

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

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

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

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

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

(Nr. 2025 - 13)

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 einem Wohnhaus bebauten Grundstück in

**Lage des Objektes:** 01156 Dresden, Am Hang 2  
**Gemarkung:** Dresden – Mobschatz **Flurstück:** 200 b  
**Grundbuch:** Amtsgericht Dresden; Grundbuch von Mobschatz, Blatt 115, lfd.-Nr.1  
**Eigentümer:** -----  
**Auftraggeber:** Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden  
**Wertermittlungsstichtag:** 2025-07-04  
**Aktenzeichen (AZ):** 525 K 35 / 25

**Verkehrswert: 149.000,00 €**

**Objektansicht:**



**Ausfertigung:**

**1 / 2 / 3**

## Gutachtenzusammenfassung

<b>Aktenzeichen:</b>	525 K 35 / 25
<b>Grundbuch:</b>	AG Dresden; Grundbuch von Dresden – Mobschatz; Blatt 115, BV: lfd.-Nr.1
<b>Grundbuchbeschreibung:</b>	Flurstück 200 b zur Größe von 726 - Gebäude und Freifläche
<b>Postalische Adresse:</b>	01156 Dresden, Am Hang 2
<b>Lage des Objektes:</b>	am nördlichen Rand von Mobschatz gelegen, direkt an die Ortschaft Cossebaude und den Ortsteil Stetzsch angrenzend; offene I - II geschossige Bauweise ausgewiesen als Wohnbaufläche; überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt; in unmittelbarer Nähe eine Reihenhäusgruppe mit 22 Hausnummern sowie landwirtschaftliche Flächen
<b>Objektart:</b>	Wohnhaus (Einfamilienhaus)
<b>Wohn- / Nutzflächen:</b>	ca. 123 m <sup>2</sup> (überschlägig anhand der Bruttogrundfläche ermittelt)
<b>Baujahr:</b>	unbekannt
<b>Sanierung / Modernisierung:</b>	entkernt - Rohbau
<b>Denkmalschutz:</b>	nicht zutreffend
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	2025-07-04
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	2025-07-04 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Verkehrswert:</b>	<b>1 4 9 . 0 0 0 , 0 0 €</b>
<b>Wertermittlungsverfahren:</b>	Bodenwertermittlung nach §§ 40 ImmoWertV
<b>Objektverwaltung:</b>	vermutlich eigenverwaltet
<b>Vermietungsstand:</b>	leerstehend
<b>Zubehör / Inventar:</b>	nicht vorhanden
<b>Energieausweis:</b>	nicht vorhanden
<b>Kurzbeschreibung des Objektes:</b>	Das Wertermittlungsobjekt besteht aus einem unterkellerten zweigeschossigen Wohngebäude mit Dachgeschoss in starker Hanglage. Derzeit ist nur noch der Rohbau vorhanden. Der komplette Innenausbau sowie die Gebäudetechnik / Installationen und die Geschossdecken sind überwiegend nicht mehr vorhanden oder verschlissen. Für eine erneute Nutzung des Gebäudes müssen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sämtliche Haupt- und Ausbaugewerke betreffend durchgeführt werden.

## 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 .....	11
4.1. Allgemeines .....	11
4.2. Ausführung / Ausstattung .....	11
4.3. Außen- / Nebenanlagen .....	13
TEIL III .....	14
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES .....	14
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren .....	14
5.2. Bodenwertermittlung.....	15
5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes .....	15
5.3. Vergleichswertermittlung .....	18
5.4. Ertragswertermittlung.....	18
5.5. Sachwertermittlung .....	19
6. ERGEBNIS / WERTUNG .....	20
7. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS .....	21
8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	22
9. ANLAGEN .....	23
9.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.) .....	23
9.2. Übersichtsplan Stadtteil Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha (o. M.).....	24
9.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	25
9.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis.....	26
9.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis .....	28
9.6. Fotodokumentation .....	30
9.6.1. Außenansichten .....	30
9.6.2. Innenansichten .....	32

## **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.

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 37 Seiten, davon 6 Anlagen mit 15 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Am Hang 2, 01156 Dresden Landeshauptstadt Dresden; Freistaat Sachsen
Grundbuch:	von Mobschatz, Blatt 115; lfd.-Nr.1
Gemarkung:	Mobschatz
Flurstücke / Flurstücksgröße:	200 b mit 726 m <sup>2</sup>
Nutzung:	wohnwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer / Verfügungsberechtigter:	-----
Verwaltung:	
• nach WEG:	entfällt, da kein Wohneigentum
• Zwangsverwaltung:	-
Mietsituation:	leerstehend
<b>Beschluss</b> / Auftrag:	2025-06-02 (bei der SV eingegangen am 2025-06-05)
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2025-07-04
Teilnehmer am Ortstermin:	für die Gläubigerin: nicht anwesend für die Schuldnerin: Vertreter des Schuldners anwesend die Sachverständige Frau Helff nebst Mitarbeiterin
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter GB – Auszug vom 2025-03-11</li></ul> - vom Schuldner zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• 8 Detail-Bilder zum Bewertungsobjekt</li><li>• Bauantrag zum Um- und Ausbau des Wohnhauses</li><li>• Baugenehmigung sowie Verlängerung der Baugenehmigung bis 2027</li><li>• Honorarangebot Tragwerksplanung</li><li>• Angebot für die Baugrubensicherung</li><li>• Angebot für Abbrucharbeiten</li></ul>
Einsichtnahme in Grundakte:	erfolgte nicht

Von der Sachverständigen eingeholte  
Unterlagen:

- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Planungsrechtliche Angaben des Amtes für Stadtplanung und Mobilität
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA Dresden

Gutachterausschuss:

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

Bauaufsicht:

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

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 2025-07-04 (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“.

**Mobschatz** ist eine Ortschaft von Dresden. Es setzt sich zusammen aus den Ortsteilen Mobschatz, Alt-Leuteritz, Brabschütz, Merbitz, Podemus und Rennersdorf und wurde am 1. Januar 1999 eingemeindet. Mobschatz gehört zum statistischen Stadtteil Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha und landwirtschaftlich zur Lösshochfläche des Meißner Hochlands. Mobschatz hat Anteil an den Landschaftsschutzgebieten linkselbische Täler zwischen Dresden und Meißen sowie Zschoner Grund. Der Zschonergrundbach fließt entlang der Südostgrenze der Ortschaft. Das obere Speicherbecken des Niederwarthaer Pumpspeicherwerks liegt im äußeren Westen. Durch die Ortschaft verläuft die Bundesautobahn A 4.

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Dresden ca. 564.904 EW (12 / 2024) Ortschaft Mobschatz ca. 1.500 EW (12 / 2023) Stadtteil Nr. 90 Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha ca. 7.700 EW (12 / 2023)
Verkehrslage des Ortes:	<p><u>Hauptverkehrsstraßen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Elbhangstraße - Podemuser Hauptstraße - Rennersdorfer Hauptstraße - Roitzscher Landstraße – ca. 550 m entfernt</li></ul> <p><u>Entfernungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 8,5 km oder bis ca. 40 Fahrminuten mit dem ÖPNV mit der Buslinie 68</li></ul> <p><u>Verkehrsanbindung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• BAB 17 AST Dreieck Dresden-West ca. 7 km in südwestlicher Richtung;</li><li>• BAB 4 Dresden – Altstadt ca. 4 km in südlicher Richtung;</li></ul>
Verkehrslage des Grundstücks:	linkselbisch, nordwestlich der durch den Ortsteil führenden Hauptverkehrsstraße, an einer schmalen bergigen Anliegerstraße, die kurz hinter dem Grundstück als Sackgasse endet
Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 8,5 km entfernt
Vorhandene Infrastruktur:	in der Ortschaft nicht vorhanden weitere Einrichtungen in der angrenzenden Ortschaft Cossebaude und dem Stadtteil Stetzsch vorhanden (1 Lebensmitteldiscounter, einige Bäcker und Fleischer, 3 Kindergärten, 2 Grundschulen und 1 Oberschule, wenige Ärzte und 2 Apotheken); weitere Einrichtungen in größerer Menge und Vielfalt in den benachbarten Stadtbezirken (Cotta, Altstadt) vorhanden
	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>soziale Einrichtungen / medizinische Versorgung</i></li><li>• <i>Bildungseinrichtungen</i></li><li>• <i>Versorgung</i></li><li>• <i>Handel und Dienstleistung / Industrie</i></li><li>• <i>Gastronomie / Tourismus</i></li></ul>
Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs:	bis ca. 10 min fußläufig
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln: Bahn:	ca. 10 km (Hauptbahnhof: Inter-Regio- bzw. Intercity - Anschluss)
	ca. 200 m (Haltestelle Dresden-Stetzsch)
Bus:	ca. 500 m (Linie 68)

	Straßenbahn: - Flughafen: ca. 16 km (Dresden – Klotzsche) ca. 118 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)
Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen:	bis ca. 15 min fußläufig
Geschäfts-, Gewerbelage:	keine
Wohnlage:	gut (lt. aktuellem Mietspiegel der Stadt Dresden)
Art der Umgebungsbebauung:	offene I - II geschossige Bauweise ausgewiesen als Wohnbaufläche; geprägt überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung; in unmittelbarer Nähe eine Reihenhausgruppe mit 22 Hausnummern sowie landwirtschaftliche Flächen
Immissionen:	normal
Topografische Lage:	Hanglage, das Grundstück fällt nach Norden ab
Gestalt / Form:	unregelmäßig bis quadratisch Straßenfrontlänge: ca. 27 m Grundstückstiefe: i. M. 27,5 m; max. 30 m Das Grundstück grenzt an: <ul style="list-style-type: none"><li>• im Norden: Verkehrsfläche</li><li>• im Osten: Wohnbaufläche</li><li>• im Süden: Wohnbaufläche</li><li>• im Westen: Wohnbaufläche</li></ul>
Erschließungszustand:	
a) Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Ziel- und Quellverkehr
b) Straßenausbau:	zweispurig Asphalt; Parken am Fahrbahnrand sehr eingeschränkt möglich; beidseitig befestigte Gehwege mit verschiedenen Belag
c) Straßenbeleuchtung:	vorhanden
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße:	zur Straße stark abfallend, Hanglage
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	
a) Trinkwasser:	vorhanden
b) Elektroenergie:	oberirdisch vorhanden
c) Erdgas:	nicht bekannt
d) Telefon:	oberirdisch vorhanden
e) Schmutzwasser:	vorhanden
f) Löschwasser:	nicht erkundet
g) Entertainment:	-

Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken: keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke erkennbar

Baugrund - und Grundwasserverhältnisse: Lößlehm - gemäß Baugrundgutachten und Geotechnischer Stellungnahme vom 04.08.2023

*Anmerkung:*

*Es wurden keine eigenen Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.*

### 3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2025-03-11 mit folgender Bezeichnung:

**Grundbuch von Mobschatz; Blatt 115**

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Mobschatz

Flurstück: 200 b mit 726 m<sup>2</sup>

Wirtschaftsart: Gebäude und Freifläche

Lage: Am Hang 2

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtlg II:

Ifd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

Abtlg III: nicht wertrelevant

*Anmerkung:*

*Die Eintragung in Abteilung II hat keinen wertmäßigen Einfluss auf den Verkehrswert.*

*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 2025-06-16)

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

keine Eintragungen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2025-07-11)

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:

nach Auskunft des Eigentümerversetzers bestehen keine grundstücksbezogenen Versicherungen

*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 Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	rechtswirksamer FNP der Landeshauptstadt Dresden vom 22.10.2020 vorhanden; eingetragen als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2025-07-29)
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. (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2025-07-29)
Lage im Geltungsbereich einer / eines	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Erhaltungssatzung:</li><li>• Gestaltungssatzung:</li><li>• Städteb. Entwicklungsmaßnahme:</li><li>• Landschaftsschutzgebietes:</li><li>• Gehölzschutzsatzung:</li></ul>	nichtzutreffend nichtzutreffend nichtzutreffend nichtzutreffend nichtzutreffend (Quelle: Themenstadtplan Aufruf vom 2025-07-24 sowie schriftliche Auskunft vom 2025-07-29)
Naturschutz:	östlich unmittelbar angrenzend Naturschutzgebiet „LSG Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge“ (Quelle: Themenstadtplan Aufruf vom 2025-07-24)
Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:	Bauland (baureifes Land)
Sanierungsverfahren / Denkmalschutz:	nichtzutreffend, in unmittelbarer Nähe Einzeldenkmal “Siedlung Dresden-Stetzsch” (Reihenhausgruppe mit 22 Hausnummern) (Quelle: Themenstadtplan Aufruf vom 24.07.2025 sowie schriftliche Auskunft vom 2025-07-29)

## 4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 4.1. Allgemeines

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen und ein straßenseitig angebauter Holzbalkon. Das Gebäude ist im Inneren vollständig entkernt.

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 Wohnhaus, das Grundstück war aufgrund der Verwilderung der Außenanlagen nur eingeschränkt einsehbar. Ein Recht auf vollständige Beschreibung kann folglich somit nicht erhoben werden. Es werden nur augenscheinlich erkennbare und wertrelevante Feststellungen getroffen.

Art der Gebäude: unterkellert, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss

Baujahr: unbekannt

Zeitraum / Art und Umfang der Sanierungen und Modernisierungen: keine

Bruttogrundflächen:

Tabelle 1: Bruttogrundflächenermittlung

Gebäude	Geschosse	Länge in m	Breite in m	Grundfläche in m <sup>2</sup>	BGF in m <sup>2</sup>
Wohnhaus	4	8,8	8,8	77,4	309,6
Summe				(für NHK maßg.)	rd. 310,00
Wohnfläche <sup>1</sup>					123,00

### 4.2. Ausführung / Ausstattung

#### • Gebäudeaufbau

Konstruktionsart: Massivbau  
Umfassungswände: Mauerwerk  
Dachform, -konstruktion: Zeltdach in Holzkonstruktion mit straßen- und rückseitiger Gaube mit Satteldach  
Dacheindeckung: Ziegel  
Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre überwiegend aus Zink

<sup>1</sup> Die Flächenmaße wurden in einer für eine Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit aus der Liegenschaftskarte auf dem frei zugänglichen sächsischen Geoportal entnommen, auf Plausibilität geprüft und übernommen. Die Wohnflächen wurden mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten lt. Fachinformation im GUG-Kalender 2025, Seite 59 ermittelt.

Schornstein: 1 gemauert und unverkleidet  
Außenbekleidung (Fassade): Putzfassade mit Anstrich; Sockelbereich mit Sichtmauerwerk; Gauben mit Putz bzw. Holzverkleidung

• **Gebäudeausbau**

Innenwände: ein- bis zweischaliges Mauerwerk  
Geschossdecken: in Fragmenten erhalten – Holzbalkendecken  
Fußböden: Estrich, überwiegend ohne Belag  
Treppen: Holzkonstruktion mit Holzstufen  
Wand- und Deckenflächenbehandlung: Tapete mit Anstrich, Fliesen, ohne Behandlung  
Fenster: erneuerte Kunststofffenster mit Sprossung  
Türen: Hauseingangstür: Holztür mit kleinem Lichtausschnitt; Innentüren nicht mehr vorhanden

• **Haustechnik**

Elektroinstallation: nicht mehr vorhanden  
Sanitärinstallation: nicht mehr vorhanden  
Heizung / Warmwasserversorgung: nicht mehr vorhanden  
Energetische Situation: -  
Technische Einrichtungen: nicht mehr vorhanden

• **Allgemeinbeurteilung:**

Bauliche Mängel / Schäden: die bauliche Hülle / Bausubstanz betreffend befindet sich das Gebäude in einem schlechten, dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustand;

Zum Ortstermin waren u.a. folgende Schäden am Gebäude ersichtlich:

- partielle Beschädigungen (Putzschäden, Rissbildung) an der Fassade
- partielle Beschädigung an der Dacheindeckung
- Beschädigung am Fenstersturz der straßenseitigen Gaube
- Verwitterungsspuren der Holzverkleidung an der rückwärtigen Gaube
- partielle Beschädigungen an der Dachrinne und Fallrohren
- Beschädigungen am Balkon (Verwitterungsspuren an der Holzkonstruktion, Beschädigungen der Holzdielen, Korrosion an den Metallstützen)
- Beschädigungen an der Zugangstreppe zum Wohnhaus
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

Der komplette Innenausbau (Wand- und Deckenbekleidung, Fußböden, Türen und Fenster) sowie die Gebäudetechnik / Installationen (Elektrik, Heizung und Sanitär) und die Geschossdecken sind überwiegend nicht mehr vorhanden oder verschlissen.

Für die Nutzung des Wohnhauses müssen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in sämtlichen Haupt- und Ausbauwerken durchgeführt werden.

Grundrissgestaltung:

nicht mehr vorhanden

Belichtung / Besonnung:

in den Sommermonaten – gut  
in den Wintermonaten – ausreichend

*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 aus; derzeit durch einen Bauzaun gesichert

Freiflächen:

verwilderte Freiflächen mit reichlich Baum-, Strauch- und Heckenbewuchs

Einfriedung:

straßenseitig durch einen Bauzaun eingefriedet; die weitere Einfriedung ist aufgrund der starken Verwilderung des Grundstückes nicht einsehbar

Nebengebäude:

nicht vorhanden

## TEIL III

### 5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 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 selbstständig 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. 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.

### 5.2.1. 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)

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 61230190 mit folgenden Kenndaten:

**Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

<b>Wert (€/m²):</b>	220,00
<b>BRW – Zone:</b>	61230190
<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand:</b>	beitragsfrei
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnbaufläche
<b>Ergänzung Nutzung:</b>	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
<b>Bauweise:</b>	ed (Einzel- und Doppelhäuser)
<b>Vollgeschosse:</b>	II
<b>Grundstücksgröße in m²:</b>	1.000
<b>Stand:</b>	01.01.2024

<b>I. Berechnung</b>				Erläuterung
maßgebender Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 220,00 €/m²	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.07.2025	× 1,00	<b>E 1</b>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 220 €/m²	
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	1000	726	× 1,1818	<b>E 2</b>
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= rd. 260 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m²	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 260,00 €/m²</b>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes</b>				
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 260,00 €/m²</b>	
Grundstücksfläche			× 726 m²	
<b>vorläufiger abgabenfreier Bodenwert</b>			<b>= 188.760 €</b>	
<b>V. Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>				
boG (Abbruch/Freilegung)			- 40.000 €	<b>E 3</b>
<b>Bodenwert</b>			<b>= 148.760 €</b> <b>rd. 149.000 €</b>	

## E 1

Der Bodenrichtwert bildet die Wertverhältnisse zum 01.01.2024 ab. Die Bodenwerte für wohnwirtschaftliche Grundstücke sind in den vergangenen Jahren bis zum Jahr 2022 kontinuierlich gestiegen, danach ist ein Rückgang zu verzeichnen. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht wurden keine Indexzahl für das Jahr 2025 veröffentlicht.

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 (bei guter Wohnlage), herausgegeben vom GAA der Landeshauptstadt Dresden:

Lageangepasster BRW (€/m<sup>2</sup>) = 220

Grundstücksgröße<sub>BRW</sub> = 1.000 m<sup>2</sup>; Grundstücksgröße<sub>Bewertungsgrundstück</sub> = 726 m<sup>2</sup> ⇒ UK 1,1818<sup>2</sup>

## E 3

Die Ableitung eines entsprechenden Wertabschlags für den Abbruch / Freilegung des Grundstückes erfolgt auf Grundlage eigener Recherchen und in der Fachliteratur veröffentlichten Kostenansätzen für den maschinellen Abbruch und Entsorgung (inklusive Verladung der Schuttmasse und der Gebühren für die Entsorgung) in einer Spannbreite von ca. 20,00 bis 60,00 €/m<sup>3</sup> Baumasse.

Da es sich bei dem abzubrechenden Gebäude um ein am Hang gelegenes Wohnhaus in Mauerwerk-Konstruktion handelt, wird der marktgerechte Wertabschlag - der jedoch nicht mit tatsächlich anfallenden Kosten gleichzusetzen ist - im oberen Bereich der Spannbreite mit 50 €/m<sup>3</sup> verortet.

Die Baumasse des Gebäudes wurde auf Grundlage der Bruttogrundfläche sowie der im Ortstermin eingeschätzten Höhe der Geschossebenen in einer Nebenrechnung mit insgesamt rd. 800 m<sup>3</sup> überschlägig ermittelt.

Somit ergibt sich nachfolgender Wertabschlag für die Abbruch- / Freileigungsarbeiten:

$$50 \text{ €/m}^3 \times \text{rd. } 800 \text{ m}^3 = 40.000 \text{ €}$$

---

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

### 5.3. 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 ergab für

- unbebaute Grundstücke / unbebautes baureifes Land
- den Erhebungszeitraum 01.01.2024 – 04.07.2025
- die Gemarkungen: Mobschatz und Umgebung
- offene Bebauung mit Einfamilienhaus (freistehend) / Zweifamilienhaus möglich

eine Anzahl an 5 Vergleichspreisen.

Die geringe Anzahl an Kauffällen erlaubt keine verwertbare Durchführung des Vergleichsverfahren, das Verfahren wird lediglich zur Plausibilisierung des Ergebnisses herangezogen.

Die Kauffälle ergeben eine Kaufpreisspanne von 243 €/m<sup>2</sup> bis 358 €/m<sup>2</sup> (bereinigter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Bauland, gerundet).

Das ergibt eine Vergleichswert-Spanne für den Bodenwert von 176.000 € bis 260.000 € (bei einer Grundstücksfläche von 726 m<sup>2</sup>).

Das Bewertungsergebnis (rd. 190.00 € Bodenwert) liegt im unteren bis mittleren Bereich der Vergleichswert-Spanne, was aufgrund des noch abzubrechenden Gebäudes im Vergleich zu einem sofort bebaubaren Grundstück plausibel erscheint.

### 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.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus - Wohnhäuser werden üblicherweise eigengenutzt. Das Objekt erwirtschaftet somit derzeit keinen maßgebenden Ertrag. Für eine Vermietung müssten fiktive Mieteinnahmen unter Gegenrechnung ggf. erforderlicher Sanierungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen zugrunde gelegt werden. Eine

Ertragswertermittlung anhand fiktiver Mieteinnahmen kann den tatsächlichen Wert des Objektes nicht widerspiegeln. Aus diesem Grund wird auf eine Ertragswertermittlung verzichtet.

## 5.5. Sachwertermittlung

Bei einer unterstellten Wiederherstellung der Nutzung des Wohnhauses im Rahmen einer Instandsetzung würde zunächst der fiktive Sachwert des instandgesetzten / sanierten Gebäude ermittelt und anschließend ein entsprechender Wertabschlag für die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen vorgenommen.

In einer Nebenrechnung wurde der marktangepasste Sachwert für das instandgesetzte / sanierte Gebäude mit rd. 590.000 € überschlägig ermittelt.

Der marktgerechte Wertabschlag für die erforderlichen Baumaßnahmen - welcher jedoch nicht mit tatsächlich anfallenden Baukosten gleichzusetzen ist - wurde in Anlehnung an Veröffentlichungen in der Fachliteratur (Gründerzeithäuser / städtische Gebäude: Spannweite zwischen 2.200 - 2.900 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) inklusive anfallender Baunebenkosten (bis zu 40 %) mit rd. 448.000 € überschlägig ermittelt.

Anhand des marktangepassten Sachwert für ein fiktiv instandgesetztes und saniertes Gebäude und den Wertabschlag für die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen ergibt sich folgender Verkehrswert:

$$590.000 \text{ €} - 448.000 \text{ €} = 142.000 \text{ €}$$

### Hinweis:

Die obenstehende Ableitung stellt einen pauschalisierten Wertabschlag für den in einer Nebenrechnung ermittelten modellhaften Sachwert bei unterstellter Instandsetzung- und Sanierung des Wohnhauses dar und ist nicht mit der Umsetzung einer tatsächlichen baulichen Maßnahme gleichzusetzen.

Die tatsächlich anfallenden Kosten einer entsprechenden Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahme unterliegen im Einzelfall regelmäßig erheblichen Schwankungen, welche neben der individuellen Projektplanung (Objektconfiguration/Grundrissgestaltung, Nutzungskonzept, geplanter Ausstattungsstandard etc.) auch von der konkreten Umsetzung (Rohstoffkosten, Wertigkeit der verwendeten Materialien, Kosten für Handwerker, notwendige Nebenarbeiten / Mehraufwand) sowie ggf. behördlichen Auflagen abhängig sind.

## 6. ERGEBNIS / WERTUNG

Bei diesem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein vollständig entkerntes Wohnhaus - für die Nutzung des Wohnhauses müssen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (Instandsetzung, Erneuerung, Modernisierung) durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind für den Wert des Grundstücks der Bodenwert abzüglich des Wertabschlags für den Abbruch / Freilegung des Grundstückes 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 2025-07-04** folgenden Verkehrswert des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks in der

**Gemarkung:** Dresden – Mobschatz  
**Flurstücke:** 200 b  
**Grundbuch:** Dresden – Mobschatz (Sachsen) Blatt 115; BV: Nr.1  
**aus dem Sachwert** mit **149.000,00 €**  
in Worten: einhundertneunundvierzigtausend 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 2025-08-01

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

## 7. 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 2025

**GUG und GUG aktuell**, Zeitschrift

**Mietspiegel** der Landeshauptstadt Dresden 2025

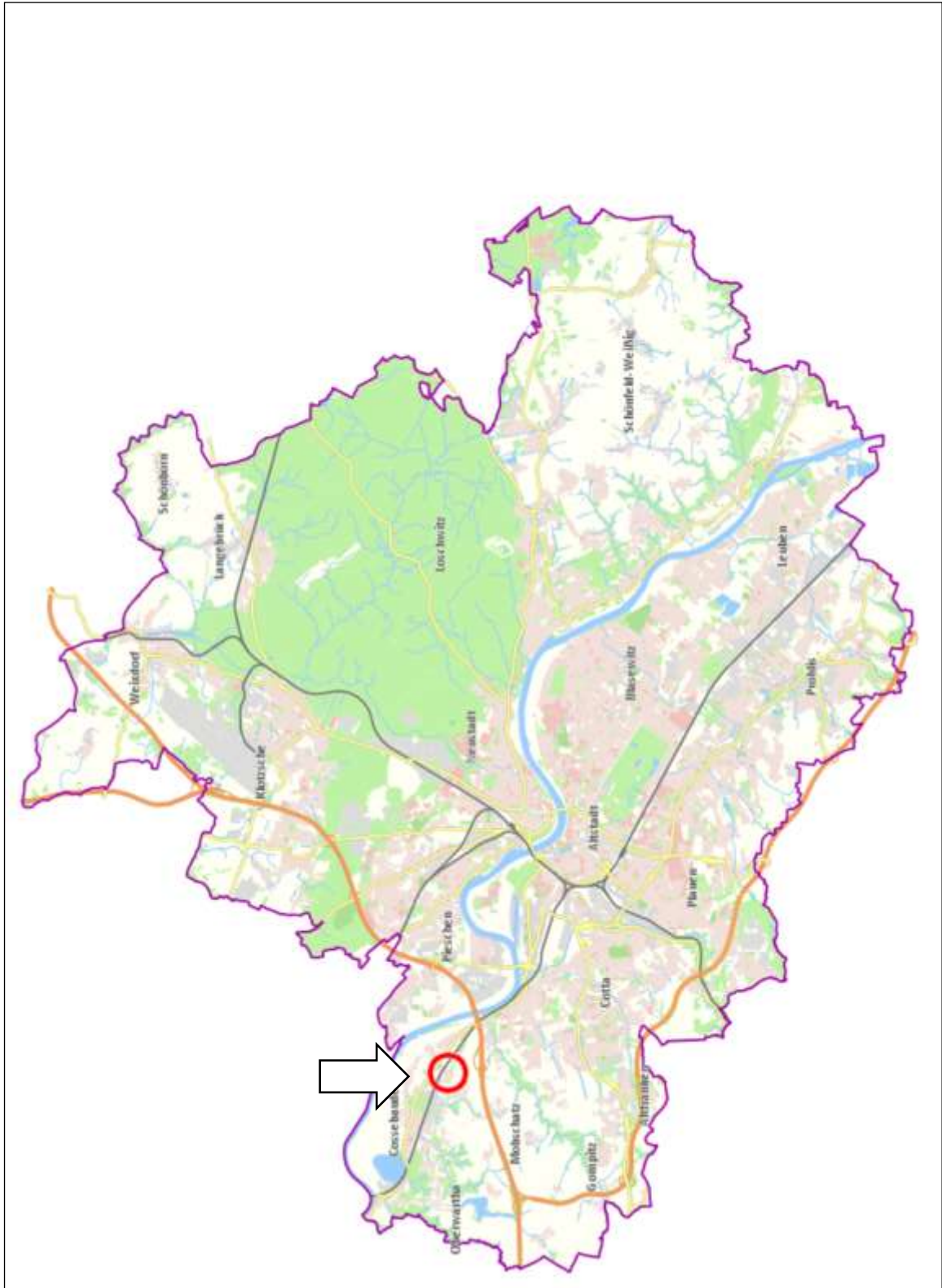
**Der Immobilienbewerter**, Zeitschrift (in der jeweils aktuellen Veröffentlichung)

**8. 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		

## 9. ANLAGEN

### 9.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.)



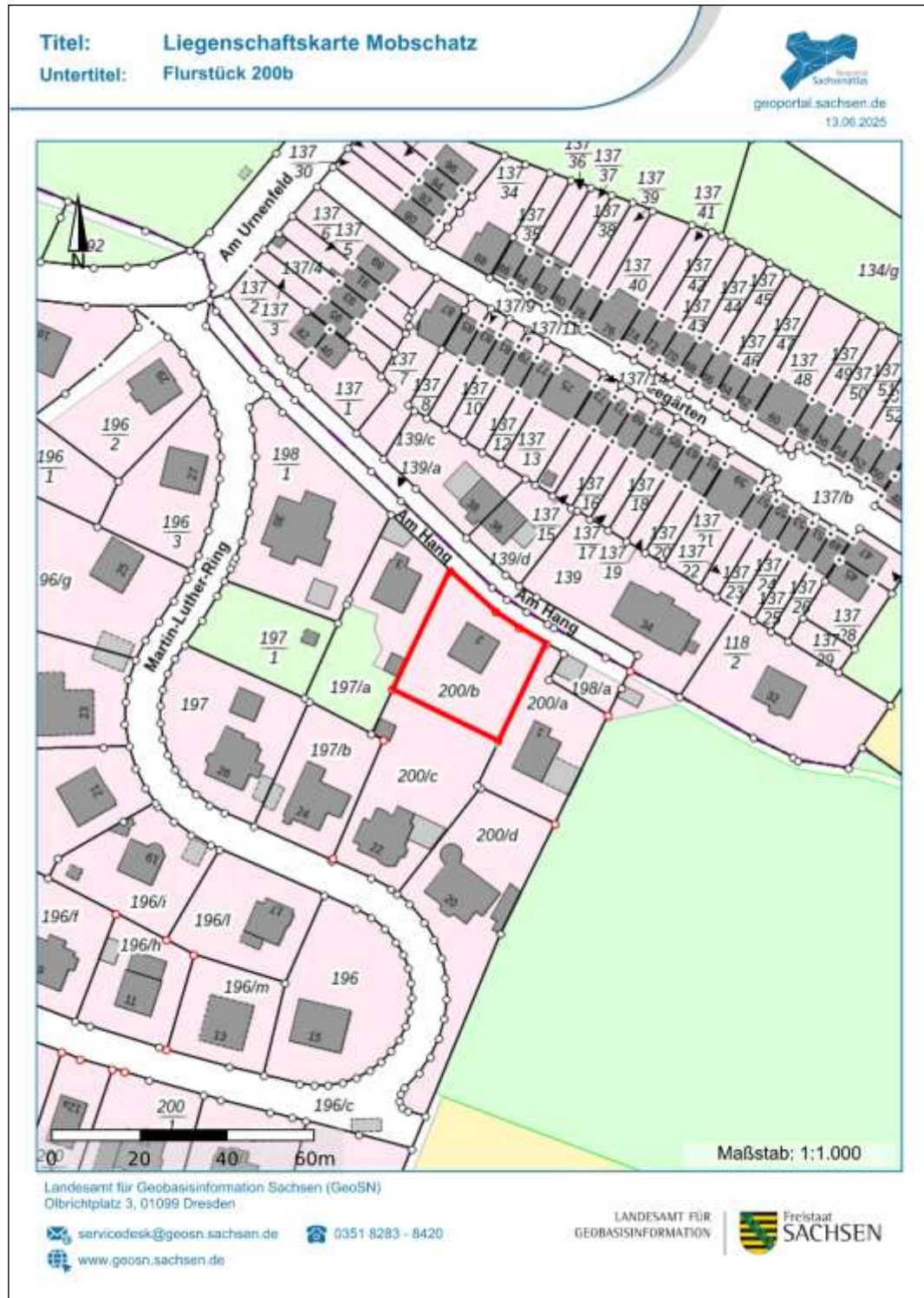
© [www.dresden.de/themen/stadtplan](http://www.dresden.de/themen/stadtplan)

## 9.2. Übersichtsplan Stadtteil Cossebaude/Mobschatz/Oberwartha (o. M.)




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

### 9.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte



## 9.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

						
Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden	Landeshauptstadt Dresden Bauaufsichtsamt					
Frau Anett Helff Weintraubenstraße 4 01099 Dresden						
Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie Frau Lühge	Zimmer 6005	Telefon (0351) 4 88 36 74	E-Mail	Datum 16.06.2025
Grundstück: Am Hang 2						
Gemarkung/Flurstück: Mobschatz - 200 b						
Vorhaben: <b>Auskunft Baulasten</b>						
Aktenzeichen: <b>63/R/AK/02537/25</b>		Eingang: 13.06.2025	vollständig:			
Antragsteller/Bauherr: Anett Helff, Weintraubenstraße 4, 01099 Dresden						
<b>Auskunft Eintrag Baulast</b>						
Sehr geehrte Frau Helff,						
zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 13.06.2025 können wir Ihnen mitteilen, dass im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden zu Lasten des oben genannten Grundstückes keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorliegen.						
<b>Nutzen Sie für Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis gern auch unser Baulasten Online-Formular (unter <a href="http://www.dresden.de">www.dresden.de</a> - Suchbegriff: Baulastenverzeichnis).</b>						
Ostsächsische Sparkasse Dresden IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00 BIC: OSDDDE33XXX	Postbank IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 03 BIC: PBNKDE33	Rosenstr. 30, 01067 Dresden Telefon (0351) 4 88 37 41	Sie erreichen uns über die Haltestellen: Haltepunkt Freiburger Straße Sprechzeiten: Mo 9-12 Uhr, Di und Do 9-12 und 13-17 Uhr sowie nach Vereinbarung  Für Menschen mit Behinderung: Parkplätze, Tretgarage, Aufzug, WC			
Deutsche Bank IBAN: DE 81 8707 0300 0527 7777 00 BIC: DEUTDE33XXX	Commerzbank IBAN: DE 76 8504 0000 0112 0740 00 BIC: COBADE33XXX	E-Mails: stadtverwaltung@dresden.de-mail.de baulasten@dresden.de				
<small>www.dresden.de</small>						
<small>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 <a href="http://www.dresden.de/kontakt">www.dresden.de/kontakt</a>.</small>						

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gez. Lüthge  
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



## 9.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

**Antwort: 202506131315LHD3927 Altlastenauskunft am Hang 2 in Dresden**

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

Datum Fr, 11.07.2025 11:34

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

### **Altlastenauskunft für das Grundstück Am Hang 2 in 01156 Dresden, umfasst das Flurstück 200/b der Gemarkung Dresden-Mobschatz**

Sehr geehrte Frau Helff,

zu Ihrer schriftlichen Altlastenanfrage vom 13.06.2025 können wir Ihnen mitteilen, dass das im Betreff genannte Grundstück im Sächsischen Altlastenkataster (SALKa) nicht registriert ist. Es liegen uns keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vor.

Als Negativauskunft bleibt diese kostenfrei.

#### **Hinweise:**

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

Die Datenbank SALKa besteht aus dem Sächsischen Altlastenkataster und dem Archiv zum Sächsischen Altlastenkataster. Inhalt, Datenerfassung und -aktualisierung sowie Zugriffs- und Auskunftsrechte sind in der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK) geregelt. Das Sächsische Altlastenkataster ist regelmäßig Grundlage der Altlastenauskunft. Eine Archivrecherche erfolgt nur, sofern im Antrag auf Auskunftserteilung auf die Planung einer sensibleren, als die bisher baurechtlich zulässige Nutzung hingewiesen wird.

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

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

#### **Rechtsgrundlagen in der aktuell gültigen Fassung**

**BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz

**BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Schneider  
SB Altlastenauskünfte

**Landeshauptstadt Dresden**

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

Telefon 0351-4886142 | Fax 0351-488996241 | [altlastenauskuenft@dresden.de](mailto:altlastenauskuenft@dresden.de)  
Grunauer Straße 2, 01069 Dresden | Postfach 120020, 01001 Dresden  
[umwelt.recht1@dresden.de](mailto:umwelt.recht1@dresden.de) | [www.dresden.de](http://www.dresden.de) | [www.dresden.de/social-media](http://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](http://www.dresden.de/kontakt).

**Smart City Dresden**

Neue Website online - jetzt Newsletter abonnieren  
[smartsch.dresden.de](http://smartsch.dresden.de)

## 9.6. Fotodokumentation

### 9.6.1. Außenansichten



FOTO 1: Blick in die Straße Richtung nordwestlich



FOTO 2: straßenseitige Gesamtansicht aus Nordosten



FOTO 3: rückwärtige Ansicht aus Süden



FOTO 4: Detailansicht Eingangsbereich

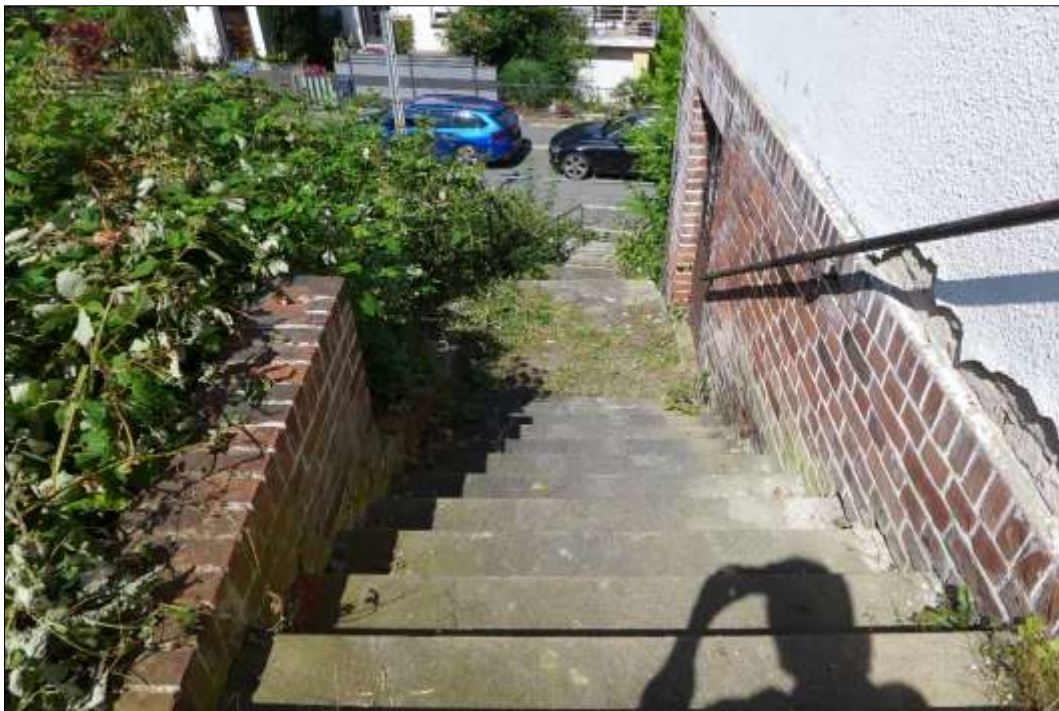


FOTO 5: Zugang zum Haupteingang

### 9.6.2. Innenansichten



FOTO 6: Kellergeschoss



FOTO 7: Kellergeschoss



FOTO 8: Kellergeschoss



FOTO 9: Eingangsbereich - Erdgeschoss



FOTO 10: Erdgeschoss



FOTO 11: Erdgeschoss



FOTO 12: Erdgeschoss



FOTO 13: Erdgeschoss



FOTO 14: fehlende Geschossdecke



FOTO 15: Blick bis ins Obergeschoss



FOTO 16: Dachgeschoss