

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6

01069 Dresden

525 K 6/23 GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurstücke in der
Gemarkung Kleinopitz

Flurstück	Katasterfläche
Nr.	m ²
103	10.820

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.05.2023 ermittelt mit rd.

10.200,00 €.
(in Worten: zehntausendzweihundert Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten incl. 7 Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Zusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 6/23
Objekt:	land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen
Grundbuchamt:	Dippoldiswalde
Grundbuch von:	Braunsdorf
Grundbuchblatt Nr.:	305
Grundbuchbeschrieb:	Gemarkung Kleinopitz; Flurstück Nr. 103
Wertermittlungstichtag:	05.05.2023
Pachtverhältnis:	eigengenutzt
Insolvenz- bzw. Zwangsverwaltung:	nicht gegeben
unbelasteter Verkehrswert:	10.200,00 €
Zubehör und Inventar:	Das Feldinventar wurde nicht bewertet.
Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	eingetragen sind: <ul style="list-style-type: none">• Erdgasleitungsrecht• Steuerkabelrecht

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	6
2.5	Bauliche Anlagen	6
2.6	Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	7
3	Verkehrswertermittlung	7
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	7
3.2	Informationen zum Bodenrichtwert	8
3.3	Vergleichspreise	9
3.3.1	Ackerland	9
3.3.2	Grünland	9
3.4	Erläuterungen zur Tabelle unter Pkt. 3.4.4	10
3.4.1	Grünland	10
3.4.2	Schutzgebiete	10
3.5	Verkehrswertberechnung	11
3.6	Verkehrswert	12
4	Wertminderung durch Rechte im Grundbuch	13
4.1	Erdgasleitungsrecht mit Steuerkabel Abt. II lfd. Nr. 1 und 2	13
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	15
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
5.2	verwendete Wertermittlungsliteratur und Unterlagen	15
6	Verzeichnis der Anlagen	15

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche

Grundbuchangaben: Grundbuch von Braunsdorf; Blatt 305 lfd. Nr. 2

Flurstück	Katasterfläche
Nr.	m ²
103	10.820

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;
 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 dem 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

Lage

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

2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Braunsdorf, Blatt 305 folgende Eintragung: <u>Abt. II lfd. Nr. 1</u> beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht) für die VNG-Verbundnetz Gas AG in Leipzig, eingetragen am 07.11.2000 <u>Abt. II lfd. Nr. 2</u> lastend am Flurstück Nr. 103 Kleinopitz beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Steuerkabelrecht STK 1901) für die VNG-Verbundnetz Gas AG in Leipzig, eingetragen am 28.03.2006 <u>Abt. II lfd. Nr. 6</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ: 525 K 6/23); eingetragen am 08.02.2023
---------------------------------------	--

Anmerkung:	Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchblattes beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchblattkopie 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 Wertermittlung nicht in Abzug gebracht.
------------	---

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, sowie Verunreinigungen konnten nicht festgestellt werden. Vom Schuldner wurden keine Pachtverträge mit Dritten übermittelt, die Flächen werden eigengenutzt.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 13.04.2023 <u>keine</u> Eintragungen (siehe Anlage 4).
Altlasten:	Gemäß Auskunft des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 14.04.2023 besteht <u>kein</u> Altlastenverdacht 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) liegt das Flurstück 103 zu 40% in einem wertvollen Offenland Biotop, es liegt in einem Natura 2000 Gebiet, Teil mit Förderung Landschaftselement (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):	Das Flurstück ist 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 befinden sich keine baulichen Anlagen.

2.6 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster

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

Flurstück 103 Gemarkung Kleinopitz (3714)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Wilsdruff Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	10 820 m ²
Tatsächliche Nutzung:	10 820 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	488 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 220 2 813 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 38, Ackerzahl 32, Ertragsmesszahl 900 2 014 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 35, Ertragsmesszahl 705 2 681 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 58, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 1340 209 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 56, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 100 840 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 47, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 344 551 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 34, Ertragsmesszahl 187 1 224 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 37, Ertragsmesszahl 453 Gesamtertragsmesszahl 4249

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 305 bleiben zunächst unberücksichtigt. Der Werteeinfluss der Rechte 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.

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 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.

3.4.2 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 Naturdenkmälern 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	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
Kleinopitz					44	1,15				
103	10.820	A	GR	488	42	1,13	3%	534,90 €		
		A	GR	2.813	42	1,13	3%	3.083,33 €		
		A	GR	2.014	42	1,13	3%	2.207,55 €		
		A	GR	2.681	42	1,13	3%	2.938,64 €		
		A	GR	209	42	1,13	3%	229,08 €		
		A	GR	840	42	1,13	3%	920,72 €		
		GR	U	551					82,65 €	
		GR	U	1.224					183,60 €	10.180,47 €
Summe	10.820			10.820				9.914,22 €	266,25 €	10.180,47 €
	davon	Grünland		9.045				9.914,22 €		
		Unland		1.775				266,25 €		
	Summe			10.820				10.180,47 €		

A Ackerland

GR Grünland

U Unland

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

3.6 Verkehrswert

Für das im Grundbuch von Braunsdorf, Blatt Nr. 305 eingetragene Flurstück Nr. 103 werden die Teilflächen nach Nutzungsart zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 wie folgt bewertet:

Bezeichnung	Fläche	Verkehrswert
Grünland	9.045 m ²	9.914,22 €
Unland	1.775 m ²	266,25 €
Bodenwert	10.820 m²	10.180,47 €

Der Verkehrswert insgesamt wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 mit rd.

10.200,00 €

In Worten: zehntausendzweihundert Euro

geschätzt.

4 Wertminderung durch Rechte im Grundbuch

4.1 Erdgasleitungsrecht mit Steuerkabel Abt. II lfd. Nr. 1 und 2

In der Abt. II des Grundbuches von Braunsdorf lastet am Flurstück Nr. 103 Blatt 305 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht) für die VNG-Verbundnetz Gas AG in Leipzig, eingetragen am 07.11.2000, sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Steuerkabelrecht STK 1901) für die VNG-Verbundnetz Gas AG in Leipzig, eingetragen am 28.03.2006 (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 Gesamtläche des Schutzstreifens der Erdgasleitung mit 402 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 Werteeinfluss 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

Der Schutzstreifen verläuft mittig durch das Flurstück, die Nutzung des Flurstückes ist teilw. eingeschränkt. Das Flurstück muss bei Wartungsarbeiten auf dem Schutzstreifen mittig durchquert werden. Bei dem Bewertungsgrundstück wird aus den o.g. Vorgaben die Wertminderung durch das Leitungsrecht auf 20 % (siehe Tabelle Pkt. 4.1) geschätzt:

in Anspruch genommene Fläche	402 m ²
Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)	1,13 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche	454,26 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit 20 %	90,85 €
	<u>rd. 90,00 €</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: Auszug 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



Bild 1: Flurstück Nr. 103



Bild 2: Flurstück Nr. 103

Anlage 2 bis 7 hier nicht enthalten