



Pkw-Stellplatz im Bereich „Heideblick“ in 01099 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

Aktenzeichen:
525 K 59/24

Grundbuchamt: Dresden
Grundbuch von: Dresden-Neustadt

Blatt: 15899
Gemarkung: Neustadt

Flurstück: 2256/102
Größe: 12 m²

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

Miteigentumsanteil:
-

Objektart:
Pkw-Stellplatz

Wertermittlungstichtag: 11.06.2025
Qualitätsstichtag: 11.06.2025

Baujahr: 2010
San./Mod.: -

Wohnfläche:
-

Gewerbliche Mietfläche:
-

Vermietungsstand:
vermutlich eigen genutzt

Aktuelle Nettokaltmiete:
-

Objektzustand:
normal

Energieausweis:
nicht relevant

Baulasten:
nein

Altlasten:
nein

Sanierungsgebiet:
nein

Denkmalschutz:
nein

Sonstiges:
- es liegt keine rechtlich gesicherte Erschließung vor

Vorgefundenen Gegenstände:

-

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

8.500 €



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	13
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	18
3.1	Bauliche Anlagen	18
3.2	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
4.	Versicherungen	19
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	19
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
7.	Vergleichswert	21
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	21
7.2	Kaufpreisauskunft	22
7.3	Vorläufiger Vergleichswert	22
7.4	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	25
7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	25
7.6	Vergleichswert	25
8.	Verkehrswert	26
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	26
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	26
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	27
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	27
11.	Ergänzende Anlagen	27
12.	Quellenangaben, Literaturverzeichnis	28



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 59/24

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: Stellplatzgrundstück (Außenstellplatz) im Bereich der Reihenhaus- und Doppelhausanlage „Heideblick“ in Dresden-Neustadt), es liegt keine rechtlich gesicherte Erschließung vor

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

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Dresden
Grundbuch von Dresden-Neustadt
Grundbuchblatt 15899

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 2 Flurstück 2256/102 (Gebäude- und Freifläche) mit 12 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 der Stellplatz 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 2256/102 bestand ungehinderter Zutritt (Stellplatzgrundstück seitlich an einer Privatstraße).
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 (Bevolligung Abt. II/1 zu BV-Nr. 3) - URNr. 1476/2009 (Bevolligung 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 59/24	Heideblick (ohne Hausnr.), 01099 Dresden Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/102 (12 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

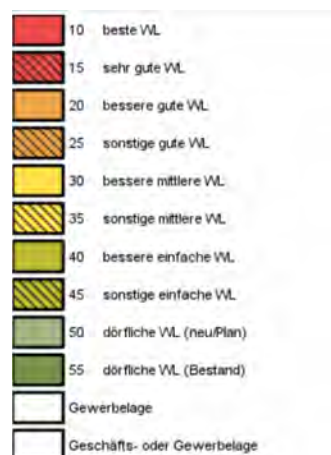
blau = einfache Wohnlage
gelb = mittlere Wohnlage
rot = gute Wohnlage



Einstufung nach Wohnlagekarte des Gutachterausschusses für die Umgebungsbebauung

Lagequalität 30
(bessere mittlere Wohnlage)

Auszug aus der Wohnlagekarte des Gutachterausschusses



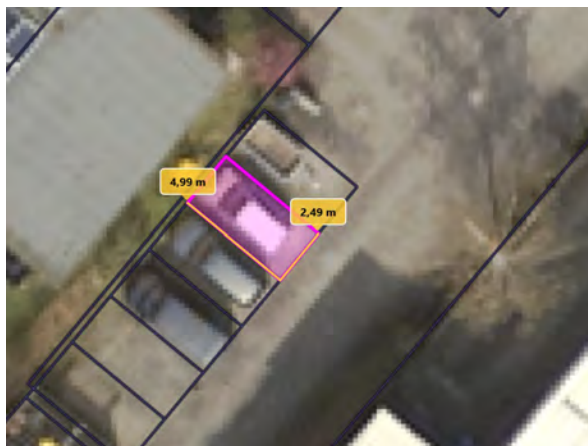
Geschäftslage: nicht relevant

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:	Im unmittelbaren Umfeld befinden sich kaum Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Die an den bewertungsgegenständlichen Stellplatz angrenzenden Stellplätze gehören den Eigentümern der benachbarten Reihen- und Doppelhausanlage.	

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

Straßenfront:	-
Grundstücksbreite:	ca. 2,5 m
Grundstückstiefe:	ca. 5,0 m

Lageplan des Stellplatzgrundstückes mit Maßangaben





Grundstücksform:	rechteckig → siehe Anlage (Liegenschaftskarte)
Grundstücksgröße:	12 m ² → siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)
Bodenbeschaffenheit:	-

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse und Baugrund

Straßenanschluss:	Das Grundstück Flurstück 2256/102 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 2256/93	Privatweg
Straßenausbau:	-	
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:

lfd. Nr. 4 zu BV-Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerungs-, AZ.: 525 K 197/24); eingetragen am 22.11.2024.

lfd. Nr. 7 zu BV-Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerungs-, AZ.: 525 K 59/24); 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. 4, 7: 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 als Stellplatz eigen genutzt (zwischen den Eigentümern des Stellplatzgrundstückes und des mit der Doppelhaushälfte Heideblick 7b, 01099 Dresden bebauten Grundstückes - Parallelverfahren unter dem Az.: 525 K 58/24 - besteht Identität).

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.~~

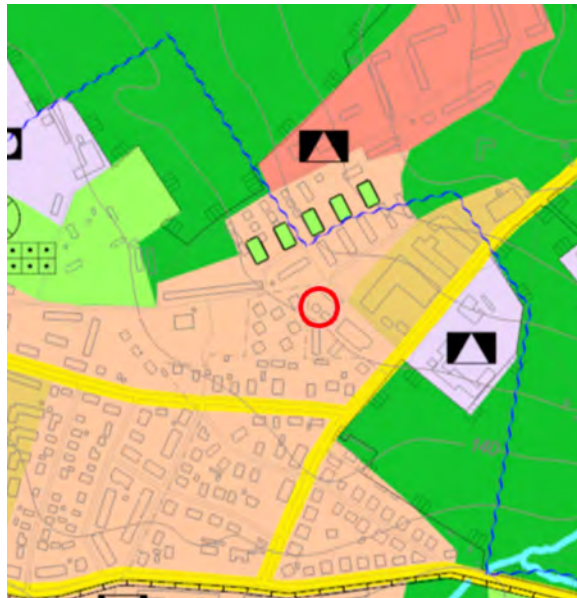
Ausweisung im
Flächennutzungsplan:

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.~~

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 59/24

Wertermittlungsobjekt:

Heideblick (ohne Hausnr.), 01099 Dresden
Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/102 (12 m²)

Seite
- 14 -



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 2256/102 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

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 Stellplatzfläche mit Betonsteinpflaster; die Stellplatzflächen sind durch dunkle Betonpflastersteine markiert |
| 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

Der Stellplatz liegt in einer nordöstlichen Stadtrandlage Dresdens (mittlere bis „bessere mittlere“ Wohnlage laut städtischen Karten), in einem überwiegend wohngeprägten Umfeld aus Reihen- und Doppelhäusern, westlich angrenzend auch Mehrfamilienhäusern. Prägend für die Mikrolage ist der knappe Stellplatzraum im öffentlichen Straßenraum. Das stützt grundsätzlich eine solide, nachbarschaftsgetriebene Nachfrage nach privaten Stellflächen – insbesondere durch Anrainer, die kurzen Weg und sichere Verfügbarkeit priorisieren.

Der Teilmarkt Außenstellplätze im Weiterverkauf zeigt in Dresden 2024 mit Wohnungseigentum gehandelt eine Bandbreite von 2.500 bis 15.000 € bei einem Median von 6.250 € (2023: Median 7.000 €). Einzelverkäufe (losgelöst von Wohnungseigentum) traten 2024 vereinzelt auf (3 Fälle, 2.500 bis 15.000 €, ohne Medianangabe). Tiefgaragen- und Garagenpreise liegen im Weiterverkauf darüber bzw. mit breiterer Streuung, sind für den vorliegenden Außenstellplatz aber nur Referenzrahmen.

Für den konkreten Standort spricht die knappe Angebotssituation im öffentlichen Straßenraum, was die lokale Zahlungsbereitschaft im Anrainerkreis stützt. Da die faktische Nachfrage voraussichtlich überwiegend von Anrainern kommt, die über Bruchteilseigentum am Privatweg (Flst. 2256/93) bereits gesicherte Wege-/Zufahrtsrechte besitzen, ist die fehlende direkte öffentliche Erschließung im Marktgeschehen dieses Nachfragesegments in der Regel unbeachtlich. Wertdämpfungen, die sich ansonsten aus fehlender gesicherter Erschließung ergeben könnten, treten hier typischerweise nicht in Erscheinung, solange die Nutzung im Kreis der Anrainer verbleibt.

In Summe ist für den vorliegenden Außenstellplatz – bei anrainerbezogener Nachfrage und der beschriebenen Parksituation – ein Niveau im mittleren bis oberen Bereich der Dresdner Weiterverkaufsspannen für Außenstellplätze plausibel. Ein Abschlag speziell wegen der Erschließung erscheint im Anrainerhandel nicht angezeigt. Bei einem Verkauf außerhalb des Miteigentümerkreises kann die Thematik jedoch wieder bewertungsrelevant werden.



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

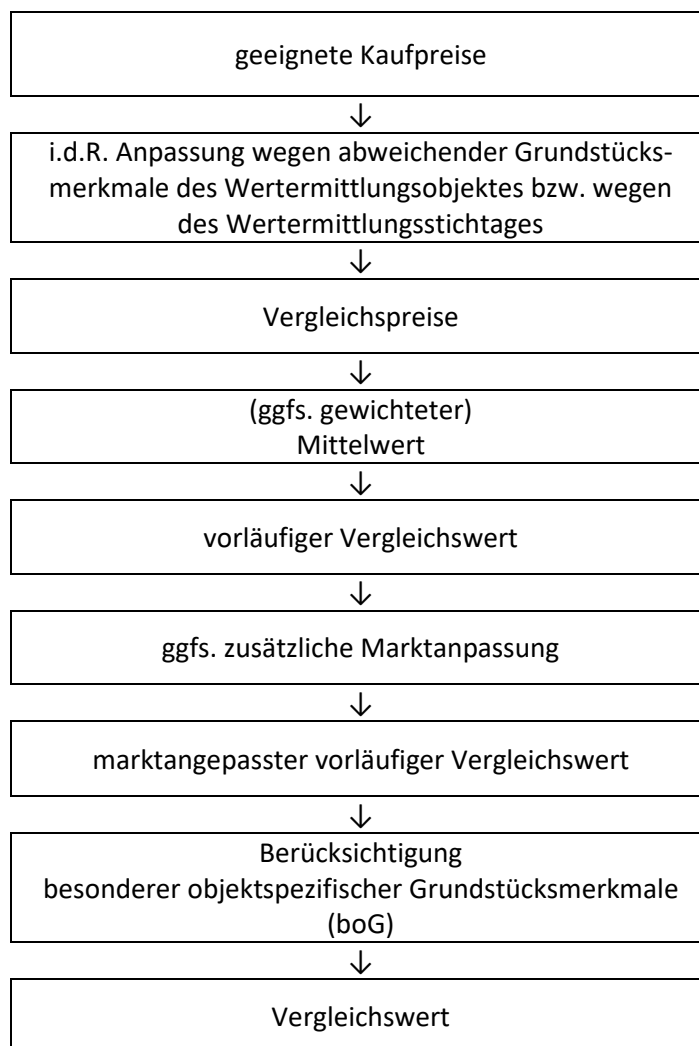
Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Für die Vergleichswertermittlung soll die Auswertung des Gutachterausschusses zu Außenstellplätzen herangezogen werden, die als Sondernutzungsrecht oder Teileigentum zusammen mit Wohnungseigentum bzw. als Einzelverkauf veräußert wurden.

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 Kaufpreisauskunft

Nach Angaben im Grundstücksmarktbericht Dresden 1.1.2025 wurden Pkw-Außenstellplätze als Teileigentum oder Sondernutzungsrecht in Zusammenhang mit Wohnungseigentum im Jahr 2024 zu Kaufpreisen von 2.500 bis 15.000 € (Median 6.250 €) je Stellplatz gehandelt.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Dresden, 1.1.2025 (S. 57)

Auswertung für gesamtes Stadtgebiet						
Teilmarkt	Nutzung	Verkauf	2023		2024	
			Anzahl	Kaufpreis pro Stellplatz [€]	Anzahl	Kaufpreis pro Stellplatz [€]
				Min - Max Median (σ)		Min - Max Median (σ)
Pkw-Stellplatz als Teileigentum oder Sondernutzungsrecht	Tiefgarage	zusammen mit Wohnungseigentum	109	2.000 - 30.000 10.000 (9.560)	108	2.500 - 25.000 10.000 (11.370)
		Einzelverkauf	14	2.400 - 22.500 7.500 (12.090)	21	1.700 - 28.000 10.500 (11.980)
	Garage	zusammen mit Wohnungseigentum	3	5.000 - 12.500	3	10.000 - 20.000
		Einzelverkauf	2	k. A.	4	5.000 - 29.000 8.000 (12.500)
	Carport	zusammen mit Wohnungseigentum	7	5.000 - 15.000 9.000 (9.570)	1	k. A.
		Einzelverkauf	0	—	0	—
	Außenstellplatz	zusammen mit Wohnungseigentum	45	2.500 - 18.000 7.000 (7.420)	36	2.500 - 15.000 6.250 (7.010)
		Einzelverkauf	0	—	3	2.500 - 15.000

7.3 Vorläufiger Vergleichswert

Für Außenstellplätze im Weiterverkauf wurden im Grundstücksmarktbericht Dresden 2025 für das Jahr 2024 insgesamt 36 Kauffälle ausgewertet. Die Kaufpreise bewegten sich in einer Spanne von 2.500 € bis 15.000 €, bei einem Median von 6.250 €. Damit lag der Zentralwert deutlich unterhalb des rechnerischen Mittelwertes aus dem unteren und oberen Spannenwert ($[(2.500 \text{ €} + 15.000 \text{ €}) / 2] = 8.750 \text{ €}$). Bereits daraus wird erkennbar, dass die Kaufpreise am oberen Rand der Spanne Ausreißercharakter besitzen, da sie die Gesamtdatenlage nach oben verzerren, während sich die Mehrzahl der Kauffälle deutlich unterhalb dieses Maximalwertes abspielte.

Auch der Rückblick auf das Vorjahr bestätigt dieses Bild: 2023 lag der Median bei 7.000 €, die Oberkante der Spanne jedoch bei 18.000 €. Damit wiederholt sich das Muster einer deutlich überhöhten Obergrenze gegenüber der zentralen Tendenz, was belegt, dass die Oberwerte durch Einzelfallkonstellationen geprägt sind (z. B. besondere Lagen, gebündelte Verkäufe oder Sondernutzungen), jedoch nicht als marktübliche Vergleichswerte herangezogen werden können.



Zur Ableitung einer realistischen Vergleichsbandbreite wurde deshalb ein robuster oberer Spannenwert von 10.000 € je Außenstellplatz festgelegt. Dieses Niveau liegt oberhalb des Medianwertes und bildet das obere, noch marktübliche Drittel der Preisverteilung ab, ohne Ausreißer zu übernehmen. Die Herleitung verdeutlicht: Median – unterer Spannenwert = 3.750 €, und Median + 3.750 € = 10.000 €. Damit ergibt sich ein symmetrischer Korridor um den Median, der zugleich die realistische Marktsituation abbildet.

Fazit: Für die weitere Bewertung ist demnach von einer wertrelevanten Kaufpreisbandbreite im Weiterverkauf von 2.500 € bis 10.000 € je Außenstellplatz bei einem Median von 6.250 € auszugehen.

Die Kaufpreishöhe des Stellplatzes wird im Wesentlichen durch

- die Wohnlagequalität,
- Stellplatzangebot im Umfeld,
- die Handelsform (selbständig veräußerbar oder als Sondernutzungsrecht SNR fest mit dem Wohnungseigentum verbunden)

bestimmt.

Zur Einordnung in die jeweilige Punktekategorie (0 bis 9):

Lage im Stadtgebiet / Wohnlagequalität

- Außenstellplätze in guten oder besseren mittleren Wohnlagen erzielen in Dresden höhere Werte als in einfachen Lagen.
- Der Stellplatz liegt in einer besseren mittleren Wohnlage (Gutachterausschuss: „Lagequalität 30“).

Schlussfolgerung: Die Wohnlagequalität gibt zugleich einen Indikator für das Einkommens- und Budgetniveau der Bewohner. Bewohner solcher Lagen verfügen typischerweise über eine höhere Zahlungsbereitschaft für Stellplätze, da Kfz-Haltung verbreiteter und die Bereitschaft, für Komfort und Verfügbarkeit zu zahlen, größer ist. Damit steigt die Wahrscheinlichkeit, dass Kaufpreise im mittleren bis oberen Bereich der Weiterverkaufsspannen realisiert werden können.

Nachfrageimpuls durch örtliche Stellplatzsituation

- Im Umfeld bestehen kaum öffentliche Stellplatzmöglichkeiten.
- Das führt zu einer soliden, anrainergetriebenen Nachfrage.

Schlussfolgerung: Diese Knappheit verstärkt die bereits aus der Wohnlage ableitbare Zahlungsbereitschaft, weil Bewohner mit höherem Budget zugleich weniger flexibel sind, was Stellplatzsuche im öffentlichen Straßenraum betrifft.

Handelsform

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor für die Kaufpreise von Stellplätzen ist deren Handelsform. In der Praxis treten unterschiedliche rechtliche Ausgestaltungen auf, die den Marktwert in teils erheblichem Maße beeinflussen:

- Selbständig veräußerbare Stellplätze als Teileigentum oder als eigenständige Grundstücke sind rechtlich vollständig abtrennbar und damit eigenständig handelbar. Sie verfügen über eine höhere Verkehrsfähigkeit und lassen sich – insbesondere in nachfragestarken Lagen – auch an Dritte außerhalb der unmittelbaren Nachbarschaft veräußern. Entsprechend erzielen sie tendenziell höhere Preise, da der Käuferkreis breiter ist.
- Sondernutzungsrechte (SNR), die untrennbar mit Wohnungseigentum verbunden sind, stellen keine eigenständigen Verkehrseinheiten dar, sondern sind fest mit einer bestimmten Wohnung gekoppelt. Sie können nicht separat veräußert werden, sondern gehen immer zusammen mit der jeweiligen Wohnung auf den Erwerber über. Diese Bindung führt dazu, dass die Preisbildung für den Stellplatz in der Regel untergeordnet im Gesamtpaket „Wohnung + Stellplatz“ erfolgt. Einzelne Preisbestandteile für den Stellplatz lassen sich in der Markttransaktion häufig nur rechnerisch abgrenzen.

Für den hier vorliegenden Stellplatz handelt es sich um ein selbständig veräußerbare Grundstück, sodass die Handelsform für die Preisbildung günstig einzustufen ist. Im Unterschied zu untrennbaren Sondernutzungsrechten kann der Stellplatz eigenständig verkauft werden, wenngleich die faktische Nachfrage – bedingt durch die Erschließung über den gemeinschaftlich genutzten Privatweg – primär anrainerbezogen bleibt.

Ableitung des Vergleichswertes aus der vorliegenden Kaufpreisspanne													
Einflussgröße	Ausprägung										Gewicht	Wert	
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9			
Wohnqualität	einfach						X	sehr gut			0,35	6	
Stellplatzangebot im Umfeld	hoch							X	gering		0,50	7	
Handelsform	SNR							selbständig	X		0,15	9	
	Min ²			Max ³			Δ Max-Min						
	2.500 €			10.000 €			7.500 €						

Der vorläufige Vergleichswert errechnet sich nach den obigen Annahmen wie folgt:

$$\text{vorl. Vergleichswert} = 2.500 \text{ €} + \left(7.500 \text{ €} \times \frac{(0,35 \times 6 + 0,50 \times 7 + 0,15 \times 9)}{9} \right)$$

$$\text{vorl. Vergleichswert} = 8.292 \text{ €}$$

² unterer Spannenwert für den Kaufpreis gemäß Grundstücksmarktbericht

³ Maximalwert (= oberer Spannenwert)

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 59/24	Heideblick (ohne Hausnr.), 01099 Dresden Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/102 (12 m²)



7.4 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine Anpassung des vorläufigen Vergleichswertes wegen der Stichtagsdifferenz ist nicht erforderlich. Es ist festzustellen, dass im letzten Jahr keine signifikante Preisdynamik für Stellplätze erkennbar war.

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 8.292 €

7.5 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.

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

7.6 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = marktangepasster vorläufiger Vergleichswert $\pm$ boG

Vergleichswert = 8.292 € $\pm$ 0 €

Vergleichswert = 8.292 €



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 = 8.292 € ≈ 8.500 €

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Grundbuchamt	Dresden		
Grundbuch von	Dresden-Neustadt		
Blatt	15899		
am Grundstück Gemarkung	Neustadt		
Flurstück	2256/102	mit	12 m²
mit der Anschrift	Heideblick (ohne Hausnr.)		
	01099 Dresden		
Wertermittlungstichtag	11.06.2025		
Qualitätstichtag	11.06.2025		
habe ich ermittelt mit rd.	8.500 €		

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 vorgefundene 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

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 525 K 59/24	Heideblick (ohne Hausnr.), 01099 Dresden Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/102 (12 m²)



Blick vom Privatweg Flurstück 2256/93 auf das Stellplatzgrundstück Flurstück 2256/102



Luftbild

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 525 K 59/24

Wertermittlungsobjekt:

Heideblick (ohne Hausnr.), 01099 Dresden
Gemarkung Dresden-Neustadt, Flurstück 2256/102 (12 m²)