

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6

01069 Dresden

525 K 10/23 GUTACHTEN

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

Flurstück	Katasterfläche	Verkehrswert gerundet
Nr.	m ²	€
181	2.930	3.496,00
157/1	2.375	2.422,00
165	2.990	3.379,00
90/2	30.350	31.974,00
136	11.050	9.220,00
156/1	2.528	2.579,00
203	3.582	3.826,00

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten incl. 7 Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Zusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 10/23
Objekt:	land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen
Grundbuchamt:	Dippoldiswalde
Grundbuch von:	Freital
Grundbuchblatt Nr.:	13792
Grundbuchbeschreibung:	Gemarkung Weißig; Flurstücke Nr. 181, 157/1, 165, 90/2, 136, 156/1, 203
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 sind: <ul style="list-style-type: none">● Hochdrucktransportleitungsrechte● Energieleitungsrechte● Ferngasleitungsrecht● Steuerkabelrechte

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	7
2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.5 Bauliche Anlagen	8
2.6 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	9
3 Verkehrswertermittlung	12
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.2 Informationen zum Bodenrichtwert	12
3.3 Vergleichspreise	13
3.3.1 Grünland	13
3.4 Erläuterungen zur Tabelle unter Pkt. 3.4.4	13
3.4.1 Grünland	13
3.4.2 Wald	13
3.4.3 Schutzgebiete	14
3.5 Verkehrswertberechnung	15
3.6 Verkehrswert	17
4 Wertminderung durch Rechte im Grundbuch	18
4.1 Flurstück 181	18
4.2 Flurstück 157/1 und 165	20
4.3 Flurstück 156/1	20
4.4 Flurstück 136	21
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	25
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Unterlagen	25
6 Verzeichnis der Anlagen	25

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

Art des Bewertungsobjekts: land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche

Grundbuchangaben: Grundbuch von Freital; Blatt 13792 lfd. Nr. 1-7

Flurstück	Katasterfläche
Nr.	m ²
181	2.930
157/1	2.375
165	2.990
90/2	30.350
136	11.050
156/1	2.528
203	3.582

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 07.02.2023

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 26.04.2023 (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 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:	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 07.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Freital, Blatt 13792 folgende Eintragung: <u>Abt. II lfd. Nr. 1</u> lastend am Flurstück Nr. 181 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochdruckleitungsrecht) für die ENSO Erdgas GmbH, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 05.01.2006 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 15.12.2006 <u>Abt. II lfd. Nr. 2</u> lastend an den Flurstücken Nr. 157/1 und 165 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieleitungsrecht 110-kV-Freileitung) für die Enso Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Dresden vom 17.10.2008 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 13.01.2009 <u>Abt. II lfd. Nr. 3</u> lastend am Flurstück Nr. 181 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht) für die SachsenEnergie AG, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 20.04.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m.
---------------------------------------	--

§ 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung
eingetragen am 29.10.2009

Abt. II lfd. Nr. 4

lastend am Flurstück Nr. 181
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochdrucktransportleitungsrecht) für die ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 20.04.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 29.10.2009

Abt. II lfd. Nr. 5

lastend am Flurstück Nr. 181
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Steuerkabelrecht) für die SachsenEnergie AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 28.09.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 21.04.2010

Abt. II lfd. Nr. 6

lastend an dem Flurstücken Nr. 156/1
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieleitungsrecht 110-kV-Freileitung) für die Enso Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Dresden vom 17.10.2008 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 13.01.2009

Abt. II lfd. Nr. 7

lastend an dem Flurstücken Nr. 136
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieleitungsrecht 110-kV-Freileitung) für die Enso Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Dresden vom 17.10.2008 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 13.01.2009

Abt. II lfd. Nr. 8

lastend am Flurstück Nr. 136
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht) für SachsenEnergie AG, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 20.04.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung eingetragen am 29.10.2009

Abt. II lfd. Nr. 9

lastend am Flurstück Nr. 136
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochdrucktransportleitungsrecht) für die ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 20.04.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 29.10.2009

Abt. II lfd. Nr. 10

lastend am Flurstück Nr. 136

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Steuerkabelrecht) für die SachsenEnergie AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 28.09.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 21.04.2010

Abt. II lfd. Nr. 12

lastend an dem Flurstück 203

Rückauflassungsvormerkung 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

Abt. II lfd. Nr. 13

lastend an den Flurstücken 181, 157/1, 165, 90/2, 136, 156/1 und 203;

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ: 525 K 10/23); eingetragen am 07.02.2023

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 Stadtverwaltung Freital vom 26.04.2023 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 tlw. als Flächen für die Landwirtschaft und tlw. als Waldflächen 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 und vom 28.07.2023 (per E-Mail) liegen das Flurstück Nr. 90/2 zu 20% in einem geschützten Biotop und zu 10 % in einem Offenland Biotop; das Flurstück Nr. 136 liegt zu 70% in einem Waldbiotop, und das Flurstück Nr. 203 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 den zu bewertenden Flurstücken befinden sich keine baulichen Anlagen.

2.6 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster

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

Flurstück 90/2 Gemarkung Weißig (3735)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Freital Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	30 350 m ²
Tatsächliche Nutzung:	28 564 m ² Landwirtschaft 378 m ² Unland / Vegetationslose Fläche 675 m ² Straßenverkehr 167 m ² Straßenverkehr 566 m ² Unland / Vegetationslose Fläche
Bodenschätzung:	5 681 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 35, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 1875 1 233 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 47, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 481 3 552 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 1101 5 685 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 34, Ertragsmesszahl 1933 10 111 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 35, Ertragsmesszahl 3539 3 802 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 37, Ertragsmesszahl 1407 Gesamtertragsmesszahl 10336
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Dippoldiswalde Grundbuchbezirk Freital (3788) Grundbuchblatt 13792 Laufende Nummer 4

Flurstück 136 Gemarkung Weißig (3735)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Freital Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	11 050 m ²
Tatsächliche Nutzung:	3 660 m ² Landwirtschaft 7 390 m ² Wald
Bodenschätzung:	2 452 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 1128 2 553 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 51, Ertragsmesszahl 1302 Gesamtertragsmesszahl 2430
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Dippoldiswalde Grundbuchbezirk Freital (3788) Grundbuchblatt 13792 Laufende Nummer 5

Flurstück 156/1 Gemarkung Weißig (3735)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Freital
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Fläche: 2 528 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 403 m² Landwirtschaft
125 m² Straßenverkehr

Bodenschätzung: 2 528 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 1112

Gesamtertragsmesszahl 1112

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Dippoldiswalde
Grundbuchbezirk Freital (3788)
Grundbuchblatt 13792
Laufende Nummer 6

Flurstück 157/1 Gemarkung Weißig (3735)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Freital
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Fläche: 2 375 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 172 m² Landwirtschaft
203 m² Straßenverkehr

Bodenschätzung: 2 375 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 1045

Gesamtertragsmesszahl 1045

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Dippoldiswalde
Grundbuchbezirk Freital (3788)
Grundbuchblatt 13792
Laufende Nummer 2

Flurstück 165 Gemarkung Weißig (3735)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Freital
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Fläche: 2 990 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 872 m² Landwirtschaft
52 m² Unland / Vegetationslose Fläche
66 m² Straßenverkehr

Bodenschätzung: 1 816 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 799

1 174 m² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5),
Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 446

Gesamtertragsmesszahl 1245

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Dippoldiswalde
Grundbuchbezirk Freital (3788)
Grundbuchblatt 13792
Laufende Nummer 3

Flurstück 181 Gemarkung Weißig (3735)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Freital Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	2 930 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 930 m ² Straßenverkehr
Bodenschätzung:	295 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 35, Ertragsmesszahl 103 78 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 31 653 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 261 316 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 133 449 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 43, Ackerzahl 37, Ertragsmesszahl 166 421 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Alluvium über Löß (ALLö), Bodenzahl 62, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 236 243 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 112 475 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 51, Ertragsmesszahl 242 Gesamtertragsmesszahl 1284
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Dippoldiswalde Grundbuchbezirk Freital (3788) Grundbuchblatt 13792 Laufende Nummer 1

Flurstück 203 Gemarkung Weißig (3735)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Freital Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Fläche:	3 582 m ²
Tatsächliche Nutzung:	37 m ² Wald 3 545 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	1 024 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 37, Grünlandzahl 33, Ertragsmesszahl 338 2 521 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 1084 Gesamtertragsmesszahl 1422
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Dippoldiswalde Grundbuchbezirk Freital (3788) Grundbuchblatt 13792 Laufende Nummer 7

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 13792 bleiben zunächst unberücksichtigt. Der Werteinfluss dieser 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 Weißig von

1,55 €/m²

bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 38 ermittelt.

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

1,09 €/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 Weißig (43) angepasst.

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

Der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für Grünland beträgt 1,19 €/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 1,19 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2022 mit 1,09 €/m² ausgewiesen. Der Bodenrichtwert fließt gleich gewichtet mit dem ermittelten durchschnittlichen Kaufpreis in die Wertableitung ein (1,19 €/m² + 1,09 €/m²/2).

Der Bodenwert für die Grünlandflächen in Weißig mit einer Grünlandzahl 43 wird mit

1,14 €/m²

abgeleitet.

3.4.2 Wald

Für die Waldfläche des Bewertungsfalls erfolgt deshalb der Wertansatz für den Boden mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 0,19 €/m² zzgl. eines Wertanteils für den Bestand.

Im Liegenschaftskataster ist für das Flurstück 136 eine Teilfläche von 7.390 m² als Wald eingetragen.

Im Grundstücksmarktbericht zum Stand 31.12.2018 des Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge herangezogen wurde zu Waldfläche folgende Auswertung veröffentlicht:

	Bodenrichtwert	
	Wald o.B. bereinigt [€/m ²]	Wald m.B. bereinigt [€/m ²]
Mittel	0,30	0,66
Minimum	0,08	0,10
Maximum	0,69	2,30

m. B. = mit Bestand/Aufwuchs
o. B. = ohne Bestand/Aufwuchs

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge 2019

Für die Waldfläche des Flurstückes 136 erfolgt der Wertansatz für Wald mit Bestand in Höhe von

0,66 €/m².

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 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 m²	Art	Feldblock	Fläche m²	Grünland- zahl	angepasster BRW GR €/m²	Abschlag für geschütztes Biotop	Abschlag für wertvolles Biotop	Assessmentfaktor B	Bodenwert Grünland	Bodenwert Unland 0,15 €/m²	Bodenwert Wald 0,66 €/m²	Bodenwert gesamt	
Weißig														
90/2	30.350	A	GR	5.681	40	1,11			-	6.305,91 €				
		A	GR	1.233	40	1,11			-	1.368,63 €				
		A	GR	3.552	40	1,11			-	3.942,72 €				
		A	GR	5.685	40	1,11			-	6.310,35 €				
		A	GR	10.111	40	1,11			-	11.223,21 €				
		A	GR	2.302	40	1,11			-	2.555,22 €				
		U	U	378				0%		-		56,70 €		
		U	U	566				0%		-		84,90 €		
		SV	U	675				0%		-		101,25 €		
		SV	U	167					-		25,05 €		31.973,94 €	
136	11.050	GR	GR	2.452	46	1,17			-	2.868,84 €				
		GR	GR	1.208	51	1,22			-	1.473,76 €				
		W	W	7.390				0%				4.877,40 €	9.220,00 €	
156/1	2.528	A	GR	2.528	31	1,02			-	2.578,56 €		2.578,56 €		
157/1	2.375	A	GR	2.375	31	1,02			-	2.422,50 €		2.422,50 €		
165	2.990	A	GR	1.816	42	1,13			-	2.052,08 €				
		A	GR	1.174	42	1,13			-	1.326,62 €			3.378,70 €	
181	2.930	A	GR	295	48	1,19			-	351,05 €				
		A	GR	78	48	1,19			-	92,82 €				
		A	GR	653	48	1,19			-	777,07 €				
		A	GR	316	48	1,19			-	376,04 €				
		A	GR	449	48	1,19			-	534,31 €				
		A	GR	421	48	1,19			-	500,99 €				
		GR	GR	243	46	1,17			-	284,31 €				
		GR	GR	475	51	1,22			-	579,50 €			3.496,09 €	
203	3.582	GR	GR	1.024	33	1,04			3%	0,97	1.033,01 €			
		GR	GR	2.521	43	1,14			3%	0,97	2.787,72 €			
		W	U	37						-		5,55 €	3.826,28 €	
Summe	55.805			55.805					1,94	51.745,22 €	273,45 €	4.877,40 €	56.896,07 €	
davon	Grünland		46.592							51.745,22 €				
	Wald		7.390							4.877,40 €				
	Unland		1.823							273,45 €				
Summe			55.805							56.896,07 €				

BRW	Bodenrichtwert
A	Ackerland
GR	Grünland
U	Unland
W	Wald
40 (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 Freital, Blatt Nr. 13792 eingetragenen Flurstücke 181, 157/1, 165, 90/2, 136, 156/1, 203 in der Gemarkung Weißig zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 wie folgt ermittelt:

Flurstück Nr.	Katasterfläche m ²	Verkehrswert gerundet €
181	2.930	3.496,00
157/1	2.375	2.422,00
165	2.990	3.379,00
90/2	30.350	31.974,00
136	11.050	9.220,00
156/1	2.528	2.579,00
203	3.582	3.826,00

4 Wertminderung durch Rechte im Grundbuch

Siehe auch Anlage 7.

4.1 Flurstück 181

Abt. II lfd. Nr. 1

lastend am Flurstück Nr. 181

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochdruckleitungsrecht) für die ENSO Erdgas GmbH, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 05.01.2006 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 15.12.2006

Abt. II lfd. Nr. 4

lastend am Flurstück Nr. 181

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochdrucktransportleitungsrecht) für die ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 20.04.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 29.10.2009

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 05.01.2006 bzw. vom 20.04.2009 beträgt die Schutzstreifenbreite für die Erdgasleitung 4 m.

Die auf dem Flurstück 181 beanspruchte Fläche beträgt 4 m x 4 m = 16 m² für die Rechte unter Abt. II lfd. Nr. 1 und 4.

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 quert das Flurstück 181, die Nutzung als Wirtschaftsweg ist bei Wartungsarbeiten teilweise eingeschränkt, da die gesamte Breite des Weges betroffen ist. 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		16 m ²
Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)		1,19 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche		19,04 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit	20%	3,81 €
		rd. 5,00 €

Die Wertminderung durch die Rechte unter Abt. II/lfd. Nr. 1 und 4 im Grundbuch Blatt 13792 von Freital Gemarkung Weißig beträgt 5,00 €.

Abt. II lfd. Nr. 3

lastend am Flurstück Nr. 181

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht) für SachsenEnergie AG, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 20.04.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung eingetragen am 29.10.2009

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 20.04.2009 beträgt die Schutzstreifenbreite für die Erdgasleitung 4 m. Die Wertminderung wird für die Gesamtfläche des Schutzstreifens der Erdgasleitung mit

4 m x 20 m = 80 m² ermittelt.

Der Schutzstreifen quert das Flurstück 181, die Nutzung als Wirtschaftsweg ist bei Wartungsarbeiten teilweise eingeschränkt, da die gesamte Breite des Weges betroffen ist. 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		80 m ²
Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)		1,19 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche		95,20 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit	20%	19,04 €
		<u>rd. 20,00 €</u>

Die Wertminderung durch das Recht unter Abt. II/lfd. Nr. 3 im Grundbuch Blatt 13792 von Freital Gemarkung Weißig beträgt 20,00 €.

Abt. II lfd. Nr. 5

lastend am Flurstück Nr. 181

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Steuerkabelrecht) für die SachsenEnergie AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 28.09.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 21.04.2010

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 28.09.2009 beträgt die Schutzstreifenbreite für das Steuerkabel 1 m. Die Wertminderung wird deshalb für die Gesamtfläche des Schutzstreifens der Erdgasleitung mit

1 m x 10 m = 10 m² ermittelt.

Der Schutzstreifen quert das Flurstück 181, die Nutzung als Wirtschaftsweg ist bei Wartungsarbeiten teilweise eingeschränkt, da die gesamte Breite des Weges betroffen ist. 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		10 m ²
Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)		1,19 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche		11,90 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit	20%	2,38 €
		<u>rd. 2,00 €</u>

Die Wertminderung durch das Recht unter Abt. II/lfd. Nr. 5 im Grundbuch Blatt 13792 von Freital Gemarkung Weißig beträgt 2,00 €.

4.2 Flurstück 157/1 und 165

Abt. II lfd. Nr. 2

lastend an den Flurstücken Nr. 157/1 und 165

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieleitungsrecht 110-kV-Freileitung) für die Enso Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Dresden vom 17.10.2008 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 13.01.2009

Flurstück 157/1

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 17.10.2008 beträgt die Schutzstreifenbreite für das Flurstück 157/1 $30 \text{ m} \times 50 \text{ m} = 1.500 \text{ m}^2$

Die Wertminderung wird für die Gesamtfläche des Schutzstreifens der Freileitung ermittelt.

Der Schutzstreifen quert die Flurstücke wird bei Wartungsarbeiten jedoch nur unwesentlich beeinträchtigt. Bei dem Bewertungsgrundstück wird aus den o.g. Vorgaben die Wertminderung durch das Leitungsrecht auf 10 % (siehe Tabelle Pkt. 4.1) geschätzt:

in Anspruch genommene Fläche Flurstück 157/1		1.500 m ²
durchschnittlicher Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)		1,08 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche		1.620,00 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit	10%	162,00 €
		rd. <u>160,00 €</u>

Die Wertminderung durch das Recht unter Abt. II/lfd. Nr. 2 im Grundbuch Blatt 13792 von Freital Gemarkung Weißig Flurstück 157/1 beträgt 160,00 €.

Flurstück 165

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 17.10.2008 beträgt die Schutzstreifenbreite für das Flurstück 165 $14 \text{ m} \times 30 \text{ m} = 420 \text{ m}^2$

Die Wertminderung wird für die Gesamtfläche des Schutzstreifens der Freileitung ermittelt.

Der Schutzstreifen quert die Flurstücke wird bei Wartungsarbeiten jedoch nur unwesentlich beeinträchtigt. Bei dem Bewertungsgrundstück wird aus den o.g. Vorgaben die Wertminderung durch das Leitungsrecht auf 10 % (siehe Tabelle Pkt. 4.1) geschätzt:

in Anspruch genommene Fläche Flurstück 165		420 m ²
durchschnittlicher Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)		1,08 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche		453,60 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit	10%	45,36 €
		rd. <u>45,00 €</u>

Die Wertminderung durch das Recht unter Abt. II/lfd. Nr. 2 im Grundbuch Blatt 13792 von Freital Gemarkung Weißig Flurstück 165 beträgt 45,00 €.

4.3 Flurstück 156/1

Abt. II lfd. Nr. 6

lastend an dem Flurstücken Nr. 156/1

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieleitungsrecht 110-kV-Freileitung) für die Enso Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Dresden vom 17.10.2008 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 13.01.2009

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 17.10.2008 beträgt die Schutzstreifenbreite für das Flurstück 156/1 $20 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 800 \text{ m}^2$.

Die Wertminderung wird für die Gesamtfläche des Schutzstreifens der Freileitung mit 800 m^2 ermittelt.

Der Schutzstreifen quert die Flurstücke und wird bei Wartungsarbeiten jedoch nur unwesentlich beeinträchtigt. Bei dem Bewertungsgrundstück wird aus den o.g. Vorgaben die Wertminderung durch das Leitungsrecht auf 10 % (siehe Tabelle Pkt. 4.1) geschätzt:

in Anspruch genommene Fläche		800 m ²
Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)		1,02 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche		816,00 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit	10%	81,60 €
		<u>rd. 80,00 €</u>

Die Wertminderung durch das Recht unter Abt. II/lfd. Nr. 6 im Grundbuch Blatt 13792 von Freital Gemarkung Weißig beträgt 80,00 €.

4.4 Flurstück 136

Abt. II lfd. Nr. 7

lastend an dem Flurstücken Nr. 136

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieleitungsrecht 110-kV-Freileitung) für die Enso Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Dresden vom 17.10.2008 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 13.01.2009

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 17.10.2008 beträgt die Schutzstreifenbreite für das Flurstück 136 $4 \text{ m} \times 45 \text{ m} = 180 \text{ m}^2$.

Die Wertminderung wird für die Gesamtfläche des Schutzstreifens der Freileitung mit 180 m^2 ermittelt.

Der Schutzstreifen quert die Flurstücke wird bei Wartungsarbeiten jedoch nur unwesentlich beeinträchtigt. Bei dem Bewertungsgrundstück wird aus den o.g. Vorgaben die Wertminderung durch das Leitungsrecht auf 10 % (siehe Tabelle Pkt. 4.1) geschätzt:

in Anspruch genommene Fläche		180 m ²
Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)		1,20 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche		216,00 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit	10%	21,60 €
		<u>rd. 20,00 €</u>

Die Wertminderung durch das Recht unter Abt. II/lfd. Nr. 7 im Grundbuch Blatt 13792 von Freital Gemarkung Weißig beträgt 20,00 €.

Abt. II lfd. Nr. 8

lastend am Flurstück Nr. 136

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht) für SachsenEnergie AG, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 20.04.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung eingetragen am 29.10.2009

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 20.04.2009 beträgt die Schutzstreifenbreite für die Erdgasleitung 4 m. Die Wertminderung wird für die Gesamtfläche des Schutzstreifens der Erdgasleitung mit

4 m x 155 m = 620 m² ermittelt.

Der Schutzstreifen quert das Flurstück 136, die Nutzung ist bei Wartungsarbeiten teilweise eingeschränkt. 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		620 m ²
Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)		1,20 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche		744,00 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit	20%	148,80 €
		rd. <u>150,00 €</u>

Die Wertminderung durch das Recht unter Abt. II/lfd. Nr. 8 im Grundbuch Blatt 13792 von Freital Gemarkung Weißig beträgt 150,00 €.

Abt. II lfd. Nr. 9

lastend am Flurstück Nr. 136

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochdrucktransportleitungsrecht) für die ENSO Energie Sachsen Ost AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 20.04.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 29.10.2009

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 20.04.2009 beträgt die Schutzstreifenbreite 4 m. Die Wertminderung wird deshalb für die Gesamtfläche des Schutzstreifens der Erdgasleitung mit

4 m x 140 m = 560 m² ermittelt

Der Schutzstreifen quert das Flurstück 136, die Nutzung ist bei Wartungsarbeiten teilweise eingeschränkt. 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		560 m ²
Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)		1,20 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche		672,00 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit	20%	134,40 €
		rd. <u>135,00 €</u>

Die Wertminderung durch das Recht unter Abt. II/lfd. Nr. 9 im Grundbuch Blatt 13792 von Freital Gemarkung Weißig beträgt 135,00 €.

Abt. II lfd. Nr. 10

lastend am Flurstück Nr. 136

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Steuerkabelrecht) für die SachsenEnergie AG, Dresden, gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 28.09.2009 nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 21.04.2010

Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 28.09.2009 beträgt die Schutzstreifenbreite 1 m. Die Wertminderung wird deshalb für die Gesamtfläche des Schutzstreifens der Erdgasleitung mit

1 m x 140 m = 140 m² ermittelt

Der Schutzstreifen quert das Flurstück 136, die Nutzung ist bei Wartungsarbeiten teilweise eingeschränkt. 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	140 m ²
Bodenwert (siehe Pkt. 3.5)	1,20 €/m ²
unbelasteter Bodenwert der in Anspruch genommenen Fläche	168,00 €
Wertminderung durch Dienstbarkeit 20%	33,60 €
	<u>rd. 35,00 €</u>

Die Wertminderung durch das Recht unter Abt. II/lfd. Nr. 9 im Grundbuch Blatt 13792 von Freital Gemarkung Weißig beträgt 35,00 €.

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: Darstellung Leitungsrechte

Anlage 1: Fotodokumentation vom 05.05.2023



Bild 1: Flurstücke Nr. 165 und 157/1



Bild 2: Flurstück Nr. 90/2



Bild 3: Flurstück Nr. 181



Bild 4: Flurstück Nr. 203

Anlagen 2 bis 7 hier nicht enthalten.