Dipl.-Ing. **Anett Helff**
von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

D – 01099 Dresden, Weintraubenstraße 4
Telefon: 0351 / 1 6068671
Mobil: 0173 / 73 44 444

Diplombauingenieurin
Diplomwirtschaftsingenieurin (FH)
für Immobilienbewertung
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Dresden

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
UST-ID: DE220664154
Email: info@immobilienbewertung-helff.de

W E R T G U T A C H T E N

(Nr. 2025 – 18)

über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung a. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2014, zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I 2141), a. d. § 1 ImmoWertV 2021 sowie unter Berücksichtigung versteigerungsspezifischer Besonderheiten des landwirtschaftlichen Grundstück in

Lage des Objektes:	01328 Dresden, Gickelsbergteich 1, 2, 3
Gemarkung:	Eschdorf **Flurstücke**: 474/9 mit 32.803 m² und 474/10 mit 64.187 m²
Grundbuch:	Amtsgericht Dresden; Grundbuch von Eschdorf, Blatt 304, lfd.-Nr.2
Eigentümer:	----------
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden; Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Wertermittlungsstichtag:	2025-07-31
Aktenzeichen (AZ):	525 K 215 / 24

Verkehrswert: 65.000,00 €

Objektansicht:



Gutachtenzusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 215-24
Grundbuch:	AG Dresden; Grundbuch von Eschdorf; Blatt 304, BV: lfd.-Nr.2
Grundbuchbeschreibung:	Flurstück 474/9 zur Größe von 32.803 m² - Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche; Flurstück 474/10 zur Größe von 64.187 m² Landwirtschaftsfläche
Postalische Adresse:	01328 Dresden, Gickelsbergteich 1 - 3
Lage des Objektes:	Das Flurstück 474/9 liegt außerhalb der Ortschaft ca. 300 m östlich der Hauptverkehrsstraße (Pirnaer Str.) indirekt an einer schmalen, privaten Zuwegung (Flurstück 728/2). Das Flurstück 474/10 grenzt nördlich an das Flurstück 474/9 und ist über dieses erreichbar. Zusätzlich grenzt das Flurstück 474/10 im Norden an einen landwirtschaftlichen Privatweg.
Objektart:	Landwirtschaftsflächen
Wohn- / Nutzflächen:	-
Baujahr:	-
Sanierung / Modernisierung:	-
Denkmalschutz:	-
Tag der Ortsbesichtigung:	2025-07-31
Wertermittlungsstichtag:	2025-07-31 (Tag der Ortsbesichtigung)
Verkehrswert:	**6 5 . 0 0 0 , 0 0 €**
Wertermittlungsverfahren:	Bodenwertermittlung nach §§ 40 ImmoWertV 2021
Objektverwaltung:	-
Vermietungsstand:	verpachtet
Zubehör / Inventar:	diverse Container, Geräte, KFZ u. ä. ohne Wert, unbekannte Eigentümer
Energieausweis:	-
Kurzbeschreibung des Objektes:	Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um 2 Flurstücke, wovon das größere landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt wird. Das kleinere Flurstück ist überwiegend brachliegend, darauf befinden sich 2 Gewässer, deren ursprüngliche Nutzung Badeteiche waren. Teilbereiche des Flurstücks gehören zum nachbarlichen Kiesabbaugebiet. Der nordwestliche Teil ist mit Betonplatten befestigt und mit baufälligen Unterständen bebaut sowie mit Unrat, Bauschutt, nicht zugelassenen Kraftfahrzeugen, Containern u. ä. zugemüllt. Das Grundstück ist nur über einen Privatweg erschlossen.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I 4
1. VORBEMERKUNGEN 4
2. ALLGEMEINE ANGABEN 5

TEIL II 6
3. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG 6
3.1. Tatsächliche Eigenschaften 6
3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück 8
4. BESCHREIBUNG DER TATSÄCHLICHEN GEGEBNHEITEN 11

TEIL III 13
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 13
5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren 13
5.2. Bodenwertermittlung 14
5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes 14
6. ERGEBNIS / WERTUNG 17
8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS 18
9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 19
10. ANLAGEN 20
10.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.) 20
10.2. Übersichtsplan Stadtteil DD – Eschdorf (o. M.) 21
10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte 22
10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 23
10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis 25
10.7. Fotodokumentation 27
10.7.1 Aussenansichten 27

TEIL I

1. VORBEMERKUNGEN

Das Wertgutachten (kein Bausubstanzgutachten) wird in Anlehnung an die Regularien der ImmoWertV 2021 erarbeitet. Gegenstand ist ausschließlich das angegebene Grundstück einschließlich der aufstehenden Bauten.

Das Wertgutachten gilt nur für den unter Punkt 2 ausgewiesenen Zweck und für den ausgewiesenen Auftraggeber. Eine Weitergabe des Gutachtens für einen anderen Zweck und Nutzer ist nicht gestattet und schließt eine Haftung der Sachverständigen für daraus folgende Schäden und Ansprüche aus.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens durch Dritte bedarf aus urheberrechtlichen Gründen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Für verdeckte Mängel und Schäden kann die Sachverständige keine Haftung übernehmen.

Das Wertgutachten wird unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Die Sachverständige hat kein persönliches Interesse am Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird zudem die materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt sowie, dass die zum Errichtungszeitpunkt gültigen einschlägigen bautechnischen Vorschriften eingehalten worden sind.

Der ausgewiesene Verkehrswert / Marktwert ist der lastenfreie Wert. § 6, Abs. 2 ImmoWertV findet hierbei keine Anwendung, d.h. sämtliche in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen bleiben bei der Wertfindung unberücksichtigt.[1]

Weiterhin unterbleiben diesbezüglich aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffenden Angaben.

Besichtigt wurde das gesamte Grundstück. Fotografische Aufnahmen wurden durch den Eigentümer zu 2.1. gestattet.

Für alle in diese Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, welche nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten enthält insgesamt 35 Seiten, davon 7 Anlagen mit 16 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, wobei eine davon bei der Sachverständigen verbleibt.

[1] vgl. Stöber, 18. Auflage § 74a Rn 7.4.e.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Grundstück:	Gickelsbergteich 1-3 in 01328 Dresden Landeshauptstadt Dresden; Freistaat Sachsen
Grundbuch:	Gemarkung Dresden – Eschdorf, Blatt 304; lfd.-Nr.2
Flurstücke / Flurstücksgröße:	474/9 mit 32.803 m² und 474/10 mit 64.187 m²
Nutzung:	Flurstück 474/ 9 brachliegend bzw. ungenutzt Flurstück 474/10 landwirtschaftlich
Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden Roßbachstraße 06 in 01069 Dresden
Eigentümer / Verfügungsberechtigter:	----------
Verwaltung: • *nach WEG:* • *Objektverwaltung:* • *Zwangsverwaltung:*	 entfällt, da kein Wohneigentum eigenverwaltet -
Miet- / Pachtsituation:	bis 31.12.2027 verpachtet (siehe gesondertes Anschreiben)
Beschluss (Auftrag):	2025-06-04 (bei der SV eingegangen am 2025-06-11)
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	2025-07-31
Teilnehmer am Ortstermin:	- für den Antragsteller: . /. - für die Antragsgegner: der Eigentümer zu 2.1. des GB und dessen Ehefrau - der Nachbar (Eigentümer des Flurstücks 728/2) - die Sachverständige Frau Helff
Herangezogene Unterlagen:	- vom AG zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter GB – Auszug vom 2025-02-06 - von der Antragsstellerin zur Verfügung gestellt: • Grundsteuerbescheid auf den 01.01.2022 • Pachtvertrag vom 04.05.2016 • Pachtvertrag vom 09.05.2018 - vom Antragsgegner: • Pachtvertrag vom 04.05.2016 - von der Sachverständigen eingeholte Unterlagen: • Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses • Auszug aus der Liegenschaftskarte

- Auszug aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis
- Planungsrechtliche Angaben der Bauaufsichtsbehörde
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Vertrag über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten (AZ: 2504 – Lgg (BV) Eschdorf)

Einsichtnahme in Grundakte:	am 2025-07-17
Gutachterausschuss:	*dienstansässig beim:* Städtischem Vermessungsamt Dresden Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Ammonstraße 74
Bauaufsichtsamt:	*dienstansässig bei der:* Landeshauptstadt Dresden Ammonstraße 74 in 01067 Dresden
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	2025-07-31 (Tag der letzten Ortsbesichtigung)
Wertermittlungsgrundlagen:	s. Literatur- u. Quellenverzeichnis / Anlagenverzeichnis

T E I L II

3. G R U N D S T Ü C K S B E S C H R E I B U N G

3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Dresden ist die Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen. Sie liegt nordwestlich des Elbsandsteingebirges und an der Nordabdachung des Osterzgebirges sowie am Übergang vom Ober- zum Mittellauf der Elbe in der Dresdner Elbtalweitung, der letzten durchbruch- und grabenartigen Tallandschaft des Flusses. Dresden ist das politische und kulturelle Zentrum des Freistaates Sachsen. Es hat den Status einer kreisfreien Stadt, ist Sitz des Regierungsbezirks Dresden und zahlreicher Hochschulen. Dresden bildet den Kern des gleichnamigen Ballungsgebietes in Mitteleuropa und ist dadurch Verkehrsknotenpunkt und ein wirtschaftliches Zentrum. Zusammen mit den Ballungsräumen Chemnitz-Zwickau sowie Leipzig-Halle bildet dieser Ballungsraum die „Metropolregion Sachsendreieck.

Eschdorf ist ein Ortsteil der Ortschaft Schönfeld-Weißig der Landeshauptstadt Dresden. Der Ort ist germanischen Ursprungs und zieht sich als Reihendorf entlang des Schullwitzbaches, einem Nebengewässer der Wesenitz. Am 1. Januar 1994 schloss sich Eschdorf mit acht weiteren Gemeinden zu Schönfeld-Weißig zusammen, das am 1. Januar 1999 nach Dresden eingemeindet wurde.

Ort und Einwohnerzahl (EW):	Stadt Dresden ca. 573.600 EW Ortschaft Schönfeld – Weißig ca. 13.200 EW Stadtteil Schönfeld/Schullwitz (Nr. 47) ca. 3.300 EW Ortsteil Eschdorf: keine Angaben

Verkehrslage des Ortes:	*Entfernungen:* Zentrum Landeshauptstadt Dresden ca. 18 km oder bis ca. 1:12 h mit dem ÖPNV mit der Buslinien 226, 228, dann weiterführende Straßenbahn Linie 11 *Verkehrsanbindung:* Bundesstraße 6 ca. 1,50 km in nördlicher Richtung (Kreuzungsbereich mit S 177) BAB 4 Dresden - Chemnitz ca. 14 km (ASt Pulsnitz) BAB 17 Dresden - Prag ca. 20 km (ASt Pirna)
Verkehrslage des Grundstücks:	Das Flurstück 474/9 liegt außerhalb der Ortschaft ca. 300 m östlich der Hauptverkehrsstraße (Pirnaer Str.) indirekt an einer schmalen, privaten Zuwegung (Flurstück 728/2). Das Flurstück 474/10 grenzt nördlich an das Flurstück 474/9 und ist über dieses erreichbar. Zusätzlich grenzt das Flurstück 474/10 im Norden an einen landwirtschaftlichen Privatweg. Somit gilt das Grundstück als verkehrlich öffentlich nicht erschlossen.
Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 1,5 km in südlicher Richtung
Vorhandene Infrastruktur:	im Ortsteil Eschdorf Einkaufsmöglichkeiten für den individuellen Bedarf in sehr geringem Maße vorhanden; weitere Einrichtungen in größerer Menge und Vielfalt in den benachbarten Stadtteilen vorhanden, bis zum Kaufpark Weißig sind es ca. 5 km
Entfernung zu Geschäften des öffentlichen Bedarfs:	bis ca. 1,5 km entfernt
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln:	Bahn: ca. 16 km (Hauptbahnhof: Inter-Regio- bzw. Intercity - Anschluss) Bus: bis max. 1,00 km (Linie 228) Straßenbahn: bis max. 9,0 km (Bühlau) Flughafen: ca. 23 km (Dresden – Klotzsche) ca. 154 km (Halle / Leipzig – Interkontinentalflughafen)
Entfernung zu Dienstleistungseinrichtungen:	bis ca. 5,00 km entfernt
Geschäfts-, Gewerbelage:	-
Wohnlage:	keine (die Adresse wird in der aktuellen Wohnlagenkarte zum Mietspiegel nicht als Wohnlage geführt)

Art der Umgebungsbebauung:	keine
Immissionen:	keine
Topographische Lage (Geländeprofil):	hangig - bergig
Gestalt / Form:	Flurstück 474/9: rechteckig Nord-Süd Ausdehnung ca. 175 m Ost-West Ausdehnung ca. 200 m Flurstück 474/10: unregelmäßig Nord-Süd Ausdehnung ca. 431 m Ost-West Ausdehnung • im nördlichen Teil ca. 100 m • im mittleren Teil ca. 260 m • im südlichen Teil ca. 115 m
Erschließungszustand:	
a) Straßenart:	private Anliegerstraße ohne Quellverkehr nur Zielverkehr
b) Straßenausbau:	anfangs mit Asphalt befestigt, am Ende unbefestigt
c) Straßenbeleuchtung:	-
d) Höhenlage des Grundstücks zur Straße:	ansteigend
Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:	
a) Trinkwasser:	-
b) Elektroenergie:	-
c) Erdgas:	-
d) Telefon:	-
e) Schmutz- u. Regenwasser:	-
f) Löschwasser:	-
Grenzverhältnisse zu Nachbargrundstücken:	keine Grenzüberbauung von und auf nachbarliche Grundstücke erkennbar
Baugrund - und Grundwasserverhältnisse:	tlw. Fels bzw. Abbauland (Kies)
	Anmerkung: *Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.*

3.2. Rechtliche Gegebenheiten für das Grundstück

unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 2025-02-06 mit folgender Bezeichnung:	**Grundbuch von Eschdorf; Blatt 304; lfd.-Nr.2** Bestandsverzeichnis: Gemarkung: Eschdorf

Flurstück:	474/9 mit 32.803 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschafts- und Wasserfläche
Lage:	Gickelsbergteich 1-3
Flurstück:	474/10 mit 64.187 m²
Wirtschaftsart:	Landwirtschaftsfläche
Lage:	ohne

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Abtlg II: lfd.-Nr.1:
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungs- und Maststandortrecht; eingetragen am 2010-07-08

Im nördlichen Teil des Flurstücks 474/10 verläuft eine Hochspannungsleitung über die gesamte Breite des Flurstücks über eine Tiefe von max. 37 m. Es entstehen dadurch keine Einschränkungen in der Nutzung des Flurstücks, so dass das Recht als wertneutral betrachtet werden kann.

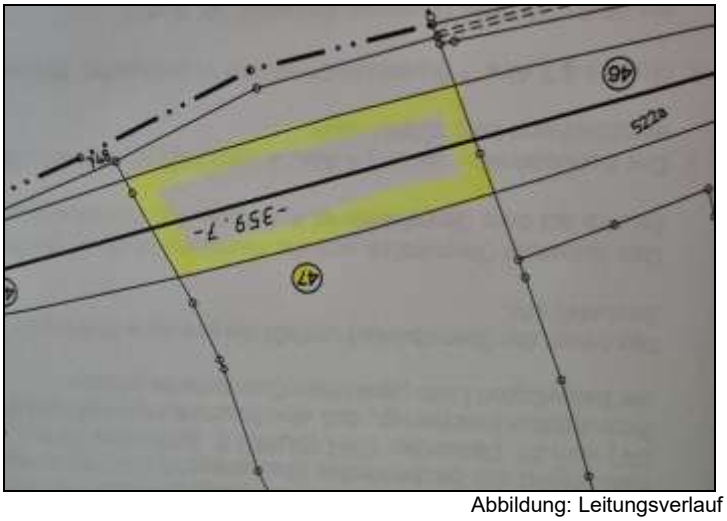


Abbildung: Leitungsverlauf

lfd.-Nr.2:
Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 2025-02-06 (AZ 525 K 215-24)

Abtlg III: nicht wertrelevant

Anmerkung:
Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen nach § 83 SächsGVBl. S.200 – SächsBauO (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2025-06-23)

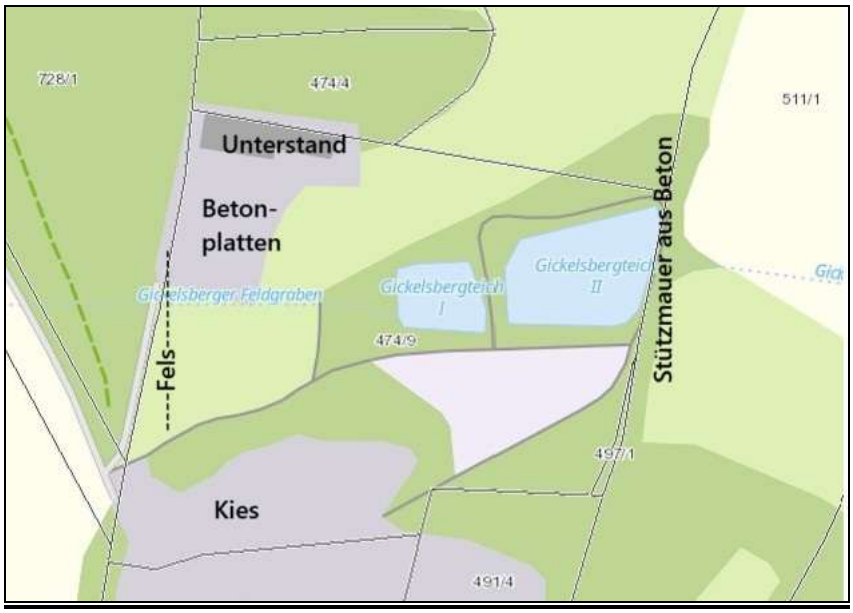
Eintragungen im Altlastenverzeichnis:	keine Eintragungen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG (Quelle: schriftliche Auskunft vom 2025-07-11)
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	wurden von den Verfahrensbeteiligten keine benannt, auftragsgemäß wurden auch keine weiteren Untersuchungen angestellt
Rechtmäßiges Eigentum Dritter:	keines bekannt
Grundstücksbezogene Versicherungen:	nicht versichert *Anmerkung:* *Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.*
Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:	das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich der Gemeinde nach §35 BauGB, es ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	FNP mit Bearbeitungsstand 22.10.2020 vorhanden; eingetragen als Fläche für Landwirtschaft, Wald, Wasserfläche/Fließgewässer sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft. (Quelle: schriftliche Auskunft vom 15.08.2025 sowie Recherche im Themenstadtplan Dresden am 2025-08-13)
Darstellung im Bebauungsplan oder Vorhaben- u. Erschließungsplan:	keine rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden
Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:	Flurstück 474/9: sonstige Flächen nach §3, Abs.5; Flurstück 474/10: Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach §3, Abs.1 ImmoWertV
Sanierungsverfahren / Denkmalschutz:	nicht zutreffend
Schutzgebiete:	Das Grundstück liegt weder in einem Naturschutz-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet (Quelle: schriftliche Auskunft vom 15.08.2025 sowie Recherche Themenstadtplan Dresden am 2025-08-13)

4. BESCHREIBUNG DER TATSÄCHLICHEN GEGEBNHEITEN

Flurstück 474/9:

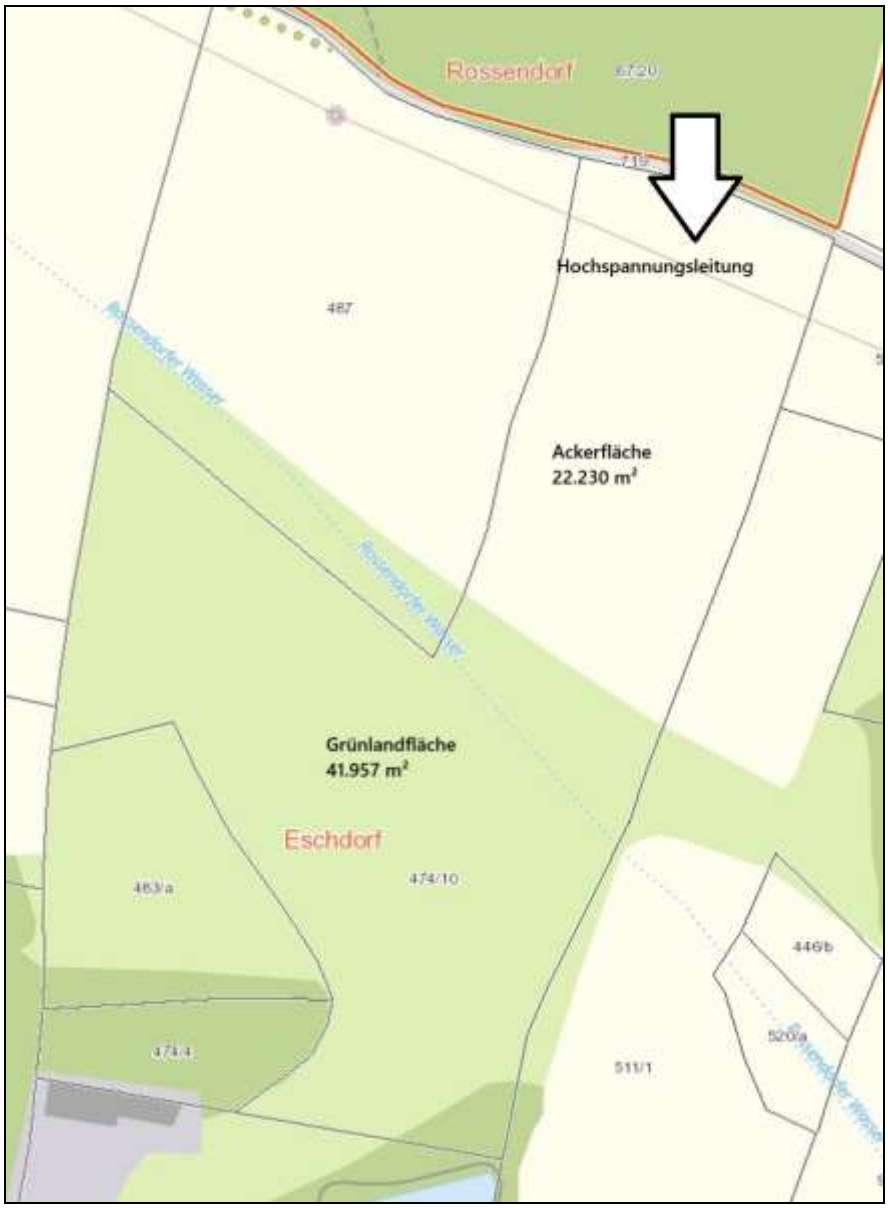
Bei dem Flurstück handelt es sich um ein fast quadratisches sehr bergiges Flurstück durchzogen von einigen unbefestigten Wegeflächen, dass im südlichen Bereich an ein Kiesabbaugebiet grenzt.

Mittig befinden sich zwei Teiche, wovon der östlichere vertrocknet und mit Schilf bewachsen ist, der westliche noch Wasser führt. Die Ufer der beiden Teiche sind tlw. mit Betonplatten befestigt und mit Stahltreppen versehen. Die übrigen Ufer sind mit Weiden bepflanzt und mit Weidezäunen befestigt. In vergangenen Zeiten sollen diese Teiche als Badeteiche genutzt worden sein.
Im nördlichen Bereich des Flurstücks befindet sich eine mit Betonplatten befestigte Fläche, auf der Unterstände für Kraftfahrzeuge und ähnlichem errichtet worden sind. Diese befinden sich in einem tlw. baufälligen Zustand. Diese Bauten werden für die Wertermittlung als wertneutral betrachtet mit dem Ziel den Bestandsschutz dieser aufrecht zu erhalten.
Des weiteren ist dieser Grundstücksbereich mit Baumaterialien, Containern, LKW und Ähnlichem vermüllt. Eine Beräumung des Grundstückes wird kostenmäßig im Gutachten nicht berücksichtigt. Die Eigentümer der beweglichen Gegenstände sind unbekannt, der Wert der Gegenstände wird mit 0 € betrachtet.
Den westlichen Teil des Flurstücks bildet Fels. Die übrigen Bereiche sind Wiesenflächen mit tlw. altem Obstbaumbestand, insgesamt sämtlich verwildert und reichlich mit Wildwuchs überwuchert und ungepflegt. Das Flurstück ist nicht eingefriedet, des wasserführende Teich ist nicht gesichert.
Nach Auskunft des Eigentümers zu 2.1. führt von West nach Ost der Gickelsberger Feldgraben (tlw. verrohrt) durch das Flurstück.



Flurstück 474/10:

Das Flurstück grenzt mit seiner südlichen Seite an das oben beschriebene Flurstück 474/9 an. Es handelt sich hierbei um eine hangige Grünlandfläche im Süden und eine angrenzende Ackerfläche im Norden. Zwischen den beiden Nutzungen verläuft der ‚Rossendorfer Graben' ein verrohrter kleiner Fluss. Im Norden wird das Flurstück von der bereits an anderer Stelle beschriebenen Hochspannungsleitung überquert. An der nördlichen Grundstücksgrenze schließt sich ein ebenfalls in Privateigentum befindlicher Privatweg (Flurstück 719) an.



TEIL III

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist im Baugesetzbuch (Bundesgesetzblatt 2004, BGBl. I 2414, Art.118, § 194) wie folgt definiert:

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

5.1. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und Sachwertverfahren (§§ 35-38) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Vergleichbar sind Grundstücke dann, wenn sie hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) hinreichend übereinstimmen oder durch Zu – oder Abschläge vergleichbar gemacht werden können. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

→ *hier nicht anwendbar aufgrund ungenügender Vergleichsfälle*

Das **Ertragswertverfahren** wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für die Nutzung und damit für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Der Ertrag ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere: Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängeln und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind; mietrechtliche Bindungen; Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke; Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

→ *hier nicht anwendbar, da kein Ertragsobjekt*

Das **Sachwertverfahren** findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz (technische Merkmale) bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlagend sind. Die rechtliche Grundlage findet sich in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 wieder. Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen, Wert der sonstigen Anlagen zusammen. Diese drei

Komponenten bilden zunächst einen Ausgangswert (Grundstückssachwert), welcher unter Berücksichtigung des jeweiligen örtlichen und regionalen Marktverhaltens an den Verkehrswert anzupassen ist.

→ *hier nicht anwendbar, da unbebaut*

5.2. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu gelangen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden – **unmittelbarer Preisvergleich**. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden – **mittelbarer Preisvergleich**.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

5.2.1. Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichem gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich):

⇒ **Grundstücksanpassung:**

Bei dem angesetzten Bodenrichtwert handelt es sich um einen Wert, der sich auf die Region bezieht, in der das Bewertungsobjekt liegt. Somit sind die im Rahmen der Bodenwertermittlung zu beurteilenden Zustandsmerkmale wie:

- Lage
- Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße und –zuschnitt
- Oberflächengestalt und Baugrundverhältnisse
- Erschließung und Infrastruktur

weitestgehend in den Richtwert eingearbeitet.

Das gesamte Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Flurstück 474/9 ist gekennzeichnet durch eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungsarten (2 stehende Gewässer, 1 verrohrtes Fließgewässer, Grünland, Abbauland, Halde) deren flächenmäßige Differenzierung als schwierig erscheint.

Das Flurstück 474/10 weist zwei Nutzungsarten auf (Acker- und Grünlandflächen).
Sachverständig wird entschieden, das Grundstück wertmäßig wie folgt zu differenzieren:

Flurstück 474/9:
Entsprechend seiner tlw. möglichen Nutzung als Abbauland und seiner derzeitigen Nutzung als Geringstland.

Flurstück 474/10:
Entsprechend seiner Nutzung: 22.230 m² Ackerfläche; 41.057 m² Grünlandfläche[2]

⇒ **Basis:**

Aufgrund ungenügender Vergleichspreise wird der Bodenwert mit Hilfe von vergleichbaren Bodenrichtwerten ermittelt (mittelbarer Preisvergleich): Internetauskunft auf www.boris-sachsen.de:

Das zu bewertende Grundstück liegt in keiner separaten Bodenrichtwertzone.

Für den gesamten Raum Dresden wurden folgende Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht:

a) Ackerflächen:

Lage:	‚rechtselbisch östlich'
Stichtag:	01.01.2024
Wert (€/m²):	1,40
Grundstücksgröße (m²):	1,0 – 5,0 ha

b) Grünlandflächen:

Lage:	‚rechtselbisch östlich'
Stichtag:	01.01.2024
Wert (€/m²):	1,20
Grundstücksgröße (m²):	ohne

Hierfür wurden vom Gutachterausschuss folgende Kauffälle ausgewertet und veröffentlicht:

2024	Anzahl Kauffälle	KP/Fläche in €/m²
		Min – Max Median (Ø)
Acker	18	**0,91 – 2,85** 1,39 (1,56)
Grünland (landw. Nutzung)	12	**0,84 – 8,05** 1,23 (1,80)

Für sonstige Flächen (Abbauland, Halde und ähnliches) wurden keine Werte veröffentlicht. Hier wird dem Bewertungsgesetz des Bundesfinanzministerium gefolgt, das in Anlage 31 zum BeWG

[2] Die Flächen wurde aus der Liegenschaftskarte auf www.geoportal-sachsen.de in einer für eine Verkehrswertermittlung hinreichender Genauigkeit herausgemessen.

§ 237 Absatz 6 und 7) für übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland folgende Werte veröffentlicht hat:

Nutzung	KP / Fläche in €/Ar
Abbauland	1,00
Geringstland	0,38
Unland	0,00

Die Sachverständige folgt der Empfehlung, entscheidet sich jeweils für den aussagekräftigeren Median und bewertet wie folgt:

Acker (A): 1,39 €/m² ≈ 1,40 €/m²
Grünland (GR): 1,23 €/m² ≈ 1,20 €/m²
Abbauland: 1,00 €/AR → 0,01 €/m²

I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	31.07.2025	× 1,00	**E 1**
II. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			= 1,40 €/m²	(Acker)
Teilfläche von 474/10 (22.230 m²)			× 22.230 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert (Acker)			**= 31.122 €**	
III. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			= 1,20 €/m²	(Grünland)
Teilfläche von 474/10 (41.957 m²)			× 41.957 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert (Grünland)			**= 50.348,40 €**	
VI. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			= 1,00 €/Ar	(Abbauland)
Teilfläche von 474/9 (32.803 m² = 328,03 Ar)			× 328,03 Ar	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert (Abbauland)			**= 328,03 €**	
V. Zusammenstellung der Werte				
Teilfläche Acker Flurstück 474/10			31.122 €	
Teilfläche Grünland Flurstück 474/10			50.348,40 €	
Abbauland Flurstück 474/9			328,03 €	
			= 81.798,43 €	
V. Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
boG 1 (10%)			- 10%	**E 2/1**
boG 1 (10%)			- 10%	**E 2/2**
Bodenwert			**65.438,75 €**	
			≈ 65.000,00 €	

E 1
kein signifikanter Werteinfluss über diesen Zeitraum ableitbar

E 2
boG 1 fehlende eigene Erschließung
boG 2 Vandalismus- und Müllschäden

6. ERGEBNIS / WERTUNG

Bei diesem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes landwirtschaftliches Grundstück. Aus diesem Grund ist allein der Bodenwert für die Wertfindung von erstrangiger Bedeutung.

Da auch keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren für den Wertermittlungsstichtag in Ansatz gebracht werden können, ermittelt die Sachverständige bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile **zum Wertermittlungsstichtag 2025-07-31** folgenden Verkehrswert des unbebauten Grundstücks in der

Gemarkung:	Dresden – Eschdorf
Flurstücke:	474/9 und 474/10
Grundbuch:	Dresden – Eschdorf (Sachsen) Blatt 304; BV: Nr.2
aus dem Bodenwert	mit **65.000,00 €**
in Worten:	fünfundsechzigtausend Euro.

Die Sachverständige versichert, dass die vorstehende Wertermittlung nach den erfolgten örtlichen Ermittlungen nach bestem fachlichem Wissen, gemäß ihrer Vereidigung als öffentlich bestellte Sachverständige ohne Einfluss Dritter gefertigt wurde.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Dresden, den 2025-08-18 gez. Anett Helff Digital unterschrieben von Anett Helff Datum: 2025.08.18 14:15:12 +02'00'

Anett Helff, Dipl.-Ing. (FH) ö.b.u.v. SV

8. LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln 2007

KLEIBER, WOLFGANG; SIMON, JÜRGEN: Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 06; Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung; 6. Auflage, Köln 2004

KLEIBER, WOLFGANG: WertR2006 – Wertermittlungsrichtlinien – Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 9.Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2006

KRÖLL, RALF: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage; Luchterhandverlag München / Unterschleißheim, 2004

RÖSSLER; LANGNER fortgeführt von **KLEIBER; SIMON; JOERIS; SIMON**: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, München, 2004

Kleiber digital, Reguvis Wertermittlerportal

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.05.2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

ImmoWertV2021:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 11.04.2019 (BGBl. I S. 65702)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III S. 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 146 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

SächsBO:
Bauordnung für das Land Sachsen, erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuverfassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetzte vom 28. Mai 2004, insbesondere Artikel 5 des Gesetzes, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.5.2014, SächsGVBl. S. 200, 227

Hinweis:
Die vorgenannten Rechtsgrundlagen wurden in der jeweils gültigen aktuellen Fassung verwendet.

Sonstige Quellen

DIN 276 – Deutsche Industrienorm: Kosten von Hochbauten einschließlich der Kosten für Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und Nebenkosten - in der aktuellen Fassung

DIN 277 – Deutsche Industrienorm: Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau - in der aktuellen Fassung

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT der Landeshauptstadt Dresden 2025

GUG und GUG aktuell, Zeitschrift

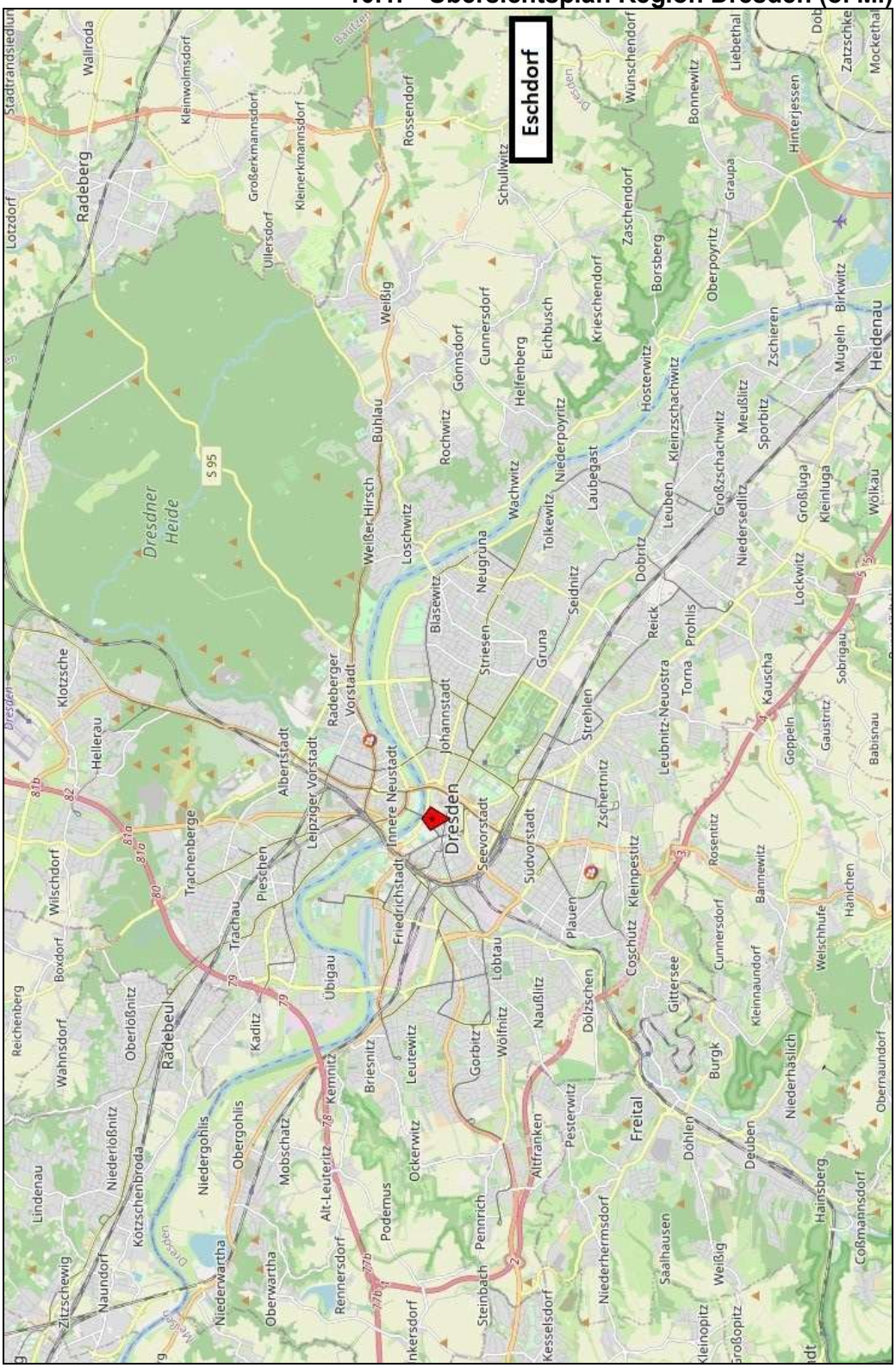
Der Immobilienbewerter, Zeitschrift (in der jeweils aktuellen Veröffentlichung)

9. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a. d.	an den	FNP	Flächennutzungsplan
i. d. F.	in der Fassung	B-Plan	Bebauungsplan
i. M.	im Mittel	GND	Gesamtnutzungsdauer
GA	Gutachter	RND	Restnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss	BW	Bodenwert
GB	Grundbuch	BRW	Bodenrichtwert
MFH	Mehrfamilienwohnhaus	BWK	Bewirtschaftungskosten
WGH	Wohn- und Geschäftshaus	WST	Wertermittlungsstichtag
KG	Kellergeschoss	LGZ	Liegenschaftszinssatz
EG	Erdgeschoss	BWF	Barwertfaktor
OG	Obergeschoss	n	Jahre
DG	Dachgeschoss	LK	Landkreis

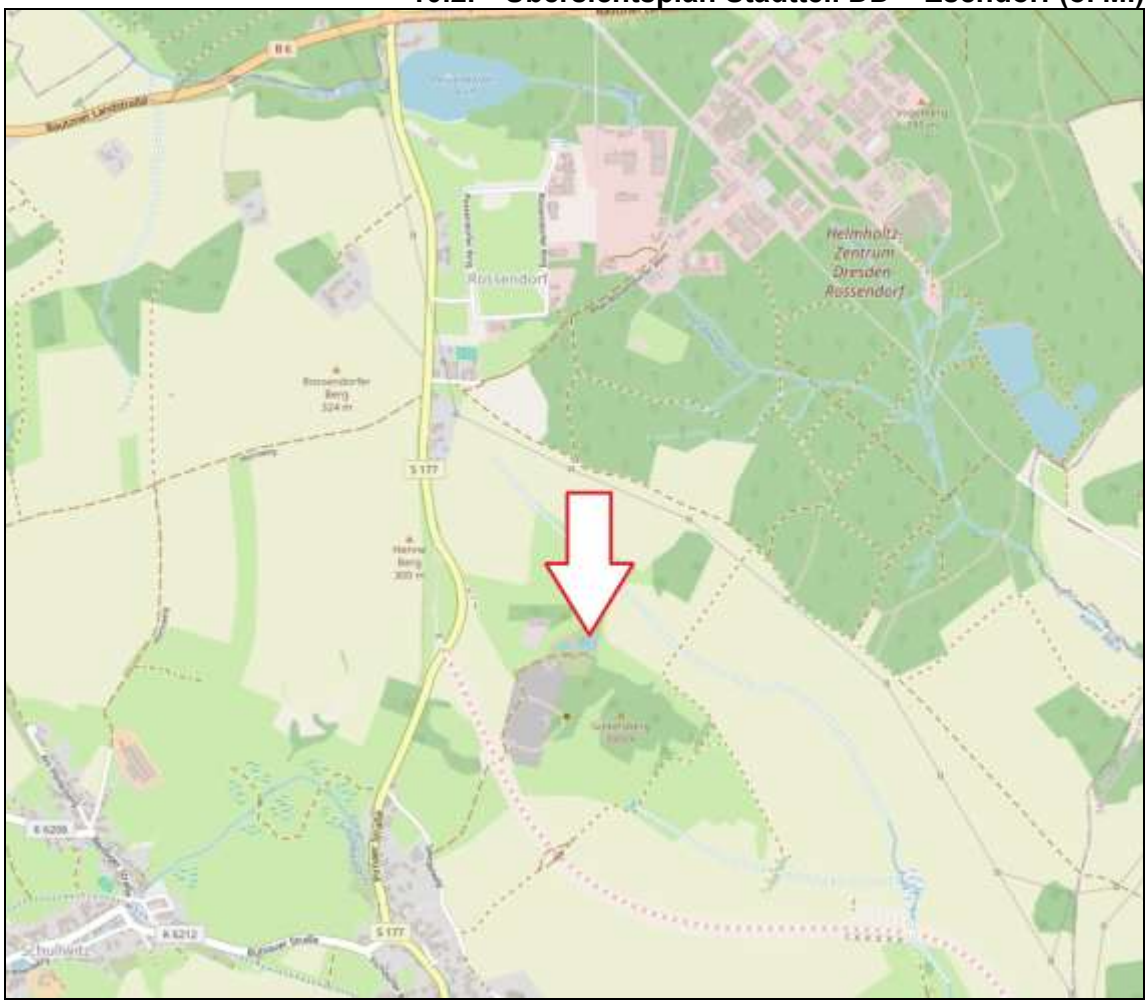
10. ANLAGEN...

10.1. Übersichtsplan Region Dresden (o. M.)



© OpenStreetMap;
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

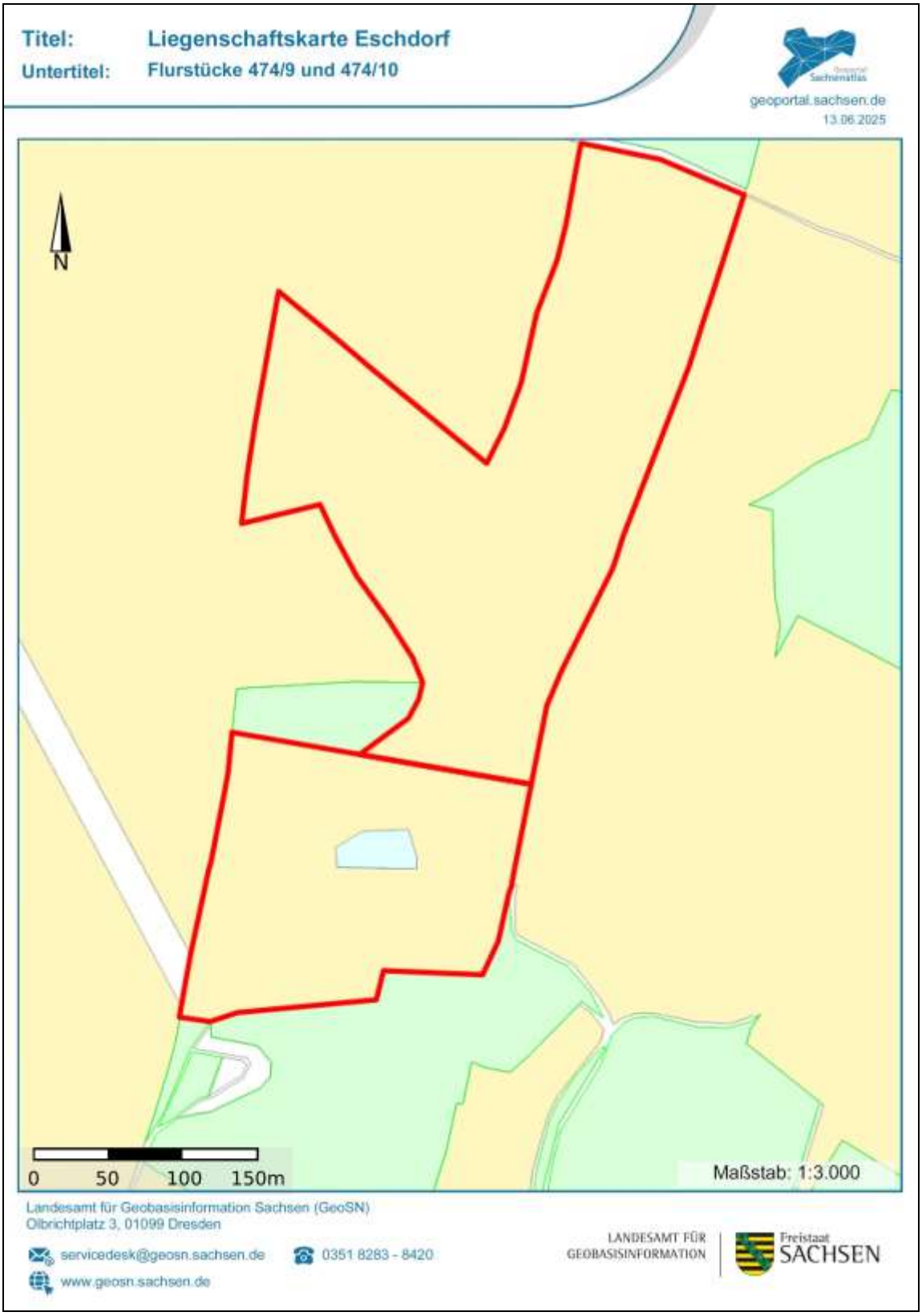
10.2. Übersichtsplan Stadtteil DD – Eschdorf (o. M.)





© OpenStreetMap;
Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

10.3. Auszug aus der Liegenschaftskarte



10.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Dresden.

Landeshauptstadt Dresden Postfach 12 00 20 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Bauaufsichtsamt

Frau
Anett Helff
Weintraubenstraße 4
01099 Dresden

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie	Zimmer	Telefon	E-Mail	Datum
			6005	(0351) 4 88 36 75		23.06.2025

Grundstück:

Gemarkung/Flurstück: Eschdorf - 474/10, Eschdorf - 474/9

Vorhaben: **Auskunft Baulasten; Ihr Zeichen: 525 K 215/24**

Aktenzeichen: **63/R/AK/02664/25** Eingang: 13.06.2025 vollständig:

Antragsteller/Bauherr: Anett Helff, Weintraubenstraße 4, 01099 Dresden

Auskunft Eintrag Baulast

Sehr geehrte Frau Helff,

zu Ihrer schriftlichen Anfrage vom 13.06.2025 können wir Ihnen mitteilen, dass im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Dresden zu Lasten des oben genannten Grundstückes keine Eintragungen über Baulasten gemäß § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vorliegen.

Nutzen Sie für Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis gern auch unser Baulasten Online-Formular (unter www.dresden.de - Suchbegriff: Baulastenverzeichnis).

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE81XXX

Deutsche Bank
IBAN: DE 81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDEBCXXX

Postbank
IBAN: DE 77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDEFF

Commerzbank
IBAN: DE 76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADEFFXXX

Rosenstr. 30, 01067 Dresden
Telefon (0351) 4 88 37 41

E-Mails:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
baulasten@dresden.de

www.dresden.de

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Haltepunkt Freiberger Straße
Sprechzeiten:
Mo 9–12 Uhr, Di und Do 9–12 und 13–17 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplätze, Tiefgarage, Aufzug, WC

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.dresden.de/kontakt

Für diese Amtshandlung werden gemäß §§ 1 und 9 SächsVwKG Kosten erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

[redacted]
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hinweis
Unabhängig von einer Baulast kann die Bebaubarkeit eines Grundstückes durch die Übernahme von Abständen oder Abstandsflächen gemäß § 7 SächsBO a. F. eingeschränkt sein.

Datenschutzrechtliche Information gemäß Artikel 13 und 14 EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)

Ihre im Antrag enthaltenen personenbezogenen Daten sind im Bauaufsichtsamt für die Bearbeitung erforderlich und werden nur für diesen Zweck verarbeitet. Ohne diese Angaben ist eine Bearbeitung des Antrages nicht möglich.

Im Rahmen des Verwaltungsverfahrens werden Ihre Antragsdaten auf der Grundlage des § 83 (5) SächsBO erhoben. Die personenbezogenen Antragsdaten werden für die Dauer von 10 Jahren gespeichert.

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt gemäß den Bedingungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung. Dabei wird insbesondere auf die nachfolgenden Rechte Betroffener hingewiesen:

- die Auskunft nach Art. 15 EU-DSGVO,
- die Berichtigung fehlerhafter Daten nach Art. 16 EU-DSGVO,
- die Löschung bzw. Vergessenwerden nach Art. 17 EU-DSGVO,
- die Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 EU-DSGVO,
- den Widerspruch gegen die Verarbeitung nach Art. 21 EU-DSGVO,
- den Widerruf, wenn die Verarbeitung der Daten auf einer Einwilligung beruht (Die Verarbeitung der Antragsdaten bleibt bis zum Zeitpunkt des Widerrufs rechtmäßig).

Es bestehen ggf. Einschränkungen der o. g. Rechte gem. Art. 23 Absatz 1 Buchstabe h EU-DSGVO und spezialgesetzlicher Regelungen.

Gegenüber der Datenschutzaufsichtsbehörde hat die betroffene Person, die ihre personenbezogenen Daten zur Verfügung stellt, das Recht auf Beschwerde gegen die Verarbeitung nach Art. 13 bzw. Art. 77 EU-DSGVO. Die Kontaktdaten des behördlichen Datenschutzbeauftragten sind:

Landeshauptstadt Dresden, Datenschutzbeauftragter, Postfach 12 00 20, 01001 Dresden
E-Mail: datenschutzbeauftragter@dresden.de



10.5. Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

202506201047LHD4086 Altlastenauskunft Gickelsbergteich in DD-Eschdorf

Von altlastenauskunft@Dresden.de <altlastenauskunft@Dresden.de>
Datum Fr, 11.07.2025 11:20
An info@gutachter-helff.de <info@gutachter-helff.de>

Altlastenauskunft für das Grundstück Gickelsbergteich in 01328 Dresden, umfasst die Flurstücke 474/9 und 474/10 der Gemarkung Dresden-Eschdorf

Sehr geehrte Frau Helff,

zu Ihrer schriftlichen Altlastenanfrage vom 20.06.2025 können wir Ihnen mitteilen, dass die im Betreff genannten Flurstücke im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nicht registriert sind. Es liegen uns keine aktuellen Hinweise auf Altlastenverdacht i. S. d. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG vor.

Als Negativauskunft bleibt diese kostenfrei.

Hinweise:
Diese Auskunft bezieht sich nur auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen und berücksichtigt keine weiteren Umweltbelange. Sie basiert auf dem Datenbestand der Datenbank SALKA sowie der amtsinternen Themenkarte (Cardo) zum Datum der Ausfertigung.

Die Datenbank SALKA besteht aus dem Sächsischen Altlastenkataster und dem Archiv zum Sächsischen Altlastenkataster. Inhalt, Datenerfassung und -aktualisierung sowie Zugriffs- und Auskunftsrechte sind in der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster (VwVSächsAltK) geregelt. Das Sächsische Altlastenkataster ist regelmäßig Grundlage der Altlastenauskunft. Eine Archivrecherche erfolgt nur, sofern im Antrag auf Auskunftserteilung auf die Planung einer sensibleren, als die bisher baurechtlich zulässige Nutzung hingewiesen wird.

Die Datenbank SALKA ist ein behördeninternes Arbeitsmaterial zur Aufbewahrung von Daten, die im Rahmen der Verdachtsfallbearbeitung bekannt werden. Es ist kein Bewertungskataster für Immobilien.

Da Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht generell auszuschließen sind, ist bei Abbruch-, Aushub- oder Baumaßnahmen darauf zu achten, ob sich Abriss- oder Bodenaushubmaterial in Aussehen, Geruch oder Beschaffenheit auffällig vom Normalzustand unterscheiden. Dies wäre ein Hinweis auf eine mögliche Altlast oder schädliche Bodenveränderung. In solchen Fällen ist dies der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG anzuzeigen (Tel.-Nr.: 0351 488 6241). Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise. Bis dahin ist das ggf. kontaminierte Material so zu lagern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden.

Rechtsgrundlagen in der aktuell gültigen Fassung

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
VwVSächsAltK - Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster
SächsKrWBodSchG - Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen

SALKA - Im Sächsischen Altlastenkataster werden Daten zu Grundstücken, für die zukünftig weitere Maßnahmen nach BBodSchG erforderlich sind oder im Rahmen der baurechtlich zulässigen Nutzung erforderlich werden können, gespeichert.

Im **Archiv des Sächsischen Altlastenkatasters** werden Daten zu Grundstücken gespeichert, für die im Rahmen der Erkundung kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt wurde oder im Rahmen der Sanierung eine vollständige Dekontamination gemäß der zum Zeitpunkt der Sanierung/Archivierung nach § 4 Abs. 3, Satz 1 und Abs. 4 BBodSchG bestehenden Verpflichtung erfolgte.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
SB Altlastenauskünfte

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Umwelt und Klima, Recht und Ordnung | Umweltamt | Abt. Wasser- und Bodenschutzbehörde

Telefon 0351-4886142 | Fax 0351-488996241 | altlastenauskunft@dresden.de
Grunaer Straße 2, 01069 Dresden | Postfach 120020, 01001 Dresden
umwelt.recht1@dresden.de | www.dresden.de | www.dresden.de/social-media

Zentraler Behördenruf 115 - Wir lieben Fragen
Bitte beachten Sie:
Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können Sie über ein Formular einreichen. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter [www.dresden.de/kontakt]www.dresden.de/kontakt.

Smart City Dresden
Neue Website online - jetzt Newsletter abonnieren
smartcity.dresden.de

10.7. Fotodokumentation
10.7.1 Aussenansichten



FOTO 1: Luftbild



FOTO 2: angrenzende Umgehungsstraße



FOTO 3: Zufahrt

Flurstück 474/9



FOTO 4: wasserführender westlicher Teich



FOTO 5: mit Schilf bewachsener östlicher Teich



FOTO 6: Uferbefestigungen an den Teichen



FOTO 7: marode Treppen- / Steganlagen



FOTO 8: Vandalismusschäden rings um die Teiche



Foto 9: Abbaugebiet im südlichen Teil des Flurstücks



Foto 10: Betonbefestigungen und Unterstände im nördlichen Bereich des Flurstücks



Foto 11: diverse bewegliche Güter, Eigentümer unbekannt



Foto 12: unbekannte Eigentümer

Flurstück 474/10



Foto 13: Zuwegung zu Flurstück 474/10 entlang des östlichen Teiches



Foto 14: Grünlandfläche



Foto 15: Hochstand (im Hintergrund Hochspannungsleitung)



Foto 16: verrohrtes Fließgewässer (Rossendorfer Graben)



Foto 17: im Hintergrund Ackerflächen