

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6

01069 Dresden

525 K 5/23 GUTACHTEN

Der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurstücke in der Gemarkung Kleinopitz wird zum Stichtag 05.05.2023 wie folgt geschätzt:

Flurstück	Katasterfläche in m²	Verkehrswert in €
325	19.745	21.853,00
329	27.055	27.804,00
334	2.690	3.288,00
341	3.974	5.007,00
363	5.503	6.844,00
364	14.342	17.779,00
326	7.121	6.391,00
327	3.290	2.037,00
331	7.174	8.698,00
333	5.052	6.175,00
339	4.945	6.231,00
340	4.116	5.186,00
369	10.667	11.316,00

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten incl. 7 Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Zusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 5/23
Objekt:	land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche
Grundbuchamt:	Dippoldiswalde
Grundbuch von:	Braunsdorf
Grundbuchblatt Nr.:	441
Grundbuchbeschreibung:	Gemarkung Kleinopitz; Flurstücke Nr. 325, 329, 334, 341, 363, 364, 326, 327, 331, 333, 339, 340, 369
Wertermittlungsstichtag:	05.05.2023
Pachtverhältnis:	eigegenutzt
Insolvenz- bzw. Zwangsverwaltung:	nicht gegeben
Zubehör und Inventar:	Das Feldinventar wurde nicht bewertet.
Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	eingetragen sind: <ul style="list-style-type: none">• Erdgasleitungsrechte• Steuerkabelrecht• Freileitungsrecht

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2 Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1 Lage	5
2.2 Privatrechtliche Situation	5
2.3 Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.5 Bauliche Anlagen	7
2.6 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	7
3 Verkehrswertermittlung	12
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.2 Informationen zum Bodenrichtwert	12
3.3 Vergleichspreise	13
3.3.1 Ackerland	13
3.3.2 Grünland	14
3.4 Erläuterungen zur Tabelle unter Pkt. 3.4.4	14
3.4.1 Ackerland	14
3.4.2 Grünland	14
3.4.3 Schutzgebiete	15
3.5 Verkehrswertberechnung	16
3.6 Verkehrswert	18
4 Wertminderung durch Rechte im Grundbuch	19
4.1 Leitungsrecht Abt. II lfd. Nr. 1	19
4.2 Erdgasleitungsrecht mit Steuerkabel Abt. II lfd. Nr. 2 und 3	20
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	22
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Unterlagen	22
6 Verzeichnis der Anlagen	22

1. Allgemeine Angaben**1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts: land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Braunsdorf; Blatt 441 lfd. Nr. 1-13

Flurstück	Katasterfläche
Nr.	m ²
325	19.745
329	27.055
334	2.690
341	3.974
363	5.503
364	14.342
326	7.121
327	3.290
331	7.174
333	5.052
339	4.945
340	4.116
369	10.667

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dresden
 Roßbachstraße 6
 01069 Dresden
 Auftrag vom 03.04.2023 (Datum des Auftrags Schreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 05.05.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 05.05.2023 und am 26.06.2023
 die Flurstücksgrenzen konnten in der Örtlichkeit nicht festgestellt werden

Teilnehmer am Ortstermin: der Schuldner und
 die Sachverständige

Der Teilnehmer wurde fristgerecht am 12.04.2023 zum Besichtigungstermin eingeladen.

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen: • Grundbuchauszug vom 08.02.2023

Von der Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Fotodokumentation (siehe Anlage 1)
- Übersichtskarte Bewertungsobjekte (siehe Anlage 2)
- Auszüge aus Liegenschaftskataster (siehe Anlage 3)
- Liegenschaftskatasterauszug mit Bodenschätzung
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.04.2023 (siehe Anlage 4)
- Auskünfte zu Altlasten vom 14.04.2023 (siehe Anlage 4)
- Planungsrechtliche Stellungnahme vom 25.07.2023
- Karte zu Hohlraumgebieten (siehe Anlage 5)
- Darstellung Leitungsrechte (siehe Anlage 7)
- Auskunft zu Schutzgebieten des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 16.05.2023 und vom 28.07.2023 (siehe Anlage 6)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Landkreis:	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Gemeinde/Stadt:	Wilsdruff
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pirna (ca. 40 km entfernt) Meißen (ca. 20 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Dresden-Stadtzentrum (ca. 20 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 173 (ca. 5 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A17 Anschlussstelle Dresden Gorbitz (ca. 8 km entfernt)</p>

2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.02.2023 vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Braunsdorf, Blatt 441 folgende Eintragung:</p> <p><u>Abt. II lfd. Nr. 1</u> lastend am Flurstück Nr. 325 Kleinopitz beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Energieleitungsrecht 110-kV-Freileitung) für die Enso Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Dresden nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 23.01.2009</p> <p><u>Abt. II lfd. Nr. 2</u> lastend am Flurstück Nr. 341 Kleinopitz beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht) für die VNG-Verbundnetz Gas AG in Leipzig, eingetragen am 21.10.2014</p>
---------------------------------------	--

Abt. II lfd. Nr. 3

lastend am Flurstück Nr. 341 Kleinopitz
beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Steuerkabelrecht
STK 1901) für die VNG-Verbundnetz Gas AG in Leipzig,
eingetragen am 21.10.2014

Abt. II lfd. Nr. 5

lastend am Flurstück Nr. 341 Kleinopitz
Rückauflassungsvormerkung für BVVG Bodenverwer-
tungs- und verwaltungs GmbH, Berlin, gem. Bewilligung
vom 14.08.2014 (UR-Nr. 750/2014, Notarin Annerose
Müller in Freital; eingetragen am 05.04.2016

Abt. II lfd. Nr. 6

lastend an den Flurstücken Nr. 325, 329, 334, 341, 363,
364, 326, 327, 331, 333, 339, 340, 369 Kleinopitz

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht
Dresden, AZ: 525 K 5/23); eingetragen am 08.02.2023

Anmerkung:

Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchblattes be-
ziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchblattko-
pie angefertigt wurde. Sollten danach Eintragungen in
das Grundbuch erfolgt sein, so ist das Gericht darüber
vom Grundbuchamt informiert wurden (ZVG §19 (3)). In
einem solchen Fall ist dieses Gutachten als vorläufig zu
betrachten und müsste zwingend überarbeitet werden.
Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass
Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchblattes
im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.
Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem
Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche
Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin
in Erfahrung zu bringen.
Auftragsgemäß werden Rechte in Abt. II bei der Werter-
mittlung nicht in Abzug gebracht.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender
Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung da-
von ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein
Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.

nicht eingetragene Rechte und Las-
ten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünsti-
gende) Rechte, sowie Verunreinigungen konnten nicht
festgestellt werden.
Vom Schuldner wurden keine Pachtverträge mit Dritten
übermittelt, die Flächen werden eigen genutzt.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:

Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft des
Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom
13.04.2023 keine Eintragungen (siehe Anlage 4).

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Sächsische
Schweiz-Osterzgebirge vom 14.04.2023 besteht kein Alt-
lastenverdacht für die Flurstücke (siehe Anlage 4).

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Die zu bewertenden Flurstücke sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen gem. Auskunft der Stadtverwaltung Wilsdruff vom 25.07.2023.
Geologie:	Die Flurstücke befinden sich in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen nach § 8 SächsHohlrVO (siehe Anlage 5)
Schutzgebiete:	Gem. Auskunft der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 16.05.2023 (per E-Mail) liegen die Flurstücke 325, 329, 334, 363 (zu 20%), 364 (zu 60%), 326, 327, 331, 333 und 369 in einem wertvollen Offenland Biotop (siehe Anlage 6)
Feldblock:	Die im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Nutzungsarten (siehe Pkt. 2.6) wurden mit der Feldblockkartierung 2023 auf Übereinstimmung geprüft. Die Abweichungen sind in der Tabelle unter dem Pkt. 3.5 dokumentiert.
Bodenbonität:	Die Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung sind im Pkt. 2.6 als Auszug aus dem Liegenschaftskataster dargestellt.

2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Alle Flurstücke sind der Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV21) zu zuordnen.
Beitrags- und Abgabenzustand:	Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.5 Bauliche Anlagen

Auf dem Flurstück 329 befindet sich ein in Massivbauweise Offenstall/Unterstand (ehemaliger Melkstand) mit einer Überdachung aus Asbestwellplatten und einem Trafohäuschen. Die bauliche Anlage auf einer Fläche von ca. 120 m² ist marode und muss entsorgt werden. Die Entsorgungskosten werden insgesamt auf 5.000 € geschätzt.

2.6 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster

Im folgenden Abschnitt sind die erteilten flurstücksbezogenen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster abgedruckt.

Flurstück 325 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Wilsdruff Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	19 745 m ²
Tatsächliche Nutzung:	477 m ² Wald 185 m ² Unland / Vegetationslose Fläche 19 083 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	1 035 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 51, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 476 5 389 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 1778 2 828 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 65, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 1584 2 966 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 56, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 1453 344 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 33, Grünlandzahl 30, Ertragsmesszahl 103 1 550 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 53, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 713 2 543 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 53, Grünlandzahl 51, Ertragsmesszahl 1297 2 430 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 1021 Gesamtertragsmesszahl 8425

Flurstück 326 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Wilsdruff Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	7 121 m ²
Tatsächliche Nutzung:	695 m ² Wald 104 m ² Unland / Vegetationslose Fläche 6 322 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	1 306 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 27, Ackerzahl 24, Ertragsmesszahl 313 4 349 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 33, Grünlandzahl 30, Ertragsmesszahl 1305 667 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 280 Gesamtertragsmesszahl 1898

Flurstück 327 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Wilsdruff Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	3 290 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 289 m ² Wald 168 m ² Straßenverkehr 1 833 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	1 913 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 27, Ackerzahl 24, Ertragsmesszahl 459 Gesamtertragsmesszahl 459

Flurstück 329 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Wilsdruff Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	27 055 m ²
Tatsächliche Nutzung:	27 055 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	2 890 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 34, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 867 1 596 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 27, Ackerzahl 24, Ertragsmesszahl 383 4 765 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 34, Ertragsmesszahl 1620 7 831 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 62, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 3994 7 013 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 3016 Gesamtertragsmesszahl 9880

Flurstück 331 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Wilsdruff Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	7 174 m ²
Tatsächliche Nutzung:	7 174 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	7 174 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 56, Grünlandzahl 54, Ertragsmesszahl 3874 Gesamtertragsmesszahl 3874

Flurstück 333 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Wilsdruff
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Fläche: 5 052 m²

Tatsächliche Nutzung: 5 052 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 2 109 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 60, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 1097

2 943 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 57, Grünlandzahl 55, Ertragsmesszahl 1619

Gesamtertragsmesszahl 2716

Flurstück 334 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Wilsdruff
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Fläche: 2 690 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 690 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 1 735 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 60, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 902

955 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 57, Grünlandzahl 55, Ertragsmesszahl 525

Gesamtertragsmesszahl 1427

Flurstück 339 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Wilsdruff
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Fläche: 4 945 m²

Tatsächliche Nutzung: 4 945 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 4 945 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 54, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 2423

Gesamtertragsmesszahl 2423

Flurstück 340 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Wilsdruff
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Fläche: 4 116 m²

Tatsächliche Nutzung: 4 116 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 2 256 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 1038

1 860 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 54, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 911

Gesamtertragsmesszahl 1949

Flurstück 341 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Wilsdruff Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	3 974 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 974 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	3 048 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 1402 926 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 63, Ackerzahl 57, Ertragsmesszahl 528 Gesamtertragsmesszahl 1930

Flurstück 363 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Wilsdruff Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	5 503 m ²
Tatsächliche Nutzung:	99 m ² Straßenverkehr 2 419 m ² Landwirtschaft 2 985 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	2 367 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 63, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 1231 2 783 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 63, Ackerzahl 57, Ertragsmesszahl 1586 353 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 54, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 173 Gesamtertragsmesszahl 2990

Flurstück 364 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Wilsdruff Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	14 342 m ²
Tatsächliche Nutzung:	152 m ² Straßenverkehr 14 190 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	3 440 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 54, Ackerzahl 49, Ertragsmesszahl 1686 3 167 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 56, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 1520 3 850 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 60, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 1925 3 885 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 60, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 2020 Gesamtertragsmesszahl 7151

Flurstück 369 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Wilsdruff Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	10 667 m ²
Tatsächliche Nutzung:	10 667 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	3 185 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 1370 4 557 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 1641 2 924 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 37, Ertragsmesszahl 1082 Gesamtertragsmesszahl 4093

3 Verkehrswertermittlung

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert land- und forstwirtschaftlicher Flächen wird vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei wird der Wert nach Kaufpreisen bestimmt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbaren wertbestimmenden Faktoren erzielt worden sind.

Wertbestimmende Umstände, auf Grund derer sich Unterschiede zu den Vergleichsflächen ergeben, sind durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese ebenfalls zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Die Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs von Braunsdorf Blatt 441 bleiben zunächst unberücksichtigt. Der Werteeinfluss dieses Rechts wird im Pkt. 4 behandelt.

3.2 Informationen zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat zum Stand 01.01.2022 aus Kaufpreisen einen Bodenrichtwert für Ackerland in der Gemarkung Kleinopitz von

1,71 €/m²

bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 49 ermittelt.

Der Bodenrichtwert für Grünland wird zum Stichtag 01.01.2022 in der Gemarkung Kleinopitz mit

1,10 €/m²

bei einer Grünlandzahl von 44 ausgewiesen.

Als Ackerzahl/Grünlandzahl wird der Zahlenwert bezeichnet, welcher die Qualität einer Ackerfläche/Grünlandfläche kennzeichnet. Sie wird ausgehend von der Bodenzahl durch Zu- und Abschläge ermittelt. Als Abschlagskriterien gelten dabei u.a. klimatische Bedingungen, Hangneigung, Waldschatten und Durchwurzelung sowie Entfernung zur Hofstelle.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen ohne Baumbestand beträgt zum 01.01.2022 in Kleinopitz

0,19 €/m².

Für Öd- und Unland wurde aus Kauffällen durch den zuständigen Gutachterausschuss ein Mittelwert von

0,15 €/m²

für den gesamten Landkreis ausgewiesen.

3.3 Vergleichspreise

3.3.1 Ackerland

Auf Grund der aktuellen Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen wird im Folgenden der Bodenrichtwert mit Hilfe von aktuellen Kaufpreisen überprüft.

Aus vergleichbaren Gemarkungen wurden fünf Kauffälle für Ackerland aus den Jahren 2021 und 2022 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mitgeteilt. Es wurden nur Kauffälle berücksichtigt mit Flächen über 2.000 m². Die Kaufpreise werden mit dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge empfohlenen Anpassungsfaktor von +/- 1,6 Cent je Bodenpunkt an die durchschnittliche Ackerzahl in der Gemarkung Kleinopitz (49) angepasst.

Vertragsdatum	Gemarkung	Fläche	Bodenrichtwert zum Kaufdatum	Ackerzahl	Kaufpreis €/m ²	Anpassung an Ackerzahl 49
Apr 21	Herzogswalde	84.870 m ²	1,71	49	1,40	1,40
Nov 21	Somsdorf	93.471 m ²	1,03	48	1,82	1,84
Jun 22	Herzogswalde	42.329 m ²	1,71	49	1,18	1,18
Sep 22	Birkenhain	17.715 m ²	1,77	53	1,26	1,20
Nov 22	Wilsdruff	45.090 m ²	1,79	54	1,79	1,71
				Mittelwert	1,46	

Der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für Ackerland beträgt 1,46 €/m² für Flächen mit einer Ackerzahl von 49.

3.3.2 Grünland

Bei Verkäufen von Grünland spielt die Bodenqualität (Grünlandzahl) bei der Kaufpreisfindung eine eher untergeordnete Rolle. Die Grünlandverkäufe finden nahezu ausschließlich im Rahmen von Kaufverträgen für landwirtschaftliche Flächen statt, deren Schwerpunkt das Ackerland darstellt. Die Kaufpreise werden mit dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge empfohlenen Anpassungsfaktor von +/- 1,0 Cent je Bodenpunkt an die durchschnittliche Grünlandzahl in den Gemarkung Kleinopitz (44) angepasst.

Vertragsdatum	Gemarkung	Fläche	Bodenrichtwert zum Kaufdatum	Grünlandzahl	Kaufpreis €/m ²	Anpassung an Grünlandzahl 44
Okt 21	Grumbach	6.000 m ²	1,15	51	1,67	1,60
Jun 22	Grumbach	5.391 m ²	1,00	51	1,48	1,41
Sep 22	Birkenhain	30.952 m ²	1,19	53	0,78	0,69
Okt 22	Kleinopitz	9.326 m ²	1,10	44	1,10	1,10
				Mittelwert	1,20	

Der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für Grünland beträgt 1,20 €/m².

3.4 Erläuterungen zur Tabelle unter Pkt. 3.4.4

In der Tabelle unter Pkt. 3.4.4 werden die Flurstücke nach entsprechender Nutzung aufgeschlüsselt und bewertet.

3.4.1 Ackerland

Der Bodenwert für das Ackerland wird aus den Vergleichspreisen abgeleitet. Dazu wurden die Vergleichspreise zunächst auf die durchschnittliche Ackerzahl der Gemarkung von 49 angepasst. Der einfache Mittelwert der angepassten Bodenpreise beträgt 1,46 €/m² und liegt somit unter dem Bodenrichtwert von 1,71 €/m². Da die Bodenpreise tendenziell steigen, ist die Anwendung des Vergleichspreises für die Bodenwertableitung des Bewertungsgrundstücks deshalb plausibel. Im Folgenden wird der Vergleichspreis in der Tabelle unter Punkt 3.4.4 an die Bodenqualität des zu bewertenden Flurstücks (Ackerzahl) ebenfalls mit dem, vom Gutachterausschuss angewendeten Anpassungsfaktor angepasst und der Bodenwert für die anteilige Fläche des Ackerlandes ermittelt.

Der Bodenwert für die Ackerlandflächen des Bewertungsgrundstücks wird gleich gewichtet aus dem Bodenrichtwert und den Vergleichswert (1,46 €/m² + 1,71 €/m²/2)

mit

1,59 €/m²

abgeleitet.

3.4.2 Grünland

Für Grünlandflächen wurde aus den Kauffällen der Jahre 2021/2022 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,20 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2022 mit 1,10 €/m² ausgewiesen. Der Bodenrichtwert fließt gleich gewichtet mit dem ermittelten durchschnittlichen Kaufpreis in die Wertableitung ein (1,20 €/m² + 1,10 €/m²/2).

Der Bodenwert für die Grünlandflächen in Kleinopitz mit einer Grünlandzahl 44 wird mit

1,15 €/m²

abgeleitet.

3.4.3 Schutzgebiete

Das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erteilte am 28.07.2023 eine flurstücksbezogene Auskunft zu geschützten und wertvollen Biotopen und Lebensraumtypen (siehe Anlage 6).

Bei geschützten Biotopen und Lebensraumtypen sowie flächenhaften Naturdenkmalen gibt es strenge Auflagen gegen eine Intensivierung der Landnutzung z.B. durch Einsatz von synthetischen Dünger- und Pflanzenschutzmitteln.

Sofern Grünland- bzw. Ackerlandflächen in diesen Schutzgebieten liegen, erfolgt ein Abschlag bei der Bewertung der Flächen in Höhe von 5 % vom Bodenwert.

Bei wertvollen Biotopen gibt es keine einschränkende Auflagen, in der Regel sind es Flächen, die sich aus verschiedenen Gründen für eine intensive Nutzung nicht eignen. Für diese Flächen erfolgt ein Wertabschlag in Höhe von 3% vom Bodenwert.

3.5 Verkehrswertberechnung

Flurstück	Katasterfläche m ²	Art	Feldblock	Fläche m ²	Grünland- zahl	angepasster BRW GR €/m ²	Abschlag für wertvolles Biotop	Bodenwert Grünland	Bodenwert Unland 0,15 €/m ²	Bodenwert gesamt
Kleinopitz					44	1,15				
325	19.745	A	GR	1.035	47	1,18	3,00%	1.184,66 €		21.852,74 €
		A	GR	5.389	47	1,18	3,00%	6.168,25 €		
		A	GR	2.828	47	1,18	3,00%	3.236,93 €		
		A	GR	2.966	47	1,18	3,00%	3.394,88 €		
		GR	GR	344	30	1,01	3,00%	337,02 €		
		GR	GR	1.550	46	1,17	3,00%	1.759,10 €		
		GR	GR	2.543	51	1,22	3,00%	3.009,39 €		
		GR	GR	2.430	42	1,13	3,00%	2.663,52 €		
		W	U	477				- €	71,55 €	
		U	U	183				- €	27,45 €	
329	27.055	A	GR	2.890	54	1,25	3,00%	3.504,13 €		32.804,19 €
		A	GR	1.596	54	1,25	3,00%	1.935,15 €		
		A	GR	4.765	54	1,25	3,00%	5.777,56 €		
		A	GR	7.831	54	1,25	3,00%	9.495,09 €		
		A	GR	7.013	54	1,25	3,00%	8.503,26 €		
		GR	GR	2.960	54	1,25	3,00%	3.589,00 €		
334	2.690	A	GR	1.735	55	1,26	3,00%	2.120,52 €		3.287,72 €
		GR	GR	955	55	1,26	3,00%	1.167,20 €		
341	3.974	A	GR	3.048	55	1,26		3.840,48 €		5.007,24 €
		A	GR	926	55	1,26		1.166,76 €		
363	5.503	A	GR	2.367	55	1,26	3,00%	2.892,95 €		6.844,31 €
		A	GR	2.783	55	1,26		3.506,58 €		
		A	GR	353	55	1,26		444,78 €		
364	14.342	A	GR	3.440	55	1,26		4.334,40 €		17.778,54 €
		A	GR	3.167	55	1,26		3.990,42 €		
		A	GR	3.850	55	1,26	3,00%	4.705,47 €		
		A	GR	3.885	55	1,26	3,00%	4.748,25 €		
326	7.121	A	GR	1.306	30	1,01	3,00%	1.279,49 €		6.391,15 €
		GR	GR	4.349	30	1,01	3,00%	4.260,72 €		
		GR	GR	667	42	1,13	3,00%	731,10 €		
		W	U	695					104,25 €	
U	U	104					15,60 €			
327	3.290	GR	GR	2.001	24	0,95	3,00%	1.843,92 €		2.037,27 €
		U	U	1.289					193,35 €	
331	7.174	GR	GR	7.174	54	1,25	3,00%	8.698,48 €		8.698,48 €

Flurstück	Kataster- fläche m ²	Art	Feldblock	Fläche m ²	Grünland- zahl	angepasster BRW GR €/m ²	Abschlag für wertvolles Biotop	Bodenwert Grünland	Bodenwert Unland 0,15 €/m ²	Bodenwert gesamt
333	5.052	A	GR	2.109	55	1,26	3,00%	2.577,62 €		6.174,55 €
		GR	GR	2.943	55	1,26	3,00%	3.596,93 €		
339	4.945	A	GR	4.945	55	1,26		6.230,70 €		6.230,70 €
340	4.116	A	GR	2.256	55	1,26		2.842,56 €		5.186,16 €
		A	GR	1.860	55	1,26		2.343,60 €		
369	10.667	GR	GR	3.186	43	1,14	3,00%	3.523,08 €		11.315,97 €
		GR	GR	4.557	36	1,07	3,00%	4.729,71 €		
		GR	GR	2.924	37	1,08	3,00%	3.063,18 €		
Summe	115.674			115.674				133.196,82 €	412,20 €	133.609,02 €
	davon	Grünland		112.926				133.196,82 €		
		Unland		2.748				412,20 €		
	Summe			115.674				133.609,02 €		

BRW

Bodenrichtwert

A

Ackerland

GR

Grünland

U

Unland

W

Wald

47 (blau)

Auf Grund der Abweichungen zwischen Nutzungsart und Feldblockkartierung wurde die Grünlandzahl geschätzt siehe auch Pkt. 2.3 „Feldblock...“

3.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird für die im Grundbuch von Braunsdorf, Blatt Nr. 441 eingetragenen Flurstücke 325, 329, 334, 341, 363, 364, 326, 327, 331, 333, 339, 340, 369 zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 wie folgt ermittelt:

Flurstück	Katasterfläche in m²	Verkehrswert in €
325	19.745	21.853,00
329	27.055	32.804,00 Bodenwert – 5.000,00 abzgl. Abrisskosten (siehe Pkt. 2.5) 27.804,00
334	2.690	3.288,00
341	3.974	5.007,00
363	5.503	6.844,00
364	14.342	17.779,00
326	7.121	6.391,00
327	3.290	2.037,00
331	7.174	8.698,00
333	5.052	6.175,00
339	4.945	6.231,00
340	4.116	5.186,00
369	10.667	11.316,00

4 Wertminderung durch Rechte im Grundbuch

4.1 Leitungsrecht Abt. II lfd. Nr. 1

Auf dem Flurstück Nr. 325 Kleinopitz lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Energieleitungsrecht 110-kV-Freileitung) für die Enso Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Dresden nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 23.01.2009 (siehe Anlage 7).

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 17.10.2008 beträgt die Schutzstreifenbreite für 110-kV-Freileitung 36 m auf einer Länge von ca. 70 m. Die Wertminderung wird für die Gesamtfläche des Schutzstreifens mit 2.520 m² ermittelt.

Die Wertminderung eines Grundstücks durch ein Leitungsrecht ist auf die betroffenen, in Anspruch genommene Fläche zu beziehen.

Sofern durch das Recht die Bebaubarkeit oder Nutzung des Restgrundstückes ebenfalls beeinträchtigt wird, ist dieser Werteinfluss zusätzlich zu berücksichtigen.

In der Fachliteratur (Kleiber; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; S. 3004) wird die Höhe der Wertminderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche bei Leitungsrechten auf Gewerbegrundstücken entsprechend der Beeinträchtigung wie folgt angegeben:

Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche in % des Bodenwertes

	Landwirtschaft
ohne Beeinträchtigung	5 -10
unwesentliche Beeinträchtigung	10 – 15
teilw. Eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	15 – 25
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	25 – 40
volle Beeinträchtigung	40- 70

Die Nutzung des Flurstückes ist durch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit nur unwesentlich beeinträchtigt. Bei dem Bewertungsgrundstück wird aus den o.g. Vorgaben die Wertminderung durch das Leitungsrecht auf 10 % geschätzt:

in Anspruch genommene Fläche		2.520 m ²
Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)		1,17 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche		2.948,40 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit	10%	294,84 €
		<u>rd. 300,00 €</u>

4.2 Erdgasleitungsrecht mit Steuerkabel Abt. II lfd. Nr. 2 und 3

In der Abt. II des Grundbuches von Braunsdorf Blatt 441 lastet am Flurstück Nr. 341 Kleinopitz eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht) für die VNG-Verbundnetz Gas AG in Leipzig, eingetragen am 21.10.2014, sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Steuerkabelrecht STK 1901) für die VNG-Verbundnetz Gas AG in Leipzig, eingetragen am 21.10.2014 (siehe Anlage 7).

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 31.03.2000 und 08.04.2005 beträgt die Schutzstreifenbreite für die Erdgasleitung 8 m und für das Steuerkabel 1 m. Der Schutzstreifen des Steuerkabels liegt im Schutzstreifen der Erdgasleitung. Die Wertminderung wird deshalb für die Gesamfläche des Schutzstreifens der Erdgasleitung mit 256 m² ermittelt.

Die Wertminderung eines Grundstücks durch ein Leitungsrecht ist auf die betroffenen, in Anspruch genommene Fläche zu beziehen.

Sofern durch das Recht die Bebaubarkeit oder Nutzung des Restgrundstückes ebenfalls beeinträchtigt wird, ist dieser Werteinfluss zusätzlich zu berücksichtigen.

Der Schutzstreifen verläuft entlang der Grundstücksgrenze, die Nutzung des Flurstückes ist nur unwesentlich beeinträchtigt. Das Flurstück muß bei Wartungsarbeiten auf dem Schutzstreifen nicht durchquert werden, da dieser entlang der Flurstücksgrenze zum öffentlichen Bereich verläuft. Bei dem Bewertungsgrundstück wird aus den o.g. Vorgaben die Wertminderung durch das Leitungsrecht auf 15 % (siehe Tabelle Pkt. 4.1) geschätzt:

in Anspruch genommene Fläche		256 m ²
Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)		1,26 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche		322,56 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit	15%	48,39 €
		<u>rd. 50,00 €</u>

Dipl. Agr. Ing. Romy Krämer
nach DIN EN ISO 17024 zertifizierte
Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien

Weinböhla, den 28.08.2023

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt. 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten und Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben möglich.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Unterlagen

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] RÖSSLER; LANGNER; SIMON; KLEIBER Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [4] GERARDY/MÖCKEL Praxis der Grundstücksbewertung
- [5] KLEIBER/SIMON/WEYERS Verkehrswertermittlung von Grundstücken

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Übersichtskarte Bewertungsobjekte
- Anlage 3: Auszüge aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis und dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Karte zu Hohlraumgebieten
- Anlage 6: Auskunft zu Schutzgebieten
- Anlage 7: Darstellung Leitungsrechte

Anlage 1: Fotodokumentation vom 05.05.2023 und 26.06.2023



Bild 1: Flurstück Nr. 325



Bild 2: Flurstück Nr. 333



Bild 3: Flurstücke Nr. 340 und 341



Bild 4: Flurstücke 341 und 363



Bild 5: Flurstück Nr. 329 mit baulicher Anlage



Bild 6: Flurstück Nr. 329

Anlagen 2 bis 7 hier nicht enthalten