

**ANTONIUS Sachverständigen  
GmbH**

Bergsiedlung 20 a  
01108 Dresden



**Dipl.-Ing. Anne-Kathrin Borowski**

von der IHK Dresden öffentlich bestellte  
und vereidigte Sachverständige für  
die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr. 22008

# VERKEHRSWERTERMITTLUNG

*Amtsgericht:*

**Dresden**

*Beschluss:*

**522 K 464/14**

*Zweck:*

**Verkehrswertermittlung wegen Zwangsversteigerung  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**

*Objekt:*

**Grundbuch von Loschwitz Blatt 117, Flurstück 839b ,  
Amselsteg mit 8.010 m<sup>2</sup>  
- als Gartenland genutztes Grundstück -**

*Lage des Objektes:*

**nahe Amselsteg 8  
01326 Dresden**

*Qualitäts- und*

*Wertermittlungsstichtag:* **14.01.2022**

*Tag der Ortsbesichtigung:* **14.01.2022**

*Verkehrswert am Flst. 839b:* **304.000 €**



## Zusammenfassung

<b>Grundbuchamt:</b>	Dresden
<b>Gemarkung:</b>	Loschwitz
<b>GBBl.:</b>	117
<b>Flst. 839b:</b>	8.010 m <sup>2</sup>
<b>Anschrift:</b>	Amselsteg 01326 Dresden
<b>Objektart:</b>	mit Gartenlauben in Fremdeigentum bebautes Grundstück
<b>Baujahr:</b>	50er bis 80er Jahre
<b>Sanierung/Modernisierung:</b>	-
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	14.01.2022
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	14.01.2022
<b>Verkehrswert am Flst. 839b:</b>	<b>304.000 €</b>
<b>Art des Wertermittlungsverfahrens:</b>	Sachwertverfahren, Bodenwert nach Vergleichswerten, nach erzielter Pacht und nach Bodenrichtwerten
<b>Verwaltung:</b>	-
<b>Vermietungsstand:</b>	fast alle Parzellen sind verpachtet
<b>Zubehör:</b>	-
<b>Kurzbeschreibung:</b>	

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit Gartenlauben aus den 50er bis 80er Jahren bebautes Grundstück in Loschwitz. Es liegt eingeschlossen zwischen der Krügerstraße und der Straße Amselsteg. Es ist in 17 Gartenparzellen aufgeteilt. Die auf den Parzellen befindlichen Baulichkeiten befinden sich im Eigentum der Pächter.

Flurstück 839b verfügt selbst nur über einen Zugang vom Amselsteg (Fußweg). Das Grundstück verläuft hängig und ist begrünt.

**Hinweis: Das Gutachten wurde für die Veröffentlichung im Internet gekürzt und ist damit unvollständig.**

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundbuchinhalt	4
3	Mieter und Flächen	6
4	Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes	6
4.1	Erschließungszustand	8
4.2	Bebaubarkeit	8
4.3	Stellplätze	9
4.4	Denkmalschutz/Sanierungsgebiet	9
4.5	Altlasten/Baulasten	9
4.6	Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit	9
5	Beschreibung der baulichen Anlagen / des Grundstücks	9
5.1	Grundstück	9
6	Bewertung	11
6.1	Allgemeines	11
6.2	Bodenwertermittlung nach Bodenrichtwerten	13
6.3	Bodenwert nach Vergleichswerten	14
6.4	Bodenwert nach erzielter Pacht	16
7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
7.1	Vorkaufsrecht	17
7.2	Leitungsrecht	17
8	Verkehrswert	17

## 1 Allgemeine Angaben

**Auftraggeber** Amtsgericht Dresden  
- Zwangsversteigerung -

### Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- Herr xxx
- Rechtsanwältin Frau xxx
- Sachverständige: Frau Borowski

### Bearbeitungsgrundlagen:

- die durchgeführte Ortsbesichtigung am 14.01.2022
- Grundbuchauszug, Ausdruck vom 05.10.2016
- Auskünfte durch
  - Gutachterausschuss Dresden (Anlage 5)
  - Stadtplanungsamt (Anlage 4)
  - Baulastenverzeichnis (Anlage 7)
  - Altlastenkataster (Anlage 6)

## 2 Grundbuchinhalt

**Grundbuchamt Dresden**

**Grundbuch von Loschwitz**

**Blatt 117**

**Bestandsverzeichnis**

Ifd. Nr. 1: Flurstück 839b, Amselsteg, Verkehrsfläche, Erholungsfläche mit 8.010 m<sup>2</sup>

#### **Abt. I:**

- Ifd. Nr. 1a: xxxx, Berlin
- Miteigentum zu ½ -
- Nr. 1bl: xxxx, Dresden
- Miteigentum zu 1/20 -
- Nr. 1bl: xxx, Dresden
- Miteigentum zu 9/20 -

#### **Abt. II:**

1	1	Vorkaufsrecht gemäß § 20 Abs. 4 VermG für: a b c d e f g h i j k l m n o	resden; Dresden; den; 3, Dresden; Dresden; 937, Dresden; esden; resden; esden; ; al; 1934, Dresden; 36, Dresden; Dresden; Dresden;
		Bezug: aufgrund Ersuchen des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen der Landeshauptstadt Dresden vom 25.4.1995, AZ: Loschwitz Flst. 839 b 25-2.1d eingetragen am 14.8.1995.	
		Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 01.04.1998.	

Ifd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ: 528 K 464/14); eingetragen am 08.01.2016

**Abt. III:** lag nicht vor

### 3 Mieter und Flächen

Das Grundstück verfügt über 8.010 m<sup>2</sup>.

Es ist in 17 Gartenparzellen unterteilt und tlw. mit Gartenlauben in Fremdeigentum bebaut. Die Parzellen sind verpachtet.

### 4 Beschreibung des Grundstückes/Bewertungsobjektes

#### Lage, regional

Bundesland:	Sachsen
Regierungsbezirk:	Dresden
Stadt/Ort:	Dresden
Stadtteil:	Loschwitz
Einwohner:	ca. 540.000 <sup>1</sup>

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Landeshauptstadt von Sachsen, in Dresden.

Dresden mit einer Fläche von etwa 328 km<sup>2</sup> hat rund 560.000 Einwohner (Quelle: Kommunale Statistikstelle, Januar 2021). Laut städtischer Bevölkerungsprognose würde im Jahre 2030 die maximale Einwohnerzahl von 585.000 Einwohnern eintreten. Dresden ist ein bedeutender Standort von Industrie, Wissenschaft, Kultur und Tourismus. Der Anteil der Arbeitslosen lag in Dresden im Mai 2021 bei 6,4 Prozent und damit etwas über dem sächsischen Durchschnitt von 6,1 Prozent. Der Kaufkraftindex liegt in Dresden bei 91,1. Die Stadt ist in zehn Stadtbezirke und neun Ortschaften gegliedert.

Nach Ermittlungen des Institutes für Wirtschaftsförderung besitzt Dresden (nach Industrieinvestitionen, Patentanmeldungen, Gewerbeanmeldungen, Dienstleistungen, Kaufkraft) in Ostdeutschland eine herausragende Position. Der Kaufkraftindex liegt zz. nach GfK Ranking bei 91,3 (Deutschland = 100).

Die Industrie im Raum Dresden kann auf eine lange Tradition zurückblicken. Unter anderem durch die Tabak-, Nahrungs- und Genussmittelindustrie, welche seit den 1930er Jahren hier ansässig sind. Heute zählt die IHK Dresden über 4.000 Betriebe des verarbeitenden Gewerbes im Kammerbezirk Dresden.

Seit dem Jahr 2000 kann Dresden wieder Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Damit hat Dresden eine bessere Entwicklung als Sachsen insgesamt: Für den Freistaat wird laut Studie der Bertelsmann Stiftung durchschnittlich ein Bevölkerungsverlust von 10% prognostiziert.<sup>2</sup>

Weiterhin wird Dresden den sozial heterogenen Zentren der Wissensgesellschaft zugeordnet (Typ 2), deren Städte und Gemeinden ein sehr spezifisches Profil haben:

- große Zentren und Kommunen ihres Umlands mit sehr hohe Einwohnerdichte (1.530 Ew./km<sup>2</sup>) und ein großer Anteil an Einpersonenhaushalten (39,1 %)
- Gravitationsräume der Wissensgesellschaft
- Bevölkerungswachstum (durchschnittlich 6 %) durch sozioökonomische Sogeffekte
- hohe Kaufkraft und unterschiedliche Armut
- hoher Anteil an Hochqualifizierten am Arbeits- und Wohnort
- soziodemographisch heterogen.

---

<sup>1</sup> Statistik zur Bevölkerung der Landeshauptstadt (Stand 31.03.2015) URL:  
<http://www.dresden.de/de/02/06/bevoelkerung/Bevoelkerungsbestand.php>

<sup>2</sup> Bertelsmann Stiftung (2012) Wegweiser Kommune - Indikatoren des Politikfeldes "Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial" URL:  
<http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographietypen/Demographietypen.action#>

Dresden verfügt über ein modernes und gut ausgebautes Autobahn- und Bundesstraßennetz. Dresden weist direkte Anbindungen an die Autobahnen A 4 (Görlitz), A 13 (Berlin) und A 17 (Prag) sowie an die Bundesstraßen B 97 nach Norden, B 6 nach Osten und Westen, B 170 nach Süden, B 172 nach Südosten und B 173 nach Südwesten auf. Der Flughafen Dresden- Klotzsche ist rund 9 km vom Stadtzentrum entfernt. Als Haltepunkt im ICE-, IC- und EC-Schienennetz der Deutschen Bahn besteht eine gute Anbindung an alle Großstädte in Deutschland und einige europäische Staaten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil **Loschwitz**. Loschwitz liegt direkt an der Elbe (am nördlichen Ufer), östlich des Stadtzentrums. Es gehört zu den Dresdner Villenstadtteilen. Aufgrund der landschaftlichen Schönheit der Elbhänge und aufgrund von Attraktionen wie der Standseilbahn und der Schwebebahn (aber auch der Brücke „Blaues Wunder“) ist die Gegend auch für Besucher attraktiv. Die drei Elbschlösser gehören ebenfalls zum Stadtteil Loschwitz. Nach 1990 konnte ein großer Teil der historischen Gebäude in Loschwitz saniert werden.<sup>3</sup>

Verschiedene Immobilienmakleragenturen preisen Loschwitz (zusammen mit dem benachbarten „Weißen Hirsch“) als einen Stadtteil mit „hoher Wohnqualität“ – aber auch mit hohen Kauf- und Mietpreisen an.<sup>4</sup>

### **Charakteristika der Mikrolage:**

- offene Bebauung, viel Grün
- Umgebung: Ein- bis Zweifamilienhäuser, an der Straße Amselsteg auch Mehrfamilienhäuser
- ruhige Lage
- Stadtzentrum 7 km entfernt

### **Fern- und Nahverkehrsverbindungen:**

B 6	ca.	1 km
Bahnhof Dresden-Neustadt	ca.	6 km
Autobahnanschluss A17	ca.	12 km
Flughafen Dresden-Klotzsche	ca.	12 km

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Haltestellen des ÖPNV, Schulen, Ärzte) befinden sich zwar in der Umgebung, aber sind nicht unbedingt fußläufig erreichbar.

### **Beschaffenheit**

Das Grundstück verläuft abfallend nach Osten. Es ist eingeschlossen zwischen anderen bebauten Grundstücken an der Westseite und der Ostseite. Nördlich schließen sich weitere Kleingärten an.

Ein Weg führt von Westen (Krügerstraße) abfallend mit dem Geländeeverlauf nach Osten (Straße Amselsteg). Dieser Weg ist gepflastert.

Auf dem Grundstück befinden sich 17 mit unterschiedlichen Zäunen abgeteilte Gartenparzellen.

---

<sup>3</sup> für weitere Informationen zur Geschichte, siehe: <http://www.dresdner-stadtteile.de/Nordost/Loschwitz/loschwitz.html>

<sup>4</sup> Siehe z.B. Stadtteilvergleich von capital.de: <http://immobilien-kompass.capital.de/wohnen/dresden>

### **Störeinflüsse**

Laut der Lärmkartierung im Themenstadtplan Dresden ist die Amselsteg **nicht** mit Straßenverkehrslärm (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) belastet.

#### **4.1 Erschließungszustand**

Bei der Wertermittlung von Grundstücken muss unterschieden werden zwischen der Erschließung, d.h. dem Erschlossensein eines Grundstücks als tatsächliches Zustandsmerkmal und dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks.

Zur Erschließung eines Baugrundstücks gehören im Wesentlichen die Anschlüsse der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasserkanal etc.) und der Ausbau von Zuwegungen (straßenrechtliche Erschließung).

### **Straße**

Das Grundstück grenzt im Osten an die asphaltierte Straße Amselsteg an. Von hier führt ein schmaler Fußweg nach Westen zur Krügerstraße.

### **Vorh. Anschlüsse**

Wasser und Strom haben sich die Laubenbesitzer tlw. von den umgebenden Grundstücken auf ihre Parzelle gezogen

Abwasser: nur in der Straße Amselsteg anliegend

### **Beitrags – und abgabenrechtliche Situation**

Derzeit sind keine Erschließungsbeiträge offen, die im Gutachten Berücksichtigung finden müssen.

#### **4.2 Bebaubarkeit**

Das 8.010 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich innerhalb eines bebauten Ortsteils. Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes (Anlage 4) ist das Flurstück 839/b der Gemarkung Dresden-Loschwitz bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Außenbereich ist generell von Bebauung freizuhalten.

Das Grundstück liegt **nicht** innerhalb des Geltungsbereiches einer Sanierungs-, Entwicklungs- oder Stadtumbau- oder Umlegungsgebietes sowie Erhaltungssatzungsgebietes.

Laut Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden von 2020 stellt für das Flurstück Grün- und Freifläche sonstiger Garten. Mit dieser Darstellung hat die Stadt ihren Willen zum Ausdruck gebracht, diesen Bereich von einer dem Außenbereich wesensfremden Nutzung freizuhalten. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Eine Bebaubarkeit auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) ist somit nicht gegeben.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Bauplanungsrechtliche Beurteilung des Stadtplanungsamtes, Anlage 4

#### **4.3 Stellplätze**

Auf dem Grundstück sind derzeit keine Stellplätze eingerichtet, es ist ausschließlich als Gartenfläche genutzt.

#### **4.4 Denkmalschutz/Sanierungsgebiet**

-

#### **4.5 Altlasten/Baulasten**

Ein Auszug aus dem Altlastenkataster wurde vorgelegt (Anlage 6). Demnach ist das Grundstück nicht im Sächsischen Altlastenkataster verzeichnet.

Auch ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wurde vorgelegt. Auch im Baulastenverzeichnis finden sich keine Eintragungen (Anlage 7).

#### **4.6 Beurteilung der Lage/Nutzbarkeit**

##### **Lage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Bereich, der auf der Wohnlagekarte der Stadt Dresden als gute Wohnlage gekennzeichnet ist.

Da eine Bebauung wegen der Lage im Außenbereich nicht möglich ist, kann für die vorhandene Gartennutzung dennoch von einer attraktiven Lage ausgegangen werden.

##### **Nutzbarkeit**

Da auch im neuen Flächennutzungsplanentwurf keine Nutzungsänderung hin zu Wohnbau Land vorgesehen ist, vielmehr für das Flurstück „Flächen für Wald und Flurgehölze“ vorgesehen sind, muss weiterhin von einer Gartennutzung als Dauerkleingärten oder Nutzgärten ausgegangen werden.

### **5 Beschreibung der baulichen Anlagen / des Grundstücks**

#### **5.1 Grundstück**

Das Grundstück mit 8.010 m<sup>2</sup> recht groß. Es wurde bereits in den 50er bis 80er Jahren in Kleingärten aufgeteilt, so dass sich derzeit 17 Kleingartenparzellen auf dem Grundstück befinden. Es handelt sich dabei **nicht** um eine Kleingartensiedlung nach Bundeskleingartengesetz.

Die Parzellen sind über einen von Ost nach West über das Grundstück verlaufenden gepflasterten Weg zu erreichen.

Die aufstehenden Gartenlauben sind nach Auskunft des Eigentümers mit Baugenehmigung in den 50er bis 80er Jahren errichtet worden.

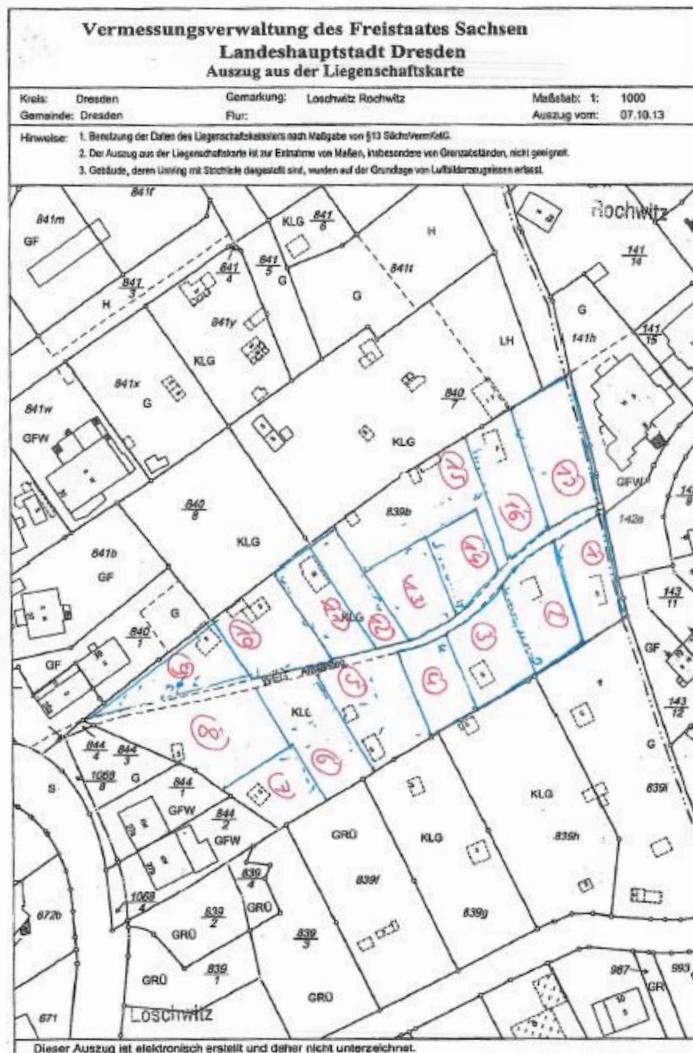
Es finden sich massiv errichtete Lauben (gemauert, verputzt, Pultdach) wie auch einfache Holzlauben auf dem Grundstück.

Eine einfache Holzlaube befindet sich u.a. auf Parzelle 15. Diese ist nach Angaben der am Ortstermin Beteiligten noch mit Müll (u.U. Sondermüll) gefüllt.

Die Außenanlagen sind begrünt, Fußwege wurden mit Gehwegplatten belegt oder gepflastert.

Versorgung: Strom- und Wasseranschlüsse nur über Nachbargrundstücke

Im Folgenden werden die Parzellen so weit beschrieben, wie eine Betrachtung vom Weg aus möglich war.



- Parzelle 1: Gartenlaube, Grünfläche
- Parzelle 2: massiv gemauert, verputzt, Pultdach, Terrasse, Ziergehölze, Weg, Maschendrahtzaun
- Parzelle 3: verputzte Laube, flach geneigtes Satteldach, Preolithschindeln, Klappläden; Maschendrahtzaun
- Parzelle 4: Ligusterhecke, Grundstück abfallend nach Osten und nach Norden
- Parzelle 5: Hecke, Grünfläche, Nadelgehölze, 2 Häuschen: Holz mit Satteldach
- Parzelle 6: leer, begrünt
- Parzelle 7: obere westliche Ecke, stark verfallene Holzhütte, abfallend nach Osten, Laubgehölze, Ziergehölze
- Parzelle 8: abfallend nach Osten, Kirschbaum, Wiese, Maschendrahtzaun
- Parzelle 9: altes Gartenhaus abgerissen, soll neu errichtet werden durch den Pächter
- Parzelle 10: gelbe Gartenlaube, Hainbuchenhecke
- Parzelle 11: gebogter Holzzaun, Gartenlaube
- Parzelle 12: Jägerzaun: Holzhütte mit Pultdach, Holztor
- Parzelle 13: hinter Parzelle 14 gelegen: eingeschossige Laube

- Parzelle 14: unbebaut  
Parzelle 15: altes Holzhäuschen, Holzeinfachfenster, Pultdach; stark einsturzgefährdet, Nadelgehölze. Spielplatz, Haselnuss  
Parzelle 16: Grünfläche, Ziergehölze, Beete, gepflasterter Weg, Treppe, Holzgartenlaube  
Parzelle 17: (nordöstliche Grundstücksecke): 576 m<sup>2</sup> groß, eingegrenzt mit altem Metallzaun, leicht abfallend nach Norden, unbebaut Laubgehölze, Nadelgehölze

Die Flächen wurden der übergebenen Pächterliste entnommen:

Parzelle 1	450	m <sup>2</sup>
Parzelle 2	450	m <sup>2</sup>
Parzelle 3	700	m <sup>2</sup>
Parzelle 4 (keine Angabe, geschätzt)	400	m <sup>2</sup>
Parzelle 5	400	m <sup>2</sup>
Parzelle 6	440	m <sup>2</sup>
Parzelle 7	490	m <sup>2</sup>
Parzelle 8	500	m <sup>2</sup>
Parzelle 9	330	m <sup>2</sup>
Parzelle 10	270	m <sup>2</sup>
Parzelle 11	300	m <sup>2</sup>
Parzelle 12	430	m <sup>2</sup>
Parzelle 13	280	m <sup>2</sup>
Parzelle 14	475	m <sup>2</sup>
Parzelle 15	576	m <sup>2</sup>
Parzelle 16	336	m <sup>2</sup>
Parzelle 17	576	m <sup>2</sup>
Summe:	7403	m <sup>2</sup>

Die derzeit erzielten Pachten liegen zwischen 0,61 €/m<sup>2</sup> und 0,80 €/m<sup>2</sup> und Jahr.

## 6 Bewertung

### 6.1 Allgemeines

Der Verkehrswert einer Immobilie ist als Ergebnis der Wertermittlung ein objektivierter Wertbegriff, der die allgemeine Wertschätzung des in der Privatnützigkeit des Eigentums begründeten gewöhnlichen Grundstücksmarktes widerspiegelt. Er ist der marktorientierte, von Angebot und Nachfrage bestimmte Tauschwert, welcher mit dem Preis als Ausdruck individueller Wertvorstellungen unter einer Berücksichtigung von allgemeinen Grundstücksmerkmalen von Käufer und Verkäufer nur selten identisch ist.

Der Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke ist nach den Bestimmungen der ImmoWertV 2021 § 6 von dem Wertermittlungsverfahren abzuleiten, welches grundsätzlich den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Einzelfall entspricht. Es stehen drei anerkannte normierte Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 2021) basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes durch Mittelung zeitnäher Kaufpreise aus einer ausreichenden Zahl hinreichend vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Dieses Verfahren, welches die Erfassung aller wertbedeutsamen Qualitätskomponenten bedingt (nämlich Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit, orts- und nutzungsspezifische Einschätzung der preiswirksamen Konjunkturfaktoren sowie objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktoren), führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Mit dem Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV 2021) wird die Wirtschaftlichkeit (Renditefähigkeit) eines Grundstückes beurteilt. Der Ertragswert eines bebauten Grundstückes ist die Summe der Barwerte aller bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwertes des Bodenwertes. Der Reinertrag eines Grundstückes ergibt sich aus dem marktüblichen Rohertrag, welcher um die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung notwendigen stichtagsbezogenen Aufwendungen reduziert wurde. Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des ermittelten Bodenwertes, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch ermittelten Liegenschaftszinssatzes ermittelt

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021) wird regelmäßig dann für die Wertermittlung eines bebauten Grundstückes angewandt, wenn die Eigennutzung des Grundstückes im Vordergrund steht und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potentielle Käufer des Grundstücks überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den durchschnittlichen Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. So ist der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen und der Außenablagen zu ermitteln und mit dem Bodenwert zu addieren. Als nächster Schritt erfolgt nun, mit einer Multiplikation des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der Außenanlagen sowie des Bodenwertes mit dem Sachwertfaktor die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes.

Da es sich um ein Grundstück handelt, auf welchem sich nur Lauben in Fremdeigentum befinden, wird der Bodenwert im Sachwertverfahren ermittelt. Dabei wird sowohl der Bodenwert nach Vergleichswerten als auch nach Bodenrichtwerten ermittelt. Zusätzlich wird eine Bodenwertermittlung aus der derzeitig erzielten Pacht vorgenommen.

## 6.2 Bodenwertermittlung nach Bodenrichtwerten

### Öffentlich-rechtliche Situation des Bewertungsobjektes

Entwicklungszustand: Lage im Außenbereich

Darstellung im Flächennutzungsplan: Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung Dauerklein-, Nutz- und sonstige Gärten

Bauplanungsrecht: für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Beitrags - und abgabenrechtliche Situation: keine Erschließungsbeiträge offen

Denkmalschutz: nein

Der **Bodenwert** ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es bieten sich zwei Möglichkeiten an: Der unmittelbare Preisvergleich durch Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke oder der mittelbare Preisvergleich auf der Grundlage von Bodenrichtwerten.

Ein **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu sog. Bodenrichtwertzonen zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen in den Zustandsmerkmalen und den allgemeinen Wertverhältnissen des zu bewertenden Grundstücks sind durch angemessene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Damit können insbesondere Unterschiede bezüglich der besonderen Lageverhältnisse, der Nutzbarkeit, der Grundstücksgröße, -form und -tiefe, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungs- und Entwicklungszustandes und der Umwelteinflüsse berücksichtigt werden.

Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Dresden (Stand 31.12.2020) weist **für die Umgebung** des Bewertungsobjektes in Loschwitz einen Wert von **500 €/m<sup>2</sup>** aus. Dieser Wert gilt für ein Richtwertgrundstück mit folgenden Eigenschaften:

- Wohnbebauung
- Nutzungsart: Einfamilienhaus
- Offene Bauweise
- II Vollgeschosse
- Grundstückstiefen 45 m
- Richtwertgrundstücksgröße 1.000 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwertzone 2090

Da das Bewertungsobjekt nur als Gartenland genutzt werden kann, muss zunächst der Bodenrichtwert für Gartenland betrachtet werden.

Im neuesten Grundstücksmarktbericht der Stadt Dresden 2021 werden auf S. 33 für Gartenland (Erholungsgarten ohne Bundeskleingartengesetz) zwischen 5,25 und 64,60 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Da es sich im vorliegenden Fall

- um eine ruhige Lage handelt,
  - die von einer sehr guten Wohnlage umgeben ist
  - bei der allerdings die Erschließung nur über einen Fußweg erfolgt
  - und die nicht über einen zentralen Wasser- und Abwasseranschluss verfügt
- wird ein Wert oberhalb des Mittelwertes in Höhe von 40,00 €/m<sup>2</sup> gewählt.

Der Bodenwert berechnet sich mithin zu:

$$40,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 8.010 \text{ m}^2 \quad = \quad 320.400 \text{ €}$$

**Bodenwert (nach Bodenrichtwerten):** **320.000 €**

### 6.3 Bodenwert nach Vergleichswerten

Beim Gutachterausschuss wurden geeignete Vergleichswerte für die Bewertung des Bodens angefragt. Dazu wurden die in Anlage 5 enthaltenen Vergleichskauffälle aus ähnlichen Lagen geliefert.

Dieser Auszug enthält nur Kauffälle von Grundstücken, die seit 2019 in Wachwitz, Bühlau oder Oberpoyritz gehandelt worden sind.

Es ergaben sich die folgenden 5 Vergleichskauffälle.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Kauf-datum	Grundstücksfläche	Bereinigte r Kaufpreis	€/m <sup>2</sup>
1	Wachwitz	Elbwiesenweg	06/21	1.850	39.500	21,35
2	Bühlau	Gnaschwitzer Straße	10/20	840	27.500	32,74
3	Bühlau	Nähe Ullersdorfer Str.	03/20	1.031	50.000	48,50
4	Oberpoyritz	Waldweg	09/19	585	17.000	29,06
5	Wachwitz	Loschwitzer Wiesenweg	02/19	1.480	39.000	26,35

Zunächst war zu prüfen, ob sich Abhängigkeiten hinsichtlich der **Grundstücksgröße** ergeben. Dies ist nicht offensichtlich der Fall. Allerdings ist das zu bewertende Grundstück deutlich größer als alle Vergleichskauffälle.

Es müssen aber **Lageunterschiede** hinsichtlich der Gemarkung untersucht werden.

Das Vergleichswertverfahren wird auf der Basis von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Die Erarbeitung dieser Daten erfolgte mittels multipler Regressionsanalyse. Es wird hier Bezug auf den Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Dresden vom 01.07.2005 und Folgejahre genommen.

Das Bewertungsobjekt stammt aus der Gemarkung Dresden-Loschwitz (Koeffizient 1,22). Die Vergleichsfälle stammen fast aus anderen Gemarkungen.

Es muss folgender Anpassungsfaktor angewandt werden:

Für Wachwitz: 1,22

Für Bühlau: 1,06

Für Oberpoyritz: 0,94

#### Koeffizient Bewertungsobjekt / Koeffizient Vergleichswertgrundstück

Beispiel: Umrechnungsfaktor Bühlau: 1,22/1,06 = 1,1509

Mit diesem Faktor sind die Ausgangswerte zu multiplizieren und in die letzte Spalte *kursiv* einzutragen.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Kauf-datum	Grundstücksfläche	Bereinigte r Kaufpreis	€/m <sup>2</sup>
1	Wachwitz	Elbwiesenweg	06/21	1.850	39.500	21,35
2	Bühlau	Gnaschwitzer Straße	10/20	840	27.500	37,68
3	Bühlau	Nähe Ullersdorfer Str.	03/20	1.031	50.000	55,81
4	Oberpoyritz	Waldweg	09/19	585	17.000	37,71
5	Wachwitz	Loschwitzer Wiesenweg	02/19	1.480	39.000	26,35

- **Konjunkturelle Weiterentwicklung**

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Stadt Dresden in den letzten Jahren stark gestiegen.

Ob dies auch auf Gartengrundstücke zutrifft, kann den Bodenrichtwertkarten der einzelnen Jahre entnommen werden.

Zum Stichtag 31.12.2020 kann der Bodenrichtwertkarte der Stadt Dresden folgende Darstellung entnommen werden:

Demnach betrug der Bodenwert für Gartenland im Schnitt 22,00 €, der Wert für Erwerbsgartenbau 7,50 €/m<sup>2</sup>.

In der davor gültigen Bodenrichtwertkarte vom 31.12.2018 fand sich folgende Darstellung:

Der Bodenrichtwert für Gartenland betrug im Schnitt 20,00 €. D.h., der Bodenrichtwert für Gartenland stieg innerhalb von 2 Jahren um 10 %.

Eine Anpassung um 10 % ist auf die Vergleichswerte von 2019 vorzunehmen. Auf die Werte aus 2020 ist ein Zuschlag von 5 % anzusetzen.

Mit diesem Faktor sind die Ausgangswerte zu multiplizieren und in die letzte Spalte *kursiv* einzutragen.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Kauf-datum	Grundstücl fläche	Bereinigte	€/m <sup>2</sup>
					Kaufpreis	
1	Wachwitz	Elbwiesenweg	06/21	1.850	39.500	21,35
2	Bühlau	Gnaschwitzer Straße	10/20	840	27.500	39,56
3	Bühlau	Nähe Ullersdorfer Str.	03/20	1.031	50.000	58,60
4	Oberpoyritz	Waldweg	09/19	585	17.000	41,48
5	Wachwitz	Loschwitzer Wiesenweg	02/19	1.480	39.000	28,98

Weitere Anpassungen ergeben sich nicht.

Deshalb kann nun die Berechnung des Arithmetischen Mittels erfolgen:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage	Kauf-datum	Grundstücl fläche	Bereinigte	€/m <sup>2</sup>
					Kaufpreis	
1	Wachwitz	Elbwiesenweg	06/21	1.850	39.500	21,35
2	Bühlau	Gnaschwitzer Straße	10/20	840	27.500	39,56
3	Bühlau	Nähe Ullersdorfer Str.	03/20	1.031	50.000	58,60
4	Oberpoyritz	Waldweg	09/19	585	17.000	41,48
5	Wachwitz	Loschwitzer Wiesenweg	02/19	1.480	39.000	28,98

Mittelwert	37,99
------------	-------

Es zeigt sich, dass für das Bewertungsobjekt von einem Bodenwert von **37,99 €/m<sup>2</sup>** ausgegangen werden muss.

Das Grundstück wird vom öffentlich gewidmeten Amselsteg von West nach Ost durchquert. Dieser Weg stellt somit eine Verkehrsfläche dar. Üblicherweise wird für Verkehrsflächen 10 % vom Bodenrichtwert der Umgebungsbebauung angesetzt. Da die Bodenrichtwerte der Umgebung zwischen 500 €/m<sup>2</sup> und 650 €/m<sup>2</sup> liegen ist es angemessen, den Vergleichswert auch zur Grundlage für die Bewertung des Weges zu machen.

Der Bodenwert berechnet sich mithin zu:

$$37,99 \text{ €/m}^2 \times 8.010 \text{ m}^2 = 304.300 \text{ €}$$

**Bodenwert (nach Vergleichswerten): 304.000 €/m<sup>2</sup>**

#### 6.4 Bodenwert nach erzielter Pacht

Im vorliegenden Fall sind die Gartengrundstücke verpachtet. Die Gebäude befinden sich in Fremdeigentum. D.h., die Pacht, die erzielt wird, wird nur für den Grund- und Boden gezahlt.

Hier wird deshalb vom Pachtwertverfahren gesprochen, da zur Ermittlung des Ertragswertes die erzielbare **Pacht** als Grundlage der Berechnung dient. Die Pacht wird mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz über die verbleibende Nutzungsdauer kapitalisiert.

Es werden im vorliegenden Fall zwischen 0,61 bis 0,80 €/m<sup>2</sup> und Jahr gezahlt. Dabei werden in 11 Fällen der Höchstsatz von 0,80 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Für die Berechnung wird vom Höchstsatz **0,80 €/m<sup>2</sup>/Jahr ausgegangen**.

Aus dem Pachtzins wird der Ertragswert berechnet.

Unter der Voraussetzung, dass

- 2,0 % Liegenschaftszins und
- eine Restnutzungsdauer von 100 Jahren angesetzt werden
- ergibt sich ein Barwertfaktor von 43,0984.

Der Ertragswert / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ergibt sich zu

$$0,80 \text{ €/m}^2 \times 43,0984 = 34,48 \text{ €/m}^2$$

Der Ertragswert der Gartenlandfläche beträgt demzufolge aktuell 34,48 €/m<sup>2</sup>.

$$34,48 \text{ €/m}^2 \times 8.010 \text{ m}^2 = 276.185 \text{ €}$$

**Bodenwert (nach erzielter Pacht): 276.000 €/m<sup>2</sup>**

## 7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 7.1 Vorkaufsrecht

#### Rechte in Abt. II

Für das in Abt. II des Grundbuchs Ifd. Nr. 1 eingetragene Recht (**Vorkaufsrecht**) schlage ich als **Ersatzwert** für die Zwangsversteigerung vor:

Ifd. Nr. 1: 100,00 €

### 7.2 Leitungsrecht

In Abt. II des Grundbuches ist folgendes Leitungsrecht eingetragen:

2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungsanlagenrecht) für die <b>Landeshauptstadt Dresden</b> -Eigenbetrieb Stadtentwässerung-. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion <u>Chemnitz</u> vom 09.07.2010 (Reg.-Nr. 14-0531.71/2010-77/03; <u>s. Grundakte Loschwitz Blatt 3 ONr.40</u> ) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung eingetragen am 10.08.2010.
---	---	--

Diese Entwässerungsleitung erstreckt sich nur auf einen geringen Anteil am östlichen Rand des Grundstückes.

Es wird deshalb kein Wertabschlag wegen des Leitungsrechtes vorgenommen.

Für das in Abt. II des Grundbuchs Ifd. Nr. 2 eingetragene Recht (**Entwässerungsanlagenrecht**) schlage ich als **Ersatzwert** für die Zwangsversteigerung vor:

Ifd. Nr. 3: 100,00 €

## 8 Verkehrswert

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 8.010 m<sup>2</sup> großes, nur mit Gartenlauben in Fremdeigentum bebautes Grundstück in Loschwitz. Das Flst. 839b befindet sich im Außenbereich zwischen der Straße Amselsteg und der Krügerstraße.

### **Wertzusammenstellung**

<b>Bodenwert nach Bodenrichtwerten</b>	<b>320.000</b>	<b>€</b>
<b>Bodenwert nach Vergleichskauffällen</b>	<b>304.000</b>	<b>€</b>
<b>Bodenwert nach erzielter Pacht</b>	<b>276.000</b>	<b>€</b>

Da die Pacht am Markt zwischen den Pächtern und den Eigentümern verhandelt wurde kann dieser Wert nicht zur Ableitung des Verkehrswertes dienen.

Da die Bodenwertermittlung nach Vergleichswerten aussagekräftiger ist als die Bodenwertermittlung nach Bodenrichtwerten, erscheint der Bodenwert in Höhe von **304.000 €** als ausschlaggebend für die Ableitung des Verkehrswertes.

**Verkehrswert Flst. 839b :** **304.000,- €**

### **Rechte in Abt. II**

Für das in Abt. II des Grundbuches lfd. Nr. 1 eingetragene Recht (**Vorkaufsrecht**) schlage ich als **Ersatzwert** für die Zwangsversteigerung vor:

lfd. Nr. 2: 100,00 €

Für das in Abt. II des Grundbuches lfd. Nr. 2 eingetragene Recht (**Entwässerungsanlagenrecht**) schlage ich als **Ersatzwert** für die Zwangsversteigerung vor:

lfd. Nr. 3: 100,00 €

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, meiner Fachkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet sowie der daraus resultierenden Marktübersicht erachte ich zum Bewertungsstichtag einen unbelasteten **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes, verzeichnet im Grundbuch von Loschwitz, Blatt 117, Flurstück 839b , nahe Amselsteg 8, mit 8.010 m<sup>2</sup> in Dresden

von

**304.000 €**

**Dreihundertviertausend EURO**

für angemessen und ortsüblich.

Ich versichere, dass ich diese Wertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe. Der **Brandkassenwert** sowie der **Einheitswert** bleiben bei der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB ohne Berücksichtigung. Diese Werte dienen anderen Berechnungsgrundlagen wie z. B. der Bemessung der Grundsteuer sowie zur Schadensregulierung im Falle eines Feuers (Teil- oder Totalzerstörung der baulichen Anlagen). Eine Untersuchung auf eventuelle Bodenkontaminierung habe ich nicht vorgenommen. Sollte das Bewertungsgrundstück solche Schäden haben, müssten diese gesondert bewertet werden.

Ich weise darauf hin, dass dieses Gutachten nur für den Auftraggeber und den im Gutachten benannten Zweck bestimmt ist. Eine Haftung gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Dipl.-Ing. Anne-K. Borowski

Dresden, den 22.02.2022