

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6

01069 Dresden

525 K 9/23

GUTACHTEN

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

Flurstück	Katasterfläche	Verkehrswert gerundet
Nr.	m ²	€
578	8.270	8.914,00
580	10.010	10.919,00
579/4	25.112	18.455,00

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten incl. 6 Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Zusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 9/23
Objekt:	land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen
Grundbuchamt:	Dippoldiswalde
Grundbuch von:	Freital
Grundbuchblatt Nr.:	11473
Grundbuchbeschrieb:	Gemarkung Potschappel; Flurstücke Nr. 578, 580, 579/4
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:	keine Rechte

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	10
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.2	Informationen zum Bodenrichtwert	10
3.3	Vergleichspreise	11
3.3.1	Grünland	11
3.4	Erläuterungen zur Tabelle unter Pkt. 3.4.4	11
3.4.1	Grünland	11
3.4.2	Schutzgebiete	11
3.5	Verkehrswertberechnung	12
3.6	Verkehrswert	13
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	15
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	15
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur und Unterlagen	15
5	Verzeichnis der Anlagen	15

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche

Grundbuchangaben: Grundbuch von Freital; Blatt 11473 lfd. Nr. 2-4

Flurstück	Katasterfläche
Nr.	m ²
578	8.270
580	10.010
579/4	25.112

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 06.02.2023

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 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 11473 folgende Eintragung: <u>Abt. II lfd. Nr. 3</u> lastend an der Flurstücken 578 und 580 von Potschappel; Rückauffassungsvormerkung für BVVG Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH, Berlin, gem. Bewilligung vom 14.08.2014 (UR-Nr. 750/2014, Notarin Annerose Müller in Freital; eingetragen am 05.04.2016 <u>Abt. II lfd. Nr. 4</u> lastend an der Flurstücken 578, 579/4 und 580 von Potschappel; Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ: 525 K 9/23); 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).

Denkmalschutz:

Die Flurstücke liegen im Bereich eines Einzeldenkmals der Sachgesamtheit Bergbaumonumente Freital im OT Potschappel: Halde des 9. Lichtlochs des Tiefen Elbstolln (siehe auch Sachgesamtheitsliste Stadt Freital, OT Potschappel - Obj. 09303864).

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 578 zu 5 % in einem wertvollen Biotop, das Flurstück 579/4 (befindet sich in einem wertvollen Offenland Biotop und zu 50% in einem FFH – Gebiet. Das Flurstück 580 liegt nicht in einem Schutzgebiet (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 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 578 Gemarkung Potschappel (3730)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Freital Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	8 270 m ²
Tatsächliche Nutzung:	6 m ² Wald 8 264 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	1 886 m ² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 18, Ackerzahl 18, Ertragsmesszahl 339 714 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 30, Ackerzahl 28, Ertragsmesszahl 200 532 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 30, Ackerzahl 29, Ertragsmesszahl 154 5 138 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 69, Ertragsmesszahl 3545 Gesamtertragsmesszahl 4238
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Dippoldiswalde Grundbuchbezirk Freital (3788) Grundbuchblatt 11473 Laufende Nummer 2

Flurstück 580 Gemarkung Potschappel (3730)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Freital
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Fläche: 10 010 m²

Tatsächliche Nutzung: 10 010 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 5 465 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 66, Ertragsmesszahl 3607
1 961 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 1333
723 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 69, Ertragsmesszahl 499
725 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 73, Ackerzahl 73, Ertragsmesszahl 529
533 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 53, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 256
603 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 66, Grünlandzahl 66, Ertragsmesszahl 398

Gesamtertragsmesszahl 6622

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Dippoldiswalde
Grundbuchbezirk Freital (3788)
Grundbuchblatt 11473
Laufende Nummer 3

Flurstück 579/4 Gemarkung Potschappel (3730)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Freital Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	25 112 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 107 m ² Wald 162 m ² Wald 3 899 m ² Wald 199 m ² Unland / Vegetationslose Fläche 19 731 m ² Landwirtschaft 14 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	518 m ² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 18, Ackerzahl 18, Ertragsmesszahl 93 309 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 30, Ackerzahl 28, Ertragsmesszahl 87 3 195 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 30, Ackerzahl 29, Ertragsmesszahl 927 1 603 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 65, Ertragsmesszahl 1042 4 707 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 66, Ertragsmesszahl 3107 1 450 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 986 537 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 69, Ackerzahl 69, Ertragsmesszahl 371 309 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 73, Ackerzahl 73, Ertragsmesszahl 226 151 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 53, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 72 336 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 66, Grünlandzahl 62, Ertragsmesszahl 208 3 453 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 66, Grünlandzahl 66, Ertragsmesszahl 2279 3 539 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 1699 Gesamtertragsmesszahl 11097
Buchungsart:	Grundstück

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 Freital Blatt 11473 bleiben unberücksichtigt.

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 Potschappel von

1,71 €/m²

bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 49 ermittelt.

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

0,86 €/m²

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.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen ohne Baumbestand beträgt zum 01.01.2022

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 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 Potschappel (48) angepasst.

Vertragsdatum	Gemarkung	Fläche	Bodenrichtwert zum Kaufdatum	Grünlandzahl	Kaufpreis €/m ²	Anpassung an Grünlandzahl 48
Okt 21	Grumbach	6.000 m ²	1,15	51	1,67	1,64
Jun 22	Grumbach	5.391 m ²	1,00	51	1,48	1,45
Sep 22	Birkenhain	30.952 m ²	1,19	53	0,78	0,73
Okt 22	Kleinopitz	9.326 m ²	1,10	44	1,10	1,14
				Mittelwert	1,24	

Der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für Grünland beträgt 1,24 €/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 1,24 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2022 mit 0,86 €/m² bei einer Grünlandzahl von 43 ausgewiesen und beträgt bei einer Grünlandzahl von 48 rd. 0,91 €/m². Der Bodenrichtwert fließt gleich gewichtet mit dem ermittelten durchschnittlichen Kaufpreis in die Wertableitung ein (0,91 €/m² + 1,24 €/m²/2).

Der Bodenwert für die Grünlandflächen in Potschappel mit einer Grünlandzahl 48 wird mit

1,08 €/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	Katasterfläche m ²	Art	Feldblock	Fläche m ²	Ertrags- messzahl	Acker- zahl	Grünland- zahl	angepasster BRW GR €/m ²	Abschlag für geschütztes Biotop	Abschlag für wertvolles Biotop	Anpassungsfakt Schutzgebiete	Bodenwert Grünland	Bodenwert Unland 0,15 €/m ²	Bodenwert gesamt	
Potschappel									5%	0,03					
578	8.270	A	GR	1.886	339	18	48	1,08				2.036,88 €			
		A	GR	714	200	28	48	1,08				771,12 €			
		A	GR	532	154	29	48	1,08			0,03	0,97	557,32 €		
		A	GR	5.138	3.545	69	48	1,08					5.549,04 €		8.914,36 €
579/4	25.112	A	GR	518	93	18	48	1,08				559,44 €			
		A	GR	309	87	28	48	1,08					333,72 €		
		A	GR	3.195	927	29	48	1,08					3.450,60 €		
		A	GR	1.603	1.042	65	48	1,08					1.731,24 €		
		A	GR	4.707	3.107	66	48	1,08					5.083,56 €		
		A	GR	1.450	986	68	48	1,08					1.566,00 €		
		A	GR	537	371	69	48	1,08					579,96 €		
		A	GR	309	226	73	48	1,08					333,72 €		
		A	GR	151	72	48	48	1,08					163,08 €		
		GR	GR	336	208		62	1,22	5%			0,95	389,42 €		
		GR	GR	3.453	2.279		66	1,26			3%	0,97	130,52 €		
		GR	GR	3.177	1.699		48	1,08			3%	0,97	3.328,23 €		
		W	U	1.107										166,05 €	
		W	U	162										24,30 €	
W	U	3.899										584,85 €			
U	U	199									- €	29,85 €	18.454,54 €		
580	10.010	A	GR	5.465	3.607	66	48	1,08				5.902,20 €			
		A	GR	1.961	1.333	68	48	1,08				- €	2.117,88 €		
		A	GR	723	499	69	48	1,08					780,84 €		
		A	GR	725	529	73	48	1,08					783,00 €		
		A	GR	533	256	48	48	1,08				- €	575,64 €		
		GR	GR	603	398		66	1,26				- €	759,78 €		10.919,34 €
Summe	43.392			43.392							3,86 €	37.483,20 €	805,05 €	38.288,25 €	
	davon	Grünland		38.025								37.483,20 €			
		Unland		5.367								805,05 €			
	Summe			43.392								38.288,25 €			

BRW Bodenrichtwert

A Ackerland

GR Grünland

U Unland

W Wald

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

3.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die im Grundbuch von Freital, Blatt Nr. 11473 eingetragenen Flurstücke 578, 580 und 579/4 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 wie folgt ermittelt:

Flurstück	Katasterfläche	Verkehrswert gerundet
Nr.	m ²	€
578	8.270	8.914,00
580	10.010	10.919,00
579/4	25.112	18.455,00

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.

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: Flurstücke Nr. 578, 580 und 579/4

Anlagen 2 bis 6 hier nicht enthalten.