

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6

01069 Dresden

525 K 8/23 GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstück in der
Gemarkung Wurgwitz

Flurstück	Katasterfläche
Nr.	m ²
132	9.430

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

10.900,00 €

(in Worten: zehntausendneunhundert Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten incl. 6 Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Zusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 8/23
Objekt:	land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen
Grundbuchamt:	Dippoldiswalde
Grundbuch von:	Freital
Grundbuchblatt Nr.:	4929
Grundbuchbeschreibung:	Gemarkung Wurgwitz Flurstück Nr. 132
Wertermittlungstichtag:	05.05.2023
Pachtverhältnis:	eigegenutzt
Insolvenz- bzw. Zwangsverwaltung:	nicht gegeben
unbelasteter Verkehrswert:	10.900,00 €
Zubehör und Inventar:	Das Feldinventar wurde nicht bewertet.
Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	keine

Inhaltsverzeichnis

1	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	7
3.3	Vergleichspreise	8
3.3.1	Grünland	8
3.4	Erläuterungen zur Tabelle unter Pkt. 3.4.4	8
3.4.1	Grünland	8
3.4.2	Schutzgebiete	8
3.5	Verkehrswertberechnung	9
3.6	Verkehrswert	10
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	12
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur und Unterlagen	12
5	Verzeichnis der Anlagen	12

1 1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche

Grundbuchangaben: Grundbuch von Freital; Blatt 4929 lfd. Nr. 1, Gemarkung Wurgwitz

Flurstück	Katasterfläche
Nr.	m ²
132	9.430

1.2 Angaben zum Auftraggeber

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

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 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)
- 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 4929 folgende Eintragung: <u>Abt. II lfd. Nr. 2</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ: 525 K 8/23); 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 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 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 das Flurstück (siehe Anlage 4).

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Das zu bewertende Flurstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen gem. Auskunft der Stadtverwaltung Freital vom 26.06.2023 (siehe Anlage 4)

Geologie: Das Flurstück befindet 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 zu 20% 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): Das Flurstück ist der Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV21) zu zuordnen.

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.5 Bauliche Anlagen

Auf der zu bewertenden Fläche befinden sich keine baulichen Anlagen.

2.6 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster

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

Flurstück 132 Gemarkung Wurgwitz (3736)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Freital Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	9 430 m ²
Tatsächliche Nutzung:	9 430 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	1 394 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 60, Ackerzahl 54, Ertragsmesszahl 753 1 586 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 56, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 825 6 450 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 2902 Gesamtertragsmesszahl 4480
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Dippoldiswalde Grundbuchbezirk Freital (3788) Grundbuchblatt 4929 Laufende Nummer 1

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).

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 Wurgwitz von

1,70 €/m²

bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 48 ermittelt.

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

1,08 €/m²

bei einer Grünlandzahl von 45 ausgewiesen.

3.3 Vergleichspreise

3.3.1 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 der Gemarkung Wurgwitz (45) angepasst.

Vertragsdatum	Gemarkung	Fläche	Bodenrichtwert zum Kaufdatum	Grünlandzahl	Kaufpreis €/m ²	Anpassung an Grünlandzahl 45
Okt 21	Grumbach	6.000 m ²	1,15	51	1,67	1,61
Jun 22	Grumbach	5.391 m ²	1,00	51	1,48	1,42
Sep 22	Birkenhain	30.952 m ²	1,19	53	0,78	0,70
Okt 22	Kleinopitz	9.326 m ²	1,10	44	1,10	1,11
				Mittelwert	1,21	

Der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für Grünland beträgt 1,21 €/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 1,21 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2022 mit 1,10 €/m² ausgewiesen. Der Bodenrichtwert beträgt nach Anpassung an die Grünlandzahl des Bewertungsobjektes (45) 1,11 €/m² fließt gleich gewichtet mit dem ermittelten durchschnittlichen Kaufpreis in die Wertableitung ein (1,21 €/m² + 1,11 €/m²/2).

Der Bodenwert für die Grünlandflächen in Wurgwitz mit einer Grünlandzahl 45 wird mit

1,16 €/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 einschränkenden 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	Ackerzahl	Grünlandzahl	BRW Grünland €/m ²	BRW GZ	angepasster BRW GR €/m ²	Abschlag für geschütztes Biotop	Abschlag für wertvolles Biotop	Bodenwert Grünland
Wurgwitz							1,16	45				
132	9.430	A	GR	1.394	54	45			1,16	-5%		1.536,19 €
		A	GR	1.586	52	45			1,16			1.839,76 €
		A	GR	6.450	45	45			1,16			7.482,00 €
Summe	9.430			9.430							10.857,95 €	

BRW

Bodenrichtwert

A

Ackerland

GR

Grünland

45 (blau)

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

3.6 Verkehrswert

Das im Grundbuch von Freital, Blatt Nr. 4929 eingetragene, als Grünland genutzte Flurstück Nr. 132 in der Gemarkung Wurgwitz wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 wie folgt bewertet:

Bezeichnung	Fläche	Verkehrswert
Grünland	9.430 m ²	10.857,95 €

Der Verkehrswert insgesamt wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 mit rd.

10.900,00 €

(in Worten: zehntausendneunhundert Euro)

geschätzt.

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.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 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

4.2 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

5 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 1: Fotodokumentation vom 05.05.2023



Bild 1: Flurstück Nr. 132 im Hintergrund

Anlagen 2 bis 6 hier nicht enthalten