



Doppelhaushälfte

(Außenbewertung – Zum Grundstück/Gebäude bestand kein Zutritt.)



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Niederlassungen

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351-4135124
Telefax 0351-4276766

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Telefon 0371-28309805
Telefax 0371-28309806

Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Aktenzeichen:
525 K 58/24

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Dresden Dresden-Neustadt

Blatt: Gemarkung:
15899 Neustadt

Flurstück: Größe:
2256/212 203 m²

Postalische Anschrift:
**Heideblick 7b
01099 Dresden**

Miteigentumsanteil:
-

Objektart:
Doppelhaushälfte

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:
11.06.2025 11.06.2025

Baujahr: San./Mod.:
2010 -

Wohnfläche:
93,85 m² zzgl. Terrasse

Gewerbliche Mietfläche:
-

Vermietungsstand:
vermutlich eigen genutzt

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Objektzustand:
äußerlich normal

Energieausweis:
lag nicht vor

Baulasten:
nein

Altlasten:
nein

Sanierungsgebiet:
nein

Denkmalschutz:
nein

Sonstiges:

- es liegt keine rechtlich gesicherte Erschließung vor
- ca. 30 m entferntes Stellplatzgrundstück von Parallelverfahren erfasst (525 K 59/24)

Vorgefundenen Gegenstände:

ohne (kein Zutritt)

Verkehrswert nach §194 BauGB ohne den Wert von vorgefundenen Gegenständen und ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II:

341.000 €



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	12
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Privatrechtliche Situation	13
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	14
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5	Flächen und Einheiten	19
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	19
2.5.2	Grundfläche und Wohnfläche der Doppelhaushälfte	20
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	20
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
3.1	Vorbemerkung	21
3.2	Doppelhaushälfte Heideblick 7b	21
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	21
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	21
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	24
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	25
3.3	Nebengebäude	26
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	26
4.	Versicherungen	26
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	27
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	28
7.	Vergleichswert	29
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	29
7.2	Kaufpreisauskunft	30
7.3	Eliminierung ungeeigneter Kauffälle	31
7.4	Geeignete Kauffälle	31
7.5	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	32
7.6	Anpassung an die Wohnlage	32
7.7	Anpassung an die Grundstücksgröße	33
7.8	Anpassung an die Wohnfläche	35
7.9	Anpassung an das Gebäudealter	36
7.10	Anpassung an eine Unterkellerung	37
7.11	Anpassung an die Gebäudeart	38
7.12	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$	39
7.13	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	39
7.14	Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$	42
7.15	Vorläufiger Vergleichswert	43
7.16	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	44
7.17	Vergleichswert	47
8.	Verkehrswert	48
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	48
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	48
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	49



10.	Datum, Stempel und Unterschrift	49
11.	Ergänzende Anlagen	49
12.	Quellenangaben, Literaturverzeichnis	50



Abkürzungsverzeichnis

Anm.	Anmerkung des Sachverständigen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SächsBO	Sächsische Bauordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GMB	Grundstücksmarktbericht
Flst.	Flurstück
URNr.	Urkunden-Nummer
z. T.	zum Teil
i. V. m.	in Verbindung mit
o. Ä.	oder Ähnliches
WST	Wertermittlungsstichtag

Einheiten

km	Kilometer
m	Meter
cm	Zentimeter
mm	Millimeter
€	Euro
h	Stunden
min	Minuten

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

Laser-Distanzmessgerät Bosch GLM 150-27 C (ISO Norm 16331-1)



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

AZ: 525 K 58/24

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Grundstück mit 203 m², bebaut mit einer Doppelhaushälfte (Bj. 2010, Wohnfläche ca. 93,85 m² zzgl. Terrasse), vermutlich eigen genutzt, Außenbewertung (kein Zutritt zum Ortstermin), Erschließung nicht gesichert, Stellplatzgrundstück von Parallelverfahren erfasst

Anschrift: **Heideblick 7b
01099 Dresden**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Dresden
Grundbuch von Dresden-Neustadt
Grundbuchblatt 15899

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 Flurstück 2256/212 (Heideblick 7b, Gebäude- und Freifläche) mit 203 m²

Erste Abteilung: lfd. Nr. 1.1 Eigentümerin - zu 1/2 -

lfd. Nr. 1.2 Eigentümer - zu 1/2 -

Zweite/Dritte Abteilung: → siehe Punkt 2.4.1

Hinweis: In den Parallelverfahren sind das Stellplatzgrundstück Flurstück 2256/102 (Az.: 525 K 59/24) und der 1/10 Miteigentumsanteil an dem privaten Fußweg Flurstück 2256/214 (Az.: 525 K 195/24) verfahrensgegenständlich. Trotzdem fehlt zur gesicherten Erschließung die rechtliche Sicherung an dem Flurstück 2256/93 der Gemarkung Neustadt.



1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Das Gutachten ist nur für den beschriebenen Zweck bestimmt. Die Weitergabe oder die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen davon ist nur mit Zustimmung des Verfassers und Gerichtes gestattet.

1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag: 11.06.2025

§ 2 (4) ImmoWertV 2021: „Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Qualitätsstichtag: 11.06.2025

§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Zeitpunkt:	11.06.2025
Dauer:	9:00 bis 9:25 Uhr
Besichtigte Bereiche:	Zum Grundstück Flurstück 2256/212 und zu den baulichen Anlagen bestand kein Zutritt. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung von der Grundstücksgrenze erfolgen. Der Eigentümer hat den Zutritt verweigert.
Teilnehmer:	- Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis zu Fotoaufnahmen:	-
Besonderheiten:	-

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Grundbuch von Dresden-Neustadt, Blatt 15899, Ausdruck vom 25.02.2025
Von Antragsgegnerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- keine
Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- kein Zwangsverwalter bestellt
Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- URNr. 1157/2009 (Bewilligung Abt. II/1 zu BV-Nr. 3) - URNr. 1476/2009 (Bewilligung Abt. II/2 zu BV-Nr. 3) - URNr. 2364/2008-L (Bauträger-Kaufvertrag)
Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:	- Besichtigungsaufzeichnungen - Liegenschaftskarte vom 12.05.2025 - Altlastenauskunft vom 07.05.2025 - Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft vom 06.06.2025 - Baulastenauskunft vom 14.05.2025 - Auskunft Landesamt für Archäologie vom 06.05.2025 - Auskunft Straßen- und Tiefbauamt über öffentliche Widmung vom 24.06.2025 - Auskunft Straßen- und Tiefbauamt, Bescheinigung über Erschließungsbeiträge, vom 22.05.2025 - Auszug aus der Denkmalkarte, Stand 29.04.2025



- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 06.05.2025 nebst Bestandsplan
- Bestandspläne SachsenNetze zu Strom, Fernwärme und Trinkwasser vom 29.04.2025
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen

Nach Einsichtnahme in der Bauaktenregistratur:

- Anzeige Nutzungsaufnahme vom 09.04.2009
- Baubeschreibung
- Grundriss- und Ansichtszeichnungen vom 22.05.2008 (grün gestempelt)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Bauantrag vom 22.05./30.06.2008
- Baugenehmigung vom 30.06.2009
- Baubeginnsanzeige vom 08.08.2009



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen	
Landkreis:	kreisfreie Stadt	
Stadt:	Dresden	Einwohner: 577.566 ¹
Arbeitslosenquote:	7,0 % (Stand: 05/2025)	
Demographische Entwicklung:	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik	
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre	+2,2 %
	Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de	
Stadtteil:	Radeberger Vorstadt	
Wohnungsleerstand:	Dresden insgesamt	6,8 %
	Stadtteil Radeberger Vorstadt	8,0 %
	Quelle: „Statistische Mitteilungen. Bauen und Wohnen 2023“ der Landeshauptstadt Dresden	
Entfernungen:	Stadtzentrum (Altmarkt)	5,8 km
	Autobahnanschlussstelle Dresden-Hellerau A4	6,5 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Bus)	150 m
	Einkaufsmöglichkeiten (Netto)	150 m
	Kindertagesbetreuung	350 m
	Grundschule	300 m
	Oberschule	2,3 km
	Gymnasium	2,1 km
	Hauptbahnhof Dresden	6,5 km
	Flughafen in Dresden	9 km

¹ Stand 30.06.2025; Quelle: www.dresden.de

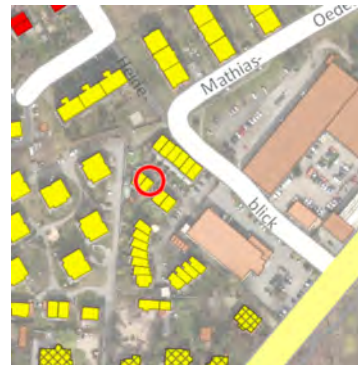
2.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage: nordöstliche Stadtrandlage

Wohnlage: Einstufung nach Dresdner Mietspiegel 2025 gemäß Wohnlagekarte mittel

Auszug aus der Wohnlagekarte

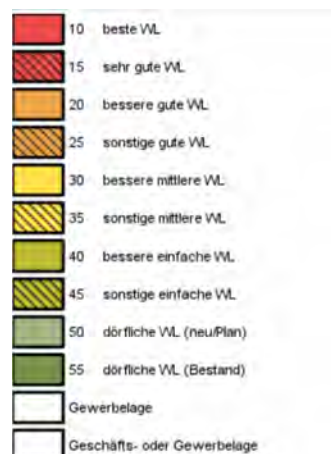
blau = einfache Wohnlage
gelb = mittlere Wohnlage
rot = gute Wohnlage



Einstufung nach Wohnlagekarte des Gutachterausschusses

Lagequalität 30
(bessere mittlere Wohnlage)

Auszug aus der Wohnlagekarte des Gutachterausschusses



Geschäftslage: nicht relevant



Umgebungsbebauung:	Bauweise Nutzung Durchgrünung Geschossigkeit Art der Bebauung	offen Wohnen mittel/hoch II Wohngebiet, bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern, westlich angrenzend Mehrfa- milienhäuser, weiter östlich gewerbliche Bebauung
Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:	Es bestehen keine außerordentlichen Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben.	
Topographie:	eben	
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Grundstück befinden sich keine Pkw-Abstellmöglichkeiten; das Grundstück Flurstück 2256/212 ist nur über einen Fußweg erreichbar, welcher sich im Miteigentum der unmittelbar angrenzenden Anrainer befindet. Das Miteigentum an dem Privatweg Flurstück 2256/214 ist von dem Parallelverfahren unter dem Az.: 525 K 195/24 erfasst. Der ursprünglich mit dem Wohnhaus mitverkaufte Stellplatz auf dem eigenen Stellplatz-Grundstück Flurstück 2256/102 ist von dem weiteren Parallelverfahren unter dem Az.: 525 K 59/24 erfasst.	

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Straßenfront:	-
Grundstücksbreite:	ca. 9 m
Grundstückstiefe:	ca. 22,5 m
Grundstücksform:	rechteckig
	→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte)
Grundstücksgröße:	203 m ²
	→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)



Bodenbeschaffenheit: -

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

Straßenanschluss: Das Grundstück Flurstück 2256/212 besitzt keinen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche. Das Grundstück ist über die Privatwege Flurstück 2256/214 und 2256/93 mit der öffentlichen Straße verbunden. Die Privatwege (Flurstück 2256/214 und 2256/93) befinden sich jeweils im Bruchteilseigentum bzw. Miteigentum der Anrainer. Nur das Miteigentum an dem Privatweg/Fußweg Flurstück 2256/214 ist in dem Parallelverfahren unter dem Az.: 525 K 195/24 verfahrensgegenständlich.

Straßenart: Flurstück 2256/214 Privatweg/Fußweg

Straßenausbau: -

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Trinkwasser	vorhanden
	Strom	vorhanden; die Doppelhäuser Heideblick 7b/7c teilen sich den Hausanschluss
	Gas	-
	Fernwärme	vorhanden
	Abwasser	Das Grundstück ist über eine gemeinschaftliche-privatrechtliche Schmutzwasserleitung an den vorhandenen Revisionsschacht 03T67-01 erschlossen. Eine Versickerung des Regenwassers erfolgt über eine Rohrrigole ohne Notüberlauf auf dem Grundstück.

→ siehe Anlage (Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 06.05.2025 nebst Bestandsplan; Bestandspläne Sachsen-Netze zu Strom, Fernwärme und Trinkwasser vom 29.04.2025)



Grenzverhältnisse:	Es besteht einseitige Grenzbebauung an die Doppelhaus- hälfte auf dem Nachbargrundstück (gebietstypisch und wert- neutral).
Baugrund:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:	Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.
--	---

→ siehe Anlage (Grundbuchausdruck, Bestandsverzeichnis)

grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:
---	---

lfd. Nr. 3 zu Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
BV-Nr. 1: (Amtsgericht Dresden -Zwangsversteige-
rungs-, AZ.: 525 K 196/24); eingetragen am
22.11.2024.

lfd. Nr. 6 zu Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
BV-Nr. 1: Aufhebung der Gemeinschaft ist angeord-
net. (Amtsgericht Dresden -Zwangsverstei-
gerungs-, AZ.: 525 K 58/24); eingetragen am
03.01.2025.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)

Hinweis: Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind die dingli-
chen Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht zu bewer-
ten bzw. in Abzug zu bringen. Bezüglich der Rechte in Abtei-
lung II ist jedoch anzugeben, in welchem Umfang diese aus-
geübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag anzugeben,
um welchen sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berück-
sichtigung dieser Eintragung mindern würde.



Zu Abt. II Nr. 3, 6: Die Eintragungen mindern den Verkehrswert nicht.

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches werden grundsätzlich nicht wertmindernd berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt geworden

2.4.2 Nutzung und Vermietungsstand

Nutzung:

Das Grundstück wird wahrscheinlich von den Eigentümern eigen genutzt.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:

Es bestehen keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Grundstückes.

→ siehe Anlage (Auskunft Eintrag Baulast vom 14.05.2025)

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Es liegen keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vor.

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 07.05.2025)

Denkmalschutz:

Das Wertermittlungsobjekt ist kein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 5 SächsDSchG.

→ siehe Anlage (Denkmalkarte, Stand 26.04.2025)

Auf dem Grundstück befinden sich keine archäologischen Kulturdenkmale.

→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 06.05.2025)

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht einbezogen.

→ siehe Anlage (Liegenschaftskarte i. V. m. Zeichenerklärung)

Verfügungs- und
Veränderungssperre:

nicht bekannt

Bebauungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt

☒ liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

☐ ~~liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.~~

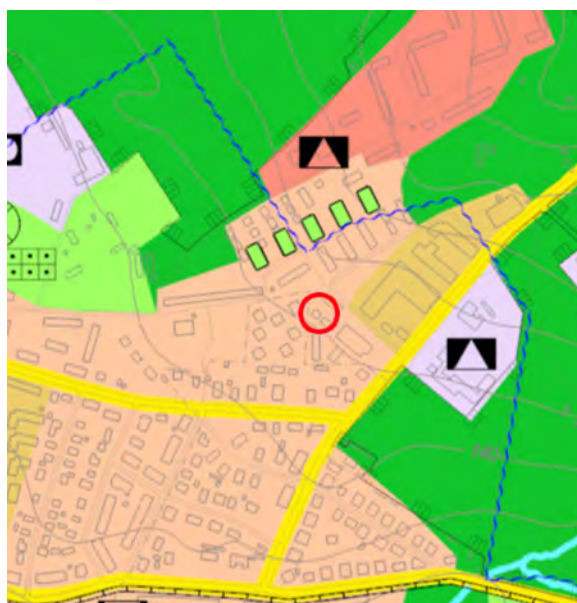
Ausweisung im
Flächennutzungsplan:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als

- ☒ Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte
- ☐ ~~Gemischte Baufläche~~
- ☐ ~~Gewerbliche Baufläche~~
- ☐ ~~Grünfläche~~

gekennzeichnet ist.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 58/24

Wertermittlungsobjekt:

Heideblick 7b, 01099 Dresden
Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/212 (203 m²)

Seite
- 15 -



- ☐ ~~Für den Bereich, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.~~

Planungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit:

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt nach

- ☐ ~~§ 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das Flurstück liegt planungsrechtlich im Außenbereich.~~
- ☒ § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Flurstück liegt planungsrechtlich im Innenbereich.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 06.06.2025)

Planungsrechtliche Satzungen:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich folgender städtebaulicher Satzung nach dem BauGB:

- ☐ Erhaltungssatzung
- ☐ Gestaltungssatzung
- ☐ Sanierungssatzung
- ☐ Entwicklungssatzung
- ☐ Klarstellungssatzung
- ☐ Ergänzungssatzung
- ☐ Außenbereichssatzung
- ☐ Vorkaufsrechtsatzung
- ☒ Stellplatz-, Garagen und Fahrradabstellplatzsatzung
- ☐ Gehölzschuttsatzung

→ siehe Anlage (Prüfliste Baurechtszustände)

Sonstiges:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem

- ☐ ~~Landschaftsschutzgebiet~~
- ☐ ~~Wald nach Sächsischem Waldgesetz~~
- ☐ Naturschutzgebiet
- ☐ Biotopgebiet
- ☐ festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- ☐ ~~überschwemmungsgefährdeten Gebiet~~
- ☐ Hochwasserrisikogebiet
- ☐ Gewässerschutzgebiet
- ☒ Trinkwasserschutzgebiet

→ siehe Anlage (Prüfliste Baurechtszustände)

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 58/24	Heideblick 7b, 01099 Dresden Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/212 (203 m²)



2.4.3.1 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungsverfahren
nach 1990:

Die Baugenehmigung zur Errichtung von sechs Reihenhäusern und zwei Doppelhäusern sowie elf Stellplätzen unter dem AZ.: 63/1/BV/00005/09 wurde am 30.06.2009 erteilt.

bauordnungsrechtliche
Beschränkungen oder Auflagen:

Zu dem Gebäude auf dem Grundstück laufen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine bauaufsichtlichen Verfahren.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 06.06.2025)



2.4.3.2 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand: Die Entwicklungszustände sind in § 3 ImmoWertV 2021 wie folgt geregelt.

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Das Flurstück 2256/212 würde den Entwicklungszustand

- ☐ Fläche der Landwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV
- ☐ Fläche der Forstwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV
- ☐ Bauerwartungsland nach § 3 (2) ImmoWertV
- ☐ Rohbauland nach § 3 (3) ImmoWertV
- ☒ Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV
- ☐ Sonstige Fläche nach § 3 (5) ImmoWertV

besitzen, wenn die Erschließung über die Privatwege Flurstück 2256/93 und 2256/214 gesichert wäre. Das 1/10 Miteigentum an dem privaten Fußweg Flurstück 2256/214 ist in dem Parallelverfahren unter dem Az.: 525 K 195/24 verfahrensgegenständlich. Das Bruchteilseigentum bzw. Miteigentum an dem Flurstück 2256/93 ist von einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht erfasst.

Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und

Für das Grundstück sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch



Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG):

(BauGB) entstanden sind. Offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen in Bezug auf dieses Grundstück bestehen bis zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht. Diese Erschließungsanlage Heideblick wurde im Rahmen eines Erschließungsvertrages erstmalig endgültig hergestellt. Die Kosten wurden vollständig vom Erschließungsträger übernommen, so dass der Landeshauptstadt Dresden keine Kosten entstanden sind. Eine Beitragserhebung nach § 127 BauGB ist deshalb, auch zukünftig, ausgeschlossen.

→ siehe Anlage (Auskunft Straßen- und Tiefbauamt vom 22.05.2025)

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschließungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt.

2.5 Flächen und Einheiten

2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277.

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²
		Angaben in m	
Doppelhaushälfte Heideblick 7b	Kellergeschoss	5,96*9,92 =	59,12
	Erdgeschoss	6,00*10,00 =	60,00
	Obergeschoss	6,00*10,00 =	60,00
	Summe		179,12



2.5.2 Grundfläche und Wohnfläche der Doppelhaushälfte

Zur Doppelhaushälfte bestand kein Zutritt (Zutrittsverweigerung). Die nachfolgenden Flächenangaben habe ich aus den vorliegenden Grundrisszeichnungen entnommen. Die Flächenangaben konnte ich nicht verifizieren.

Ge- schoss/ Einheit	Raumbe- zeichnung	nicht zur Wohnfläche gehörende Grundflä- chen nach § 2(3) WoFIV in m ²	zur Wohnflä- che gehö- rende Grundflä- chen nach § 2 (1,2) WoFIV in m ²	Abzug für Raumteile mit einer lichten Raumhöhe <1m (Abzug zu 100%) in m ²	Abzug für Raumteile mit einer lichten Raumhöhe ≥ 1m und < 2m (Abzug zu 50%) in m ²	anrechen- bare Wohnfläche nach §§ 3,4 WoFIV in m ²
KG	Flur	6,03				
	Keller 1	21,34				
	Keller 2	20,60				
EG	Wohnen		22,22			22,22
	Küche		7,89			7,89
	Diele		9,33			9,33
	WC		2,96			2,96
	HA/HWR		4,88			4,88
	Terrasse		12,00			3,00
OG	Kind 1		10,61			10,61
	Kind 2		10,61			10,61
	Schlafen		14,01			14,01
	Flur		4,63			4,63
	Bad		6,71			6,71
Summe						96,85

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht erforderlich.



3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Angaben in der Baubeschreibung, welche Bestandteil des Bauträger-Kaufvertrages ist, sowie Informationen in der Baubeschreibung zum Bauantrag. Zum Grundstück/Gebäude bestand kein Zutritt (Zutrittsverweigerung); die Angaben konnten nicht verifiziert werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Doppelhaushälfte Heideblick 7b

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Art des Gebäudes: Doppelhaushälfte, unterkellert, Erd-/Obergeschoss

Baujahr: 2010

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Bodenplatte aus Ortbeton gemäß statischen Erfordernissen

Kellerwände: wahrscheinlich Kalksandsteinmauerwerk

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 58/24	Heideblick 7b, 01099 Dresden Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/212 (203 m²)



Kellerboden:	Beton /Estrich
Umfassungswände:	Kalksandstein-Großblockmauerwerk
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem, Kunstharzputz
Innenwände:	tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk nichttragende Innenwände Vollgipsplatten
Geschossdecken/ Bodenaufbau:	Stahlbeton-Fertigdecken gem. statischen Erfordernissen, Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung
Dach:	Pultdach, Dachkonstruktion aus Holzsparren, Abdichtung mit bituminöser Schweißbahn, Art und Umfang der Wärmedäm- mung unbekannt (entspricht aber vermutlich der damals gel- tenden EnEV)
Hauseingangsbereiche:	Hauseingang an der Gebäude-Nordostseite, Hauseingang überdacht
Hauseingangstür:	einflügelige Kunststofftür, weiß mit Glasausschnitt als VSG- Verglasung aus Klarglas, Beschläge und Sicherheitsschloss (mit Mehrfachverriegelung)
Treppen(haus):	Die Treppenanlage vom Keller- bis zum Obergeschoss als of- fene Zweiholmtreppe mit Harfengeländer, Trittstufen aus Buche bunt, stabverleimt, keilverzinkt (in Güte, Wert und Ge- brauchsfähigkeit wie Fabrikat Stadler). Geländer aus Recht- eckprofil, soweit konstruktiv erforderlich. Der Handlauf (mit Ecktrennung) wie die Stufen aus Buche. Stahlkonstruktion weiß lackiert.
Elektroinstallation:	vermutlich baujahrestypisch
Heizung:	Heizung mit Fernwärme. Im Hausanschlussraum befindet sich eine Primärübergabestation. Steuerung über Außentem- peraturfühler. Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss. Jeder Aufenthaltsraum im Erd- und Obergeschoss erhält eine separate Raumtemperaturregelung. Sind zusätzliche Heiz- körper in den Bädern erforderlich, so wird ein Plattenheizkör- per vorgesehen. Der Kellervorraum erhält einen Plattenheiz- körper gemäß Haustechnikplanung.
Warmwasser:	Warmwasserversorgung für WC, Bad und Küche erfolgt über eine Zirkulationsleitung bis an die Entnahmestelle.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 58/24	Heideblick 7b, 01099 Dresden Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/212 (203 m²)



3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

Innenwand-/Deckenbekleidung: Alle Außenwände im EG und OG werden innenseitig und alle Innenwände werden beidseitig tapezierfähig gespachtelt (außer Flächen, die gefliest werden sowie im Bereich der Hausanschlüsse und der Therme). Der Kellervorraum wird innenseitig tapezierfähig gespachtelt. Die Fugen der restlichen Kellerwände werden grob geschlossen. Die waagerechten Deckenflächen und die senkrechten Wandflächen des EG und OG werden mit Raufaser mittlerer Körnung tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Innentüren: Türblätter und Umfassungszargen aus Holzbaustoffen, Türblätter mit Röhrenspaneinlage. Oberfläche glatt weiß, Höhe 2,01 m (ohne Lichtausschnitte), Standardbeschlag mit Rosette oder Langschild weiß (in Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit wie Fabrikat Hoppe), 1 Schlüssel, WC und Bad mit Toilettendrückergarnitur.

Böden/Bodenbeläge:	KG	Flur	unbekannt
		Keller 1	unbekannt
		Keller 2	unbekannt
	EG	Wohnen	Textilbelag
		Küche	Fliesen
		Diele	Fliesen
		WC	Fliesen
		HA/HWR	unbekannt
		Terrasse	unbekannt
	OG	Kind 1	Textilbelag
		Kind 2	Textilbelag
		Schlafen	Textilbelag
		Flur	Textilbelag
		Bad	Fliesen

Sanitärausstattung: WC im EG Wandfliesen ca. 160 cm hoch; nach dem Grundriss befinden sich im Bad folgende Sanitärobjekte: WC und Handwaschbecken.

Bad im OG Wandfliesen bis ca. Oberkante Tür. Das Bad erhält eine Flächenabdichtung mittels Anstrichsystem auf dem Fußboden und im Bereich



der Dusche und Badewanne.
Nach dem Grundriss befinden sich im Bad folgende Sanitär-objekte: WC, Handwaschbecken, Badewanne und Dusche.

Küche: Keramische Fußbodenfliesen; Fliesenspiegel über den Arbeitsflächen ab ca. 90 cm Höhe, ca. 60 cm hoch gefliest (je Haus max. 6m), Fliesensockel für nicht gestellte Bereiche

Fenster: Kunststofffenster mit feststehendem Mittelpfosten (sofern konstruktiv erforderlich) oder Stulpelemente, Farbe weiß, außen Fensterblech Alu-weiß pulverbeschichtet. Für alle Fenster- und Fenstertürelemente des Erdgeschosses komplette Rollladenanlage auf die Fenster aufgesetzt. Die Rollladenpanzer (Lamellen) aus Kunststoff, Farbton grau oder weiß. Gurttroller am Fensterrahmen befestigt. Die Rollladenelemente für die gartenseitigen Fenstertürelemente im Erdgeschoss als zweigeteilter Rollladen mit getrennten Antrieben und auf feststehenden Pfosten, aufgesetzte Kunststoffführungsschienen, falls konstruktiv erforderlich.

Zusätzlich waren zum Ortstermin an der Hauseingangsseite Rollläden im Obergeschoss sichtbar.

Sonstiges: -

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen: - unbekannt



3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden:	Zum Ortstermin waren an der nordöstlichen Gebäudeseite äußerlich keine Schäden sichtbar.
Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund der im Jahr 2010 erfolgten Neubausausführung ist von einer baujahrestypischen energetischen Qualität des Gebäudes auszugehen.
Barrierefreiheit:	Die normativen Grundlagen zur Beurteilung der Barrierefreiheit einer Immobilie sind in der DIN 18040-1 :2010-10 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude und in der DIN 18040-2: 2011-09 Barrierefreies Bauen -Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen definiert, welche im Bauordnungsrecht der Länder grundsätzlich als allgemein anerkannte Regeln der Technik eingeführt worden sind. Vorliegend handelt es sich um ein Wohngebäude, demzufolge sind die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2:2011-09 zu prüfen. Barrierefreiheit ist im zu bewertenden Objekt wahrscheinlich nicht gegeben. Ein Umbau ist mit baulichen Anpassungen und nicht unerheblichen Kostenaufwendungen verbunden.
Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt ist eine im Jahr 2010 errichtete, unterkellerte Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit Erd- und Obergeschoss. Die Bauausführung und Ausstattung entsprechen wahrscheinlich dem baujahrestypischen Standard. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; es ist von einer baujahrestypischen energetischen Qualität auszugehen. Zum Objekt bestand kein Zutritt, die Beschreibung basiert auf den vorliegenden Unterlagen und äußeren Erkenntnissen. Abweichungen im Detail können nicht ausgeschlossen werden.



3.3 Nebengebäude

Schuppen o.Ä.:

Nach dem Luftbild zu urteilen befindet sich hinter dem Wohnhaus an der westlichen Grundstücksgrenze ein Nebengebäude. Möglicherweise handelt es sich um einen Geräteschuppen, eine Überdachung o.Ä. Wegen des fehlenden Zutritts zum Grundstück kann ich weder Angaben zur Bauausführung/Ausstattung machen, noch kann ich bestätigen, dass sich das Nebengebäude aktuell an dieser Stelle befindet.

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:

- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen
- Wegebefestigung vor dem Hauseingang
- Einfriedung
- Standplatz für Mülltonnen

Zu den baulichen Außenanlagen im hinteren/südwestlichen Grundstücksbereich kann ich wegen des fehlenden Zutritts keine Angaben machen.

Sonstige Anlagen:

- Gartenanlagen und Anpflanzungen

Baumängel und Bauschäden:

Von der Grundstücksgrenze waren keine Schäden oder Mängel sichtbar. Wegen des fehlenden Zutritts kann jedoch auch nicht das Vorhandensein von Schäden oder Mängeln ausgeschlossen werden.

Allgemeinbeurteilung:

Das Grundstück weist die üblichen baulichen Außenanlagen wie Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Wegebefestigung, Einfriedung sowie einen Standplatz für Mülltonnen auf. Gartenanlagen und Anpflanzungen sind vorhanden. Aufgrund des fehlenden Zutritts konnten die Außenanlagen im hinteren Grundstücksbereich nicht besichtigt werden; detaillierte Aussagen hierzu sind daher nicht möglich.

4. Versicherungen

Versicherungen:

Mir liegen keine Informationen zu grundstücksbezogenen Versicherungen vor.



5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Das Bewertungsobjekt ist eine im Jahr 2010 errichtete Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit Keller, Erd- und Obergeschoss. Die Bauausführung entspricht dem baujahrestypischen Standard; energetisch ist von einer für das Baujahr üblichen Qualität auszugehen. Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Ein Zutritt zum Objekt war nicht möglich; die Beschreibung stützt sich auf Bauunterlagen und die äußere Besichtigung. Abweichungen im Detail können nicht ausgeschlossen werden. Von der Grundstücksgrenze aus waren keine Schäden erkennbar; deren Vorhandensein kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Das Grundstück weist die üblichen baulichen Außenanlagen (Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Wegebefestigung, tlw. Einfriedung, Standplatz für Mülltonnen) auf. Pkw-Stellplätze sind nicht vorhanden (Das Stellplatzgrundstück Flurstück 2256/102 ist von dem Parallelverfahren unter dem Az.: 525 K 59/24 erfasst.); die Erschließung erfolgt über Privatwege im Bruchteils- bzw. Miteigentum, wobei die Erschließung nicht als gesichert anzusehen ist.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses (Halbjahresbericht 1.7.2025) lagen die Medianpreise für **Doppelhaushälften** bei

- 1. Halbjahr 2024: 3.275 €/m² Wohnfläche,
- 2. Halbjahr 2024: 3.560 €/m² Wohnfläche,
- 1. Halbjahr 2025: 3.445 €/m² Wohnfläche.

Für **Reihenendhäuser** wurden folgende Werte ermittelt:

- 1. Halbjahr 2024: 3.070 €/m² Wohnfläche,
- 2. Halbjahr 2024: 3.475 €/m² Wohnfläche,
- 1. Halbjahr 2025: 3.710 €/m² Wohnfläche.

Damit zeigt sich für Doppelhaushälften ein zwischenzeitlicher Anstieg im Jahr 2024, gefolgt von einem leichten Rückgang im 1. Halbjahr 2025 (rund -3 % gegenüber dem 2. Halbjahr 2024). Reihenendhäuser hingegen verzeichneten innerhalb eines Jahres kontinuierliche Preissteigerungen von insgesamt ca. 21 %. Beide Gebäudetypen sind typologisch vergleichbar, da sie jeweils nur einseitig angebaut sind und drei freiliegende Fassadenflächen aufweisen.

Das Bewertungsobjekt ist dem marktgängigen Segment der Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser in mittleren Wohnlagen Dresdens zuzuordnen. Besondere wertmindernde Umfeldfaktoren sind nicht erkennbar. Wertrisiken bestehen aus dem fehlenden Zutritt, der eingeschränkten Beurteilbarkeit des Nebengebäudes sowie der Erschließungssituation über Privatwege ohne eigenen Stellplatz (Das Stellplatzgrundstück Flurstück 2256/102 ist allerdings von dem Parallelverfahren unter dem Az.: 525 K 59/24 erfasst.). Vor dem Hintergrund der Marktentwicklung ist von einer insgesamt stabilen bis leicht gestiegenen Nachfrage nach Doppelhaushälften und Reihenendhäusern innerhalb des letzten Jahres auszugehen.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 58/24	Heideblick 7b, 01099 Dresden Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/212 (203 m ²)



6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Wie eingangs bereits geschildert, wird der Verkehrswert gemäß §194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 ist diese Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in § 1 Abs. 2 ImmoWertV bezeichneten Gegenstände anzuwenden, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung).

Nach § 1 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind folgende Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) benannt:

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)
- das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Anzuwendende(s) Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

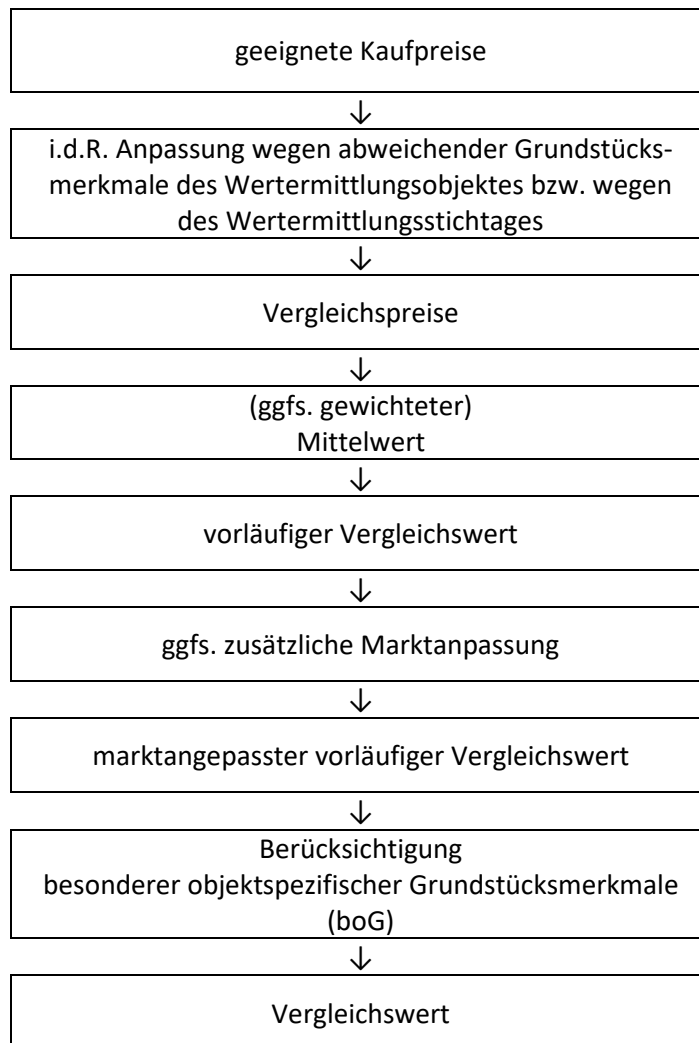
Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist zulässig und gegeben, weil eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Anm.: Die Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren setzt stets voraus, dass zunächst ein „lastenfreier Verkehrswert“ ermittelt wird, also ein Wert, bei dem die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches unbeachtet bleiben.

7. Vergleichswert

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:





7.2 Kaufpreisauskunft

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss habe ich um Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Merkmalen gebeten:

- Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus
- Baujahr 1999 bis 2019
- Lagequalität 25,30,35 (sonstige gute Wohnlage bis sonstige mittlere Wohnlage)
- Vertragsdatum ab 1.1.2024 bis 11.06.2025 (= Wertermittlungstichtag)

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden mir folgende Kauffälle genannt:

Nr.	Vertragszeitpunkt	berücksichtigte Grundstücksfläche ² m ²	Baujahr	Restnutzungsdauer Jahre	Gebäudeart ³	Wohnfläche (Wfl.) m ²
1	03.05.2024	320	2014	70	DHH	130
2	03.06.2024	316	2003	59	DHH	130
3	09.07.2024	370	2016	72	DHH	133
4	25.07.2024	215	2010	66	REH	140
5	10.10.2024	261	2005	61	DHH	115
6	28.11.2024	308	2004	60	REH	106
7	03.12.2024	278	1999	55	DHH	143
8	27.01.2025	285	2005	60	DHH	116
9	06.03.2025	913	2002	57	DHH	150
10	24.02.2025	493	2017	72	DHH	112

Hinweis: Zu den Vergleichsgrundstücken wurden seitens des Gutachterausschusses keine Daten erhoben zu:

- den energetischen Eigenschaften und
- der Barrierefreiheit.

Die Lage der Vergleichsgrundstücke ist nach den Bestimmungen des Gutachterausschusses zu anonymisieren. Aus diesem Grund werden bezogen auf die Vergleichsgrundstücke keine Angaben zur Adresse, Gemarkung oder Flurstücksnummer gemacht.

² Grundstücksflächen, die um nicht baulich genutzte Grundstückszonen (wie z.B. Gartenland) reduziert wurde

³ ZFH...Zweifamilienhaus (freistehend), EFH...Einfamilienhaus (freistehend), DHH...Doppelhaushälfte, REH...Reihenendhaus, RMH...Reihenmittelhaus



7.3 Eliminierung ungeeigneter Kauffälle

Es gibt keine Kauffälle, die von vornherein vom Vergleich ausgeschlossen werden müssten.

7.4 Geeignete Kauffälle

Nach Eliminierung der ungeeigneten Kauffälle verbleiben folgende Kauffälle für den weiteren Vergleich, die als geeignet zu beurteilen sind:

Nr.	Vertragszeitpunkt	berücksichtigte Grundstücksfläche ⁴ m ²	Baujahr	Restnutzungsdauer Jahre	Gebäudeart ⁵	Wohnfläche (Wfl.) m ²	bereinigter Kaufpreis ⁶ €	bereinigter Kaufpreis €/m ² Wfl.
1	03.05.2024	320	2014	70	DHH	130	670.000	5.154
2	03.06.2024	316	2003	59	DHH	130	419.000	3.223
3	09.07.2024	370	2016	72	DHH	133	536.000	4.030
4	25.07.2024	215	2010	66	REH	140	700.000	5.000
5	10.10.2024	261	2005	61	DHH	115	512.000	4.452
6	28.11.2024	308	2004	60	REH	106	419.000	3.953
7	03.12.2024	278	1999	55	DHH	143	570.000	3.986
8	27.01.2025	285	2005	60	DHH	116	474.000	4.086
9	06.03.2025	913	2002	57	DHH	150	653.500	4.357
10	24.02.2025	493	2017	72	DHH	112	565.840	5.052

⁴ Grundstücksflächen, die um nicht baulich genutzte Grundstückszonen (wie z.B. Gartenland) reduziert wurde

⁵ ZFH...Zweifamilienhaus (freistehend), EFH...Einfamilienhaus (freistehend), DHH...Doppelhaushälfte, REH...Reihenendhaus, RMH...Reihenmittelhaus

⁶ Die Kaufpreise wurden Seitens des Gutachterausschusses um Garagen, Carports, Gartenhäuser, Inventar usw., insofern bekannt, bereinigt.



7.5 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu einem reichlichen Jahr vor dem Wertermittlungsstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt werden. Seit Anfang 2024 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser eine moderate Steigerung der Kaufpreise zu beobachten. Die jährliche Preissteigerung berücksichtige ich mit vorsichtigen 2%.

Der zeitliche Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{zeitlicher Anpassungsfaktor} = (1 + p)^n$$

p...Prozentsatz der jährlichen Preisentwicklung in Dezimalschreibweise

n...zeitliche Differenz zwischen den Vertragsdaten der Vergleichskauffälle und dem Wertermittlungsstichtag in Jahren

Nr.	bereinigter Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag in Jahren	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	5.154	03.05.2024	1,1	1,02	5.257
2	3.223	03.06.2024	1,0	1,02	3.287
3	4.030	09.07.2024	0,9	1,02	4.111
4	5.000	25.07.2024	0,8	1,02	5.100
5	4.452	10.10.2024	0,7	1,01	4.497
6	3.953	28.11.2024	0,5	1,01	3.993
7	3.986	03.12.2024	0,5	1,01	4.026
8	4.086	27.01.2025	0,3	1,01	4.127
9	4.357	06.03.2025	0,3	1,00	4.357
10	5.052	24.02.2025	0,3	1,00	5.052

7.6 Anpassung an die Wohnlage

Die Lage eines Grundstückes hat generell Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Aus diesem Grund müssen Lagedifferenzen wertmäßig berücksichtigt werden, wenn diese den Kaufpreis beeinflussen.

Zur objektiven Beurteilung der Wohnlage jedes Vergleichsobjektes und des Bewertungsobjektes ziehe ich die Wohnlagekarte des Gutachterausschusses heran (nur für Mitglieder des Gutachterausschusses einsehbar). So lässt sich für jedes Gebiet, in welchem sich das jeweilige Objekt befindet, die Wohnlage objektiv bestimmen.



Die Preisanpassung für die Lageunterschiede erfolgt nach den in der folgenden Tabelle dargestellten Umrechnungskoeffizienten.

Lagequalität gemäß Wohnlagekarte des Gutachterausschusses	Umrechnungskoeffizient (UK)
sonstige gute Wohnlage (25)	1,05
bessere mittlere Wohnlage (30)	1,00
sonstige mittlere Wohnlage (35)	0,95

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m²
		Lageq.	UK	Lageq.	UK		
1	5.257	30	1,00	30	1,00	1,00	5.257
2	3.287	25	1,05	30	1,00	0,95	3.131
3	4.111	30	1,00	30	1,00	1,00	4.111
4	5.100	30	1,00	30	1,00	1,00	5.100
5	4.497	30	1,00	30	1,00	1,00	4.497
6	3.993	25	1,05	30	1,00	0,95	3.802
7	4.026	25	1,05	30	1,00	0,95	3.834
8	4.127	30	1,00	30	1,00	1,00	4.127
9	4.357	25	1,05	30	1,00	0,95	4.150
10	5.052	30	1,00	30	1,00	1,00	5.052

7.7 Anpassung an die Grundstücksgröße

Erfahrungsgemäß steigen die Kaufpreise je m² Wohnfläche (Wohnflächenwerte) bei zunehmender Grundstücksgröße und umgekehrt. Aus der folgenden Tabelle ist diese Abhängigkeit ersichtlich. Die Erhebungen stammen aus der Fachliteratur (vgl. Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, S. 1418, 1419); für die Region des Bewertungsobjektes existieren derartige Erhebungen nicht.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 58/24	Heideblick 7b, 01099 Dresden Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/212 (203 m²)



Korrekturfaktoren für Wohnflächenwerte von Ein- und Zweifamilienhäusern bei abweichender Grundstücksgröße							
Grund- stücks- größe in m ²	Umrech- nungsko- effizient (UK)	Grund- stücks- größe in m ²	Umrech- nungsko- effizient (UK)	Grund- stücks- größe in m ²	Umrech- nungsko- effizient (UK)	Grund- stücks- größe in m ²	Umrech- nungsko- effizient (UK)
200	0,73	800	0,95	1.400	1,08	2.000	1,18
300	0,78	900	0,98	1.500	1,10	2.100	1,19
400	0,82	1.000	1,00	1.600	1,12	2.200	1,21
500	0,86	1.100	1,02	1.700	1,13	2.300	1,22
600	0,90	1.200	1,04	1.800	1,15	2.400	1,24
700	0,93	1.300	1,06	1.900	1,16	2.500	1,25

Hinweis: Die Auswirkung der Grundstücksfläche auf den Kaufpreis ist generell ähnlich. Auch wenn es für die Region des Bewertungsobjektes derartige Erhebungen nicht gibt, kann hier eine analoge Korrelation zwischen Grundstücksfläche und Kaufpreis unterstellt werden.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsob- jekt		Anpassungsfak- tor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Fläche in m ²	UK	Fläche in m ²	UK		
1	5.257	320	0,79	203	0,73	0,92	4.837
2	3.131	316	0,79	203	0,73	0,92	2.880
3	4.111	370	0,81	203	0,73	0,90	3.700
4	5.100	215	0,74	203	0,73	0,99	5.049
5	4.497	261	0,76	203	0,73	0,96	4.317
6	3.802	308	0,78	203	0,73	0,94	3.574
7	3.834	278	0,77	203	0,73	0,95	3.642
8	4.127	285	0,77	203	0,73	0,95	3.921
9	4.150	913	0,98	203	0,73	0,74	3.071
10	5.052	493	0,86	203	0,73	0,85	4.294



7.8 Anpassung an die Wohnfläche

Erfahrungsgemäß steigen die Kaufpreise je m² Wohnfläche (Wohnflächenwerte) bei abnehmender Wohnfläche und umgekehrt. Aus der folgenden Tabelle ist diese Abhängigkeit ersichtlich. Die Erhebungen stammen aus der Fachliteratur (vgl. Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, S. 1419); für die Region des Bewertungsobjektes existieren derartige Erhebungen nicht.

Korrekturfaktoren zum Wohnflächenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern bei abweichender Wohnungsgröße							
Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)	Wohnfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient (UK)
50	1,50	110	1,09	170	0,86	230	0,72
60	1,41	120	1,04	180	0,83	240	0,70
70	1,33	130	1,00	190	0,81	250	0,68
80	1,26	140	0,96	200	0,78	260	0,67
90	1,20	150	0,93	210	0,76	270	0,65
100	1,14	160	0,89	220	0,74	280	0,64

Hinweis: Die Auswirkung der Wohnfläche ist generell gleich; die Wohnflächenwerte sinken mit zunehmender Wohnfläche und umgekehrt. Auch wenn es für die Region des Bewertungsobjektes derartige Erhebungen nicht gibt, kann hier eine analoge Korrelation zwischen Wohnfläche und Wohnflächenwert unterstellt werden. Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²
		WF in m ²	UK	WF in m ²	UK		
1	4.837	130	1,00	93,85	1,18	1,18	5.708
2	2.880	130	1,00	93,85	1,18	1,18	3.398
3	3.700	133	0,99	93,85	1,18	1,19	4.403
4	5.049	140	0,96	93,85	1,18	1,23	6.210
5	4.317	115	1,07	93,85	1,18	1,10	4.749
6	3.574	106	1,11	93,85	1,18	1,06	3.788
7	3.642	143	0,95	93,85	1,18	1,24	4.516
8	3.921	116	1,06	93,85	1,18	1,11	4.352
9	3.071	150	0,93	93,85	1,18	1,27	3.900
10	4.294	112	1,08	93,85	1,18	1,09	4.680



Anm.: Die Wohnfläche der Doppelhaushälfte beträgt 96,85 m² Wohnfläche einschließlich der Terrasse mit einer anrechenbaren Wohnfläche von 3,00 m² (Grundfläche 12,00 m²). Nach dem Grundsatz der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV muss die Wohnfläche hier in gleicher Weise angesetzt werden, wie sie der Gutachterausschuss bei der Auswertung der Kauffälle angesetzt hat. Dort blieben Terrassen grundsätzlich außer Betracht, weswegen die anrechenbare Wohnfläche der Terrasse auch hier außer Betracht bleiben muss.

7.9 Anpassung an das Gebäudealter

Die Gebäudealter variieren untereinander; auch im Vergleich zu dem Wertermittlungsobjekt. Im Allgemeinen sind neuere bzw. erst kürzlich sanierte Gebäude hinsichtlich des Stands der Technik aktueller und moderner, was sich u.a. sowohl in den verwendeten Baustoffen als auch technischen Ausstattungen widerspiegelt. Bei neueren Gebäuden resultiert daraus z. B. ein niedrigerer Energieverbrauch. Außerdem entsprechen neuere Gebäude eher dem aktuellen Geschmack der Käufer, weil beispielsweise die Ausstattung noch nicht überaltert ist. Diese Aspekte spiegeln sich auch in den Kaufpreisen wider.

Der Gutachterausschuss für die Region des Wertermittlungsobjektes hat keine Anpassungsfaktoren für ein abweichendes Gebäudealter ermittelt. Aus diesem Grund muss die Anpassung pauschal erfolgen. Im Rahmen dieser Wertermittlung gehe ich von der Annahme aus, dass sich die Differenzen im Baujahr (bei sanierten Altbauten Sanierungsjahr) um 1% je Jahr auf den Kaufpreis auswirken. Das bedeutet, dass der Kaufpreis für ein Vergleichsobjekt, welches 10 Jahre vor dem Wertermittlungsobjekt errichtet bzw. saniert worden ist, 10% unter dem Kaufpreis des Wertermittlungsobjektes liegt.

Das jeweilige Alter errechnet sich wie folgt:

$$\text{Alter} = \text{Vertragszeitpunkt} - \text{Baujahr}$$

Der Anpassungsfaktor errechnet sich dann wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = 1 - \left(\frac{\text{Alter Wertermittlungsobjekt} - \text{Alter Vergleichsobjekt}}{100} \right)$$

Anm.: Das Bewertungsobjekt wurde zum überwiegenden Teil 2010 errichtet. Zum Wertermittlungstichtag ergibt sich ein rechnerisches Alter (Differenz von Wertermittlungstichtag und Baujahr) von 15 Jahren.

Nr.	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²
		Alter in J.	UK	Alter in J.	UK		
1	5.708	10		15		0,95	5.423
2	3.398	21		15		1,06	3.602



Nr.	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²
		Alter in J.	UK	Alter in J.	UK		
3	4.403	8		15		0,93	4.095
4	6.210	14		15		0,99	6.148
5	4.749	19		15		1,04	4.939
6	3.788	20		15		1,05	3.977
7	4.516	25		15		1,10	4.968
8	4.352	20		15		1,05	4.570
9	3.900	23		15		1,08	4.212
10	4.680	8		15		0,93	4.352

7.10 Anpassung an eine Unterkellerung

Eine Unterkellerung bewirkt nicht nur höhere Baukosten, sondern auch eine Erhöhung des Kaufpreises, d.h. ein Teil des Kaufpreises wurde nur für die vorhandene Unterkellerung bezahlt.

Der Gutachterausschuss für die Region des Wertermittlungsobjektes hat keine Umrechnungskoeffizienten für eine Unterkellerung ermittelt. Aus diesem Grund ziehe ich behelfsweise Auswertungen aus der Fachliteratur heran. Hier wird für Gebäude ohne Keller ein Abschlag von 4 bis 8 % (Mittelwert 6%) angenommen (vgl. Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 8. Auflage, S. 1431). Daraus ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Unterkellerung	Umrechnungskoeffizient (UK)
voll unterkellert	1,00
nicht unterkellert	0,94

Der Anpassungsfaktor errechnet sich dann wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 6 in €/m ²
		Unter- kelle- rung	UK	Unter- kelle- rung	UK		
1	5.423	100%	1,00	100%	1,00	1,00	5.423
2	3.602	0%	0,94	100%	1,00	1,06	3.818
3	4.095	0%	0,94	100%	1,00	1,06	4.341
4	6.148	70%	0,98	100%	1,00	1,02	6.271

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 58/24

Wertermittlungsobjekt:

Heideblick 7b, 01099 Dresden
Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/212 (203 m²)



Nr.	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 6 in €/m ²
		Unter- kelle- rung	UK	Unter- kelle- rung	UK		
5	4.939	100%	1,00	100%	1,00	1,00	4.939
6	3.977	100%	1,00	100%	1,00	1,00	3.977
7	4.968	100%	1,00	100%	1,00	1,00	4.968
8	4.570	100%	1,00	100%	1,00	1,00	4.570
9	4.212	100%	1,00	100%	1,00	1,00	4.212
10	4.352	0%	0,94	100%	1,00	1,06	4.613

Hinweis: Die Auswirkung einer Unterkellerung auf den Kaufpreis ist generell ähnlich. Auch wenn es für die Region des Bewertungsobjektes derartige Erhebungen nicht gibt, kann hier eine analoge Korrelation zwischen Unterkellerung und Kaufpreis unterstellt werden.

7.11 Anpassung an die Gebäudeart

Bei dem Bewertungsobjekt und bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser. Doppelhaushälften und Reihenendhäuser weisen in ihrer baulichen Ausprägung keine wesentlichen Unterschiede auf. Beide Gebäudetypen sind jeweils nur einseitig an ein Nachbargebäude angebaut und verfügen über drei freiliegende Fassadenflächen. Sie unterscheiden sich damit maßgeblich von Reihenmittelhäusern, die beidseitig angebunden sind und nur über zwei freiliegende Fassadenflächen verfügen.

Aus diesem Grund werden Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses regelmäßig in einem gemeinsamen Teilmarkt ausgewertet. Da die bauliche Typik übereinstimmt, ergeben sich hieraus auch keine systematischen Wertunterschiede zwischen beiden Gebäudetypen. Unterschiede in den ausgewiesenen Medianpreisen beruhen daher nicht auf der Bauform selbst, sondern auf lage- und objektspezifischen Faktoren einzelner Kauffälle.

Eine Anpassung aufgrund einer abweichenden Gebäudeart ist hier nicht erforderlich.

Nr.	Kaufpreis angepasst 6 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 7 in €/m ²
		Art	UK	Art	UK		
1	5.423	DHH		DHH		1,00	5.423
2	3.818	DHH		DHH		1,00	3.818
3	4.341	DHH		DHH		1,00	4.341
4	6.271	REH		DHH		1,00	6.271
5	4.939	DHH		DHH		1,00	4.939
6	3.977	REH		DHH		1,00	3.977
7	4.968	DHH		DHH		1,00	4.968



Nr.	Kaufpreis angepasst 6 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 7 in €/m ²
		Art	UK	Art	UK		
8	4.570	DHH		DHH		1,00	4.570
9	4.212	DHH		DHH		1,00	4.212
10	4.613	DHH		DHH		1,00	4.613
Summe							47.132

7.12 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$

Der vorläufige Mittelwertes $\bar{x}$ soll aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kauffälle ermittelt werden. Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 7}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{47.132 \text{ €/m}^2}{10}$$

$$\bar{x} = 4.713 \text{ €/m}^2$$

7.13 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

Kaufpreise, die „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen. Dafür wird zuerst die Varianz s^2 ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte i vom vorläufigen Mittelwert $\bar{x}$. Die Formel lautet:

$$s^2 = \frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

n = Anzahl der statistischen Einheiten

x_i = Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)



Die Standardabweichung ist schlussendlich die Quadratwurzel der Varianz. Die Formel lautet:

$$s = \sqrt{\frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

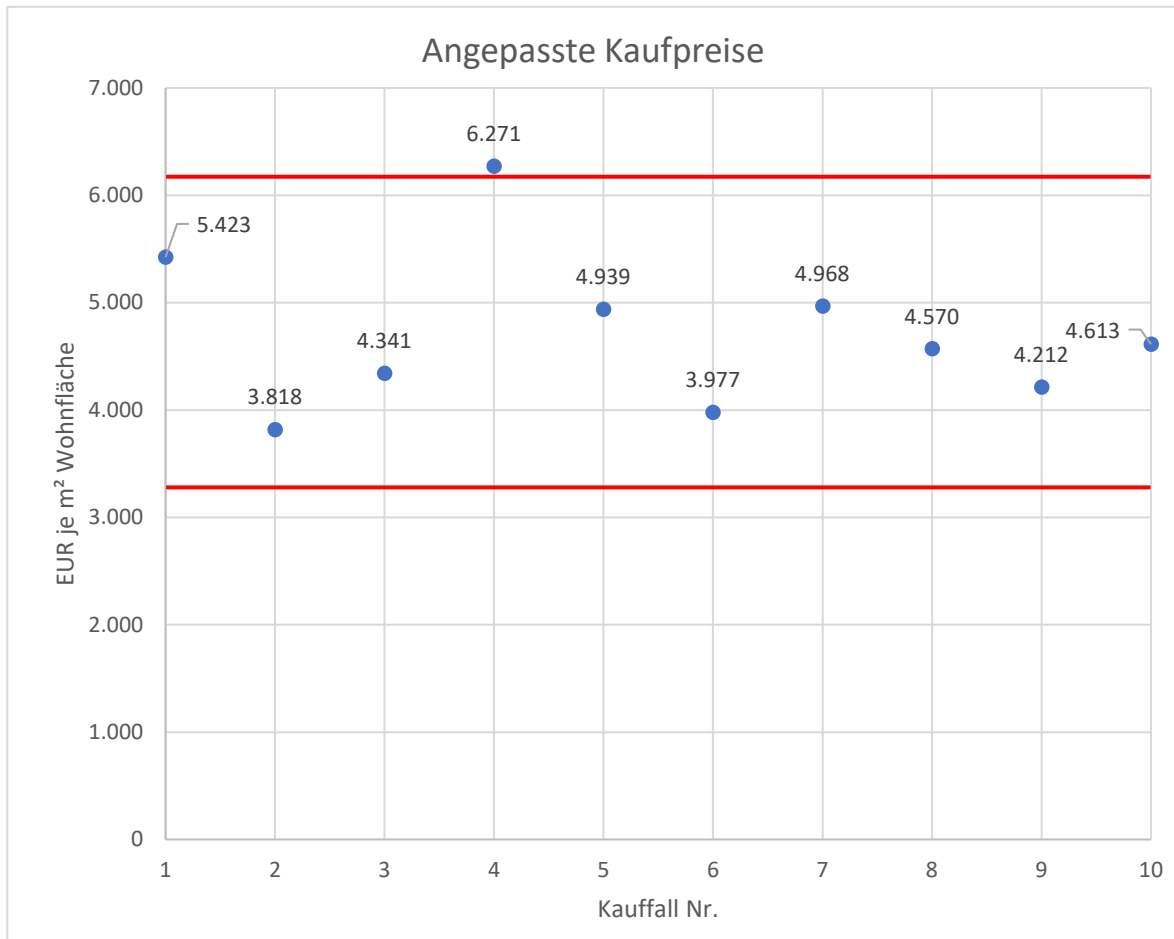
Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	5.423	710	504100
2	3.818	-895	801025
3	4.341	-372	138384
4	6.271	1.558	2427364
5	4.939	226	51076
6	3.977	-736	541696
7	4.968	255	65025
8	4.570	-143	20449
9	4.212	-501	251001
10	4.613	-100	10000
vorl. Mittelwert $\bar{x}$	4.713		
Summe			4810120
Varianz s^2			534458
Standardabweichung s			731
zweifache Standardabweichung 2s			1462

obere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} + 2s$ =	6.175
vorl. Mittelwert $\bar{x}$ in €/m²	4.713
untere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} - 2s$ =	3.251

Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

In dem folgenden Diagramm sind alle angepassten Kaufpreise dargestellt. Die obere und untere Ausschlussgrenze ($\bar{x} \pm 2s$) wird jeweils durch eine rote durchgehende Linie abgebildet.



Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass der Kauffall Nr. 4 außerhalb der Ausschlussgrenzen liegt ($6.271 > 6.175$) und folglich eliminiert werden muss.



7.14 Ermittlung des Mittelwertes $\bar{X}$

Der Mittelwertes $\bar{X}$ soll aus der Summe der verbliebenen angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der verbliebenen Kauffälle ermittelt werden.

Nr.	Kaufpreis angepasst 7 verblieben in €/m ²
1	5.423
2	3.818
3	4.341
4	6.271
5	4.939
6	3.977
7	4.968
8	4.570
9	4.212
10	4.613
Summe	40.861

Die Formel lautet:

$$\bar{X} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 7 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{X} = \frac{40.861 \text{ €/m}^2}{9}$$

$$\bar{X} = 4.540 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes $\bar{X}$

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle, wird der Variationskoeffizient V genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus Standardabweichung (s) und Mittelwert ($\bar{X}$).

Die Formel lautet:

$$V = \frac{s}{\bar{X}}$$



Die Standardabweichung nach Eliminierung von Kauffall Nr. 4 beträgt 514. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{514}{4.540}$$

$$V = 0,11$$

Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Hierfür gelten für den Immobilienmarkt folgende übliche Größen:

Variationskoeffizient (V)	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen (wenn nicht bereits erfolgt)

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,11) ist deutlich kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine hohe Genauigkeit.

7.15 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird im Allgemeinen aus dem Mittelwert $\bar{X}$ der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise multipliziert mit der Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes abgeleitet (Vergleichsmaßstab = Wohnfläche).

Mittelwert $\bar{X}$	4.540 €/m ²
modellkonformer Ansatz der Wohnfläche ohne Terrasse	93,85 m ²
vorläufiger Vergleichswert	4.540 €/m² x 93,85 m² = 426.079 €

Anm.: Die Wohnfläche der Doppelhaushälfte beträgt 96,85 m² Wohnfläche einschließlich der Terrasse mit einer anrechenbaren Wohnfläche von 3,00 m² (Grundfläche 12,00 m²). Nach dem Grundsatz der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV muss die Wohnfläche hier in gleicher Weise angesetzt werden, wie sie der Gutachterausschuss bei der Auswertung der Kauffälle angesetzt hat. Dort blieben Terrassen grundsätzlich außer Betracht, weswegen die anrechenbare Wohnfläche der Terrasse auch hier außer Betracht bleiben muss.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 58/24	Heideblick 7b, 01099 Dresden Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/212 (203 m ²)



7.16 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beibringt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Fehlende Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück oder unmittelbar am Grundstück

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Stellplatzmöglichkeit unmittelbar auf oder am Grundstück. Dies unterscheidet es von sämtlichen Vergleichsgrundstücken, die über Stellplätze direkt am Haus oder zumindest grundstücksnah verfügen. Zwar ist ein separates Stellplatzgrundstück vorhanden, dass in einem Parallelverfahren (Az.: 525 K 59/24) miterfasst ist; dieses liegt jedoch ca. 30 m entfernt. Damit ist die Nutzung im Alltag mit Nachteilen verbunden, da für den täglichen Gebrauch – etwa beim Be- und Entladen, bei schlechter Witterung oder in den Abendstunden – ein zusätzlicher Weg zurückgelegt werden muss. Zudem bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Kontrolle und Sicherheit des Fahrzeugs sowie der Möglichkeit einer wohnungsnahen Ladeinfrastruktur für Elektromobilität.

Hinzu kommt die Frage der rechtlichen und organisatorischen Sicherung der Stellplatznutzung. Selbst wenn das Stellplatzgrundstück im Parallelverfahren miterworben werden kann, verbleibt bis zur tatsächlichen Zuschlags- und Eigentumssituation ein Unsicherheitsmoment im Hinblick auf die dauerhafte Verfügbarkeit. Sollte der Erwerb nicht gesichert sein, würde sich für das Bewertungsobjekt eine dauerhafte Stellplatzunterdeckung ergeben.

Unabhängig von der öffentlich-rechtlichen Stellplatzpflicht nach Bauordnungsrecht oder Stellplatzsatzung ist auf die Marktsicht abzustellen. Während die bauordnungsrechtliche Erfüllung lediglich sicherstellt, dass die Stellplatzanforderungen formal erfüllt sind, berücksichtigt der Markt primär die Nutzungsqualität und Komfortlage des Stellplatzes. Ein Stellplatz am Haus wird daher regelmäßig höher bewertet als ein Stellplatz in räumlicher Distanz.



Vor diesem Hintergrund stellt die fehlende unmittelbare Stellplatzmöglichkeit einen objektspezifischen, marktwirksamen Nachteil dar. Nach meiner Einschätzung erscheint ein Abschlag im Bereich von 3 bis 5 % vom vorläufigen Vergleichswert plausibel. Aufgrund der bestehenden Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Verfügbarkeit des Stellplatzgrundstücks im Parallelverfahren ist es sachgerecht, sich an der oberen Spanne dieser Bandbreite zu orientieren. Vorliegend wird daher ein Abschlag von 5 % als angemessen erachtet, um die geringere Attraktivität der Stellplatzsituation im Vergleich zu Objekten mit unmittelbar am Haus gelegenen Stellplätzen marktgerecht abzubilden. Dabei ist mitberücksichtigt, dass Unsicherheit darüber besteht, ob das Stellplatzgrundstück im Parallelverfahren tatsächlich miterworben werden kann und damit eine dauerhafte Verfügbarkeit des Stellplatzes gewährleistet ist.

Abschlag wegen fehlender Stellplatzmöglichkeit = 426.079 € x 5%

Abschlag wegen fehlender Stellplatzmöglichkeit = 21.304 €

Nicht gesicherte Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück (Flurstück 2256/212) besitzt keinen direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Erreichbarkeit erfolgt ausschließlich über Privatwege. Die hierfür maßgeblichen Flurstücke 2256/214 und 2256/93 stehen jeweils im Bruchteils-/Miteigentum der Anrainer. Nach Aktenlage kann lediglich das 1/10 Miteigentum am Privatweg/Fußweg Flurstück 2256/214 im Parallelverfahren (Az. 525 K 195/24) miterworben werden; hinsichtlich des Bruchteilseigentums am Flurstück 2256/93 ist kein Erwerb möglich. Damit verbleibt – selbst bei Zuschlag für 2256/214 – eine rechtliche Lücke in der Erschließungskette. Die Verfügbarkeit einer gesicherten Zufahrt ist folglich nicht gewährleistet.

Eine gesicherte Erschließung (rechtlich belastbare Geh- und Fahrrechte bzw. Mit-Eigentum an allen notwendigen Wegflurstücken) ist im Ein- und Zweifamilienhausmarkt ein zentrales Qualitäts- und Vermarktungskriterium. Fehlt sie ganz oder teilweise, ergeben sich erhöhte Transaktionsrisiken (z. B. Beschränkungen der Nutzbarkeit bei Meinungsverschiedenheiten mit Miteigentümern, zeit- und kostenintensive Rechtsdurchsetzung, Unsicherheiten für Besucher, Lieferverkehre, Feuerwehr/Entsorgung). Aus Marktsicht kommt hinzu, dass Finanzierer bei nicht gesicherter Erschließung regelmäßig Zurückhaltung zeigen (Beleihungsauswahl, Auflagen, Risikoaufschläge), was die Marktgängigkeit spürbar schwächt. Auch wenn im Einzelfall ein Notwegerecht (§ 917 BGB) in Betracht kommen kann, ist dessen ordnungsgemäße Herbeiführung, Ausgestaltung und Entschädigung mit Zeit-, Kosten- und Ausgangsrisiken verbunden und wird von Marktteilnehmern nicht als gleichwertiger Ersatz für eine vertraglich gesicherte Zufahrt bewertet.

Selbst wenn bauordnungsrechtliche Anforderungen (Stellplatzsatzung, Feuerwehrezufahrt etc.) formal (noch) nicht beanstandet werden, ist für die Wertwirkung allein die zivilrechtlich gesicherte Verfügbarkeit entscheidend. Der Markt honoriert nicht die formale Möglichkeit, sondern die praktisch belastbare und dauerhaft abgesicherte Zugänglichkeit zum Grundstück.

Im Vergleich zu den herangezogenen Vergleichsgrundstücken mit gesicherter bzw. unmittelbarer Erschließung liegt beim Bewertungsobjekt ein qualitativer Minderwert vor. Dieser ist objektspezifisch und marktwirksam und daher im Vergleichswertverfahren zu berücksichtigen.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 58/24	Heideblick 7b, 01099 Dresden Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/212 (203 m²)



In stufenweiser Betrachtung erscheinen folgende Orientierungsbereiche plausibel:

- Gesicherte Privatwegerschließung (vollständig): Abschlag 0 bis 2 % (wertneutral bis gering)
- Teilweise Sicherung / faktische Duldung ohne Vollschutz: Abschlag ca. 5 bis 8 %
- Erhebliche Unsicherheit in der Erschließungskette (mindestens ein erforderliches Wegflurstück ohne Erwerbs-/Rechtsabsicherung): Abschlag ca. 10 bis 15 %
- De-facto-Erschließungsmangel ohne realistische Sicherungsperspektive: Abschlag ≥ 15 %

Vorliegend ist die Situation der dritten Stufe zuzuordnen: Zwar kann der Anteil an Flurstück 2256/214 im Parallelverfahren miterworben werden, hinsichtlich 2256/93 besteht jedoch keine Erwerbsmöglichkeit; die Erschließung bleibt damit strukturell unsicher. Aufgrund dieses erheblichen Restrisikos (Rechtsdurchsetzung, Abhängigkeit von Miteigentümern, Finanzierung) ist es sachgerecht, sich an der oberen Bandbreite zu orientieren.

Ich setze vorgenannten Gründen einen wertmindernden Abschlag von 15 % bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert an. Dieser Wert liegt am oberen Rand der genannten Bandbreite (10 bis 15%) und reflektiert:

- die fehlende vollständige rechtliche Sicherung der Zufahrt,
- die faktische Abhängigkeit von Dritten (Miteigentümer Flurstück 2256/93), insbesondere weil die Antragsgegner auch Bruchteilseigentümer der fehlenden Erschließungsfläche sind
- die erschwerte Beleihbarkeit und daraus resultierende reduzierte Nachfrage,
- die zu erwartenden Transaktions- und Zeitrissen zur Herstellung einer tragfähigen Rechtslage (Verträge/Grundbucheintragen/gerichtliche Klärung).

Bei vollständiger rechtlicher Absicherung beider Wegflurstücke (vertragliche Grunddienstbarkeiten bzw. Erwerb entsprechender Bruchteile) läge kein Erfordernis eines Abschlags vor.

Abschlag wegen nicht gesicherter Erschließung = $426.079 \text{ €} \times 15\%$

Abschlag wegen nicht gesicherter Erschließung = 63.912 €

Nebengebäude

Das nach dem Luftbild an der westlichen Grundstücksgrenze befindliche Nebengebäude kann bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden, weil nicht sicher ist, ob es das Nebengebäude (noch) gibt und wie es baulich ausgeführt ist.

Fehlender Zutritt

Auf einen zusätzlichen Sicherheitsabschlag wegen des fehlenden Zutritts wird verzichtet, weil es meiner Meinung nach jedem Ersteher selbst obliegt, wie hoch subjektiv das Risiko des fehlenden Zutritts eingeschätzt wird.



Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
Abschlag wegen fehlender Stellplatzmöglichkeit	-21.304 €
Abschlag wegen nicht gesicherter Erschließung	-63.912 €
Summe	-85.216 €

7.17 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 426.079 € – 85.216 €

Vergleichswert = 340.863 €



8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt soll der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.
Somit beträgt der Verkehrswert:

Verkehrswert = Vergleichswert

Verkehrswert = 340.863 € ≈ 341.000 €

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Grundbuchamt	Dresden		
Grundbuch von	Dresden-Neustadt		
Blatt	15899		
am Grundstück Gemarkung	Neustadt		
Flurstück	2256/212	mit	203 m²
mit der Anschrift	Heideblick 7b		
	01099 Dresden		
Wertermittlungstichtag	11.06.2025		
Qualitätstichtag	11.06.2025		
habe ich ermittelt mit rd.	341.000 €		

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.



9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Nach Weisung des Auftraggebers sind alle auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundenen Gegenstände gesondert auszuweisen; der Wert dieser Gegenstände ist außerdem frei zu schätzen.

Wegen des fehlenden Zutritts sind keine Angaben hierzu möglich.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 29.09.2025

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Luftbild
- Grundbuch von Dresden-Neustadt, Blatt 15899, Ausdruck vom 25.02.2025
- Liegenschaftskarte vom 12.05.2025
- Altlasten Auskunft vom 07.05.2025
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft vom 06.06.2025
- Baulastenauskunft vom 14.05.2025
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 06.05.2025
- Auskunft Straßen- und Tiefbauamt über öffentliche Widmung vom 24.06.2025
- Auskunft Straßen- und Tiefbauamt, Bescheinigung über Erschließungsbeiträge, vom 22.05.2025
- Auszug aus der Denkmalkarte, Stand 29.04.2025
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 06.05.2025 nebst Bestandsplan
- Bestandspläne SachsenNetze zu Strom, Fernwärme und Trinkwasser vom 29.04.2025
- Grundriss- und Ansichtszeichnungen vom 22.05.2008



12. Quellenangaben, Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Ein- und Mehrfamilienhäuser, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Loy/Pecoroni/Tomani/Walter/Wörz: Beleihungswertermittlung – Grundlagen und Praxis der Bewertung und Beleihung von Grundstücken
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) vom 19. Mai 2010
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte, verschiedene Jahre
- IVD-Immobilienpreisspiegel, verschiedene Ausgaben
- Aengevelt City Report, verschiedene Ausgaben
- Mietspiegel, verschiedene Jahre



Blick aus östlicher Richtung auf die Hauseingangsseite



wie zuvor

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 58/24

Wertermittlungsobjekt:

Heideblick 7b, 01099 Dresden
Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/212 (203 m²)



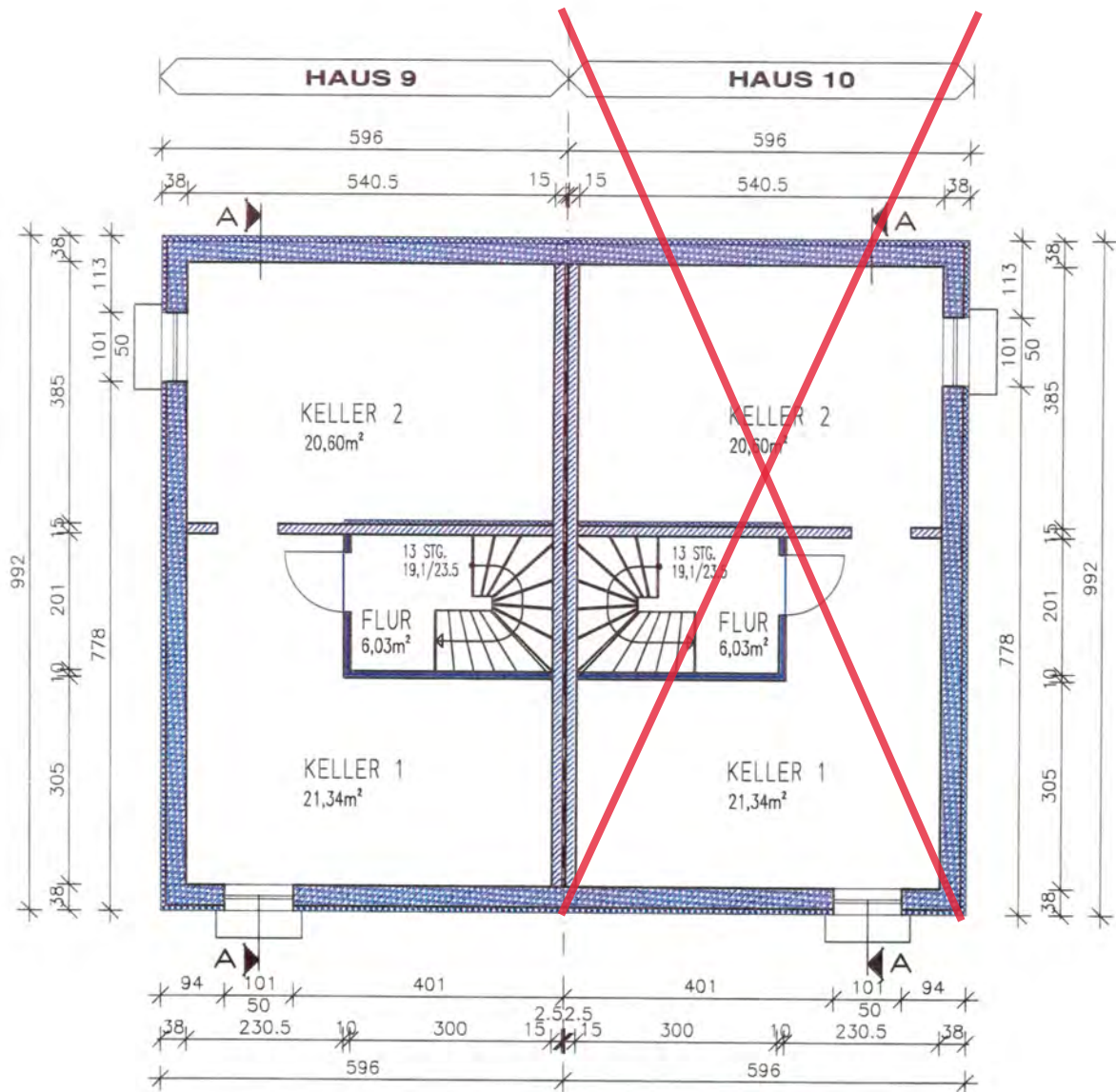
Luftbild

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 58/24

Wertermittlungsobjekt:

Heideblick 7b, 01099 Dresden
Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/212 (203 m²)



Landeshauptstadt Dresden
Untere Bauaufsichtsbehörde

Diese Vorlage gehört zur
Genehmigung / Bescheinigung

Az. 63/1/PV/00005/09
30 JUNI 2009
vom



VORHABEN: NEUBAU DH 6/10 MIT PULTDACH IN DRESDEN-NEUSTADT, "HEIDEBLICK"

BAUHERR:
NCC Deutschland GmbH
Werdauer Strasse 1-3
01 069 Dresden

TEL. 0351/479 488 0, FAX: 0351/479 488 5

R. Pohmann

PLANER:
NCC Deutschland GmbH
Am Bahnhof 1
15 517 Fürstenwalde

TEL. 03361/670 3606, FAX 03361/670 348

S. Geßler
Bescheinigung

TITEL: GRUNDRISS KELLERGEOSCH

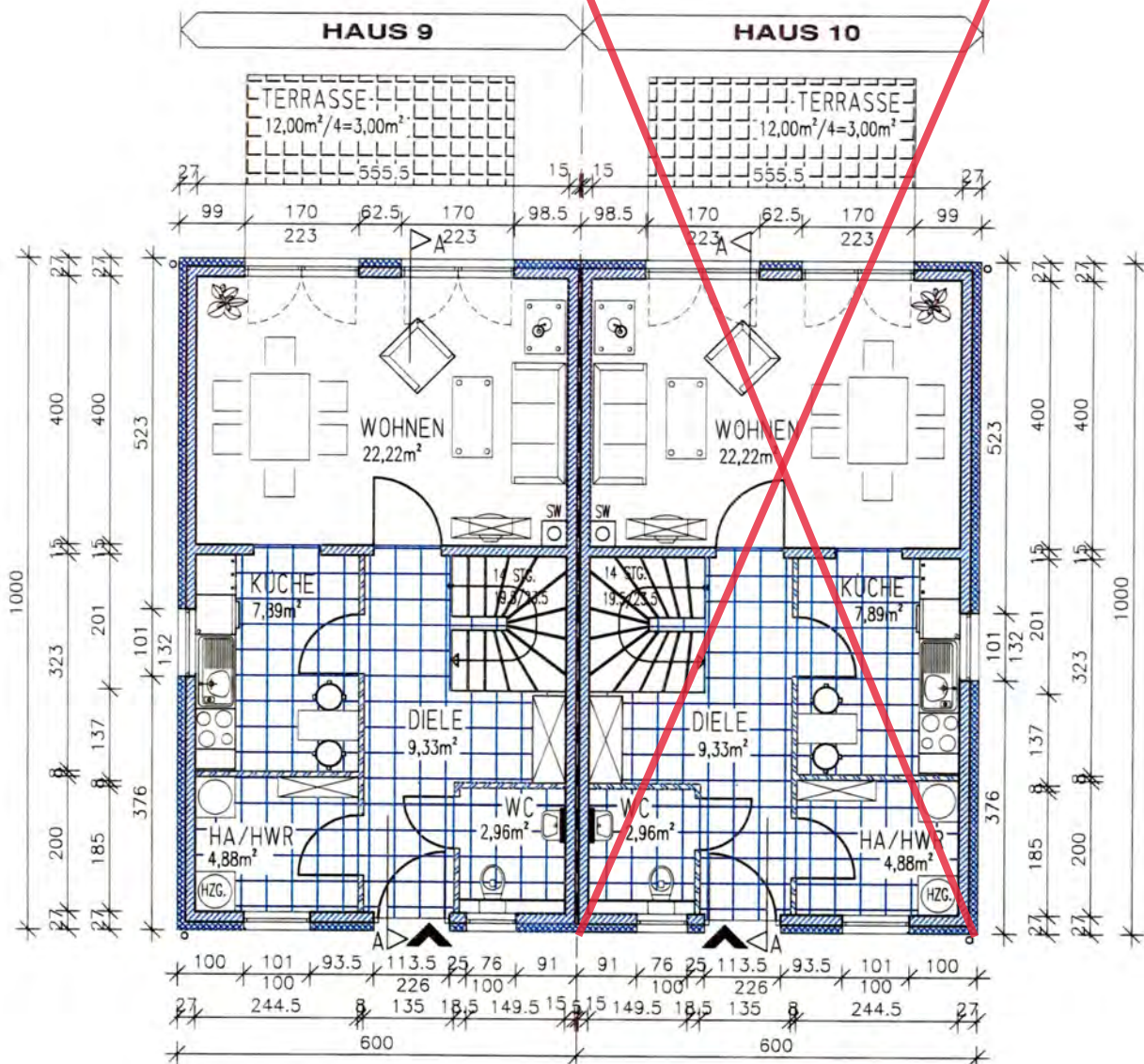
DATUM: 22.05.2008

BEARB.: S. Geßler

MASSSTAB: 1:100

BLATT-NR.: 1

Diese Zeichnung darf ohne Genehmigung der NCC weder vervielfältigt, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden!



Landeshauptstadt Dresden
Untere Bauaufsichtsbehörde

Diese Vorlage gehört zur
Genehmigung/Bescheinigung

Az. 63/1/BV/00005/09

vom 30. JUNI 2009



VORTRAGEN: NEUBAU DH 6/10 MIT PULTDACH IN DRESDEN-NEUSTADT, "HEIDEBLICK"

BAUHERR:
NCC Deutschland GmbH
Werdauer Strasse 1-3
01 069 Dresden

TEL. 0351/479 488 0, FAX. 0351/479 488 5

R.Pahmann

PLANER:
NCC Deutschland GmbH
Am Bahnhof 1
15 517 Fürstenwalde

TEL. 03361/670 3606, FAX.03361/670 348



TITEL: GRUNDRISS ERDGESCHOSS

KS

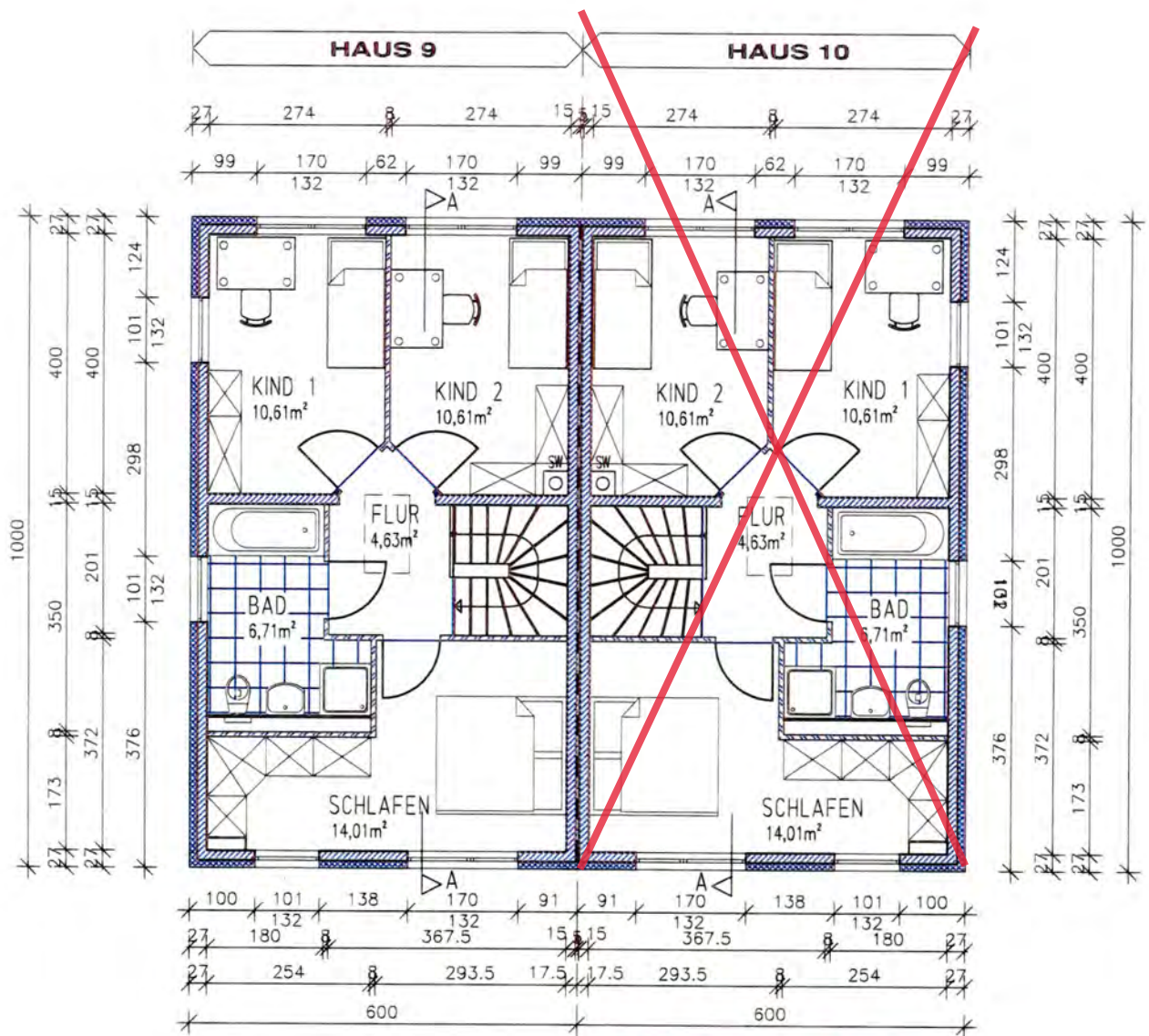
DATUM: 22.05.2008

BEARB.: S. Geßler

MASSSTAB: 1:100

BLATT-NR.: 2

Diese Zeichnung darf ohne Zustimmung der NCC weder vervielfältigt noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden!



Landeshauptstadt Dresden
Untere Bauaufsichtsbehörde

Diese Vorlage gehört zur
Genehmigung/Bescheinigung

Az. 63/1/BV/00005/09

vom 30 JUNI 2009

VORABEN: NEUBAU DH 6/10 MIT PULTDACH IN DRESDEN-NEUSTADT, "HEIDEBLICK"

BAUHERR:
NCC Deutschland GmbH
Werdauer Strasse 1-3
01 069 Dresden

TEL. 0351/479 488 0, FAX. 0351/479 488 8

R. Pohmann

PLANER:
NCC Deutschland GmbH
Am Bahnhof 1
15 517 Fürstenwalde

TEL. 03361/670 3806, FAX 03361/670 348

B. Schilling

TITEL: GRUNDRISS OBERGESCHOSS

KS

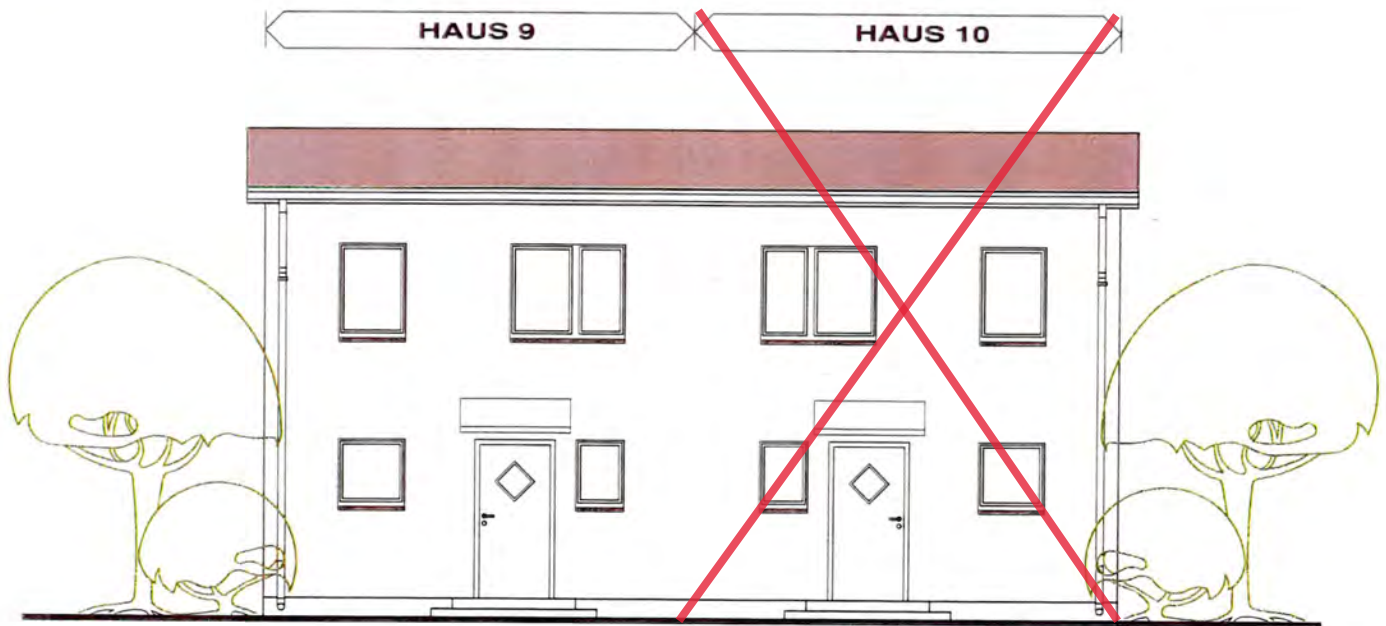
DATUM: 22.05.2008

BEARB.: S. Geßler

MASSSTAB: 1:100

BLATT-NR.: 3

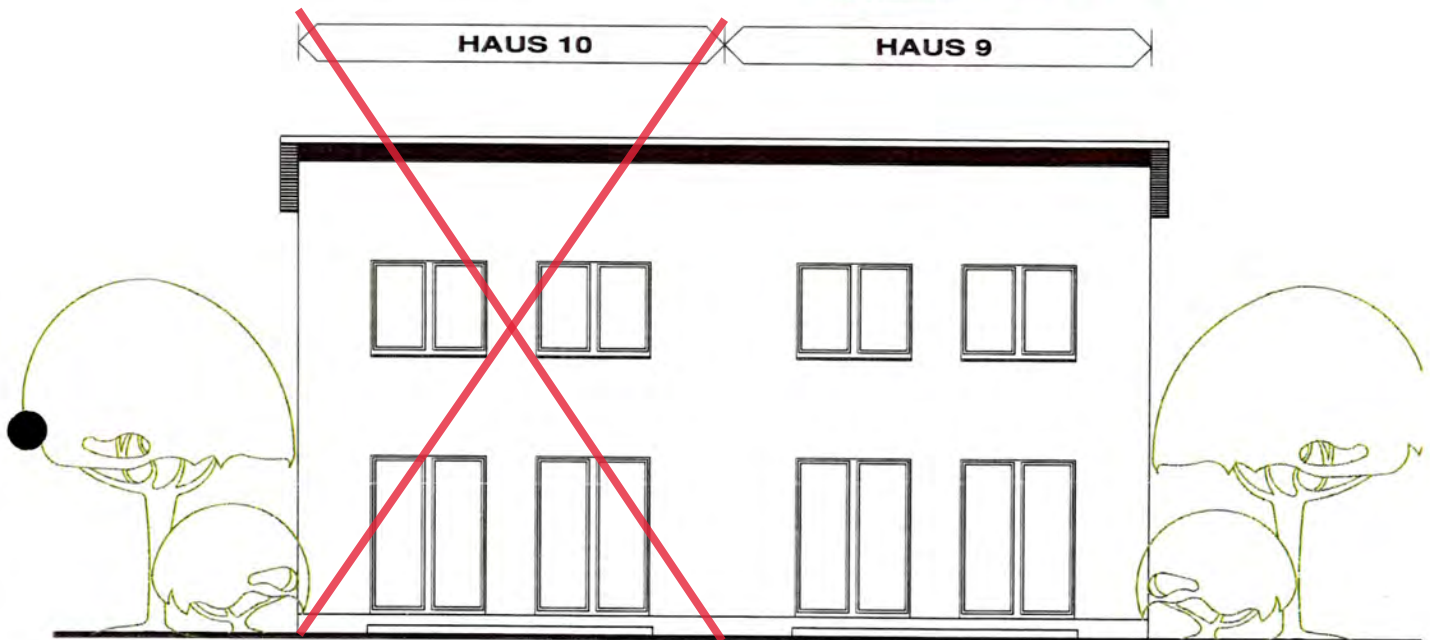
Diese Zeichnung darf ohne Genehmigung der NCC weder vervielfältigt, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inoffiziell veröffentlicht werden.



Landeshauptstadt Dresden
Untere Bauaufsichtsbehörde

Diese Vorlage gehört zur
Genehmigung / Bescheinigung

Az. 63/1/BV/00005/09
30 JUNI 2009
vom



VORHABEN: NEUBAU DH 6/10 MIT PULTDACH IN DRESDEN-NEUSTADT, "HEIDEBLICK"

BAUHERR:
NCC Deutschland GmbH
Werdauer Strasse 1-3
01 069 Dresden

TEL. 0351/479 488 0, FAX. 0351/479 488 5

R. Pohlmann

PLANER:
NCC Deutschland GmbH
Am Bahnhof 1
15 517 Fürstenwalde

TEL. 03361/570 3806, FAX. 03361/570 348

B. Schilling

TITEL: STRASSEN- UND GARTENANSICHT

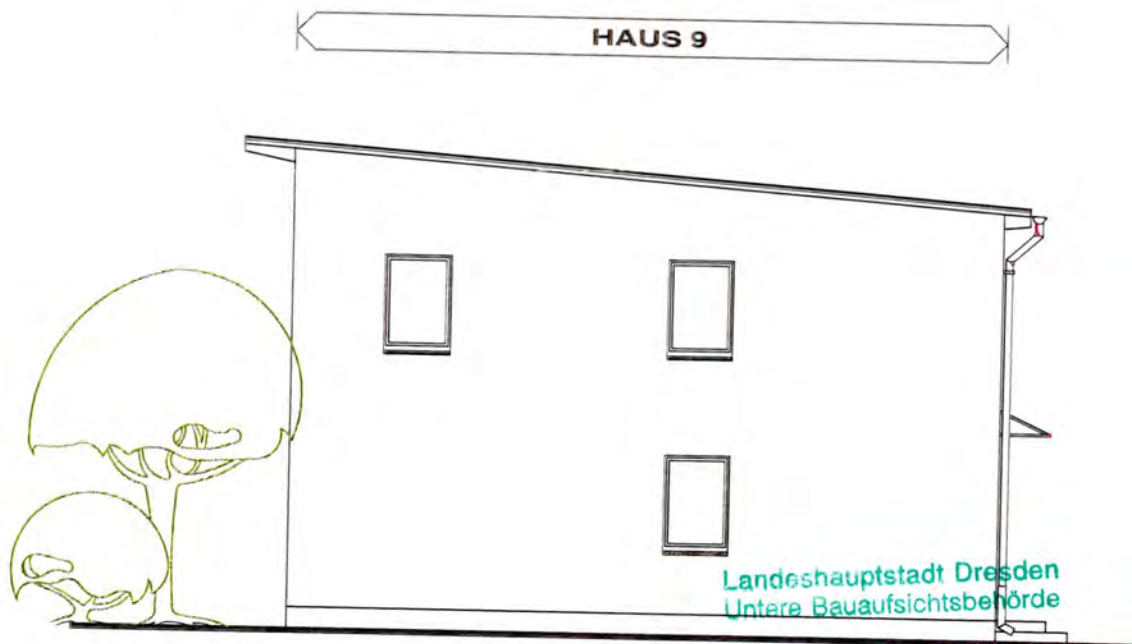
DATUM: 22.05.2008

BEARB.: S. Geßler

MASSSTAB: 1:100

BLATT-NR.: 5

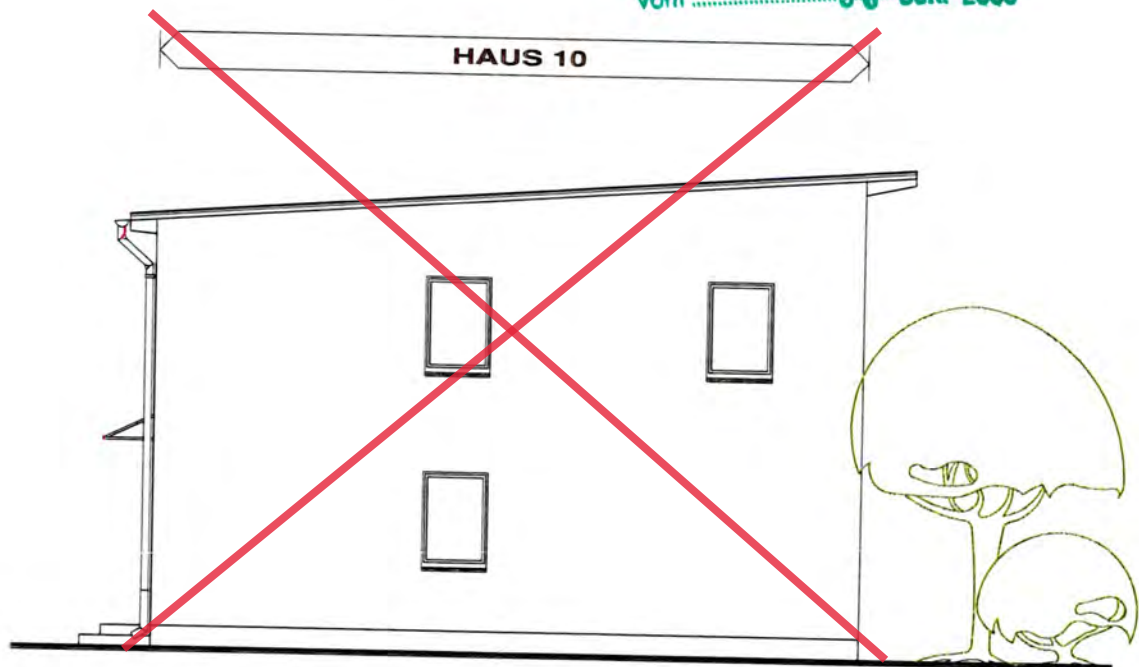
Diese Zeichnung darf ohne Genehmigung der NCC weder vervielfältigt, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden!



Diese Vorlage gehört zur
Genehmigung / Bescheinigung

Az. 631.1 / BV / 0.0.0.5 / 09

vom 30 JUNI 2009



VORHABEN: NEUBAU DH 6/10 MIT PULTDACH IN DRESDEN-NEUSTADT, "HEIDEBLICK"

BAUHERR:
NCC Deutschland GmbH
Werdauer Strasse 1-3
01 069 Dresden

TEL. 0351/479 488 0, FAX. 0351/479 488 5

R. Pohmann

PLANER:
NCC Deutschland GmbH
Am Bahnhof 1
15 517 Fürstenwalde

TEL. 03361/570 3606, FAX. 03361/570 348

S. Schilling

TITEL: GIEBELANSICHTEN

DATUM: 22.05.2008

BEARB.: S. Geßler

MASSSTAB: 1:100

BLATT-NR.: 6

Diese Zeichnung darf ohne Genehmigung der NCC weder vervielfältigt, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise in irgendeiner Weise mitgeteilt werden!