

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsstelle beim Amt für Geodaten und Kataster  
Gutachten-Nummer 101/13/2024

## Gutachten

**über die zonalen End- und Anfangswerte nach § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das am 18. November 1991 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Dresden-Äußere Neustadt“**

Der Gutachterausschuss hat in seinen Beratungen am 13. Juni 2024, 11. Dezember 2024, 10. Februar 2025 und 25. Juni 2025 in der Besetzung

Frau Dipl.-Ing. Töpfer	als Vorsitzende
Frau Dipl.-Ing. Fehrmann	als ehrenamtliche Gutachterin
Frau Dipl.-Ing. Winkler	als ehrenamtliche Gutachterin
Herr Dipl.-Ing. Perleberg	als ehrenamtliche Gutachter
Herr Klein	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Richter	als ehrenamtlicher Gutachter
Herr Dipl.-Ing. Schirrmeister	als ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

die zonalen End- und Anfangswerte (siehe Anlagen 7 und 8) gemäß § 154 Abs. 2 BauGB der folgenden Bewertungszonen im Sanierungsgebiet Dresden - Äußere Neustadt Wertermittlungsstichtag **3. Januar 2024** ermittelt zu

Zonen -Nr.	Bezeichnung	zonaler Anfangswert [Euro/m <sup>2</sup> ]	zonaler Endwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [Euro/m <sup>2</sup> ]
1	„geschlossene Bauweise“	1.049,00	1.125,00	76,00
2	Mischbebauung Königsbrücker Straße/ Bautzner Straße	1.213,00	1.271,00	58,00

Zonen-Nr.	Bezeichnung	zonaler Anfangswert [Euro/m <sup>2</sup> ]	zonaler Endwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [Euro/m <sup>2</sup> ]
3	Timaeusstraße	-----	-----	vollständig abgelöst
4	Gewerbebebauung Katharinenstraße	-----	-----	vollständig abgelöst
5	Böhmischa Straße - West	-----	-----	vollständig abgelöst
6	Julie-Salinger-Weg	-----	-----	vollständig abgelöst
7	Martin-Luther-Straße - Nord	-----	-----	vollständig abgelöst
8	Prießnitzstraße „offene Bauweise“	-----	-----	vollständig abgelöst

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	7
1.1	Auftrag .....	7
1.2	Beschreibung des Sanierungsgebietes .....	7
1.3	Ziele der Sanierung .....	8
1.3.1	Vorbemerkung .....	8
1.3.2	Städtebauliche Ziele .....	8
1.4	Ausgangssituation .....	10
1.4.1	Wohnen .....	10
1.4.2	Gewerbe .....	14
1.4.3	Verkehrsanlagen .....	14
1.4.4	Grün- und Freiflächen .....	17
1.4.5	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	20
1.4.6	Umwelt .....	22
1.5	Sanierungsmaßnahmen/Ergebnisse .....	23
1.5.1	Bebauung .....	23
1.5.2	Verkehrsanlagen .....	27
1.5.3	Gewerbe .....	29
1.5.4	Grün- und Freiflächen .....	30
1.5.5	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	33
1.5.6	Umwelt .....	35
1.5.7	Fazit .....	36
1.6	Rechtliche Gegebenheiten .....	37
2	Grundlagen der Wertermittlung .....	40
2.1	Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen .....	40
2.2	Sanierungsrechtliche Anforderungen und verfahrensspezifische Maßgaben .....	43
3	Maßgebliche Stichtage für die Wertermittlung .....	46
3.1	Wertermittlungsstichtag .....	46
3.2	Qualitätsstichtag .....	46
3.2.1	Qualitätsstichtag des Anfangswerts .....	46
3.2.2	Qualitätsstichtag des Endwerts .....	47

4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte .....	48
4.1 Vorbemerkung.....	48
4.2 Bildung von Anfangs- und Endwertzonen (Bewertungszonen).....	48
4.3 Besonderheiten bei der Ermittlung zonaler Anfangswerte .....	50
4.4 Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte .....	51
4.4.1 Ermittlungsgrundsätze .....	51
4.4.2 Vergleichswertverfahren für zonale Endwerte .....	53
4.4.2.1 Endwertermittlung mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren).....	53
4.4.2.2 Endwertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren) .....	55
4.4.2.3 Endwertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	57
4.4.2.4 Endwertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung .....	58
4.4.3 Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte .....	58
4.4.3.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren).....	58
4.4.3.2 Anfangswertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren).....	60
4.4.3.3 Anfangswertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke .....	60
4.4.3.4 Anfangswertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung .....	61
4.4.4 Erforderliche Daten für das Vergleichswertverfahren .....	61
4.4.4.1 Bodenpreisindexreihen für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen... .....	61
4.4.4.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung .....	62
4.4.5 Verfahren zur Erfassung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen .....	63
4.4.5.1 Komponentenverfahren .....	63
4.4.5.2 Modell Niedersachsen.....	67
4.5 Verfahrenswahl .....	71
4.5.1 Verfahrenswahl für die zonalen Endwerte.....	71
4.5.2 Verfahrenswahl für die zonalen Anfangswerte.....	71
4.6 Wertbemessung .....	72
4.6.1 Grundsätze .....	72
4.6.2 Verfahrensgewichte für den Endwert .....	72
4.6.3 Verfahrensgewichte für den Anfangswert .....	74

5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte .....	76
5.1 Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“ .....	76
5.1.1 Qualitätsbestimmung .....	76
5.1.1.1 Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks .....	76
5.1.1.1.1 Städtebauliche Missstände .....	76
5.1.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone .....	77
5.1.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks .....	82
5.1.1.2 Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks .....	83
5.1.1.2.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen .....	83
5.1.1.2.2 Beschreibung der Endwertzone .....	84
5.1.1.2.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks .....	90
5.1.2 Wertermittlung .....	90
5.1.2.1 Wertermittlung für den zonalen Endwert – Bewertungszone 1 .....	90
5.1.2.1.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke .....	90
5.1.2.1.2 Bodenrichtwertverfahren .....	91
5.1.2.1.3 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke .....	91
5.1.2.1.4 Intersubjektiver Preisvergleich .....	93
5.1.2.1.5 Bemessung des zonalen Endwerts – Bewertungszone 1 .....	93
5.1.2.2 Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Bewertungszone 1 .....	94
5.1.2.2.2 Komponentenverfahren .....	95
5.1.2.2.3 „Modell Niedersachsen“ .....	96
5.1.2.2.4 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke .....	98
5.1.2.2.5 Bemessung des zonalen Anfangswerts – Bewertungszone 1 .....	99
5.2 Bewertungszone 2 - „Mischbebauung“ .....	101
5.2.1 Qualitätsbestimmung .....	101
5.2.1.1 Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks .....	101
5.2.1.1.1 Städtebauliche Missstände .....	101
5.2.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone .....	101
5.2.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks .....	104
5.2.1.2 Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks .....	105
5.2.1.2.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen .....	105

5.2.1.2.2	Beschreibung der Endwertzone.....	105
5.2.1.2.3	Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks.....	109
5.2.2	Wertermittlung.....	109
5.2.2.1	Wertermittlung für den zonalen Endwert – Bewertungszone 2 .....	109
5.2.2.1.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke.....	109
5.2.2.1.2	Bodenrichtwertverfahren .....	110
5.2.2.1.3	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke.....	110
5.2.2.1.4	Intersubjektiver Preisvergleich .....	111
5.2.2.1.5	Bemessung des zonalen Endwerts – Bewertungszone 2 .....	112
5.2.2.2	Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Bewertungszone 2 .....	113
5.2.2.2.1	Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke .....	113
5.2.2.2.2	Komponentenverfahren .....	113
5.2.2.2.3	„Modell Niedersachsen“ .....	115
5.2.2.2.4	Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke.....	116
5.2.2.2.5	Bemessung des zonalen Anfangswerts – Bewertungszone 2 .....	116
5.2.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung Bewertungszone 2 .....	117
6	Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte .....	118
7	Anlagen.....	119

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag**

Auftraggeber: Landeshauptstadt Dresden, Amt für Stadtplanung und Mobilität, Abteilung Stadtterneuerung

Datum der Auftragserteilung: 4. Januar 2024

### **1.2 Beschreibung des Sanierungsgebietes**

#### **Ort**

Die Stadt Dresden ist das Zentrum des Ballungsgebietes Oberes Elbtal. Als Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen und Oberzentrum für das Umland hat Dresden vielfältige Verwaltungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben wahrzunehmen.

Dresden ist mit einer Fläche von etwa 328 km<sup>2</sup> und rund 572.000 Einwohnern (Einwohnerzahl Melderegister der Landeshauptstadt Dresden, Stand 31. Dezember 2023) nicht nur industrielles Zentrum, sondern auch kulturelle und touristische Metropole. Die Stadt ist in zehn Stadtbezirke und neun Ortschaften gegliedert. Das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt ist im Stadtbezirk Neustadt gelegen.

#### **Lage**

Das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt befindet sich etwa 1,5 km nördlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt Dresden. Die exakte Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Im Norden wird das Sanierungsgebiet durch den Bischofsweg (beginnend an der Einmündung Königsbrücker Straße), im Osten durch den Fluss Prießnitz und den Diakonissenweg, im Süden durch die Holzhofgasse, Bautzner Straße (einschließlich der Grundstücke Nr. 34 und 36), Tieckstraße, Hoyerswerdaer Straße und die Melanchthonstraße sowie im Westen durch die Glacisstraße, den Albertplatz und die Königsbrücker Straße eingefasst.

#### **Nutzung**

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet dienen vorwiegend dem Wohnen. Entlang der Alaunstraße, Louisenstraße, Görlitzer Straße und Bischofsweg sind im Erdgeschoss Gastronomie und Ladengeschäfte vorhanden. Entlang der Königsbrücker Straße und Bautzner Straße sind auch in den Obergeschossen gewerbliche Nutzungen, vorrangig in Form von Büros, anzutreffen. Neben diesen Nutzungen sind im Gebiet auch vielfältige Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie öffentliche Grün- und Freiflächen zu finden.

Das Sanierungsgebiet ist geprägt durch die ab dem Jahr 1871 in Blockrandbebauung errichteten dicht besiedelten Wohnquartiere. Typisch waren auch gewerbliche Nutzungen in den Blockinnenbereichen,

welche sich nach 1990 infolge geänderter Rahmenbedingungen und Nutzungskonflikten deutlich reduziert haben. Das Gebiet blieb von Zerstörungen durch den zweiten Weltkrieg weitestgehend verschont. Rekonstruktionen und Wiederaufbau der Gründerzeitbauten standen in der Zeit zwischen 1949 und 1990 nicht zur Diskussion, sodass in den 1980er-Jahren der großflächige, schrittweise Abbruch der Altbauten sowie der Ersatz durch industriellen Plattenbau beschlossen wurde. Allein die fehlenden finanziellen Mittel verhinderten den großflächigen Abriss des gesamten Viertels, sodass bis 1989 lediglich vereinzelt derartige Plattenbauten nach Abrissen oder in Baulücken an der Bautzner Straße, Königsbrücker Straße und Martin-Luther-Straße entstanden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes konnte der Sanierungsprozess noch rechtzeitig einsetzen, um die städtebauliche Struktur des Stadtteils zu erhalten. Es wurden spürbare Veränderungen im Stadtteilbild sichtbar. Die Wohnhäuser wurden nahezu vollständig saniert, Abbrucharbeiten in den Innenhöfen schufen Platz für grüne Oasen, auf Brachen und in Baulücken wuchsen Neubauvorhaben empor.

### **1.3 Ziele der Sanierung**

#### **1.3.1 Vorbemerkung**

Zwischen Januar und März 1991 wurden im Auftrag der Stadt Dresden die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet „Dresden-Äußere Neustadt“ durchgeführt und ausgewertet. Mit Beschluss der Beigeordnetenkonferenz vom 29. Mai 1991 wurden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände erfolgte am 18. November 1991 die förmliche Festlegung als „Sanierungsgebiet Dresden S-01“ nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß Sanierungssatzung kamen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156 BauGB zur Anwendung (Besonderes Sanierungsverfahren). Im Jahr 1993 wurde auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen das erste Erneuerungskonzept erarbeitet. Die erste Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes erfolgte im Jahr 1999 und die zweite Fortschreibung im Jahr 2010.

Im Folgenden werden die Sanierungsziele aus den Voruntersuchungen sowie dem städtebaulichen Erneuerungskonzept und dessen Fortschreibungen in gebotener Kürze erläutert. Den Ausführungen zu den Zielen, Maßnahmen und Ergebnissen der Sanierung liegt im Wesentlichen die Abschlussbroschüre für das „Sanierungsgebiet Dresden S-01 Dresden-Äußere Neustadt“ zugrunde.<sup>1</sup>

#### **1.3.2 Städtebauliche Ziele**

Der historische, städtebauliche und architektonische Bestand der Äußeren Neustadt war als äußerst wertvoll für Dresden einzuschätzen, insbesondere weil Dresden keine historisch gewachsene Innenstadt mehr besaß. Dies machte die Äußere Neustadt besonders schützenswert. Die vorgesehene Sanierung gab Dresden die Chance, diesen ehemals vitalen Stadtteil zu erneuern.

---

<sup>1</sup> Landeshauptstadt Dresden „Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt – Die Gründerzeit für die Zukunft bewahren“

Grundsätzliches übergeordnetes Ziel im Erneuerungskonzept war, dass die städtebauliche Sanierung beziehungsweise städtebauliche Erneuerung in erster Linie den Grundsätzen einer behutsamen, das heißt sozial-verträglichen Stadterneuerung gerecht werden muss. Diese bilden die übergeordneten Vorgaben für die in der Folge genannten Maßnahmen. Der Begriff der behutsamen Stadterneuerung steht für den Bestandsschutz mit der Verbesserung und Lösung struktureller Probleme. Stichpunktartig können folgende Ziele der Stadterneuerung genannt werden:

- Erhalt der historischen Bausubstanz, insbesondere der denkmalgeschützten Gebäude, durch Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude,
- Erhalt und Ausbau der Wohnfunktion, des Einzelhandels, der Dienstleistungen, des nicht störenden Gewerbes und der erforderlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- Anstreben eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Wohn- und Gewerbefunktion, Beschränken gebietsübergreifender Versorgungsfunktionen (Gastronomie/Tourismus) auf überörtlichen Geschäftsstraßen sowie Ausschluss von störendem und nicht verträglichem Gewerbe durch Einzelfallprüfung,
- Unterstützung der Wohnbevölkerung durch geeignete Maßnahmen in der Infrastruktur und Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderung sowie Unterstützung der sanierungsbetroffenen Bewohner durch Sozialplanarbeit und Sicherung von mietpreisgünstigem Wohnraum durch öffentlich geförderten Wohnungsbau (Sanierung und Neubau),
- Stützung und Erhalt der kleinen und mittelständischen Betriebe (soweit möglich und sinnvoll), Wiederansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe und Abbau der Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Gewerbe, gegebenenfalls auch Verlagerung des störenden und nicht verträglichen Gewerbes sowie Verhinderung von deren Neuansiedlung,
- Aufwertung des Wohnumfeldes und Vergrößerung des Angebots an öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen,
- Ordnen des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs zur Minderung der Konflikte zwischen den Verkehrsfunktionen und den Wohnfunktionen, Abbau des Stellplatzdefizites durch Bau von Parkierungsanlagen, Reduzieren des Kfz-Verkehrs in den Wohnbereichen und Schaffung von verkehrsberuhigten Bereichen sowie Bewirtschaftung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum,
- Erhalt des Stadtbildes und Verbesserung des Fassadenbildes durch Restaurierung der historischen Gebäudefassaden sowie Erhalt und Sicherung der vorhandenen Bausubstanz durch die Behebung der baulichen Mängel und Ausstattungsdefizite.

## 1.4 Ausgangssituation

### 1.4.1 Wohnen

Das Sanierungsgebiet ist im Wesentlichen in geschlossener Blockrandbauweise bebaut. Etwa 20 Prozent der Wohngebäude waren bereits vor 1870 errichtet worden, der überwiegende Teil der Gebäude stammt aus der Gründer- und Kaiserzeit nach 1871, rund 90 Prozent von vor 1914. Die Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen; lediglich im Erdgeschoss waren teilweise Ladengeschäfte beziehungsweise in den Hinterhöfen gewerbliche Nutzungen anzutreffen.

Die Nachkriegszeit in der DDR zielte in erster Linie auf die Errichtung von Neubauten in Blockbeziehungsweise Plattenbauweise in den vom Krieg beziehungsweise durch Abriss geschlagenen Lücken ab. Einige Grundstücke blieben jedoch unbebaut. Der Erhalt und die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz gehörten nicht zu den Zielen in der Zeit von 1949 bis 1990. Der verstaatlichte Wohnraum in den vom Krieg verschont gebliebenen Gründerzeitvierteln wurde systematisch vernachlässigt, sodass sich Wegzug und Leerstand verstärkten und immer mehr Wohngebäude verfielen. Die verbliebenen privaten Eigentümer waren immer weniger in der Lage, die Instandhaltung der Gebäude aus den staatlich gedeckelten Mieten zu finanzieren. Die Neubauten nach dem Jahr 1990 entstanden vornehmlich in vorhandenen Baulücken, so dass heute die Blockrandbebauung größtenteils geschlossen ist.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden etwa 1.040 Wohngebäude auf ihren baulichen Zustand hin untersucht und beurteilt. Diese wiesen in Zustand und Ausstattung zum überwiegenden Teil starke Mängel auf; knapp ein Viertel dieser Wohngebäude waren unbewohnbar und in ruinösem Zustand. Dieser desolate Zustand betraf ebenso die Hofräume und Freiflächen in den Blockinnenbereichen. Der Ausstattungsgrad war von Quartier zu Quartier zwar unterschiedlich, doch generell besaß nur rund ein Fünftel aller Wohnungen innenliegende sanitäre Einrichtungen. 66 Prozent hatten weder Bad noch Dusche. Überalte Bleirohre beeinträchtigten die Trinkwasserqualität. Die Elektroleitungen waren veraltet und erlaubten keine parallele Betreibung von Wasserboiler, Waschmaschine und Kühlschrank. Barrierefreie oder seniorengerechte Wohnungen fehlten gänzlich. Nur etwa acht Prozent der Gesamtfläche des Gebietes waren Grünflächen. Lediglich der an das Sanierungsgebiet angrenzende Alaunpark stand als öffentliche Naherholungsfläche zur Verfügung, um der extremen Luftverschmutzung kurzzeitig zu entfliehen. Rund 95 Prozent der Wohnungen wurden mit Kohleöfen beheizt und die Abluft aus den Werkstätten stieg ungefiltert auf.

Bereits in den Vorwendejahren lebten in der Äußeren Neustadt vorrangig sozial schwächere Bevölkerungsschichten. Waren es im Jahr 1990 noch knapp über 10.000 Einwohner, sank die Einwohnerzahl bis zum Jahr 1997 auf unter 8.800. Bei Einleitung des Sanierungsverfahrens war der Ruf beziehungsweise das stadtweite Image der Äußeren Neustadt denkbar schlecht. Das Gebiet wurde zu dieser Zeit durch eine Mehrheit der Bürger nicht als potentiell geeignete Wohngegend wahrgenommen, wobei die dortige Bewohnerschaft sehr engagiert war und den Sanierungsprozess tatkräftig unterstützt hat.



1 – Schönfelder Straße 9, 1992 - Anfangswertqualität



2 – Talstraße, Anfang der 1990er - Anfangswertqualität



3 – Alaunstraße, Innenhof, 1991 – Anfangswertqualität



4 – Böhmischa Straße 12, Rückansicht, 1995 - Anfangswertqualität



5 – Talstraße 4, Nässebeschäden im Treppenhaus, Anfang der 1990er – Anfangswertqualität



6 – Louisenstraße 46, Ende der 1990er-Jahre - Anfangswertqualität

#### 1.4.2 Gewerbe

Im Vergleich zur Wohnbebauung war der Bauzustand gewerblicher Betriebsgebäude noch schlechter. Die Art und Ausstattung dieser Gebäude entsprach in keiner Weise den Anforderungen der Arbeitswelt nach 1990. Hinzu kamen Konflikte, die sich aus der Mischung der vorherrschenden Wohnnutzung und dazwischenliegender gewerblicher Nutzung ergaben. Beispielhaft seien hier die Dental Kosmetik GmbH & Co. KG Dresden (ehemals VEB Elbe-Chemie beziehungsweise LEO-WERKE GmbH) in der Katharinenstraße 4, die Meißen Ofenfabrik in der Louisenstraße 9, die Fuhrwesengesellschaft in der Bautzner Straße 37 und die Kombipack Freund GmbH (ehemals VEB Kombipack) in der Königsbrücker Straße 68 genannt.

Die vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte, die auch überregionale Bedeutung besaßen, waren zum Zeitpunkt der Einleitung des Sanierungsverfahrens gezwungen, sich an die neuen Gegebenheiten nach 1990 einzustellen.

#### 1.4.3 Verkehrsanlagen

Der allgemeine Straßenzustand war zu Beginn der 1990er-Jahre unzureichend. Insbesondere der im gesamten Sanierungsgebiet vorhandene und oftmals schadhafte Fahrbahnbelag in Form von Großpflaster war in Verbindung mit dem zunehmenden Fahrzeugverkehr für die hohen Lärmimmissionen, vorrangig an den Hauptverkehrswegen Königsbrücker Straße, Bischofsweg, Hoyerswerdaer Straße, Rothenburger Straße, Görlitzer Straße und Bautzner Straße, verantwortlich. Das Gehwegesystem war im Sanierungsgebiet ausreichend ausgebildet. Parallel zu den Straßen waren beidseits Gehwege vorhanden. Die Gehwegbereiche waren teilweise durch schadhafte Beläge, verschmutzte Bereiche, mangelhafte Verkehrssicherheit und fehlende Barrierefreiheit – insbesondere an Querungsstellen – sowie ungeordnete Pkw-Stellplätze geprägt.



7 – Alaunstraße, Ecke Sebnitzer Straße, 2001 - Anfangswertqualität



8 – Kamenzer Straße, 2009 - Anfangswertqualität



9 – Katharinenstraße, 2009 - Anfangswertqualität



10 – Prießnitzstraße, Kreuzung Louisenstraße, 2002 - Anfangswertqualität



11 – Martin-Luther-Platz, 1993 – Anfangswertqualität



12 – Prießnitzstraße, 1993 – Anfangswertqualität

#### 1.4.4 Grün- und Freiflächen

Nur etwa acht Prozent der Gesamtfläche des Gebietes waren Grünflächen. Lediglich der an das Sanierungsgebiet angrenzende Alaunpark stand als öffentliche Naherholungsfläche zur Verfügung. Zu Beginn der 1990er-Jahre mangelte es an attraktiven Aufenthalts- und Erholungsbereichen sowie Spielflächen für Kinder im gesamten Sanierungsgebiet. Im öffentlichen Bereich der Straßen und Gehwege waren Defizite hinsichtlich des Straßenbegleitgrüns vorhanden. Besonders negativ waren auch die dicht bebauten und stark versiegelten Hofräume. Baulücken und kleinere Freiflächen wurden nicht gepflegt, waren zum Teil versiegelt und durch Wildwuchs geprägt. Teilweise wurde an solchen Plätzen illegal Müll entsorgt.



13 – Talstraße 11, Anfang 2002 - Anfangswertqualität



14 – Alaunstraße Ecke Böhmischa Straße, Mitte 2009 - Anfangswertqualität



15 – Louisestraße 63 b, Anfang 2001 – Anfangswertqualität



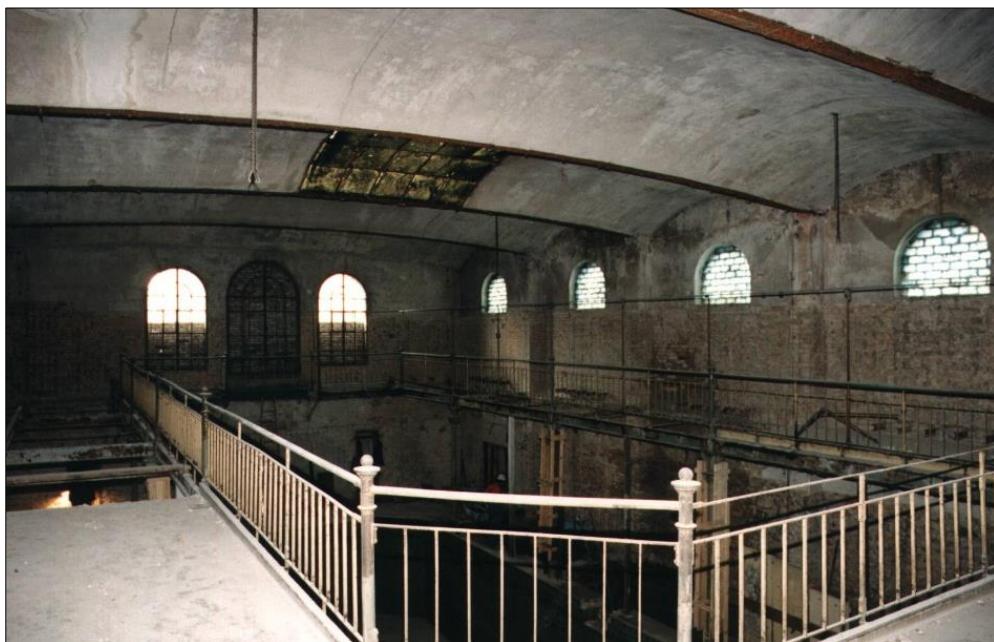
16 – Görlitzer Straße 12, Anfang 2002 - Anfangswertqualität

#### **1.4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Anfang der 1990er-Jahre bestand ein Defizit an Gemeinbedarfseinrichtungen im Gebiet. Lediglich die Ausstattung mit Schulen und die Ausstattung mit Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen für hilfsbedürftige Menschen – bedingt durch die Diakonissenanstalt an der Bautzner Straße/Holzhofgasse – konnte als ausreichend bezeichnet werden. Es fehlten insbesondere Kinderbetreuungsplätze, Freizeitangebote für alle Altersgruppen sowie Betreuungs- und Beratungsangebote für sozial schwache Personen und Senioren.



17 – Nordbad Außenansicht, Anfang der 1990er-Jahre - Anfangswertqualität



18 – Nordbad Innenansicht, Anfang der 1990er-Jahre - Anfangswertqualität



19 – Prießnitzstraße 18, 1995 - Anfangswertqualität



20 – ehemalige Turnhalle Glacisstraße 30, 2001 - Anfangswertqualität

#### **1.4.6 Umwelt**

Die Umwelt war zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die vorrangig desolate Gebäudesubstanz, in Verbindung mit Festbrennstoffheizungen belastet. Hinzu kamen die aus der Gewerbenutzung resultierenden Altlasten und Immissionen. Zunehmend problematisch wurde das zu dieser Zeit steigende Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen. Die hohe Versiegelung und das geringe Grünflächenangebot wirkten zusätzlich negativ auf die Umweltsituation im Sanierungsgebiet.

## **1.5 Sanierungsmaßnahmen/Ergebnisse**

Die Sanierungsmaßnahmen sind im Erneuerungskonzept und dessen Fortschreibungen, in einem Maßnahmenplan „Maßnahmen mit Städtebaufördermitteln“ (Anlage 2) und in der Abschlussbroschüre „Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt – Die Gründerzeit für die Zukunft bewahren“ (siehe 1.3.1) zusammenfassend beschrieben.

### **1.5.1 Bebauung**

Ein wesentliches Ziel der Sanierung war der Erhalt und die behutsame Erneuerung der noch vorhandenen Gebäudesubstanz. Dabei wurde zu Beginn des Sanierungsprozesses das Hauptaugenmerk auf die Sicherung der Gebäude vor weiterem Verfall gelegt. Insbesondere durch eine hohe Zahl von Restitutionsansprüchen an Grundstücken im Sanierungsgebiet und den daraus resultierenden ungeklärten Eigentumsverhältnissen konnten als erste Maßnahmen nur Sicherungsmaßnahmen gefördert werden. Deren Ziel war es, so viel wie möglich an historischer Bausubstanz bis zum Auffinden der rechtmäßigen Grundstückseigentümer zu retten und mit diesen dann gegebenenfalls Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge zu schließen oder freifinanzierte Maßnahmen zu ermöglichen.

Mit der Sanierung von etwa 60 Wohn- und Geschäftshäusern im Eigentum des Treuhandvermögens der Stadt wurde der Sanierungsprozess unter Bereitstellung von Städtebaufördermitteln angeschoben. Der Investitionsdruck war sehr hoch, schnelles Handeln unabdingbar. Viele Grundstückseigentümer waren aber unsicher, ob sie die enormen Sanierungskosten finanzieren könnten. Banken zweifelten, ob angesichts des Sanierungsstaus Kredite für Sanierungsmaßnahmen in der Äußeren Neustadt überhaupt rentabel wären.

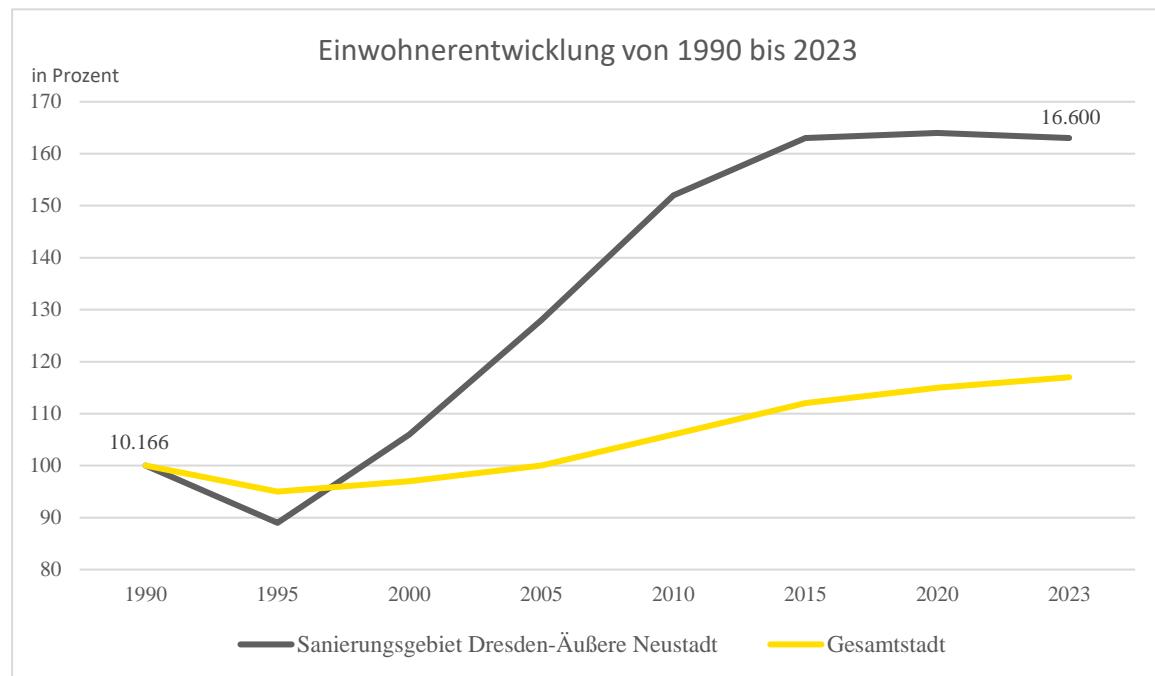
Nicht zuletzt aufgrund der öffentlichen Zuschüsse und Steuererlasse schien nun trotz der gravierenden Missstände im Gebiet eine Rettung möglich. Im Zuge der Sanierung mussten zahlreiche Neustädter ihre Wohnung und häufig das Stadtviertel verlassen. Dennoch gab es viele Menschen, die sich unter dem Motto »Wir bleiben hier« im und für das Quartier engagierten. Wohnprojekte und Baugemeinschaften entstanden, die mit hohem Anteil an Eigenleistung gemeinschaftlich ihr Gebäude sanierten und selbstverwaltet darin wohnten.

Im Laufe der Zeit und mit zunehmender Umgestaltung des Wohnumfeldes, insbesondere der Straßen und Plätze sowie der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen, wurde die Äußere Neustadt besonders bei jungen Wohnungssuchenden sehr beliebt, sodass nunmehr Investoren gezielt im Gebiet zu sanierende und noch zu bebauende Grundstücke suchten.

Dadurch konnten Gebäude erhalten und einer Sanierung zugeführt werden, sodass das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt seinen Charakter bewahren konnte und gleichzeitig moderner Wohnkomfort mit Zentralheizung, Bad und innenliegender Toilette zur Verfügung stand. Der anfangs drohende Flächenabriss konnte somit verhindert werden.

Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln konnten auf privaten, kommunalen und Grundstücken sonstiger Eigentümer zahlreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung umgesetzt werden.

Im Jahr 1998 hatte die Äußere Neustadt wieder die Einwohnerzahl von 1990 erreicht. Die positive Entwicklung der Einwohnerzahl zeigt die steigende Attraktivität der Äußeren Neustadt als Wohngegend und belegt die Wirksamkeit der Sanierungsmaßnahmen. Bei Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme lebten etwa 16.700 Menschen im Sanierungsgebiet. Die Äußere Neustadt war historisch und ist jetzt wieder ein Gebiet mit sehr hoher Bevölkerungsdichte.



Entwicklung der Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt 1990 bis 2020

Quelle: Kommunale Statistikstelle

Unter Anteilsfinanzierung aus Mitteln des Städtebauförderungsprogramms wurden auf privaten, kommunalen und Grundstücken sonstiger Eigentümer unter anderem folgende Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet durchgeführt:

- 240 Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden,
- 116 Rückbaumaßnahmen an Hinterhäusern, Bunkeranlagen, Nebengebäuden, Garagen,
- 242 Modernisierungen und Instandsetzungen an Wohngebäuden sowie an weiteren städtischen Gebäuden und Gebäuden des Gemeinbedarfs, wie beispielsweise der Kinderhaus- und Kindertageseinrichtung Känguru e. V. in der Böhmischa Straße 26, des Stadtteilhauses in der Prießnitzstraße 18, der „Kinderlouise“ in der Louisenstraße 41 und das Haupthaus der Emmauskirche in der Katharinenstraße 17,
- die Sanierung und Erweiterung der 15. Grundschule, Seifhennersdorfer Straße 2 a sowie Sanierungen der Häuser A und C des Gymnasiums Dreikönigsschule, Louisenstraße 42,
- die umfassende Instandsetzung und Modernisierung des Nordbades,

- die Instandsetzung und Modernisierung des Heinrich-Schütz-Konservatoriums, Glacisstraße 30/32,
- Maßnahmen an Dach und Fassade der Feuerwache, Louisenstraße 14/16 sowie die Sanierung Dach und Fassade des Verwaltungsgebäudes, Königsbrücker Straße 8,
- die partielle Sanierung der Martin-Luther-Kirche,
- die grundhafte Um- und Neugestaltung von elf Straßen, Plätzen (zum Beispiel Martin-Luther-Platz und Platz vor dem Kultur- und Stadtteilzentrum „Scheune“ oder „Bunte Ecke“ an der Alaunstraße, Ecke Böhmischa Straße), zwei Nebenfahrbahnen, einem Gehweg (Glacisstraße) und der Zuwegung zur Prießnitz,
- der Neubau der Seifhennersdorfer Straße zur öffentlichen Quartierserschließung, insbesondere für die anliegenden Gewerbebetriebe,
- Neubau der barrierefreien Erschließung der „Scheune“ über Louisenstraße 32,
- Sanierung und Neuanlage von Spiel- und Freizeitanlagen, wie beispielsweise dem „Louisengrün“ einschließlich des Vorplatzes, neue Spielplatzanlagen, zum Beispiel in der Tal- und Förstereistraße oder der Sportplatz Seifhennersdorfer Straße für die 15. Grundschule sowie die Umgestaltung bestehender Spielplätze, wie zum Beispiel in der Böhmischa und Sebnitzer Straße und dem Abenteuerspielplatz „PANAMA“.



21 – Böhmischa Straße 12, Rückansicht, 1996 - Endwertqualität



22 – Talstraße 12, 1998 - Endwertqualität



23 – Louisestraße 46, 2003 - Endwertqualität

### 1.5.2 Verkehrsanlagen

Neben den Wohnstraßen Böhmischa, Sebnitzer, Schönfelder, Pulsnitzer Straße, Martin-Luther-, Prießnitz- und Talstraße sowie Kamenzer Straße wurden die Alaunstraße und Görlitzer Straße saniert. Mit der Sanierung der Görlitzer Straße wurde auch die Seifhennersdorfer Straße neu angelegt und damit die im Blockinnenbereich liegenden Gewerbegrundstücke erstmalig vollständig erschlossen. Zur Reduzierung der Lärmemissionen erhielten die verkehrsreicheren Straßen Asphaltbeläge, auf Parkstreifen kam historisch authentisches Großpflaster und auf weniger befahrenen Straßen Kleinpflaster zum Einsatz. Der überwiegende Anteil der Straßen wurde zudem grundhaft ausgebaut, das heißt die Versorgungsleitungen, die öffentliche Beleuchtung und teilweise auch die Fußwege wurden erneuert. Im Zuge der Umgestaltung erfolgten die Einordnung des ruhenden Verkehrs und Baumpflanzungen. Durch barrierefreie Wege, Gehwegvorstreckungen und die Einrichtung von Tempo-30-Zonen konnte die Verkehrssicherheit im Gebiet vor allem für die Fußgänger erheblich verbessert werden.

Die umgesetzten Straßenbaumaßnahmen haben zur Verbesserung der Gebiets- beziehungsweise Wohnqualität beigetragen. Das Sanierungsgebiet erfuhr damit eine deutliche Aufwertung. Durch die Beruhigungs- und Begrünungsmaßnahmen haben sich zum einen die Attraktivität des öffentlichen Verkehrsraumes, zum anderen die Wohn- und Aufenthaltsqualität durch geringere Immissionen deutlich erhöht.



24 – Alaunstraße, 2024 - Endwertqualität



25– Böhmischa Straße, 2009 - Endwertqualität



26 – Kamenzer Straße, 2009 - Endwertqualität



27 – Prießnitzstraße, 2009 - Endwertqualität

### 1.5.3 Gewerbe

Während des Sanierungszeitraumes ist die Anzahl der Einwohner gestiegen, was mit einer weiteren Verjüngung der Bewohnerschaft einherging. Damit verfügt das Sanierungsgebiet im Vergleich mit anderen Stadtgebieten heute über eine im Durchschnitt jüngere Einwohnerschaft. Mit der gewachsenen Einwohnerschaft ist auch das Kaufkraftpotenzial des Gebietes gestärkt worden.

Innerhalb des Sanierungsverfahrens wurden die Rahmenbedingungen im Umfeld der Geschäfte verbessert, um die Attraktivität für die Kunden zu erhöhen. Die kleinmaschige Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur mit oft inhabergeführten Geschäften zur Versorgung in den Quartieren blieb größtenteils erhalten. Großmärkte und Filialisten säumen das Sanierungsgebiet überwiegend an dessen Rändern. Die Gewerbestandorte, insbesondere auf der Königsbrücker Straße, Bautzner Straße, Alaunstraße und Louisenstraße, sind unter Berücksichtigung einer üblichen Fluktuation stabil.

Die ursprünglich geplante Verlagerung von Gewerbebetrieben mit störenden Einflüssen war nicht erforderlich, da diese Betriebe ihren Standort aus eigener Entscheidung aus dem Gebiet verlagerten oder aufgaben. Durch die außergewöhnliche Konzentration gastronomischer Einrichtungen seit Mitte der 1990er-Jahre ergeben sich jedoch in Teilbereichen direkte oder indirekte Beeinträchtigungen der Wohnqualität, insbesondere durch die erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastungen. Die Festlegungen zur Reglementierung der Gewerbenutzung im Erneuerungskonzept von 1999 haben dazu beigetragen, dass eine störende Konzentration gastronomischer Einrichtungen in den Wohnquartieren bisher

vermieden werden konnte. Der Erhalt beziehungsweise die Qualifizierung des historisch gewachsenen Charakters der Äußeren Neustadt als ein Gebiet mit einer kleinteiligen Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen wurde erreicht.

#### **1.5.4 Grün- und Freiflächen**

Zur Minderung des Mangels an öffentlichen Grün- und Freizeitanlagen sowie Kinderspielplätzen wurden unter der Inanspruchnahme von Fördermitteln die vorhandenen Flächen aufgewertet und – soweit möglich – neue geschaffen. Hervorzuheben sind die öffentlichen Spielplätze Förstereistraße 7, Talstraße 12 sowie Böhmischa Straße 26 und Sebnitzer Straße 20 bis 22, die das Defizit an Spiel- und Aufenthaltsbereichen im Gebiet mindern helfen. Im Zentrum der Äußeren Neustadt wurde mit erheblichen Städtebaufördermitteln die Gestaltung des Abenteuerspielplatzes PANAMA mit Freizeitwerkstatt übernommen und ein qualitativ hochwertiger Aufenthalts- und Spielbereich für Kinder- und Jugendliche geschaffen. Weiterhin entstand in unmittelbarer Nähe auf einer Baulücke an der Louisenstraße 63 eine neue Grünfläche mit Spielplätzen, einem Stadtplatz und einer fußläufigen Verbindung zum Abenteuerspielplatz PANAMA: das „Louisengrün“.

Die öffentlich zugänglichen Straßenplätze „Scheunevorplatz“, Martin-Luther-Platz und die „Bunte Ecke“ an der Alaunstraße, Ecke Böhmischa Straße wurden neugestaltet und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden Grundstücke im Blockinnenbereich entkernt und entsiegelt, sodass an deren Stelle begrünte Flächen für die Bewohner entstehen konnten.

Die Pflanzung von Straßenbegleitgrün – sowohl als Erst- als auch als Ersatzanpflanzung – trägt zur Durchgrünung des Gebietes bei.



28 – Spielplatz Talstraße 11, 2003 - Endwertqualität



29 – „Bunte Ecke“, Alaunstraße Ecke, Böhmischa Straße - Endwertqualität



30 – „Louisengrün“ an der Louisenstraße 63, 2014 – Endwertqualität



31 – Martin-Luther-Platz, 2020 – Endwertqualität



32 – Vorplatz Holzhofgasse 1, 2021 - Endwertqualität

### 1.5.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Sanierungsverfahrens wurden zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen ertüchtigt, erweitert beziehungsweise neu eingerichtet und damit das Sanierungsgebiet mit den entsprechenden Angeboten aufgewertet. Besonders hervorzuheben ist das umfassend sanierte Nordbad, die sogenannte „Perle der Neustadt“, das Heinrich-Schütz-Konservatorium, Glacisstraße 30/32, dessen Angebote von derzeit über 4.000 Schülern zur musischen Aus- und Weiterbildung genutzt werden, die teilsanierte Martin-Luther-Kirche und das Stadtteilhaus, Prießnitzstraße 18. Weiterhin sind das Kinderhaus des Känguruh e. V. in der Böhmischen Straße 26, das Jugendhaus, Louisenstraße 46 und Kinderlouise in der Louisenstraße 41 zu nennen, wodurch das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche erweitert wurde.

Die Sanierung der Schulgebäude Haus A und Haus C des Gymnasiums Dreikönigsschule einschließlich der Ergänzung des Speise- und Mehrzweckraums konnte zum Ende des Förderzeitraums innerhalb des Sanierungsverfahrens realisiert werden.



33 – Nordbad, 2009 – Endwertqualität



34 – Nordbad Innenansicht, 2009 – Endwertqualität



35 – Stadtteilhaus Prießnitzstraße 18, 2018 - Endwertqualität



36 – Heinrich-Schütz-Konservatorium mit Blick auf ehemalige Turnhalle, 2009 - Endwertqualität

### 1.5.6 Umwelt

Die durch den Straßenverkehr verursachten Immissionen wurden durch den grundhaften Ausbau in Verbindung mit dem Aufbringen von Asphaltdeckschichten auf vielen Straßen sowie der Einrichtung von Tempo-30- und verkehrsberuhigten Zonen im Gebiet wesentlich und spürbar vermindert. Ebenso konnte die Staubbela stung reduziert werden. Auch die Umstellung von Kohleöfen auf Zentralheizung sowie die teilweise Nutzung von Fernwärme haben die Emissionen stark verringert.

Der Abbruch zahlreicher Neben- und Hintergebäude und die damit verbundene Freilegung der Hofräume haben eine Reduzierung der versiegelten Flächen bewirkt. Hier lag der Fokus auf einer anschließenden Begrünung und Nutzungserweiterung für die Bewohner und weniger auf der Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze.

### **1.5.7 Fazit**

Insgesamt lässt sich eine spürbare Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt feststellen. Mit dem Erhalt und der Sanierung der vorhandenen Altbausubstanz und damit eines nahezu vollständig erhalten gebliebenen Viertels der Gründerzeit konnte der identitätsstiftende Charakter der Äußeren Neustadt wiederhergestellt werden. Nahezu der gesamte öffentliche Raum ist nunmehr attraktiver und stadtteiltypischer gestaltet. Die Vielzahl dieser Maßnahmen führte zu einer nachhaltigen, funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Straßen, Wege, Plätze und Spielplätze. Des Weiteren wurde der öffentliche Verkehrsraum inklusive der medientechnischen Versorgung erneuert, was zu einer spürbaren Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geführt hat. Die Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs wurde gesichert und erweitert. Im gesamten Sanierungsgebiet wurden rund 87 Millionen Euro an Fördermitteln eingesetzt. Damit wurden vor allem Maßnahmen im öffentlichen Raum und an Wohngebäuden finanziert. Der überwiegende Anteil der Eigentümer im Gebiet hat den Ausgleichsbetrag vorzeitig, das heißt vor Abschluss der Sanierung mittels Vereinbarung gemäß § 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB abgelöst.

## 1.6 Rechtliche Gegebenheiten

### Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet

Die Stadtverordnetenversammlung Dresden fasste am 20. September 1990 den Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen, unter anderem für das Gebiet Dresden-Äußere Neustadt. Der Beschluss wurde am 1. Oktober 1990 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum zwischen Januar und März 1991 wurden im Auftrag der Stadt Dresden die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt und ausgewertet.

Durch Beschluss vom 27. Juni 1991 legte die Stadtverordnetenversammlung Dresden das Gebiet Dresden-Äußere Neustadt als erstes Sanierungsgebiet in Dresden nach § 142 BauGB förmlich fest. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Dresden-Äußere Neustadt trat mit ihrer Bekanntmachung am 18. November 1991 in Kraft und wurde damit rechtsverbindlich. Das Gebiet erhielt die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Dresden-Äußere Neustadt“. Daraufhin begann die Durchführung von geförderten Sanierungsmaßnahmen. Am 29. September 2016 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden eine Heilungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Dresden-Äußere Neustadt. Die Satzung wurde am 8. Dezember 2016 öffentlich bekannt gemacht und trat rückwirkend zum 18. November 1991 in Kraft.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschloss aufgrund § 162 Absatz 1 und 2 BauGB in seiner Sitzung am 28. September 2023 die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dresden-Äußere Neustadt“. Diese Aufhebungssatzung wurde in Form der Ersatzbekanntmachung veröffentlicht und trat mit Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Dresdner Amtsblattes am 3. Januar 2024 in Kraft. Mit Inkrafttreten der Aufhebungssatzung ist diese rechtsverbindlich und die Sanierung somit abgeschlossen.

### Planungsrecht

Der für das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt maßgebliche Flächennutzungsplan Dresden in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999 in der Planfassung vom 31. Januar 2020 wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt am 22. Oktober 2020 rechtswirksam. Er löste den Teilflächennutzungsplan Dresden in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996 vom 10. Dezember 1998 ab.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird nahezu die gesamte Fläche des Sanierungsgebietes als „Wohnbaufläche mit hoher Wohndichte“ dargestellt. Das ehemalige „Dentalgelände“ südlich der Katharinenstraße 4 bis 6 und die Fläche südlich der Tieckstraße sind als „gemischte Baufläche“ gekennzeichnet. Entlang der Königsbrücker Straße, der westliche Teil der Bautzner Straße sowie fast die gesamte Alaunstraße und die Rothenburger Straße sind als „gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion“ ausgewiesen. Das Gelände des Diakonissenkrankenhauses ist als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 7. November 2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6015, Dresden-Neustadt, Hofquartier Bautzner Straße beschlossen. In seiner Sitzung am 19. Juni 2014 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan als Satzung im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB. Mit der öffentlichen Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses trat der Bebauungsplan am 31. Juli 2014 in Kraft (siehe Anlage 3). Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 6015 nicht um einen Sanierungsbebauungsplan.

Im übrigen Sanierungsgebiet erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

### **Erhaltungssatzung**

Die Erhaltungssatzung H-04.1 der Landeshauptstadt Dresden nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB für das ehemalige Sanierungsgebiet Dresdner-Äußere Neustadt wurde am 6. Juli 2023 vom Stadtrat beschlossen und trat am 6. September 2023 mit öffentlicher Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Dresdner Amtsblattes in Kraft. Mit Inkrafttreten der Erhaltungssatzung H-04.1 tritt die Erhaltungssatzung H-04 der Landeshauptstadt Dresden nach § 172 Absatz 1 Nr. 1 des BauGB für die Dresdner Äußere Neustadt vom 24. März 1994, ergänzt und geändert durch Beschluss des Stadtrats vom 12. Januar 1995 und öffentlich bekannt gemacht am 9. Februar 1995, außer Kraft. Die Erhaltungssatzung für das Gebiet Dresdner Äußere Neustadt regelt im Wesentlichen die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und dient der Sicherung der Ergebnisse der städtebaulichen Sanierung.

### **Denkmalschutz**

Das Sanierungsgebiet wird vor und nach der Sanierung nicht von einem Denkmalschutzgebiet gemäß § 21 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) erfasst. Falls einzelne Gebäude innerhalb des Sanierungsgebiets unter Denkmalschutz stehen, wird unterstellt, dass hierdurch keine Beeinflussung der zonalen Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet ausgeht. Etwaige Bodenwerteinflüsse des Denkmalschutzes sind grundsätzlich bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwerts für das einzelne Grundstück zu berücksichtigen.

### **Überschwemmungsgebiet beziehungsweise überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Nahezu die Hälfte der Grundstücksfläche des Diakonissenkrankenhauses und weitere Flächen entlang der Prießnitz waren von den Hochwasserereignissen 2002 und 2013 betroffen. Diese Flächen befinden sich innerhalb des nach § 72 Absatz 2 Nummer 2 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes vom 1. Oktober 2018, geändert am 21. Januar 2019. Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 Absatz 3 beziehungsweise 4 SächsWG befinden sich seit 1. Oktober 2018, geändert am 21. Januar 2019, kleinere Flächen entlang des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Durch Hochwasserereignisse eventuell eintretende Minderungen des Bodenwertes betreffen gleichermaßen den Grundstückszustand vor Beginn der Sanierung wie den Grundstückszustand nach Abschluss der Sanierung.

### **Wertbeeinflussende private Rechte und Belastungen**

Die Abteilung II der Grundbücher (Lasten und Beschränkungen) wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Bei den einzelnen Grundstücken kann eine Beeinflussung des Bodenwerts durch vorhandene Rechte und Belastungen, insbesondere durch eingetragene Grunddienstbarkeiten, nicht ausgeschlossen werden.

Diese sind grundsätzlich bei der Einzelbewertung des jeweiligen Grundstücks zu berücksichtigen (siehe aber Abschnitt 2.1).

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) beeinflussen zwar den Kaufpreis eines Grundstücks, in der Regel aber nicht dessen Verkehrswert und haben deshalb keine Auswirkungen auf die Höhe der Anfangs- und Endwerte beziehungsweise der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen.

### **Baulasten**

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass die zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücke diesbezüglich unbelastet sind. Eine Beeinflussung des Bodenwerts der einzelnen Grundstücke durch eingetragene Baulasten kann nicht ausgeschlossen werden. Etwaige Baulasten sind deshalb grundsätzlich bei der Einzelbewertung des jeweiligen Grundstücks zu berücksichtigen.

### **Nicht eingetragene Rechte und Belastungen**

Etwaige nicht eingetragene Rechte und Belastungen werden bei der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte nicht berücksichtigt. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu den eingetragenen Rechten und Belastungen entsprechend.

### **Abgabenrechtlicher Zustand**

Für die ursprünglich vorhandenen Erschließungsanlagen standen keine Beiträge nach § 127 Abs. 1 BauGB (Erschließungsbeiträge) und Beiträge zu Verkehrsanlagen nach § 26 Abs. 1 SächsKAG (Straßenausbaubeiträge) aus. Kostenerstattungsbeträge im Sinne von § 135a Abs. 3 BauGB („Naturschutzbeiträge“) fielen ebenfalls nicht an, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) der § 135a BauGB nicht anzuwenden ist (§ 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG) beziehungsweise es vor Beginn der Sanierung an einer entsprechenden Rechtsgrundlage fehlte. Demzufolge ist das baureife Land ohne Aussicht auf Sanierung hinsichtlich der Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträge abgabenfrei. Wegen § 154 Abs. 1 Sätze 3 und 4 BauGB ist baureifes Land nach und aufgrund der Sanierung ebenfalls abgabenfrei (siehe Abschnitt 2.2).

Die Erschließungsbeitragssatzung der Landeshauptstadt Dresden wurde – nach Beginn der förmlichen Sanierung – am 10. September 1992 vom Stadtrat beschlossen und trat am 28. Mai 1993 in Kraft. Sie wurde durch die Satzung vom 12. Oktober 2000 abgelöst, welche am 26. Oktober 2000 veröffentlicht wurde. Die Straßenausbaubeitragssatzung der Landeshauptstadt Dresden wurde – während der förmlichen Sanierung – am 19. Dezember 1996 vom Stadtrat beschlossen und am 31. Januar 1997 veröffentlicht. Sie und alle darauffolgenden Straßenausbaubeitragssatzungen wurden durch Aufhebungssatzung vom 28. Januar 2010 rückwirkend zum 19. Dezember 1996 wieder aufgehoben. Die Kostenerstattungssatzung für Eingriffe in Natur und Landschaft wurde – ebenfalls während der förmlichen Sanierung – am 7. Februar 2002 vom Stadtrat beschlossen und am 28. Februar 2002 veröffentlicht.

## 2 Grundlagen der Wertermittlung

### 2.1 Grundlegende Anforderungen und Begriffsbestimmungen

Diesem Gutachten liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) zugrunde.

Zu ermitteln ist der Verkehrswert. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Rechtliche Gegebenheiten, die bei der Ermittlung des Verkehrswerts in Sanierungsgebieten zu beachten sind, ergeben sich aus den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (siehe Abschnitt 2.2).

Die Ermittlung des Verkehrswerts (Wertermittlung) zielt darauf ab, den Kaufpreis (Grundstückspreis) zu bestimmen, der auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage in einer den Marktgepflogenheiten angemessenen Verhandlungsdauer für das Grundstück am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Dementsprechend ist bei der Wertermittlung dem durchschnittlichen Verhalten von Anbietern und Nachfragern (Jedermannsverhalten) beim Aushandeln von Grundstückspreisen (Preisverhalten) Rechnung zu tragen.

Dem Preisverhalten gemäß bildet sich der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Grundstücken (Grundstücksverkehr) nach der Gesamtheit aller wertbeeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art (Wertverhältnisse). Maßgebliche Wertverhältnisse sind die wertbedeutsamen Eigenschaften des Grundstücks (Qualität oder Zustand) und die wertbeeinflussenden Umstände des örtlichen Grundstücksmarkts (allgemeine Wertverhältnisse oder Konjunktur). Zu den zu berücksichtigenden Wertverhältnissen zählen auch künftige Entwicklungen zu einer absehbaren anderweitigen Nutzung.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Zustand des Grundstücks am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Vom Wertermittlungsstichtag abweichende Qualitätsstichtage ergeben sich nach den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB (§§ 152 bis 156a BauGB).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (vgl. § 2 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Grundstückszustand (Qualität) ergibt sich nach der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale; § 2 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere

- die Lagemerkmale wie Erreichbarkeit von Geschäfts-, Verwaltungs- und Kulturzentren sowie von Erholungsgebieten (Verkehrslage), Einwirkung, Anziehungskraft und Ansehnlichkeit benachbarter Grundstücke, auch von Verkehrs- und Grünflächen (Nachbarschaftslage), besondere Lagegunst für Wohnzwecke (Wohnlage) und für Geschäftszwecke (Geschäftslage) sowie Umwelteinflüsse,
- die Nutzbarkeitsmerkmale wie Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bauweise, Anbauart, Erschließung, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben (Erschließungszustand), sowie Wartezeit bis zum Eintritt einer absehbaren anderweitigen Nutzung,
- die Beschaffenheitsmerkmale wie Grundstücksgröße, Grundstücksform (Grundriss), Geländeform (Höhenverhältnisse), Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, schädliche Bodenveränderungen), tatsächliche Nutzung des Grundstücks mit baulichen Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen (Nutzungszustand), Rechte und Belastungen sowie abgabenrechtlicher Zustand.

Die maßgebliche Nutzbarkeit des Grundstücks, insbesondere Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, ergibt sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 BauGB und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen, zum Beispiel des Bauordnungsrechts und des privaten Nachbarrechts (zulässige Nutzung; § 5 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Wird vom städtebaulich zulässigen Maß in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird (lagegemäße Nutzung; § 5 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Anteil des Bodens am Verkehrswert eines Grundstücks wird als Bodenwert bezeichnet. Er wird grundsätzlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück ermittelt (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dieser Grundsatz gilt nur für das jeweilige Wertermittlungsobjekt. Von ihm wird außer dessen Beschaffenheit mittelbar auch dessen Nutzbarkeit, nicht hingegen dessen Lage mitbetroffen. Insbesondere bleibt die von den baulichen Anlagen in der näheren Umgebung und deren Nutzung geprägte Nachbarschaftslage unberührt.

Vorhandene Rechte am Grundstück und Belastungen des Grundstücks werden bei der Ermittlung des Bodenwerts ebenfalls nicht berücksichtigt, abgesehen von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten) und öffentlichen Lasten (Baulasten), sofern deren Einfluss auf die Wertverhältnisse des Grundstücks von Dauer ist wie bei Wegerechten und Erschließungsbaulasten. Der so zu ermittelnde Bodenwert stellt auf die maßgebliche, das heißt zulässige und lagegemäße Nutzung ab (planungsadäquater oder maßgeblicher Bodenwert).

Von dem Grundsatz, den Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln, wird lediglich dann abgewichen, wenn die tatsächliche Bebauung erheblich von der maßgeblichen Nutzbarkeit abweicht, ihre Beibehaltung aber dennoch sowohl rechtlich zulässig als auch - zumindest für eine gewisse Zeit - wirtschaftlich vernünftig ist oder ihrer Liquidation rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen (vgl. § 40 Abs. 5 ImmoWertV). In der Regel liegt eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Grundstücks (Mindernutzung), etwa durch ein unter Bestandsschutz stehendes Einfamilienhaus in Geschäftslage (Mischgebiet) oder durch ein unter Denkmalschutz stehendes Wohngebäude (Solitär), vor. In diesen Fällen verursacht die tatsächliche Bebauung einen vom maßgeblichen Bodenwert abweichenden Bodenwert (aktueller Bodenwert).

Einzig zu bewertender Entwicklungszustand des Bodens ist im vorliegenden Gutachten „baureifes Land“.<sup>2</sup> Baureifes Land sind Flächen, die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV). Eine Bebauung ist dem Grunde nach zulässig, wenn die Erschließung des Bauvorhabens gesichert und das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist. Bereits bebaute Grundstücke gehören zur Kategorie „baureifes Land“, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Die Definition des Verkehrswerts erfordert von Gesetzes wegen für die Wertermittlung eine Vorgehensweise (Wertermittlungsverfahren), bei der das Wertermittlungsobjekt wertmäßig mit Kaufpreisen für Grundstücke vergleichbarer Qualität (Vergleichspreise beziehungsweise Vergleichsgrundstücke) und/oder mit Preisen für wertbedeutsame Faktorleistungen wie Mieten, Zinsen und Baukosten (Faktorpreise) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) verglichen wird (Preisvergleich). Vom Preisvergleich ausgeschlossen sind Kaufpreise beziehungsweise Faktorpreise, bei denen angenommen werden kann, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind (Preise mit Besonderheiten). Eine Beeinflussung kann angenommen werden, wenn die Preise erheblich von den Preisen in vergleichbaren Fällen abweichen.

Für die Ermittlung des Bodenwerts eines Grundstücks ist der Preisvergleich vorrangig mit Vergleichspreisen für unbebaute Vergleichsgrundstücke anzustellen (Vergleichswertverfahren; vgl. §§ 24 bis 26, § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden (Bodenrichtwertverfahren, § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

---

<sup>2</sup> Die Entwicklungszustände „Land- und forstwirtschaftliche Flächen“ (§ 3 Abs. 1), „Bauerwartungsland“ (§ 3 Abs. 2) und „Rohbauland“ (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV) stehen nicht zur Wertermittlung an.

Voraussetzung für einen marktgerechten Preisvergleich sind die wertrelevante, vollständige und zutreffende Beschreibung des Wertermittlungsobjekts (Qualitätsbestimmung) sowie die objekt- und methodenbezogene Auswertung von Grundstückspreisen, Bodenrichtwerten und gegebenenfalls von bodenwertbedeutsamen Faktorpreisen (Wertermittlungsdaten). Der Verkehrswert ist nach dem Ergebnis des Preisvergleichs unter Würdigung der Zuverlässigkeit der Qualitätsbestimmung und der Wertermittlungsdaten, der Angemessenheit des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren (Methodenwahl) zu bestimmen (Wertbemessung).

Die Wertermittlung kann weder im mathematisch-naturwissenschaftlichen Sinne „exakt“ noch im Sinne einer niedrigen Irrtumswahrscheinlichkeit und eines engen Vertrauensbereichs statistisch „sicher“ sein. Eine gewisse Unsicherheit ist zwangsläufig mit der Definition des Verkehrswerts, die auf der Fiktion des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit freier Preisbildung beruht, verbunden. Die Wertermittlung kann daher nur darauf abzielen, die Ungewissheit des ermittelten Werts auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dementsprechend billigt die Rechtsprechung der Gemeinde beziehungsweise dem von ihr mit der Wertermittlung beauftragten Gutachterausschuss einen begrenzten und gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbaren Wertermittlungsspielraum hinsichtlich der Ermittlung der wertbildenden Faktoren und hinsichtlich des angewandten Wertermittlungsverfahrens zu, der eben darauf beruht, dass die Wertermittlung immer nur eine Schätzung darstellen kann, die Erfahrung und Sachkunde voraussetzt.<sup>3</sup> Diese Schätzungsbefugnis erstreckt sich indes nicht auf die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen der Wertermittlung.

## **2.2 Sanierungsrechtliche Anforderungen und verfahrensspezifische Maßgaben**

Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Nach § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks aus dem Unterschied zwischen

- dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und
- dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162, 163 BauGB) zu entrichten (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

---

<sup>3</sup> BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002 – 4 C 6/01 –, juris, Rdnr. 29; Sächsisches OVG, Urteil vom 17. Juni 2004 – 1 B 854/02 – juris, Rdnr. 37; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 – 6 A 10530/04 – juris, Rdnr. 37.

Aus diesem Regelungszusammenhang ergibt sich, dass allein diejenige Erhöhung des Bodenwerts durch den Ausgleichsbetrag abzuschöpfen ist, die kausal auf die Sanierung zurückzuführen ist.<sup>4</sup> Zu deren Ermittlung sind der Bodenwert des Grundstücks ohne Aussicht auf Sanierung (Anfangswert) und der Bodenwert des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung (Endwert) gegenüberzustellen. Beide Werte sind hierfür auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.<sup>5</sup> Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung.

Demgemäß stellt der Anfangswert auf diejenige Qualität ab, die das Grundstück an diesem Wertermittlungsstichtag auch ohne Aussicht auf Sanierung gehabt hätte (Anfangswertqualität). Der Anfangswert ist daher ein hypothetischer Wert. Hingegen berücksichtigt der Endwert die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich vorgefundenen Wertverhältnisse des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung (Endwertqualität).

Wegen der Sanierungsbedingtheit ausgleichspflichtiger Bodenwertzuwächse dürfen Erhöhungen des Bodenwerts, die nicht kausal auf die Sanierung zurückzuführen sind, nicht in den Ausgleichsbetrag einfließen. Dies trifft beispielsweise für zwischenzeitlich eingetretene sogenannte externe Effekte - also werterhöhende Effekte - zu, die im Regelfall von außen in das Sanierungsgebiet hereingetragen werden und in keinem kausalen Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme stehen.<sup>6</sup> So können Planung und Bau einer Stadtbahnlinie mit einer Haltestelle am Rande des Sanierungsgebiets unabhängig von der Sanierung die Verkehrslage der Grundstücke verbessern. Liegen solche Effekte vor, sind sie unabhängig davon zu berücksichtigen, ob sie vor dem Beginn der Sanierungsmaßnahme bekannt waren oder nicht. Des Weiteren dürfen sich im Einzelfall Bodenwerterhöhungen, die mit Gewissheit (und nicht nur spekulativ) auch ohne förmliche Sanierung zu erwarten gewesen wären, ebenfalls nicht in dem Ausgleichsbetrag niederschlagen.<sup>7</sup> Ein solcher Fall könnte gegeben sein, wenn es während der Laufzeit der Sanierung bis zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag nachgewiesenermaßen auch ohne die Sanierung zu bodenwertsteigernden privaten Investitionen in erheblichem Umfang gekommen wäre. Eine nicht sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist im Anfangswert zu berücksichtigen, da der Endwert nach dem tatsächlichen Wert des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung bestimmt ist.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Dies gilt entsprechend auch für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3 BauGB für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 154 Abs. 1 Satz 4 BauGB Satz 4). Mit dieser Freistellung werden Doppelbelastungen vermieden, die sich sonst aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen einerseits und Erschließungs-, Straßenausbau- und Naturschutzbeiträgen andererseits für ein- und dieselben Maßnahmen ergeben würden. Die durch diese Maßnahmen bewirkten Werterhöhungen sind bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 4.4.5.1).

---

<sup>4</sup> BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 – 4 B 66/17 –, juris, Rdnr. 10.

<sup>5</sup> BVerwG, Urteil vom 27. November 2014 – 4 C 31/13 –, juris, Rdnr. 6.

<sup>6</sup> BVerwG, Beschluss vom 24. Juli 2020 – 4 B 11/19 –, juris, Rdnr. 8.

<sup>7</sup> BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 – 4 B 66/17 –, juris, Rdnr.12; Beschluss vom 24. Juli 2020 – 4 B 11/19 –, juris, Rdnr.7.

Gemäß § 155 Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde - ebenfalls zur Vermeidung von Doppelbelastungen - verpflichtet, bestimmte Bodenwerterhöhungen sowie ausnahmsweise auch Kosten auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. Zu den Anrechnungstatbeständen zählen die durch Sanierung entstandenen Vorteile beziehungsweise Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere einem Enteignungsverfahren, berücksichtigt worden sind (Abs. 1 Nr. 1) und Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1). Zu letzteren rechnen Bodenwerterhöhungen durch private Maßnahmen, die die Bebaubarkeit und die sonstige Nutzungs- und Ertragsfähigkeit eines Grundstücks entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung verbessern. Dies sind in erster Linie Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 BauGB wie Maßnahmen zur Verbesserung der Grundstücksgestalt (Bodenordnung), der Erschließung oder der Bodenbeschaffenheit.

Auf den Ausgleichsbetrag anrechenbare Beträge im Sinne des § 155 Abs. 1 BauGB sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Sie werden in der Regel erst bei der Begutachtung des einzelnen Grundstücks nach entsprechender Beauftragung durch die Gemeinde berücksichtigt. In diesen Fällen ist es zweckmäßig, den Anrechnungstatbestand im objektspezifischen Anfangswert zu berücksichtigen. Damit wird vermieden, die anrechenbare Bodenwerterhöhung eigens zu ermitteln.

Vom Eigentümer zulässigerweise durchgeführte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude führen im Allgemeinen nicht zu einem Anrechnungstatbestand im Sinne des § 155 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB. Entsprechende Baumaßnahmen kommen unmittelbar nur dem für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags nicht maßgeblichen Gebäudewert zu Gute und steigern insoweit den Grundstückswert. Definitionsgemäß bleiben bei der Ermittlung von Anfangswert und Endwert vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück - auch wenn ihr Wert durch Baumaßnahmen gesteigert worden ist - außer Acht<sup>8</sup>.

Dass bauliche Anlagen und deren Wertsteigerung bei der Bodenwertermittlung nicht „gesehen“ werden dürfen, betrifft einzig die Bebauung des Wertermittlungsobjekts, nicht hingegen die baulichen Anlagen in der näheren Umgebung. Diese prägen die übliche bauliche Nutzung und die Nachbarschaftslage des zu bewertenden Grundstücks (siehe Abschnitt 2.1). Dementsprechend können den Zielen und Zwecken der Sanierung dienende Baumaßnahmen an benachbarten Gebäuden die Einwirkung, Anziehungskraft und Ansehnlichkeit der Grundstücke steigern und so zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für das Quartier führen, von denen auch das Wertermittlungsobjekt partizipiert. Auf den Ausgleichsbetrag dieses Grundstücks sind diese Bodenwerterhöhungen jedoch nicht anzurechnen, denn sie wurden durch die Gesamtheit der Baumaßnahmen bewirkt und nicht allein durch Aufwendungen des betreffenden Eigentümers.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Abgesehen von den Fällen des § 40 Abs. 5 ImmoWertV; s. a. Abschnitt 2.1.

<sup>9</sup> Vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 05. November 2009 – OVG 2 B 7.07 –, juris, Rdnr. 40.

### 3 Maßgebliche Stichtage für die Wertermittlung

#### 3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Ausgleichsbetrag dient der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen eines Grundstücks. Daher sind dessen Anfangs- und Endwert auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln (§ 40 Abs. 4 ImmoWertV). Mit einem einheitlichen Wertermittlungsstichtag für Anfangs- und Endwert wird in Zeiten schwankender Grundstückspreise vermieden, dass allgemeine - nicht sanierungsbedingte - Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in den Ausgleichsbetrag eingehen.

In dem für dieses Gutachten maßgeblichen Fall des § 162 BauGB, der die Aufhebung der Sanierungssatzung regelt, ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird (Aufhebungssatzung). Die Aufhebungssatzung wird mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 162 Abs. 2 BauGB).

Die Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt wurde am 28. September 2023 durch den Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden beschlossen. Die Bekanntmachung der Aufhebungssatzung erfolgte am **3. Januar 2024** in der elektronischen Ausgabe des Dresdner Amtsblattes Nr. e07-01-2024. Dieser Zeitpunkt ist der Wertermittlungsstichtag für den Anfangs- und Endwert.

#### 3.2 Qualitätsstichtag

##### 3.2.1 Qualitätsstichtag des Anfangswerts

Bei der Ermittlung des Anfangswerts sind Bodenwertsteigerungen auszublenden, die kausal auf die Aussicht auf die Sanierung, auf ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung zurückzuführen sind. Dementsprechend ist der Qualitätsstichtag für den Anfangswert grundsätzlich durch den Zeitpunkt des beginnenden Sanierungseinflusses bestimmt.<sup>10</sup> Der Qualitätsstichtag liegt daher regelmäßig vor dem Zeitpunkt des Beschlusses der Stadt, vorbereitende Untersuchungen für die Entscheidung zu beginnen, ob ein Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll (§ 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB).<sup>11</sup>

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die spätere städtebauliche Sanierungsmaßnahme Dresden-Äußere Neustadt wurde am 20. September 1990 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Dresden beschlossen und am 1. Oktober 1990 öffentlich bekannt gemacht.

<sup>10</sup> BVerwG, Beschluss vom 15. März 2018 – 4 B 66/17 –, juris, Rdnr. 12.

<sup>11</sup> Sächsisches OVG, Urteil vom 17. Juni 2004 – 1 B 854/02 –, juris, Rdnr. 34; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 14. März 2016 – OVG 10 S 9.16 –, juris, Rdnr. 7.

Es ist wohl davon auszugehen, dass spätestens ab diesem Zeitpunkt der Wille der Stadt, eine Sanierung im Bereich der Äußeren Neustadt durchzuführen, in der Öffentlichkeit konkret erkennbar wurde und sich von da an die Aussicht auf Sanierung auf jedermanns Preisverhalten im Grundstücksverkehr auswirkte (Vorwirkung der Sanierung). Daher wird als Qualitätsstichtag des Anfangswerts der Tag vor dem Zeitpunkt der Vorwirkung der Sanierung, also der 30. September 1990, zugrunde gelegt.

### **3.2.2 Qualitätsstichtag des Endwerts**

Der Endwert stellt auf den Zustand des Grundstücks nach und aufgrund der Sanierung ab. Dementsprechend ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierung. Das ist der Tag, an dem die Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung Dresden-Äußere Neustadt durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde, also der **3. Januar 2024**. Der Qualitätsstichtag des Endwerts stimmt somit mit dem Wertermittlungsstichtag überein.

## 4 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

### 4.1 Vorbemerkung

Die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke erfolgt aus Gründen der Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit in einem zweistufigen Verfahren. In der ersten Stufe werden für das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt zonale Anfangs- und Endwerte für Bewertungszonen entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB ermittelt. In einer zweiten Stufe können sodann auf deren Grundlage die Anfangs- und Endwerte der einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach Maßgabe des § 24 ImmoWertV abgeleitet werden. Mit dem zweistufigen Vorgehen wird sichergestellt, dass den Anfangs- und Endwerten eine einheitliche und aufeinander abgestimmte Vergleichsgrundlage zugrunde liegt. Das Gutachten beschränkt sich auftragsgemäß auf die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte.

Ebenfalls auftragsgemäß werden die zonalen Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet als besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 21. April 2023, ermittelt. Damit wird für das zweistufige Verfahren dem Grundsatz des § 40 Abs. 2 ImmoWertV Genüge getan, dass der Bodenwert, respektive der Anfangs- und der Endwert, auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden kann. Das Verfahren ist von der Rechtsprechung anerkannt.<sup>12</sup>

### 4.2 Bildung von Anfangs- und Endwertzonen (Bewertungszonen)

Als Voraussetzung für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte werden für das Sanierungsgebiet entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB Bewertungszonen gebildet, die jeweils Bereiche umfassen, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung und den Lagemerkmale weitgehend übereinstimmen (Anfangswert- beziehungsweise Endwertzonen). Die Bewertungszonen werden so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen Grundstücken, für die der Bodenrichtwert (Anfangs- beziehungsweise Endwert) gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmale einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Weitergehende Anpassungen in eventuell abweichenden Grundstücksmerkmale beschränken sich dementsprechend auf relativ wenige Grundstücke. Die wertbeeinflussenden Merkmale der zonalen Anfangswert- und Endwertgrundstücke werden in dem Umfang dargestellt (vgl. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB und § 16 ImmoWertV), dass ein aussagekräftiger Quervergleich mit den Merkmale des jeweiligen Grundstücks zur Ermittlung von Anfangs- und Endwert möglich ist.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> z. B. BVerwG, Beschluss vom 29. Juni 1987 – 8 B 38/87 –, EzGuG 15.54; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 9. April 1990 – 22 A 1185/89 –, juris, Rdnr. 48; OVG Niedersachsen, Beschluss vom 13. März 1997 – 1 M 4892/96 –, juris, Rdnr. 31 ff.

<sup>13</sup> In dem Sinne OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12. Mai 2005 – 6 A 12246/04.OVG –, unveröffentlicht, Seite 21.

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt werden die Anfangs- und Endwertzonen auf der Grundlage der bereits bestehenden Bodenrichtwertzonen gebildet. In der Vergangenheit sind auf Antrag hin besondere Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB für den sanierungsunbeeinflussten Zustand (Zustand ohne Aussicht auf Sanierung) und für den sanierungsbeeinflussten Zustand (Zustand nach und aufgrund der Sanierung) zoniert und ermittelt worden. Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte wurden erstmalig zum 15. Januar 1993, die sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte zum 1. Januar 1997 ermittelt. Zwischenzeitlich wurden die Bodenrichtwerte mehrfach aktualisiert. Die letzte Fortschreibung datiert für beide Grundstückszustände vom 1. Januar 2013. Entsprechend der damals favorisierten Darstellungsweise sind für die sanierungsunbeeinflusste und sanierungsbeeinflusste Grundstücksqualität jeweils 24 Bodenrichtwertzonen gebildet worden (siehe Anlagen 4 und 5). Diese kleinteilige Darstellung resultierte im Wesentlichen aus Unterschieden im Maß der baulichen Nutzung, was durch Ausweisung unterschiedlicher Geschossflächenzahlen verdeutlicht wurde.

Um den Maßgaben des vorhergehenden Abschnitts und den sich bis zum Wertermittlungsstichtag erheblich veränderten allgemeinen Wertverhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt Rechnung zu tragen, sind für die Bildung der Anfangs- und Endwertzonen die bisherigen Abgrenzungen vom 1. Januar 2013 anzupassen. Konkret bedeutet dies, dass die sehr kleinteilige Zonierung aufgegeben wurde und stattdessen acht Anfangswert- und Endwertzonen gebildet wurden. Ausschlaggebend für dieses Vorgehen war, dass sich zum einen die unterschiedlichen Bauweisen beziehungsweise Nutzungen gut in separate Zonen abgrenzen lassen und Unterschiede in der Grundstücksausnutzung (ausgedrückt durch die wertrelevante Geschossflächenzahl) durch die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten (siehe 4.4.4.2) sachgerecht angepasst werden können und zum anderen die im Sanierungsgebiet vorhandenen lagebedingten Wertunterschiede - insbesondere in den Quartieren mit geschlossener Bauweise - nicht mehr als 30 Prozent betragen und damit entsprechend § 15 Absatz 1 ImmoWertV auf eine kleinteiligere Bildung von Bodenrichtwertzonen verzichtet werden kann (siehe Anlage 6).

Weiterhin werden die wertbeeinflussenden beziehungsweise beschreibenden Elemente der bisherigen Bodenrichtwerte angepasst, das heißt, rein beschreibende Merkmale wie Anzahl der Vollgeschosse oder Grundstücksfläche werden nicht mehr ausgewiesen, da diese in ihrer Wertauswirkung bereits in der wertrelevanten Geschossflächenzahl enthalten sind (siehe Anlagen 7 und 8).

Gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei den zonalen Anfangs- und Endwertgrundstücken um fiktive Grundstücke, deren Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in den gebildeten Bewertungszonen übereinstimmen. Die Tatsache, dass es sich um fiktive Anfangs- und Endwertgrundstücke handelt, betrifft sowohl die Lage als auch die dargestellten Grundstücksmerkmale. Die Darstellung des Bodenrichtwerts lässt somit keine Rückschlüsse auf die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone zu, da der Bodenrichtwert auch hinsichtlich der Lage einen Durchschnittswert für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone darstellt. Gegebenenfalls vorhandene Lageunterschiede werden im Rahmen der Einzelbewertungen berücksichtigt.

#### **4.3 Besonderheiten bei der Ermittlung zonaler Anfangswerte**

Bei der Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte beziehungsweise der zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen bleiben Anrechnungstatbestände im Sinne von § 155 Abs. 1 BauGB unberücksichtigt. Darauf wurde bereits hingewiesen (siehe Abschnitt 2.2).

#### 4.4 Wertermittlungsverfahren für zonale Anfangs- und Endwerte

Für die Bewertungszonen 3 bis 8 ist die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nicht erforderlich, da die Ausgleichsbeträge für sämtliche Grundstücke dieser Zonen bereits vorzeitig mittels freiwilliger Vereinbarung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgelöst wurden.

Für die Bewertungszonen 1 und 2 gilt das Folgende:

##### 4.4.1 Ermittlungsgrundsätze

Gemäß § 154 Abs. 2 BauGB bemisst sich die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert eines Grundstücks. Mehr als diese Anordnung, dass es auf diese Differenz ankommt, gibt die Vorschrift verfahrensmäßig nicht her. Das BauGB verhält sich namentlich nicht zu der Frage, wie die Differenz und insbesondere die für sie maßgeblichen Anfangs- und Endwerte zu ermitteln sind.<sup>14</sup> Für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist indes die Ermittlung von Bodenwerten und demzufolge auch von Anfangs- und Endwerten im § 40 ImmoWertV geregelt. Danach ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Da auftragsgemäß die zonalen Anfangs- und Endwerte als besondere Bodenrichtwerte zu ermitteln sind, sind darüber hinaus auch die Verfahrensgrundsätze der Bodenrichtwertermittlung anzuwenden (§ 13 ff ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind demnach - ebenso wie Bodenwerte - vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV in Verbindung mit § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Findet sich keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 14 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Wegen § 40 Abs. 2 ImmoWertV können für die Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Anwendungsvorrang des (normierten) Vergleichswertverfahrens und der bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen mögliche Rückgriff auf andere geeignete (nicht normierte) Wertermittlungsverfahren stehen in Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Danach ist geklärt, „dass das Vergleichswertverfahren nur anzuwenden ist, wenn ausreichend Daten zur Verfügung stehen, die gewährleisten, dass der Verkehrswert und - im Fall der Sanierung - dessen Erhöhung zuverlässig zu ermitteln sind. Fehlt es an aussagekräftigem Datenmaterial, ist eine andere geeignete Methode anzuwenden (...). Zulässig ist jede Methode, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann (...).<sup>15</sup> Insbesondere sind in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung; § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Wegen des ausdrücklichen Vorrangs des Vergleichswertverfahrens für die Bodenwert- und Bodenrichtwertermittlung ist vor Anwendung eines anderen geeigneten Wertermittlungsverfahrens nachzuweisen, dass das Vergleichswertverfahren eben nicht als vorrangiges Verfahren in Frage kommt.

<sup>14</sup> BVerwG, Beschluss vom 27. November 2014 – 4 C 31/13 –, juris, Rdnr. 7

<sup>15</sup> BVerwG, Beschluss vom 18. Februar 2014 – 4 B 46/13 –, juris, Rdnr. 6.

In der Praxis scheitert der gesetzlich vorgezeichnete Weg, Anfangs- und Endwerte zunächst getrennt voneinander zu ermitteln, um anschließend die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch Bildung der Differenz abzuleiten, häufig an dem Umstand, dass sich für die jeweilige Bodenwertermittlung keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke findet.

Dies ist häufig in städtischen Gebieten, insbesondere in den überwiegend bebauten Sanierungsgebieten, der Fall. Außerdem ist die Bildung eines Unterschieds zwischen Bodenwerten von dem Betrag nach vergleichbarer Größenordnung, wie es bei Anfangs- und Endwerten häufig der Fall ist, fehleranfällig. Daher werden im Einklang mit der Rechtsprechung in der Praxis Verfahren angewendet, in denen Anfangs- und Endwert nicht getrennt voneinander festgestellt werden, sondern einer der beiden Werte wird ausgehend von dem anderen durch Berücksichtigung der eigens zu ermittelnden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung bestimmt.<sup>16</sup>

In der Regel wird zunächst der Anfangswert und dann die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung nach einem geeigneten Modell ermittelt und daraus der Endwert abgeleitet. Entsprechende von der Rechtsprechung anerkannte Wertermittlungsmodelle sind namentlich das „Komponentenverfahren“, in dem für einzelne Grundstücksmerkmale der werterhöhende Einfluss der Sanierung auf den Anfangswert geschätzt wird und die einzelnen Einflüsse anschließend aufaddiert oder als prozentuale Zuschläge nacheinander berücksichtigt werden,<sup>17</sup> und das „Modell Niedersachsen“, bei dem die sanierungsbedingte Steigerung der Bodenwerte aus dem Verhältnis der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage einer mathematisch-statistischen Analyse bereits entrichteter Ausgleichsbeträge ermittelt wird.<sup>18</sup>

Grundsätzlich kann umgekehrt auch der Anfangswert durch Subtraktion der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung vom bereits vorliegenden Endwert ermittelt werden.<sup>19</sup> Dieser Verfahrensweg kommt im vorliegenden Gutachten zur Anwendung, da die zonalen Endwerte im Gegensatz zu den zonalen Anfangswerten hinreichend sicher nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt werden können. Werden für diesen Fall die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nach dem Komponentenverfahren und dem Modell Niedersachsen abgeleitet, sind die maßgeblichen Formeln beider Verfahren vom Anfangs- auf den Endwert umzustellen.

Mit Rücksicht auf die Datenlage werden - abweichend von der Regel - zunächst die Vergleichswertverfahren für den zonalen Endwert beschrieben und ihre Anwendbarkeit im Sanierungsgebiet geprüft. Erst dann wird auf die Vergleichswertverfahren für den zonalen Anfangswert eingegangen.

<sup>16</sup> OVG Saarland, Urteil vom 9.12.2009 – 1 A 387/08 –, juris, Rdnr. 88 mit Verweis auf den Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, 90. EL, Jan. 2009, § 28 WertV, Rdnr. 14. (Vgl. 139. EL, Aug. 2020, § 154 BauGB, Rdnr. 116)

<sup>17</sup> z. B. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 20. Mai 2014 – 14 A 396/12 –, juris, Leitsatz

<sup>18</sup> z. B. OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 9. Juli 2001 – 1 M 22/00 –, 8. Leitsatz

<sup>19</sup> „Das kann auch eine Methode sein, mit der aus einem marktwirtschaftlich ermittelten Endwert durch mehrfach wiederholende Iteration der Anfangswert näherungsweise gefunden werden kann.“ BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 2010 – 4 B 11/10 –, juris, Rdnr. 6. In Rede stand die Anwendbarkeit des Hagedorn-Verfahrens.

#### 4.4.2 Vergleichswertverfahren für zonale Endwerte

##### 4.4.2.1 Endwertermittlung mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)

(1) Die Grundsätze des Vergleichswertverfahrens sind in § 24 ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert für den zonalen Endwert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ermittelt (Vergleichspreisverfahren). Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gemäß § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zonalen Endwertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Des Weiteren sind die den Vergleichspreisen zugrundeliegenden Kaufpreise auf ihre Eignung im Sinne § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des zonalen Endwertgrundstücks (Wertermittlungsobjekt) und den Wertermittlungstichtag anzupassen.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsgrundstücke mit dem zonalen Endwertgrundstück liegt vor, wenn die Daten (Vergleichsgrundstücke) hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen der Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit des Wertermittlungsobjekts, in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Bei Abweichungen sollte es sich jedoch nur um „einzelne“ Abweichungen mit möglichst moderaten Wertabständen handeln, um die Vergleichbarkeit zu wahren. Entsprechendes gilt auch für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen zwischen den Kaufpreiszeitpunkten und dem Wertermittlungstichtag. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2, 3 und 4 ImmoWertV).

Auswahlkriterium für die Heranziehung von Kaufpreisen ist dementsprechend die Qualität des jeweiligen zonalen Endwertgrundstücks im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB, wie sie sich nach und aufgrund der Sanierung ergibt. Die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen richtet sich insbesondere nach ihrer Homogenität, das heißt dem Ausmaß ihrer Streuung um den Mittelwert. Erfahrungsgemäß reichen etwa zehn Vergleichspreise aus. Bei einem Mehr ändert sich der Mittelwert nicht mehr signifikant. Je nach Sachverhalt können auch fünf bis sieben voneinander unabhängige Vergleichspreise ausreichen, wenn deren Streuung um den Mittelwert nicht erheblich ist. Aber auch das Vorhandensein von nur einem geeigneten Vergleichsgrundstück schließt nach einem Urteil des BGH die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ausnahmsweise nicht aus. Zu beachten sei dann allerdings, „dass das Vergleichsgrundstück nicht nur hinsichtlich seiner Qualität, sondern auch hinsichtlich des Preises „vergleichbar“ sein muss“.<sup>20</sup> Bei nicht ausreichender Anzahl von Vergleichspreisen sollte indes das Vergleichspreisverfahren nicht verworfen, sondern der ermittelte Vergleichswert bei der Wertbemessung mit geringerem Gewicht berücksichtigt werden.

<sup>20</sup> BGH, Urteil vom 1. Juli 1982 – III ZR 10/81 –, juris, Rdnr. 21

(2) Aus förmlich festgelegten Sanierungsgebieten selbst kommen für die Ableitung von Vergleichspreisen grundsätzlich nur Kaufpreise für unbebaute Vergleichsgrundstücke in Frage, die zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert veräußert worden sind, die also die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets im Sinne von § 154 Abs. 2 BauGB berücksichtigen (sanierungsbeeinflusste Kaufpreise). Es handelt sich hierbei um Veräußerungen der Gemeinde beziehungsweise des Sanierungsträgers zum sogenannten Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 Satz 1 BauGB oder um den Grunderwerb zwischen Privaten, wenn der Kaufpreis die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets zulässigerweise bereits im vollen Umfang oder in Teilen berücksichtigt, auch wenn die Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist (vgl. § 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Kaufpreise sind daher vor ihrer Verwendung darauf hin zu überprüfen, ob und inwieweit sie den Neuordnungswert abbilden. Noch ausstehende Sanierungsmaßnahmen beziehungsweise fehlende Neuordnungsanteile sind wertmäßig in den Kaufpreisen zu berücksichtigen.

Findet sich in einem Sanierungsgebiet keine ausreichende Zahl von sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, was wohl die Regel ist, können Vergleichspreise auch aus Vergleichsgebieten herangezogen werden, sofern etwaige Abweichungen durch geeignete Umrechnungskoeffizienten oder marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden können (§ 25 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 ImmowertV). Als Vergleichsgebiete kommen allerdings nur Gebiete in Betracht, deren städtebauliche Struktur und Lage auf dem Grundstücksmarkt mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach und aufgrund der Sanierung hinreichend vergleichbar sind und insbesondere keine (wenige) städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweisen (sanierungsbeeinflusste Vergleichsgebiete).

(3) Für die Ermittlung der zonalen Endwerte der Bewertungszone 1 „geschlossene Bauweise“ im Vergleichswertverfahren wurde das gesamte Stadtgebiet Dresden auf Vergleichsgebiete untersucht, die hinsichtlich ihrer Gebietsstruktur vergleichbar sind. Insbesondere wurden Gebiete mit Geschossbauten in geschlossener Bauweise betrachtet. Aufgrund der Verteilung dieser Gebiete im Dresdner Stadtgebiet wurde durch den Gutachterausschuss festgelegt, die weitere Selektion auf die nördlich der Elbe gelegenen Gemarkungen Neustadt und Pieschen zu beschränken. Damit wird die lagemäßige Vergleichbarkeit weitgehend gewahrt und entsprechende Anpassungen von vornherein auf ein Minimum begrenzt. Zu berücksichtigende Abweichungen in weiteren Grundstücksmerkmalen beschränken sich in erster Linie auf Unterschiede in der wertrelevanten Geschossflächenzahl. In den Vergleichsgebieten sind zum Wertermittlungsstichtag nahezu sämtliche Gebäude saniert. Die Ausstattung und der Zustand der Erschließungsanlagen entsprechen im Wesentlichen den ihnen obliegenden Anforderungen. Die Quartiere weisen in der Gesamtschau nicht die städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB auf, die zur Einleitung des städtebaulichen Sanierungsverfahrens Dresden-Äußere Neustadt geführt haben, sodass sie (vorrangig) als sanierungsbeeinflusste Vergleichsgebiete herangezogen werden können.

Für die Ermittlung der zonalen Endwerte für die Bewertungszone 2 – „Mischbebauung“ im Vergleichswertverfahren wurde das gesamte Stadtgebiet auf Vergleichspreise untersucht, die hinsichtlich der Lage und zukünftigen Nutzbarkeit eine gemischte Nutzung zulassen. Aufgrund der geringen Anzahl derartiger Kauffälle werden geeignete Vergleichspreise aus dem gesamten Stadtgebiet herangezogen, die sowohl für eine geschlossene als auch offene Bebauung vorgesehen sind.

Um bei der Ableitung der Vergleichspreise auch den Einfluss von Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt zu begrenzen, werden zur Wahrung des zeitlichen Zusammenhangs mit dem Wertermittlungsstichtag nur Kaufpreise verwendet, die in den letzten (rund) fünf Jahren vor diesem Datum vereinbart worden sind, also aus dem Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 3. Januar 2024 stammen. In den Vergleichsgebieten liegen für diesen Zeitraum ausreichend viele Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren vor.

Wegen der Anpassung der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4. verwiesen.

#### **4.4.2.2 Endwertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)**

(1) Der Vergleichswert für den zonalen Endwert kann im Vergleichswertverfahren - in entsprechender Anwendung des § 40 Abs. 2 ImmoWertV - auch auf Grundlage von objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerten ermittelt werden (Bodenrichtwertverfahren).

Der Bodenrichtwert ist gemäß § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens. Er wird vom örtlichen Gutachterausschuss für räumlich zusammenhängende Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ermittelt und bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten und fiktiven Grundstücks in der jeweiligen Bodenrichtwertzone (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwertzonen sollen jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Bezüglich der Grundstückslage sind Bodenrichtwertzonen so abzugrenzen, dass lagebedingte Bodenwertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Aus wertermittlungstechnischen Gründen kann es zweckmäßig sein, die örtliche Lage des Bodenrichtwertgrundstücks festzulegen.

Von Gesetzes wegen sind Bodenrichtwerte jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist (Allgemeine Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Für den Bereich der Landeshauptstadt Dresden werden allgemeine Bodenrichtwerte zum 1. Januar jedes geraden Kalenderjahres ermittelt, zuletzt zum 1. Januar 2024 (§ 11 Abs. 1 Satz 1 SächsGAVO). Auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete, zum Beispiel für Sanierungsgebiete, auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (Besondere Bodenrichtwerte; § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB).

Bodenrichtwerte sind für den Preisvergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts - im speziellen Fall mit denen des zonalen Endwertgrundstücks - übereinstimmen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks von denen des Wertermittlungsobjekts sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Das Bodenrichtwertverfahren ist gegenüber dem Vergleichspreisverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke - auch für den Bereich der förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete - grundsätzlich nachrangig.<sup>21</sup> Der Vorrang des Vergleichspreisverfahrens ist jedenfalls dann gegeben, „wenn eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen vorliegt, die maßgeblichen Wertfaktoren der zu vergleichenden Grundstücke im Wesentlichen übereinstimmen und die in eine vergleichende Betrachtung einzubeziehenden Rechtsgeschäfte in einem nahen zeitlichen Zusammenhang stehen.“<sup>22</sup>

(2) Für das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt sind besondere sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte auf Antrag hin ermittelt und zuletzt zum Stichtag 1. Januar 2013 fortgeschrieben worden. Die Fortschreibung erfolgte unter der Annahme, dass sämtliche noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen entsprechend des Erneuerungs- und Neuordnungskonzeptes umgesetzt werden. Somit war die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets im Jahre 2013 noch nicht vollends erlebbar und die ermittelten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte mit einem Risiko behaftet. Hinzu kommt, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bis zum Wertermittlungsstichtag mehr als erheblich verändert haben, so dass eine zeitliche Anpassung der Bodenrichtwerte über den vergangenen Zeitraum für nicht angemessen gehalten wird. Jedenfalls scheidet eine Umrechnung auf die am Wertermittlungsstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnisse mit Hilfe der im Abschnitt 4.4.4.1 angegebenen - ansonsten aber anwendbaren - Bodenpreisindexreihe für den Grundstückstyp „Geschossbau (Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in offener beziehungsweise geschlossener Bauweise“ aus. Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte des Jahres 2013 werden daher für die Ermittlung der zonalen Endwerte nicht herangezogen.

(3) Bodenrichtwerte für die Ermittlung von zonalen Endwerten können ebenso auch aus den sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten herangezogen werden, die für die Selektion von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke im vorhergehenden Abschnitt abgegrenzt worden sind. Im Vergleich zu den besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten des Sanierungsgebiets liegen die allgemeinen Bodenrichtwerte für einen aktuellen Stichtag vor. Für dieses Gutachten maßgeblich sind die vom örtlichen Gutachterausschuss zuletzt zum 1. Januar 2022 für das Stadtgebiet ermittelten Bodenrichtwerte. Das Bodenrichtwertverfahren für zonale Endwerte lässt sich auf diejenigen Bodenrichtwerte aus den Vergleichsgebieten beschränken, die den Wertverhältnissen des zonalen Endwertgrundstücks am ehesten entsprechen. Wegen der Anpassung der Bodenrichtwerte an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und an die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen. Da eine ausreichende Zahl von Verkaufsfällen unbebauter Grundstücke vorliegt, wird das Bodenrichtwertverfahren für die Ermittlung der zonalen Endwerte nicht herangezogen.

---

<sup>21</sup> BGH, Urteil vom 17. Mai 1991 – V ZR 104/90 –, juris, Rdnr. 10

<sup>22</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 – 6 A 10530/04 –, juris, Rdnr. 42; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 5. November 2009 – OVG 2 B 7.07 –, juris, Rdnr. 18

#### **4.4.2.3 Endwertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke**

(1) Wegen der im Allgemeinen oftmals nur unzureichenden Anzahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke ist es unter Umständen erforderlich, auch sanierungsbeeinflusste Kaufpreise von bebauten Grundstücken heranzuziehen, indem zur Ermittlung des jeweiligen Bodenwertanteils am Kaufpreis der Anteil für die baulichen Anlagen (Gebäudewertanteil), zum Beispiel nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV beziehungsweise §§ 21 bis 23 ImmoWertV - 2010), modellhaft herausgerechnet wird. Hierzu wird im Rahmen der Kaufpreisauswertung der Sachwert des betreffenden Grundstücks ermittelt. Dieser wird mit dem Kaufpreis ins Verhältnis gesetzt und mit dem maßgeblichen Bodenrichtwert multipliziert. Der so erhaltene „korrigierte“ Bodenwertanteil wird für die Ableitung eines „Vergleichspreises“ im Vergleichswertverfahren verwendet. Entscheidend für die „Genauigkeit“ des „korrigierten“ Bodenwertanteils ist die hinreichende Aktualität des in die Herausrechnung eingehenden Bodenrichtwerts. Ungenauigkeiten in der Sachwertberechnung, die sich aus dem Modellwechsel von der ImmoWertV 2010 zur ImmoWertV 2022 ergeben, sind marginal und haben keinen relevanten Einfluss auf den „korrigierten“ Bodenwertanteil.

Das Verfahren der wertmäßigen Aufspaltung in Bodenwert- und Gebäudewertanteil nach dem Modell des Sachwertverfahrens hat bei Bodenwertanteilen, die weniger als die Hälfte des Kaufpreises ausmachen, ungünstige Fehlereigenschaften. Die Eignung des Verfahrens muss daher im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG zur Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (Kapitel 4.4.1) besonders gewürdigt werden, denn die Regelungen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ff. ImmoWertV) sind nur entsprechend anwendbar. Wegen der vorhandenen baulichen Anlagen stimmen die Vergleichsgrundstücke nicht hinreichend mit dem per definitionem unbebauten zonalen Endwertgrundstück überein (vgl. Abschnitt 4.2). Jedenfalls sollten die Ergebnisse des Verfahrens mit einem (deutlich) geringeren Gewicht bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt werden (siehe Abschnitt 4.5).

(2) Aus dem Sanierungsgebiet selbst kommen für die Herausrechnung von Bodenwertanteilen aus Kaufpreisen grundsätzlich nur Verkäufe von bebauten Grundstücken in Betracht, die zulässigerweise zum Neuordnungswert im Sinne von § 153 Abs. 4 Satz 1 BauGB veräußert worden sind. Allerdings sind solche Kaufpreise nicht ohne weiteres verwertbar (siehe hierzu Abschnitt 4.4.2.1). In erster Linie werden daher geeignete sanierungsbeeinflusste Kaufpreise bebauter Grundstücke aus den Vergleichsgebieten heranzuziehen sein, die dem Gutachterausschuss auch für die Auswahl der Vergleichspreise unbebauter Grundstücke zur Verfügung stehen (ebenfalls Abschnitt 4.4.2.1). Dabei konnte aufgrund der Datenlage die Selektion bebauter Vergleichspreise auf die Gemarkung Neustadt begrenzt werden.

Die letzten Fortschreibungen der allgemeinen Bodenrichtwerte datieren vom 31. Dezember 2020, 1. Januar 2022 und 1. Januar 2024. Für die Selektion der bebauten Vergleichsgrundstücke wird deshalb auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 - also reichlich zwei Jahre - abgestellt. Zur Anpassung der Bodenwertanteile der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Endwertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags wird wiederum auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

#### **4.4.2.4 Endwertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung**

(1) Ergeben sich bei schlechter Datengrundlage unsichere oder widersprüchliche Ergebnisse für den zonalen Endwert, kann dessen Werthöhe im Einzelfall durch einen intersubjektiven Preisvergleich plausibilisiert werden. Beim intersubjektiven Preisvergleich werden mit spezieller Marktkenntnis und Erfahrung der Gutachter auf den Quadratmeter bezogene Werthöhen oder Zu- oder Abschläge wegen abweichender Grundstücksmerkmale, insbesondere in der Lage, in freier Überzeugung geschätzt (Expertenschätzung).<sup>23</sup> Der Expertenschätzung sind einheitliche Rahmenbedingungen zugrunde zu legen. Der intersubjektive Preisvergleich rechnet bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten formal zu der Möglichkeit, bei nicht ausreichender Zahl von Vergleichspreisen die Ermittlung nicht nur deduktiv, sondern auch in „anderer geeigneter Verfahrensweise“ vorzunehmen (§ 14 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

(2) Die pauschale Schätzung der zonalen Endwerte zum Wertermittlungsstichtag wird von den einzelnen Mitgliedern des Gutachterausschusses unabhängig voneinander, also unbeeinflusst von den Meinungen der anderen, auf der Basis des vorhandenen Datenmaterials vorgenommen. Insofern besitzen die Experten denselben Informationsstand. Die Einzelergebnisse der Expertenschätzung werden gemittelt, der Mittelwert als intersubjektiver Vergleichswert verwendet. Nur bei großer Streuung der Einzelergebnisse sind die Gründe hierfür zu hinterfragen und offenkundige Fehleinschätzungen zu streichen. Eine weitere Objektivierung kann vorgenommen werden, indem zuvor von den Gutachtern – dem Prinzip des Preisvergleichs genügend – entsprechende Schätzungen in ähnlich gelagerten Sachverhalten vorgenommen werden, bei denen die zu schätzenden Werte zwar bekannt, aber den Experten vorher nicht mitgeteilt worden sind. Das mittlere relative Maß der dabei festgestellten Fehlschätzungen kann als Korrekturfaktor im Wertermittlungsfall verwendet werden.

#### **4.4.3 Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte**

Hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an das Vergleichswertverfahren für zonale Anfangswerte wird auf die entsprechenden Ausführungen in den Abschnitten 4.4.2.1 bis 4.4.2.3 zum Vergleichspreisverfahren beziehungsweise Bodenrichtwertverfahren für zonale Endwerte verwiesen.

##### **4.4.3.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren)**

(1) Für die Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise solcher unbebauten Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zonalen Anfangswertgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Demzufolge dürfen - wegen der Maßgaben der §§ 153 Abs. 1 Satz 1 und 154 Abs. 2 BauGB zur sanierungsunbeeinflussten beziehungsweise zur Anfangswertqualität - nur solche Kaufpreise verwendet werden, die weder durch die Aussicht auf die Sanierung noch durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung beeinflusst sind (sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise).

---

<sup>23</sup> zur Zulässigkeit s. BGH, Urteil vom 6. Dezember 2012 – VII ZR 84/10 –, juris, Rdnr. 22

Bei sanierungsunbeeinflussten Kaufpreisen aus dem Sanierungsgebiet handelt es sich regelmäßig um Kaufpreise, die einer sanierungsrechtlichen Preisprüfung gemäß § 153 Abs. 2 BauGB unterworfen und genehmigt worden sind. Im Falle einer genehmigten Überschreitung des maßgebenden sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerts können diese Kaufpreise allerdings nur herangezogen werden, wenn die Überschreitung bekannt ist beziehungsweise erfasst werden kann.<sup>24</sup>

Sanierungsgebiete sind weit überwiegend bebaute Bereiche. Vorhandene Kaufpreise stammen daher in der Regel aus dem Verkauf bebauter Grundstücke. Findet sich demzufolge im Sanierungsgebiet keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke, können prinzipiell auch Vergleichspreise aus Vergleichsgebieten herangezogen werden. Als Vergleichsgebiete kommen allerdings nur Gebiete in Betracht, deren städtebauliche Struktur und Lage auf dem Grundstücksmarkt mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, insbesondere vergleichbare städtebauliche Missstände aufweisen (sanierungsunbeeinflusste Vergleichsgebiete). Sofern in den Vergleichsgebieten eine Sanierung ebenfalls in Aussicht steht, dürfen entsprechende Kaufpreise nur berücksichtigt werden, wenn der sanierungsbedingte Werteinfluss erfasst werden kann.

(2) Entsprechend der in Abschnitt 4.4.2.1 beschriebenen Vorgehensweise zur Auswahl von sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen wird das Suchgebiet für die Selektion von sanierungsunbeeinflussten Vergleichspreisen ebenfalls auf die Gemarkungen Neustadt und Pieschen beschränkt. Danach sind in der genannten Gemarkung nur wenige Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Gebieten, die hinsichtlich der städtebaulichen Missstände mit den damaligen Verhältnissen im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt vergleichbar sind, für das Vergleichspreisverfahren aufzufinden. Vielmehr stellen sich die Vergleichsgebiete - zumindest hinsichtlich der Gebäude - als nahezu vollständig bebaut und saniert dar. Die Suche nach weiteren Vergleichsgebieten im Stadtgebiet erscheint nach einer Vorerhebung nicht lohnenswert.

Gegebenenfalls vereinzelt vorliegende Kaufpreise für unbebaute Grundstücke aus Quartieren, die den städtebaulichen Verhältnissen des Sanierungsgebiets im sanierungsunbeeinflussten Zustand zumindest (teilweise) ähneln, sind bei der Ermittlung der zonalen Anfangswerte - ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet - mit einzubeziehen. Um den zeitlichen Zusammenhang dieser Kaufpreise zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zu gewährleisten, wird für die Selektion ebenfalls der Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 3. Januar 2024 gewählt. Zur Anpassung der Kaufpreise an die Nutzbarkeit des zonalen Anfangswertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags wird wiederum auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

---

<sup>24</sup> vgl. BGH, Urteil vom 17. Mai 1991 – V ZR 104/90; juris, Rdnr. 43

#### **4.4.3.2 Anfangswertermittlung mit geeigneten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertverfahren)**

(1) Der Vergleichswert für den zonalen Anfangswert kann grundsätzlich auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Wegen der Maßgaben der §§ 153 Abs. 1 Satz 1 und 154 Abs. 2 BauGB zur sanierungsunbeeinflussten beziehungsweise Anfangswertqualität muss es sich dabei um Bodenrichtwerte handeln, die keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen abbilden (sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte). Die sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte können aus dem Sanierungsgebiet selbst oder auch aus sanierungsunbeeinflussten Vergleichsgebieten stammen. Hinsichtlich der Eignung der Bodenrichtwerte und der Verfahrensabwägung mit dem Vergleichspreisverfahren wird auf die Ausführungen im Abschnitt 4.4.2.2 verwiesen.

(2) Für das Sanierungsgebiet Dresden – Äußere Neustadt sind die besonderen sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte zuletzt zum Stichtag 1. Januar 2013 fortgeschrieben worden. Ebenso wie die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte des Jahres 2013 stehen sie in keinem Bezug zu den am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt. Sie werden daher nicht für die Bodenwertermittlung herangezogen.

(3) Im Stadtgebiet lassen sich keine Bodenrichtwertzonen auffinden, die mit den Wertverhältnissen der zonalen Anfangswertzonen im Sanierungsgebiet vergleichbar sind. Daher scheidet auch diese Möglichkeit der Verwendung von Bodenrichtwerten im Bodenrichtwertverfahren für zonale Anfangswerte aus.

#### **4.4.3.3 Anfangswertermittlung mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke**

Hinsichtlich der Anforderungen an die aufzusuchenden sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke kann auf die Darstellung des Vergleichspreisverfahrens für die zonalen Anfangswerte verwiesen werden (siehe Abschnitt 4.4.3.1).

Bezüglich der wertmäßigen Aufspaltung in Bodenwert- und Gebäudewertanteil nach dem Modell des Sachwertverfahrens wird auf Abschnitt 4.4.2.3 verwiesen. Die in Frage kommenden Kaufpreise aus dem Sanierungsgebiet selbst scheiden aufgrund der in die Berechnung einfließenden sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte vom 1. Juli 2013 aus, weil diese in keinem Bezug (mehr) zu den am Wertermittlungstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen stehen (siehe auch 4.4.3.2).

Aus den außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Bereichen liegen allenfalls vereinzelt Kaufpreise bebauter Grundstücke vor, die dem sanierungsunbeeinflussten Objekt- und Gebietszustand entsprechen (vgl. Abschnitt 4.4.3.1).

Die Selektion ist wegen des Auswertevorgangs für den Bodenwertanteil am Kaufpreis auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungstichtag 21. April 2023 beschränkt. Hinsichtlich der Anpassung der Bodenwertanteile an die Nutzbarkeit des zonalen Anfangswertgrundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags wird auf Abschnitt 4.4.4 verwiesen.

#### **4.4.3.4 Anfangswertermittlung mittels intersubjektiver Schätzung**

Für die Ermittlung des zonalen Anfangswerts mittels intersubjektiver Schätzung gelten die Ausführungen im Kapitel 4.4.2.4 zur intersubjektiven Schätzung eines Vergleichswerts für den zonalen Endwert entsprechend. Dieses Verfahren fand für die Ermittlung der zonalen Anfangswerte keine Anwendung.

#### **4.4.4 Erforderliche Daten für das Vergleichswertverfahren**

##### **4.4.4.1 Bodenpreisindexreihen für Unterschiede in den allgemeinen Wertverhältnissen**

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zwischen den Zeitpunkten der Kaufpreise beziehungsweise der Bodenrichtwerte und dem Wertermittlungsstichtag sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss veröffentlicht im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden Bodenpreisindizes für ausgewählte Grundstückstypen. Der zum Wertermittlungsstichtag maßgebliche Grundstücksmarktbericht 2024 (Geschäftsjahr 2023) weist für den Geschossbau (Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in geschlossener Bauweise folgende Daten aus, die für die Ableitung der Indexreihen zur Verfügung standen. Die Indexzahlen beziehen sich auf den 1. Juli des jeweiligen Jahres. Aufgrund der in den letzten Jahren dynamischen Preisentwicklung am Dresdner Grundstücksmarkt mit sehr großen Preisanstiegen binnen Jahresfrist erfolgt die konjunkturbedingte Anpassung der Vergleichspreise monatsgenau. Aufgrund der geringen Kauffallanzahl für Grundstücke in geschlossener Bauweise kann ab 2022 kein Wert ausgewiesen werden. Der Gutachterausschuss überträgt deshalb die Preisentwicklung für Grundstücke in offener Bauweise auf die Grundstücke in geschlossener Bauweise, da zu vermuten ist, dass sich beide Teilmärkte unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen ähnlich verhalten. Entsprechendes gilt für die Indexreihe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024. Die Werte wurden entsprechend der vorausgegangenen Entwicklung extrapoliert und sind mit „\*“ gekennzeichnet.

### Bodenpreisindex für Geschossbau - geschlossene Bauweise

Jahrgang jeweils zum 1.7. des Jahres	Anzahl Kauffälle	Minimum Kauffälle (EUR/m <sup>2</sup> )	Maximum Kauffälle (EUR/m <sup>2</sup> )	Mittelwert, geglättet (EUR/m <sup>2</sup> )	Indexzahl	Indexzahl Anpassung Kaufpreise
2014	27	86,80	1.288,46	338,95	0,78	3,01
2015	31	65,00	1.430,71	434,60	1,00	2,35
2016	21	107,30	1.098,41	519,75	1,20	1,96
2017	18	215,73	1.066,52	638,39	1,47	1,60
2018	7	445,03	1.388,20	795,28	1,83	1,28
2019	15	252,38	1.512,88	924,25	2,13	1,10
2020	11	399,37	1.789,69	1.027,05	2,36	1,00
2021	9	474,27	1.268,46	1.202,12	2,44	0,96
2022	3	k. A.	k. A.	(1.311,39)	2,39*	0,98
2023	2	k. A.	k. A.	(1.175,09)	2,36*	1,00
03.01.2024	-	-	-	-	2,35*	1,00

#### 4.4.4.2 Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung

Zur Berücksichtigung von Unterschieden im Maß der baulichen Nutzung sind für den örtlichen Grundstücksmarkt zutreffende Umrechnungskoeffizienten im Sinne von § 19 Abs. 1 ImmoWertV heranzuziehen. Der Gutachterausschuss hat im Grundstücksmarktbericht für die Landeshauptstadt Dresden 2024 eigene Umrechnungskoeffizienten gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV für Geschossbauten veröffentlicht. Untersucht wurde der Zusammenhang zwischen wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ) als Indikator für die bauliche Ausnutzung und relativem Kaufpreis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für Geschossbauten ergab sich der folgende mathematische Zusammenhang<sup>25</sup>:

$$\text{Bodenpreis}_{\text{Grundstück}} = 421,79 \times \text{WGFZ}_{\text{Grundstück}} + 189,64$$

Bei Anpassungen zur Berücksichtigung von Unterschieden im Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Gutachten mit der obenstehenden Formel gerechnet.

<sup>25</sup> Für den mathematischen Zusammenhang ergab sich ein Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> von 0,60.

#### 4.4.5 Verfahren zur Erfassung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

##### 4.4.5.1 Komponentenverfahren

Beim Komponentenverfahren wird üblicherweise der Endwert - ausgehend vom Anfangswert - durch Addition der einzelnen maßnahmenbedingten Bodenwerterhöhungen (Komponenten) errechnet. Es ist auch anwendbar, wenn vom Endwert mit Hilfe der Komponenten auf den Anfangswert geschlossen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Werteinfluss der Komponenten auch in dem Fall in Abhängigkeit des (vorab unbekannten) Anfangswerts geschätzt wird. Bei einem prozentualen Zuschlag ( $p_A$ ) zum Anfangswert (A) ergibt sich der entsprechende prozentuale Abschlag ( $p_E$ ) vom Endwert (E) zu

$$p_E [\%] = \left( 1 - \frac{100}{100 + p_A [\%]} \right) \times 100$$

Wird der relative Werteinfluss der Komponenten sukzessiv - also nacheinander - berücksichtigt, ist die prozentuale Schätzung des Zuschlags am jeweiligen Zwischenwert vorzunehmen und dann wiederum auf einen Abschlag umzustellen.

Die Anwendung des Komponentenverfahrens setzt voraus, dass die Komponenten einzelnen Sanierungsmaßnahmen zugeordnet werden können. Durch Gegenüberstellung der Anfangswert- und der Endwertqualität des betreffenden Grundstücks können die sanierungsbedingten Unterschiede in den Grundstücksmerkmalen mit den hierfür verantwortlichen Maßnahmen substantiiert werden. Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale werden durch verbindliche Bauleitplanung sowie durch Ordnungs- und öffentliche Baumaßnahmen, Beschaffenheitsmerkmale durch öffentliche und private Ordnungs- und Baumaßnahmen im Wert gesteigert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Maßnahmen die Lage-, Nutzbarkeits- und Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks sowohl (jeweils) für sich (allein) als auch insgesamt beeinflussen können. Außerdem können sie (allgemein) gebiets- und nachbarschaftsbezogen wie auch nur grundstücksspezifisch wirken. Bei der Feststellung der Komponenten ist - wie bei jeder Wertermittlung - zu beachten, dass keine wechselseitigen Beziehungen (Korrelationen) zwischen ihnen bestehen dürfen, um eine Mehrfachberücksichtigung von Bodenwerterhöhungen auszuschließen. Entsprechendes gilt auch für eine Gegenüberstellung der End- und Anfangswertqualität der betreffenden Bewertungszone.

Als zu berücksichtigende Komponenten gelten im Allgemeinen:

- **Allgemeine Sanierungsvorteile**, die sich allein durch die Absicht der Gemeinde, eine Sanierung durchzuführen, und die Chance privater Grundstückseigentümer, Steuervorteile und öffentliche Zuschüsse für bauliche Investitionen in Anspruch nehmen zu können, einstellen (Initialeffekt). Diese Umstände verfestigen die Aussicht auf eine allgemeine Verbesserung der Wertverhältnisse im Sanierungsgebiet.
- **Lagevorteile** für Wohnen und Gewerbe durch Maßnahmen zur Verbesserung der Ansehnlichkeit der Bebauung sowie des näheren und weiteren Umfelds, durch Gestaltung von Plätzen und Verweilzonen, durch Erhalt, Ergänzung und Ausbau der sozialen Infrastruktur, durch Verlegung von störenden Gewerbebetrieben sowie durch Minderung von Lärmimmissionen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen.

- **Erschließungsvorteile** durch erstmalige Herstellung oder Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 1 BauGB, gegebenenfalls einschließlich ihrer ansehnlichen Gestaltung und Möblierung, wobei dadurch verursachte Lageverbesserungen eventuell bereits in den *Lagevorteilen* erfasst sind.
- **Nutzbarkeitsvorteile** durch Fortentwicklung der Art des Baugebiets (Umzonung) und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Aufzonung), durch Schaffung baureifen Landes und durch Aktivierung von bisher brachliegenden oder mindergenutzten Flächen für bauliche oder sonstige Zwecke.

Der allgemeine Sanierungsvorteil liegt je nach Größe des Sanierungsgebiets und dem Grad der Erneuerung in einer Größenordnung von einem bis fünf Prozent des durchschnittlichen Anfangswerts und damit innerhalb des der Behörde zustehenden Wertermittlungsspielraums. Aufgrund seiner häufig geringen Größenordnung lässt sich der allgemeine Sanierungsvorteil kaum aus Vergleichspreisen errechnen. Daher wird er in der Regel durch intersubjektiven Preisvergleich oder gemeinsam mit anderen Lagevorteilen ermittelt. Üblicherweise wird der allgemeine Sanierungsvorteil für das Sanierungsgebiet einheitlich angesetzt.

Lagevorteile können mit Hilfe von Lagefaktoren, die relative Lageunterschiede sonst gleichartiger Grundstücke erfassen, oder im sogenannten Mietsäulenverfahren ermittelt oder intersubjektiv geschätzt werden. Lagefaktoren werden im Sinne von § 12 Abs. 2 ImmoWertV auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise oder hierfür geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt, indem die betreffenden nach Wohnlage oder Geschäftslage klassifizierten Grundstücke beziehungsweise Bodenrichtwertgrundstücke unter Berücksichtigung von Abweichungen in anderen Grundstücksmerkmalen und der allgemeinen Wertverhältnisse wertmäßig miteinander verglichen werden. Beim Mietsäulenverfahren werden Abweichungen von Lage- und Nutzbarkeitsmerkmalen zwischen Vergleichsgrundstücken und Wertermittlungsobjekt mit marktüblich erzielbaren Erträgen im Sinne von § 31 ImmoWertV berücksichtigt. Es eignet sich vor allem bei Grundstücken mit zulässiger Mischnutzung. Zur Ermittlung des Wertunterschieds werden im einfachsten Modell die geschossweisen unterschiedlich anfallenden Erträge jeweils aufaddiert, sodann auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen und anschließend mit den zugehörigen Bodenwerten ins Verhältnis gesetzt.

Erschließungsvorteile aufgrund der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB lassen sich aufspalten in einen *Erschließungsbeitrags- und Ausbaubeurtragsvorteil* und einen herstellungs- und ausbaubedingten *Lage- und Erschließungsvorteil*. Der Erschließungsbeitrags- und Ausbaubeurtragsvorteil manifestiert sich in der entsprechenden Abgabenfreiheit des Grundstücks. Er kann grundsätzlich auf der Grundlage von ersparten Aufwendungen für die Herstellung und den Ausbau von Erschließungsanlagen ermittelt werden, sofern laut BVerwG die tatsächlichen Umstände, die den Rückschluss von fiktiven Erschließungs- und Ausbaubeurträgen auf entsprechende Bodenwerterhöhungen tragen sollen, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden können.<sup>26</sup> Im Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt wurde die Erschließungsanlage „Seifhennersdorfer Straße“ erstmalig im Sinne des BauGB hergestellt.

---

<sup>26</sup> BVerwG, Beschluss vom 21. Januar 2005 – 4 B 1/05, juris, Rdnr. 12

Die sanierungsbedingte Maßnahme diente der erstmaligen Erschließung der in zweiter und dritter Baureihe gelegenen Grundstücke.

Für durchgeführte Ausbaumaßnahmen im Sinne des Kommunalabgabengesetzes ist in der Landeshauptstadt Dresden Beitragsfreiheit auch ohne förmliche Sanierung gegeben, da eine entsprechende Straßenausbaubeurteilung fehlt.<sup>27</sup> Der verbleibende ausbaubedingte Lage- und Erschließungsvorteil beruht insbesondere auf einer ansehnlicheren Gestaltung der Verkehrsanlagen, der Minderung von Verkehrsemissionen und der verbesserten Zugänglichkeit von Grundstücken. Er muss nicht eigens ausgewiesen werden, sondern wird im vorliegenden Gutachten bei der Bemessung der sanierungsbedingten Lagevorteile (vorherige Komponente) mitberücksichtigt.

Nutzbarkeitsvorteile treten vor allem durch höherwertigere Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung in einem Sanierungsbebauungsplan ein. Nutzungsvorteile, die durch Änderungen in der Art der baulichen Nutzung (§§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO) entstehen, können auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen beziehungsweise hierfür geeigneten Bodenrichtwerten aus jeweils vergleichbaren Baugebieten außerhalb des Sanierungsgebiets ermittelt werden.

Zur Berücksichtigung von Änderungen im wertrelevanten Maß der baulichen Nutzung liegen für den örtlichen Grundstücksmarkt zutreffende Umrechnungskoeffizienten im Sinne von § 19 ImmoWertV vor (siehe hierzu Abschnitt 4.4.4.2).

Das Komponentenverfahren entspricht aufgrund des Vorgehens in der Berücksichtigung von Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale dem Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt.<sup>28</sup>

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt wurden die maßgeblichen Komponenten auf der Grundlage des folgenden Schemas identifiziert:

Qualitätsbestimmung für den zonalen Anfangswert (Zustand ohne Aussicht auf Sanierung)	Zustandsänderungen bewirkende Sanierungsmaßnahmen	Qualitätsbestimmung für den zonalen Endwert (Zustand nach und aufgrund der Sanierung)
gebiets-, zonen- und grundstücksbezogener Zustand, als wäre die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden.	Planungs-, Bau- und Ordnungsmaßnahmen	gebiets-, zonen- und grundstücksbezogener Zustand, wie er sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt.
anfangswertbedeutsame <ul style="list-style-type: none"><li>– Lage-,</li><li>– Nutzbarkeits- und</li><li>– Beschaffenheitsmerkmale</li></ul>	gegliedert in <ul style="list-style-type: none"><li>– gebiets-,</li><li>– nachbarschafts- und</li><li>– grundstücksbezogene Maßnahmen</li></ul>	endwertbedeutsame <ul style="list-style-type: none"><li>– Lage-,</li><li>– Nutzbarkeits- und</li><li>– Beschaffenheitsmerkmale</li></ul>

<sup>27</sup> Die hierfür maßgebliche Straßenausbaubeurteilung vom 28. Januar 2010 wurde mit Wirkung zum 19. Dezember 1996 aufgehoben.

<sup>28</sup> vgl. nur Bayerischer VGH, Beschluss vom 31. Oktober 2007 – 15 CS 07.817 – juris, Rdnr. 14; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. September 2004 – 6 A 10530/04, juris, Rdnr. 50

Dabei stellte sich heraus, dass die durchgeführten sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen - unabhängig von einem allgemeinen Sanierungsvorteil, der das gesamte Sanierungsgebiet erfasst - in allen Bewertungszonen zu einer Verbesserung des Erschließungszustandes und der Lagegunst für Wohnzwecke geführt haben.

### Verbesserung der Wohnlage

Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Verbesserung der Wohnlage wertete der Gutachterausschuss auf der Grundlage des von ihm geführten Wohnlageatlases in einem stadtweiten Vergleich Bodenrichtwerte der aktuellen Bodenrichtwertkarte mit Stand vom **1. Januar 2024** in „mittlerer“ Wohnlage aus. Die mittlere Wohnlage, also Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile, ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der gewachsenen Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage, haben.

Die „mittlere“ Wohnlage wird in zwei Untergruppen, zum einen die „schlechtere mittlere Wohnlage“, zum anderen die „bessere mittlere Wohnlage“, unterteilt. Zur Bestimmung des relativen Wertunterschieds wurden Bodenrichtwerte für in geschlossener Bauweise errichteten Geschossbauten mit der Nutzungsart Wohnen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ des gesamten Stadtgebietes Dresden ins Verhältnis gesetzt. Ausgeschlossen wurden jedoch Bodenrichtwertzonen, die für sogenannte Plattenbauten, für den individuellen Wohnungsbau, für gemischt genutzte Grundstücke und für Außenbereiche gelten.

Beschreibung der zugrundeliegenden Stichprobe:

Bodenrichtwerte (BRW) zum 1. Januar 2024	Anzahl BRW	Wert [EUR/m <sup>2</sup> ]		
		Minimum	Maximum	Ø
„schlechtere mittlere Wohnlage“	14	410	1.550	937
„bessere mittlere Wohnlage“	13	570	1.750	1.028

Innerhalb dieses Rahmens bewegt sich die sanierungsbedingte Verbesserung der Wohnlage im Sanierungsgebiet. Es ergibt sich die folgende relative Wertsteigerung:

Nutzungsart Wohnen	durchschnittlicher Bodenrichtwert zum 1. Januar 2022	relativer Unterschied
„schlechtere mittlere Wohnlage“	937 EUR/m <sup>2</sup>	9,71 %
„bessere mittlere Wohnlage“	1.028 EUR/m <sup>2</sup>	

Umgekehrt ergibt sich daraus für die Verwendung im aktuellen Komponentenverfahren ein Abschlag von der „besseren mittleren Wohnlage“ zur „schlechteren mittleren Wohnlage“ in Höhe von

$$\left(1 - \frac{100}{100 + 9,71}\right) \times 100 = 8,85 \text{ %}.$$

Für das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt wirken sich die Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung auf den Zustand und die Ausstattung der Erschließungsanlagen, die Ausstattung mit Straßenbegleitgrün, die Ansehnlichkeit der Nachbargebäude sowie die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen aus. Hinsichtlich der Wohnlageeinstufung sind Verbesserungen bei der Immissionsbelastung (Straßenverkehr) und des Freiflächenangebots im öffentlichen Raum einschlägig. Dennoch kann - trotz der durchgreifenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahme - das Erreichen einer guten Wohnlage, bedingt durch die kompakte Bebauung, nicht festgestellt werden. Deshalb verbleibt das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt insgesamt in der „mittleren Wohnlage“, erreicht wegen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme aber eine Steigerung von der „schlechteren mittleren Wohnlage“ in die „bessere mittlere Wohnlage“. Die Bodenwerterhöhung deckt dementsprechend den ausbaubedingten Lage- und Erschließungsvorteil mit ab, der durch die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet bewirkt worden ist. Eine Ausnahme hiervon bildet die Erschließungsanlage „Seifhennersdorfer Straße“. Der sich mit deren erstmaliger Herstellung ergebende Erschließungsvorteil für die anliegenden Grundstücke wird bei der Einzelbewertung berücksichtigt.

#### 4.4.5.2 Modell Niedersachsen

Das Modell Niedersachsen ist eine seit 1985 in Niedersachsen entwickelte und laufend gehaltene mathematisch-statistische Auswertung von entrichteten Ausgleichsbeträgen in Abhängigkeit der vorgefundenen städtebaulichen Missstände und den zu ihrer Behebung durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Die städtebaulichen Missstände und Maßnahmen werden jeweils in einem Bewertungsrahmen klassifiziert. Beide Rahmen sind dazu in die vier Komplexe „Bebauung“, „Struktur“, „Nutzung“ und „Umfeld“ eingeteilt und diese wiederum in die Klassen Null bis Zehn (von der geringsten bis zur größten Auswirkung) gegliedert. Die jeweils 44 Klassen sind mit Stichwortangaben für die graduell gestuften Missstände beziehungsweise Maßnahmen belegt, wobei die Bebauung und das Umfeld gebietsbezogen und die Struktur und Nutzung hingegen grundstücksbezogen klassifiziert sind. Die beiden Klassifikationsrahmen sind dem Gutachten als Anlagen 9 und 10 beigelegt. Vom Modell werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne von § 8 Abs. 3 ImmoWertV, wie eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen oder dingliche Nutzungsrechte an Grundstücken, erfasst. Diese sind anschließend separat zu berücksichtigen.

Das Modell liefert nach Einstufung der Missstände und Maßnahmen im betroffenen Gebiet beziehungsweise bei dem in Rede stehenden Grundstück eine Schätzung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung als Vomhundertsatz des auf den Quadratmeter bezogenen Anfangswerts. Hierzu werden aus den jeweils vier Einzelwerten der Komplexe arithmetische Durchschnittswerte für Missstände und Maßnahmen errechnet und in die mathematisch-statistisch ermittelte Regressionsformel eingesetzt. Sofern im Sanierungsgebiet keine Missstände oder Maßnahmen

innerhalb eines Komplexes angetroffen werden, ist zwingend die Klassenzahl „Null“ zu vergeben. Nicht erfasste Missstände oder Maßnahmen sind sachlogisch in die Klassifikationsrahmen einzupassen. Mehrfacheinstufungen innerhalb eines Komplexes sind vorab zu mitteln. Das Modell Niedersachsen ist in der Rechtsprechung anerkannt.<sup>29</sup>

Die derzeit aktuelle Stichprobe des Modells Niedersachsen 2008 enthält 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von Grundstückseigentümern akzeptierter Ausgleichsbeträge aus 45 Sanierungsgebieten in 43 niedersächsischen Gemeinden.<sup>30</sup> Die einzelnen Datensätze repräsentieren durchschnittlich 20 Einzelfälle. Die mit den aktuellen Datensätzen ermittelte Regressionsfunktion lautet

$$E^{-0,15} = 1,15928 - 0,41398 \times A^{-0,15} - 0,11918 \times (Mi \times Ma)^{0,30}$$

mit der prozentualen Bodenwerterhöhung  $E$ , dem Anfangswert  $A$  in Euro/m<sup>2</sup>, der mittleren Einstufung  $Mi$  der Missstände und der mittleren Einstufung  $Ma$  der Maßnahmen. Mit der Regressionsfunktion berechnete prozentuale Gebrauchswerte für verschiedene Anfangswerte und Missstände beziehungsweise Maßnahmen sind in Matrixschreibweise dargestellt (Wertmatrizen).<sup>31</sup>

Das Modell ist für ein Anfangswertniveau von 20 Euro/m<sup>2</sup> bis 600 Euro/m<sup>2</sup> und für Wertsteigerungen von 3 % bis etwa 50 % des Anfangswerts geeignet. Bei Missständen und Maßnahmen ab 6/6 sollte Vorsicht walten, da für diesen Bereich nur relativ wenige Datensätze in die Auswertung eingegangen sind.<sup>32</sup> Da die Daten aus Niedersachsen stammen, ist zu prüfen, ob das Modell auf andere Grundstücksmärkte übertragbar ist. Diese Forderung ergibt sich ohnehin aus dem Grundsatz des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, in den Wertermittlungsverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung).

Der Gutachterausschuss hat bereits 2015 Untersuchungen zur Übertragbarkeit des „Modells Niedersachsen 2008“ auf Dresdner Verhältnisse angestellt. Hierfür wurden stichprobenartig die von Grundstückseigentümern gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB gezahlten Ablösebeträge aus verschiedenen Sanierungsgebieten mit den entsprechenden mit dem Modell Niedersachsen 2008 geschätzten Bodenwerterhöhungen verglichen.<sup>33</sup> Es ergaben sich keine signifikanten Unterschiede.

Aufgrund des aktuell herrschenden Bodenpreisniveaus wurde die Anwendbarkeit des „Modells Niedersachsen 2008“ erneut überprüft und hierfür ein Marktanpassungsfaktor (MAF<sub>MN</sub>) im Sinne von § 6 Abs. 3 ImmoWertV abgeleitet, der die aus dem Modell Niedersachsen vorläufig ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (vSBWH) an die allgemeinen Wertverhältnisse des

<sup>29</sup> vgl. nur OVG des Saarlandes, Urteil vom 9. Dezember 2009 – 1 A 387/08 – juris, Rdnr. 71; Bayerischer VGH, Beschluss vom 31. Oktober 2007 – juris, Rdnr. 14

<sup>30</sup> Ruzycka-Schwob, Gerd; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmar: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, Nachrichtenblatt der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (NAVKV) 2009, Heft 1 und 2, 12-22

<sup>31</sup> Ebenda, S. 17. Die Wertmatrizen sind im vorliegenden Gutachten nicht abgebildet.

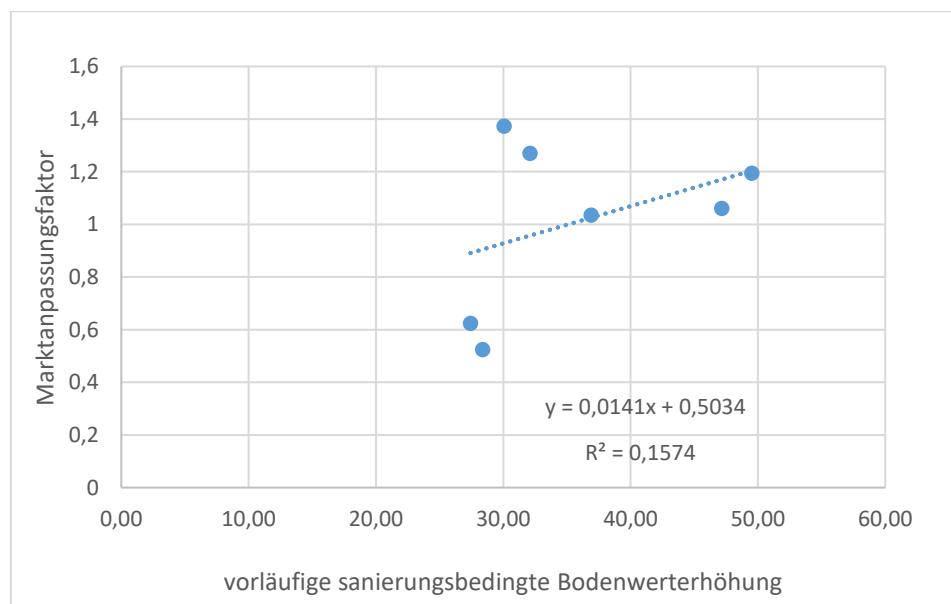
<sup>32</sup> Angaben zu den Modellgrenzen nach Ruzycka-Schwob, Gerd: Sanierungsbewertung – Beispiele aus Niedersachsen, Vortrag anlässlich des Kurses „Wertermittlung nach dem BauGB“ des Instituts für Städtebau Berlin, November 2015, Blatt 21

<sup>33</sup> Die den Ablösevereinbarungen zugrunde gelegten Bodenwerterhöhungen wurden aus den vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten besonderen Bodenrichtwerten abgeleitet. Verbreitet akzeptierte Ablösebeträge können – laut Urteil des VG Hannover vom 30.09.2008 – 12 A 2532/05, nicht veröffentlicht, 10 – ein ‚selbständig tragendes Indiz‘ für die Annahme sein, dass die Eigentümer dies als Ausdruck der vom örtlichen Grundstücksmarkt getroffenen Einschätzung so akzeptieren. Insofern können Ablösebeträge durchaus für Vergleichszwecke verwendet werden.

Dresdner Grundstücksmarkts für Geschossbau (Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit geringem Gewerbeanteil) in offener und geschlossener Bauweise anpasst (SBWH):

$$SBWH_{[\%]} = vSBWH_{[\%]} \times MAF_{MN}$$

Der Marktanpassungsfaktor wurde aus einer Anwendung des Modells Niedersachsen auf Paare von Bodenrichtwertgrundstücken mit jeweils unterschiedlicher Klassifikation im Stadtgebiet Dresden und den diesbezüglichen Bodenrichtwerten ermittelt. Mit diesem Faktor wird auch die Anwendbarkeit des Modells für ein höheres Anfangswertniveau als 600 Euro/m<sup>2</sup> ermöglicht. Die Marktanpassungsfaktoren nehmen folgenden Verlauf:



Die sich ergebende Regressionsgerade (linear) ist durch ein Bestimmtheitsmaß  $R^2$  von rund 0,16 gekennzeichnet. Zur Marktanpassung der mittels „Modell Niedersachsen“ ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wird auf den Median der Einzelwerte abgestellt, da dieser robuster gegenüber Ausreißern innerhalb der „Stichprobe“ ist. Dieser ergibt sich gerundet zu: **1,06**.

Mit dem Modell Niedersachsen 2008 wird die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung unter Berücksichtigung der Marktanpassung in Prozent des Anfangswerts (A) ermittelt. Daraus errechnet sich der Endwert (E) wie folgt:

$$E = A \times \frac{100 + SBWH}{100}$$

Da im vorliegenden Gutachten der Anfangswert nicht bekannt ist, ist die vorstehende Formel vom Endwert auf den Anfangswert umzustellen:

$$A = E \times \frac{100}{100 + SBWH}$$

Zur Ermittlung der vorläufigen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im „Modell Niedersachsen“ werden die Einstufungen der jeweiligen Missstände und Maßnahmen von den Gutachterinnen und Gutachtern des Gutachterausschusses unabhängig voneinander geschätzt und anschließend - vor Anwendung der Wertmatrizen beziehungsweise der Regressionsfunktion - gemittelt. Auf diese Weise werden die Schätzungen objektiviert (siehe Abschnitt 4.4.2.4).

## 4.5 Verfahrenswahl

### 4.5.1 Verfahrenswahl für die zonalen Endwerte

Die Ermittlung der zonalen Endwerte erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV). Je nach zonenbezogener Verfügbarkeit von sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen und geeigneten Bodenrichtwerten sowie der Aussagefähigkeit der jeweiligen Vergleichsgrundlagen werden die Vergleichswertverfahren prinzipiell in folgender Reihenfolge angewendet:

- Vergleichswertverfahren mit sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (Vergleichspreisverfahren),
- Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten (Bodenrichtwertverfahren),
- Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten,
- intersubjektive Schätzung.

Die prinzipielle Reihenfolge ergibt sich aufgrund von § 14 Abs. 1 ImmoWertV in Verbindung mit der oben zitierten höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Eignung von Wertermittlungsverfahren. Die Vergleichswertverfahren mit sanierungsbeeinflussten Vergleichspreisen unbebauter beziehungsweise bebauter Grundstücke werden auch bei nicht ausreichender Zahl an Vergleichspreisen durchgeführt, wenn die Vergleichspreise ihrer Höhe nach „vergleichbar“ sind. Das verfahrensmäßige Manko wird durch geminderte Gewichtung der Vergleichswerte bei der Bemessung des zonalen Endwerts berücksichtigt.

### 4.5.2 Verfahrenswahl für die zonalen Anfangswerte

Die Ermittlung der zonalen Anfangswerte geschieht vorrangig nach dem

- Komponentenverfahren und dem
- Modell Niedersachsen 2008

auf der Grundlage der zuvor ermittelten zonalen Endwerte.

Sofern vereinzelt sanierungsunbeeinflusste Kaufpreise für unbebaute und bebaute Grundstücke im Sanierungsgebiet und im übrigen Stadtgebiet vorliegen, werden diese (jeweils) im Vergleichswertverfahren ausgewertet und die entsprechenden Vergleichswerte bei der Bemessung der zonalen Anfangswerte mit geringerem Gewicht berücksichtigt.

## 4.6 Wertbemessung

### 4.6.1 Grundsätze

Die zonalen End- und Anfangswerte sind entsprechend § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Dieser Grundsatz gilt in gleicher Weise auch für die sich gemäß § 154 Abs. 2 BauGB ergebenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Abgesehen von der zutreffenden Berücksichtigung der zonalen Grundstücksmerkmale haben die Ergebnisse die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung m. § 7 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV zu berücksichtigen (Marktanpassung).

Für die Ermittlung der zonalen End- und Anfangswerte kommen in diesem Gutachten jeweils mehrere Verfahren zur Anwendung. Demgemäß sind die einzelnen Verfahrensergebnisse daran zu messen, ob und inwieweit sie den betreffenden Verfahrensanforderungen entsprechen und sie im Ergebnis geeignet sind, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zuverlässig zu ermitteln. Um dem hinreichend Rechnung zu tragen, wird den vorläufigen Verfahrensergebnissen ein ihrer Aussagefähigkeit entsprechendes Gewicht zugeordnet. Die Gewichtung wird vom Gutachterausschuss nach freier Überzeugung geschätzt und begründet. Die zonalen End- und Anfangswerte ergeben sich sodann durch gewogene Mittelbildung der mit Gewichten versehenen Einzelergebnisse.

### 4.6.2 Verfahrensgewichte für den Endwert

Für die Gewichtung der Verfahrensergebnisse für den zonalen Endwert gelten folgende vom Gutachterausschuss sachverständig angesetzte Spannen:

Ermittlung des zonalen Endwerts		
Wertermittlungsverfahren	Gewichtsspanne	
	bei ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen beziehungsweise geeigneten Bodenrichtwerten, je nach Aussagefähigkeit des Ergebnisses	bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen, abhängig von der Anzahl sowie der Aussagefähigkeit des Ergebnisses
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (4.4.2.1)	0,6 bis 1,0	0,2 bis 0,5
Bodenrichtwertverfahren (4.4.2.2)	keine Anwendung des Verfahrens (siehe Abschnitt 4.4.2.2)	
Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen <u>bebauter</u> Grundstücke (4.4.2.3)	0,2 bis 0,4	0,1 oder 0,2
intersubjektive Schätzung (4.4.2.4)	0,2 bis 0,4	

Dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke kommt zur unabhängigen Ermittlung des zonalen Endwerts Priorität und damit dem entsprechenden Vergleichswert das höchste Gewicht von „1,0“ zu, sofern ausreichende und im Sinne von §§ 24 Abs. 1 Satz 1 und 25 ImmoWertV geeignete sanierungsbeeinflusste Vergleichsdaten zur Verfügung stehen. Als ausreichende Anzahl wird die Zahl von mindestens fünf voneinander unabhängigen Kaufpreisen<sup>34</sup> gesetzt, wenn deren Streuung um den Mittelwert nach Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale und Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie nach Ausschluss von Preisen wegen Besonderheiten des Geschäftsverkehrs nicht erheblich ist (siehe Abschnitt 4.4.2). Ein geringeres Gewicht von „0,9“ bis „0,6“ kommt hauptsächlich in Frage, wenn die Vergleichspreise stärker streuen, lange vor dem Wertermittlungstichtag zustande gekommen sind oder wenn die Vergleichsgrundstücke erhebliche Abweichungen in einzelnen Grundstücksmerkmalen vom zonalen Endwertgrundstück aufweisen. Bei nur wenigen oder vereinzelt vorliegenden Vergleichspreisen ist dem Verfahrensergebnis ein niedrigeres Gewicht von allenfalls „0,5“ bis „0,2“ - je nach „Vergleichbarkeit“ - zuzumessen. Bei anzweifelnder „Vergleichbarkeit“ ist jenes zu verwerfen beziehungsweise mit dem Gewicht „Null“ zu versehen.

Dem Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke kommt wegen der ungünstigen Fehlerfortpflanzung der Kaufpreisaufteilung von vornherein ein geringes Gewicht von höchstens „0,4“ zu und in dieser Höhe auch nur dann, wenn ansonsten die Verfahrensanforderungen (§ 25 ImmoWertV) entsprechend erfüllt sind und die abgeleiteten Vergleichspreise nach qualitäts- und konjunkturbedingter Anpassung nicht erheblich um den Mittelwert streuen. Ein noch geringeres Gewicht von „0,2“ oder „0,1“ ist besonders dann angezeigt, wenn die Streuung der im Übrigen ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen um den Mittelwert erheblich ist oder nur einzelne, jedoch ihrer Höhe nach „vergleichbare“ Preise vorliegen. Bei zweifelhafter „Vergleichbarkeit“, insbesondere wenn das Verfahrensergebnis die Vergleichswerte der anderen Verfahren deutlich verfehlt, ist jenes zu verwerfen beziehungsweise mit dem Gewicht „Null“ zu versehen.

Intersubjektiv ermittelte Vergleichswerte erhalten ein Gewicht von „0,2“ bis höchstens „0,4“ in Abhängigkeit von der Stabilität des Schätzergebnisses.

---

<sup>34</sup> Kaufpreise sind in der Regel voneinander unabhängig, wenn sie von jeweils anderen Vertragsparteien vereinbart wurden.

#### 4.6.3 Verfahrensgewichte für den Anfangswert

Für die Gewichtung der Verfahrenswerte für den zonalen Anfangswert gelten folgende vom Gutachterausschuss sachverständlich angesetzte Spannen:

Ermittlung des zonalen Anfangswerts		
	Gewichtsspanne	
Wertermittlungsverfahren	bei ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen nach Aussagefähigkeit beziehungsweise bei [*] nur nach Aussagefähigkeit	bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen, abhängig von der Anzahl und der Aussagefähigkeit des Ergebnisses
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke (4.4.3.1)	0,3 bis 0,5	0,1 bis 0,3
Bodenrichtwertverfahren (4.4.3.2)	scheidet wegen Fehlens geeigneter Bodenrichtwerte aus	
Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke (4.4.3.3)	0,1 bis 0,3	Null oder 0,1
Komponentenverfahren (4.4.5.1)*	0,6 bis 1,0	
Modell Niedersachsen (4.4.5.2)*	0,6 bis 1,0	

Wegen der methodischen Eigenart, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf der Grundlage einer der beiden Bodenwerte - im vorliegenden Gutachten des Endwerts - zu ermitteln, kommt der unabhängigen Ermittlung des anderen Bodenwerts - hier des Anfangswerts - nach dem Vergleichspreisverfahren nur eine eingeschränkte Bedeutung zu. Zum einen ist die gesetzlich vorgezeichnete Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung durch Bildung der Differenz zwischen zwei unabhängig voneinander ermittelten Bodenwerten bei - im Vergleich zum Bodenwertniveau - eher mäßigen Erhöhungen sehr fehleranfällig,<sup>35</sup> zum anderen ist das Vorgehen dem Umstand geschuldet, dass für eine sachgerechte Ermittlung des Anfangswerts nach dem Vergleichspreisverfahren - jedenfalls im vorliegenden Fall - nur wenige Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen.

Dem Vergleichswert für den zonalen Anfangswert nach dem Vergleichspreisverfahren wird wegen der Unsicherheit der nachfolgenden Differenzbildung - auch bei Erfüllung der übrigen Verfahrensvoraussetzungen - nur ein Gewicht von maximal „0,5“ zugebilligt (vgl. vorheriger Abschnitt). Ein geringeres Gewicht von „0,1“ bis „0,3“ kommt bei nicht ausreichender Anzahl an Vergleichspreisen je nach „Vergleichbarkeit“ in Frage. Bei zweifelhafter „Vergleichbarkeit“, insbesondere wenn das Verfahrensergebnis die Vergleichswerte der anderen Verfahren deutlich verfehlt, ist jenes zu verwerfen beziehungsweise mit dem Gewicht „Null“ zu versehen.

Für den zonalen Anfangswert als Ergebnis des Vergleichswertverfahrens mit Bodenwertanteilen an Kaufpreisen bebauter Grundstücke gelten die soeben getroffenen Aussagen zur Differenzbildung von End- und Anfangswert entsprechend. Hinzu kommt die Fehleranfälligkeit der Kaufpreisaufteilung.

<sup>35</sup> Eine gegenläufige fünfprozentige Änderung eines Anfangswerts von beispielsweise 1.000 EUR/m<sup>2</sup> auf 950 EUR/m<sup>2</sup> und eines Endwerts von 1.100 EUR/m<sup>2</sup> auf 1.155 EUR/m<sup>2</sup> führt zu einer Verdoppelung der sanierungsbedingten Bodenwert erhöhung von 100 EUR/m<sup>2</sup> auf 205 EUR/m<sup>2</sup> (relative Änderung 105 %).

Dem Vergleichswert kommt daher bei Erfüllung der übrigen Verfahrensanforderungen nur ein Gewicht von „0,1“ bis „0,3“ zu. Sofern die Verfahrensanforderungen nicht eingehalten sind, ist das Gewicht je nach „Vergleichbarkeit“ des Ergebnisses mit „0,1“ oder gar nur mit „Null“ anzusetzen.

Komponentenverfahren und „Modell Niedersachsen“ sind im vorliegenden Gutachten maßgeblich für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Beide Verfahren weisen im Ergebnis eine günstige Fehlerfortpflanzung auf: Es ist nicht der zonale Anfangswert separat in seiner gesamten Höhe zu ermitteln und dem zonalen Endwert gegenüberzustellen, vielmehr stellt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung selbst das Ergebnis des jeweiligen Verfahrens dar. Der als Ausgangswert anzuhaltende zonale Endwert ist - analog zum Bodenrichtwert im Bodenrichtwertverfahren - durchweg als gegeben hinzunehmen beziehungsweise als nur mit geringer Unsicherheit behaftet zu behandeln.

Im Vergleich zur Höhe der zonalen Endwerte fallen die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in der Regel relativ gering aus. Den Ergebnissen beider Verfahren kommt daher prinzipiell - auch im Vergleich zur Ermittlung der zonalen Endwerte nach dem Vergleichspreisverfahren (siehe Abschnitt 4.4.2.1) - ein hohes Gewicht von bis zu „1,0“ zu, sofern im Übrigen die Verfahrensanforderungen für die Bemessung der einzelnen Komponenten beziehungsweise des „Modells Niedersachsen“ eingehalten sind und das jeweilige Ergebnis plausibel und marktgerecht ist.

Gewichtsabschläge können sich beim Komponentenverfahren ergeben, wenn die Wertigkeit einzelner Komponenten nicht empirisch gesichert ist und der freien Beweiswürdigung unterliegen. Beim Niedersachsenmodell sind niedrigere Gewichtsansätze angezeigt, wenn Missstände und Maßnahmen nur sachlogisch in die Klassifikationsrahmen eingepasst werden können und die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse nicht voll verlässlich ist. Als untere Grenze der Gewichtsansätze beider Verfahren ist nach Auffassung des Gutachterausschusses „0,6“ anzunehmen.

Die Ergebnisse des Komponentenverfahrens und des „Modells Niedersachsen“ ergeben sich unabhängig voneinander. Gleichwohl sollten festgestellte Unterschiede zwischen den Vergleichswerten nur unerheblich sein.

## 5 Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte

Vor Ermittlung der Anfangs- und Endwerte werden die Zonen beschrieben und deren Qualität festgestellt. Die Gliederung der Wertermittlung (5.1.2) folgt aufgrund der Datenlage dem eingeschlagenen Weg, zunächst den zonalen Endwert (5.1.2.1) zu ermitteln, um sodann nach Erfassung der zonalen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung den zonalen Anfangswert (5.1.2.2) zu bestimmen.

### 5.1 Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“

#### 5.1.1 Qualitätsbestimmung

##### 5.1.1.1 Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks

###### 5.1.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Die zur Bewertungszone 1 gehörenden Flurstücke sind in der Anlage 6 ersichtlich.

Zum Qualitätsstichtag 30. September 1990 lagen in Bewertungszone 1 und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt folgende städtebauliche Missstände vor:

- bauliche Schäden am überwiegenden Teil der 1.040 Wohngebäude beziehungsweise schwere bauliche Schäden an etwa einem Fünftel dieser Gebäude, sodass diese unbewohnt und in ihrer Substanz bedroht sind,
- technische Gebäudeausstattung verschlissen und nicht zeitgemäß, zum Beispiel Außentoilette, keine Bäder, keine zeitgemäßen Türen und Fenster sowie Sanitär- beziehungsweise Elektroinstallationen,
- 95 Prozent der Wohnungen werden mit Kohleheizungen befeuert,
- stark versiegelte und verwahrloste Innenhöfe mit verfallenden Nebengebäuden und Müllablagerungen,
- zahlreiche Altlasten durch gewerbliche Nutzungen in den Blockinnenbereichen,
- ungefilterte Abluft aus etwa 240 gewerblichen Betrieben in den Blockinnenbereichen,
- schwere Mängel an der öffentlichen Infrastruktur, verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- teilweise fehlende soziale Infrastruktur, beispielsweise Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sport- und Spielplätze,
- ungeordnete öffentliche PKW-Stellplätze,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen erzeugt zusätzliche Lärm- und Staubimmissionen.

### 5.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Die Bewertungszone 1 ist geprägt durch zumeist vier- bis fünfgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise vorwiegend aus der Bauperiode 1870 bis 1910. Zahlreiche dieser Gebäude stehen zum Wertermittlungsstichtag unter Denkmalschutz. Nach 1990 wurden vorhandene Baulücken neu bebaut. Entlang der Alaunstraße, der Rothenburger Straße und der Louisenstraße sind im Sanierungsgebiet vorrangig Ladengeschäfte im Erdgeschoss angesiedelt.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit vier- bis fünfgeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das baureife Land liegt in der „schlechteren mittleren Wohnlage“.



37

37 – Böhmischa Straße 22, um 1990 – Anfangswertqualität



38 – Holzhofgasse 15/17, um 1990 – Anfangswertqualität



39 – Kamenzer Straße, Ecke Bischofsweg um 1990 - Anfangswertqualität



40 – Kreuzung Kamenzer Straße/Sebnitzer Straße, um 1991 - Anfangswertqualität



41 – Prießnitzstraße 20 - 24, um 1991 - Anfangswertqualität



42 – Schönfelder Straße 9 - 19, um 1991 - Anfangswertqualität



43 – Sebnitzer Straße 25 - 39, um 1991 - Anfangswertqualität



44 – Sebnitzer Straße 16 - 18, um 1991 - Anfangswertqualität



45 – Alaunstraße 40 „Scheunenvorplatz“, 2009 - Anfangswertqualität



46 – Martin-Luther-Platz, 2009 - Anfangswertqualität

#### 5.1.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“	
örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Anfangswertzone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„schlechtere mittlere“
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	geschlossen (g)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,4
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
abgabenrechtlicher Zustand	frei

### **5.1.1.2 Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks**

#### **5.1.1.2.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen**

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in der Bewertungszone 1 und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt durch die öffentliche Hand folgende Maßnahmen umgesetzt:

- 48 Grunderwerbe zur Umsetzung von Sanierungszielen,
- 240 Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden,
- 116 Rückbaumaßnahmen an Hinterhäusern, Bunkeranlagen, Nebengebäuden, Garagen,
- 242 Modernisierungen und Instandsetzungen an Wohngebäuden sowie an weiteren städtischen Gebäuden und Gebäuden des Gemeinbedarfs, wie beispielsweise der Kinderhaus- und Kindertageseinrichtung Känguruh e. V., Böhmischa Straße 26 oder des Stadtteilhauses in der Prießnitzstraße 18,
- Sanierung „Kinderlouise“, Louisenstraße 41 und des Haupthauses der Emmauskirche, Katharinenstraße 17,
- die Sanierung und Erweiterung der 15. Grundschule, Seifhennersdorfer Straße 2 a sowie die Sanierungen der Häuser A und C des Gymnasiums Dreikönigsschule, Louisenstraße 42,
- die umfassende Instandsetzung und Modernisierung des Nordbades,
- die Instandsetzung und Modernisierung des Heinrich-Schütz-Konservatoriums, Glacisstraße 30/32,
- Maßnahmen an Dach und Fassade der Feuerwache, Louisenstraße 14/16 sowie die Sanierung Dach und Fassade des Verwaltungsgebäudes, Königsbrücker Straße 8,
- die partielle Sanierung der Martin-Luther-Kirche,
- die grundhafte Um- und Neugestaltung von elf Straßen und Plätzen (zum Beispiel Martin-Luther-Platz und Platz vor dem Kultur- und Stadtteilzentrum „Scheune“ oder „Bunte Ecke“ an der Alaunstraße, Ecke Böhmischa Straße), zwei Nebenfahrbahnen, einem Gehweg (Glacisstraße) und der Zuwegung zur Prießnitz,
- Einrichtung des Sanierungsgebiets als Tempo-30-Zone (abgesehen von der Königsbrücker und Bautzner Straße, Tieckstraße),
- der Neubau der Seifhennersdorfer Straße zur öffentlichen Quartierserschließung, insbesondere für die anliegenden Gewerbebetriebe,
- Neubau der barrierefreien Erschließung der „Scheune“ über Louisenstraße 32,

- Einrichtung von drei öffentlichen Parkierungsanlagen,
- Sanierung und Neuanlage von sieben Spiel- und Freizeitanlagen, wie beispielsweise dem „Louisengrün“ einschließlich des Vorplatzes, neue Spielplatzanlagen, zum Beispiel in der Tal- und Förstereistraße oder der Sportplatz in der Seifhennersdorfer Straße für die 15. Grundschule sowie die Umgestaltung bestehender Spielplätze wie zum Beispiel in der Böhmischem und Sebnitzer Straße und dem Abenteuerspielplatz „PANAMA“.

#### **5.1.1.2.2 Beschreibung der Endwertzone**

Die Bewertungszone 1 ist auch in ihrer Grundstücksstruktur im Vergleich zur Anfangswertqualität unverändert geblieben.

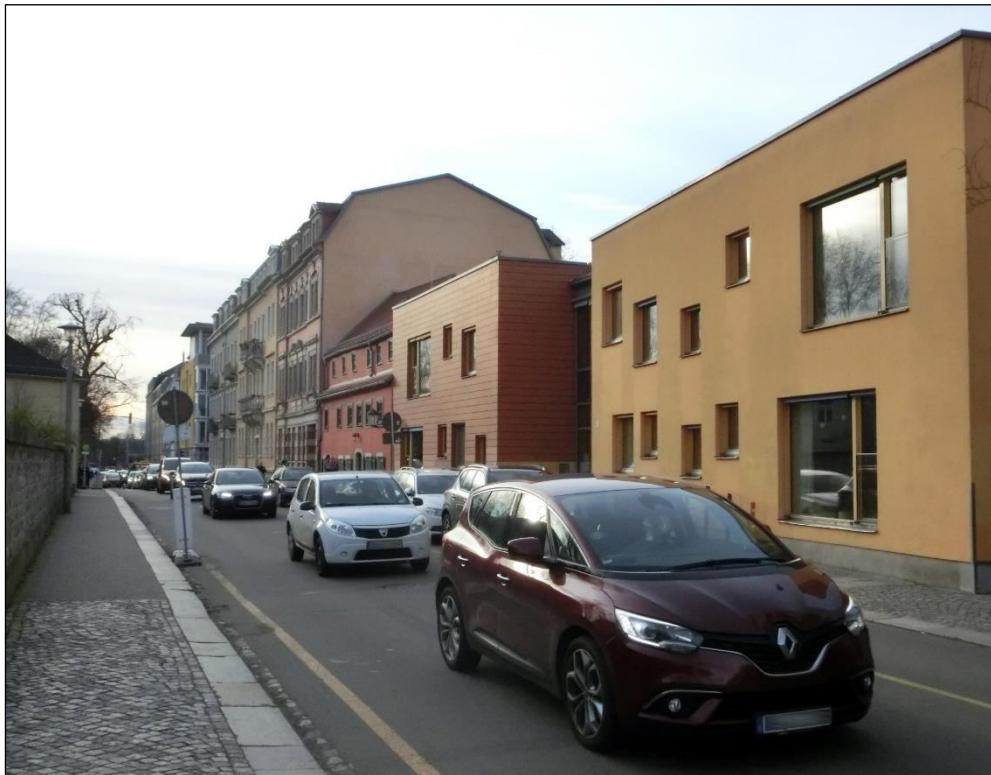
Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten und zu verbessern. Die Einzelförderungen von Baumaßnahmen an Gebäuden konnten zum verbesserten äußeren Erscheinungsbild der Bewertungszone 1 und zur Erhaltung der gründerzeitlichen Straßenzüge beitragen. Die Sanierung kommunaler Gebäude, die Unterstützung privater Baumaßnahmen und Maßnahmen im öffentlichen Bereich sowie die ab etwa 2000 begonnene Erneuerung der Erschließungsanlagen konnten die Marktteilnehmer überzeugen, dass sich Investitionen in das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt lohnen. Zum Abschluss der Sanierung sind nahezu alle Gebäude saniert, ehemals vorhandene Baulücken geschlossen und Wohnungen wieder vermietet. Die realisierten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen haben einen wesentlichen Anteil daran, dass das ehemalige Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt zu einem der beliebtesten Wohn- und Ausgehviertel in Dresden geworden ist.

Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die Bewertungszone 1 wie das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Sicherung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen, die sanierten Erschließungsanlagen, die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten und die Einrichtung von öffentlich zugänglichen Spielplätzen tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

Das baureife Land ist einheitlich von „**besserer mittlerer Wohnlage**“ geprägt.



47 – Böhmischa Straße 22, 2024 - Endwertqualität



48 – Holzhofgasse 15/17, 2024 - Endwertqualität



49 – Kamenzer Straße, Ecke Bischofsweg, 2024 - Endwertqualität



50 - Kreuzung Kamenzer Straße/Sebnitzer Straße, 2024 - Endwertqualität



51 – Prießnitzstraße 20 - 24, 2024 - Endwertqualität



52 – Schönfelder Straße 9 - 19, 2024 - Endwertqualität



53 – Sebnitzer Straße 25 - 39, 2024 - Endwertqualität



54 – Sebnitzer Straße 16 - 18, 2024 - Endwertqualität



55 – Alaunstraße 40 (Vorplatz „Scheune“), 2018 - Endwertqualität



56 – Martin-Luther-Platz, 2020 - Endwertqualität

### 5.1.1.2.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“	
örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„bessere mittlere“
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser (MFH), Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	geschlossen (g)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,4
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	<b>gut</b>
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	<b>gut</b>
abgabenrechtlicher Zustand	frei

## 5.1.2 Wertermittlung

### 5.1.2.1 Wertermittlung für den zonalen Endwert – Bewertungszone 1

#### 5.1.2.1.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 liegen aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.1) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten mit „mittlerer Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine geschlossene Bebauung als Mehrfamilienhaus beziehungsweise Wohn- und Geschäftshaus (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone 1 zur Endwertqualität hinreichend repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Endwertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Kauffälle unbebaut													* Anmerkung	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen						Wert zum Stichtag 03.01.2024	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt						
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	Wert-relevante GFZ	Kaufpreis Fläche	Kaufpreis Fläche		Anpassung wGFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Ge-wicht		
	TT/MM/JJ	€	m²		€/m²	€/m²		2,4	Lageanpassungs-faktor		p			
Rosa-Steinhart-Str.	10.07.2019	346.000	831	1,80	416,37	458,00	580,16	1,0	1,0	580,16	1,0	580,16	S	
Konkordienstr.	15.07.2019	141.000	282	2,20	500,00	550,00	591,52	1,0	1,0	591,52	1,0	591,52	S	
Moritzburger Str./Rosa	23.08.2019	610.000	540	2,17	1129,63	1231,30	1.339,40	1,0	1,0	1339,40	1,0	1339,40	S	
Rudolfstr.	10.07.2019	765.000	360	5,33	2125,00	2.337,50	1.152,49	1,0	1,0	1.152,49	1,0	1.152,49		
Bischofsweg/Frühlingsstr.	18.11.2019	880.000	385	4,20	2285,71	2.422,86	1.484,90	1,0	1,0	1.484,90	1,0	1.484,90		
Uferstr.	06.03.2020	1.050.000	510	5,30	2058,82	2.120,59	1.051,00	1,0	1,0	1.051,00	1,0	1.051,00		
Moritzburger Str.	02.09.2020	1.070.190	1256	1,50	852,06	843,54	1.232,95	1,0	1,0	1.232,95	1,0	1.232,95	S	
Torgauer Str.	06.11.2020	390.000	317	2,60	1230,28	1.205,68	1.126,61	1,0	1,0	1.126,61	1,0	1.126,61	S	
Dr.-Friedrich-Wolf-Str.	08.07.2021	500.000	570	2,40	877,19	842,11	842,11	1,0	1,0	842,11	1,0	842,11		
Moritzburger Str.	04.11.2021	1.900.000	2038	2,00	932,29	904,32	1.051,99	1,0	1,0	1.051,99	1,0	1.051,99	S	
Leismiger Str.	11.11.2021	200.000	530	1,90	377,36	366,04	443,93	1,0	1,0	443,93	1,0	443,93	S	
Hechtstr.	27.10.2022	480.000	471	1,70	1019,11	1.008,92	1.337,46	1,0	1,0	1.337,46	1,0	1.337,46		
Rehfelder Str.	03.03.2023	408.000	510	2,00	800,00	792,00	921,33	1,0	1,0	921,33	1,0	921,33	S	
Kiefernstr.	09.11.2023	493.113	352	2,50	1400,89	1.400,89	1.353,40	1,0	1,0	1.353,40	1,0	1.353,40		
										Mittel:	1.036,37	14,0	14.509,23	
* S - Sanierungsgebiet										Ausreißer > Mittel +	75%	1.813,65		
										Ausreißer < Mittel -	75%	259,09		
										Mittel ohne Ausreißer:	1036,37	€/m²		
													Standardabweichung der Stichprobe: 322,60 €/m²	

Zum Auffinden von Ausreißern werden Kaufpreise, die mehr als 75 Prozent um den Mittelwert streuen, für die Berechnung des endgültigen Mittelwertes ausgeschlossen. Alle 14 Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Endwertqualität **1.036,37 Euro/m²**.

### 5.1.2.1.2 Bodenrichtwertverfahren

Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte mit Stand 1. Januar 2013 (siehe Abschnitt 4.4.2.2, Abs. 2) und die Bodenrichtwerte aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.2, Abs. 3) werden nicht für die Ermittlung der zonalen Endwerte herangezogen.

### 5.1.2.1.3 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 liegen aus den Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.3) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020, 1. Januar 2022 beziehungsweise 1. Januar 2024 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus der Gemarkung Neustadt und repräsentieren die „mittlere Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) genutzt werden. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone zur Endwertqualität hinreichend repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Endwertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschoßflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschoßbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Kauffälle		bebau													* Anmerkung		
0	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	16		
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen								Wert zum Stichtag 03.01.2024	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							
	Datum des Kaufalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	WGZ	berechneter Sachwert gemäß KPS	Kaufpreis/Sachwert	korrigierter Bodenwert	korrigierter Bodenwert	WGZ	Lage	sonstiges Anpassungs-faktor	angepasste Vergleichspreise (Bodenwert)	Ge-wicht	Werte-tabelle ohne Ausreißer			
	TT/MM/JJ	€	m²		€	€/m²	€/m²	€/m²	2,4			1,00	p				
Schanzenstr.	09.03.2021	3.210.000,00	610	2,92	1.835.540,54	1,75	2.272,00	2203,84	1863,74	1,00	1,00	1863,74	1,0	1863,74			
Schanzenstr.	09.03.2021	3.647.000,00	620	3,17	2.004.741,91	1,82	2.543,00	2466,71	1941,97	1,00	1,00	1941,97	1,0	1941,97			
Eisenberger Str.	28.04.2021	820.000,00	240	3,03	494.290,33	1,66	1311,00	1271,67	1041,43	1,00	1,00	1041,43	1,0	1041,43			
Fichtenstr.	04.08.2021	1.125.000,00	200	4,	734.882,51	1,53	2625,00	2520,00	1613,85	1,00	1,00	1613,85	1,0	1613,85			
Rudolfstr.	14.01.2022	4.990.000,00	363	5,04	3.622.252,72	1,38	3130,00	3036,10	1576,01	1,00	1,00	1576,01	1,0	1576,01			
Eisenberger Str.	11.01.2022	2.750.000,00	450	4,07	1.275.156,27	2,16	2246,00	2178,62	1373,62	1,00	1,00	1373,62	1,0	1373,62			
Weimarer Str.	12.01.2022	2.991.894,00	760	2,5	1.413.076,38	2,12	1420,00	1377,40	1330,70	1,00	1,00	1330,70	1,0	1330,70			
Fichtenstr.	25.03.2022	1.330.000,00	425	2,44	1.109.036,82	1,20	1454,00	1424,92	1405,20	1,00	1,00	1405,20	1,0	1405,20			
Rudolf-Leonhard-Str.	31.03.2022	2.290.000,00	390	2,74	1.222.678,90	1,87	2535,00	2484,30	2219,48	1,00	1,00	2219,48	1,0	2219,48			
Hartigstr.	13.04.2022	2.020.000,00	410	2,91	1.123.936,60	1,80	1368,00	1340,64	1137,13	1,00	1,00	1137,13	1,0	1137,13			
Johann-Meyer-Str.	10.07.2023	1.942.000,00	630	2,91	2.065.712,79	0,94	1342,00	1342,00	1138,28	1,00	1,00	1138,28	1,0	1138,28			
Schanzenstr.	23.11.2023	1.700.000,00	620	2,22	2.215.915,77	0,77	859,00	859,00	916,92	1,00	1,00	916,92	1,0	916,92			
													Mittel:	1463,19	12,0	17558,3	
													Ausreißer > Mittel +	75%	2560,59		
													Ausreißer < Mittel -	75%	365,80		
													Mittel ohne Ausreißer:	1463,19 €/m²			
Standardabweichung des Mittels: +/- 394,76 €/m²																	

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe 5.1.2.1.1). Alle in der Tabelle aufgeführten Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Endwertqualität **1.463,19 Euro/m²**.

#### 5.1.2.1.4 Intersubjektiver Preisvergleich

Die Werthöhe für die Bewertungszone 1 wird mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (siehe Abschnitt 4.4.2.4). Die freie - unabhängig voneinander vorgenommene - Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Endwertgrundstück der Bewertungszone 1 zum Stichtag 3. Januar 2024 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung €/m <sup>2</sup>	1.000	1.250	1.100	1.200	1.150	1.200	1.200	<b>1.157,14</b>

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Endwertqualität **1.157,14 EUR/m<sup>2</sup>**.

#### 5.1.2.1.5 Bemessung des zonalen Endwerts – Bewertungszone 1

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,9“. Es liegen insgesamt 14 Vergleichspreise vor, die alle für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen wurden. Die Streuung innerhalb der Stichprobe ist noch moderat. Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag treffend ab.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,2“. Es können 12 Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert ist moderat. Der einzelne Verfahrenswert liegt allerdings großenordnungsmäßig deutlich über den anderen Verfahrensergebnissen.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,4“. Die Einzelschätzungen streuen geringfügig und der Mittelwert befindet sich in der Größenordnung des Vergleichswertes unbebauter Grundstücke.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	1.036,37 €	0,9	932,73 €
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	1.463,19 €	0,2	292,64 €
intersubjektive Schätzung	1.157,14 €	0,4	462,86 €
		1,5	1.688,23 €
		<b>Ergebnis:</b>	<b>1.125,48 €</b>

Der gewogene Mittelwert von 1.125,48 Euro/m<sup>2</sup> aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 1 - „geschlossene Bauweise“ - am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zu

**1.125,00 Euro/m<sup>2</sup>.**

### 5.1.2.2 Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Bewertungszone 1

#### 5.1.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 liegt aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt und den gewählten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.3.1) der in der folgenden Tabelle ausgewiesene sanierungsunbeeinflusste unbebaute Kaufpreis vor.

Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke selektiert, die für eine geschlossene Bebauung mit Mehrfamilien- beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäusern (überwiegend Wohnen) vorgesehen sind. Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Anfangswertzone 1 zur Anfangswertqualität zumindest teilweise, insbesondere hinsichtlich des Zustandes der Erschließungsanlagen in unmittelbarer Nähe oder der Lärmbelastung durch den Verkehr, repräsentieren. Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Das Vergleichsgrundstück unterscheidet sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichung in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Die Anwendung statistischer Methoden ist bei nur einem Kaufpreis nicht möglich. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Anfangswertqualität **707,08 Euro/m<sup>2</sup>**.

### **5.1.2.2.2 Komponentenverfahren**

In der Bewertungszone 1 ergeben sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

#### **Allgemeiner Sanierungsvorteil**

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **10 Euro/m<sup>2</sup>** des baureifen Landes angesetzt.

Der allgemeine Sanierungsvorteil steht für die allgemeine Verbesserung der Lage des Sanierungsgebiets auf dem Grundstücksmarkt. Er erfasst zudem Bodenwerterhöhungen, die sich allein durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen und die damit verbundene Aussicht auf Steuervorteile und öffentliche Zuschüsse einstellen und es so den privaten Eigentümern lohnenswert erscheinen lassen, zu investieren (Initialeffekt).

#### **Verbesserung der Wohnlage**

Insbesondere durch den Ausbau und die Umgestaltung der Straßen, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, die Einteilung der Straßen durch Parkbuchten, die Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, den Gehwegeneubau, neue Straßenbaumpflanzungen und die Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen mit Neugestaltung beziehungsweise Einrichtung von öffentlichen Freiflächen sowie die deutlich verbesserte Ansehnlichkeit der Nachbarschaft haben die Attraktivität der gesamten Bewertungszone 1 und des Sanierungsgebiets deutlich verbessert.

Durch geförderte Abbruchmaßnahmen, vorwiegend in den Blockinnenbereichen privater Grundstücke, konnte der Versiegungsgrad verringert und den Nutzern Freiflächen oder Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das erweiterte und aufgewertete Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Begegnungsräume) und die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

In ihrer Gesamtheit haben die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und die dadurch ausgelösten privaten Investitionen einen Wandel der Äußeren Neustadt vom ehemals problematischen Wohnviertel zu einem nachgefragten, lebendigen Wohnviertel, insbesondere für junge Menschen und Familien, bewirkt.

Die Maßnahmen der öffentlichen Hand bewirken eine Verbesserung von einer „schlechteren mittleren Wohnlage“ auf eine „bessere mittlere Wohnlage“.

Die Wohnlagenverbesserung wird mit dem relativen Wertunterschied zwischen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ (siehe Abschnitt 4.4.5.1) - also mit 9,71 % - quantifiziert.

Der unter Abschnitt 5.1.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die Verbesserung der Wohnlage darin bereits enthalten. Der aus der Verbesserung der Wohnlage resultierende Anteil der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$1.125,00 \text{ Euro/m}^2 \times \left(1 - \frac{100}{100 + 9,71}\right) = 99,57 \text{ Euro/m}^2.$$

#### **Vorläufiger Wert für den zonalen Anfangswert**

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 demnach zu:

zonaler Endwert	1.125,00 Euro/m <sup>2</sup>
• abzüglich Verbesserung der Wohnlage	99,57 Euro/m <sup>2</sup>
• abzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	10,00 Euro/m <sup>2</sup>
<b>zonaler Anfangswert Komponentenverfahren</b>	<b>1015,43 Euro/m<sup>2</sup></b>

#### **5.1.2.2.3 „Modell Niedersachsen“**

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgenden Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch Abschnitt 4.4.5.2). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

In der Spalte „Klasse“ in der nachstehenden Tabelle ist das Mittel der Einschätzungen der Gutachter dargestellt. In den Spalten „Missstände“ und „Maßnahmen“ sind die „Klassen“ ausformuliert. Liegt der Wert in der Spalte „Klasse“ deutlich zwischen zwei Klassen, so werden in der Regel beide genannt.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse	
Bebauung (Gebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– im Wesentlichen instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (6)</li> <li>– grundlegend instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (7)</li> </ul>	6,79	<ul style="list-style-type: none"> <li>– umfassende Modernisierung u. Instandsetzung (6)</li> <li>– durchgreifende Modernisierung u. Instandsetzung (7)</li> </ul>	6,86	
Struktur, Erschließung (Objekt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)</li> </ul>	2,07	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2)</li> </ul>	1,93	
Nutzung (Objekt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– geringe Beeinträchtigung u. störende bauliche Nebenanlagen (3)</li> <li>– Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen (4)</li> </ul>	3,50	<ul style="list-style-type: none"> <li>– einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke u. Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen (3)</li> </ul>	3,07	
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkehrssituation verbessерungsbedürftig (4)</li> </ul>	4,21	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4),</li> <li>– Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5)</li> </ul>	4,36	
	Summe:	16,57		Summe:	16,22
	Mittel:	<b>4,14</b>		Mittel:	<b>4,06</b>

Mit dem Wertepaar (4,14|4,06) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrundeliegenden Regressionsfunktion (siehe Abschnitt 4.4.5.2) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen beziehungsweise berechnet werden. Der unter Abschnitt 5.1.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung darin bereits enthalten. Die Ermittlung des absoluten Betrages der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt nach der unter Abschnitt 4.4.5.2 (Seite 68) genannten Formel. Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des „Modells Niedersachsen“ am Wertermittlungstichtag 3. Januar 2024 zur Anfangswertqualität zu:

zonaler Endwert	1.125,00 Euro/m <sup>2</sup>
klassifizierte Missstände im Mittel	4,14
klassifizierte Maßnahmen im Mittel	4,06
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	7,76 %
marktangepasste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung - Faktor <b>1,06</b> (4.4.5.2)	8,23 % 85,55 Euro/m <sup>2</sup>
<b>zonaler Anfangswert „Modell Niedersachsen“</b>	<b>1.039,45 Euro/m<sup>2</sup></b>

### 5.1.2.2.4 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 liegen aus dem Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt (siehe Abschnitt 4.4.3.3) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020, 1. Januar 2022 und 1. Januar 2024 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise repräsentieren die „schlechtere mittlere Wohnlage“. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet wurden und die als Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Wohn- und Geschäftshäuser (überwiegend Wohnen) genutzt werden. Bei der Auswahl der Kaufpreise wurde darauf geachtet, dass in ihrer unmittelbaren Nähe der Zustand der Erschließungsanlagen oder die Lärmbelastung durch den Verkehr zumindest teilweise der Anfangswertqualität entsprechen. Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht immer in ausreichendem Maß vorhanden. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Anfangswertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschoßflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschoßbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Kauffälle		bebaut													* Anmerkung		
0	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	16		
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen								Wert zum Stichtag 03.01.2024	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	WGZ	berechneter Sachwert gemäß KPS	Kaufpreis/Sachwert	korrigierter Bodenwert	korrigierter Bodenwert		WGZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise (Bodenwert)	Ge-wicht P	Werte-tabelle ohne Ausreißer		
	TT/MM/JJ	€	m²		€	€/m²	€/m²	€/m²	2,4	An-passungs-faktor			€/m²				
Conradstr./Fritz-Reuter-Str.	18.02.2021	18.341.673,00	1.283	5,25	13.239.448,60	1,39	1801,00	1764,98	882,43	1,00	1,00	882,43	1,0	882,43			
Nordstr.	08.06.2021	1.200.000,00	350	4,09	1.038.885,13	1,16	2042,00	1980,74	1243,35	1,00	1,00	1243,35	1,0	1243,35			
Conradstr.	04.08.2021	2.100.000,00	530	2,84	1.206.677,12	1,74	2166,00	2079,36	1801,24	1,00	1,00	1801,24	1,0	1801,24			
Helgolandstr.	31.03.2022	2.400.000,00	490	2,94	1.346.000,18	1,78	2421,00	2372,58	1994,60	1,00	1,00	1994,60	1,0	1994,60			
Helgolandstr.	08.09.2023	2.680.030,00	550	5,02	2.619.220,90	1,02	2285,00	2285,00	1190,46	1,00	1,00	1190,46	1,0	1190,46			
													Mittel:	1422,42	5,0	7112,1	
													Ausreißer > Mittel +	75%	2489,23		
													Ausreißer < Mittel -	75%	355,60		
													Mittel ohne Ausreißer:	1422,42 €/m²			
Standardabweichung des Mittels: +/- 460,53 €/m²																	

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe Abschnitt 5.1.2.2.1). Alle fünf Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Anfangswertqualität **1.422,42 Euro/m²**.

### 5.1.2.2.5 Bemessung des zonalen Anfangswerts – Bewertungszone 1

Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wird verworfen und erhält deshalb das Gewicht „0“. Es steht lediglich ein Vergleichspreis zur Verfügung, zudem verfehlt das Verfahrensergebnis deutlich die Vergleichswerte der anderen Verfahren.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,1“. Es können lediglich fünf Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert ist noch moderat. Der einzelne Verfahrenswert liegt deutlich größenumordnungsmäßig über den anderen Verfahrensergebnissen.

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „0,9“. Der allgemeine Sanierungsvorteil wurde (nur) intersubjektiv geschätzt.

Der vorläufige Vergleichswert des „Modells Niedersachsen“ erhält das Gewicht „0,9“. Einige Missstände und Maßnahmen können nur sachlogisch in den Klassifikationsrahmen eingepasst werden.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	707,08 Euro/m <sup>2</sup>	0	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	1.422,42 Euro/m <sup>2</sup>	0,1	142,24 Euro/m <sup>2</sup>
Komponentenverfahren	1.015,43 Euro/m <sup>2</sup>	0,9	913,89 Euro/m <sup>2</sup>
„Modell Niedersachsen“	1.039,45 Euro/m <sup>2</sup>	0,9	935,51 Euro/m <sup>2</sup>
		1,9	1.991,64 Euro/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	1.048,23 Euro/m <sup>2</sup>

Der gewogene Mittelwert von 1.045,47 Euro/m<sup>2</sup> aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der vorläufige zonale Anfangswert der Anfangswertzone 1 - „geschlossene Bauweise“ - am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zu

**1.049,00 Euro/m<sup>2</sup>.**

### **5.1.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung Bewertungszone 1**

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 1 ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.1.2.1.5) und des zonalen Anfangswerts (5.1.2.2.5) zu

$$1.125,00 \text{ EUR/m}^2 - 1.049,00 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{76,00 \text{ EUR/m}^2}.$$

## 5.2 Bewertungszone 2 - „Mischbebauung“

### 5.2.1 Qualitätsbestimmung

#### 5.2.1.1 Qualitätsbestimmung des zonalen Anfangswertgrundstücks

##### 5.2.1.1.1 Städtebauliche Missstände

Die zur Bewertungszone 2 gehörenden Flurstücke sind in der Anlage 6 ersichtlich.

Zum Qualitätsstichtag 30. September 1990 lagen in Bewertungszone 2 und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt folgende städtebauliche Missstände vor:

- bauliche Schäden am überwiegenden Teil der 1.040 Wohngebäude beziehungsweise schwere bauliche Schäden an etwa einem Fünftel dieser Gebäude, sodass diese unbewohnt und in ihrer Substanz bedroht sind,
- technische Gebäudeausstattung verschlissen und nicht zeitgemäß, zum Beispiel Außentoilette, keine Bäder, keine zeitgemäßen Türen und Fenster sowie Sanitär- und Elektroinstallationen,
- 95 Prozent der Wohnungen werden mit Kohleheizungen befeuert,
- stark versiegelte und verwahrloste Innenhöfe mit verfallenden Nebengebäuden und Müllablagerungen,
- zahlreiche Altlasten durch gewerbliche Nutzungen in den Blockinnenbereichen,
- ungefilterte Abluft aus etwa 240 gewerblichen Betrieben in den Blockinnenbereichen,
- schwere Mängel an der öffentlichen Infrastruktur, verbunden mit Gefahrenstellen für alle Verkehrsteilnehmer,
- teilweise fehlende soziale Infrastruktur, beispielsweise Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Sport- und Spielplätze,
- ungeordnete öffentliche PKW-Stellplätze,
- mangelhafter Zustand der Erschließungsanlagen erzeugt zusätzliche Lärm- und Staubimmissionen.

##### 5.2.1.1.2 Beschreibung der Anfangswertzone

Die Bewertungszone 2 ist geprägt durch zumeist vier- bis fünfgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise, vorwiegend aus der Bauperiode 1870 bis 1910. Zahlreiche dieser Gebäude stehen zum Wertermittlungsstichtag unter Denkmalschutz. Nach 1990 wurden vorhandene Baulücken neu bebaut. Bereits vor der politischen Wende 1990 gab es einen Mix von Geschäften, der Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet anzog. Nach den damaligen Maßstäben der „Geschäftslage“ konnte die

Bewertungszone als gute Geschäftslage/Lauflage bezeichnet werden. Entsprechend der zum Bewertungsstichtag geltenden Graduierungen wird die Zone als „Ortsteilzentrum“ eingestuft, welches sich durch die besondere Lage im Stadtteil, hohe überregionale Bedeutung, sehr gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr mit Stellplatzangebot, Versorgungsfunktion durch Einzelhandel mit ausgewogenem Branchenmix sowie Dienstleistungs- und Freizeitangeboten charakterisieren lässt. Analog erfolgt die Einordnung in eine gute Geschäftslage.

Planungsrechtlich gehören die Grundstücke zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) mit der Eigenart wie allgemeines Wohngebiet mit vier- bis fünfgeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne von § 3 Abs. 4 Abs. 4 ImmoWertV. Das baureife Land liegt in der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und einer „guten Geschäftslage“.



57 – Königsbrücker Straße 42 - 46, 1993 - Anfangswertqualität



58 – Königsbrücker Straße 24 a - 28, 1993 - Anfangswertqualität



59 – Bautzner Straße 5 - 9, 1993 - Anfangswertqualität



60 – Bautzner Straße 23 -27, 1993 - Anfangswertqualität

#### 5.2.1.1.3 Darstellung des zonalen Anfangswertgrundstücks

zonales Anfangswertgrundstück Bewertungszone 2 - „Mischbebauung“	
örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Anfangswertzone
Entwicklungszustand	sanierungsunbeeinflusster Zustand (SU), baureifes Land
Wohnlage	„schlechtere mittlere“
Geschäftslage	gut
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie Mischgebiet (M)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	geschlossen (g)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,5
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	unzureichend
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	ausreichend
abgabenrechtlicher Zustand	frei

### 5.2.1.2 Qualitätsbestimmung des zonalen Endwertgrundstücks

#### 5.2.1.2.1 Ordnungs- und Baumaßnahmen

Zur Behebung der nach § 136 BauGB vorhandenen städtebaulichen Missstände wurden in der Bewertungszone 2 und im gesamten Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt durch die öffentliche Hand zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Hinsichtlich der Einzelaufstellung der Maßnahmen wird auf Kapitel 5.1.1.2.1 verwiesen.

#### 5.2.1.2.2 Beschreibung der Endwertzone

Die umgesetzten Maßnahmen der öffentlichen Hand haben dazu beigetragen, die Bausubstanz und das typische Ortsbild zu erhalten und zu verbessern. Durch Einzelförderungen von Baumaßnahmen an Gebäuden konnte zum verbesserten äußeren Erscheinungsbild der Bewertungszone 2 und zur Erhaltung der gründerzeitlichen Straßenzüge beigetragen werden. Die Sanierung kommunaler Gebäude, die Unterstützung privater Baumaßnahmen und Maßnahmen im öffentlichen Bereich sowie die ab etwa 2000 begonnene Erneuerung der Erschließungsanlagen konnten die Marktteilnehmer überzeugen, dass sich Investitionen in das Sanierungsgebiet Äußere – Neustadt lohnen. Zum Abschluss der Sanierung sind nahezu alle Gebäude saniert, ehemals vorhandene Baulücken geschlossen und Wohnungen sowie Geschäfte wieder vermietet. Die realisierten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen haben wesentlichen Anteil daran, dass das ehemalige Sanierungsgebiet Äußere - Neustadt zu einem der beliebtesten Wohn- und Ausgehviertel in Dresden geworden ist und dass sich die Bewertungszone „Mischbebauung“ als regionale Geschäftslage halten und an die neuen Gegebenheiten nach 1990 anpassen konnte. Die umgesetzten Sanierungsmaßnahmen strahlen auf das gesamte Sanierungsgebiet aus.

Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich die Bewertungszone 2 - „Mischbebauung“ wie das gesamte Sanierungsgebiet als nahezu durchgängig saniert dar. Die Sicherung des Angebotes an Gemeinbedarfseinrichtungen, die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten und die Einrichtung von öffentlich zugänglichen Spielplätzen tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

Die Wohnlage der Bewertungszone wird durch die Immissionen der Verkehrsachsen Königsbrücker Straße und Bautzner Straße beeinträchtigt, sodass sich die Wohnlage des baureifen Landes zwar verbessert hat, eine „**bessere mittlere Wohnlage**“ jedoch nicht vollumfänglich erreicht wird. Es ist weiterhin eine „gute Geschäftslage“ gegeben.



61 – Königsbrücker Straße 42 - 46, 2024 - Endwertqualität



62 – Königsbrücker Straße 24 a - 28, 2024 - Endwertqualität



63 – Bautzner Straße 5 - 9, 2024 - Endwertqualität



64 – Bautzner Straße 23 - 27, 2024 - Endwertqualität



65 – Bautzner Straße 23 - 27, 2024 - Endwertqualität



66 – Bautzner Straße 4 - 10, 2024 - Endwertqualität

### 5.2.1.2.3 Darstellung des zonalen Endwertgrundstücks

zonales Endwertgrundstück Bewertungszone 2 - „Mischbebauung“	
örtliche Lage	einheitliche Lage innerhalb der Bewertungszone
Entwicklungszustand	sanierungsbeeinflusster Zustand (SB), baureifes Land
Wohnlage	„bessere mittlere“*
Geschäftslage	gut
Art der baulichen Nutzung	Eigenart wie allgemeines Wohngebiet (WA)
Ergänzung zur Art der Nutzung	Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)
Bauweise	geschlossen (g)
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	2,5
Erschließungsanlagen (Zustand, Ausstattung)	gut
Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen	gut
abgabenrechtlicher Zustand	frei

\* „bessere mittlere Wohnlage wird nicht vollends erreicht – siehe 5.2.2.2.2

## 5.2.2 Wertermittlung

### 5.2.2.1 Wertermittlung für den zonalen Endwert – Bewertungszone 2

#### 5.2.2.1.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 liegen aus dem Stadtgebiet Dresden (siehe Abschnitt 4.4.2.1) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten beziehungsweise Lagen, die baulich eine Mischnutzung ermöglichen und den Zustand der Bewertungszone zur Endwertqualität hinreichend repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Endwertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Kauffälle unbebaut													* Anmerkung	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen					Wert zum Stichtag 03.01.2024	Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, boG-bereinigt	Fläche, boG-bereinigt	Wert-relevante GFZ	Kaufpreis Fläche		Anpassung wGFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise	Ge-wicht	Werte-tabelle ohne Ausreißer		
	TT/MM/JJ	€	m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>		2,5	Lageanpassungs-faktor			p			
Antonstr.	22.07.2019	515.200	587	1,40	877,68	965,45	1.539,63	1,0	1,0	1539,63	1,0	1539,63		
Winkelmannst./Bernha	26.09.2019	4.085.000	3620	1,30	1128,45	1.218,73	2.054,62	1,0	1,0	2.054,62	1,0	2.054,62		
Grunaer Str.	08.08.2019	3.065.000	1.718	3,48	1784,05	1944,62	1.459,65	1,0	1,0	1459,65	1,0	1459,65		
Augsburger Str.	27.03.2020	1.377.525	1.866	2,30	738,22	760,37	815,68	1,0	1,0	815,68	1,0	815,68		
Königsbrücker Str.	05.06.2020	3.100.000	1.358	3,80	2282,77	2.282,77	1.584,45	1,0	1,0	1.584,45	1,0	1.584,45	s	
Robert-Blum-Str.	07.08.2020	1.500.000	1.590	1,30	943,40	933,96	1.574,54	1,0	1,0	1.574,54	1,0	1.574,54		
Robert-Blum-Str.	26.11.2020	910.000	400	5,30	2275,00	2229,50	1.143,76	1,0	1,0	1143,76	1,0	1143,76		
Schandauer Str.	03.12.2020	1.100.000	1043	2,00	1054,65	1033,56	1.244,52	1,0	1,0	1244,52	1,0	1244,52		
Maxstr.	25.02.2021	1.500.000	672	6,32	2232,14	2.187,50	953,12	1,0	1,0	953,12	1,0	953,12		
Richard-Strauss-Platz	08.11.2021	1.100.000	1.540	1,98	714,29	692,86	841,15	1,0	1,0	841,15	1,0	841,15		
									Mittel:	1.321,11		10,0	13.211,10	
* S - Sanierungsgebiet					Ausreißer > Mittel +			75%	2.311,94					
					Ausreißer < Mittel -			75%	330,28					
					Mittel ohne Ausreißer:			1321,11 €/m <sup>2</sup>						
Standardabweichung der Stichprobe: 394,00 €/m <sup>2</sup>														

Zum Auffinden von Ausreißern werden Kaufpreise, die mehr als 75 Prozent um den Mittelwert streuen, für die Berechnung des endgültigen Mittelwertes ausgeschlossen. Alle elf Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert nach dem Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Endwertqualität **1.321,11 Euro/m<sup>2</sup>**.

### 5.2.2.1.2 Bodenrichtwertverfahren

Die besonderen sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte mit Stand 1. Januar 2013 (siehe Abschnitt 4.4.2.2, Abs. 2) und die Bodenrichtwerte aus sanierungsbeeinflussten Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.2, Abs. 3) werden nicht für die Ermittlung der zonalen Endwerte herangezogen.

### 5.2.2.1.3 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 liegen aus den Vergleichsgebieten (siehe Abschnitt 4.4.2.3) die in der folgenden Tabelle zusammengestellten sanierungsbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

Mit der Wahl des Zeitraumes ab 1. Januar 2021 ist sichergestellt, dass für die Auswertung der Kaufverträge ausschließlich Bodenrichtwerte mit Stand 31. Dezember 2020, 1. Januar 2022 beziehungsweise 1. Januar 2024 Anwendung fanden. Diese Kaufpreise stammen aus Gebieten mit mittlerer Wohnlage. Es wurden nur Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, deren Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet wurden und die als Wohn- und Geschäftshäuser beziehungsweise als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt werden.

Es wurden nur solche Kaufpreise herangezogen, die den Zustand der Bewertungszone zur Endwertqualität hinreichend repräsentieren. Alle Kauffälle sind abgaben- und beitragsfrei.

Die Vergleichsgrundstücke unterscheiden sich lediglich im Maß der baulichen Nutzung vom zonalen Endwertgrundstück. Der Ausgleich der Abweichungen in der wertrelevanten Geschossflächenzahl geschieht mit der unter Abschnitt 4.4.4.2 aufgeführten Formel. Die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag werden mit der Bodenpreisindexreihe für den Geschossbau in geschlossener Bauweise berücksichtigt (siehe Abschnitt 4.4.4.1).

Kauffälle bebaut																* Anmerkung reihung
0	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	16	
Lage	Angaben zu den Vergleichspreisen								Anpassung an das Wertermittlungsobjekt							
	Datum des Kauffalls	Kaufpreis, bG-bereinigt	Fläche, bG-bereinigt	WGFZ	berechneter Sachwert gemäß KPS	Kaufpreis/Sachwert	korrigierter Bodenwert	korrigierter Bodenwert	WGFZ	Lage	sonstiges	angepasste Vergleichspreise (Bodenwert)	Ge-wicht	Wertetabelle ohne Ausreißer		
	TT/MM/JJ	€	m²		€	€/m²	€/m²	€/m²	2,5	Anpassungs-faktor			p			
Leipziger Str.	11.03.2021	720.000,00	538	1,23	645.767,52	1,11	611,00	592,67	1040,80	1,00	1,00	1040,80	1,0	1040,80		
Leipziger Str.	26.05.2021	1.020.000,00	330	2,71	785.186,92	1,30	982,00	952,54	889,23	1,00	1,00	889,23	1,0	889,23		
Bischofsplatz/Hechtstr.	30.11.2021	11.436.236,00	869	4,64	7.169.579,50	1,60	2.622,00	2543,34	1473,96	1,00	1,00	1473,96	1,0	1473,96		
Lößnitzstr./Hansastr.	15.12.2021	94.236.515,00	14.546	1,86	72.343.684,40	1,30	1.132,00	1098,04	1402,31	1,00	1,00	1402,31	1,0	1402,31		
Leipziger Str.	09.02.2022	1.425.000,00	380	2,86	987.560,89	1,44	1230,00	1193,10	1063,32	1,00	1,00	1063,32	1,0	1063,32		
Leipziger Str.	05.11.2022	1.850.000,00	380	2,86	1.074.326,12	1,72	1469,00	1454,31	1296,12	1,00	1,00	1296,12	1,0	1296,12		
Striesener Str.	07.06.2023	2.078.000,00	450	4,73	1.997.618,40	1,04	1092,00	1081,08	615,64	1,00	1,00	615,64	1,0	615,64		
Dohnae Str.	02.10.2023	895.000,00	250	2,56	746.211,00	1,20	1428,00	1428,00	1399,53	1,00	1,00	1399,53	1,0	1399,53		
Leipziger Str.	26.10.2023	4.100.000,00	780	3,7	2.679.900,23	1,53	903,00	903,00	641,87	1,00	1,00	641,87	1,0	641,87		
															Mittel: 1091,42 9,0 9822,8	
															Ausreißer > Mittel + 75% 1909,98	
															Ausreißer < Mittel - 75% 272,85	
															Mittel ohne Ausreißer: 1091,42 €/m²	
																Standardabweichung des Mittels: +/- 326,44 €/m²

Für das Auffinden von Ausreißern gelten die gleichen Bedingungen wie für das Vergleichswertverfahren mit Kaufpreisen unbebauter Grundstücke (siehe 5.2.2.1.1). Alle in der Tabelle aufgeführten Kaufpreise befinden sich innerhalb der Ausreißergrenzen und können als Vergleichspreise verwendet werden. Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen bebauter Grundstücke beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Endwertqualität **1.091,42 Euro/m²**.

#### 5.2.2.1.4 Intersubjektiver Preisvergleich

Die Werthöhe für Bewertungszone 2 wird mittels intersubjektiver Schätzung plausibilisiert (siehe Abschnitt 4.4.2.4). Die freie - unabhängig voneinander vorgenommene - Schätzung der einzelnen Gutachter führt für das zonale Endwertgrundstück der Bewertungszone 2 zum Stichtag 3. Januar 2024 zu folgenden Einzelergebnissen:

Gutachter	Gutachter 1	Gutachter 2	Gutachter 3	Gutachter 4	Gutachter 5	Gutachter 6	Gutachter 7	Mittel
Schätzung €/m <sup>2</sup>	1.000	1.350	1.250	1.250	1.250	1.300	1.350	<b>1.250,00</b>

Der vorläufige Vergleichswert auf der Grundlage der intersubjektiven Schätzung beträgt am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Endwertqualität **1.250,00 Euro/m<sup>2</sup>**.

### 5.2.2.1.5 Bemessung des zonalen Endwerts – Bewertungszone 2

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,9“. Es liegen insgesamt elf Vergleichspreise vor, von denen einige stärker um den Mittelwert streuen. Alle elf Vergleichspreise können für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag treffend ab.

Der vorläufige Vergleichswert des Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke erhält ein Gewicht von „0,2“. Es können alle neun Vergleichspreise für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden; die Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert ist noch moderat. Der einzelne Verfahrenswert liegt allerdings großenordnungsmäßig deutlich unterhalb der anderen Verfahrensergebnisse.

Der vorläufige intersubjektiv geschätzte Vergleichswert erhält ein Gewicht von „0,4“. Die Einzelschätzungen streuen moderat und der Mittelwert befindet sich in der Größenordnung des Vergleichswertes unbebauter Grundstücke.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	1.321,11 Euro/m <sup>2</sup>	0,9	1.189,00 Euro/m <sup>2</sup>
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	1.091,42 Euro/m <sup>2</sup>	0,2	218,28 Euro/m <sup>2</sup>
intersubjektive Schätzung	1.250,00 Euro/m <sup>2</sup>	0,4	500,00 Euro/m <sup>2</sup>
		1,5	1.907,28 Euro/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	<b>1.271,52 Euro/m<sup>2</sup></b>

Der gewogene Mittelwert von 1.271,52 Euro/m<sup>2</sup> aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer abgerundet. Damit ergibt sich der **zonale Endwert** der Bewertungszone 2 - „Mischbebauung“ - am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zu

**1.271,00 Euro/m<sup>2</sup>.**

## 5.2.2.2 Wertermittlung für den zonalen Anfangswert – Bewertungszone 2

### 5.2.2.2.1 Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vor.

### 5.2.2.2.2 Komponentenverfahren

In der Bewertungszone 2 ergeben sich aufgrund der Sanierungsmaßnahmen eine Steigerung der Lagegunst für Wohnzwecke und darüber hinaus ein allgemeiner Sanierungsvorteil.

#### Allgemeiner Sanierungsvorteil

Der allgemeine Sanierungsvorteil wird vom Gutachterausschuss einheitlich im Wege intersubjektiver Schätzung zu **10 Euro/m<sup>2</sup>** des baureifen Landes angesetzt.

Der allgemeine Sanierungsvorteil steht für die allgemeine Verbesserung der Lage des Sanierungsgebiets auf dem Grundstücksmarkt. Er erfasst zudem Bodenwerterhöhungen, die sich allein durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen und die damit verbundene Aussicht auf Steuervorteile und öffentliche Zuschüsse einstellen und es so den privaten Eigentümern lohnenswert erscheinen lassen, zu investieren (Initialeffekt).

#### Verbesserung der Wohnlage

Die Bewertungszone 2 ist durch die Hauptverkehrsachsen Königsbrücker Straße und Bautzner Straße geprägt. Das starke Verkehrsaufkommen ist einerseits für die geschäftliche beziehungsweise gewerbliche Nutzung von Vorteil, stellt andererseits für die Wohnnutzung einen Nachteil dar. Dennoch hat sich aufgrund der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Bewertungszone 2 eine Verbesserung der Wohnlage ergeben. Diese resultiert aus dem verbesserten Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen mit Neugestaltung beziehungsweise Einrichtung von öffentlichen Freiflächen und Spielplätzen im Sanierungsgebiet. Die deutlich verbesserte Ansehnlichkeit der Nachbarschaft hat die Attraktivität des gesamten Sanierungsgebiets und der Bewertungszone 2 deutlich verbessert.

Durch geförderte Abbruchmaßnahmen, vorwiegend in den Blockinnenbereichen privater Grundstücke, konnten der Versiegungsgrad verringert und den Nutzern Freiflächen oder Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Das erweiterte und aufgewertete Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Spielplätze, Begegnungsräume) und die verbesserte Aufenthaltsfunktion in den öffentlichen Bereichen mit ihren Ausstrahlungseffekten tragen zur allgemeinen Gebietsverbesserung bei.

In ihrer Gesamtheit haben die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und die dadurch ausgelösten privaten Investitionen einen Imagewandel des Sanierungsgebiets Dresden-Äußere Neustadt vom

ehemals gemiedenen Stadtteil zu einem nachgefragten, lebendigen Wohnviertel, insbesondere für junge Menschen und Familien, bewirkt.

Die Wohnlage der Bewertungszone wird durch die Immissionen der Verkehrsachsen Königsbrücker Straße und Bautzner Straße beeinträchtigt, sodass sich die Wohnlage des baureifen Landes zwar verbessert hat, eine „**bessere mittlere Wohnlage**“ jedoch nicht vollumfänglich erreicht wird.

Die Wohnlagenverbesserung wird mit dem relativen Wertunterschied zwischen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ (siehe Abschnitt 4.4.5.1) - also mit 9,71 Prozent - quantifiziert.

Der Gutachterausschuss hat intersubjektiv die in Ansatz zu bringende Wohnlagenverbesserung auf 50 Prozent des relativen Wertunterschieds zwischen der „schlechteren mittleren Wohnlage“ und der „besseren mittleren Wohnlage“ geschätzt.

Der unter Abschnitt 5.2.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die Verbesserung der Wohnlage darin bereits enthalten. Der aus der Verbesserung der Wohnlage resultierende Anteil der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ergibt sich zu

$$1.271 \text{ Euro/m}^2 \times \left(1 - \frac{100}{100 + 1/2 \times 9,71}\right) = 58,85 \text{ Euro/m}^2.$$

### **Vorläufiger Wert für den zonalen Anfangswert**

Der vorläufige Vergleichswert für den zonalen Anfangswert ergibt sich nach dem Komponentenverfahren am Wertermittlungsstichtag 21. April 2023 demnach zu:

vorläufiger zonaler Endwert	1.271,00 Euro/m <sup>2</sup>
• abzüglich Verbesserung der Wohnlage	58,85 Euro/m <sup>2</sup>
• abzüglich allgemeiner Sanierungsvorteil	10,00 Euro/m <sup>2</sup>
<b>zonaler Anfangswert Komponentenverfahren</b>	<b>1.202,15 Euro/m<sup>2</sup></b>

### 5.2.2.3 „Modell Niedersachsen“

Mit dem Modell Niedersachsen erfolgt eine weitere unabhängige Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung. Hierfür werden die städtebaulichen Missstände und daraus folgenden Sanierungsmaßnahmen entsprechend den Tabellen aus den Anlagen 9 und 10 klassifiziert (siehe auch Abschnitt 4.4.5.2). Die jeweilige Zuordnung erfolgt durch den Gutachterausschuss im Wege intersubjektiver Schätzung.

Komplexe	Missstände	Klasse	Maßnahmen	Klasse
Bebauung (Gebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– im Wesentlichen instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (6)</li> <li>– grundlegend instandsetzungs- u. modernisierungsbedürftig (7)</li> </ul>	6,79	<ul style="list-style-type: none"> <li>– umfassende Modernisierung u. Instandsetzung (6)</li> <li>– durchgreifende Modernisierung u. Instandsetzung (7)</li> </ul>	6,86
Struktur, Erschließung (Objekt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig (2)</li> </ul>	2,07	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen (2)</li> </ul>	1,93
Nutzung (Objekt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– geringe Beeinträchtigung u. störende bauliche Nebenanlagen (3)</li> <li>– Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen (4)</li> </ul>	3,50	<ul style="list-style-type: none"> <li>– einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke u. Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen (3)</li> </ul>	3,07
Umfeld, Verkehr, Infrastruktur (Gebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkehrssituation verbessерungsbedürftig (4)</li> </ul>	4,21	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verbesserung für den ruhenden Verkehr (4)</li> <li>– Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur (5)</li> </ul>	4,36
	Summe:	16,57	Summe:	16,22
	Mittel:	<b>4,14</b>	Mittel:	<b>4,06</b>

Mit dem Wertepaar (4,14|4,06) kann unmittelbar in der Wertmatrix oder mittels der zugrundeliegenden Regressionsfunktion (siehe Abschnitt 4.4.5.2) die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung abgegriffen beziehungsweise berechnet werden. Der unter Abschnitt 5.2.2.1.5 ermittelte zonale Endwert stellt auf die Gebietsqualität nach Sanierung (Endwertqualität) ab. Insoweit ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung darin bereits enthalten. Die Ermittlung des absoluten Betrages der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt nach der unter Abschnitt 4.4.5.2 (Seite 68) genannten Formel.

Analog der Vorgehensweise im Komponentenverfahren (siehe Abschnitt 5.2.2.2) wird auch innerhalb des „Modells Niedersachsen“ die Hälfte der sich ergebenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Ansatz gebracht.

Mit dieser ergibt sich der vorläufige Vergleichswert auf Grundlage des „Modells Niedersachsen“ am Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 zur Anfangswertqualität zu:

zonaler Endwert	1.271,00 Euro/m <sup>2</sup>
klassifizierte Missstände im Mittel	4,14
klassifizierte Maßnahmen im Mittel	4,06
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	7,57 %
marktangepasste sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung - Faktor <b>1,06</b> (4.4.5.2)	8,02 %
50 % von 8,02 % = <b>4,01 %</b>	49,00 Euro/m <sup>2</sup>
<b>zonaler Anfangswert „Modell Niedersachsen“</b>	<b>1.222,00 Euro/m<sup>2</sup></b>

#### 5.2.2.2.4 Vergleichswertverfahren mit Bodenwertanteilen bebauter Grundstücke

Für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 liegen keine sanierungsunbeeinflussten Kaufpreise bebauter Grundstücke vor.

#### 5.2.2.2.5 Bemessung des zonalen Anfangswerts – Bewertungszone 2

Das Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke kann mangels geeigneter Vergleichspreise nicht zur Anwendung kommen.

Das Vergleichswertverfahrens mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke kann mangels geeigneter Vergleichspreise ebenfalls nicht zur Anwendung kommen.

Der vorläufige Vergleichswert des Komponentenverfahrens erhält das Gewicht „0,9“. Der allgemeine Sanierungsvorteil wurde (nur) intersubjektiv geschätzt.

Der vorläufige Vergleichswert des „Modells Niedersachsen“ erhält das Gewicht „0,9“. Einige Missstände und Maßnahmen können nur sachlogisch in den Klassifikationsrahmen eingepasst werden.

Wertermittlungsverfahren	Einzelwerte	Gewicht	Anteil am Gesamtmittel
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke	-	-	-
Vergleichswertverfahren mit Vergleichspreisen (Bodenanteilen) bebauter Grundstücke	-	-	-
Komponentenverfahren	1.202,15 Euro/m <sup>2</sup>	0,9	1.081,94 Euro/m <sup>2</sup>
„Modell Niedersachsen“	1.222,00 Euro/m <sup>2</sup>	0,9	1.099,80 Euro/m <sup>2</sup>
		1,8	2.181,74 Euro/m <sup>2</sup>
		Ergebnis:	1.212,08 Euro/m <sup>2</sup>

Der gewogene Mittelwert von 1.212,08 Euro/m<sup>2</sup> aus den Einzelwerten wird zugunsten der Eigentümer aufgerundet. Damit ergibt sich der zonale Anfangswert der Bewertungszone 2 - „Mischbebauung“ - am Wertermittlungstichtag 3. Januar 2024 zu

**1.213,00 Euro/m<sup>2</sup>.**

### 5.2.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung Bewertungszone 2

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung für das zonale Anfangswertgrundstück der Bewertungszone 2 ergibt sich aus der Differenz des zonalen Endwerts (5.2.2.1.5) und des zonalen Anfangswerts (5.2.2.2.5) zu

$1.271,00 \text{ Euro/m}^2 - 1.213,00 \text{ Euro/m}^2 = \underline{\text{58,00 Euro/m}^2}$ .

## 6 Beschluss über die zonalen Anfangs- und Endwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat in seiner Sitzung vom 25. Juni 2025 für das Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024 die in der Tabelle aufgeführten zonalen Bodenwerterhöhungen nach § 154 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zonen-Nr.	Bezeichnung	zonaler Anfangswert [Euro/m <sup>2</sup> ]	zonaler Endwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	zonale sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung [Euro/m <sup>2</sup> ]
1	„geschlossene Bauweise“	1.049,00	1.125,00	76,00
2	Mischbebauung Königsbrücker Straße/ Bautzner Straße	1.213,00	1.271,00	58,00
3	Timaeusstraße	-----	-----	vollständig abgelöst
4	Gewerbebebauung Katharinenstraße	-----	-----	vollständig abgelöst
5	Böhmisches Straße - West	-----	-----	vollständig abgelöst
6	Julie-Salinger-Weg	-----	-----	vollständig abgelöst
7	Prießnitzstraße „offene Bauweise“	-----	-----	vollständig abgelöst

25. Juni 2025.....

Töpfer

Vorsitzende des Gutachterausschusses

## **7 Anlagen**

**Anlage 1:** Abgrenzung Sanierungsgebiet

**Anlage 2:** Maßnahmenplan

**Anlage 3:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6015, Hofquartier Bautzner Straße

**Anlage 4:** Besondere sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2013

**Anlage 5:** Besondere sanierungsbeeeinflusste Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2013

**Anlage 6:** Bewertungszonen zum 3. Januar 2024

**Anlage 7:** Zonale Anfangswerte zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024

**Anlage 8:** Zonale Endwerte zum Wertermittlungsstichtag 3. Januar 2024

**Anlage 9:** „Modell Niedersachsen“ Klassifikationsrahmen der Missstände

**Anlage 10:** „Modell Niedersachsen“ Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

**Anlage 11:** Gesetzliche Grundlagen und Fachliteratur

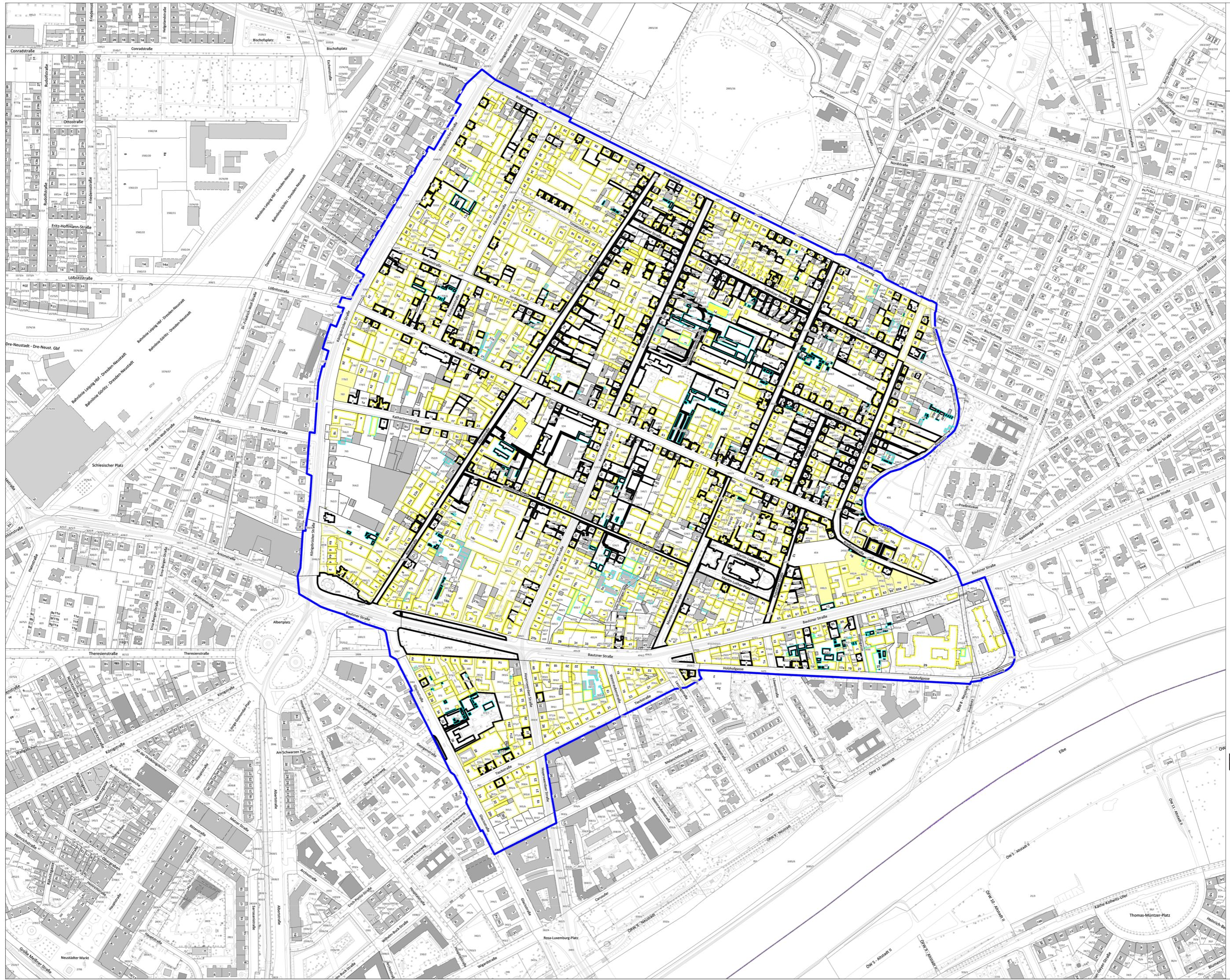
**Anlage 12:** Bildnachweis

# Sanierungsgebiet Dresden-Äußere Neustadt

## Anlage 1 Abgrenzung Sanierungsgebiet „Dresden-Äußere Neustadt“ Gutachten-Nr. 101/13/2024

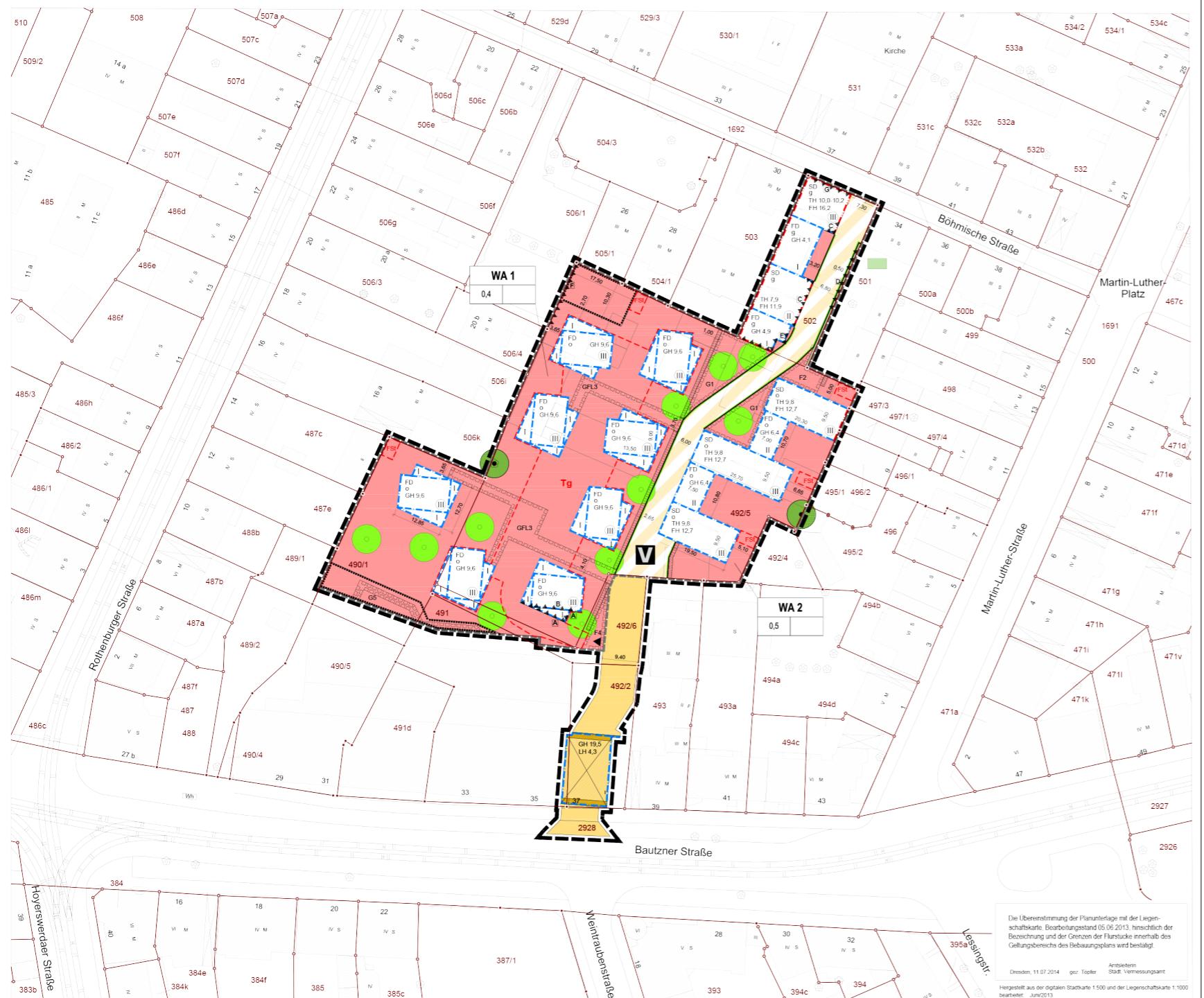
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.  
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme  
und Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des  
Herausgebers. Die analoge Vervielfältigung und Weiterga-  
be für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ist gestattet.





# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6015

## Dresden-Neustadt Hofquartier Bautzner Straße



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 4 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Angabe der Nummer des Baugebietes, z.B. WA 1
- Mischgebiet als Straßennutzung (§ 6 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Hochmaß, z.B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse zwangsl. z.B. 3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)
- Hohe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
- TH 7,5 Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 7,50 m
- TH 10,0-10,2 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 10,00 - 10,20 m
- FH 12,7 Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 12,70 m
- GH 6,4 Gebäudenhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z.B. 6,40 m
- LH 4,3 Lichte Höhe als Mindestmaß über der Bezugshöhe, z.B. 4,30 m

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

- Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baseline (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Ausrichtung der Langsachse der Gebäude

#### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung
- Tg Tiefgaragen
- FSt Fahradstellplätze (überdacht)

#### 5. Verkehrsflächen und anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung

#### 6. Festsetzungen zur Grunordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

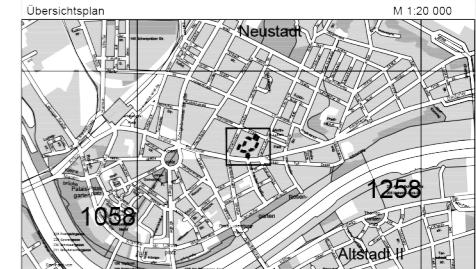
- Grunfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Anlage 3**  
VB-Plan Nr. 6015 Dresden-Neustadt  
„Hofquartier“ Bautzner Straße  
Gutachten-Nr. 101/13/2024

Die Veröffentlichung stimmt mit der am 18. Juli 2014 ausgefertigten und am 31. Juli 2014 bekannt gemachten Satzung überein.  
Dresden  
Unterschrift Stadtplanungsamt

Dieses Blatt ist Bestandteil der Satzung vom 19. Juni 2014 (Stadtbaubeschluss zu V2545/14)  
Dresden, 18. Juli 2014  
gez. Helma Orosz Siegel  
Die Oberbürgermeisterin

Stadtverwaltung Dresden  
Stadtplanungsamt  
Amtsleiter  
gez. IV. Steinroff  
Fassung 28.02.2014  
Planfeststellung 02.07.2014  
Vorhabenträger  
VAGO GmbH & Co. KG  
Am Rathaus 36  
61350 Bad Honnef  
Planzeichnerin Sachbearbeiterin in SG 615.2 Alt-Lz. 615 SGL 611.3 Alt-Lz. 611  
gez. Gabler gez. IV. Rauh gez. IV. Scherzer gez. Heckmann gez. Fasold gez. Fasold



**LANDESHAUPTSTADT DRESDEN**  
Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 6015  
Dresden-Neustadt  
Hofquartier Bautzner Straße  
- Rechtsplan -  
- Satzung vom 19. Juni 2014 -  
Maßstab 1:500 Blatt 1 von 6



**DRESDEN**  
**Besondere Bodenrichtwerte**  
Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte  
8. Fortschreibung  
des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

**DRESDEN - ÄUSSERE NEUSTADT**

für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke  
im unbebauten Zustand

Stand: 01.01.2013

Zeichenerklärung

	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB
200,00 SU W g V GF22,4 f500	Bodenrichtwert EUR/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
SU	sanierungsunbeeinflusster Wert
W	Art der baulichen Nutzung W Wohnbaufläche M gemischte Baufläche
o	Bauweise oder Anbauweise o offene Bauweise 9 geschlossene Bauweise
V	Anzahl der gebetriebenen Vollgeschosse gemäß SachBDO in aktueller Fassung, § 90 Abs. 2
GF22,4	Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
f500	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
	Wertgrenze zwischen Bodenrichtwerten

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsstelle: Landeshauptstadt Dresden  
Städtisches Vermessungsamt  
Abt. Grundstückswerte  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
PF 12 00 20, 01001 Dresden  
E-Mail: vermessungsmt-gew@dresden.de  
www.dresden.de/gutachterausschuss

Einsichtnahme: www.dresden.de/bodenrichtwerte, Kundenservice s. u.  
Versand: Landeshauptstadt Dresden  
Städtisches Vermessungsamt  
PF 12 00 20  
01001 Dresden  
E-Mail: vermessungsmt-ks@dresden.de  
www.dresden.de/online-shop

Abholung: Kundenservice  
Annenstr. 72  
D-01069 Dresden  
Telefon: (03 51) 4 88 41 16  
Telefax: (03 51) 4 88 39 64

Kartographie: Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt Dresden  
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.  
Vervielfältigung unter Verwendung elektronischer Systeme, Verteilung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.  
Analoge Vervielfältigung und Weitergabe für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.

Maßstab 1:2000



## DRESDEN

Maßstab 1:2000

## Besondere Bodenrichtwerte

Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte

5. Fortschreibung  
des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

## DRESDEN - ÄUSSERE NEUSTADT

für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke  
im unbebauten Zustand

Stand: 01.01.2013

## Zeichenerklärung

■ Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes  
nach § 142 BauGB

225,00 SB W g V GF22,4 f500 225,00 Bodenrichtwert EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

SB sanierungsbeeinflusster Wert

W Art der baulichen Nutzung  
W Wohnbaufläche  
M gemischte Baufläche

G Bauweise oder Artbauweise  
o offene Bauweise  
g geschlossene Bauweise

V Anzahl der gebetriebenen Vollgeschosse  
gemäß StichBGB in aktueller Fassung, § 90 Abs. 2

GF22,4 Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

f500 Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>

■ Wertgrenze zwischen Bodenrichtwerten

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsstelle: Landeshauptstadt Dresden  
Städtisches Vermessungsamt  
Abt. Grundstücksvermessung  
Geschäftsstelle: Gutachterausschuss  
PF 12 02 20, 01001 Dresden  
E-Mail: vermessungsamt-gwa@dresden.de  
www.dresden.de/gutachterausschuss

Sitz: Ammonstr. 74

5. OG, Zimmer 5802

Telefon (03 51) 4 88 40 71

Telefax (03 51) 4 88 39 61

Einrichtname: www.dresden.de/bodenrichtwerte, Kundenservice s. u.

Versand: Landeshauptstadt Dresden  
Städtisches Vermessungsamt  
PF 12 00 20  
01001 Dresden  
E-Mail: vermessungsamt-kw@dresden.de  
www.dresden.de/online-shop

Abholung: Kundenservice

Ammonstr. 72

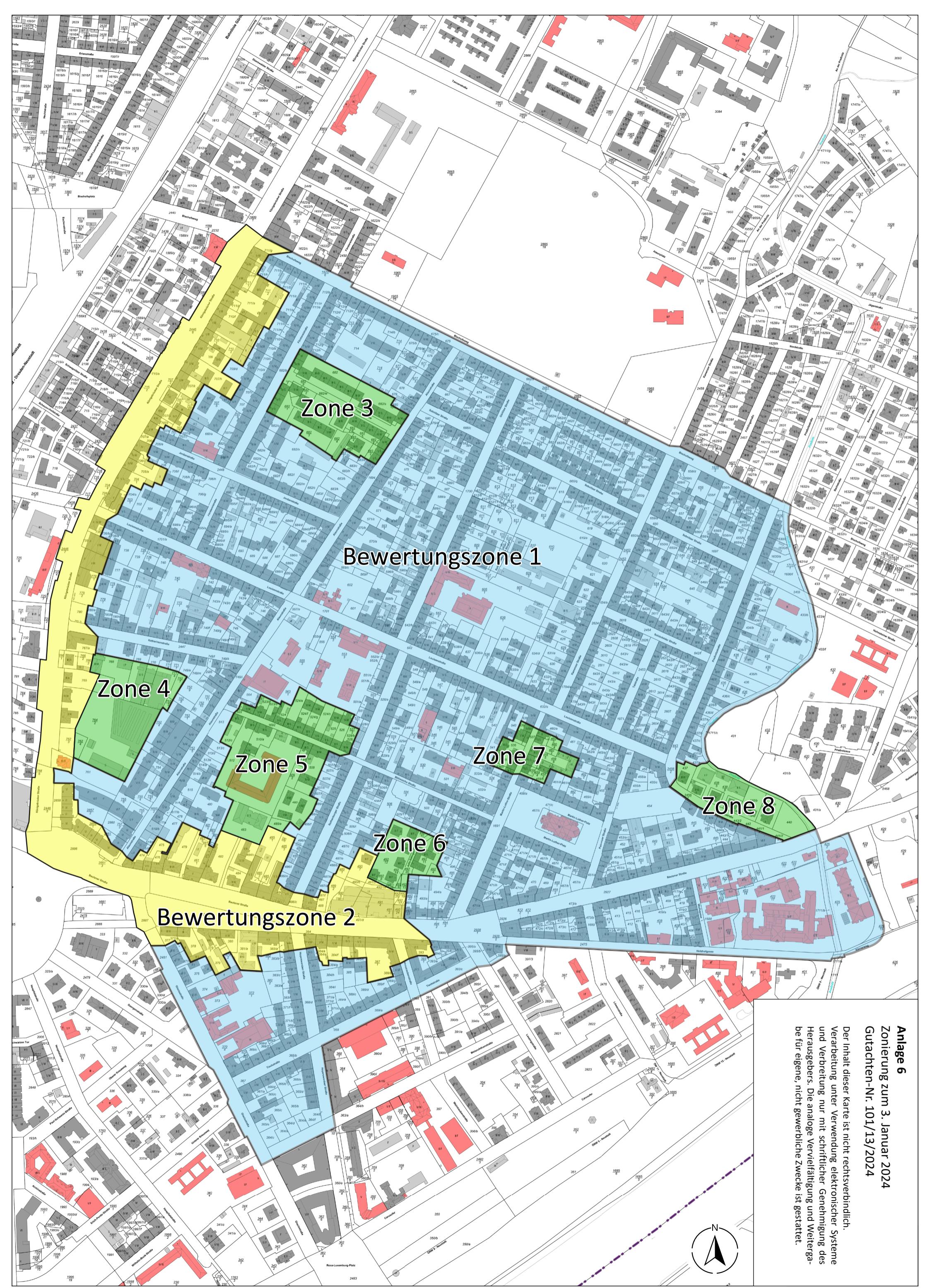
2. OG, Zimmer 2852

Telefon (03 51) 4 88 41 16

Telefax (03 51) 4 88 39 64

Kartographie: Städtisches Vermessungsamt der Landeshauptstadt Dresden

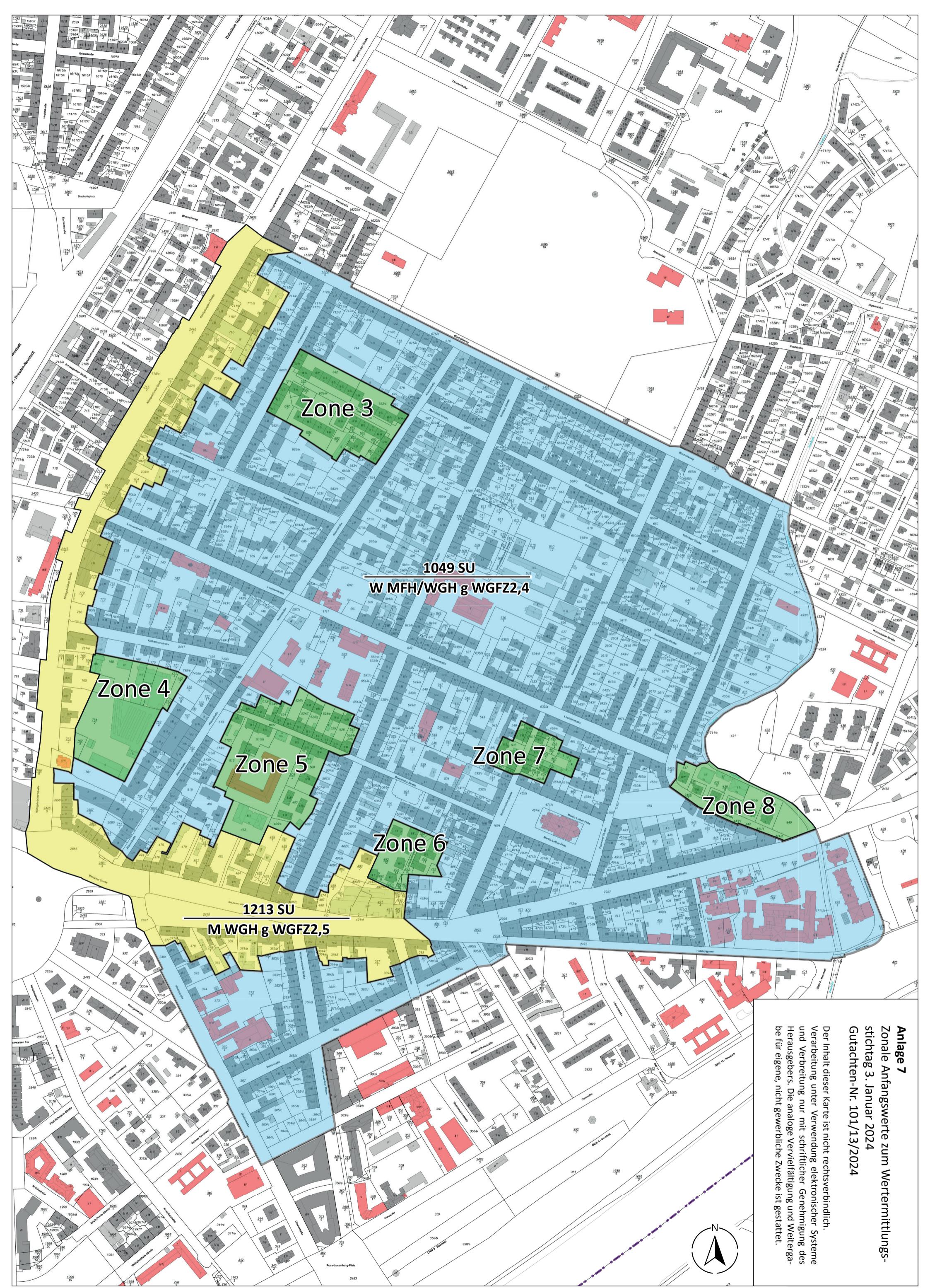
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.  
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Verbreitung nur mit schriftlicher  
Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.  
Analoge Veröffentlichung und Weitergabe für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.



**Anlage 6**  
**Zonierung zum 3. Januar 2024**  
**Gutachten-Nr. 101/13/2024**

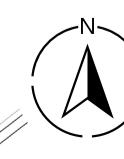
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.  
 Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme  
 und Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des  
 Herausgebers. Die analoge Vervielfältigung und Weiterga-  
 be für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ist gestattet.

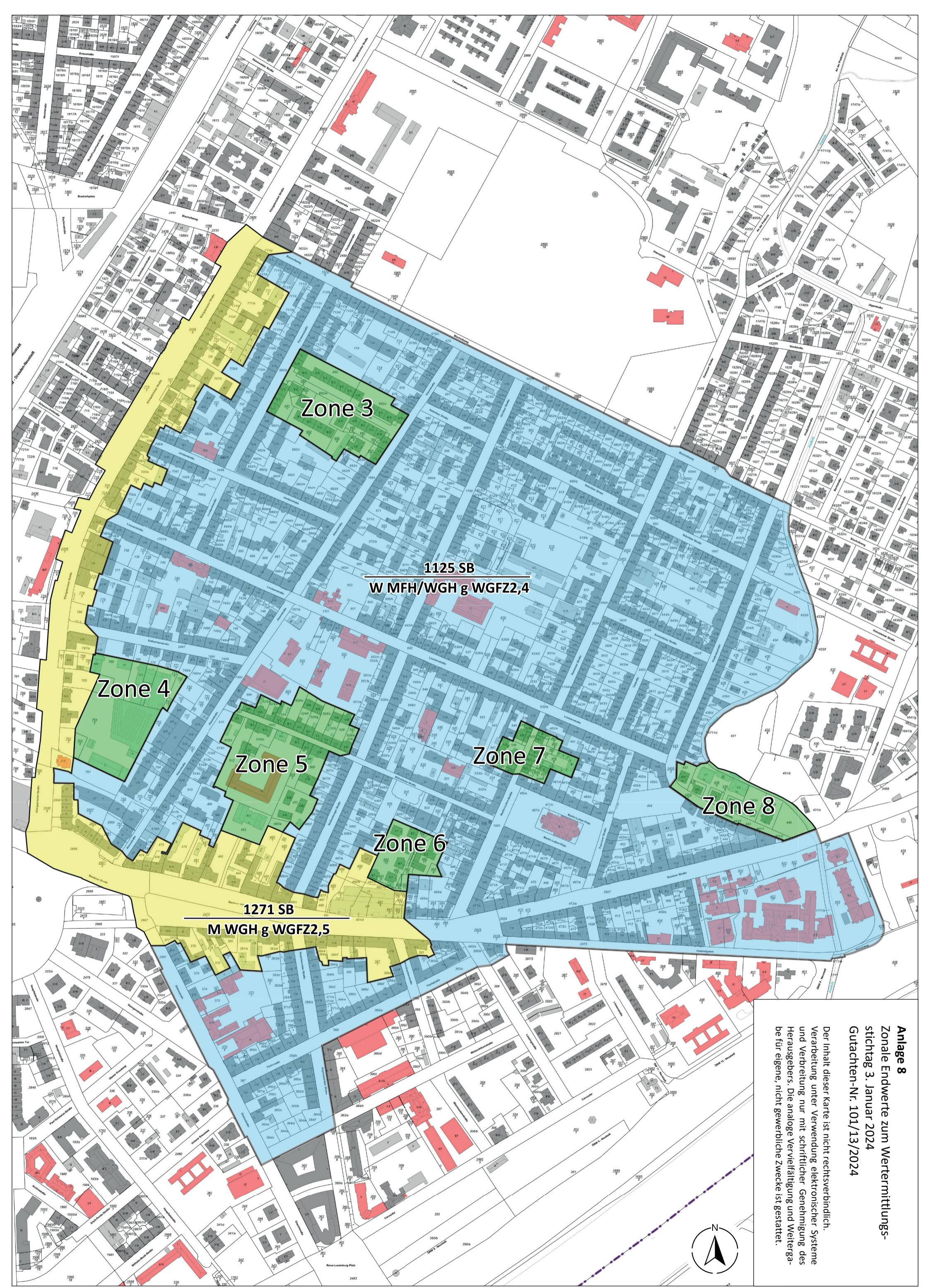




**Anlage 7**  
Zonale Anfangswerte zum Wertermittlungs-  
stichtag 3. Januar 2024  
Gutachten-Nr. 101/13/2024

Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.  
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme  
und Verbreitung nur mit schriftlicher Genehmigung des  
Herausgebers. Die analoge Vervielfältigung und Weitergabe  
für eigene, nicht gewerbliche Zwecke ist gestattet.





## Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Missstände

<b>Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände</b>				
<b>Komplex Klasse</b>	<b>Bebauung</b>	<b>Struktur - Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung</b>	<b>Nutzung - Verdichtung, Gemengelage</b>	<b>Umfeld - Verkehr, Infrastruktur</b>
<b>0</b>	intakt	günstig	funktionsgerecht	gut
<b>1</b>	überwiegend intakt	überwiegend günstig	überwiegend funktionsgerecht	überwiegend gut
<b>2</b>	geringe / kleine Mängel	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	geringe Beeinträchtigungen	in Teilen verbessерungsbedürftig
<b>3</b>	mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	einige Infrastruktur-einrichtungen fehlen
<b>4</b>	gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbessерungsbedürftig
<b>5</b>	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
<b>6</b>	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	übermäßige Verdichtung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Park-möglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
<b>7</b>	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
<b>8</b>	grundlegend instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	keine Park-möglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
<b>9</b>	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	mangelhafte Gesamtsituation	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	ungenügende Gesamtsituation
<b>10</b>	baufällig	unzumutbare Gesamtsituation	unzumutbare Verhältnisse	keine funktionsgerechte Ausstattung

## Modell Niedersachsen, Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen				
Komplex Klasse	Bebauung	Struktur - Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung - Verdichtung, Gemengelage	Umfeld - Verkehr, Infrastruktur
0	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen
1	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne, kleinere Maßnahmen
2	gezielte Behebung der Mängel	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Ergänzungen
3	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4	einfache Modernisierung und Instandsetzung	Verbesserung der Erschließungssituation	mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
5	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
6	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Entkernung	Erweiterung des öffentlichen Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
7	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	Neuaufteilung (Umlegung)	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
8	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	durchgreifende Maßnahmen	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
9	überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
10	Neubebauung	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)	umfassende Umnutzung	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

## Rechtsvorschriften in der jeweils aktuellen Fassung

1. Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
2. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
4. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
5. Sächsische Gutachterausschussverordnung (SächsGAVO) vom 15. November 2011 (SächsGVBl. S. 598), die zuletzt durch die Verordnung vom 25. März 2021 (SächsGVBl. S. 426) geändert worden ist

## Literatur

1. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger, 10. Auflage 2023
2. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden: Grundstücksmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2024
3. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 1. Januar 2024
4. Landeshauptstadt Dresden: Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996 (Stand 10. Dezember 1998)
5. Landeshauptstadt Dresden: Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 1. Januar 1999 (Stand 22. Oktober 2020)
6. Landeshauptstadt Dresden, Kommunale Statistikstelle: Bevölkerung und Gebiet [www.dresden.de](http://www.dresden.de), Stand 31. Dezember 2023
7. Ruzyzka-Schwob; Jankowski, Marco; Liebig, Siegmar: Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008, NaVKV 2009, Heft 1 und 2, 12-22.

## **Bildnachweis**

Landeshauptstadt Dresden

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften

Amt für Stadtplanung und Mobilität, Abteilung Stadterneuerung/Sanierungsstelle

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden  
Stadtentwicklungs- und -sanierungsgesellschaft Dresden mbH (STESAD GmbH)

Starke FotoDokumente, Christine und Günter Starke

SLUB/Deutsche Fotothek, Fotograf: Michael Weimer

Bilder 1 bis 66