296.611 €	
342,25 / 10.000 MEA			= 44.376,51 €	
Bodenwert MEA			≈ 44.400,00 €	

IV. Ermittlung des Baulandanteils				
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 367 €/m²	
b) Flurstück: 103/19 m ²			× 384 m ²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert			= 140.928 €	
564,7125 / 100.000 MEA			= 795,83 €	
Bodenwert MEA			≈ 796,00 €	

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.

Keine Wertabhängigkeit über diesen Zeitraum ableitbar

E 2

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

lageangepasster BRW (€/m²) = 350;

WGFZ_{BRW} = 0,8

WGFZ_{Bewertungsgrundstück} = 0,866 ⇒ UK 1,04²

Berechnung WGFZ:

Gebäude Nr.10: EG+I.OG+DG = 278,25 m²+278,25 m²+(278,25 m²*0,75) = 765,18 m²

Gebäudeanzahl: 4 * 765,18 m² = 3.060,75 m²

WGFZ: 3.060,75 m² / 3.533 m² = 0,866

² Quelle: interaktive Bodenrichtwertkarte im Themenstadtplan auf www.dresden.de

5.4. Ertragswertermittlung

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

5.4.1. Ausgangsparameter

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

Die zu bewertende Wohnung ist derzeit unbefristet vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit 7,18 €/m² Wohnfläche, respektive 572,64 €/ Monat und liegt damit im Spannenbereich des ortsüblichen Mietniveaus.

• **Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Die letzte Mietpreisanpassung erfolgte im Jahr 2000. Aus diesem Grund erfolgt eine Überprüfung auf das ortsübliche Mietniveau unter zu Hilfenahme des aktuell gültigen Mietspiegels der Stadt Dresden³.

Sollten die Wohnungsmieten unterhalb des ortsüblichen Mietspiegels liegen, darf die Kaltmiete erhöht werden. Hierbei gilt es die Kappungsgrenzenverordnung⁴ einzuhalten.

Aus diesem Grund wird sich für die Ertragswertermittlung an den Angaben des aktuell gültigen Mietspiegels orientiert und die ortsüblich Vergleichsmiete wie folgt ermittelt⁵.

1. Ermittlung der Basismiete

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

Wohnfläche 80 m² → Basismiete 6,95 €/m²

2. Ermittlung von Zu- und Abschlägen

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

³ Mit dem Dresdner Mietspiegel steht ein qualifizierter Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen zur Verfügung. Der Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Dresden üblicherweise gezahlten Mieten im Erhebungsmonat April 2024, wie sie in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Er weist damit die ortsübliche Vergleichsmiete aus.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Vermieter haben in ihrem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des Mietspiegels auch dann mitzuteilen, wenn sie die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen. Bei Abschluss eines neuen Mietvertrages darf die Miete nicht mehr als 10 Prozent über der im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

⁴ Seit 1. Juli 2020 gilt die Sächsische Kappungsgrenzenverordnung für die Stadt Dresden. Demzufolge darf sich ab dem 1. Juli 2020 die Miete bei Erhöhungen nach § 558 Absatz 1 BGB (Erhöhungen bis zur im Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete) innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent erhöhen. Die Kappungsgrenzenverordnung galt bis zum 30. Juni 2025, wurde jedoch für die Städte Dresden und Leipzig bis einschließlich 30.06.2027 verlängert.

⁵ Quelle: www.dresden.de/mietspiegel

Merkmalsgruppe	ermittelter Faktor
- Baualter: 1991 - 2009	→ 1,00
- Wohnlage: mittel	→ 1,00
- Ausstattung zweites WC	→ 1,04
- Heizung und Elektrik:	→ 1,00
- Energetische Ausstattung 3-fach isolierte Fenster:	→ 1,03
Gesamtfaktor:	→ 1,071

3. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basismiete * Gesamtfaktor: $6,95 \text{ €/m}^2 * 1,071 = 7,44 \text{ €/m}^2$.

4. Ermittlung der Spannenwerte

unterer Spannenwert (-14%): $7,44 \text{ €/m}^2 * 0,86 = 6,40 \text{ €/m}^2$,

oberer Spannenwert (+15%): $7,44 \text{ €/m}^2 * 1,15 = 8,55 \text{ €/m}^2$

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete liegt nach Mietspiegel 2025 bei $7,44 \text{ €/m}^2$ in einem Spannenbereich von $6,47 \text{ €/m}^2$ und $8,56 \text{ €/m}^2$. Weitere wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale konnten nicht erfasst werden. Somit erfolgt für die Ertragswertermittlung eine Mieterhöhung auf die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von $7,44 \text{ €/m}^2$, so dass sich folgender maßgeblicher Ertrag ergibt:

TABELLE 1: TE NR. 4/12

Mieteinheit	WF rd. in m ²	Ø Nettokaltmiete in €/m ²	monatlich in €	jährlich in €
WE 4/12	79,67	7,44	592,74	7.112,93
Gesamtsumme		rd.		7.113,00

Die jährliche Kaltmiete (Rohertrag) für die Wohnung beträgt somit rd. **7.113,00 €**.

• Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

1. Verwaltungskosten...

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

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

2. Instandhaltungskosten...

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

⇒ hier gewählt: je Wohneinheit **13,80 € / m²**

3. Mietausfallwagnis...

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

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

Zusammenstellung der Bewirtschaftungskosten:

aus 1. Verwaltung (Wohneinheit)	1 WE	*	420 €	=	420 €
aus 2. Instandhaltung (Wohneinheiten)	13,80 €/m²	*	79,67 m²	=	1.099 €
aus 3. Mietausfallwagnis (Wohneinheiten)	2%	*	7.113 €	=	142 €
Summe (gerundet)				=	1.661 €

(23,35% des Rohertrages)

• Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (LGZ) gemäß § 21 Absatz 2 ImmoWertV wie folgt definiert: Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

Die Ausweisung im Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden erfolgt gestaffelt nach Grundstückstyp, Baujahr sowie Restnutzungsdauer.

Für den konkreten Bewertungsfall werden folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

TABELLE 6: ERMITTELTE LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Grundstückstyp	Baujahr / Jahr d. Sanierung	RND in Jahren	LGZ – Spanne	Ø	Median
ETW – Weiterverkauf	1991 - 2000	ab 41	0,54 – 5,50	2,47	2,47

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

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

• Bodenwertverzinsungsbetrag

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

• Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Das Alter des Gebäudes beträgt ca. 28 Jahre, die rechnerische Restnutzungsdauer demzufolge 52 Jahre.

Aufgrund der ausgewiesenen Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem zum Ortstermin vorgefundenen baulichen Zustand sowie Ausstattungsstandard legt die Sachverständige eine **RND von 52 Jahren** fest.

• Barwertfaktor

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

⇒ hier gewählt:	RND:	52 Jahre
	<u>LGZ:</u>	<u>2,47 %</u>
	Barwertfaktor:	29,10

• Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

5.4.2. Ermittlung des Ertragswertes

Jahresrohertrag des Grundstückes	=	7.113 €
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) (aus Tabelle 3)		
↓ Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) (aus Punkt 5.3.1)	-	1.661 €
Jährlicher Reinertrag des Grundstückes	=	5.452 €
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)		
↓ Bodenwertverzinsungsbetrag (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV) anteiliger Bodenwert 44.400 € * LGZ: 2,47 %	-	1.097,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage	=	4.355 €
↓ Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)	*	29,10
Ertragswert der baulichen Anlage	=	126.731 €
↓ zzgl. anteiliger Bodenwert aus Punkt 5.2.2.	+	44.400 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstückes	=	171.131 €
↓ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	rd. 00 €
Verkehrswert des Grundstückes	=	171.131 €
	≈	171.000 €

$$\begin{aligned}
 &\rightarrow 171.131 \text{ €} / 79,67 \text{ m}^2 \text{ WF} = 2.203 \text{ €/m}^2 \\
 &\rightarrow 171.131 \text{ €} / 7.113 \text{ €} = 24,06
 \end{aligned}$$

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	1991 - 2000	18 - 138 59 (60)	1.234 – 5.111 2.387 (2.422)	11,80 – 52,42 23,20 (24,42)	0,54 – 5,50 2,47 (2,47)
BWO	1997	79,67	2.203,00	24,06	2,47

Das Ergebnis der Ertragswertermittlung liegt in den angegebenen Spannenbereichen und kann somit zur Wertfindung dienen.

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Eigentumswohnungen und auch Teileigentum werden üblicherweise im Vergleichswertverfahren ermittelt. Aufgrund unsicherer Vergleichsfälle dient das Vergleichswertverfahren hier nur der Plausibilisierung. Somit 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 Wertermittlungstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile folgenden Verkehrswert

zum Wertermittlungstichtag: 2025-08-02

- a) des 342,25/10.000 Miteigentumsanteil (MEA am Grundstück), verbunden mit dem Sondereigentum an der im ATP mit Nr. 4/12 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss zzgl. Abstellraum gleicher Nummerierung im Kellergeschoss in**

Gemarkung: Dresden – Mockritz

Flurstück: 103/22

Wohnungsgrundbuch: Dresden – Mockritz (Sachsen) Blatt 1352, lfd.-Nr. 1

aus dem Ertragswert mit **171.000,00 €**

in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend €uro

- b) des 564,7125/100.000 Miteigentumsanteil (MEA am Grundstück) in**

Gemarkung: Dresden – Mockritz

Flurstück: 103/19

Wohnungsgrundbuch: Dresden – Mockritz (Sachsen) Blatt 1352, lfd.-Nr. 2 zu 1

aus dem Bodenwert mit **796,00 €**

in Worten: siebenhundertsechundsneunzig €uro

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

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

Dresden, den 2025-08-07

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

Digital unterschrieben von Anett Helff
Datum: 2025.08.08 10:52:40 +02'00'

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

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

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

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

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

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

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

BGB:

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

ZVG:

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

SächsBO:

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

Hinweis:

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

Sonstige Quellen

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

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

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT Dresden 2025

Mietspiegel Dresden 2025

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

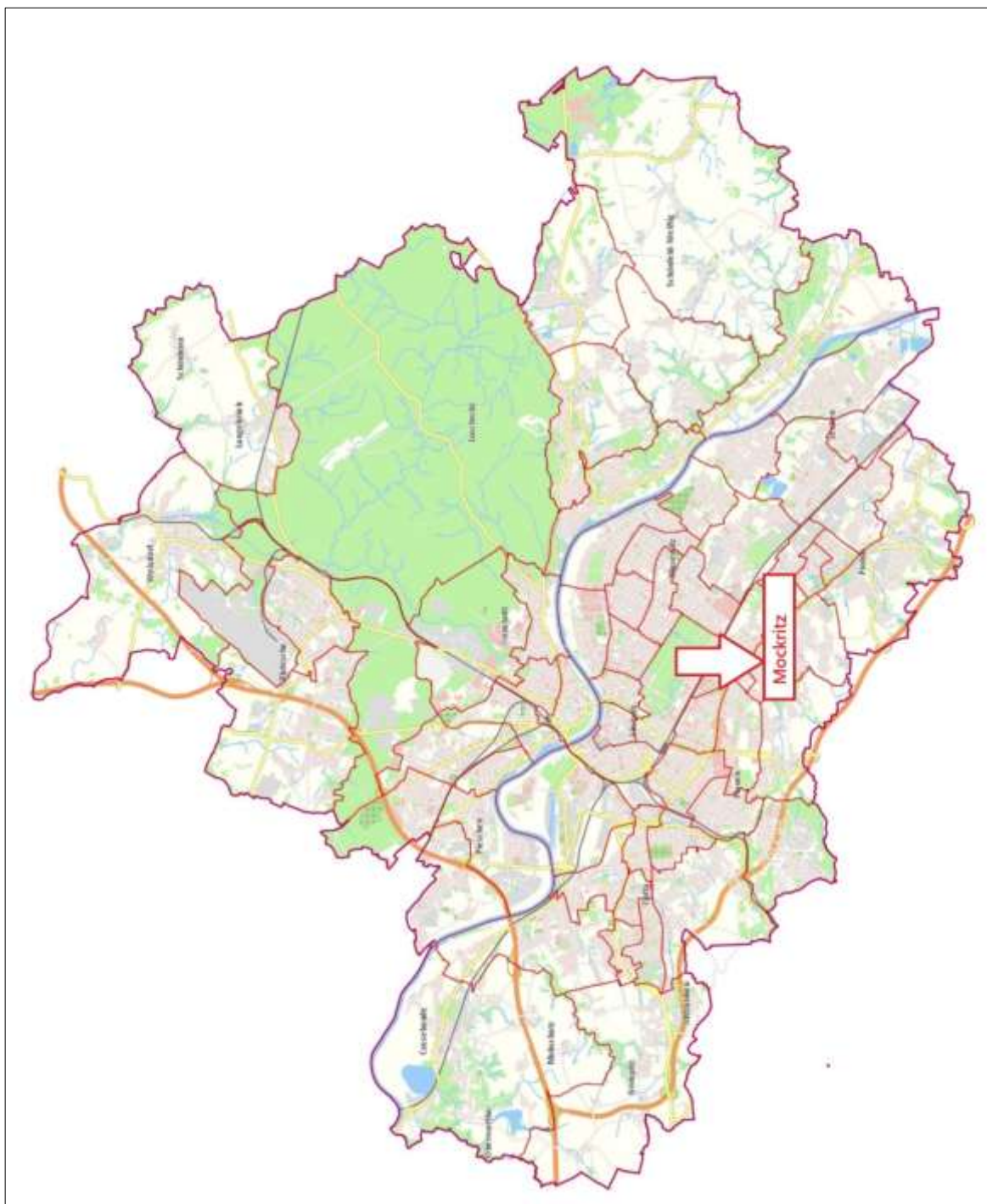
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

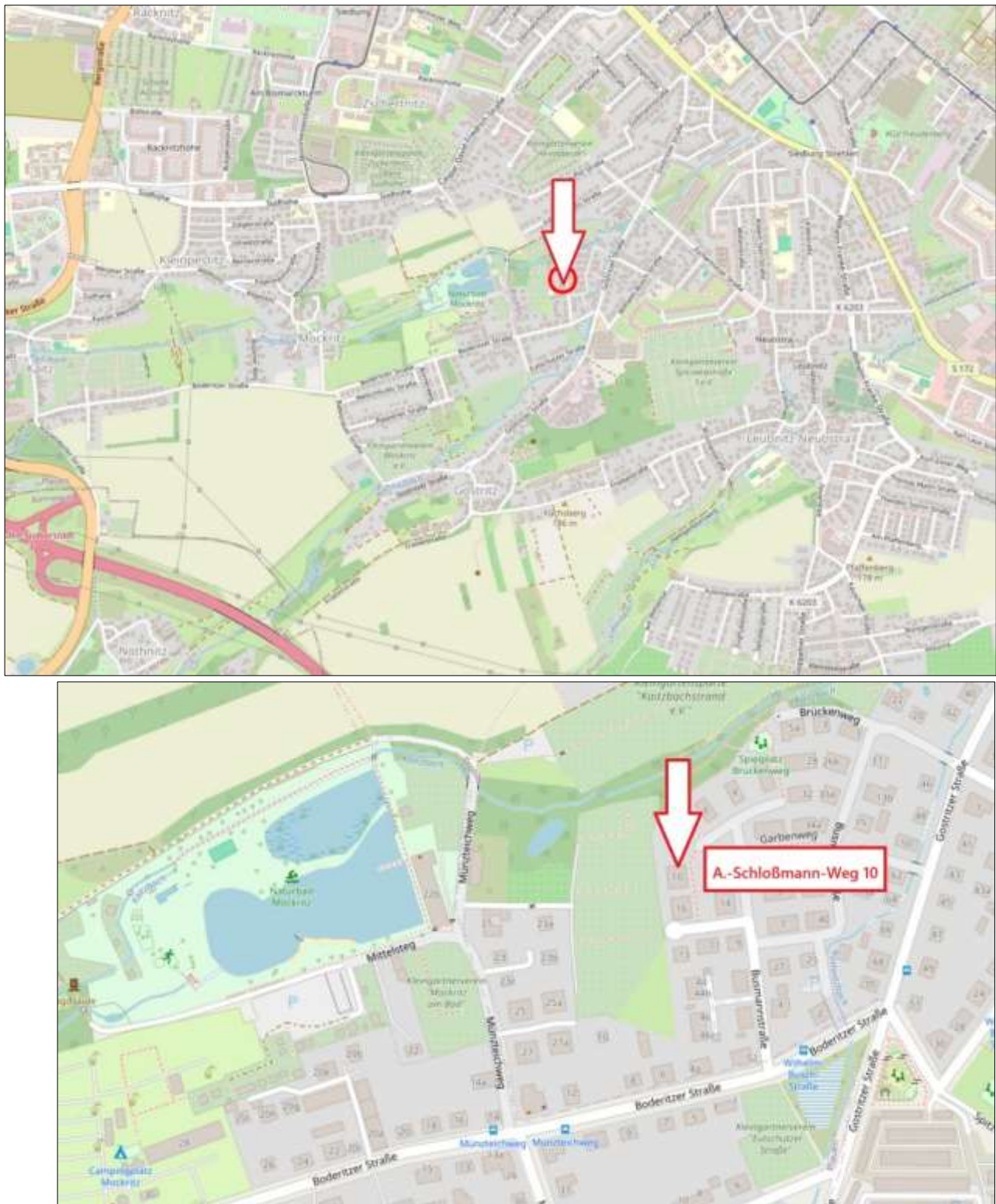
10. ANLAGEN...

10.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.)



Quelle: Themenstadtplan Dresden auf www.dresden.de

10.2. Übersichtsplan Stadtteil Mockritz (o. M.)



Quelle: Themenstadtplan Dresden auf www.dresden.de

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



10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

**Dresden.**
Dresdener

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 75		17.07.2025

Grundstück: Arthur-Schloßmann-Weg 10-16

Gemarkung/Flurstück: Mockritz - 103/22

Vorhaben: **Auskunft Baulasten;
Aktenzeichen AG DD: 525 K 245/22
Aktenzeichen AG DD: 525 K 246/22**

Aktenzeichen: **63/R/AK/03179/25** Eingang: 10.07.2025 vollständig:

Antragsteller/Bauherr: Anett Helff, Weintraubenstraße 4, 01099 Dresden

Auskunft Eintrag Baulast

Sehr geehrte Frau Helff,

zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 10.07.2025 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).

Ortsächsische Sparkasse Dresden IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00 BIC: OSDDDE33XXX	Postbank IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 05 BIC: PBNKDE33	Rosenstr. 30, 01067 Dresden Telefon (0351) 4 88 37 43	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 0030 0312 0740 00 BIC: COBADE33XXX	E-Mail: stadtverwaltung@dresden.de baulasten@dresden.de www.dresden.de	Für Menschen mit Behinderung: Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

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.

Seite 2 von 2

Az.: 63/R/AK/03179/25

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



															
Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden	Landeshauptstadt Dresden Bauaufsichtsamt														
Frau Anett Helff Weintraubenstraße 4 01099 Dresden															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 15%;">Ihr Zeichen:</td><td style="width: 15%;">Unser Zeichen:</td><td style="width: 15%;">Es informiert Sie:</td><td style="width: 15%;">Zimmer:</td><td style="width: 15%;">Telefon:</td><td style="width: 15%;">E-Mail:</td><td style="width: 15%;">Datum:</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td>6005</td><td>(0351) 4 88 35 75</td><td></td><td>17.07.2025</td></tr></table>		Ihr Zeichen:	Unser Zeichen:	Es informiert Sie:	Zimmer:	Telefon:	E-Mail:	Datum:				6005	(0351) 4 88 35 75		17.07.2025
Ihr Zeichen:	Unser Zeichen:	Es informiert Sie:	Zimmer:	Telefon:	E-Mail:	Datum:									
			6005	(0351) 4 88 35 75		17.07.2025									
Grundstück: Arthur-Schloßmann-Weg															
Gemarkung/Flurstück: Mockritz - 103/19															
Vorhaben: Auskunft Baulasten; Aktenzeichen AG DD: 525 K 245/22 Aktenzeichen AG DD: 525 K 246/22															
Aktenzeichen: 63/R/AK/03180/25 Eingang: 10.07.2025 vollständig:															
Antragsteller/Bauherr: Anett Helff, Weintraubenstraße 4, 01099 Dresden															
Auskunft Eintrag Baulast															
Sehr geehrte Frau Helff,															
zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 10.07.2025 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).															
<table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 33%; vertical-align: top;">Ostsächsische Sparkasse Dresden IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00 BIC: OSDD33XXX</td><td style="width: 33%; vertical-align: top;">Postbank IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 03 BIC: PBMKDE33</td><td style="width: 33%; vertical-align: top;">Mockritz: 30, 01067 Dresden Telefon (0351) 4 88 37 41</td></tr><tr><td style="vertical-align: top;">Deutsche Bank IBAN: DE 81 8707 0000 0527 7777 00 BIC: DEUTDE33XXX</td><td style="vertical-align: top;">Commerzbank IBAN: DE 76 8504 0000 0112 0740 00 BIC: COBADE33XXX</td><td style="vertical-align: top;">E-Mail: stadtverwaltung@dresden.de-mail.de baulasten@dresden.de www.dresden.de</td></tr></table>		Ostsächsische Sparkasse Dresden IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00 BIC: OSDD33XXX	Postbank IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 03 BIC: PBMKDE33	Mockritz: 30, 01067 Dresden Telefon (0351) 4 88 37 41	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 www.dresden.de								
Ostsächsische Sparkasse Dresden IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00 BIC: OSDD33XXX	Postbank IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 03 BIC: PBMKDE33	Mockritz: 30, 01067 Dresden Telefon (0351) 4 88 37 41													
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 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 .															

Seite 2 von 2

Az.: 63/R/AK/03180/25

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

202507101134LHD5505 Altlastenauskunft Arthur-Schloßmann-Weg 10, 12, 14, 16 in Dresden

Von altlastenauskunft@Dresden.de <altlastenauskunft@Dresden.de>

Datum Mo, 21.07.2025 13:48

An info@gutachter-helff.de <info@gutachter-helff.de>

Altlastenauskunft für die Grundstücke Arthur-Schloßmann-Weg 10, 12, 14, 16 in 01217 Dresden, umfasst die Flurstücke 103/19 und 103/22 der Gemarkung Dresden-Mockritz

Ihr Zeichen: 525 K 245/22

Sehr geehrte Frau Helff,

zu Ihrer schriftlichen Altlastenanfrage vom 10.07.2025 können wir Ihnen mitteilen, dass die im Betreff genannten Flurstücke im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert sind. Es liegen uns keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vor.

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:

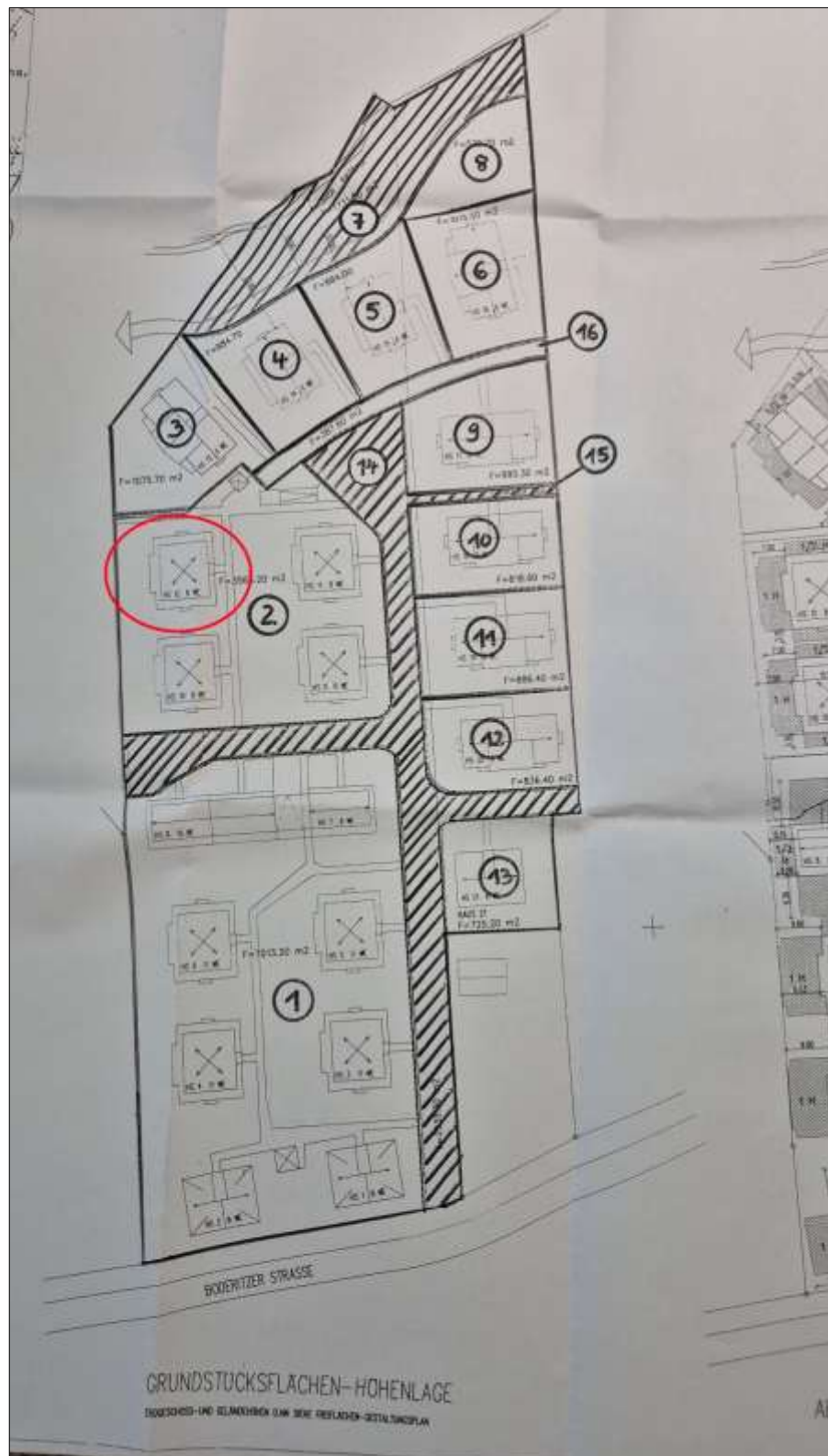
Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können Sie über ein Formular einreichen. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu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

Smart City Dresden

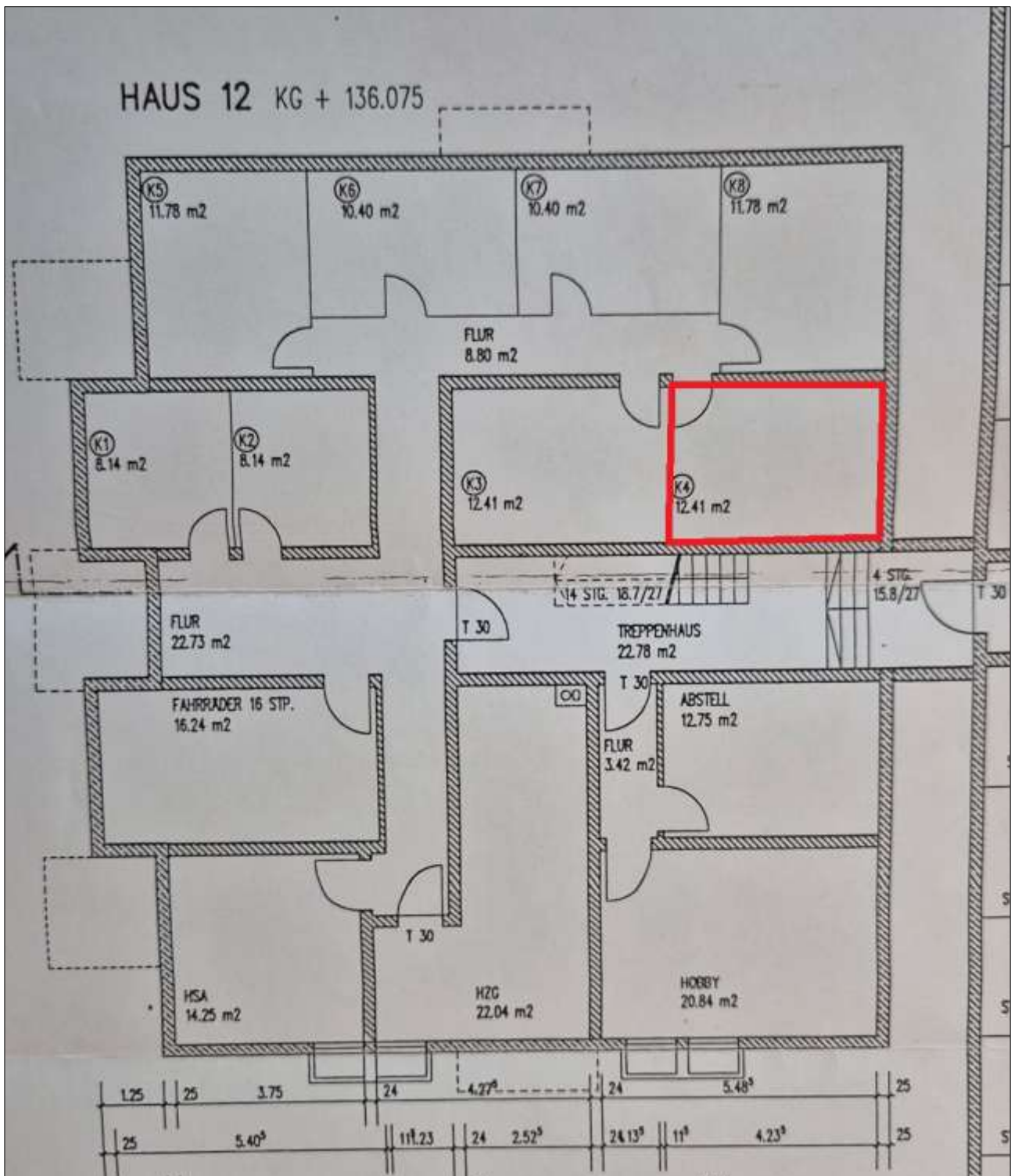
Neue Website online - jetzt Newsletter abonnieren

smartcity.dresden.de

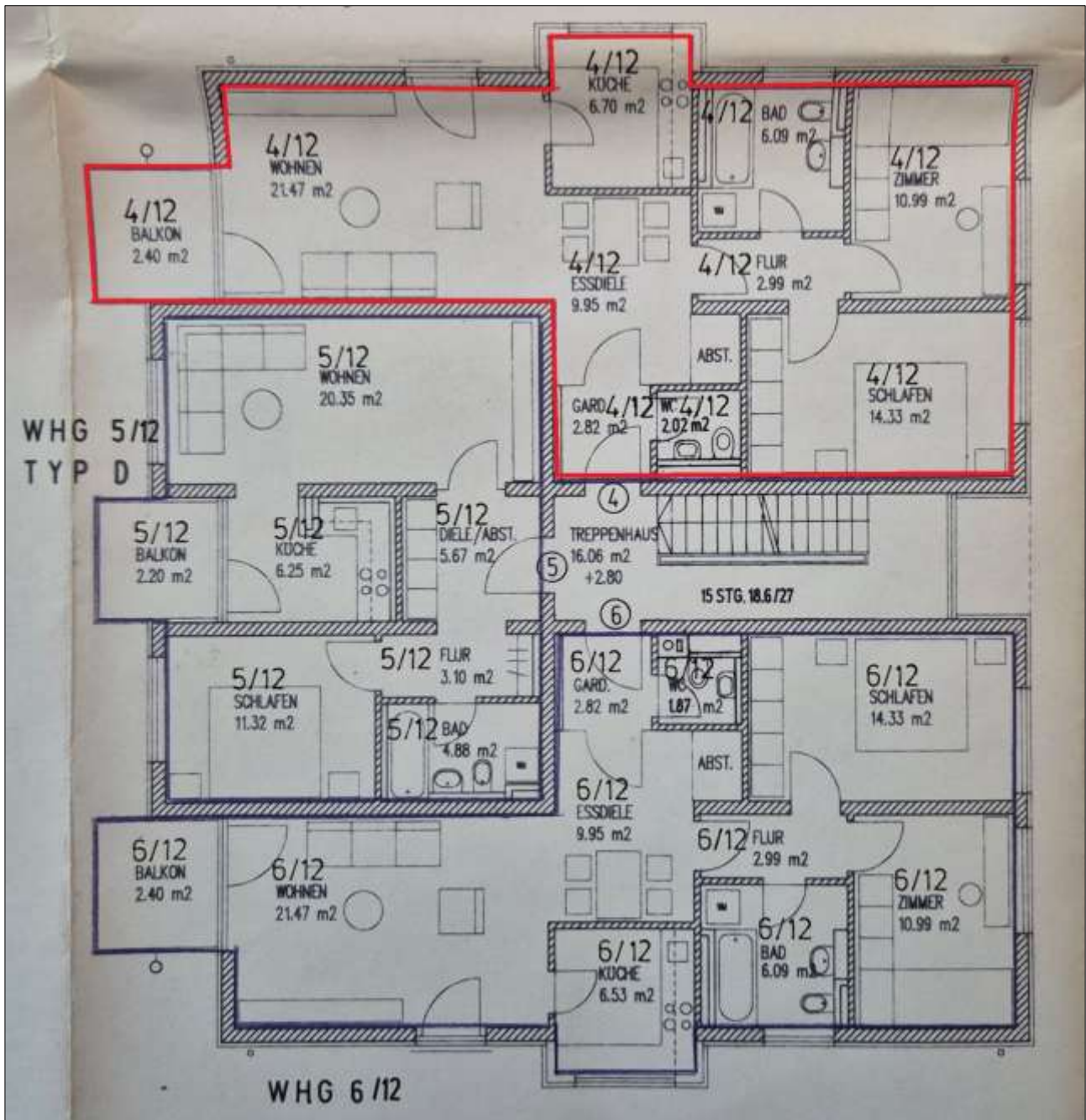
10.6. Aufteilungsplan (auszugsweise) 10.6.1. Lageplan (o. M.)



10.6.2 Grundriss Kellergeschoss



10.6.3 Grundriss 1. Obergeschoss



10.7. Fotodokumentation

10.7.1. Aussenansichten

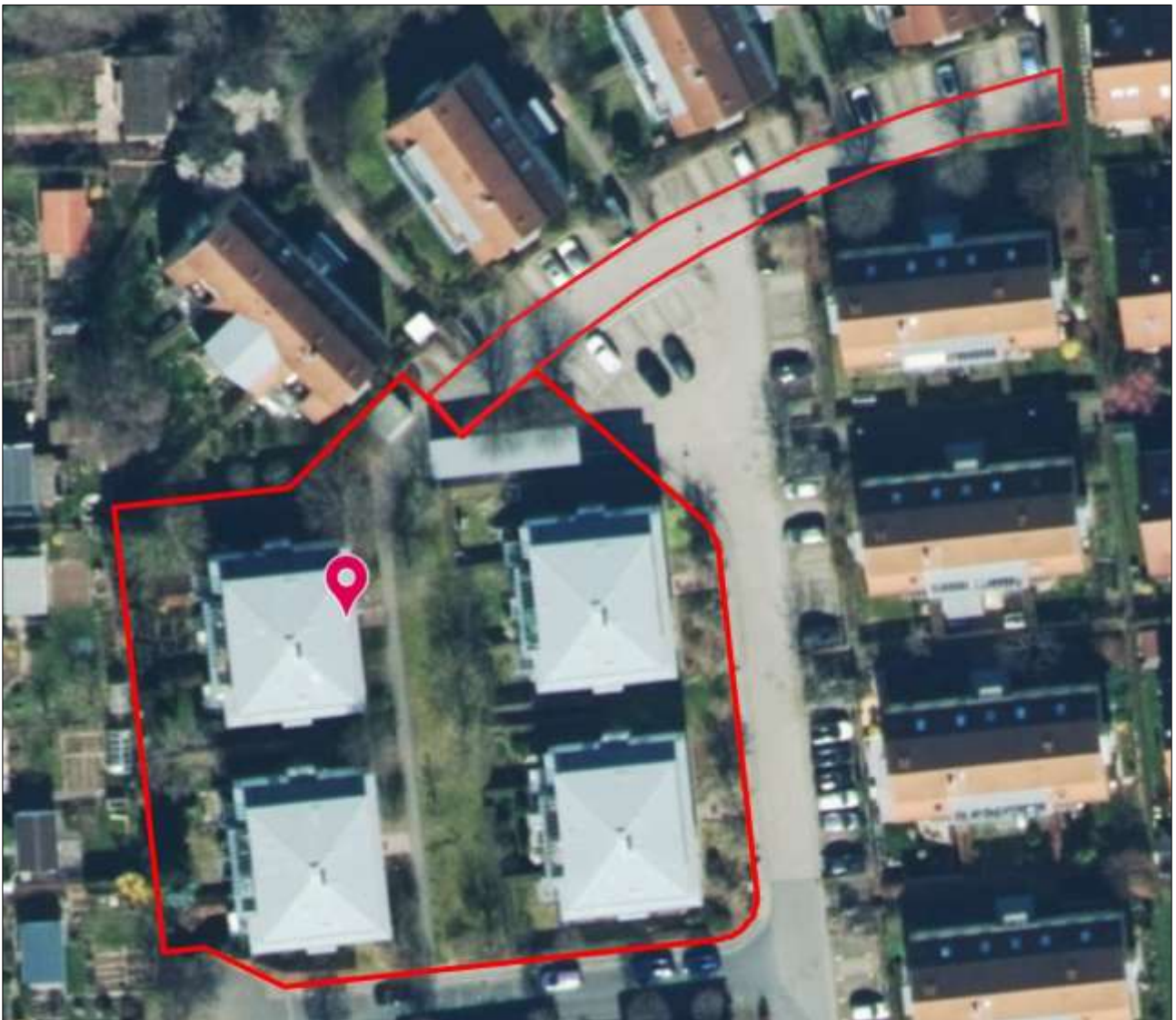


FOTO 1: Luftbild (Quelle: Themenstadtplan Dresden)



FOTO 2: Blick in die Straße



FOTO 3: Zuwegung zum Haus



Foto 4: straßenseitige Gesamtansicht



Foto 5: Hauseingang



Foto 6: WE 4/12 - Vorderansicht



Foto 7: giebelseitige Ansicht

Anmerkung: Die rückwärtige Ansicht war nicht einsehbar, auf Grund der angelegten Sondernutzungsrechte im Erdgeschoss.



Foto 8: dazugehöriger Müllsammelplatz



Foto 9: dazugehöriges Flurstück 13/19

10.7.2. Innenansichten – Gemeinschaftseigentum

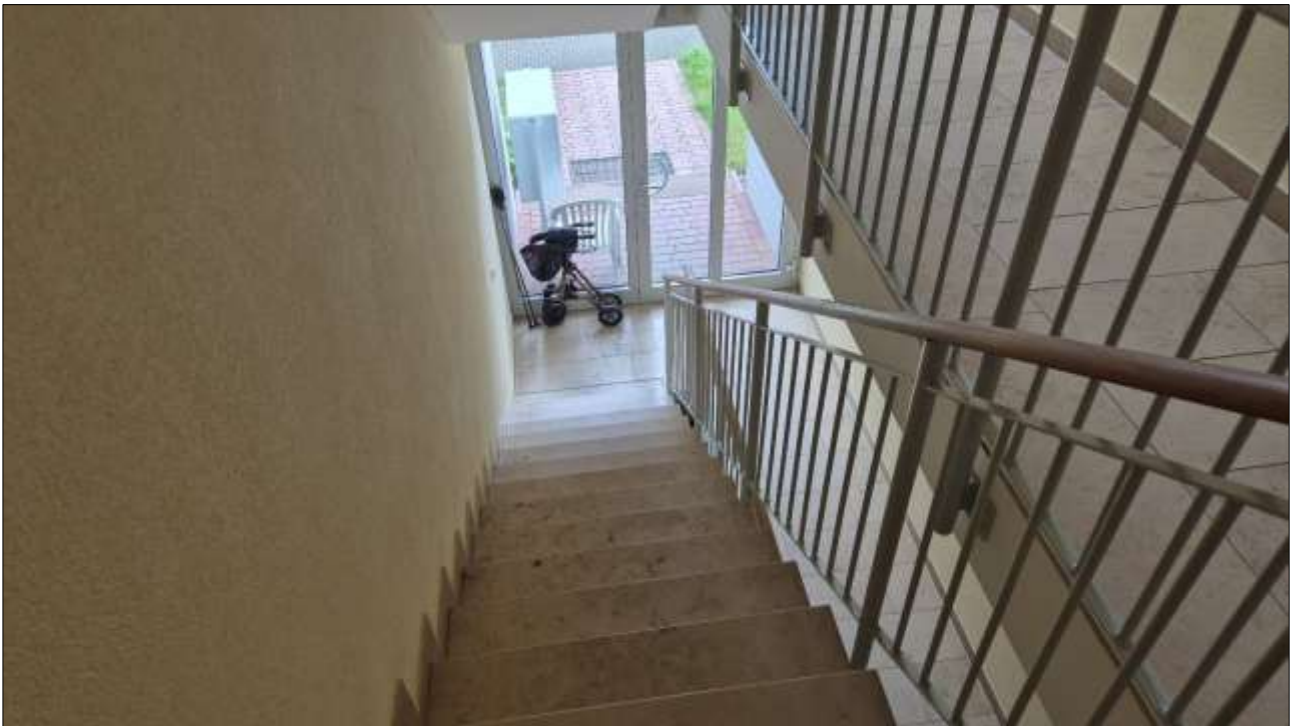


Foto 10: Hauseingang

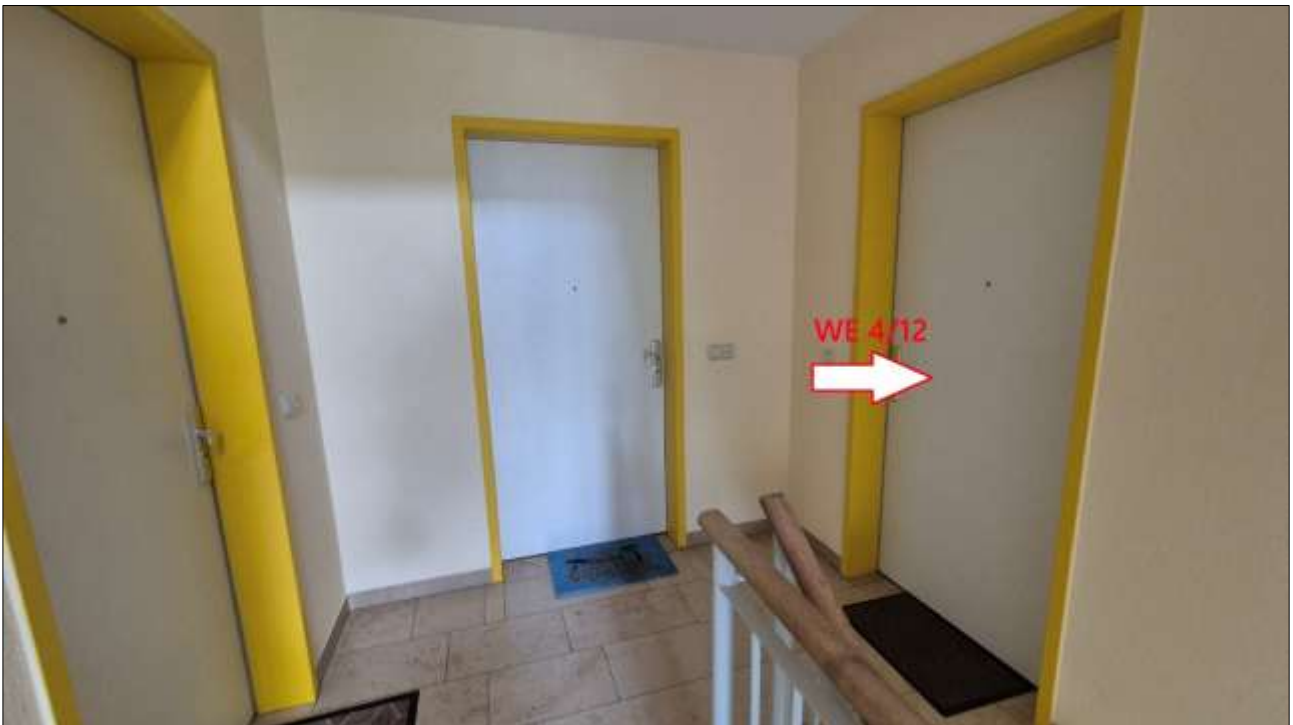


Foto 11: Treppenhaus I.OG mit Wohnungseingang



Foto 12: Zugang zum Kellergeschoss



Foto 13: Hausanschlussraum