



Dresden.  
Diezger



## **Bodenrichtwerte 2019**

**für land-, forstwirtschaftlich und  
gärtnerisch genutzte Grundstücke  
in der Landeshauptstadt Dresden**

Stand 31. Dezember 2018



### So erreichen Sie uns mit

#### Öffentliche Verkehrsmittel - Haltestelle S-Bahnhof Freiburger Straße/World Trade Center

S-Bahn                      Linie S1 und S2  
Straßenbahn                Linie 7, 10 und 12

#### Mit dem Pkw

können Sie u. a. die Tiefgarage im World Trade Center nutzen  
(Zufahrt über Freiburger Straße - Höhe Nr. 33, kostenpflichtig)

### Vom Eingang aus finden Sie

unseren Kundenservice in der 2. Etage, Zimmer 2852  
die Geschäftsstelle Gutachterausschuss in der 5. Etage, Zimmer 5802.

### Sprechzeiten

Mo. und Fr. 9 bis 12 Uhr  
Di. und Do. 9 bis 18 Uhr und nach Vereinbarung

## Impressum

**Herausgeber**      Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Landeshauptstadt Dresden

**Geschäftsstelle**   **Landeshauptstadt Dresden**  
Amt für Geodaten und Kataster  
Geschäftsstelle Gutachterausschuss  
PF 12 00 20  
01001 Dresden

**Sitz**                    Ammonstraße 72/74  
Zimmer    5802  
Telefon    (03 51) 4 88 40 71  
Fax         (03 51) 4 88 39 61

E-Mail<sup>1</sup>: [grundstueckswertermittlung@dresden.de](mailto:grundstueckswertermittlung@dresden.de)  
Internet: [www.dresden.de/gutachterausschuss](http://www.dresden.de/gutachterausschuss)

### Informationen zu Marktberichten und Bodenrichtwertkarten:

E-Mail<sup>1</sup>                geodaten-kundenservice@dresden.de  
Internet               [www.dresden.de/shop](http://www.dresden.de/shop) und [www.dresden.de/bodenrichtwerte](http://www.dresden.de/bodenrichtwerte)  
Standort               Ammonstraße 72, Dresden Kundenservice  
Telefon                (03 51) 4 88 41 16  
Telefax                (03 51) 4 88 39 64

### Veröffentlichung 26. April 2019

#### **Irrtum vorbehalten.**

**Copyright** Das Begleitheft der Bodenrichtwertkarte 2019 ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwertung für nicht-eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

**Haftungsbeschränkung** Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereit gestellten Daten übernommen. Die Landeshauptstadt Dresden und ihre Angestellten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch den Gutachterausschuss angebotenen Informationen entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die Vorschriften des § 839 BGB (Haftung bei Amtspflichtverletzung) einschlägig sind.

<sup>1</sup> Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

## Inhalt

Impressum .....	2
 <b>1. Vorwort</b>	
 <b>2. Erläuterungen</b>	
2.1 Gemarkungsübersicht der Landeshauptstadt Dresden .....	5
2.2 Stadtbezirke und Ortschaften in Dresden .....	5
 <b>3. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Grundstücke</b>	
3.1 Ackerland .....	6
3.2 Grünland landwirtschaftliche Nutzung .....	7
3.3 Grünland/Wiese außerlandwirtschaftliche Nutzung .....	7
3.4 Wald forstwirtschaftliche Nutzung .....	8
3.5 Erwerbsgartenbau .....	9
3.6 Gartenland (Erholungsgarten) .....	10
3.7 Garten nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) .....	10

## Abkürzungsverzeichnis

€ .....	Euro	AZ .....	Ackerzahl
€/m² .....	Euro pro Quadratmeter	BauGB .....	Baugesetzbuch
ha .....	Hektar	BKleingG .....	Bundeskleingartengesetz
m² .....	Quadratmeter	BRW .....	Bodenrichtwert
		ImmoWertV ...	Immobilienwertermittlungs- verordnung

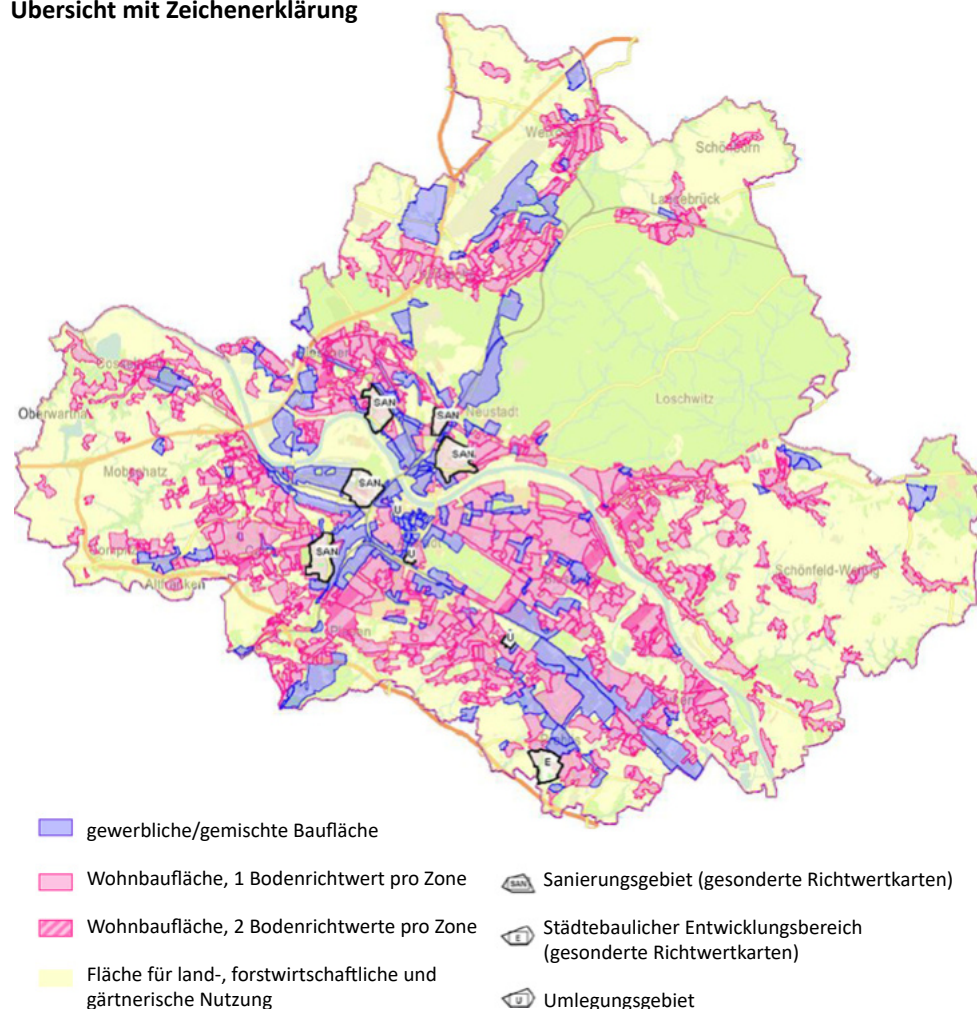


## 1. Vorwort

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden ermittelte die Bodenrichtwerte zum Stand 31.12.2018, entsprechend § 196 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015).

Der Berichtszeitraum erstreckt sich vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2018.

### Übersicht mit Zeichenerklärung



## 2. Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB durchschnittliche Lagewerte für unbebaute, lastenfreie Grundstücke unter Berücksichtigung maßgeblicher, wertbestimmender Merkmale, wie zum Beispiel Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Grundstücksgröße und -zuschnitt.

Die Darstellung der wertbeeinflussenden Merkmale erfolgt mit Hilfe eines Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein fiktives Grundstück mit für die Zone durchschnittlichen wertbeeinflussenden Merkmalen. Wenn Grundstücke andere als die definierten Merkmale aufweisen, können sich Abweichungen im Bodenwert ergeben. Diese Abweichungen sind durch geeignete Zu- oder Abschläge, bzw. mittels Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss leitet die Bodenrichtwerte aus tatsächlichen gezahlten Grundstückspreisen ab. Bei der Ermittlung in bebauten Gebieten wird auf den Wert abgestellt, der sich ergeben würde als wäre der Boden unbebaut.

Bodenrichtwerte ersetzen keine Einzelfallbetrachtung des Grundstücks im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Angaben der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte besitzen keine bindende Wirkung.

Die Darstellung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen für das Stadtgebiet Dresden erfolgt in einer maßstabslosen Gesamtkarte. Die Vorschau zur Gesamtkarte bietet einen inhaltlichen Überblick (siehe Abbildung links).

Die Bodenrichtwerte für gärtnerisch, landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden unabhängig von den Bodenrichtwerten für bebaubare Flächen in separaten Zonen dargestellt (ab Seite 6).

Weitere Informationen über den Dresdner Grundstücksmarkt können dem Grundstücksmarktbericht 2019 (Berichtszeitraum 2018) entnommen werden.

## 2.1 Gemarkungsübersicht der Landeshauptstadt Dresden

Das Stadtgebiet von Dresden mit 328 km<sup>2</sup> ist in zehn Stadtbezirke und neun Ortschaften mit insgesamt 109 Gemarkungen unterteilt.

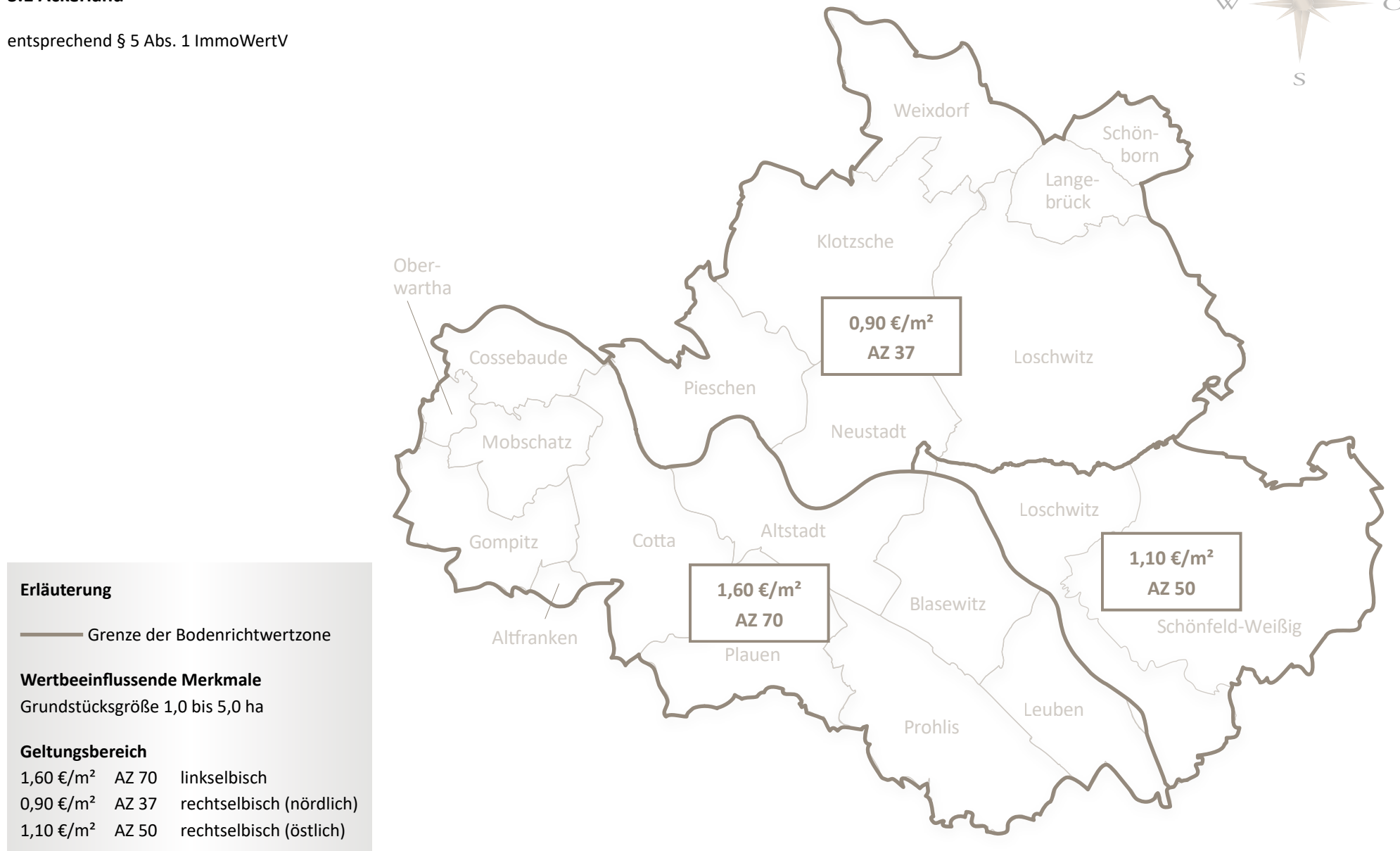
## 2.2 Stadtbezirke und Ortschaften in Dresden



### 3. Bodenrichtwerte für land-, forstwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Grundstücke

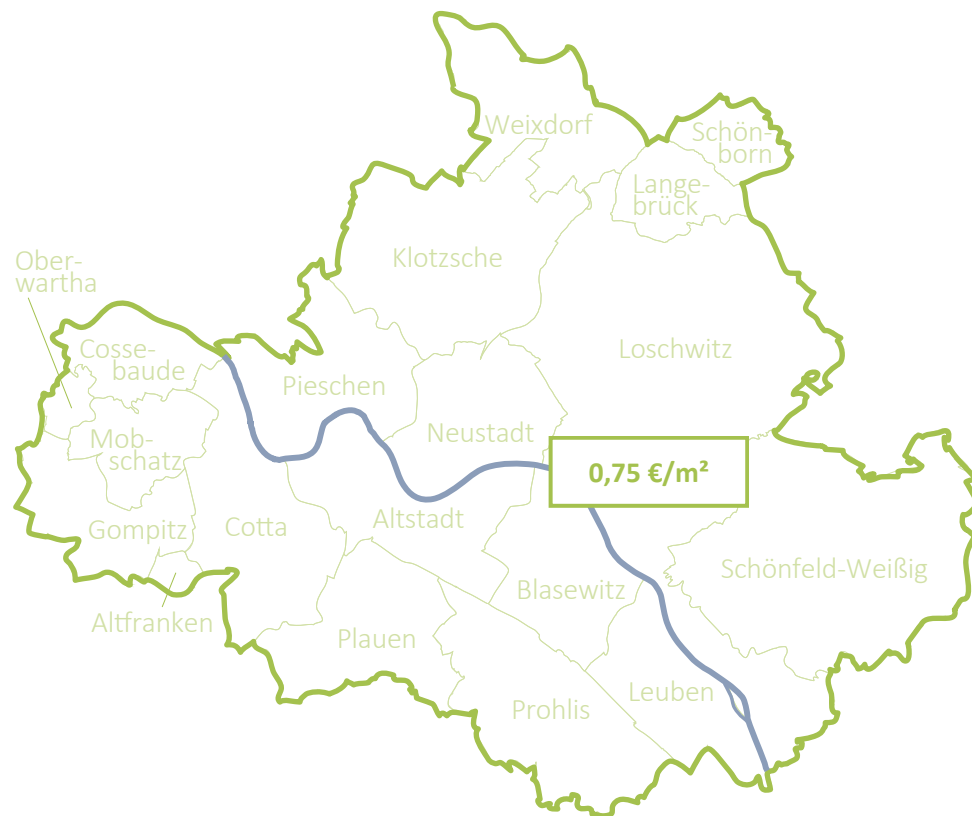
#### 3.1 Ackerland

entsprechend § 5 Abs. 1 ImmoWertV



### 3.2 Grünland

landwirtschaftliche Nutzung



#### Erläuterung

— Grenze der Bodenrichtwertzone

### 3.3 Grünland/Wiese

außerlandwirtschaftliche Nutzung

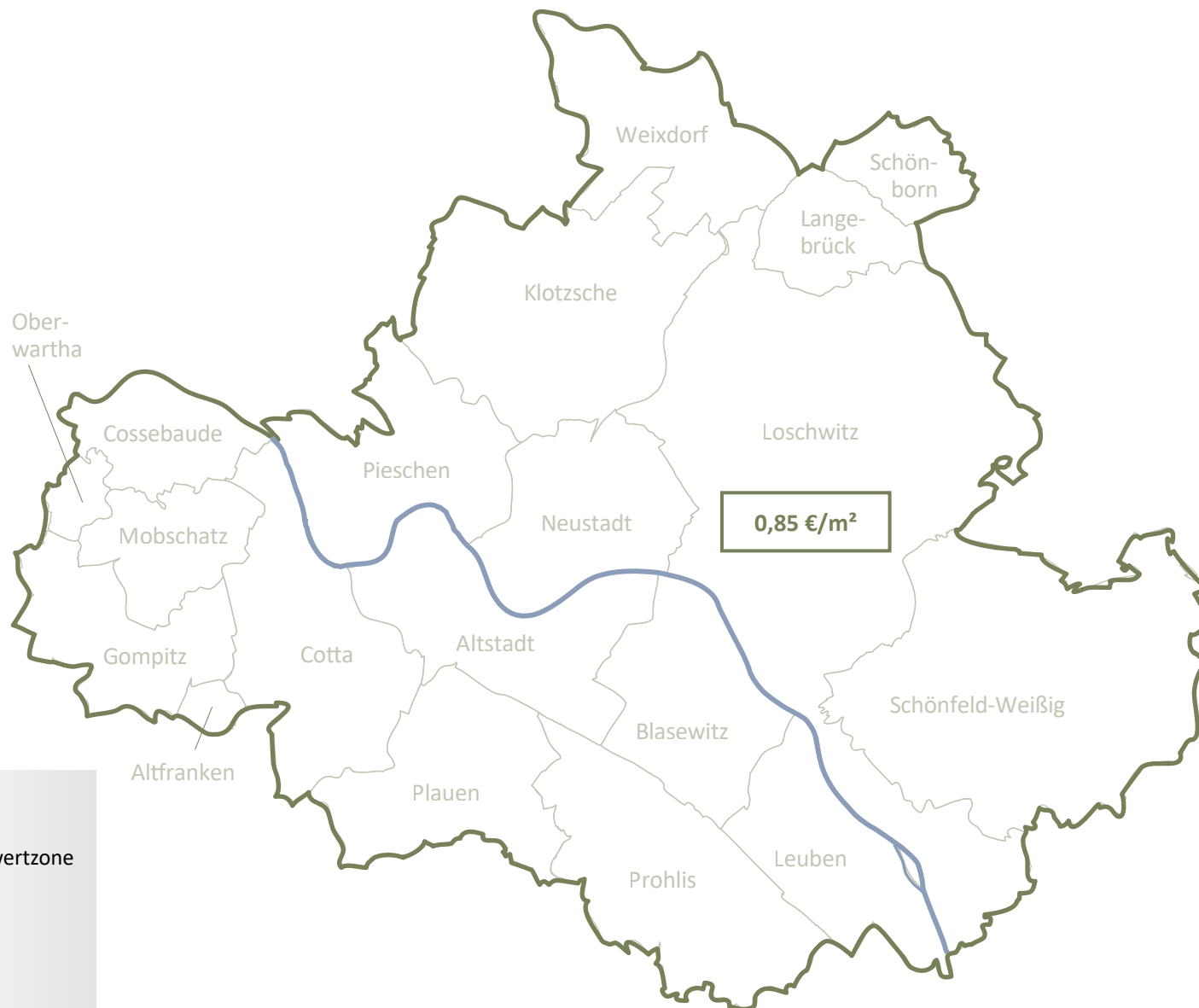


#### Wertbeeinflussende Merkmale

Wiese/Streuobstwiese  
(Freizeit-/Erholungsnutzung)

### 3.4 Wald

forstwirtschaftliche Nutzung



#### Erläuterung

— Grenze der Bodenrichtwertzone

#### Wertbeeinflussende Merkmale

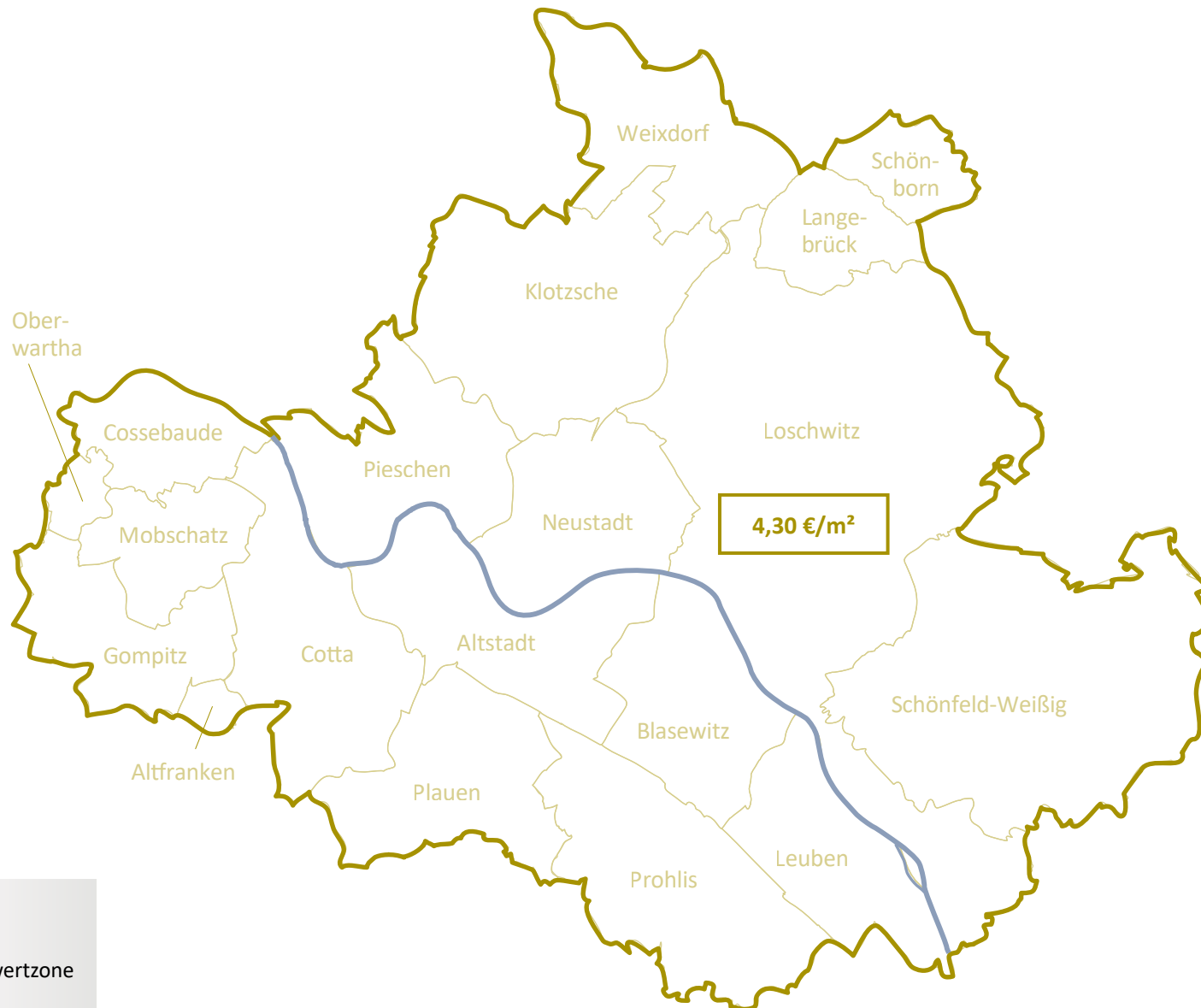
Wald mit Bestand

Grundstücksgröße ab 2.000 m²

(Kauffälle ohne Hinweise auf Freizeit-/  
Erholungsnutzung)



### 3.5 Erwerbsgartenbau

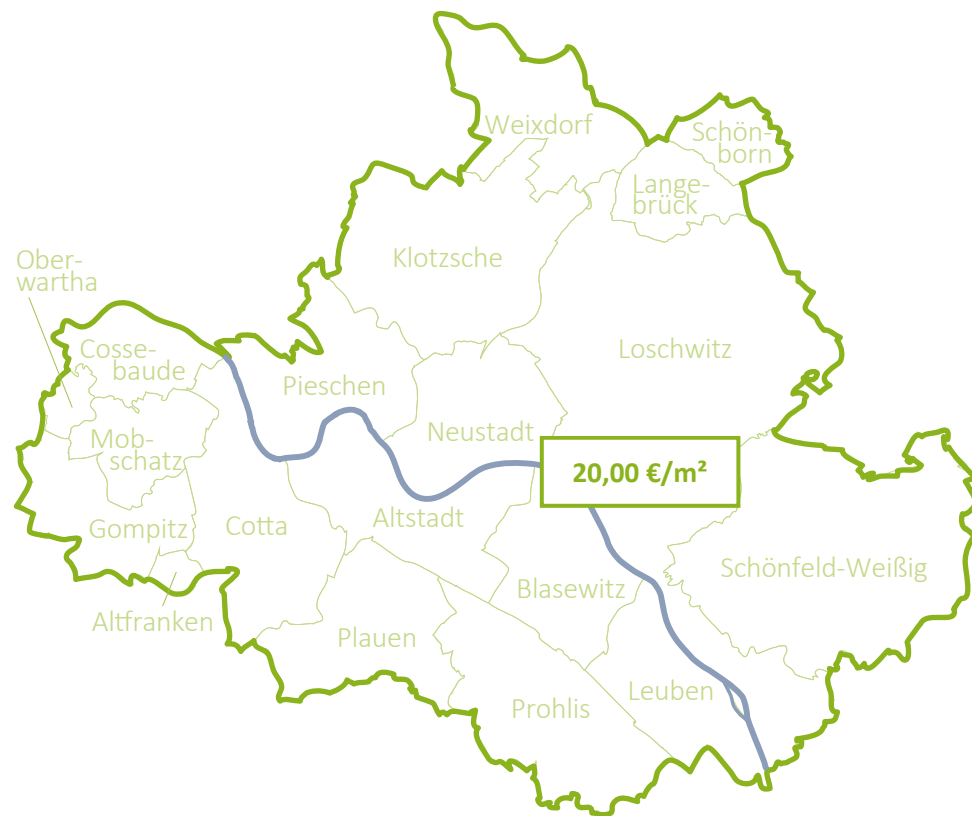


#### Erläuterung

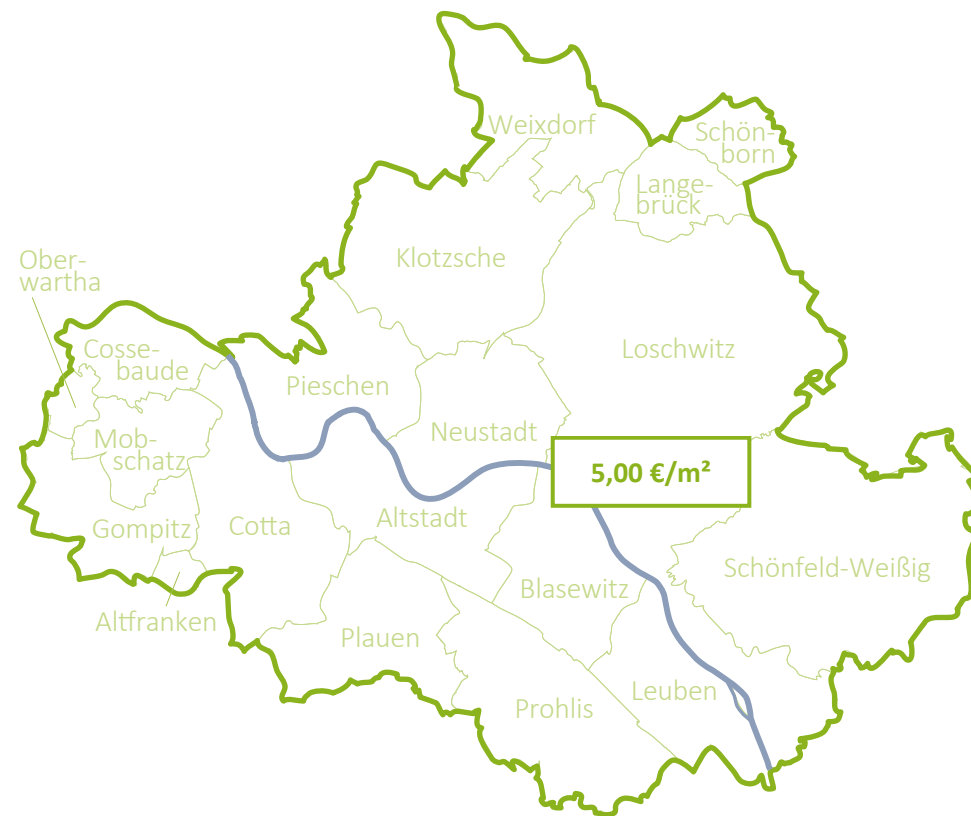
— Grenze der Bodenrichtwertzone

### 3.6 Gartenland (Erholungsgarten)

ohne Kleingartenanlagen nach BKleingG



### 3.7 Garten nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)



#### Erläuterung

— Grenze der Bodenrichtwertzone