



Miteigentum an Privatweg im Bereich „Heideblick“ in Dresden

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

Wohnfläche:
-

Sonstiges:
-

Aktenzeichen:
525 K 195/24

Gewerbliche Mietfläche:
-

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Dresden Dresden-Neustadt

Vermietungsstand:
-

Blatt: Gemarkung:
15899 Neustadt

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Flurstück: Größe:
2256/214 128 m²

Objektzustand:
normal

Postalische Anschrift:
**Heideblick (ohne Hausnr.)
01099 Dresden**

Energieausweis:
nicht relevant

Miteigentumsanteil:
1/10

Baulasten:
nein

Objektart:
Privatweg

Altlasten:
nein

Wertermittlungstichtag: Qualitätsstichtag:
11.06.2025 11.06.2025

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr: San./Mod.:
2010 -

Denkmalschutz:
nein

Vorgefundenen Gegenstände:

-

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

3.000 €



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Wertermittlungsobjekt	4
1.3	Zweck	5
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	5
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	6
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
2.	Grundstücksmerkmale	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Makrolage	8
2.1.2	Mikrolage	9
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	10
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Privatrechtliche Situation	12
2.4.2	Nutzung und Vermietungsstand	13
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5	Flächen und Einheiten	18
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	18
2.5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	18
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen	19
3.1	Bauliche Anlagen	19
3.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
4.	Versicherungen	19
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	19
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
7.	Vergleichswert	22
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	22
7.2	Maßgeblicher Bodenrichtwert	23
7.3	Bodenwertermittlung	24
7.4	Vorläufiger Vergleichswert	26
7.5	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	26
7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	27
7.7	Vergleichswert	28
8.	Verkehrswert	29
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	29
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	30
8.2.1	Abt. II/1 (Geh- und Fahrrecht)	30
8.2.2	Abt. II/2 (Geh-, Fahrt- und Fernwärmeleitungsrecht)	30
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	31
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	31
11.	Ergänzende Anlagen	31
12.	Quellenangaben, Literaturverzeichnis	32



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)

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 195/24	Heideblick (ohne Hausnr.), 01099 Dresden Gemarkung Dr.-Neustadt, 1/10 MEA an Flst. 2256/214 (128 m²)



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstr. 6
01069 Dresden

AZ: 525 K 195/24

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: 1/10 Miteigentum an einem Privatweg

Anschrift: **Heideblick (ohne Hausnr.)**
01099 Dresden

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Dresden
Grundbuch von Dresden-Neustadt
Grundbuchblatt 15899

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 3 1/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 2256/214 (Verkehrsfläche) mit 128 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 dem Parallelverfahren (Az.: 525 K 58/24) ist die Doppelhaushälfte Heideblick 7b, 01099 Dresden verfahrensgegenständlich, mit der das Miteigentum an dem Privatweg ursprünglich mitverkauft wurde.



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 (Während dieser Zeit erfolgte auch die Außenbesichtigung der Doppelhaushälfte Heideblick 7b, 01099 Dresden in dem Parallelverfahren unter dem Az.: 525 K 58/24)
Besichtigte Bereiche:	Zum Grundstück Flurstück 2256/214 bestand ungehinderter Zutritt (Privatweg/Fußweg).
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

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 195/24	Heideblick (ohne Hausnr.), 01099 Dresden Gemarkung Dr.-Neustadt, 1/10 MEA an Flst. 2256/214 (128 m²)



- 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
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und
Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbege-
hung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen



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 für die Umgebungsbebauung mittel

Auszug aus der Wohnlagekarte

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

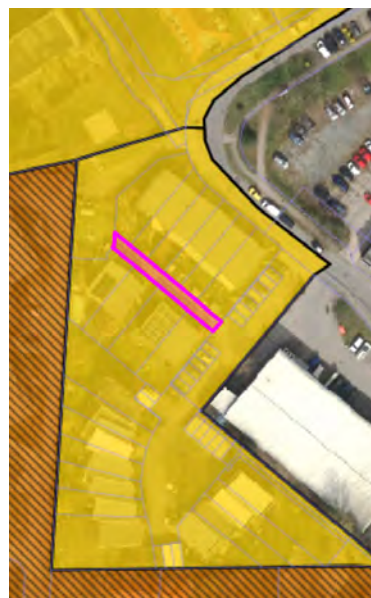


Einstufung nach Wohnlagekarte des Gutachterausschusses für die Umgebungsbebauung

Lagequalität 30
(bessere mittlere Wohnlage)

Auszug aus der Wohnlagekarte des Gutachterausschusses

	10 beste VL
	15 sehr gute VL
	20 bessere gute VL
	25 sonstige gute VL
	30 bessere mittlere VL
	35 sonstige mittlere VL
	40 bessere einfache VL
	45 sonstige einfache VL
	50 dörflche VL (neufPlan)
	55 dörflche VL (Bestand)
	Gewerbelage
	Geschäfts- oder Gewerbelage



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:	hier nicht relevant	

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Straßenfront:	-
Grundstücksbreite:	ca. 3,5 m
Grundstückslänge:	im Mittel ca. 36,5 m

Lageplan des Privatweges mit Maßangaben



Grundstücksform:	rechteckig → siehe Anlage (Liegenschaftskarte)
------------------	---



Grundstücksgröße: 128 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

Der ideelle Grundstücksanteil des 1/10 Miteigentumsanteils beträgt demnach 12,8 m².

Bodenbeschaffenheit: -

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

Straßenanschluss: Das Grundstück Flurstück 2256/214 besitzt keinen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche. Das Grundstück ist über den Privatweg Flurstück 2256/93 mit der öffentlichen Straße verbunden. Der Privatweg Flurstück 2256/93 befindet sich im Bruchteilseigentum bzw. Miteigentum der Anrainer.

Straßenart:

Flurstück 2256/214	Das Flurstück bildet selbst einen Privatweg (Fußweg), welcher zu den Doppelhäusern Heideblick 7, 7a, 7b und 7c führt.
--------------------	---

Flurstück 2256/93	Privatweg
-------------------	-----------

Straßenausbau:

Flurstück 2256/214	Fußweg, gepflastert
--------------------	---------------------

Flurstück 2256/93	Privatstraße, gepflastert, Straßenentwässerung
-------------------	--

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Trinkwasser	-
Strom	-
Gas	-
Fernwärme	-
Abwasser	-

→ 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 liegt keine wertrelevante Grenzbebauung vor.
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: <table border="0"> <tr> <td>lfd. Nr. 1 zu BV-Nr. 3:</td><td>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für die Landeshauptstadt Dresden; gemäß Bewilligung vom 22.05.2009 (UR-Nr. 1157/2009, Notar Dr. Oswald van de Loo in Dresden); eingetragen am 06.11.2009 und hierher mitübertragen am 29.02.2012.</td></tr> <tr> <td>lfd. Nr. 2 zu BV-Nr. 3:</td><td>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Fernwärmeleitungsrecht) für die DREWAG - Stadtwerke Dresden GmbH, Dresden; gemäß Bewilligung vom 01.07.2009 (UR-Nr. 1476/2009, Notar Dr. Oswald van de Loo in Dresden); eingetragen am 09.11.2009 und hierher mitübertragen am 29.02.2012.</td></tr> <tr> <td>lfd. Nr. 5 zu BV-Nr. 3:</td><td>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerungs-, AZ.: 525 K 198/24); eingetragen am 22.11.2024.</td></tr> <tr> <td>lfd. Nr. 8 zu BV-Nr. 3:</td><td>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden -</td></tr> </table>	lfd. Nr. 1 zu BV-Nr. 3:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für die Landeshauptstadt Dresden; gemäß Bewilligung vom 22.05.2009 (UR-Nr. 1157/2009, Notar Dr. Oswald van de Loo in Dresden); eingetragen am 06.11.2009 und hierher mitübertragen am 29.02.2012.	lfd. Nr. 2 zu BV-Nr. 3:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Fernwärmeleitungsrecht) für die DREWAG - Stadtwerke Dresden GmbH, Dresden; gemäß Bewilligung vom 01.07.2009 (UR-Nr. 1476/2009, Notar Dr. Oswald van de Loo in Dresden); eingetragen am 09.11.2009 und hierher mitübertragen am 29.02.2012.	lfd. Nr. 5 zu BV-Nr. 3:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerungs-, AZ.: 525 K 198/24); eingetragen am 22.11.2024.	lfd. Nr. 8 zu BV-Nr. 3:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden -
lfd. Nr. 1 zu BV-Nr. 3:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für die Landeshauptstadt Dresden; gemäß Bewilligung vom 22.05.2009 (UR-Nr. 1157/2009, Notar Dr. Oswald van de Loo in Dresden); eingetragen am 06.11.2009 und hierher mitübertragen am 29.02.2012.								
lfd. Nr. 2 zu BV-Nr. 3:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Fernwärmeleitungsrecht) für die DREWAG - Stadtwerke Dresden GmbH, Dresden; gemäß Bewilligung vom 01.07.2009 (UR-Nr. 1476/2009, Notar Dr. Oswald van de Loo in Dresden); eingetragen am 09.11.2009 und hierher mitübertragen am 29.02.2012.								
lfd. Nr. 5 zu BV-Nr. 3:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerungs-, AZ.: 525 K 198/24); eingetragen am 22.11.2024.								
lfd. Nr. 8 zu BV-Nr. 3:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden -								



Zwangsversteigerungs-, AZ.: 525 K 195/24);
eingetragen am 03.01.2025.

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Abteilung II)

Hinweis: Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht zu bewerten bzw. in Abzug zu bringen. Bezüglich der Rechte in Abteilung II ist jedoch anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Nach Möglichkeit ist der Betrag anzugeben, um welchen sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Eintragung mindern würde.

Zu Abt. II Nr. 1, 2: Wegen Inhalt, Ausübung und Wertauswirkung verweise ich auf Punkt 8.2 in diesem Gutachten.

Zu Abt. II Nr. 5, 8: 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 stellt die einzige Zuwegung (Fußweg) zu den
Doppelhaushälften Heideblick 7, 7a, 7b und 7c dar.



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:	Auf dem Grundstück befinden sich keine baulichen Anlagen, für die Denkmalschutz bestehen könnte. → 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.

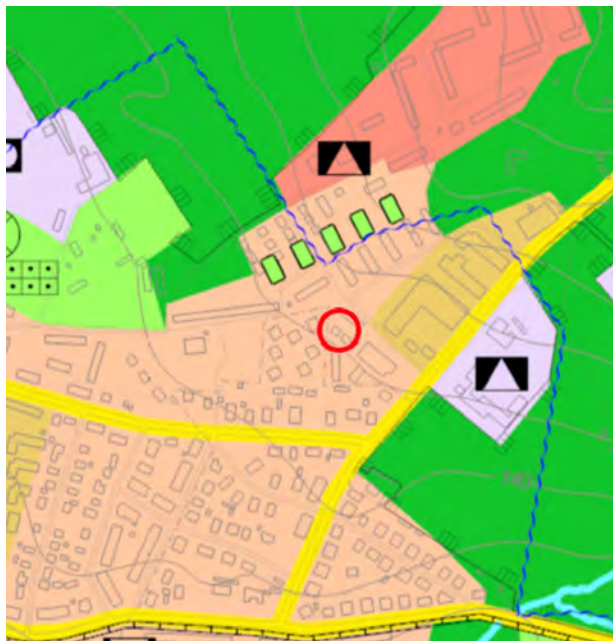
Ausweisung im
Flächennutzungsplan:

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



- ☐ ~~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
- ☐ Gehölzschutzsatzung

→ 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)

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: Es 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 2256/214 besitzt 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

Das Grundstück Flurstück 2256/214 ist nach den öffentlich-rechtlichen und den tatsächlichen Gegebenheiten nicht für eine bauliche Nutzung bestimmt. Es handelt sich um eine unselbständige Teilfläche, eine sogenannte Arrondierungsfläche. Der Begriff arrondieren bedeutet allgemein etwas abzurunden. Im Zusammenhang mit Grundstücken wird der Begriff Arrondierung oft als Sammelbegriff verwendet und meint, dass Grundstücke um eine selbstständig nicht bebaubare Teilfläche ergänzt werden (zu einer geschlossenen, abgerundeten Einheit).



Arrondierungsflächen werden im Wesentlichen erworben, um die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu ermöglichen bzw. zu erhöhen (Abstandsflächen), Überbauungen zu bereinigen, den Verlauf einer ungünstigen Grundstücksgrenze zu verbessern oder Grundstücke um Hausgärten oder sonstige Flächen zu erweitern, Stellplätze nachzuweisen, Zufahrten/Zuwege zu sichern usw.

Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG):

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

Das Grundstück ist nicht mit baulichen Anlagen bebaut.

2.5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist hier nicht erforderlich.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

3.1 Bauliche Anlagen

Das Grundstück ist nicht mit baulichen Anlagen bebaut.

3.2 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:	- Befestigung der Wegefläche mit Betonsteinpflaster
Sonstige Anlagen:	-
Baumängel und Bauschäden:	Es waren keine Schäden oder Mängel sichtbar.
Allgemeinbeurteilung:	-

4. Versicherungen

Versicherungen:	Mir liegen keine Informationen zu grundstücksbezogenen Versicherungen vor.
-----------------	--

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um einen ideellen Miteigentumsanteil (1/10) am Grundstück Flurstück 2256/214 der Gemarkung Dresden, welches seiner Funktion nach ausschließlich als Privatweg genutzt wird. Das Bewertungsobjekt ist nicht selbstständig nutzbar und stellt keine eigenständige bauliche oder wirtschaftlich verwertbare Einheit dar. Es dient allein der inneren Erschließung der angrenzenden Doppelhaushälften und ist daher funktional untrennbar mit den angrenzenden Hauptgrundstücken verbunden.

Die Nachfrage nach einem derartigen Bruchteilseigentum ist äußerst eingeschränkt. Eine Verwertbarkeit am freien Grundstücksmarkt besteht praktisch nicht, da Außenstehende keinen eigenständigen Nutzen aus dem Erwerb ableiten können. Realistisch ist ein Erwerberkreis ausschließlich bei den Eigentümern der durch diesen Weg erschlossenen Wohnhäuser gegeben. Im konkreten Fall reduziert sich der potenzielle Käuferkreis auf den jeweiligen Eigentümer der Doppelhaushälfte auf Flurstück 2256/212, Heideblick 7b, 01099 Dresden (Parallelverfahren, Az.: 525 K 58/24), da alle übrigen Anlieger bereits Miteigentumsanteile an dem Privatweg besitzen.

Daraus folgt, dass die Verkehrsfähigkeit des Bewertungsobjektes erheblich eingeschränkt ist und der Marktwert nicht durch eine allgemeine Marktgängigkeit, sondern allein durch die besondere Funktion des Objektes im Verhältnis zu den angrenzenden Hauptgrundstücken geprägt wird. Der

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 195/24	Heideblick (ohne Hausnr.), 01099 Dresden Gemarkung Dr.-Neustadt, 1/10 MEA an Flst. 2256/214 (128 m ²)



Wert bemisst sich mithin nach der spezifischen Bedeutung des Miteigentumsanteils für den einzigen potenziellen Nachfrager, während eine eigenständige Verwertbarkeit ausgeschlossen ist.

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

Bei den Auswertungen von Kaufverträgen über Arrondierungsflächen ist nach Einschätzung mehrerer Gutachterausschüsse zu erkennen gewesen, dass die gezahlten Preise oft große Abweichungen und Preisspannen in Bezug auf die zugehörigen Bodenwerte ergeben. Die gezahlten Preise sind in hohem Maße vom Nutzen des Flächenerwerbs für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke abhängig. Bei der Eingruppierung der Arrondierungsflächen nach der möglichen Verwendung ergibt



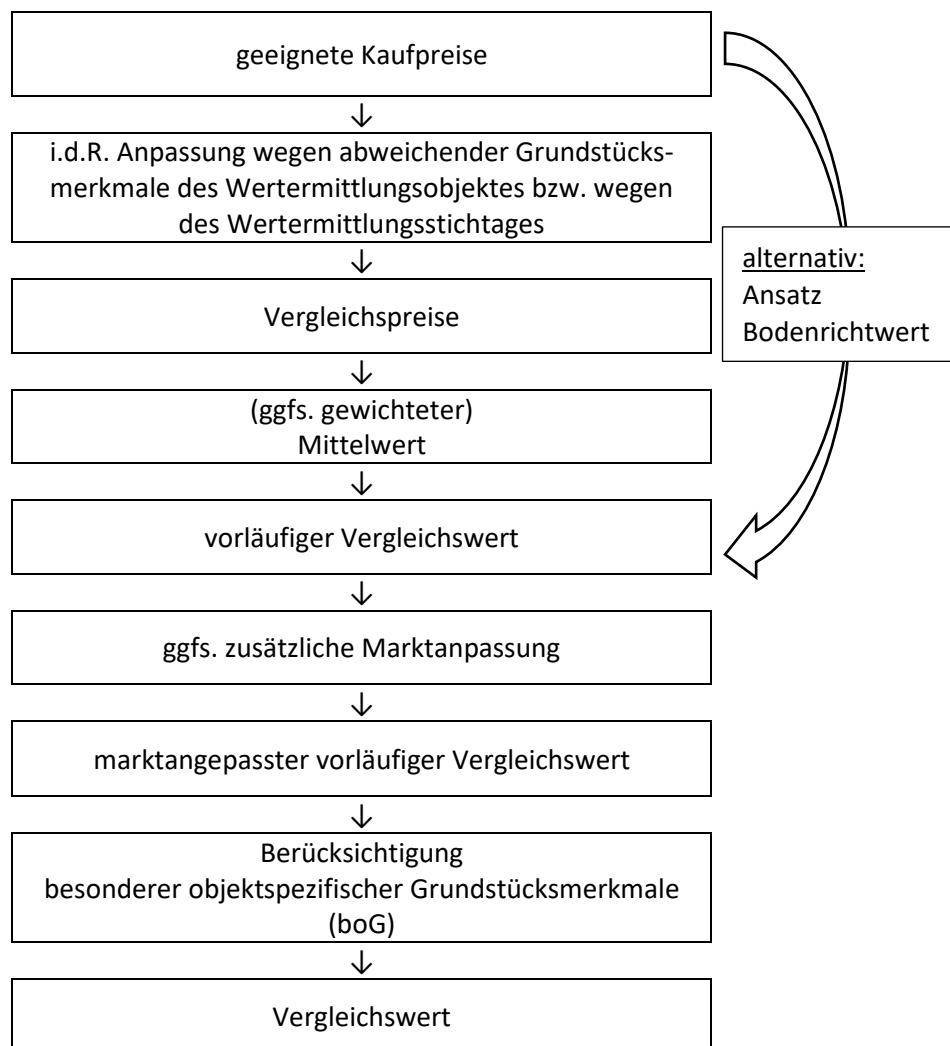
sich nach deren Auswertungen jedoch eine signifikante Preisrelation zwischen dem Wert der Arrondierungsflächen und dem maßgeblichen Bodenrichtwert. Aus diesem Grund soll hier der Verkehrswert aus dem Bodenwert abgeleitet werden. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

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; nach § 40 (2) ImmoWertV 2021 kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.



7.2 Maßgeblicher Bodenrichtwert

Wie ich bereits erwähnt habe, hat sich nach Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse eine signifikante Abhängigkeit zwischen dem Wert der Arrondierungsflächen und dem maßgeblichen Bodenrichtwert ergeben. Aus diesem Grund der maßgebliche Bodenrichtwert für die Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden.

Bodenrichtwert veröffentlicht von:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
maßgeblicher Bodenrichtwert [€/m²]:	410
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	
Bodenrichtwertzone:	1280
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnen
Ergänzende Art der Nutzung:	Einfamilienhaus (EFH)
Bauweise:	Reihenhaus
Vollgeschosse:	II
Fläche:	250 m²
Bodenrichtwertstichtag:	1.1.2024

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 195/24	Heideblick (ohne Hausnr.), 01099 Dresden Gemarkung Dr.-Neustadt, 1/10 MEA an Flst. 2256/214 (128 m²)



7.3 Bodenwertermittlung

				Erläuterung
Bodenrichtwert			410 €/m ²	
Merkmal	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück		
Stichtag	01.01.2024	11.06.2025	x 1,00	siehe <u>Stich- tagsanpassung</u> unten
Entwicklungszu- stand	baureifes Land	sonstige Fläche (Arrondierungs- fläche)	x 0,37	siehe <u>Zustandsanpas- sung</u> unten
angepasster maßgeblicher Bodenrichtwert			= 152 €/m ²	
Grundstücksfläche			x 128 m ²	
Bodenwert			= 19.456 €	
Miteigentumsanteil			x 1/10	
anteiliger Bodenwert			= 1.946 €	

Stichtagsanpassung

Für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern zeigen die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden im Berichtszeitraum Anfang 2024 bis zum 11.06.2025 ein schwankendes, insgesamt jedoch stabiles Preisniveau. Im 1. Halbjahr 2024 lag der Medianpreis bei rund 310 €/m² (Spanne: 135–810 €/m²), im 2. Halbjahr 2024 sank dieser Wert um etwa 25 % auf rund 255 €/m² (Spanne: 110–455 €/m²). Im 1. Halbjahr 2025 stiegen die Preise wieder an und erreichten mit rund 320 €/m² (Spanne: 130–695 €/m²) nahezu das Niveau des 1. Halbjahres 2024. Damit zeigt sich über den Gesamtzeitraum kein nachhaltiger Auf- oder Abwärtstrend, sondern vielmehr eine Seitwärtsbewegung mit temporären Ausschlägen. Der Gutachterausschuss betont in diesem Zusammenhang, dass aufgrund der geringen Zahl an auswertbaren Kaufverträgen sowie der stark differierenden Grundstücksgrößen und Lagen aus den vorliegenden Daten keine gesicherten allgemeinen Preistendenzen abgeleitet werden können (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden, Grundstücksmarktbericht – Halbjahresbericht zum 01.07.2025).

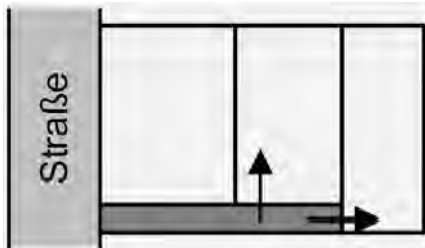
Zustandsanpassung

Bei den Auswertungen von Kaufverträgen über Arrondierungsflächen ist nach übereinstimmender Meinung mehrerer Gutachterausschüsse zu erkennen gewesen, dass die gezahlten Preise oft zwar große Abweichungen und Preisspannen in Bezug auf die zugehörigen Bodenwerte ergeben, die gezahlten Preise aber in hohem Maße vom Nutzen des Flächenerwerbs für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke abhängig sind. Bei der Eingruppierung der Arrondierungsflächen nach der möglichen Verwendung ergibt sich nach den Auswertungen jedoch eine signifikante Preisrelation zwischen dem Wert der Arrondierungsflächen und dem maßgeblichen Bodenrichtwert.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 195/24	Heideblick (ohne Hausnr.), 01099 Dresden Gemarkung Dr.-Neustadt, 1/10 MEA an Flst. 2256/214 (128 m ²)

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden wurden keine Auswertungen zu der Abhängigkeit des Kaufpreises von der Art der unselbständigen Teilfläche (Arrondierungsfläche) veröffentlicht. Derartige Auswertungen liegen aber von den Gutachterausschüssen der Städte Chemnitz und Leipzig vor.

Die folgende Tabelle zeigt diese Preisrelation in Abhängigkeit der Art der unselbständigen Teilfläche (Arrondierungsfläche).

Art der unselbständigen Teilfläche	Beispiel für die Art der unselbständigen Teilfläche	Gutachterausschuss	Ø Kaufpreis in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert (Spanne)
Private Erschließungsfläche (Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird)		Chemnitz (Marktbericht 1.1.2025)	48%
		Leipzig (Marktbericht 1.1.2025)	54% (20% bis 87%)

Die Kaufpreise der zuvor genannten unselbständigen Teilflächen lagen nach den Auswertungen des Gutachterausschusses im Mittel bei 48% bis 54% des maßgeblichen Bodenrichtwertes. Die Spanne reichte von 20% bis 87% des Bodenrichtwertes (insofern eine Spanne angegeben war).

Die Höhe des Kaufpreises als Prozentsatz vom maßgeblichen Bodenrichtwert ist u.a. abhängig

- vom individuellen Nutzen für den jeweiligen Eigentümer des angrenzenden Grundstückes (Anrainer),
- von der Größe der unselbständigen Teilfläche (für kleine Flächen wird in der Regel mehr bezahlt als für große Flächen),
- der sonstigen Beschaffenheitsmerkmale der Teilfläche (Zuschnitt, Topografie etc.),
- von der Höhe des maßgeblichen Bodenrichtwertes (je höher das Bodenrichtwertniveau, desto niedriger der Kaufpreis).



Die prozentuale Abhängigkeit vom maßgeblichen Bodenrichtwert soll nach dem folgenden Schema geschätzt werden, wobei ich als oberen bzw. unteren Spannenwert den vom Gutachterausschuss der Stadt Leipzig ermittelten Spannenbereich (20% bis 87%) zu Grunde lege.

Ableitung der Wertabhängigkeit vom maßgeblichen Bodenrichtwert													
Einflussgröße		Ausprägung										Gewicht	Wert
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Nutzen für den Anrainer		gering	X							groß		0,50	1
Fläche		groß					X			klein		0,10	5
Topografie/Zuschnitt		ungünstig							X	günstig		0,10	7
Höhe Bodenrichtwert		hoch	X							niedrig		0,30	2
		Min ²			Max ³			Δ					
		20%			87%			67%-P.					

Die Wertabhängigkeit errechnet sich nach den obigen Annahmen wie folgt:

$$\text{Prozentsatz} = 20\% + \left(67\% \times \frac{(0,50 \times 1 + 0,10 \times 5 + 0,10 \times 7 + 0,30 \times 2)}{9} \right)$$

$$\text{Prozentsatz} = \text{rd. } 37\% \text{ (entspricht einem Faktor von 0,37)}$$

7.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert entspricht in diesem Fall dem ermittelten Bodenwert.

vorläufiger Vergleichswert = Bodenwert

vorläufiger Vergleichswert = 1.946 €

7.5 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert, weil die zeitliche Differenz zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag bereits berücksichtigt wurde.

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 1.946 €

² Mindestwert in % des maßgeblichen Bodenrichtwertes (= unterer Spannenwert)

³ Maximalwert in % des maßgeblichen Bodenrichtwertes (= oberer Spannenwert)



7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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.

Berücksichtigung von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Zu den gesondert zu berücksichtigenden baulichen Außenanlagen zählen:

- Befestigung der Wegefläche mit Betonsteinpflaster

Die Wegebefestigung berücksichtige ich mit einem Zuschlag von 100 €/m². Bei einer ideellen Grundstücksfläche von 12,8 m² des 1/10 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück 2256/214 mit 128 m² beträgt der Anteil der gesondert zu berücksichtigen baulichen Außenanlagen:

$$\text{Zuschlag Wegebefestigung} = 12,8 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 1.280 \text{ €}$$

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	+1.280 €
Summe	+1.280 €



7.7 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = marktangepasster vorläufiger Vergleichswert $\pm$ boG

Vergleichswert = 1.946 € + 1.280 €

Vergleichswert = 3.226 €



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 = 3.226 € ≈ 3.000 €

Den Verkehrswert des 1/10 Miteigentumsanteils ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Grundbuchamt	Dresden		
Grundbuch von	Dresden-Neustadt		
Blatt	15899		
am Grundstück Gemarkung	Neustadt		
Flurstück	2256/214	mit	128 m²
mit der Anschrift	Heideblick (ohne Hausnr.)		
	01099 Dresden		
Wertermittlungstichtag	11.06.2025		
Qualitätstichtag	11.06.2025		
habe ich ermittelt mit rd.	3.000 €		



8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

8.2.1 Abt. II/1 (Geh- und Fahrrecht)

Inhalt

Nach der Bewilligung vom 22.05.2009 (URNr. 1157/2009) besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Dresden. Das Geh- und Fahrrecht für die Stadt/Gemeinde wird im Zusammenhang mit der Entstehung eines Wohngebietes eingetragen, wenn die Wegeflächen Privatwege bleiben sollen, die Erschließung im baurechtlichen Sinne aber gesichert werden muss, weil die gesicherte Erschließung Voraussetzung für eine bauliche Nutzung ist.

Wertauswirkung

Die Eintragung des Geh- und Fahrtrechtes zugunsten der Landeshauptstadt Dresden führt im vorliegenden Fall zu keiner wertmindernden Auswirkung. Das Flurstück 2256/214 stellt bereits eine private Wegefläche dar, sodass eine anderweitige Nutzung, die durch das Recht eingeschränkt werden könnte, nicht in Betracht kommt. Eine faktische Beeinträchtigung ist damit ausgeschlossen; der Verkehrswert bleibt unverändert.

8.2.2 Abt. II/2 (Geh-, Fahrt- und Fernwärmeleitungsrecht)

Inhalt

Nach der Bewilligung vom 01.07.2009 (URNr. 1476/2009) besteht zugunsten der DREWAG ein Geh- und Fahrrecht sowie das Recht, in einem Grundstücksstreifen (Schutzstreifen) eine Fernwärmeleitung herzustellen und zu unterhalten. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist zur Duldung der Leitung verpflichtet, er hat den betroffenen Grundbesitz von Ablagerungen freizuhalten.

Wertauswirkung

Das zugunsten der DREWAG Stadtwerke Dresden bestehende Geh- und Fahrrecht sowie das Recht zur Herstellung und Unterhaltung einer Fernwärmeleitung auf einem Grundstücksstreifen stellt eine typische, in Wohngebieten regelmäßig vorkommende Dienstbarkeit dar. Der Schutzstreifen beschränkt die Nutzung des Grundstückes nicht über die bereits vorhandene Zweckbestimmung als Privatweg hinaus. Eine anderweitige bauliche oder wirtschaftliche Nutzung ist auf dem Flurstück 2256/214 ohnehin nicht vorgesehen. Die Leitung verläuft im Bereich der Wegefläche und beeinträchtigt die bestehende Nutzung nicht. Da somit keine faktische Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit entsteht und die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks unverändert bleibt, führt die Eintragung zu keiner Minderung des Verkehrswertes.



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.

Ich habe keine Gegenstände vorgefunden, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen.

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
- Altlastenankunft 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



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 vom Privatweg Flurstück 2256/93 auf die private Wegefläche Flurstück 2256/214



Luftbild

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 195/24

Wertermittlungsobjekt:

Heideblick (ohne Hausnr.), 01099 Dresden
Gemarkung Dr.-Neustadt, 1/10 MEA an Flst. 2256/214 (128 m²)