

Amtsgericht Dresden  
Roßbachstr. 6

01069 Dresden

## 525 K 7/23 GUTACHTEN

Der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurstücke in den Gemarkungen Döhlen und Zuckerode wird zum Stichtag 05.05.2023 wird folgt geschätzt:

Flurstück	Katasterfläche	Verkehrswert gerundet
Nr.	m <sup>2</sup>	€
250/6 von Döhlen	17.450	45.817,00
227/1 von Zuckerode	9.351	11.682,00
228/1 von Zuckerode	8.077	8.841,00

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten incl. 7 Anlagen.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

## Zusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 7/23
Objekt:	land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen
Grundbuchamt:	Dippoldiswalde
Grundbuch von:	Freital
Grundbuchblatt Nr.:	1401
Grundbuchbeschreibung:	Gemarkung Döhlen, Flurstück Nr. 250/6 Gemarkung Zauckerode, Flurstücke Nr. 227/1 und 228/1
Wertermittlungsstichtag:	05.05.2023
Pachtverhältnis:	eigengenutzt
Insolvenz- bzw. Zwangsverwaltung:	nicht gegeben
Zubehör und Inventar:	Das Feldinventar wurde nicht bewertet.
Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	eingetragen ist ein <ul style="list-style-type: none"><li>• Schleusenrecht</li></ul>

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
<b>2 Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>5</b>
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	7
2.6 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	7
<b>3 Verkehrswertermittlung</b>	<b>8</b>
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.2 Informationen zum Bodenrichtwert	8
3.3 Vergleichspreise	9
3.3.1 Ackerland	9
3.3.2 Grünland	10
3.4 Erläuterungen zur Tabelle unter Pkt. 3.4.4	10
3.4.1 Ackerland	10
3.4.2 Grünland	10
3.5 Verkehrswertberechnung	11
3.6 Verkehrswert	12
<b>4 Wertminderung durch Rechte im Grundbuch</b>	<b>13</b>
4.1 Leitungsrecht Abt. II lfd. Nr. 1	13
<b>5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b>	<b>15</b>
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Unterlagen	15
<b>6 Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>15</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche

Grundbuchangaben: Grundbuch von Freital; Blatt 1401 lfd. Nr. 3, 5 und 6

Flurstück	Katasterfläche
Nr.	m <sup>2</sup>
250/6	17.450
227/1	9.351
228/1	8.077

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

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

### 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 06.02.2023

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 25.04.2023 (siehe Anlage 4)
- Auskünfte zu Altlasten vom 14.04.2023 (siehe Anlage 4)
- Planungsrechtliche Stellungnahme vom 26.06.2023 (siehe Anlage 4)
- Karte zu Hohlraumgebieten (siehe Anlage 5)
- Darstellung Schleusenrecht (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:	Freital
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)

### 2.2 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 06.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Freital, Blatt 1401 folgende Eintragung: <u>Abt. II lfd. Nr. 1</u> lastend am Flurstück 250/6 von Döhlen; Grunddienstbarkeit, Schleusenrecht zugunsten des Eigentums des Volkes, Rechtsträger VEB Edelstahlwerk 08.Mai 1945, eingetragen am 10.01.1959 <u>Abt. II lfd. Nr. 5</u> lastend an dem Flurstück 228/1 von Zauckerode; Rückauffassungsvormerkung für BVVG Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH, eingetragen am 05.04.2016 <u>Abt. II lfd. Nr. 6</u> lastend an den Flurstücken 250/6 von Döhlen, und 227/1 und 228/1 von Zauckerode; Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ: 525 K 7/23); eingetragen am 06.02.2023
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 die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.

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 der Stadt Freital vom 25.04.2023 keine Eintragungen (siehe Anlage 4).

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 14.04.2023 besteht kein 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 Freital vom 26.06.2023 (siehe Anlage 4).

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) und vom 28.07.2023 befindet sich auf dem Flurstück 228/1 ein Landschaftselement, allerdings auf einer Fläche von weniger als 5% und kann wertmäßig vernachlässigt werden.

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 den zu bewertenden Flächen befinden sich keine baulichen Anlagen.

## 2.6 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster

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

### Flurstück 250/6 Gemarkung Döhlen (3721)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Freital Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Lage:	Weißiger Straße
Fläche:	17 450 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	17 450 m <sup>2</sup> Landwirtschaft
Bodenschätzung:	467 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 33, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 145  16 983 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 70, Ackerzahl 67, Ertragsmesszahl 11379  Gesamtertragsmesszahl 11524
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Dippoldiswalde Grundbuchbezirk Freital (3788) Grundbuchblatt 1401 Laufende Nummer 3

### Flurstück 227/1 Gemarkung Zauckerode (3737)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Freital Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	9 351 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	9 351 m <sup>2</sup> Landwirtschaft
Bodenschätzung:	2 376 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 68, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 1616  5 412 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 60, Grünlandzahl 60, Ertragsmesszahl 3247  531 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 50, Unbedingtes Wiesenland (W), Ertragsmesszahl 266  1 031 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (4-), Grünlandzahl 26, Hutung (Hu), Ertragsmesszahl 268  Gesamtertragsmesszahl 5397

**Flurstück 228/1 Gemarkung Zuckerode (3737)**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Freital Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Lage:	Wiederitz
Fläche:	8 077 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	37 m <sup>2</sup> Landwirtschaft 404 m <sup>2</sup> Fließgewässer 6 421 m <sup>2</sup> Landwirtschaft 1 215 m <sup>2</sup> Landwirtschaft
Klassifizierung:	Gewässer II. Ordnung
Bodenschätzung:	4 100 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LōV), Bodenzahl 58, Ackerzahl 57, Ertragsmesszahl 2337 3 977 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 60, Grünlandzahl 60, Ertragsmesszahl 2386 Gesamtertragsmesszahl 4723

**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 Belastung in der Abt. II des Grundbuchs von Freital Blatt 1401 lfd. Nr. 1 bleibt 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 den Gemarkungen Döhlen und Zuckerode von

**1,71 €/m<sup>2</sup>**

bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 49 ermittelt.

Der Bodenrichtwert für Grünland wird zum Stichtag 01.01.2022 in diesen Gemarkungen mit

**1,09 €/m<sup>2</sup>**

bei einer Grünlandzahl von 43 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 €/m<sup>2</sup>**

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 m<sup>2</sup>. 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 den Gemarkungen Döhlen und Zauckerode (49) angepasst.

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

Der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für Ackerland beträgt 1,46 €/m<sup>2</sup> 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 Gemarkungen Döhlen und Zauckerode (43) angepasst.

Vertragsdatum	Gemarkung	Fläche	Bodenrichtwert zum Kaufdatum	Grünlandzahl	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Anpassung an Grünlandzahl 43
Okt 21	Grumbach	6.000 m <sup>2</sup>	1,15	51	1,67	1,59
Jun 22	Grumbach	5.391 m <sup>2</sup>	1,00	51	1,48	1,40
Sep 22	Birkenhain	30.952 m <sup>2</sup>	1,19	53	0,78	0,68
Okt 22	Kleinopitz	9.326 m <sup>2</sup>	1,10	44	1,10	1,09
				<b>Mittelwert</b>	<b>1,19</b>	

Der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für Grünland beträgt 1,19 €/m<sup>2</sup>.

### 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 €/m<sup>2</sup> und liegt somit unter dem Bodenrichtwert von 1,71 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> + 1,71 €/m<sup>2</sup>/2)

mit

**1,59 €/m<sup>2</sup>**

abgeleitet.

#### 3.4.2 Grünland

Für Grünlandflächen wurde aus den Kauffällen der Jahre 2021/2022 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,19 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2022 mit 1,09 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Bodenrichtwert fließt gleich gewichtet mit dem ermittelten durchschnittlichen Kaufpreis in die Wertableitung ein (1,19 €/m<sup>2</sup> + 1,09 €/m<sup>2</sup>/2).

Der Bodenwert für die Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl 43 wird mit

**1,14 €/m<sup>2</sup>**

abgeleitet.

## 3.5 Verkehrswertberechnung

Flurstück	Katasterfläche m <sup>2</sup>	Art	Feldblock	Fläche m <sup>2</sup>	Ertrags- messzahl	Acker- zahl	Grünland- zahl	angepasster BRW A €/m <sup>2</sup>	angepasster BRW GR €/m <sup>2</sup>	Bodenwert Ackerland	Bodenwert Grünland	Bodenwert Unland 0,15 €/m <sup>2</sup>	Bodenwert gesamt
<b>Zauckerode</b>													
227/1	9.351	A	GR	2.376	1.616	68	60		1,31		3.112,56 €		
		GR	GR	5.412	3.247		60		1,31		7.089,72 €		
		GR	GR	531	266		50		1,21		642,51 €		
			U	200								30,00 €	
		GR	GR	832	268		26		0,97		807,04 €		<b>11.681,83 €</b>
228/1	8.077	A	GR	2.600	2.337	57	60		1,31		3.406,00 €		
			U	1.500								225,00 €	
		GR	GR	3.977	2.386		60		1,31		5.209,87 €		<b>8.840,87 €</b>
<b>Döhlen</b>													
250/6	17.450	A	A	467	145	31		1,30		608,03 €			
		A	A	16.983	11.379	67		2,66		45.208,75 €			<b>45.816,78 €</b>
<b>Summe</b>	<b>34.878</b>			<b>34.878</b>						<b>45.816,78 €</b>	<b>20.267,70 €</b>	<b>255,00 €</b>	<b>66.339,48 €</b>
	davon	Ackerland		17.450						45.816,78 €			
		Grünland		15.728						20.267,70 €			
		Unland		1.700						255,00 €			
	<b>Summe</b>			<b>34.878</b>						<b>66.339,48 €</b>			

BRW

Bodenrichtwert

A

Ackerland

GR

Grünland

U

Unland

60 (blau)

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

### 3.6 Verkehrswert

Für die im Grundbuch von Freital, Blatt Nr. 1401 eingetragenen Flurstücke 250/6 von Döhlen sowie 227/1 und 228/1 von Zauckerode wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 wie folgt ermittelt:

Flurstück Nr.	Katasterfläche m <sup>2</sup>	Verkehrswert gerundet €
250/6 von Döhlen	17.450	45.817,00
227/1 von Zauckerode	9.351	11.682,00
228/1 von Zauckerode	8.077	8.841,00

## 4 Wertminderung durch Rechte im Grundbuch

### 4.1 Leitungsrecht Abt. II lfd. Nr. 1

Eingetragen ist eine Grunddienstbarkeit lastend am Flurstück Nr. 250/6 in Döhlen; Schleusenrecht zugunsten des Eigentums des Volkes, Rechtsträger VEB Edelstahlwerk 08.Mai 1945, an einem Teil des Flst. 250/1 (alt) Flur Döhlen nach den Bestimmungen der Eintragungsbewilligung vom 14.10.1958, eingetragen am 10.01.1959 (siehe Anlage 7).

Auf Grund der Neuvermessung und Teilung des Flurstücks 250/1 wird vermutet, dass die Grunddienstbarkeit nicht auf dem zu bewertenden Flurstück 250/6 lastet, sondern auf dem Flurstück 250/8 von Döhlen.

Der Werteeinfluss durch das Recht beträgt somit

**0,00 €.**

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, dem Altlastenkataster und zum Planungsrecht
- Anlage 5: Karte zu Hohlraumgebieten
- Anlage 6: Auskunft zu Schutzgebieten
- Anlage 7: Eintragungsbewilligung Schleusenrecht

**Anlage 1: Fotodokumentation vom 05.05.2023 und 26.06.2023**



Bild 1: Flurstück Nr. 250/6 von Döhlen



Bild 2: Flurstücke Nr. 227/1 und 228/1 von Zuckerode

Anlagen 2 bis 7 hier nicht enthalten