

Amtsgericht Dresden
Roßbachstr. 6

01069 Dresden

525 K 12/23

GUTACHTEN

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

Flurstück	Katasterfläche	Verkehrswert gerundet
Nr.	m ²	€
76	2.640	3.465,00
77	15.480	18.147,00
78	1.680	2.264,00
79	4.060	5.481,00

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten incl. 5 Anlagen.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Zusammenfassung

Aktenzeichen:	525 K 12/23
Objekt:	land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen
Grundbuchamt:	Dresden
Grundbuch von:	Gompitz
Grundbuchblatt Nr.:	424
Grundbuchbeschreibung:	Gemarkung Pennrich; Flurstücke Nr. 76, 77, 78, 79
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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2 Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1 Lage	5
2.2 Privatrechtliche Situation	5
2.3 Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.5 Bauliche Anlagen	7
2.6 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	7
3 Verkehrswertermittlung	9
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.2 Informationen zum Bodenrichtwert	9
3.3 Vergleichspreise	10
3.3.1 Ackerland	10
3.3.2 Grünland	10
3.4 Erläuterungen zur Tabelle unter Pkt. 3.4.4	11
3.4.1 Ackerland	11
3.4.2 Grünland	11
3.4.3 Schutzgebiete	11
3.5 Verkehrswertberechnung	13
3.6 Verkehrswert	14
4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	16
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Unterlagen	16
5 Verzeichnis der Anlagen	16

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

Art des Bewertungsobjekts: land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche

Grundbuchangaben: Grundbuch von Gompitz; Blatt 424, lfd. Nr. 2, 3, 4 und 5

Flurstück	Katasterfläche
Nr.	m ²
76	2.640
77	15.480
78	1.680
79	4.060

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 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 Liegenschaftskataster (siehe Anlage 3)
- Liegenschaftskatasterauszug mit Bodenschätzung
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.04.2023 (siehe Anlage 4)
- Auskünfte zu Altlasten vom 02.05.2023 (siehe Anlage 4)
- Planungsrechtliche Stellungnahme vom 15.06.2023 (per E-Mail)
- Karte zu Hohlraumgebieten (siehe Anlage 5)
- Auskunft zu Schutzgebieten vom 15.06.2023 (per E-Mail)

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Grundstücksmarktbericht des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Gemeinde/Stadt:	Landeshauptstadt Dresden
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 Gompitz, Blatt 424 folgende Eintragung: <u>Abt. II lfd. Nr. 6</u> lastend an den Flurstücken 76, 77, 78 und 79 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Dresden, AZ: 525 K 12/23); eingetragen am 03.02.2023
---------------------------------------	---

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 Dresden vom 19.04.2023 keine Eintragungen (siehe Anlage 4).

Altlasten: Gemäß Auskunft der Landeshauptstadt Dresden vom 02.05.2023 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 Dresden vom 15.06.2023.

Geologie: Die Flurstücke befinden sich nicht in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen nach § 8 SächsHohlrVO (siehe Anlage 5).

Schutzgebiete: Gem. Auskunft der Stadt Dresden vom 15.06.2023 (per E-Mail) liegen die Flurstücke in folgenden Schutzgebieten:
- besonders geschütztes Biotop "Magere Frisch- und Bergwiesen" auf Teilen der Flurstücke 77 (ca. 50%) und 78 (ca. 20%)
- Offenlandbiotop
Flurstück 79 angrenzend an:
- Waldbiotop
- Wald nach § 2 SächsWaldG mit Waldabstand

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 76 Gemarkung Pennrich (3026)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Dresden Kreisfreie Stadt Dresden
Fläche:	2 640 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 640 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	1 039 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 478 1 390 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 52, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 639 211 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 54, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 95 Gesamtertragsmesszahl 1212
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Dresden Grundbuchbezirk Gompitz (3025) Grundbuchblatt 424 Laufende Nummer 2

Flurstück 77 Gemarkung Pennrich (3026)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Dresden Kreisfreie Stadt Dresden
Fläche:	15 480 m ²
Tatsächliche Nutzung:	15 480 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	1 227 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 564 4 477 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 70, Ackerzahl 62, Ertragsmesszahl 2776 2 758 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß über Verwitterung (LöV), Bodenzahl 52, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 1131 3 092 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandzahl 16, Hutung (Hu), Ertragsmesszahl 495 857 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 60, Grünlandzahl 58, Ertragsmesszahl 497 3 069 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandzahl 44, Hutung (Hu), Ertragsmesszahl 1350 Gesamtertragsmesszahl 6813
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Dresden Grundbuchbezirk Gompitz (3025) Grundbuchblatt 424 Laufende Nummer 3

Flurstück 78 Gemarkung Pennrich (3026)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Dresden Kreisfreie Stadt Dresden
Fläche:	1 680 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 680 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	686 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 70, Ackerzahl 62, Ertragsmesszahl 425 784 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 60, Grünlandzahl 58, Ertragsmesszahl 455 210 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandzahl 44, Hutung (Hu), Ertragsmesszahl 92 Gesamtertragsmesszahl 972
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Dresden Grundbuchbezirk Gompitz (3025) Grundbuchblatt 424 Laufende Nummer 4

Flurstück 79 Gemarkung Pennrich (3026)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Dresden Kreisfreie Stadt Dresden
Fläche:	4 060 m ²
Tatsächliche Nutzung:	122 m ² Wald 258 m ² Wald 3 668 m ² Landwirtschaft 12 m ² Wald
Bodenschätzung:	194 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandzahl 16, Hutung (Hu), Ertragsmesszahl 31 3 866 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 60, Grünlandzahl 58, Ertragsmesszahl 2242 Gesamtertragsmesszahl 2273
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Dresden Grundbuchbezirk Gompitz (3025) Grundbuchblatt 424 Laufende Nummer 5

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 Gompitz Blatt 424 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 der Landeshauptstadt Dresden hat zum Stand 01.01.2022 aus Kaufpreisen einen Bodenrichtwert für Ackerland in der Gemarkung Pennrich von

2,15 €/m²

bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 70 ermittelt.

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

1,00 €/m²

ohne definierte Grünlandzahl 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.

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. Der Gutachterausschuss von Dresden konnte keine geeigneten Kaufpreise zu Verfügung stellen.

Aus vergleichbaren angrenzenden Gemarkungen wurden fünf Kauffälle für Ackerland aus den Jahren 2021 und 2022 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mitgeteilt. Es wurden nur Kauffälle berücksichtigt mit Flächen über 2.000 m². Die Kaufpreise werden mit dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge empfohlenen Anpassungsfaktor von +/- 1,6 Cent je Bodenpunkt an die durchschnittliche Ackerzahl des Flurstückes 76 in der Gemarkung Pennrich (45) angepasst.

Vertragsdatum	Gemarkung	Fläche	Bodenrichtwert zum Kaufdatum	Ackerzahl	Kaufpreis €/m ²	Anpassung an Ackerzahl 45
Apr 21	Herzogswalde	84.870 m ²	1,71	49	1,40	1,34
Nov 21	Somsdorf	93.471 m ²	1,03	48	1,82	1,77
Jun 22	Herzogswalde	42.329 m ²	1,71	49	1,18	1,12
Sep 22	Birkenhain	17.715 m ²	1,77	53	1,26	1,13
Nov 22	Wilsdruff	45.090 m ²	1,79	54	1,79	1,65
				Mittelwert	1,40	

Der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für Ackerland beträgt 1,40 €/m² für Flächen mit einer Ackerzahl von 45.

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 der Gemarkung Pennrich (41) angepasst.

Vertragsdatum	Gemarkung	Fläche	Bodenrichtwert zum Kaufdatum	Grünlandzahl	Kaufpreis €/m ²	Anpassung an Grünlandzahl 41
Okt 21	Grumbach	6.000 m ²	1,15	51	1,67	1,57
Jun 22	Grumbach	5.391 m ²	1,00	51	1,48	1,38
Sep 22	Birkenhain	30.952 m ²	1,19	53	0,78	0,66
Okt 22	Kleinopitz	9.326 m ²	1,10	44	1,10	1,07
				Mittelwert	1,17	

Der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für Grünland beträgt 1,17 €/m² bei einer Grünlandzahl von 41.

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 45 angepasst. Der einfache Mittelwert der angepassten Bodenpreise beträgt 1,40 €/m². Der Bodenrichtwert wurde für eine Ackerzahl von 70 mit 2,15 €/m² ermittelt und beträgt angepasst an eine Ackerzahl von 45 rd. 1,75 €/m². 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 (1,40 €/m² + 1,75 €/m²/2)

mit

1,58 €/m²

abgeleitet.

3.4.2 Grünland

Für Grünlandflächen wurde aus den Kauffällen angrenzender Gemarkungen der Jahre 2021/2022 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1,41 €/m² ermittelt. Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2022 mit 1,00 €/m² (ohne definierte Grünlandzahl) ausgewiesen. Der Bodenrichtwert fließt gleich gewichtet mit dem angepassten Kaufpreis in die Wertableitung ein (1,41 €/m² + 1,00 €/m²/2).

Der Bodenwert für die Grünlandflächen in Pennrich mit einer Grünlandzahl 41 wird mit

1,20 €/m²

abgeleitet.

3.4.3 Schutzgebiete

Die Stadtverwaltung Dresden erteilte am 15.06.2023 eine flurstücksbezogene Auskunft zu Schutzgebieten.

Bei geschützten Biotopen und Lebensraumtypen sowie flächenhaften Naturdenkmalen 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 (Offenlandbiotop) 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	Ertrags- messzahl	Acker- zahl	Grünland- zahl	angepasster BRW A €/m ²	angepasster BRW GR €/m ²	Abschlag für wertvolles Biotop	Bodenwert Ackerland	Bodenwert Grünland	Bodenwert gesamt
Pennrich							41						
76	2.640	A	A	500		45		1,58			790,00 €		
		A	GR	2.140		46	46		1,25			2.675,00 €	3.465,00 €
77	15.480	A	GR	1.227	564	49	46		1,25	-3%		1.487,74 €	
		A	GR	4.477	2.776	62	46		1,25	-3%		5.428,36 €	
		A	GR	2.758	1.131	41	46		1,25	-3%		3.344,08 €	
		GR	GR	3.092	495		16		0,95			2.937,40 €	
		GR	GR	857	497		58		1,37			1.174,09 €	
		GR	GR	3.069	1.350		44		1,23			3.774,87 €	18.146,54 €
78	1.680	A	GR	686	425	62	58		1,37			939,82 €	
		GR	GR	784	455		58		1,37			1.074,08 €	
		GR	GR	210	92		44		1,23	-3%		250,55 €	2.264,45 €
79	4.060	GR	GR	194	31		16		0,95			184,30 €	
		GR	GR	3.866	2.242		58		1,37			5.296,42 €	5.480,72 €
Summe	23.860			23.860							790,00 €	28.566,71 €	29.356,71 €
	davon	Ackerland		500							790,00 €		
		Grünland		23.360							28.566,71 €		
	Summe			23.860							29.356,71 €		

A Ackerland

GR Grünland

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 Gompitz Blatt Nr. 424 eingetragenen Flurstücke 76, 77, 78 und 79 in der Gemarkung Pennrich wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2023 wie folgt ermittelt:

Flurstück	Katasterfläche	Verkehrswert gerundet
Nr.	m ²	€
76	2.640	3.465,00
77	15.480	18.147,00
78	1.680	2.264,00
79	4.060	5.481,00

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 und dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Karte zu Hohlraumgebieten

Anlage 1: Fotodokumentation vom 05.05.2023



Bild 1: Teile von Flurstück 76,77,78

Anlage 2 bis 5 hier nicht enthalten.