

Grundstück Nähe Hygienemuseum, mit abrisssreifer Baracke bebaut, Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst

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

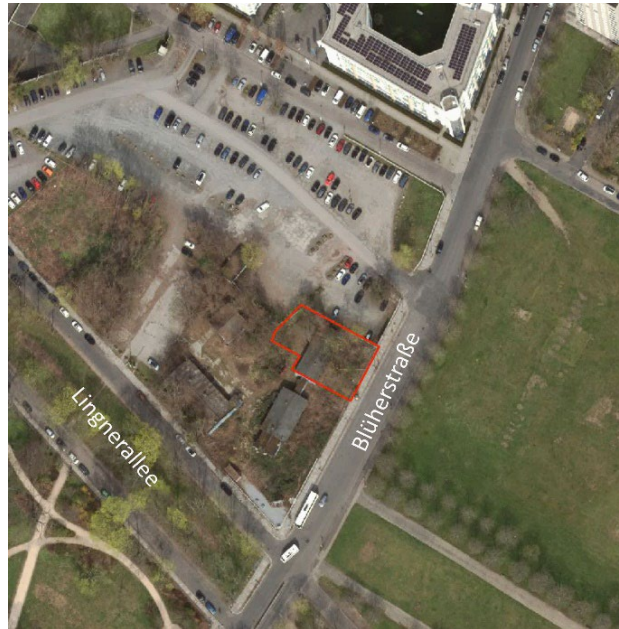
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Aktenzeichen:
520 K 251/22

Grundbuchamt: Dresden
Grundbuch von: Dresden-Altstadt I
Vermietungsstand: vermutlich vertragsfrei

Blatt: 1135
Gemarkung: Altstadt I
Aktuelle Nettokaltmiete: -

Flurstück: 2834
Größe: 730 m²
Objektzustand: Baracke abrisssreif

Postalische Anschrift:
**Blüherstraße (ohne Hausnummer)
01069 Dresden**
Energieausweis: nicht relevant

Miteigentumsanteil: -
Baulasten: nein

Objektart: unbebautes Grundstück
Altlasten(verdacht): nein

Wertermittlungstichtag: 14.11.2024
Qualitätstichtag: 14.11.2024
Sanierungsgebiet: nein

Baujahr: -
San./Mod.: -
Denkmalschutz: nein

Besonderheiten:

Am 06.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 389 B Dresden-Altstadt I Nr. 45, Stadtquartier am Blüherpark-Mitte gefasst. Das Wertermittlungsgrundstück besitzt den Entwicklungszustand Rohbauland nach § 3 Absatz 3 ImmoWertV.

Vorgefundenen Gegenstände:

ohne

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

715.000 €



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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	5
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	6
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit	11
2.3	Erschließung und Grenzverhältnisse	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	16
2.4.1	Privatrechtliche Situation	16
2.4.2	Nutzung und mietrechtliche Situation	17
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.5	Flächen	23
2.5.1	Bruttogrundfläche (BGF)	23
2.5.2	Bruttorauminhalt (BRI)	23
2.5.3	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	23
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	24
3.1	Vorbemerkung	24
3.2	Baracke	24
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	24
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	25
3.2.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	26
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	26
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	27
4.	Versicherungen	27
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	27
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	29
7.	Vergleichswert	30
7.1	Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung	30
7.2	Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes	32
7.2.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	32
7.2.2	Anpassung an den Kaufzeitpunkt	32
7.2.3	Anpassung an das mögliche Maß der baulichen Nutzung	33
7.2.4	Anpassung an die Lage	35
7.2.5	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$	36
7.2.6	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	36
7.2.7	Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$	39
7.2.8	Vorläufiger Vergleichswert	40
7.2.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
7.2.10	Vergleichswert (Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes)	41
7.3	Erschließungsausbaubeitrag(santeil)	41
7.4	Bodenordnungskosten	42
7.5	Bodenwert der Nettobaulandfläche (erschließungsausbaubeitragsfrei)	42
7.6	Flächenabzug für Verkehrsflächen, Flächen für öffentliche Plätze etc.	43
7.7	Bodenwert der Bruttobaulandfläche unter Berücksichtigung der Erschließungskosten, der Bodenordnungskosten und des Flächenabzugs	45
7.8	Wartezeit	45
7.9	Realisierungsrisiko nach § 11 Abs. 2 ImmoWertV	46
7.10	Vorläufiger Bodenwert des warteständigen Baulandes	46
7.11	Vorläufiger Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes	47

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 251/22

Wertermittlungsobjekt:

Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden
Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²

Seite
- 2 -



7.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47	Dipl.-Ing. Rico Palmer
7.13	Bodenwert des warteständigen Baulandes	49	
8.	Verkehrswert	49	Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	49	öffentlich bestellter und
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	50	vereidigter Sachverständiger
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	50	für Bewertung von bebauten
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	50	und unbebauten Grundstücken
11.	Ergänzende Anlagen	51	
12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis	51	Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden
			Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.
			E-Mail info@palmer-immobilien.de
			Internet www.palmer-immobilien.de
			Güterhofstraße 5 01445 Radebeul
			Telefon 0351 4135124 Telefax 0351 4276766



Abkürzungsverzeichnis

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

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	Wertermittlungstichtag

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:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: **520 K 251/22**

Wertermittlungsobjekt:

Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden
Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²

Seite
- 4 -



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
-Zwangsversteigerungsabteilung-

Roßbachstraße 6
01069 Dresden

AZ: 520 K 251/22

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: mit abrisssreifer Baracke bebautes Grundstück (730 m²) Nähe Hygienemuseum, Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 389 B Dresden-Altstadt I Nr. 45, Stadtquartier am Blüherpark-Mitte gefasst

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Anschrift: **Blüherstraße (ohne Hausnummer)
01069 Dresden**

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Dresden
Grundbuch von Dresden-Altstadt I
Grundbuchblatt 1135

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 (Gebäude- und Freifläche) mit 730 m²

→ siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)

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.

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag: 14.11.2024

§ 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: 14.11.2024

§ 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: 14.11.2024

Dauer: 9:00 bis 9:15 Uhr

Besichtigte Bereiche: Zum Grundstück/Gebäude bestand kein Zutritt; das Grundstück war mit einem Zaun eingefriedet.

Teilnehmer: - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)

Hinweis zu Fotoaufnahmen: -

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

- | | |
|---|--|
| <i>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i> | - Grundbuch von Dresden-Altstadt I, Blatt 1135, Ausdruck vom 21.08.2024 |
| <i>Vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i> | - keine |
| <i>Von den Antragsgegnern zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i> | - keine |
| <i>Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i> | - kein Zwangsverwalter bestellt |
| <i>Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:</i> | - URNr. 1631-2022-L |
| <i>Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Besichtigungsaufzeichnungen - Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 08.10.2024 nebst Zeichenerklärung - Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 02.10.2024 - Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 12.11.2024 - Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 04.10.2024 - Auskunft Amt für Kultur und Denkmalschutz vom 10.10.2024 - Auskunft Landesamt für Archäologie vom 07.10.2024 - Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auskunft aus der Kaufpreissammlung - Auskunft Sachsen Netze vom 25.10.2024 nebst Bestandsplänen vom 08.10.2024/22.10.2024/25.10.2024 - Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 18.10.2024 nebst Bestandsplan vom 15.10.2024 - Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 389 B Planzeichnung, Textteil), Stadtquartier am Blüherpark-Mitte nebst Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 06.11.2019, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.11.2015, Begründung Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung in der Fassung vom 05.02.2024 - Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland) - Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung - Auskünfte von Marktteilnehmern |



- Fotoaufnahmen

Nach Einsichtnahme im Stadtarchiv:

- Auszug aus der Akte zur Errichtung einer Baustelleneinrichtung und der Verlängerung der Standortgenehmigung aus dem Zeitraum 1982 - 1987

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

<i>Bundesland:</i>	Sachsen		
<i>Landkreis:</i>	kreisfreie Stadt		
<i>Stadt:</i>	Dresden	<i>Einwohner:</i>	577.977 ¹
<i>Arbeitslosenquote:</i>	6,7 % (Stand: 08/2024)		
<i>Stadtteil:</i>	Pirnaische Vorstadt		
<i>Demographische Entwicklung:</i>	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografiertypisierung 2020		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+2,2 %
<i>Wohnungsleerstand:</i>	Dresden insgesamt		7,0 %
	Stadtteil Pirnaische Vorstadt		10,6 %
	Quelle: „Statistische Mitteilungen. Bauen und Wohnen 2022“ der Landeshauptstadt Dresden		
<i>Entfernungen:</i>	Stadtzentrum (Altmarkt)		1 km
	Anschlussstelle Dresden-Südvorstadt auf die A17		6 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn)		250 m
	nächste Einkaufsmöglichkeiten (REWE)		600 m
	nächste Kindertagesstätte		150 m
	nächste Grundschule		1 km
	nächste Oberschule		2 km
	nächstes Gymnasium		650 m
	Hauptbahnhof Dresden		1,6 km
	Flughafen in Dresden		10,6 km

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

¹ Stand 30.06.2024; Quelle: www.dresden.de

2.1.2 Mikrolage

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Innerörtliche Lage:

östliche Zentrums Lage

Wohnlage:

Einstufung nach Dresdner Mietspiegel 2025 gemäß Wohnlagekarte

noch keine Wohnlageklassifizierung; andere vergleichbare Lagen sind jedoch der mittleren bis guten Wohnlage zuzuordnen

Auszug aus der Wohnlagekarte

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



Einstufung nach Wohnlagekarte des Gutachterausschusses

Lagequalität 30
(bessere mittlere Wohnlage)

Geschäftslage:

nicht relevant

Umgebungsbebauung:

Bauweise
Nutzung
Durchgrünung
Geschossigkeit
Art der Bebauung

unterschiedlich
gemischt
hoch
unterschiedlich
südlich: Hygienemuseum und Rudolf-Harbig-Stadion
nördlich: Dorint Hotel und SAB
nordwestlich: ehem. Robotron Gelände

*Umwelteinflüsse/
Beeinträchtigungen:*

Im Rahmen meiner Tätigkeit sind mir keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen zur Kenntnis gelangt, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.

Topographie:

Das Grundstück ist als eben zu betrachten.

Parkmöglichkeiten:

Auf dem Grundstück befinden sich keine Pkw-Abstellmöglichkeiten.

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 251/22

Wertermittlungsobjekt:

Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden
Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²

Seite
- 10 -

2.2 Gestalt, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

<i>Straßenfront:</i>	ca. 22,5 m
<i>Grundstückstiefe:</i>	bis zu ca. 36,5 m
<i>Grundstücksbreite:</i>	ca. 16,5 m bis 22,5 m
<i>Grundstücksform:</i>	regelmäßig geschnitten → siehe Anlage (Liegenschaftskarte)
<i>Grundstücksgröße:</i>	730 m ² → siehe Anlage (Grundbuchauszug, Bestandsverzeichnis)
<i>Bodenbeschaffenheit:</i>	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.

2.3 Erschließung und Grenzverhältnisse

<i>Straßenanschluss:</i>	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Blüherstraße).	
<i>Straßenart:</i>	Blüherstraße	Nebenstraße
<i>Straßenausbau:</i>	Blüherstraße	ausgebaut
<i>Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:</i>	Trinkwasser	Die Trinkwasserversorgungsleitung quert das Grundstück entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Ein Trinkwasseranschluss besteht aber nicht.
	Strom	Die Stromversorgungsleitung verläuft in der Blüherstraße. Ein Hausanschluss besteht nicht.

Gas	Im Umfeld befinden sich keine Gasversorgungsleitungen.
Fernwärme	Im Umfeld befinden sich keine Fernwärmeversorgungsleitungen.
Abwasser	Der öffentliche Abwasserkanal verläuft in der Blüherstraße. Ob das Grundstück bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, ist derzeit nicht bekannt. Eine Anbindung wäre jedoch möglich.

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

→ siehe Anlage (Auskunft Sachsen Netze vom 25.10.2024 nebst Bestandsplänen vom 08.10.2024/22.10.2024/25.10.2024; Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 18.10.2024 nebst Bestandsplan vom 15.10.2024)

Grenzverhältnisse:

Das auf dem Wertermittlungsgrundstück Flurstück 2834 noch vorhandene Gebäude (Baracke o. Ä.) ist mit dem Gebäude auf dem südliche angrenzenden Nachbargrundstück verbunden.

Situationsplan





zu Grenzverhältnisse:

Allgemeine Hinweise zum Überbau:

Gesetzliche Grundlage sind die §§ 912 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), insbesondere die §§ 912 und 913.

§ 912 BGB

Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.
(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

§ 913 BGB

Zahlung der Überbaurente

(1) Die Rente für den Überbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks zu entrichten.
(2) Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten.

Beim Überbau handelt es sich um ein gesetzliches Schuldverhältnis. Die Vorschriften zum Überbau (§§ 912 - 916 BGB) gelten grundsätzlich nur für den rechtswidrigen, aber entschuldbaren Überbau. Das setzt voraus, dass der Eigentümer ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat. In diesem Fall hat der Nachbar den Überbau zu dulden; es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Ist der Überbau zu dulden, bleibt der überbaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks. Im anderen Fall - der Überbau war nicht entschuldbar - wird der überbaute Gebäudeteil an der Grundstücksgrenze real geteilt (BGH, Urteil vom 30.04.1958 - V ZR 215/56).

Für die Mitbenutzung des benachbarten Grundstücks durch den Überbauer ist der Nachbar durch eine Überbaurente zu entschädigen (§ 912 Abs. 2 BGB).

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

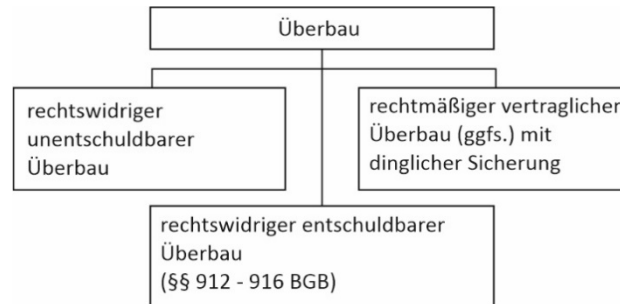
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

zu Grenzverhältnisse:

Neben dem entschuldbaren Überbau i.S.d. §§ 912 - 916 BGB gibt es zwei weitere Fallgruppen:



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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Die charakteristischen Rechtswirkungen des rechtswidrigen unentschuldbaren Überbaus sind:

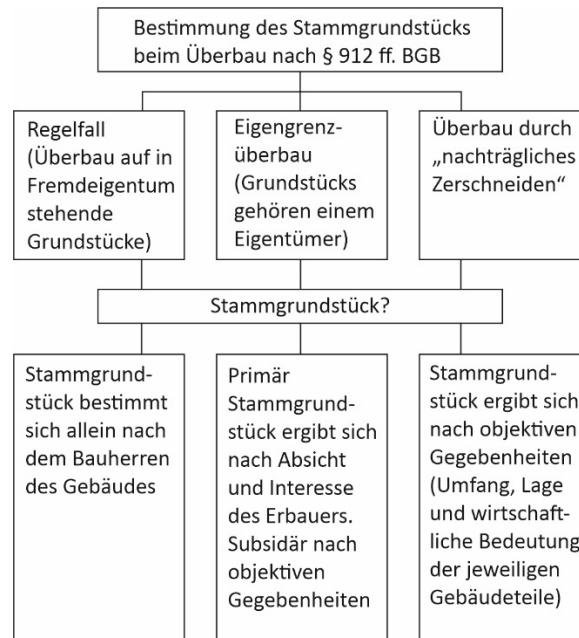
- Der Rückbau kann verlangt werden (§ 1004 BGB).
- An der Eigentumsgrenze wird der Überbau vertikal geteilt (§§ 93 und 94 BGB).
- BGH, Urteil vom 30.04.1958 - V ZR 215/56.
- BGH, Urteil vom 24.06.1964 - V ZR 162/61, WF-Bib.

Demgegenüber ist der rechtswidrige entschuldbare Überbau (§§ 912 – 916 BGB) zu dulden:

- Es besteht kein Anspruch nach § 1004 Abs. 1 BGB auf Beseitigung der Zustandsstörung wegen der gesetzlichen Duldungsverpflichtung nach § 912 BGB (vgl. § 1004 Abs. 2 BGB).
- Der § 94 BGB wird durchbrochen, da der überbaute Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks bleibt.
- Dem Eigentümer des überbauten Grundstücks steht gemäß § 915 BGB ein gesetzlicher Anspruch auf Übernahme des überbauten Grundstücksteils durch den Überbauenden zu (BGH, Urteil vom 04.04.1986 - V ZR 17/85 und OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.02.2001 – 9 U 178/00).

zu Grenzverhältnisse:

Steht ein Gebäude auf mehreren Grundstücken, so ist die Vorgehensweise der Ermittlung des Stammgrundstücks nach drei Fallgruppen zu differenzieren:



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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Wenn ein Stammgrundstück nicht ermittelbar ist, kann auch ein Überbau von einem Grundstück auf ein anderes nicht angenommen werden; das Eigentum am Gebäude wird dann auf der Grenzlinie real (vertikal) geteilt.²

Schlussfolgerung des Sachverständigen im Hinblick auf die weitere Wertermittlung:

Die im Stadtarchiv verfügbaren Unterlagen geben keinen Aufschluss darüber, ob zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes die Grundstücksgrenzen in der heutigen Form bereits existierten; insofern kann es sich meiner Einschätzung nach um einen Eigengrenzüberbau oder um einen Überbau handeln, der durch nachträgliche Grundstücksteilung („nachträgliches Zerschneiden“) entstanden ist. Unabhängig davon komme ich nach den örtlichen Gegebenheiten zu dem Schluss, dass ein Stammgrundstück hier nicht zu ermitteln ist und das Eigentum an dem Gebäude auf der Grenzlinie zwischen Flurstück 2834 (Wertermittlungsgrundstück) und Flurstück 2835 (südwestlich angrenzendes Nachbargrundstück)

² BGH 12.07.1984, IX ZR 124/83; MDR 1985, 226; NJW 1985, 7 89



zu Grenzverhältnisse:

real (vertikal) geteilt wird. Demnach ist jeder Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Grundstückes, auf dem es steht.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

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. 1: Bezüglich des Anteils Abt. I Nr. 1f II A-L: Testamentsvollstreckung ist angeordnet; eingetragen am 05.10.2010.

lfd. Nr. 2 - 9: Widerspruch nach § 899 BGB gegen die Eintragung des Eigentums der/des ... zugunsten der ... GmbH, Dresden, Amtsgericht Dresden HRB ...; gemäß Bewilligung vom 14.06.2022 (UVZ-Nr. 1631/2022-L, Notar Prof. Dr. Oswald van de Loo in Dresden); eingetragen am 07.08.2024.

lfd. Nr. 10: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung-, AZ.: 520 K 251/22); eingetragen am 09.08.2024.

→ 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.

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Zu Abt. II Nr. 1 bis 10: Die Eintragungen mindern den Verkehrswert nicht.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

grundbuchrechtlich gesicherte Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt geworden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2.4.2 Nutzung und mietrechtliche Situation

Nutzung:

Das Grundstück ist ungenutzt.

Vermietungsstand:

Mit liegen keine Informationen zu bestehenden mietvertraglichen Bindungen vor. Der naturbelassene Zustand des Grundstückes und die darauf befindlichen Baracke in desolatem Zustand lassen vermuten, dass keine Miet-/Pachtverträge bestehen.

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten:

Es bestehen keine Baulasteneintragungen zu Lasten des Grundstückes.

→ siehe Anlage (Auskunft Eintrag Baulast vom 04.10.2024)

Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:

Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Es liegen keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht vor.

→ siehe Anlage (Altlastenauskunft vom 02.10.2024)

Denkmalschutz:

Das Grundstück Blüherstraße, Gem. Dresden-Altstadt I, Flurstück 2834 ist zurzeit nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 5 SächsDSchG ausgewiesen.

→ siehe Anlage (Auskunft Amt für Kultur und Denkmalschutz vom 10.10.2024)

Auf dem Grundstück befinden sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale.

→ siehe Anlage (Auskunft Landesamt für Archäologie vom 07.10.2024)

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Planungsrecht:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Bebauungszusammenhang endet an den jeweiligen Gebäudekanten des nördlich gelegenen Dorinhotel/SAB bzw. an dem westlich gelegenen Gebäude Lingnerallee 3.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 12.11.2024)

**Ausweisung im
Flächennutzungsplan:**

Im Flächennutzungsplan wird das Flurstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dresden
(braun = gemischte Baufläche):





*Planungsrechtliche Satzungen,
Sonstiges:*

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

- ☒ Bebauungsplan, nicht rechtskräftig 148
- ☒ Bebauungsplan, nicht rechtskräftig 389
- ☒ Bebauungsplan, nicht rechtskräftig 389 B
- ☒ Sperrbezirksverordnung
- ☒ Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung
- ☒ Vorkaufsrechtsatzung

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 12.11.2024 i.V.m. Prüfliste Baurechtszustände)

Besonderheiten:

Für den Bereich ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 389 B Dresden-Altstadt I Nr. 45, Stadtquartier am Blüherpark-Mitte in Bearbeitung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. November 2019 gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung wurde 2024 durchgeführt. Der Beschluss zur Offenlage des Entwurfs ist für 2025 geplant.

Im Entwurf des Bebauungsplanes sind folgende Festsetzungen derzeit vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet
- geschlossene Bauweise
- GRZ 0,6
- VI Geschosse (VI. Geschoss als Staffelgeschoss oder mit geneigtem Dach)
- Durchgang für die Anwohner durch das Gebäude
- Gemeinschaftstiefgarage

Die Herstellung der Erschließung soll vor Satzungsbeschluss mit einem Erschließungsträger in einem städtebaulichen Vertrag verankert werden und wird eine Kostenbeteiligung der einzelnen Grundstückseigentümer nach sich ziehen.

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

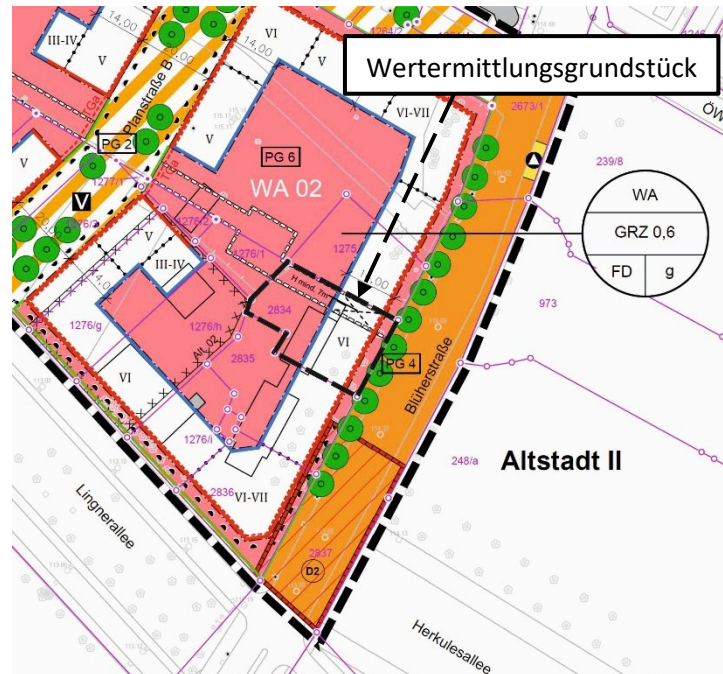
E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auszug aus dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung in der Fassung vom 05.02.2024



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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen vor 1990: Vom 30.01.1987 liegt eine Städtebauliche Bestätigung zur Baustelleneinrichtung Blüherstraße vor.

Baugenehmigungen nach 1990: Nach 1990 sind in der Bauaktenregistratur keine Baugenehmigungen verzeichnet.

bauordnungsrechtliche Beschränkungen oder Auflagen: Zu dem Gebäude auf dem benannten Grundstück laufen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine bauaufsichtlichen Verfahren. Bauaufsichtliche Auflagen und Mängel sind dem Bauaufsichtsamt gegenwärtig nicht bekannt.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 12.11.2024)

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 251/22

Wertermittlungsobjekt:

Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden
Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²

Seite
- 20 -

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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 Wertermittlungsgrundstück befindet sich innerhalb eines Gebiets, für das am 06.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen wurde (Beschluss zu V3220/19; Bebauungsplan Nr. 389 B, Dresden-Altstadt I Nr. 45, Stadtquartier am Blüherpark-Mitte).

Im Hinblick auf den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan trifft hier der Entwicklungszustand des baureifen Landes nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 eindeutig nicht zu, weil das Bauplanungsrecht gegenwärtig nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt wird. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan zeigt, dass die Bebauung des gesamten Gebietes nur über ein Bebauungsplanverfahren möglich sein wird.

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



zu Entwicklungszustand:

Für die Einordnung als Rohbauland nach § 3 (3) ImmoWertV2021 muss nach *Kleiber* (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, S. 644) eine der folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes i. S. des § 30 BauGB oder
- Lage im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans i. S. des § 12 BauGB oder
- Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB oder
- Lage innerhalb eines Gebiets, für das ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde (§ 33 BauGB)

Das Wertermittlungsgrundstück liegt in einem Gebiet, für welches die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde. Demnach liegt eine der oben genannten Voraussetzungen vor und rechtfertigt die Einstufung des Wertermittlungsgrundstückes als Rohbauland nach § 3 (3) ImmoWertV2021.

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

Für das Grundstück Blüherstraße in 01069 Dresden mit der Flurstücksnummer 2834 der Gemarkung Dresden - Altstadt I sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- und/oder Straßenausbaubeiträgen bestehen bis zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage können bezüglich dieses Grundstücks auch bei Durchführung entsprechender Baumaßnahmen für die Blüherstraße keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden.

Das Grundstück ist Bestandteil des Bebauungsplans 389 B-Dresden-Altstadt I Nr.45, Stadtquartier am Blüherpark. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass für das angefragte Grundstück für die Zukunft Erschließungsbeitragspflichten entstehen, sofern eine oder mehrere öffentlich gewidmete Erschließungsanlagen neu hinzukommen, die dem Eigentümer dieses Grundstücks dann einen beitragsrechtlich relevanten Vorteil verschaffen.

→ siehe Anlage (Auskunft Bauaufsichtsamt vom 12.11.2024)

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

2.5 Flächen

Dipl.-Ing. Rico Palmer

2.5.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt nach Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 in Anlehnung an die DIN 277. Für die baulichen Anlagen lagen keine Bauzeichnungen vor. Die äußeren Gebäudeabmessungen habe ich nicht vermessen. Die Maße habe ich aus den Luftbildaufnahmen ermittelt und gerundet.

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Gebäude	Geschoss	Berechnung zur Ermittlung der Bruttogrundfläche Angaben in m	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²
Baracke	Erdgeschoss	20 x 9 =	180
Summe			180

Zum Ortstermin ergaben sich keine Hinweise auf eine Unterkellerung des Gebäudes. Jedoch kann ich nicht ausschließen, dass eine Unterkellerung möglicherweise doch vorliegt.

2.5.2 Bruttorauminhalt (BRI)

Die für die Ermittlung des Bruttorauminhaltes erforderliche Geschosshöhe habe ich geschätzt; Schnittzeichnungen zur exakten Maßentnahme lagen nicht vor.

Gebäude	Gebäudeteil	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	mittlere Gebäudehöhe (geschätzt) in m	Bruttorauminhalt (BRI) in m ³
Baracke	massiver Teil	40	3	120
	Holzbauweise	140	3	420
Summe				540

2.5.3 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl ist vorliegend nicht erforderlich.

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 251/22	Wertermittlungsobjekt: Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m ²
---	---

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und ggfs. Auskünften derer Teilnehmer bzw. Angaben in den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

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

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

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

3.2 Baracke

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

<i>Art des Gebäudes:</i>	eingeschossige Baracke
<i>Baujahr:</i>	nicht genau ermittelbar; nach eigener Schätzung 1960er bis 1980er Jahre
<i>Modernisierungen nach 1990:</i>	Soweit ich das von der Grundstücksgrenze aus sehen konnte, wurden nach 1990 keine Modernisierungen durchgeführt.



3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

<i>Konstruktionsart:</i>	vermutlich teilweise massiv (ca. 40 m ²) und teilweise vermutlich Holzrahmenbauweise (ca. 140 m ²)	
<i>Fundamente:</i>	vermutlich Betonstreifefundamente/Bodenplatte	
<i>Kellerwände:</i>	vermutlich nicht unterkellert	
<i>Kellerboden:</i>	-	
<i>Umfassungswände:</i>	massiver Teil Teil in Holzbauweise	vermutlich Mauerwerk vermutlich Leichtbauwände
<i>Fassade:</i>	massiver Teil Teil in Holzbauweise	Putz Holzschalung oder anderweitige Plattenbekleidung
<i>Innenwände:</i>	unbekannt	
<i>Geschossdecken:</i>	vermutlich eingeschossig	
<i>Dach:</i>	flach geneigtes Satteldach, Dachabdichtung mit geteierter Dachpappe, vermutlich undicht	
<i>Hauseingangsbereiche:</i>	unbekannt	
<i>Hauseingangstür:</i>	nicht sichtbar	
<i>Treppen(haus):</i>	vermutlich ohne	
<i>Elektroinstallation:</i>	vermutlich keine betriebsbereite Elektrik	
<i>Heizung:</i>	vermutlich keine betriebsbereite Heizung	
<i>Warmwasser:</i>	vermutlich ohne	
<i>Sonstiges:</i>	-	

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



3.2.2.2 Ausstattung und Zustand

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Innenwandbekleidung: unbekannt

Deckenbekleidung: unbekannt

Innentüren: unbekannt

Böden/Bodenbeläge: unbekannt

Sanitärausstattung: vermutlich ohne

Küche: -

Fenster: augenscheinlich Holzverbundfenster aus DDR-Zeiten, meist kaputte Glasscheiben und offenstehende Fenster

3.2.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: -

Besondere Einrichtungen: -

3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden und nicht fertig gestellte Maßnahmen: Das Gebäude befindet sich, soweit von außen sichtbar, in einem desolaten Zustand. Auf die Aufzählung einzelner Schäden soll aus diesem Grund verzichtet werden.

Energetische Eigenschaften: nicht relevant

Barrierefreiheit: nicht relevant

Allgemeinbeurteilung: Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Liquidationsobjekt, bei dem die alsbaldige Freilegung ansteht.

3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

- Bauliche Außenanlagen:* - Einfriedung (Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun)
- Sonstige Anlagen:* -
- Baumängel und Bauschäden und nicht fertig gestellte Maßnahmen:* - Freifläche naturbelassen
- Wildwuchs
- geringfügig Müllablagerungen
- Sonstiges:* -

4. Versicherungen

- Versicherungen:* Mir liegen keine Unterlagen zu grundstücksbezogenen Versicherungen vor. Vermutlich besteht kein Versicherungsschutz.

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Das Wertermittlungsgrundstück ist grundsätzlich als unbebaut zu betrachten. Die noch vorhandenen baulichen Anlagen (Baracke in desolatem Zustand) kann perspektivisch nur abgerissen werden, es handelt sich um ein Liquidationsobjekt.

Das Wertermittlungsgrundstück ist gegenwärtig dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen. Am 06.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 389 B Dresden-Altstadt I Nr. 45, Stadtquartier am Blüherpark-Mitte, gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht für das gesamte Baugebiet eine mehrgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise vor, wobei das 6. und 7. Geschoss als Staffelgeschoss oder mit geneigtem Dach auszubilden ist.

Das Wertermittlungsgrundstück bildet nur einen Teil des gesamten Baugebietes, weswegen die Bebauung des Wertermittlungsgrundstückes allein nicht realisierbar ist, sondern nur im Zusammenhang mit dem gesamten Baugebiet, da die Form des Bewertungsobjektes mit den planerischen Vorgaben nicht in Übereinstimmung gebracht werden kann. Es besteht generell Neuordnungsbedarf der Grundstückssituation. Aus diesem Grund ist das Wertermittlungsgrundstück auch „nur“ als Rohbauland nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV einzustufen, da es nach den §§ 30 bzw. 33 des Baugesetzbuchs zwar für eine bauliche Nutzung bestimmt ist, aber nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist.

Seit Jahren besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken in Dresden, die für eine Projektentwicklung bzw. für die Errichtung von Wohnhäusern geeignet sind. Allerdings kam es seit der



Zinswende im Jahr 2022 bei den Marktakteuren aufgrund des neuen Zinsumfeldes zu einer erheblichen Kaufzurückhaltung. Mittlerweile hat wieder eine Normalisierung des Marktumfeldes, verbunden mit einer Zunahme an Transaktionen, eingesetzt.

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 Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

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 Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert nach § 194 BauGB festzustellen. Für die Bodenwertermittlung wird gemäß § 40 (1) ImmoWertV 2021 auf das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 abgestellt. Der Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland kann nach § 42 ImmoWertV 2021 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land allerdings auch deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 251/22	Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²

7. Vergleichswert

7.1 Allgemeine Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

Nach Auskunft des Gutachterausschusses wurden im Zeitraum 1.1.2023 bis 14.11.2024 keine für die Ermittlung eines Vergleichswertes ausreichende Anzahl an Kauffällen für werdendes Bauland (Rohbauland) ausgewertet. Der Bodenwert muss aus diesem Grund unter Bezugnahme auf § 42 ImmoWertV2021 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 ermittelt werden.

Modellbeschreibung zur deduktiven Bodenwertermittlung

Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes (nach dem Vergleichswert; siehe Modellbeschreibung zum Vergleichswert auf der Folgeseite)
-
Erschließungsbeitragsanteil
-
Bodenordnungskosten
=
Bodenwert der Nettobaulandfläche unter Berücksichtigung der Erschließungskosten und der Bodenordnungskosten
-
Flächenabzug für Verkehrsflächen, Flächen für öffentliche Plätze etc. (entspricht dem Verhältnis von Verteilungsmasse zu Umlegungsmasse)
=
Bodenwert der Bruttobaulandfläche unter Berücksichtigung der Erschließungskosten, der Bodenordnungskosten und des Flächenabzugs
-
Berücksichtigung der Wartezeit (Abzinsung)
-
Berücksichtigung der verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko)
=
vorläufiger Bodenwert des warteständigen Baulandes
±
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=
Bodenwert des warteständigen Baulandes vor der Entwicklung

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Anm.: Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von der Annahme ausgegangen, dass die Entwicklung des Gebietes und die Umsetzung des Bebauungsplanes wegen der ungeordneten Grundstückssituation nur über ein amtliches Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB realisierbar ist, wie es auch unter Punkt 8 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt ist. Tatsächlich wären jedoch auch andere Möglichkeiten denkbar, deren Umsetzung erfordere aber die Einigkeit der Eigentümer aller beteiligten Grundstücke. Das ist jedoch grundsätzlich ungewiss.

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

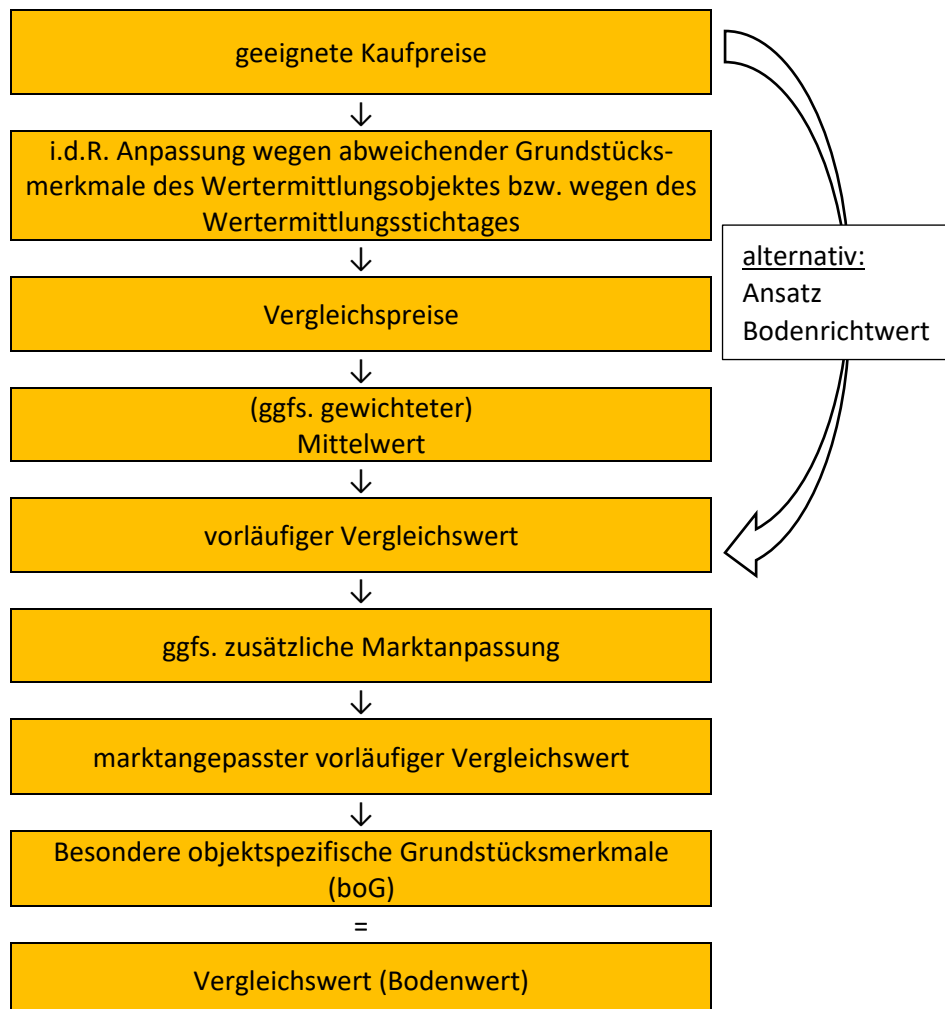
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Modellbeschreibung zur Vergleichswertermittlung

Der Bodenwert ist nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert grundsätzlich nach dem im Folgenden dargestellten Schema. Nach § 40 (2) ImmoWertV 2021 kann zur Bodenwertermittlung anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.



7.2 Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes

Dipl.-Ing. Rico Palmer

7.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

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

- baureifes Land
- unbebaut
- zukünftige Nutzungsart: Geschosswohnungsbau
- Vertragszeitpunkt ab 1.6.2022 bis 14.11.2024 (= Wertermittlungsstichtag)
- Lagequalität 30/25

Vom Gutachterausschuss wurden mir folgende Kauffälle genannt:

Nr.	Vertragszeitpunkt MM/JJJJ	Gemarkung	Wohnlage	Grundstücksfläche m ²	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)	Kaufpreis je Grundstücksfläche €/m ²
1	05/2023	Blasewitz	mittel	960	1,40	1.125
2	08/2024	Altstadt II	gut	1.510	0,65	656
3	11/2024	Altstadt I	gut	1.282	3,00	2.882
4	11/2024	Altstadt II	mittel	3.495	1,90	1.388

7.2.2 Anpassung an den Kaufzeitpunkt

Die Kauffälle Nr. 2 bis 4 stehen in einem engen zeitlichen Bezug zum Wertermittlungsstichtag; eine Anpassung dieser Kaufpreise wegen Stichtagsdifferenzen ist nicht erforderlich. Der Kauffall Nr. 1 liegt bereits rund 1,5 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag. Ich nehme hier eine zwischenzeitliche Preisentwicklung von rund 5% an.

Nr.	Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag in Jahren	Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	1.125	05/2023	1,50	1,05	1.181
2	656	08/2024	0,25	1,00	656
3	2.882	11/2024	0,00	1,00	2.882
4	1.388	11/2024	0,00	1,00	1.388

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 251/22

Wertermittlungsobjekt:

Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden
Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²

Seite
- 32 -



7.2.3 Anpassung an das mögliche Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich hängt der Kaufpreis eines Baugrundstückes vom realisierbaren Maß der baulichen Nutzung ab. In der Regel wird dafür die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) herangezogen.

Die WGFZ wird in der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 16 Abs. 4) wie folgt erläutert:

„Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).“

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

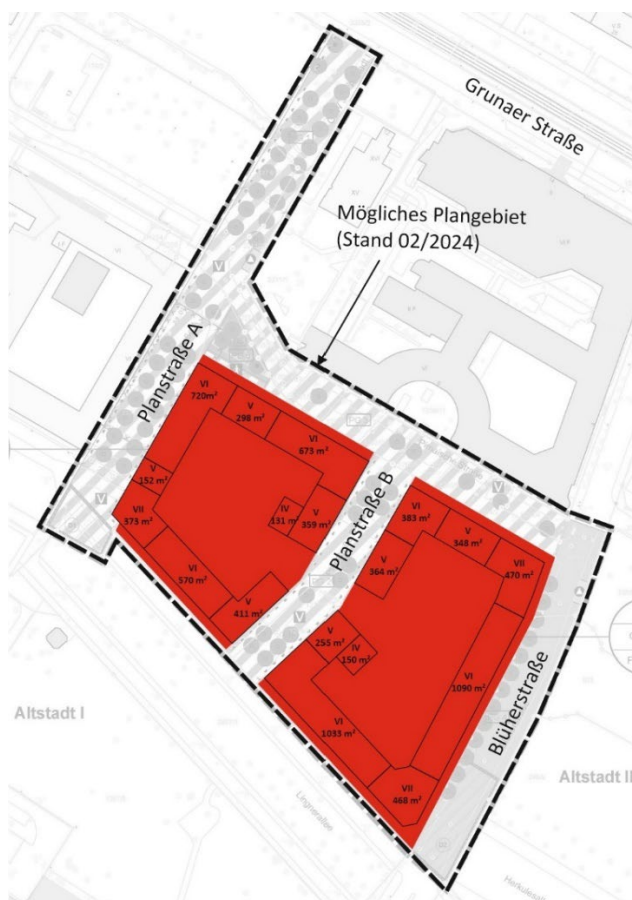
Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.2.3.1 Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl für das Plangebiet

Zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl soll die mir vorliegende Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 389 B, Dresden Altstadt I Nr. 45 Stadtquartier am Blüherpark in der Fassung vom 05.02.2024, herangezogen werden.

Situationsplan



Legende

III bis VII Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse
... m² bebaute Fläche des jeweiligen Gebäudeteils

Baulandflächenanteil (rot unterlegte Flächen)	ca. 17.800 m²
Wertrelevante Geschossfläche aller Gebäude unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Vollgeschosse	46.185 m²
resultierende Geschossflächenzahl $46.185 \text{ m}^2 / 17.800 \text{ m}^2 =$	2,59
anzusetzende Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung von in den Gebäuden anzuordnenden Durchgängen, welche die wertrelevante Geschossfläche und damit die bauliche Auslastung mindern	2,5

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 251/22

Wertermittlungsobjekt:

Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden
Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²

Seite
- 34 -



7.2.3.2 Anpassung an die WGFZ

Der Gutachterausschuss der Stadt Dresden hat folgende Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende WGFZ ermittelt (vgl. Grundstücksmarktbericht 2023, S. 72):

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,60	0,42	1,30	0,70	2,00	1,00	2,70	1,30
0,70	0,46	1,40	0,74	2,10	1,04	2,80	1,35
0,80	0,50	1,50	0,78	2,20	1,09	2,90	1,39
0,90	0,53	1,60	0,83	2,30	1,13	3,00	1,43
1,00	0,57	1,70	0,87	2,40	1,17	3,10	1,48
1,10	0,61	1,80	0,91	2,50	1,22	3,20	1,52
1,20	0,65	1,90	0,96	2,60	1,26	3,30	1,56

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m²
		WGFZ	UK	WGFZ	UK		
1	1.181	1,40	0,74	2,5	1,22	1,65	1.949
2	656	0,65	0,44	2,5	1,22	2,77	1.817
3	2.882	3,00	1,43	2,5	1,22	0,85	2.450
4	1.388	1,90	0,96	2,5	1,22	1,27	1.763

7.2.4 Anpassung an die Lage

Die Lage eines Grundstückes hat generell Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Aus diesem Grund müssen Lagedifferenzen wertmäßig berücksichtigt werden, wenn diese den Kaufpreis beeinflussen. Derartige Lagedifferenzen gibt es zwischen den zum Vergleich herangezogenen Grundstücken und dem Bewertungsgrundstück. Für die Lagebeurteilung wird die Wohnlagekarte des Gutachterausschusses herangezogen.

Die Anpassung an die Lageunterschiede erfolgt anhand folgender Umrechnungsfaktoren:

Wohnlage	Umrechnungskoeffizient (UK)
gut (g)	1,10
mittel (m)	1,00

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 251/22

Wertermittlungsobjekt:

Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden
Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²

Seite
- 35 -

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

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

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Nr.	Kaufpreis angepasst 2 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²
		Lage	UK	Lage	UK		
1	1.949	mittel	1,00	mittel	1,00	1,00	1.949
2	1.817	gut	1,10	mittel	1,00	0,91	1.653
3	2.450	gut	1,10	mittel	1,00	0,91	2.230
4	1.763	mittel	1,00	mittel	1,00	1,00	1.763
Summe							7.595

7.2.5 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{X}$

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

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

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Die Formel lautet:

$$\bar{X} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 3}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{X} = \frac{7.595 \text{ €/m}^2}{4}$$

$$\bar{X} = 1.899 \text{ €/m}^2$$

7.2.6 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

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

Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Auftraggeber:	Wertermittlungsobjekt:
Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung – Az.: 520 K 251/22	Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m ²



Dafür wird zuerst die Varianz s^2 ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte i vom vorläufigen Mittelwert $\bar{x}$. Die Formel lautet:

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

n Anzahl der statistischen Einheiten

x_i Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

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

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

Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	1.949	50	2500
2	1.653	-246	60516
3	2.230	331	109561
4	1.763	-136	18496
vorl. Mittelwert $\bar{x}$	1.899		
Summe			191073
Varianz s^2			63691
Standardabweichung s			252
zweifache Standardabweichung $2s$			504

obere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} + 2s$ =	2.403
vorl. Mittelwert $\bar{x}$ in €/m²	1.899
untere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} - 2s$ =	1.395

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

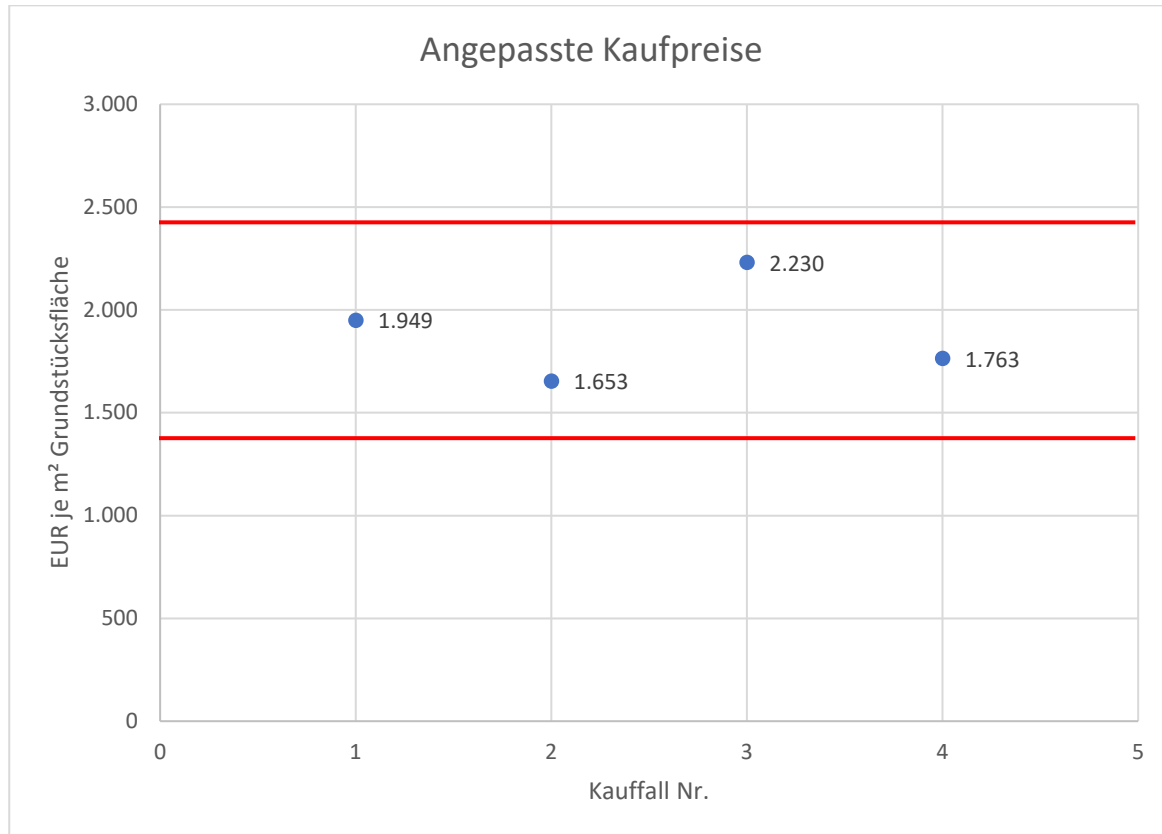
Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

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



Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenzen liegen und deswegen kein Kauffall eliminiert werden muss.

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.2.7 Ermittlung des Mittelwertes $\bar{X}$

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

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 verblieben in €/m ²
1	1.949
2	1.653
3	2.230
4	1.763
Summe	7.595

Die Formel lautet:

$$\bar{X} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 3 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{X} = \frac{7.595 \text{ €/m}^2}{4}$$

$$\bar{X} = 1.899 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes $\bar{X}$

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

Die Formel lautet:

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

Die Standardabweichung beträgt 252. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{252}{1.899}$$

$$V = 0,13$$

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

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

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

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,13) ist deutlich kleiner als 0,2. der Mittelwert hat demnach eine hohe Genauigkeit.

7.2.8 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert entspricht dem ermittelten Mittelwert ($\bar{x}$).

Vorläufiger Vergleichswert = $\bar{x}$

Vorläufiger Vergleichswert = 1.899 €/m²

7.2.9 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

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- 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.

In diesem Fall gibt es keine zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen grundstücksmerkmale, welche nicht anderweitig berücksichtigt worden bzw. im weiteren Verfahrensgang berücksichtigt werden.

7.2.10 Vergleichswert (Bodenwert des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes)

Der Vergleichswert errechnet sich dann wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert $\pm$ boG

Vergleichswert = 1.899 €/m² $\pm$ 0 €

Vergleichswert = 1.899 €/m²

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 Grundstückspreise in der Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.3 Erschließungsausbaubeitrag(santeil)

Der zuvor ermittelte Bodenwert der Nettobaufläche (erschließungsbeitragsfrei) ist nun um die Kosten zu vermindern, die mit der örtlichen Erschließung in Zusammenhang stehen. Dazu wird auf Kosten zurückgegriffen, die sonst nach dem Erschließungsbeitragsrecht der §§ 123 ff. BauGB geltend gemacht werden können. Nach § 127 BauGB erheben die Gemeinden zur Deckung ihres „anderweitig nicht gedeckten“ Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag. Dieser wird erhoben für

- den Grunderwerb
- eine etwaige Freilegung
- die Herstellung der Erschließungsanlage.

Nach Auskunft des Straßen- und Tiefbauamtes wurde folgendes mitgeteilt:

„Für das Grundstück Blüherstraße in 01069 Dresden mit der Flurstücksnummer 2834 der Gemarkung Dresden - Altstadt I sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Erschließungsbeitragspflichten nach §§ 127ff. Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Offene Forderungen der Landeshauptstadt Dresden aus Erschließungs- und/oder Straßenausbaubeiträgen bestehen bis zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls nicht. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage können bezüglich dieses Grundstücks auch bei Durchführung entsprechender Baumaßnahmen für die Blüherstraße keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden. Das angefragte Grundstück ist Bestandteil des Bebauungsplans 389 B - Dresden-Altstadt I Nr.45, Stadtquartier am Blüherpark. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass für das angefragte Grundstück für die Zukunft Erschließungsbeitragspflichten entstehen, sofern eine oder



mehrere öffentlich gewidmete Erschließungsanlagen neu hinzukommen, die dem Eigentümer dieses Grundstücks dann einen beitragsrechtlich relevanten Vorteil verschaffen.“

Nach dem derzeitigen mir vorliegenden Planungsstand würden im Bereich des Wertermittlungsgrundstückes keine Erschließungsanlagen neu hinzukommen, die dem Eigentümer dieses Grundstücks dann einen beitragsrechtlich relevanten Vorteil verschaffen. Demzufolge sind in diesem Fall keine Erschließungskosten zu berücksichtigen.

Erschließungsausbaubeitragsanteil = 0 €

7.4 Bodenordnungskosten

Bei Umliegungen nach den §§ 45 BauGB erspart sich der beteiligte Eigentümer die Grundbuch-, Vermessungs- und Notarkosten. Diese berücksichtige ich mit pauschal 5 €/m² Grundstücksfläche.

Bodenordnungskosten = 5 €/m²

7.5 Bodenwert der Nettobaulandfläche (erschließungsausbaubeitragsfrei)

Der Bodenwert der erschließungsausbaubeitragsfreien Nettobaulandfläche beträgt demnach:

Bodenwert Nettobaulandfläche = Vergleichswert – Erschließungsausbaubeitragsanteil
– Bodenordnungskosten

Bodenwert Nettobaulandfläche = 1.899 €/m² – 0 €/m² – 5 €/m²

Bodenwert Nettobaulandfläche = 1.894 €/m²

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.6 Flächenabzug für Verkehrsflächen, Flächen für öffentliche Plätze etc.

Der Flächenabzug für Verkehrsflächen, Flächen für öffentliche Plätze etc. ergibt sich aus dem Verhältnis von Verteilungsmasse zu Umlegungsmasse.

Die Umlegungsmasse (in Abbildung 1 blau dargestellt) ist die rechnerische Gesamtheit der in einem Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke (§ 55 Abs. 1 BauGB). Die Umlegungsmasse beträgt hier schätzungsweise ca. 26.200 m².

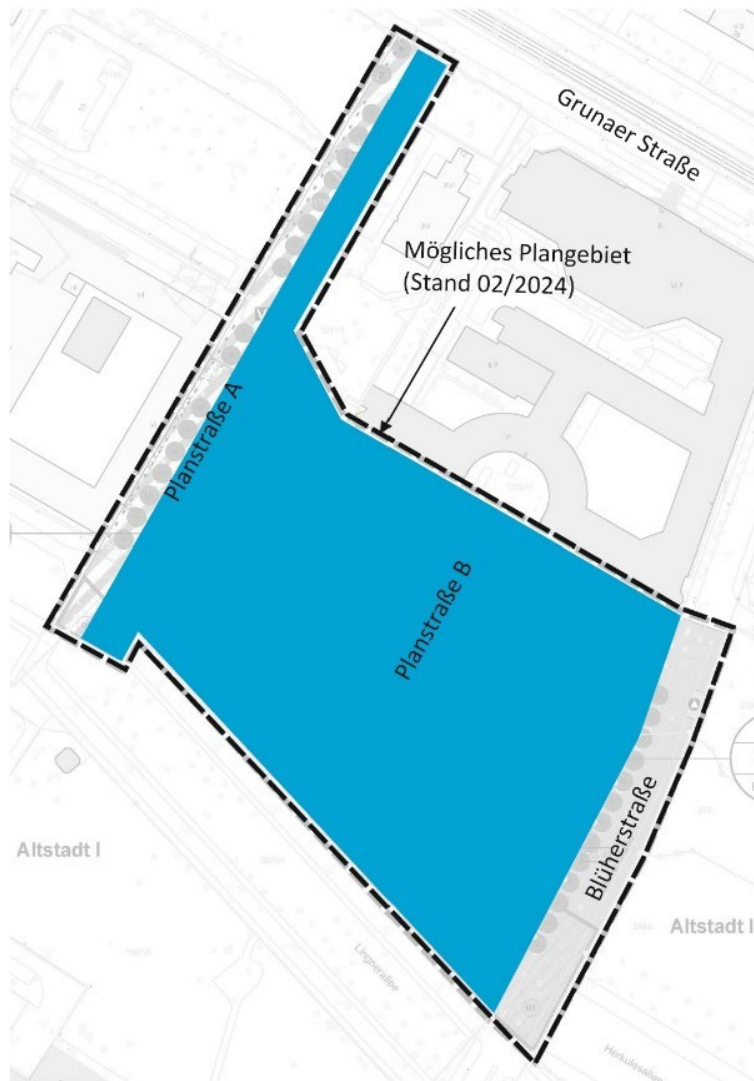


Abbildung 1

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Unter Verteilungsmasse (in Abbildung 2 rot dargestellt) ist nach § 55 Abs. 4 BauGB die Gesamtheit der für private Zwecke nutzbaren Zuteilungsgrundstücke zu verstehen. Die Verteilungsmasse beträgt hier ca. 17.800 m².

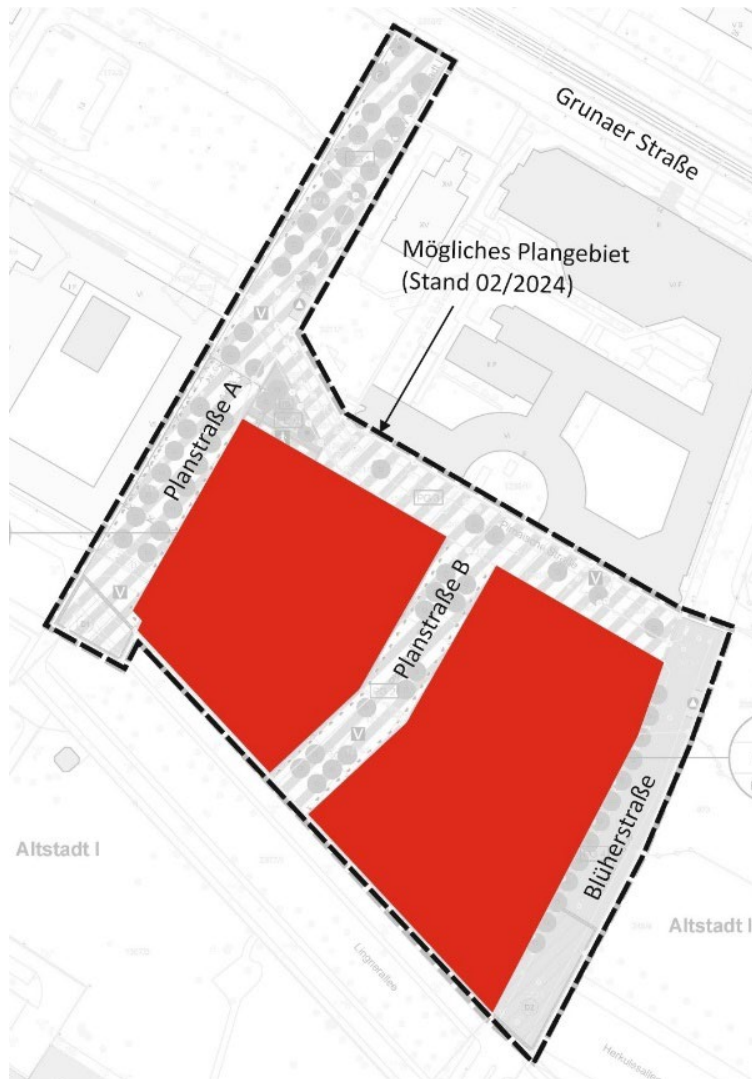


Abbildung 2

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Der Flächenabzug errechnet sich wie folgt:

$$\text{Flächenabzug} = \frac{\text{Umlegungsmasse} - \text{Verteilungsmasse}}{\text{Umlegungsmasse}} \times \text{BW Nettobaulandfl.}$$

$$\text{Flächenabzug} = \frac{26.200 \text{ m}^2 - 17.800 \text{ m}^2}{26.200 \text{ m}^2} \times 1.894 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Flächenabzug} = 593 \text{ €/m}^2$$

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 251/22

Wertermittlungsobjekt:

Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden
Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²

Seite
- 44 -

7.7 Bodenwert der Bruttobaulandfläche unter Berücksichtigung der Erschließungskosten, der Bodenordnungskosten und des Flächenabzugs

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Der Bodenwert der Bruttobaulandfläche unter Berücksichtigung der Erschließungskosten, der Bodenordnungskosten und des Flächenabzugs beträgt demnach:

Bodenwert Bruttobaulandfläche nach der Entwicklung = 1.894 €/m² - 593 €/m²

Bodenwert Bruttobaulandfläche nach der Entwicklung = 1.301 €/m²

7.8 Wartezeit

Die Wartezeit für die Umsetzung der Umlegung beginnend mit Abstimmungsgesprächen Umlegungsbeschluss, Neuordnung, Rechtskraft des Bebauungsplanes berücksichtige ich im Rahmen dieser Wertermittlung mit 4 Jahren. Bei einem angenommenen Diskontierungszinssatz von 4% errechnet sich der Abzinsungsfaktor (Diskontierungsfaktor) wie folgt:

$$\text{Diskontierungsfaktor} = \frac{1}{(1 + p)^n}$$

p Zinssatz in Dezimalschreibweise
n Wartezeit in Jahren

$$\text{Diskontierungsfaktor} = \frac{1}{(1 + 0,04)^4}$$

$$\text{Diskontierungsfaktor} = 0,855$$

Der diskontierte Bodenwert der Bruttobaulandfläche vor der Entwicklung errechnet sich unter Heranziehung des Diskontierungsfaktors wie folgt:

Bodenwert Bruttobaulandfläche vor der Entwicklung = Bodenwert Bruttobaulandfläche nach der Entwicklung x Disk.-faktor

Bodenwert Bruttobaulandfläche vor der Entwicklung = 1.301 €/m² x 0,855

Bodenwert Bruttobaulandfläche vor der Entwicklung = 1.112 €/m²

7.9 Realisierungsrisiko nach § 11 Abs. 2 ImmoWertV

Es besteht generell das Risiko für den Käufer, dass der Bebauungsplan nicht wie vorgesehen oder in einer deutlich abgewandelten Form umgesetzt wird. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan ein verbindlicher Bauleitplan, der die Art und Weise der baulichen Nutzung eines Grundstücks festlegt. Sollte der Bebauungsplan nicht wie geplant rechtskräftig werden, kann dies erhebliche Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass die erforderliche Umlegung im Rahmen des Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB scheitert. Das Umlegungsverfahren dient der Neuordnung von Grundstücken, um eine zweckmäßige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Ein Scheitern dieses Verfahrens könnte dazu führen, dass die geplante Nutzung des Grundstücks nicht realisiert werden kann.

Das damit verbundene Risiko berücksichtige ich mit einem Abschlag von 10% bezogen auf den Bodenwert der Bruttobaulandfläche vor der Entwicklung.

Realisierungsrisiko	10% von 1.112 €/m ² =	111 €/m ²
---------------------	----------------------------------	----------------------

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.10 Vorläufiger Bodenwert des warteständigen Baulandes

Der vorläufige Bodenwert des warteständigen Baulandes errechnet sich wie folgt:

vorläufiger Bodenwert = Bodenwert vor der Entwicklung – Realisierungsrisiko

vorläufiger Bodenwert = 1.112 €/m² – 111 €/m² €

vorläufiger Bodenwert = 1.001 €/m² €

Anm.: Der vorläufige Bodenwert des warteständigen Baulandes würde in diesem Fall dem Einwurfswert für Rohbauland im Rahmen einer Umlegung entsprechen.

7.11 Vorläufiger Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes

Der vorläufige Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes errechnet sich aus dem Bodenwert des warteständigen Baulandes multipliziert mit der Grundstücksfläche des Wertermittlungsgrundstückes.

$$\text{vorläufiger Bodenwert Wertermittlungsgrundstück} = 1.001 \text{ €/m}^2 \times 730 \text{ m}^2$$

$$\text{vorläufiger Bodenwert Wertermittlungsgrundstück} = 730.730 \text{ €}$$

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

7.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.

Freilegungskosten

Der Bodenwert bezieht sich auf ein unbebautes Grundstück. Zur Umsetzung einer wohnbaulichen Nutzung des Grundstückes ist zuvor der Rückbau der baulichen Anlagen und Außenanlagen und der Freischnitt erforderlich.

Die Ermittlung der Abbruch- und Freilegungskosten erfolgt unter Verwendung von *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen.*



Die in obigem Fachbuch ausgewiesenen Baupreise beziehen sich auf den Preisstand II/2024. Eine Anpassung auf den Wertermittlungstichtag ist hier nicht erforderlich.

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Bauteil	Maßnahme	Menge	Kosten je Einheit	Kosten
Baracke, Teil in Holzbauweise	Bauwerk nach Rauminhalt abbrehen in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren, leichte Bauart, Maschineneinsatz	420 m ³	26 €/m ³	10.920 €
Baracke, massiver Teil	Bauwerk nach Rauminhalt abbrehen in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren, normale Bauart, Maschineneinsatz	120 m ³	31 €/m ³	3.720 €
Freifläche	Beseitigung Wildwuchs	550 m ²	5,50 €/m ²	3.025 €
<i>Zwischensumme = Preisstand II/2024</i>				17.665 €
Anpassung mittels Baupreisindex (BPI II/2024=129,4, BPI IV/2024=130,8)				x130,8/129,4
<i>vorläufige Kosten für Abriss/Entsorgung</i>				17.856 €
Diskontierung der Kosten für Abriss/Entsorgung, weil die Kosten erst am Ende der unter Punkt 7.8 beschriebenen Wartezeit entstehen				x 0,855
diskontierte Kosten für Abriss/Entsorgung				15.267 €

Hinweise: Bei der Ermittlung der Abriss- und Entsorgungskosten handelt es sich um eine überschlägige Kostenannahme. Die Baukostenannahme dient nur der Wertermittlung (teilweise auch nur dem Zweck, das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner Beschaffenheitsmerkmale fiktiv auf gleichen Stand zu bringen, wie die Objekte, deren Daten zum Vergleich herangezogen werden). Eine differenzierte Kostenschätzung und die Einholung entsprechender Angebote werden ausdrücklich empfohlen. Ich weise zusätzlich darauf hin, dass im Rahmen einer Baukostenschätzung nach DIN 276 eine Streuung von ca. 25-30 % im Vergleich zu den dann tatsächlich abgerechneten Kosten üblich ist.

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
diskontierte Kosten für Abriss/Entsorgung	15.267 €
Summe	15.267 €

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 251/22

Wertermittlungsobjekt:

Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden
Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²

Seite
- 48 -

7.13 Bodenwert des warteständigen Baulandes

Der Bodenwert des warteständigen Baulandes errechnet sich wie folgt:

Bodenwert = vorläufiger Bodenwert $\pm$ boG

Bodenwert = 730.730 € – 15.267 €

Bodenwert = 715.463 €

8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

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

Verkehrswert = Bodenwert

Verkehrswert = 715.463 € $\approx$ 715.000 €

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II

Grundbuchamt	Dresden
Grundbuch von	Dresden-Altstadt I
Blatt	1135
BVNr.	1
Gemarkung	Altstadt I
Flurstück	2834 mit 730 m²
mit der Anschrift	Blüherstraße (ohne Hausnummer) 01069 Dresden
Wertermittlungstichtag	14.11.2024
Qualitätsstichtag	14.11.2024
habe ich ermittelt mit rund	715.000 €



8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

Dipl.-Ing. Rico Palmer

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

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.

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

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

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Radebeul, den 27.01.2025

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



11. Ergänzende Anlagen

- Luftbildaufnahme
- Fotoaufnahmen
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 08.10.2024 nebst Zeichenerklärung
- Auskunft Umweltamt, Altlastenauskunft, vom 02.10.2024
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Allgemeine Auskunft, vom 12.11.2024
- Auskunft Bauaufsichtsamt, Auskunft Eintrag Baulast, vom 04.10.2024
- Auskunft Amt für Kultur und Denkmalschutz vom 10.10.2024
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 07.10.2024
- Auskunft Sachsen Netze vom 25.10.2024 nebst Bestandsplänen vom 08.10.2024/22.10.2024/25.10.2024
- Auskunft Stadtentwässerung Dresden vom 18.10.2024 nebst Bestandsplan vom 15.10.2024
- Grundbuch von Dresden-Altstadt I, Blatt 1135, Ausdruck vom 21.08.2024

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

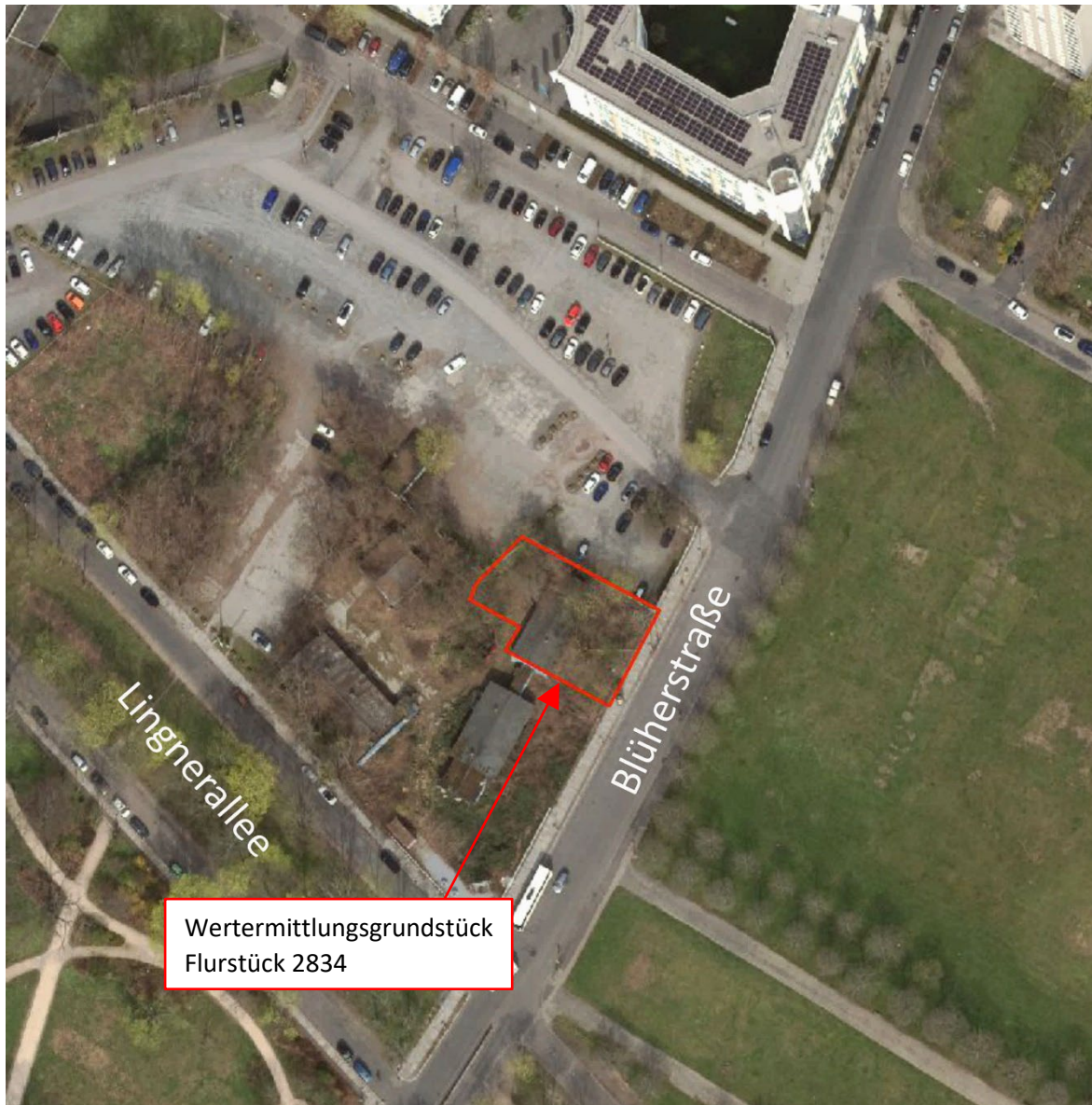
Internet
www.palmer-immobilien.de

12. Quellenangaben und 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
- 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

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Luftbild

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 251/22

Wertermittlungsobjekt:

Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden
Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²

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 Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

Telefon 0351 4135124
Telefax 0351 4276766



Blick von der Blüherstraße aus östlicher Richtung



abrissreife Baracke auf dem Wertermittlungsgrundstück

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 520 K 251/22

Wertermittlungsobjekt:

Blüherstraße (ohne Hausnummer), 01069 Dresden
Gemarkung Altstadt I, Flurstück 2834 mit 730 m²