



Exposé



Landwirtschaftsflächen

beschrieben im
 Grundbuch des Amtsgerichts Hoyerswerda von Neuwiese, Blatt 336, BVNr. 2

in der Gemarkung Neuwiese, Flur 3, Flst. 36
 in der Gemarkung Neuwiese, Flur 5, Flst. 2
 in der Gemarkung Neuwiese, Flur 5, Flst. 5/3

in 02979 Elsterheide

AG Bautzen, AZ: 3 K 15/25

Wertermittlungstichtag (WST) / Qualitätstichtag (QST): 30.07.2025

BVNr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Nutzung	Marktwert
2	Neuwiese	3	36	7.484	Acker, Wald	3.000,00 €
2	Neuwiese	5	2	5.030	Acker	1.800,00 €
2	Neuwiese	5	5/3	8.433	Acker	3.000,00 €
Marktwert in Summe:						7.800,00 €

Makro-/Mikrolage:

Freistaat Sachsen
 Landkreis Bautzen
 Gemeinde Elsterheide
 Gemarkung Neuwiese

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
 Sachverständige für Markt- und
 Beleihungswertermittlung von Immobilien
 nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
 Landkreises Meißen

Büro Riesa
 Am Stadtpark 1a
 01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/730387
 Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
 Neuzaschendorf 3
 01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215
 Fax +49 (0) 3521/754216

E-Mail
 katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
 Ust-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
 Sparkasse Meißen
 IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
 BIC SOLADES1MEI

**Gemarkung Neuwiese,
Flur 3, Flst. 36 (7.484 m²)**

Objektart / Lage:

Landwirtschaftsfläche in Feldlage im Norden des Landkreises Bautzen in der Gemeinde Elsterheide, Gemarkung Neuwiese, zwischen der S234 und des Bergener Sees, nördlich der Geierswalder Straße und östlich der K9213

Pachtverhältnis:

Pachtvertrag vom 08.10.2013/01.10.2013; Pachtbeginn 01.01.2013; Pachtende 31.12.2024; Jährliche Verlängerung; Kündigungsfrist 6 Monate vor Ende des Pachtjahres (31.12.) vereinbarte Pacht i.H.v. 27,50 €/ha im Rahmen der Verlängerung (20,59 €/Jahr)

Sonstige Informationen:

- keine straßenseitige Erschließung (Feldlage)
- fast rechteckiger Zuschnitt (ca. 165 x 45 m)
- keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
- keine Eintragung im Altlastenkataster
- keine naturschutzrechtlichen Beschränkungen
- Ausweisung im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche
- Lage im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB
- ca. 784 m² Forstfläche, ca. 6.700 m² Acker
- bestehende Eintragungen in Abt. II (Ferngasleitungen)

Wertermittlungsverfahren:

Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Marktwert:

rd. 3.000,00 €

**Gemarkung Neuwiese,
Flur 5, Flst. 2 (5.030 m²)**

Objektart / Lage:

Landwirtschaftsfläche in Feldlage im Norden des Landkreises Bautzen in der Gemeinde Elsterheide, Gemarkung Neuwiese, zwischen der S234 und des Bergener Sees, in der Nähe des Wohngrundstücks Klein Bergener Straße 6

Pachtverhältnis:

Pachtvertrag vom 08.10.2013/01.10.2013; Pachtbeginn 01.01.2013; Pachtende 31.12.2024; Jährliche Verlängerung; Kündigungsfrist 6 Monate vor Ende des Pachtjahres (31.12.) vereinbarte Pacht i.H.v. 27,50 €/ha im Rahmen der Verlängerung (13,83 €/Jahr)

Sonstige Informationen:

- keine straßenseitige Erschließung (Feldlage)
- unmittelbar angrenzend an das Flst. 5/3
- rechteckiger Zuschnitt (ca. 94 x 55 m)
- keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
- keine Eintragung im Altlastenkataster
- keine naturschutzrechtlichen Beschränkungen
- Ausweisung im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche
- Lage im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB
- bestehende Eintragungen in Abt. II (Ferngasleitungen)

Wertermittlungsverfahren:

Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Marktwert:

rd. 1.800,00 €

**Gemarkung Neuwiese,
Flur 5, Flst. 5/3 (8.433 m²)**

Eintragungen in
Abt. II des Grundbuchs:

Objektart / Lage:

Landwirtschaftsfläche in Feldlage im Norden des Landkreises Bautzen in der Gemeinde Elsterheide, Gemarkung Neuwiese, zwischen der S234 und des Bergener Sees, in der Nähe des Wohngrundstücks Klein Bergener Straße 6

Pachtverhältnis:

Pachtvertrag vom 08.10.2013/01.10.2013; Pachtbeginn 01.01.2013; Pachtende 31.12.2024; Jährliche Verlängerung; Kündigungsfrist 6 Monate vor Ende des Pachtjahres (31.12.) vereinbarte Pacht i.H.v. 27,50 €/ha im Rahmen der Verlängerung (23,19 €/Jahr)

Sonstige Informationen:

- straßenseitige Erschließung über die Klein Bergener Straße
- unmittelbar angrenzend an das Flst. 2
- L-förmiger Zuschnitt (max. Länge ca. 194 m, max. Tiefe 103 m)
- keine Eintragung im Baulastenverzeichnis
- keine Eintragung im Altlastenkataster
- keine naturschutzrechtlichen Beschränkungen
- Ausweisung im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche
- Lage im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB
- bestehende Eintragungen in Abt. II (Ferngasleitungen, Stromleitung)

Wertermittlungsverfahren:

Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Marktwert:

rd. 3.000,00 €

Grundbuch von Neuwiese, Blatt 336,
(Auszug vom 06.08.2025)

Abt. II/1:

bzgl. Flst. 36, 2, 5/3

Bodenreformland. Vermerkt gem. Art. 233 §§ 11 EGBGB; eingetragen am 17.09.1996

Abt. II/2:

lastend an Flst. 2, 5/3

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitung nebst Einbauten und Zubehör -FGL18); gemäß Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 27.09.2005 (AZ 14D-0531.72/2004-142); eingetragen am 14.06.2006

Wertigkeit der Eintragung bei tatsächlicher

Berücksichtigung: - 11,00 € (Flst. 2) und – 17,00 € (Flst. 5/3)

Abt. II/3:

lastend an Flst. 36

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitung FGL 206); gemäß Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 04.08.2006 (AZ 14D-0531.72/2006-02/05); eingetragen am 16.07.2007

Wertigkeit der Eintragung bei tatsächlicher Berücksichtigung: - 29,00 €

Abt. II/4:

lastend an Flst. 5/3

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitung FGL 1600); gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 19.10.2005 (AZ 14D-0531.72/2004-127); eingetragen am 27.12.2007

Wertigkeit der Eintragung bei tatsächlicher Berücksichtigung: - 8,00 €

Abt. II/5:

lastend an Flst. 5/3

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieanlagenrecht STK 1705); gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 18.10.2006 (AZ 14D-0531.72/2006-19/08); eingetragen am 22.02.2008

Wertigkeit der Eintragung bei tatsächlicher Berücksichtigung: - 2,00 €

Abt. II/6:

lastend an Flst. 36

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleistungsrecht FGL 019.00) mit Schutzstreifen, Bauverbot und Benutzungsbeschränkungen; die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 08.09.2014 und 14.04.2015 (UR-Nr. 1377/2014, 598/2015); Gleichrang mit den Recht Abt. II/7; eingetragen am 07.05.2015

Abt. II/7:

lastend an Flst. 36

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleistungsrecht FGL 020.00) mit Schutzstreifen, Bauverbot und Benutzungsbeschränkungen; die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 08.09.2014 und 14.04.2015 (UR-Nr. 1378/2014, 599/2015); Gleichrang mit den Recht Abt. II/6; eingetragen am 07.05.2015

Wertigkeit der in Abt. II/6 und 7 bestehenden Eintragung bei tatsächlicher Berücksichtigung: - 66,00 €

Abt. II/8:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 12.05.2025

Bewegliche Gegenstände
nach § 74 a, Abs. 5 S. 2 ZVG:

nein