

**STAHN + THOMAS PartG mbB**  
Beratende Ingenieure - Sachverständige

## GUTACHTEN

über den unbelasteten **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch von *zwei* landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, gelegen in 01824 Rosenthal-Bielatal, Gemarkung Reichstein und Hermsdorf



**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Dresden**  
Roßbachstr. 6 in 01069 Dresden  
Az: 520 K 24/24

**Auftragnehmer:**

STAHN + THOMAS PartG mbB  
Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Mathias Stahn  
Karl-Marx-Str. 11a in 01109 Dresden  
Tel. 0351 – 79 58 38 33 Fax 0351 – 7958 38 35  
email: svb-dresden@stahn-thomas.de

**Zubehör gem. § 97 BGB:**

Wurde nicht vorgefunden.

**Verkehrswert:**

**Flurstück 443 - 19.000,00 €**  
**Flurstück 71 - 16.000,00 €**

**Ausfertigung Nr.**

Das Gutachten ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen und Inhalte. Es besteht aus 40 Seiten inkl. 3 Anlagen.

## 1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
4	Allgemeine Angaben.....	6
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung.....	6
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse.....	7
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand.....	8
6.1	Grundstücksmerkmale.....	8
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	8
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV).....	8
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV).....	9
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV).....	10
6.1.5	Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV).....	10
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV).....	11
7	Ermittlung des Verkehrswertes.....	12
7.1	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 443, Gemarkung Hermsdorf.....	17
7.1.1	Fotodokumentation.....	17
7.1.2	Verkehrswertermittlung.....	20
7.1.3	Verkehrswert des Flurstücks 443.....	20
7.2	Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 71, Gemarkung Reichstein.....	22
7.2.1	Fotodokumentation.....	22
7.2.2	Verkehrswertermittlung.....	27
7.2.2.1	Wertermittlung des Bewertungsteilbereichs – Grünlandfläche.....	27
7.2.2.1.1	Verkehrswert des Bewertungsteilbereichs – Grünlandfläche.....	28
7.2.2.2	Wertermittlung des Bewertungsteilbereichs – private Grünfläche.....	29
7.2.2.2.1	Verkehrswert des Bewertungsteilbereichs – private Grünfläche.....	29
7.2.3	Wert des Grundstücks - Flurstücks 71.....	30
8	Verkehrswert.....	31
8.1	Gesamtaufstellung der Verkehrswerte.....	31
9	Haftungsausschluss.....	33
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	34
11	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	35
12	Verzeichnis der Anlagen.....	35

## 2      Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
ha	Hektar
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

### 3      Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

<b>Objektart:</b>	<b>Landwirtschaftsfläche – <u>Flurstück 443</u></b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Gemarkung Hermsdorf 01824 Rosenthal-Bielatal
<b>Kataster:</b>	Gemarkung:            Hermsdorf  Grundstücksgröße: 20.026 m <sup>2</sup>
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Ortstermin:</b>	<b>14.06.2024</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>14.06.2024</b>
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>14.06.2024</b>

**Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag = Qualitätsstichtag.**

Grundstück:      un bebaut, Landwirtschaftsfläche	
<b>Vergleichswert:</b>	rd. 19.000,00 Euro
darin bereits enthaltener Zuschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	+1.100,00 Euro
Zusätzlich: besonderer Ab-/Zuschlag	+ -0,00 Euro
<b>Besonderheiten</b>	<u>Es besteht ein Pachtvertrag über eine Teilfläche von 19.600 m<sup>2</sup>.</u>  <u>In Abt. II des Grundbuches besteht ein Bodenreformvermerk.</u>  <u>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz, hier im „Flurbereinigungsgebiet Bielatal“</u>
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 19.000,00 Euro</b>



## 4      Allgemeine Angaben

### 4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	landwirtschaftliche Grundstücke
Objektadresse:	keine postalische Anschrift vorhanden
Grundbuchangaben:	Flurstück 443 Grundbuch von Bielatal, Blatt 300, lfd. Nr. 1, Gemarkung Hermsdorf, Landwirtschafts-, Verkehrsfläche  Flurstück 71 Grundbuch von Bielatal, Blatt 300, lfd. Nr. 1, Gemarkung Reichstein, Landwirtschafts-, Verkehrsfläche
Katasterangaben:	Flurstück 443 mit 20.026 m <sup>2</sup> , im Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung wird die Fläche als überwiegend Ackerland und Grünland- Acker mit der entsprechenden Bodenschätzung geführt  Flurstück 71 mit 15.299 m <sup>2</sup> , im Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung wird die Fläche als überwiegend Grünland-Acker geführt

### 4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung:	14.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zwei Miteigentümer*</li> <li>• die Hilfskraft des Sachverständigen* und</li> <li>• der Sachverständige</li> </ul> <p>* aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die namentliche Be- nennung von Beteiligten verzichtet</p>
herangezogene Unterlagen, Er- kundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Ver- fügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 14.03.2024</li> </ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Un- terlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• planrechtl. Auskünfte der Stadt Königstein vom 15.07.2024;</li> <li>• Kopie Pachtvertrag;</li> <li>• Auskunft Altlasten vom Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 15.05.2024 und vom 22.05.2024;</li> <li>• Auskunft Baulasten vom Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 24.05.2024;</li> <li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.05.2024;</li> </ul>

<p>Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:</p> <p>Maßgaben des Auftraggebers:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auskunft Bodenrichtwert aus Grundstücksmarktbericht des GAA des Landkreises Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Stand 01.01.2024;</li> <li>• Auskünfte zur demografischen Entwicklung über <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a>, zum aktuellen Kaufgeschehen (Grundstücksmarktbericht 2024 und Marktinformationen 2023 des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge, Internetrecherchen zu Kaufpreisen über Immobilienplattformen);</li> <li>• Kartenmaterial über <a href="http://www.on-geo.de">www.on-geo.de</a></li> </ul> <p>Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.</li> </ul> <p>Durch den Auftraggeber wurde die <b>Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB</b> beauftragt. Weiterhin wurde um Ermittlung zum Flurbereinigungsverfahren und zum Eintrag im Grundbuch zum Bodenreformvermerk gebeten.</p>
---	--

## 5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

<p>Wertermittlungsstichtag:</p> <p>Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:</p>	<p>14.06.2024</p> <p>Der nächste Ort mit Angaben zum Demografietyt ist Bad Gottleuba – Berggießhübel. Der Ort wird dem Demografietyt Typ 3 zugeordnet, dieser steht für kleinere und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung. Insgesamt sind diesem Typ 501 Kommunen zugeordnet, diese befinden sich in stabilen, eher ländlichen Gemeinden mit leichter Tendenz von Schrumpfung und Alterung, einer durchschnittlichen Kaufkraft und einer unterdurchschnittlichen Armutslage. Gemeinden des Typs 3 haben im Mittel nur eine sehr geringe Einwohnerdichte und sind daher als ländliche Gemeinden zu beschreiben. Diese Gemeinden sind im gesamten Bundesgebiet verteilt mit Schwerpunkt im Nordwesten.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Bad Gottleuba-Berggießhübel</th> <th style="text-align: center;">LK Sächs. Schweiz – Osterzgeb.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)</td> <td style="text-align: center;">-3,50</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)</td> <td style="text-align: center;">-1,80</td> <td style="text-align: center;">0,30</td> </tr> <tr> <td>Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)</td> <td style="text-align: center;">-62,40</td> <td style="text-align: center;">-32,50</td> </tr> <tr> <td>Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)</td> <td style="text-align: center;">-14,10</td> <td style="text-align: center;">3,70</td> </tr> <tr> <td>Durchschnittsalter (Jahre)</td> <td style="text-align: center;">49,20</td> <td style="text-align: center;">47,90</td> </tr> <tr> <td>Beschäftigtenquote (%)</td> <td style="text-align: center;">67,50</td> <td style="text-align: center;">69,50</td> </tr> <tr> <td>Kaufkraft (Euro/Haushalt)</td> <td style="text-align: center;">k.A.</td> <td style="text-align: center;">k.A.</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht am 24.07.2024</p>		Bad Gottleuba-Berggießhübel	LK Sächs. Schweiz – Osterzgeb.	Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-3,50	0,00	Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-1,80	0,30	Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-62,40	-32,50	Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	-14,10	3,70	Durchschnittsalter (Jahre)	49,20	47,90	Beschäftigtenquote (%)	67,50	69,50	Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.
	Bad Gottleuba-Berggießhübel	LK Sächs. Schweiz – Osterzgeb.																							
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-3,50	0,00																							
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	-1,80	0,30																							
Bildungswanderung (Pers. Je 1.000 Einwohner)	-62,40	-32,50																							
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	-14,10	3,70																							
Durchschnittsalter (Jahre)	49,20	47,90																							
Beschäftigtenquote (%)	67,50	69,50																							
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.																							

## 6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	14.06.2024
--------------------	------------

### 6.1 Grundstücksmerkmale

#### 6.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:	<b>Flächen der Land- und Forstwirtschaft;</b> vgl. § 3 (1) ImmoWertV („(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.“)
--	--

#### 6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Die in Rede stehenden Bewertungsgrundstücke befinden sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und sind dort als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgelegt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich <u>nicht</u> im Bereich eines Bebauungsplanes.
Schutzbereiche/Ortssatzungen:	Laut Auskunft der Stadtverwaltung Königstein befinden sich die Bewertungsobjekte vollständig im Außenbereich ( <i>Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend § 35 BauGB zu beurteilen</i> ). Weiterhin grenzt das Flurstück 443 an den Naturschutzbereich am „Reichsteiner Bach“ und das Flurstück 71 an den Naturschutzbereich des „Rinnel“ an.
Bauordnungsrechtliche Belange:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angebotenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt.  <i>(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen. Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)</i>
Denkmalschutz:	Laut Auskunft der Stadt Königstein befinden sich die Bewertungsgrundstücke nicht im Bereich eines Bodendenkmales.

Bodenordnungsverfahren:	<p><u>Die Bewertungsgrundstücke befinden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem Bodenordnungsverfahren.</u></p> <p>Auf telefonische Nachfrage beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und hier beim Vermessungsamt, ist das Flurstück 443 von keinen Baumaßnahmen betroffen, die zu evtl. Flächenveränderungen führten könnten.</p> <p>Das Flurstück 71 befindet sich in einem Bereich, an dem Baumaßnahmen geplant sind bzw. bereits schon stattfinden. Laut Auskunft des Vermessungsamtes wird hier der an das Flurstück 71 angrenzende Wiesenweg ausgebaut. Mit dem 1. Bauabschnitt wurde bereits in 2024 begonnen, dieser befindet sich südwestlich vom Bewertungsgrundstück. Der 2. Bauabschnitt soll voraussichtlich 2025 beginnen und betrifft dann den Wiesenweg in Höhe des Bewertungsgrundstücks. Hier kann es auf Grund der Baumaßnahmen evtl. zu Mehr- oder Minderfläche am Flurstück 71 kommen.</p> <p>Weiterhin führt am Flurstück 71 die Lange Straße an der östlichen Grenze entlang. Diese soll öffentlich gewidmet werden.</p>
-------------------------	---

### 6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4,6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen:	<p>Dem Sachverständigen wurde ein Auszug aus dem Grundbuch vom 14.03.2024 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Bielatal, Blatt 300 folgende Eintragungen:</p> <p>Bodenreformvermerk, gelöscht am 04.03.1999, wegen Artikel 233 §§ 11 ff. EGBGB mitübertragen am 04.03.1999.</p> <p>(auf telefonische Nachfrage beim Grundbuchamt Pirna hat dieser Vermerk keine Relevanz mehr, eine Löschung könnte hier evtl. beantragt werden)</p> <p><u>lfd.Nr. 1:</u> Zwangsversteigerungsvermerk</p> <p>Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert.</p> <p><i>(Anmerkung: Die evtl. doch vorhandenen Lasten und Rechte gem. Abt. II des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten <u>nicht</u> berücksichtigt.</i></p> <p><b><u>Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückzustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.</u></b></p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Dem Sachverständigen liegen eine Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.05.2024 vor. Daraus geht hervor, dass für die Bewertungsgrundstücke keine Einträge im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Weder der Auftraggeber, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen mitgeteilt, ob ihnen darüber hinaus bekannte Pacht- / Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen.</p>

*(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Orts-termin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)*

#### 6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV)

**Abgabenrechtlicher Zustand:** Für die Bewertungsgrundstücke stehen laut Auskunft der Stadt Königstein keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und Abgaben aus.

#### 6.1.5 Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)

<b>Bundesland:</b>	Freistaat Sachsen
<b>Landeshauptstadt:</b>	Dresden ca. 44 km entfernt (bis Mitte Zentrum)
<b>Kreis:</b>	Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge
<b>Ort:</b>	Rosenthal-Bielatal mit ca. 1.550 Einwohnern (12/2023)
<b>überörtliche Anbindung / Entfernungen:</b>	<p><u>nächstgelegene größere Städte/Gemeinden (jeweils bis Zentrum):</u>                      Pirna ca. 19 km entfernt, Dresden ca. 44 km entfernt, Dippoldiswalde ca. 46 km entfernt, Prag ca. 122 km entfernt</p> <p><u>Bundesstraßen:</u>                      die nächste Bundesstraße ist die B 172, die Zufahrt erfolgt in ca. 8,5 km in Königstein</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u>                      BAB 17 (Dreieck Wilsdruff – Grenzübergang Tschechien) die Zufahrt erfolgt über die Auffahrt Bad Gottleuba in ca. 19,0 km Entfernung</p>
<b>Straßenart:</b>	am Flurstück 443 führt ein unbefestigter Feldweg entlang; am Flurstück 71 führen der Wiesenweg und die Lange Straße als Gemeindestraßen entlang
<b>Straßenausbau:</b>	Unbefestigt
<b>Umwelteinflüsse:</b>	geringe Geräuschemissionen
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</b>	Flurstück 71 – hier überbaut eines der beiden Nebengebäude (Abstellschuppen) das nachbarliche Flurstück 74; zwei unbefestigte Wege (Fahrspuren) führen über das Bewertungsgrundstück Flurstück 71 als Zuwegung zum nachbarlichen bebauten Grundstück Am Kohlberg 1 (Flurstück 74), hierzu konnten keine rechtlichen Vereinbarungen eruiert werden

### 6.1.6 Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	Flurstück 443 – Ackerland, Landwirtschaftsfläche Flurstück 71 – überwiegend Grünland, tlw. private Grünflächen
Topografie:	Flurstück 443 – leichte Hanglage Flurstück 71 – leichte Hanglage
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Laut Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet sich das Bewertungsgrundstück <u>nicht</u> in einem Radonvorsorgegebiet. Beim Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurde eine schriftliche Anfrage zu evtl. bestehenden Altlasten bzw. Altlastenverdacht gestellt. Laut Auskunft vom 15.05.2024 und vom 22.05.2024 sind die Bewertungsgrundstücke nicht als Altlasten- bzw. altlastenverdächtige Flächen erfasst.  Grundsätzlich kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden.  <i>(Hinweis: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nie</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)</i>
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 7 Ermittlung des Verkehrswerts

### Verkehrswert / Definition

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB)

### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die einschlägige Literatur und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren vor. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für den konkret anstehenden Bewertungsfall geeignetste (bzw. die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Allgemeine oder das Vereinfachte Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung *der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten*, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Markt Anpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. § 6 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 01824 Rosenthal-Bielatal, Gemarkung Hermsdorf, Flurstück 443 zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bielatal</i>	<i>300</i>	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Hermsdorf		<b>443</b>	<b>20.026 m²</b>

und für das Grundstück in 01824 Rosenthal-Bielatal, Gemarkung Reichstein, Flurstück 71 zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bielatal</i>	<i>300</i>	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Reichstein		<b>71</b>	<b>15.299 m²</b>

## Verfahrenswahl

Der Verkehrswert bildet sich grundsätzlich aus der Forderung des § 194 BauGB. Hierzu heißt es: *„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Der Verkehrswert wird bei einer Vielzahl von Wertermittlungen, bezogen auf landwirtschaftliche Grundstücke benötigt:

- beim Kauf oder Verkauf eines Grundstückes,
- bei der Zwangsversteigerung eines Grundstückes,
- bei erb- oder eherechtlichen Auseinandersetzungen zum „Erbringungswert“ eines Grundstückes,
- bei Beleihungen,
- beim Landentzug für öffentliche Zwecke,
- beim Landtausch,
- bei Wertermittlungen des Gesamtbetriebes nach der Zerlegungstaxe

sowie bei sonstigen Anlässen.

Bei der Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Flächen spielen die Ackerzahl bzw. die Grünlandzahl eine Rolle. Die Acker-/Grünlandzahl ist eine Relationszahl der Reinertragsfähigkeit eines bestimmten Bodenstückes im Vergleich zu den ertragsfähigsten Böden mit der Wertzahl 100. Dabei wird von Zahlen ausgegangen, die im Rahmen der Reichsbodenschätzung auf der Grundlage von Acker- und Grünland-schätzungsrahmen ermittelt wurden. Dazu werden mittels Zu- und Abschlägen weitere natürliche und ökonomische Einflüsse berücksichtigt (Verkehrslage, Grundwasser-Verhältnisse, etc.). Die Acker- und Grünlandzahlen sind in amtlichen Dokumenten der Bodenschätzung festgehalten.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird durch den Vergleich mit Werten ähnlich gehandelter Grundstücke der Wert ermittelt. Dabei sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Dazu heißt es in § 13 ImmoWertV:

*„Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gliedert nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.“*

Für die **Bewertung von Grünland** sind verschiedene Faktoren bei der Wertfindung maßgeblich.

Die Grünlandzahl, entnommen aus dem Grünlandschätzungsrahmen, resultiert aus der Bodenart, der Bodenstufe, der Klimastufe und der Wasserstufe. Die Grünlandzahl eines Grundstücks entsteht unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen durch Abzug von z.B. 2 Punkten für ungünstige örtliche Bedingungen

#### Erläuterungen zu den Merkmalen

<i>Bodenart</i>	S	=	Sand
	IS	=	lehmiger Sand
	L	=	Lehm
	T	=	Ton
	Mo	=	Moor
<i>Bodenstufen</i>	I		Stufe I - günstig, durchlässig
	II		Stufe II - zwischen I und III
	III		Stufe III - ungünstig, sauer, dicht
<i>Klimastufen</i>	a	=	> 7,9 °C mittlere Jahrestemperatur
	b	=	7,9 - 7,0 °C
	c	=	6,9 - 5,7 °C
	(d)		wird nur optional in ungünstigen Gebirgslagen gebildet
<i>Wasserstufen</i>	1	=	besonders günstig
	2	=	günstig
	3	=	mittel
	4	=	ungünstig
	5	=	besonders ungünstig

Für die **Bewertung von Ackerland** sind verschiedene Faktoren bei der Wertfindung maßgeblich.

Die Bodenzahl, entnommen aus dem Ackerschätzungsrahmen, resultiert aus der Bodenart, der Herkunft und Entstehung und der Zustandsstufe des Bodens. Die Ackerzahl eines Grundstücks entsteht unter Berücksichtigung der Grundstücksgestalt, den örtlichen Klimaverhältnissen, der Verkehrslage, etc.

#### Klassifizierungen des Ackerlandes

##### Klassifizierung nach

<i>Bodenart</i>	S	=	Sand
	SI	=	anlehmiger Sand
	IS	=	lehmiger Sand
	SL	=	stark lehmiger Sand
	sL	=	sandiger Lehm
	L	=	Lehm
	LT	=	schwerer Lehm
	T	=	Ton
	Mo	=	Moorboden

##### Klassifizierung nach

<i>Entstehungsart</i>	AI	=	Alluvium (Schwemmlandboden)
	Lö	=	Löss
	D	=	Diluvium
	V	=	Verwitterungsboden
	Vg	=	gesteinshaltiger Verwitterungsboden

Dg = gesteinhaltiger Diluvialboden  
Alg = gesteinhaltiger Alluvialboden

Klassifizierung nach  
*Zustandsstufen*

7-5 = rohes Gestein mit dünner Verwitterungsschicht  
4-3 = zunehmende Bodenbildung  
2-1 = reicher, humoser und tiefgründiger Boden

### **Vorbemerkung zur Einzelbewertung von landwirtschaftlichen Flächen**

#### Anwendung von Faktoren, die den Verkehrswert beeinflussen.

Laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses ist die Anzahl der Kaufverträge für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke von 2022 in 2023 gesunken. Dies betrifft laut Angaben Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz. Dies trifft speziell für Ackerland im Landkreis ebenfalls zu. Bei Grünland sind Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz fast gleich geblieben bis leicht gestiegen.

Es wird weiterhin auf die wertbeeinflussenden Faktoren laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zurückgegriffen, um eine Reihe von wertbeeinflussenden Faktoren beim Ackerland / Grünland zu berücksichtigen. Hier sind Anpassungen erforderlich, wenn:

1. die Flächen von der angegebenen durchschnittlichen Bodenbonität der Bewertungsbasis wesentlich nach oben oder unten abweichen;
2. die zu beurteilenden Flächen in ihren natürlichen Standortverhältnissen von den für das jeweilige Gebiet vorherrschenden Verhältnissen abweichen;
3. die Bewirtschaftungsbedingungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Hanglage, Steinigkeit, Staunässe, Überschwemmungsgefahr von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen;
4. für die zu bewertenden Flächen zusätzliche Bewirtschaftungseinschränkungen z.B. durch die Lage in Schutzgebieten o.a. Bewirtschaftungsauflagen, bestehen;
5. die infrastrukturellen Bedingungen wie z.B. Hofanschluss, Ortsnähe, Zuwegung, Be- und Entwässerung von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen;
6. die Flächen Pachtfrei veräußert werden;
7. das Gesamtlos wesentlich von den durchschnittlichen Verhältnissen der Zonen abweicht.

Es wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge eingeholt.

Laut dieser gab es vergleichbar in 2022 und 2023 in der

Gemarkung Hermsdorf für die Nutzungsart Acker bei einer Fläche von über 1 Hektar nur 1 Verkaufsfall und in der

Gemarkung Reichstein für die Nutzungsart Grünland bei einer Fläche von über 1 Hektar auch nur 1 Vergleichskauffall.

<u>Kaufjahr</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Fläche</u>	<u>Kaufpreis/m<sup>2</sup></u>	<u>Nutzung</u>
2022	Hermsdorf	20.779 m <sup>2</sup>	0,85 €/m <sup>2</sup>	Acker
2022	Reichstein	20.619 m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	Grünland

Die Anzahl (je ein Kauffall) und die Vergleichbarkeit sind als Datengrundlage für die sachverständige Ableitung des Bodenrichtwertes für Ackerflächen und Grünland in diesem Bewertungsfall nicht auskömmlich und werden ggfs. nur stützend berücksichtigt. Es werden hier zur Ermittlung des Bodenwertes geeignete, veröffentlichte Bodenrichtwerte herangezogen. Diese werden entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage, Größe, jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt, etc., abgeleitet.

**Veröffentlichter Bodenrichtwert laut Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zum 01.01.2024 für die Gemeinde Rosenthal-Bielatal und hier für die Gemarkung Hermsdorf**

Ackerland    **0,87 €/m<sup>2</sup>** bei einer Ackerzahl von **39**

Grünland    **0,81 €/m<sup>2</sup>** bei einer Grünlandzahl von **40**

Die Anpassungen des gemarkungsbezogenen Bodenrichtwertes an die Bodengüte erfolgt nach dem Modell / Beispiel im Grundstücksmarktbericht 2024.

## 7.1 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 443, Gemarkung Hermsdorf

### 7.1.1 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages.

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(1)		<p>Blick vom vorbeiführenden Weg rechter Hand auf Teilfläche des Flurstücks 443 in Richtung Süden</p>
(2)		<p>Blick über Teilfläche Flurstück 443 in Richtung Südwesten</p>

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
(3)		<p>Blick in Richtung Nordwesten entlang des vorbeiführenden Weges über Teilfläche des Flurstücks 443</p>
(4)		<p>in der Örtlichkeit nicht mehr vorhandener Weg entlang der östlichen Grenze - hier links vor der Gehölz-/Baumfläche</p>

**Allgemeine Angaben**

Flächengröße:	20.026 m <sup>2</sup>
Flurstück:	443
Nutzungsart:	Landwirtschaft
Gesamtertragsmesszahl	6.871
Tatsächliche Nutzung	Ackerland

## Grundstücksbeschreibung

Verkehrslage, Entfernung:	Vom Ortsausgang im Süden über die Rosenthaler Straße führt nach ca. 250 m linker Hand hinter dem Sportplatz ein unbefestigter Weg („Brandweg“) in Richtung Südosten. Auf dieser ca. 250 m Strecke befindet sich rechter Hand ein kleines Wäldchen. Am Ende des Wäldchens beginnt, sich nach Süden erstreckend, das Flurstück 443. Es verläuft ca. 70 m entlang dieses Weges. Insgesamt ist das Bewertungsgrundstück ca. 500 m Wegefläche entfernt vom Ortsausgang.
Topographie:	leichte Hanglage, hügelig
Gestalt und Form:	unregelmäßig, einem Trapez ähnelnd
Grenzverhältnisse:	Norden – Wald, Wegefläche, Süden – Ackerfläche, Osten – Ackerfläche, Baumstreifen dahinter Gewässer (Reichsteiner Bach), die in der Flurkarte dargestellte Wegefläche ist nicht mehr vorhanden bzw. erkennbar, Westen – Ackerfläche, der auf der Flurkarte sichtbare Weg ist in der Örtlichkeit überackert
Grundwasser:	Das Bewertungsgrundstück hat somit eine Wegeanbindung. Eine Beeinträchtigung liegt augenscheinlich nicht vor.
Natürliche Standorteinheit:	Laut Grundstücksmarktbericht für das Gebiet Rosenthal-Bielatal: Zone II – „Elbsandsteingebiet südlich der Elbe“ Lö 4-5 und V 7
Gesamtertragsmesszahl:	6.871 (laut Auskunft aus dem Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

## Rechtliche Gegebenheiten

Flurbereinigungsverfahren:	Laut Auskunft der Stadt Königstein und Darstellung in der Liegenschaftskarte befindet sich das Flurstück im Flurbereinigungsgebiet „Bielatal“. Auf telefonische Nachfrage beim Landkreis Sächs. Schweiz – Osterzgebirge – Vermessungsamt am 27.06.2024, ist das Bewertungsgrundstück Flurstück 443 nicht von etwaigen Baumaßnahmen betroffen, die in diesem Gebiet durchgeführt werden. Hier ist nicht mit Flächenabweichungen zu rechnen. Sollte sich hierzu nach Erstellung des Gutachtens abweichend eine Änderung ergeben, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.
----------------------------	--

Wirtschaftliche Wertminderung	augenscheinlich nicht erkennbar
Besonderheit:	keine
Pachtvertrag:	Das Bewertungsgrundstück ist laut zur Einsicht vorgelegtem Pachtertrag noch bis zum 31.12.2031, verpachtet. Die Pachtdauer wurde auf 20 Jahre verlängert, Pachtende ist 2031. Es wird laut Vertrag für dieses Flurstück ein Pachtentgelt in Höhe von 161,50 € p.a. gezahlt. Der Pachtvertrag umfasst eine Fläche von 19.600 m <sup>2</sup> .

### 7.1.2 Verkehrswertermittlung

Grundstücke mit der Größe, der Nutzung, der Lage und der Entfernung zum Ort, wie das Bewertungsgrundstück, werden überwiegend von landwirtschaftlich tätigen Marktteilnehmern als Zukauf zu naheliegenden Eigenflächen erworben. Dies schließt jedoch einen privaten Marktteilnehmer grundsätzlich nicht aus.

#### Wertermittlung

Ausgangsfläche:	20.026 m <sup>2</sup> mit einer durchschnittl. Ackerzahl von 35
Bodenrichtwert	0,87 €/m <sup>2</sup> bei Ackerland und Ackerzahl 39

Zuschlag/Abschlag	Anpassung an Bodenrichtwert 0,87 €/m <sup>2</sup>		Faktor
Zulage	niedrigere Ackerzahl	x	0,93
Zulage	Entfernung/Lage zum Ort	x	1,05
Zulage/Abschlag	Geländeneigung	x	1,00
Zulage/Abschlag	Grundstücksform	x	1,00
Zulage	Anbindung, hier direkte Zuwegung	x	1,05
Angepasster Bodenrichtwert		=	0,89 €/m <sup>2</sup>
		Fläche	x 20.026 m <sup>2</sup>
		Summe	= 17.823,14 €
		Summe, ger.	= <u>17.800,00 €</u>

### 7.1.3 Verkehrswert des Flurstücks 443

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert	17.800,00 €
Wert der Außenanlagen	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 17.800,00 €
Berücksichtigung sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstände *)	+ 1.100,00 €
Vergleichswert	= 18.900,00 €
	<u>rd. 19.000,00 €</u>

**\*) Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Rechte /Belastungen		1.103,02 €
• Wert des Pachtrechtes (Barwert einer Zeitrente*)	1.103,02 €	
<b>Summe</b>		<b>1.103,02 € = rd. 1.100,00 €</b>

**Berechnung des Barwerts einer Zeitrente \*)**

• jährliche Rentenrate	R = 161,50 EUR
• Laufzeit der Rente	n = 7,50 Jahre
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t = 1
• jährliche Rentenrate	R/t = 161,50 EUR
• Zahlungsweise	= vorschüssig
• Kapitalisierungszinssatz	k = 3,50 % / Jahr
• Dynamik(zins)satz	s = 0,50 % / Jahr

**Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:**

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig)

$$a_n^{(t)} = 6,829823$$

**Barwert der Zeitrente**

$$B_n = 1.103,02 \text{ EUR}$$

Der **abgabenfreie Bodenwert** des **Flurstücks 443** wurde zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 14.06.2024 insgesamt geschätzt auf

**rd. 19.000,00 €**

## 7.2 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 71, Gemarkung Reichstein

### 7.2.1 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung und des Wertermittlungsstichtages.

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(5)		<p>Blick von der Langen Straße in Richtung Südwesten über Teilfläche Flurstück 71 mit privater, darüber verlaufender Zuwegung zum nachbarlichen Flurstück 74</p>
(6)		<p>Blick über Teilfläche Flurstück 71 in Richtung Südwesten, links mit Teilfläche an Gartenland mit Obstbaumbestand und rechts des Weges Holzlager</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(7)		<p>Teilfläche als private Grünfläche (eingezäunte Wiese mit Obstbäumen)</p>
(8)		<p>Blick in Richtung Nordwesten über Grünlandfläche</p>

<b>Bild Nr.</b>	<b>Bilder</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>(9)</b>		<p>Blick in Richtung Süden über Grünlandteilfläche, rechts im Bild Zaun des Gartenbereiches</p>
<b>(10)</b>		<p>neben der Gartenfläche befindliche Garage</p>

<i>Bild Nr.</i>	<i>Bilder</i>	<i>Bemerkungen</i>
(11)		Innenansicht Garage
(12)		neben der Garage befindlicher Abstell-schuppen (überbaut das dahinter befindliche, nachbarliche Grundstück (Flurstück 74))

### Allgemeine Angaben

Flächengröße:	15.299 m <sup>2</sup>
Flurstück:	71
Nutzungsart:	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche
Gesamtertragsmesszahl	4.966
Tatsächliche Nutzung	Grünland, Wegeflächen, private Grünfläche

## Grundstücksbeschreibung

Verkehrslage, Entfernung:	Über die Reichsteiner Straße in Richtung Osten fahrend, erreicht man ab letzter Bebauung in ca. 170 m die Kreuzung Reichsteiner Straße / Lange Straße / Wisenweg. An der Ecke Lange Straße / Wisenweg beginnt sich das Bewertungsgrundstück in Richtung Süden und Westen entlang der Straßen zu erstrecken.
Topographie:	leichte nach Norden und Nordwesten abfallend
Gestalt und Form:	sehr unregelmäßig, L-förmig
Grenzverhältnisse:	Norden – Wisenweg (Verkehrsfläche) Süden – Landwirtschaftsfläche Osten – Lange Straße (Verkehrsfläche) Westen – Landwirtschaftsfläche
Grundwasser:	Eine Beeinträchtigung liegt augenscheinlich nicht vor.
Natürliche Standorteinheit:	Laut Grundstücksmarktbericht für das Gebiet Rosenthal-Bielatal: Zone II – „Elbsandsteingebiet südlich der Elbe“ Lö 4-5 und V 7
Gesamtertragsmesszahl:	4.966 (laut Auskunft aus dem Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung)

## Rechtliche Gegebenheiten

Flurbereinigungsverfahren:	Laut Auskunft der Stadt Königstein und Darstellung in der Liegenschaftskarte befindet sich das Flurstück im Flurbereinigungsgebiet „Bielatal“. Auf telefonische Nachfrage beim Landkreis Sächs. Schweiz – Osterzgebirge – Vermessungsamt am 27.06.2024, ist das Bewertungsgrundstück Flurstück 71 von Baumaßnahmen (Ausbau des angrenzenden Wisenweges) betroffen. Der 1. Bauabschnitt hat in 2024 begonnen und betrifft den Wisenweg ist westlichen Teil. In 2025 soll mit dem 2. Bauabschnitt begonnen werden, dieser betrifft den Bereich des Bewertungsgrundstücks, da hier der Wisenweg und der Kreuzungsbereich Wisenweg / Lange Straße mit einbezogen wird. Die Lange Straße soll in diesem Zuge gewidmet werden. Die Auskünfte wurden hierzu telefonisch am 27.06.2024 durch das Vermessungsamt des Landkreises Sächs. Schweiz – Osterzgebirge erteilt. <u>Hier ist evtl. nach Fertigstellung der Maßnahmen mit Flächenabweichungen am Bewertungsgrundstück zu rechnen, d.h. es können sich zukünftig Grenzen und Grundstücksflächen ändern.</u>
----------------------------	--

Wirtschaftliche Wertminderung

augenscheinlich nicht erkennbar

Besonderheit:

Laut Pachtvertrag sind 14.900 m<sup>2</sup> von insg. 15.299 m<sup>2</sup> Fläche verpachtet. D.h., es bleibt eine Restfläche von 399 m<sup>2</sup> für die Gartenfläche. In der Örtlichkeit umfasst der Gartenbereich mit Garage und Schuppen jedoch ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Die beiden unbefestigten Wegeflächen (sowohl vom Wiesenweg als auch von der Langen Straße her) als Zufahrten zum nachbarlichen Grundstück Flurstück 74 verlaufen über die verpachteten Bereiche. Hierzu sind keine schriftlichen Vereinbarungen o.ä. laut Auskunft im Ortstermin vorhanden, da das Bewertungsgrundstück zusammen mit dem nachbarlichen Grundstück Flurstück 74 bisher als eine wirtschaftliche Einheit zusammen bestand. Über das Grundstück verläuft ein Wassergraben („Rinnel“).

Pachtvertrag:

Das Bewertungsgrundstück ist laut zur Einsicht vorgelegtem Pachtvertrag noch bis zum 31.12.2031, verpachtet. Die Pachtdauer wurde auf 20 Jahre verlängert, Pachtende ist 2031. Es wird laut Vertrag ein Pachtentgelt in Höhe von 115,94 € p.a. gezahlt.

## 7.2.2 Verkehrswertermittlung

Grundstücke mit der Größe, der Nutzung, der Lage und der Entfernung zum Ort, wie das Bewertungsgrundstück werden sowohl von landwirtschaftlich tätigen Marktteilnehmern als Zukauf zu naheliegenden Eigenflächen erworben, aber auch von privaten Marktteilnehmern, die diese Flächen z.B. für die private Hobbytierhaltung (Koppel, Eigengewinnung Heu, etc.) auf Grund der Ortsnähe und der Nähe zum Wohngrundstück, erwerben.

*Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich u Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z.B. veräußert) werden können bzw. sollen.*

### 7.2.2.1 Wertermittlung des Bewertungsteilbereichs Grünlandfläche

Ausgangsfläche: 14.900 m<sup>2</sup> mit einer durchschnittl. Grünlandzahl von 35  
 Bodenrichtwert 0,81 €/m<sup>2</sup> bei Grünland und Grünlandzahl 40

Zuschlag/Abschlag	Anpassung an Bodenrichtwert 0,81 €/m <sup>2</sup>		Faktor
Zulage	niedrigere Grünlandzahl	x	0,88
Zulage	Entfernung/Lage zum Ort	x	1,20
Zulage/Abschlag	Geländeneigung	x	1,00
Zulage/Abschlag	Grundstücksform	x	1,00
Zulage	Anbindung, hier direkte Zuwegung	x	1,05
	Angepasster Bodenrichtwert	=	0,90 €/m <sup>2</sup>
	Fläche	x	14.900 m <sup>2</sup>
	Summe	=	13.410,00 €
	Summe, ger.	=	<b>13.400,00 €</b>

#### 7.2.2.1.1 Verkehrswert des Bewertungsteilbereichs Grünland

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert		13.400,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>13.400,00 €</b>
Berücksichtigung sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstände **)	+	790,00 €
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>14.190,00 €</b>
	rd.	<b>14.200,00 €</b>

#### \*) Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Rechte /Belastungen		791,85 €
• Wert des Pachtrechtes (Barwert einer Zeitrente*)	791,85 €	
<b>Summe</b>		<b>791,85 € = rd. 790,00 €</b>

**Berechnung des Barwerts einer Zeitrente \*)**

• jährliche Rentenrate	R = 115,94 EUR
• Laufzeit der Rente	n = 7,50 Jahre
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t = 1
• jährliche Rentenrate	R/t = 115,94 EUR
• Zahlungsweise	= vorschüssig
• Kapitalisierungszinssatz	k = 3,50 % / Jahr
• Dynamik(zins)satz	s = 0,50 % / Jahr

**Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:**

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

• Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig)	$a_n^{(t)} = 6,829823$
<b>Barwert der Zeitrente</b>	<b>B<sub>n</sub> = 791,85 EUR</b>

Der Wert des Bewertungsteilbereichs Grünland beträgt zum Wertermittlungstichtag = Qualitätstichtag 14.06.2024 ca.

**rd. 14.200,00 €**

### 7.2.2.2 Wertermittlung des Bewertungsteilbereichs - private Grünfläche

Bei dem im Süden gelegenen Bewertungsteilbereich handelt es sich um einen im Außenbereich befindlichen Bewertungsteilbereich, der als private Grünfläche angesehen werden kann.

Als private Grünfläche werden Flächen definiert, die weder landwirtschaftlich noch gärtnerisch genutzt werden.

Im Ortstermin wurde hier ein eingezäunter Wiesenbereich mit Obstbäumen bewachsen vorgefunden. Darauf befinden sich im weiterhin ein Garagennebengebäude und ein Abstellnebengebäude. Das Abstellnebengebäude überbaut das nachbarliche Flurstück 74. Somit ist eine landwirtschaftliche Nutzung als z.B. Grünland nicht erkennbar.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge wurden keine Bodenrichtwerte für private Grünflächen ermittelt bzw. abgeleitet.

Die Nutzung als private Grünfläche erfolgte bisher durch das nachbarliche Grundstück Flurstück 74. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die private Grünfläche in einem leicht vernachlässigten, ungenutzten Zustand.

Hier wird der Bodenrichtwert für Grünland zugrunde gelegt. Auf Grund der Lage, der Größe und der Nutzungsmöglichkeiten, wird hier der Bodenrichtwert für Grünland (hier 0,81 €/m<sup>2</sup>) herangezogen, da im Flächennutzungsplan die Fläche auch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Auf Grund der Lage (Außenbereich, kein direkter Anschluss an den öffentlichen Raum, etc.), wurde für diesen Bewertungsfall ein relativer Bodenwert von **0,85 €/m<sup>2</sup>** herangezogen.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert	=	0,85 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	399 m <sup>2</sup>
abgabefreier Bodenwert	=	339,15 €
	rd.	<b>340,00 €</b>

Der **abgabefreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 14.06.2024 insgesamt geschätzt auf

**340,00 €.**

#### 7.2.2.2.1 Verkehrswert des Bewertungsteilbereichs - private Grünfläche

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z.B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert		340,00 €
Wert der Außenanlagen *)	+	1.700,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.040,00 €
Berücksichtigung sonstiger besonderer wertbeeinflussender Umstände	+	0,00 €
Vergleichswert	=	2.040,00 €
	rd.	<b>2.000,00 €</b>

**\*) Außenanlagen**

<b>Außenanlagen</b>	<b>frei geschätzter Zeitwert</b>
Garagennebengebäude	500,00 €
Abstellschuppen	1.000,00 €
Zaun	50,00 €
Aufwuchs an Obstbäumen, nicht gepflegt	150,00 €
<b>Summe</b>	<b>1.700,00 € = rd. 1.700,00 €</b>

**7.2.3 Wert des Grundstücks – Flurstück 71**

<b>Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs</b>	<b>Wert</b>
Grünland	14.200,00 €
private Grünfläche	2.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>16.200,00 €</b>

Der Verkehrswert des Grundstücks - Flurstück 71 wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 14.06.2024 mit rd.

**16.000,00 €**

geschätzt.

## 8 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück **Flurstück 443** in 01824 Rosenthal-Bielatal, Gemarkung Hermsdorf

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Bielatal</i>	<i>300</i>	1
Gemarkung		Flurstück
<i>Hermsdorf</i>		443

zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit rd.

**19.000,00 €**  
in Worten: neunzehntausend Euro

geschätzt.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück **Flurstück 71** in 01824 Rosenthal-Bielatal, Gemarkung Reichstein

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Bielatal</i>	<i>300</i>	1
Gemarkung		Flurstück
<i>Reichstein</i>		71

zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit rd.

**16.000,00 €**  
in Worten: sechzehntausend Euro

geschätzt.

### 8.1 Gesamtaufstellung der Verkehrswerte

Flurstück	Wert
443	19.000,00 €
71	16.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>35.000,00 €</b>

Für verdeckte Mängel und unrichtige Angaben Dritter zum Grundstück wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten bezieht sich auf die Wertverhältnisse des Stichtages und der durch den Sachverständigen eingeholten Erkundigungen. Bei Änderungen dieser, ist der Verkehrswert gegebenenfalls neu zu berechnen. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Weiterverwendung, auch auszugsweise oder in Teilen, bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen (Urheberrechtsschutz).

Dresden, den 06.08.2024

---

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

## 9 Haftungsausschluss

### **Baumängel:**

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

### **Baubeschreibung:**

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eingeholten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### **Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:**

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

### **Verwendungszweck:**

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

### **Urheberrecht:**

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

### **Haftung gegenüber Dritten:**

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

## 10    Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### **BauGB:**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22. Februar 2023

### **ImmoWertV:**

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der Wertermittlung erforderlicher Daten vom 14. Juli 2021 in Kraft getreten am 01.01.2022

### **ImmoWertA 2022:**

Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauminiterkonferenz – Entwurf (Stand 22.12.2021)

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, letzte Änderung vom 04. Januar 2023

### **WertR 2006:**

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, vom 01. März 2006 hier ggfs. noch für zurückliegende Stichtage oder in Bezug auf noch gültige Beispiele aus den Anlagen 12-22 der WertR relevant

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 07. November 2022

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021, zuletzt geändert am 19.12.2022 m.W.v. 28.12.2022

**Bischoff** – „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland“, Olzog Verlag München, 2009

**Kröll/Hausmann/Rolf** – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. überarbeitete Auflage 2015

**Simon, Reinhold, Simon** – „Wertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag, 2006

**Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

**Kleiber**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020

**Fischer, Lorenz (Hrsg.)**, Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2013

**Köhne, M.** – Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer Verlag 2007, 3. Auflage

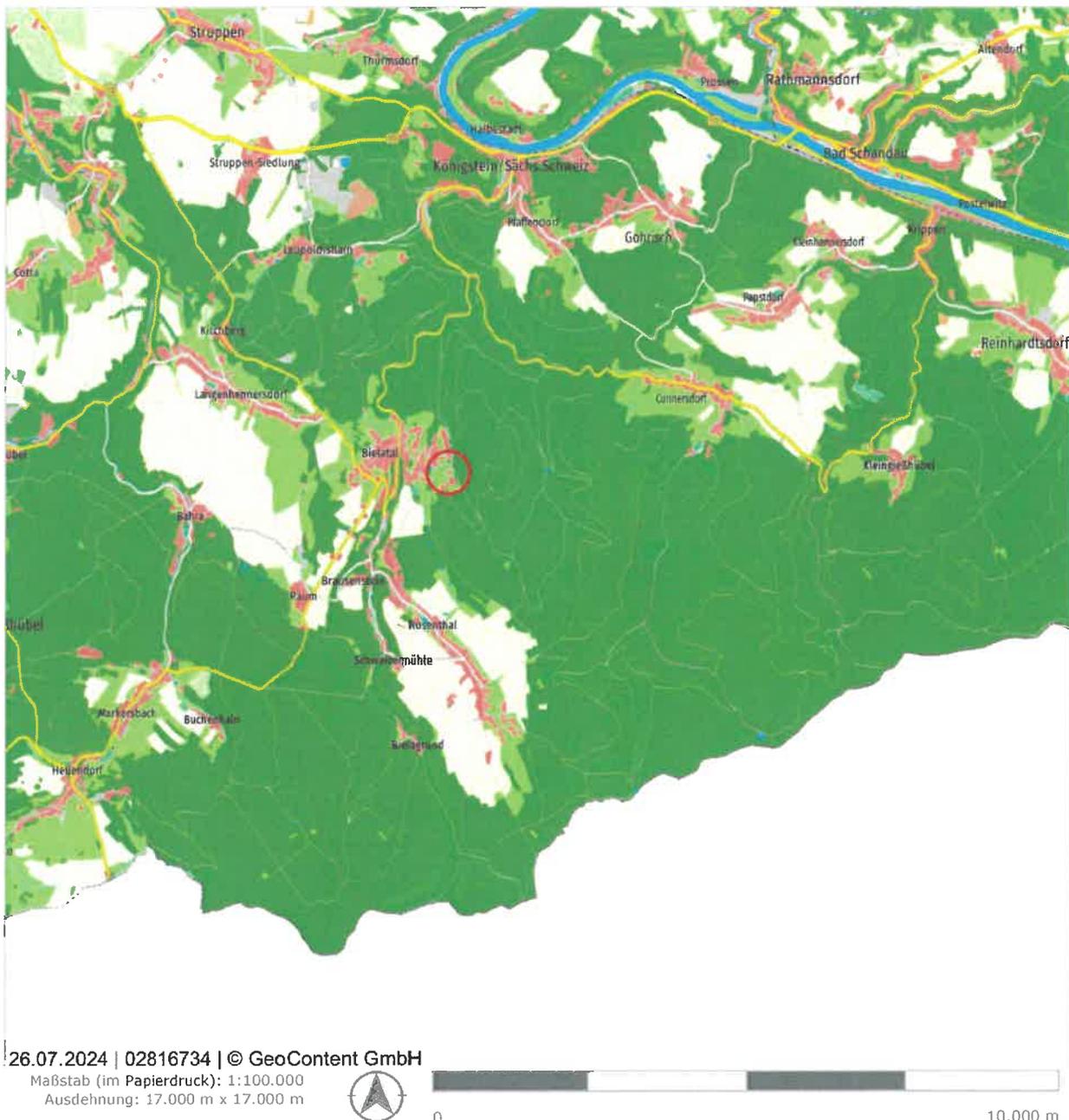
## 11    Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1]    unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 14. März 2024
- [U2]    Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und der Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Sächs. Schweiz – Osterzgebirge vom 16. Mai 2024
- [U3]    Planrechtliche Beurteilung der Stadt Königstein vom 15. Juli 2024
- [U4]    Auskünfte über Baulasten – Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 24. Mai 2024
- [U5]    Auskünfte zum Altlastenkataster des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 15. Mai 2024 und vom 22. Mai 2024
- [U6]    Auskünfte zur Radonbelastung über Homepage des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie und hier aus der Radonvorsorgegebietskarte
- [U7]    Kopie des Pachtvertrages, durch die Miteigentümer zur Einsicht vorgelegt
- (Q)    Quellenangabe Luftbild, Stadtplan, Übersichtskarte: über on-geo
- (Q)    Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) der Bertelsmann Stiftung
- (Q)    Grundstücksmarktbericht 2024 und Marktinformationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Sächs. Schweiz - Osterzgebirge 2023
- (Q)    Quellenangabe Bodenrichtwert: über Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Sächs. Schweiz – Osterzgebirge mit Stand 01.01.2024

## 12    Verzeichnis der Anlagen

Anlage 12.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 37
Anlage 12.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 38
Anlage 12.3:	Luftbild (unmaßstäblich)	Seite 39 - 40

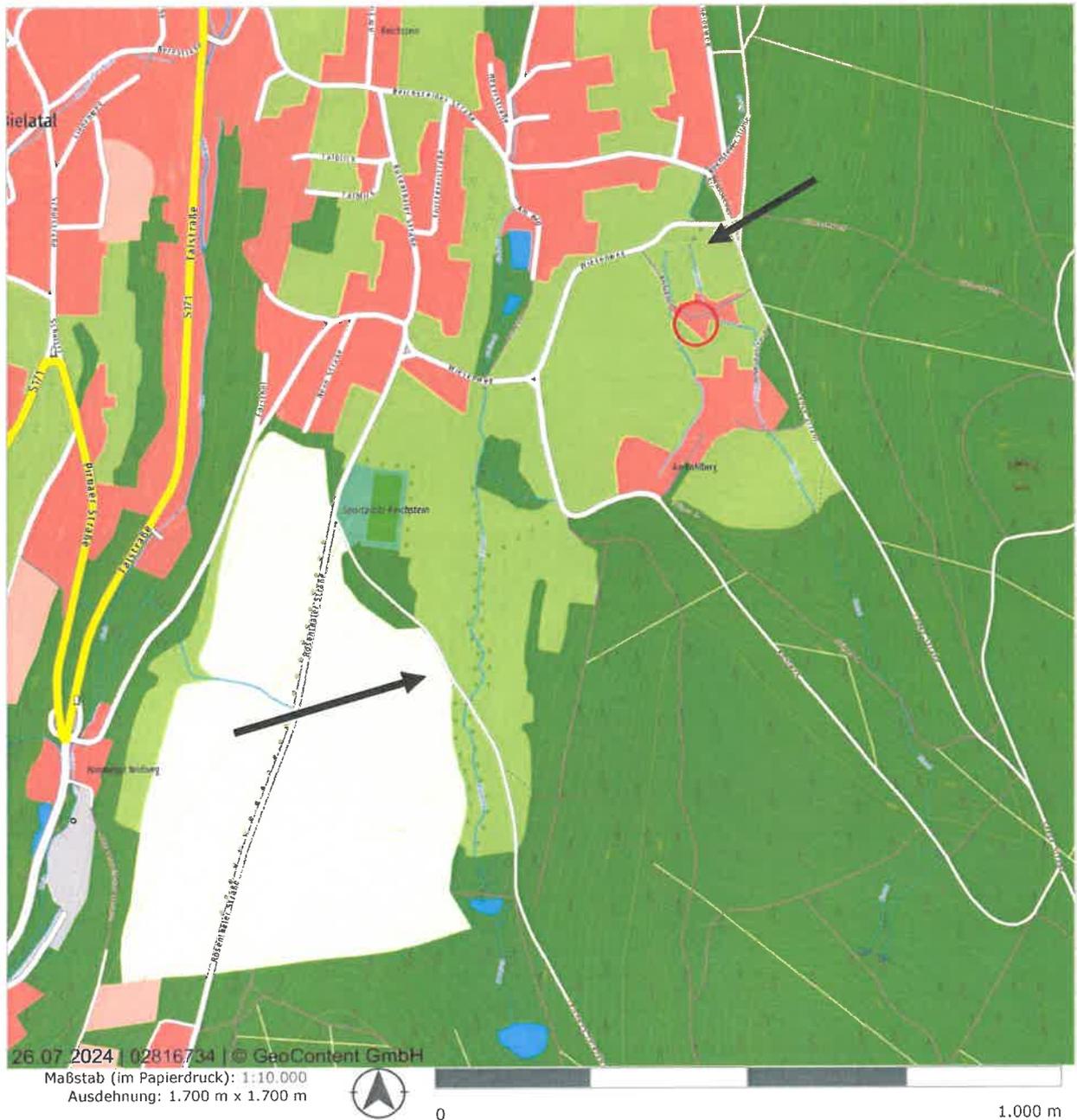
## Anlage 12.1      Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

**Datenquelle**  
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2024

## Anlage 12.2      Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

### Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024

## Anlage 12.3      Luftbild (unmaßstäblich)



### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Sachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

### Datenquelle

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: Aktuell bis 4 Jahre

## Lage Flurstück 443



**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Sachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) Stand: Aktuell bis 4 Jahre

## Lage Flurstück 71

**Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.