



Amtsgericht Dresden
Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über die Parkplatzfläche Flst. 342/6 der Gemarkung Großbraschütz
sowie über die Landwirtschaftsflächen Flst. 216 c, 174/32 und 149/9
der Gemarkung Großbraschütz

in 01558 Großenhain



Der Marktwert des Grundstücks, beschrieben im Grundbuch
des Amtsgerichtes Riesa von Großenhain, Blatt 7108 unter BVNr. 1
wurde zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag 05.09.2023
in der Summe aller Flurstücke ermittelt mit rd. **58.000,00 €**.

Aktenzeichen: AG Dresden, 511 K 50/23
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 02. November 2023

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/73 0387
Funk +49 (0) 173/883 1776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/7542 15
Fax +49 (0) 3521/7542 16

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Zusammenfassung wichtiger Objektdaten	
Grundbuch- und Katasterangaben:	<p>Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Großenhain Blatt 7108, BVNr. 1</p> <p>Gemarkung Großbraschütz, Flst. 216 c (9.902 m²) (Landwirtschaftsfläche) Gemarkung Großbraschütz, Flst. 149/9 (9.022 m²) (Landwirtschaftsfläche) Gemarkung Großbraschütz, Flst. 174/35 (4.260 m²) (Landwirtschaftsfläche) Gemarkung Großbraschütz, Flst. 342/6 (3.564 m²) (Parkplatzfläche)</p>
Postanschrift:	-
Lage:	Stadt Großenhain, Stadtteil Großbraschütz
Objektart:	<p>Parkplatzfläche eines ehem. Berufsschulzentrums</p> <p>Landwirtschaftsflächen (Ackerland) ohne gemeinsamen räumlichen Bezug</p>
Nutzung bzw. Pachtverhältnisse zum Wertermittlungstichtag:	<p>Parkplatzfläche unverpachtet</p> <p>bestehender Pachtvertrag für die Landwirtschaftsflächen vom 22.02.2023 (Pachtverhältnis vom 01.01.2023 – 31.12.2035; jährliche Verlängerung; 6 Monate Kündigungsfrist; 561 €/Jahr für alle 3 Flächen; Möglichkeit der Pachtpreisanpassung seitens beider Vertragsparteien frühestens 3 Jahre nach Pachtbeginn sowie im Anschluss im 3 Jahrestonus)</p>
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (Grundbuch von Großenhain, Blatt 7108, Auszug vom 10.03.2023)	<p><u>Abt. II/5:</u> beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht); eingetragen am 26.07.2006</p> <p>(Werteinfluss der Dienstbarkeit: rd. 240,00 €, vgl. Abschnitt 4)</p> <p><u>Abt. II/9:</u> Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 22.03.2023</p>
Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:	keine

<p>Sonstige Informationen zur Parkplatzfläche: (Flst. 342/6 der Gemarkung Großraschütz)</p>	<p>Parkplatzfläche umfassend befestigt (Asphalt/Schotter)</p> <p>Lage im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB aufgrund Klarstellungssetzung für Großraschütz vom 15.05.2000</p> <p>unmittelbar angrenzendes größeres Überschwemmungsgebiet HQ 100 mit Hochwasserschutzdamm; kleine Teilflächen des Flurstücks im Überschwemmungsgebiet gelegen</p> <p>unmittelbar angrenzende LSG- und FFH-Gebiete</p> <p>lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Großenhain vom 23.10.2023 kein gemeindliches Einvernehmen im Bezug auf Hochbaumaßnahmen zu erwarten</p> <p>Grundstück in die Positivliste des Freistaates Sachsen nach § 99a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Fläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz aufgenommen (Vorkaufsrecht)</p> <p>lt. Geoportal des LK Meißen zu vermutender Überbau auf ca. 10 m² an der östlichen Grundstücksgrenze mit einem Baukörper der Hochwasserschutzanlage; Überbauproblematik nur über Einmessung vor Ort feststellbar</p> <p>Unklarheiten im Grenzverlauf zur Kleinraschützer Straße hinsichtlich Lage der öffentlichen Straßenbeleuchtung im Bezug zur Grundstückseinfriedung; nur über Einmessung vor Ort feststellbar</p> <p>keine Altlasteintragung keine Baulasteintragung kein Bodendenkmal</p> <p>Einzugsgebiet Oberflächenwasserkörper Hopfenbach</p>
<p>Sonstige Informationen zu den Landwirtschaftsflächen: (Flst. 216 c, 149/9 und 174/35 der Gemarkung Großraschütz)</p>	<p>keine Altlasteintragung keine Baulasteintragung kein Bodendenkmal</p> <p>Einzugsgebiet Oberflächenwasserkörper Hopfenbach</p> <p>nutzbare Feldkapazität (nFK): Flst. 216 c: sL4D_46/47 Flst. 149/9: SI4D_32/31 Flst. 174/35: ISIIa2_50/50</p> <p>entschuldbarer Überbau i.S.d. § 912 BGB einer Ecke eines Garagengebäudes (ca. 1,5 m²) zum Flst. 216 c der Gemarkung Großraschütz; keine Vereinbarung zur Zahlung einer Überbaurente</p>

Übersicht zur Wertermittlung	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	05.09.2023
Marktwert: (i.S.d. § 194 BauGB)	<i>Parkplatzfläche:</i> Flst. 342/6: rd. 25.000,00 € <i>Landwirtschaftsflächen:</i> Flst. 216 c: rd. 13.800,00 € Flst. 149/9: rd. 12.600,00 € Flst. 174/35: rd. 6.400,00 € in Summe: 57.800,00 € rd. 58.000,00 €
Wertermittlungsverfahren:	Vergleichswertverfahren (i.S.d. §§ 24-26 ImmoWertV)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber	6
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Flurstück 342/6.....	8
2.2	Flurstück 216 c.....	9
2.3	Flurstück 149/9.....	11
2.4	Flurstück 174/35.....	12
3	Marktwertermittlung	14
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Flst. 342/6)	14
3.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Flst. 342/6)	16
3.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Flst. 216 c).....	16
3.4.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche für das Ackerland	16
3.4.2	Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten	18
3.4.3	Ermittlung des Gesamtbodenwertes des Ackerlandes	18
3.4.4	Bodenwertermittlung für den Teilbereich Wasserfläche	18
3.4.5	Summe der Einzelbodenwerte	18
3.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Flst. 216 c)	19
3.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich C (Flst. 149/9)	19
3.6.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche für das Ackerland	19
3.6.2	Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten	20
3.6.3	Ermittlung des Gesamtbodenwertes des Ackerlandes	21
3.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich C (Flst. 149/9)	21
3.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich D (Flst. 174/35)	21
3.8.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche für das Ackerland	21
3.8.2	Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten	23
3.8.3	Ermittlung des Gesamtbodenwertes des Ackerlandes	23
3.8.4	Bodenwertermittlung für den Teilbereich Wasserfläche	23
3.8.5	Summe der Einzelbodenwerte	24
3.9	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich D (Flst. 174/35).....	24
3.10	Marktwert des Grundstücks	25
4	Werteinfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit zum Flst. 216 c	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	28

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsgrundstücks:	Parkplatzfläche / Landwirtschaftsflächen (Acker)
Lage:	01558 Großenhain
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Großenhain Blatt 7108, BVNr. 1 Gemarkung Großraschütz, Flst. 216 c (9.902 m ²) (Landwirtschaftsfläche) Gemarkung Großraschütz, Flst. 149/9 (9.022 m ²) (Landwirtschaftsfläche) Gemarkung Großraschütz, Flst. 174/35 (4.260 m ²) (Landwirtschaftsfläche) Gemarkung Großraschütz, Flst. 342/6 (3.564 m ²) (Parkplatzfläche)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden (Beschluss vom 16.06.2023)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	05.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	05.09.2023
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 07.08.2023 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (04.09.2023, 10 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Am 24.08.2023 meldete sich der Antragsteller per E-Mail und bat um Terminverschiebung auf den 05.09.2023. Mit Schreiben vom 25.08.2023 wurde den Verfahrensbeteiligten der neue Besichtigungstermin (05.09.2023, 10 Uhr) schriftlich bekannt gegeben. Der Ortstermin fand fristgerecht statt. Alle Verfahrensbeteiligten nahmen am Besichtigungstermin teil.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 10.03.2023 Von den Eigentümern wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Pachtvertrag vom 22.02.2023

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft bzw. zur Wertermittlung hinzugezogen:

- lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1)
- Auszüge aus der Katasterkarte vom 28.07.2023 (vgl. Anlage 2)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des LK Meißen vom 11.08.2023 (vgl. Anlage 3)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Meißen vom 03.08.2023 (vgl. Anlage 4)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen
- Bauplanungsrechtliche Auskunft der Stadt Großenhain vom 23.10.2023 (vgl. Anlage 6)
- schriftliche Auskunft der Stadt Großenhain vom 18.09.2023 nebst Lageplan (vgl. Anlage 7) zum Verlauf Straßenbeleuchtung entlang der Kleinraschützer Straße
- Auszug aus der Grundbuchakte - Eintragungsbewilligung zur Trinkwasserleitung auf dem Flst. 216 c (vgl. Anlage 8)
- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lramei/>)
- Rohstoffdatenbank des Freistaates Sachsen (<https://www.rohstoffdaten.sachsen.de>)
- Geoportal des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (<https://www.umwelt.sachsen.de>)

Hinzugezogene regionale Auswertungen:

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2022)
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2022)
- Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2022)

1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Grundstücks erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Besichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten weitestgehend alle wichtigen Informationen liefern.

**Der Grundbuchauszug ist dem vorliegenden Gutachten nicht beigelegt.
Er kann im Zwangsversteigerungstermin eingesehen werden.**

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertmittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen (vgl. Abschnitt 4).

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o.a.) ausgeglichen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Flurstück 342/6

Nutzungsart:	Parkplatz
Lage	Freistaat Sachsen Landkreis Meißen Stadt Großenhain, Stadtteil Großbraschütz, Gemarkung Großbraschütz Parkplatzfläche zwischen Röderneugraben und Kleinraschützer Straße gegenüber des ehem. Berufsschulzentrums gelegen; Hochwasserschutzwall zwischen Bewertungsgrundstück und Röderneugraben
Hochwasserrisiko:	unmittelbar angrenzendes größeres Überschwemmungsgebiet der Großen Röder mit Hochwasserschutzdamm; kleine Teilflächen des Flurstücks im Überschwemmungsgebiet gelegen Gefährdungspotential HQ 20/25: 0 – 0,5 m Gefährdungspotential HQ 50: 0 – 0,5 m Gefährdungspotential HQ 100: 0 – 0,5 m Gefährdungspotential HQ 200/300: 0 – 0,5 m
Größe / Zuschnitt / Topografie:	Straßenfront: ca. 110 m mittlere Tiefe: ca. 40 m unregelmäßige Grundstücksform Topografie: fast eben Größe: 3.564 m ²
Erschließung:	straßenseitige Erschließung mit Zufahrt vorhanden keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsmedien (Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen jedoch in der Straße)
Straßenart / Straßenausbau:	innerstädtische Nebenstraße mit mäßigem Verkehrsaufkommen; Fahrbahn asphaltiert; einseitig befestigter Gehweg; keine Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich; Straßenbeleuchtung vorhanden
Grenzverhältnisse:	Grundstück straßenseitig mittels einfacher Stahlrohrabgrenzung eingefriedet; Zufahrtsbereich offen gehalten lt. Geoportal des LK Meißen zu vermutender Überbau auf ca. 10 m ² an der östlichen Grundstücksgrenze mit einem Baukörper der Hochwasserschutzanlage; Überbauproblematik nur über Einmessung vor Ort feststellbar Unklarheiten im Grenzverlauf zur Kleinraschützer Straße hinsichtlich Lage der öffentlichen Straßenbeleuchtung im Bezug zur Grundstückseinfriedung; nur über Einmessung vor Ort feststellbar
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich normal gewachsener Baugrund
Altlasten:	keine Eintragung im Altlastenkataster (vgl. Anlage 4)
Baulasten:	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 3)
Bodenordnungsverfahren:	keine Besonderheiten
Denkmalschutz:	keine Besonderheiten

Darstellung Flächennutzungsplan:	Flächennutzungsplanentwurf vom 03.07.2023 Ausweisung als gewerbliche Baufläche mit der Nutzungsausweisung „Fläche für Verkehr“ (ruhender Verkehr)
Darstellung Bebauungsplan:	rechtskräftiger Flächennutzungsplan seit 27.06.2006 Ausweisung als gemischte Baufläche kein Bebauungsplan / kein Bebauungsplanentwurf
Sonstige Satzungen:	rechtskräftige Klarstellungssatzung vom 15.05.2000 mit der Einordnung des Grundstücks nach § 34 BauGB
Bauerwartung:	nur eingeschränkt im Hinblick auf Lage am und im Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie der Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Röderaue und Kienheide“ und FFH-Gebiet „Röderaue und Teiche unterhalb Großbraschütz“ (vgl. Anlage 6)
Entwicklungszustand:	sonstige Fläche (§ 3, Abs. 5 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	beitrags- und abgabefrei
Pachtverhältnisse:	keine Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:	<u>Abt. II/9:</u> Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 22.03.2023
Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:	vgl. Abschnitt Grenzverhältnisse

2.2 Flurstück 216 c

Nutzungsart:	Ackerland / Wasserfläche
Lage	Freistaat Sachsen Landkreis Meißen Stadt Großenhain, Stadtteil Großbraschütz, Gemarkung Großbraschütz Ackerfläche als Teil eines Feldblocks zwischen Schulstraße und Grenzgraben, westliche Grenze unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung an der Schulstraße
Hochwasserrisiko:	keine Hochwassergefahr
Größe / Zuschnitt / Topografie:	mittlere Tiefe: ca. 240 m mittlere Breite: ca. 40 m abgeschrägte Handtuchform Topografie: fast eben Größe: 9.902 m ²
Erschließung:	keine straßenseitige Erschließung (Zugang über Privatweg des vorgelegerten Wohngrundstücks ohne gesichertes Geh- und Fahrrecht) keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsmedien keine Bewässerungsmöglichkeit

Grenzverhältnisse:	nördliche Grundstücksgrenze durch Pappel-Reihe begrenzt; östliche Grundstücksgrenze durch Grenzgraben begrenzt westliche Grundstücksgrenze durch Wohnbebauung begrenzt südliche Grundstücksgrenze zur angrenzenden Ackerlandfläche offen gehalten (gemeinsame Bewirtschaftung) lt. Geoportal des LK Meißen sowie der vorliegenden Katasterkarte (vgl. Anlage 2) bestehender entschuldbarer Überbau i.S.d. § 912 BGB der Garage des vorgelagerten Wohngrundstücks Flst. 216 e auf ca. 1,5 m ² ; Zahlung einer Überbaurente nicht vereinbart
Bodenbeschaffenheit:	nutzbare Feldkapazität (nFK): sL4D_46/47
Altlasten:	keine Eintragung im Altlastenkataster (vgl. Anlage 4)
Baulasten:	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 3)
Bodenordnungsverfahren:	keine Besonderheiten
Denkmalschutz:	keine Besonderheiten
Darstellung Flächennutzungsplan:	rechtskräftiger Flächennutzungsplan seit 27.06.2006 Ausweisung als Landwirtschaftsfläche
Darstellung Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan / kein Bebauungsplanentwurf
Sonstige Satzungen:	keine
Bauerwartung:	nein (Zuordnung zu § 35 BauGB)
Entwicklungszustand:	landwirtschaftliche Nutzfläche (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	beitrags- und abgabefrei
Pachtverhältnisse:	bestehender Pachtvertrag vom 22.02.2023 für die Landwirtschaftsflächen der unter BVNr. 1 des Grundbuchs von Großenhain, Blatt 7108 beschriebenen Landwirtschaftsflächen (Pachtverhältnis vom 01.01.2023 – 31.12.2035; jährliche Verlängerung; 6 Monate Kündigungsfrist; 252 €/Jahr für Flst. 216 c (258,46 €/ha ¹) für 9.750 m ² mit einer Ackerzahl 47,0; Möglichkeit der Pachtpreisanpassung seitens beider Vertragsparteien frühestens 3 Jahre nach Pachtbeginn sowie im Anschluss im 3. Jahrestonus)
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:	<u>Abt. II/5:</u> beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht); eingetragen am 26.07.2006 (Werteinfluss der Dienstbarkeit: rd. 240,00 €, vgl. Abschnitt 4) <u>Abt. II/9:</u> Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 22.03.2023

¹ Die marktüblichen Pachtpreise liegen lt. Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen 2022 für Ackerlandflächen mit einer Ackerlandzahl 36-50 bei 74 – 710 €/Jahr, Median 175 €/Jahr, für Flächen mit 0,52 – 61,57 ha, Median 6,25 ha. Die tatsächliche Pacht liegt leicht über dem Medianwert bedingt durch die geringere Flächengröße der Gesamtpachtfläche von 1,62 ha sowie der zentralen Lage innerhalb eines Feldblocks. Die tatsächliche Pacht wird als marktüblich eingeschätzt.

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:	keine Besonderheiten
--	----------------------

2.3 Flurstück 149/9

Nutzungsart:	Ackerland
Lage	Freistaat Sachsen Landkreis Meißen Stadt Großenhain, Stadtteil Großbraschütz, Gemarkung Großbraschütz Ackerfläche als Teil eines Feldblocks im Süden der Gemarkung Großbraschütz zur Gemarkung Strießen nördlich einer Bahntrasse; Lage des Feldblocks unmittelbar an einer Bahnüberführung zwischen Schulstraße und Strießen Siedlung
Hochwasserrisiko:	keine Hochwassergefahr
Größe / Zuschnitt / Topografie:	mittlere Tiefe: ca. 235 m mittlere Breite: ca. 37 m abgeschrägte Handtuchform Topografie: fast eben Größe: 9.022 m ²
Erschließung:	straßenseitige Erschließung über Wirtschaftsweg abgehend am Fuße der Bahnüberführung und parallel zur Bahntrasse verlaufend keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsmedien keine Bewässerungsmöglichkeit
Grenzverhältnisse:	südliche Grundstücksgrenze angrenzend an den Wirtschaftsweg alle weiteren Grundstücksgrenzen zur Feldblockbewirtschaftung offen gehalten
Bodenbeschaffenheit:	nutzbare Feldkapazität (nFK): SI4D_32/31
Altlasten:	keine Eintragung im Altlastenkataster (vgl. Anlage 4)
Baulasten:	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 3)
Bodenordnungsverfahren:	keine Besonderheiten
Denkmalschutz:	keine Besonderheiten
Darstellung Flächennutzungsplan:	rechtskräftiger Flächennutzungsplan seit 27.06.2006 Ausweisung als Landwirtschaftsfläche
Darstellung Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan / kein Bebauungsplanentwurf
Sonstige Satzungen:	keine
Bauerwartung:	nein (Zuordnung zu § 35 BauGB)
Entwicklungszustand:	landwirtschaftliche Nutzfläche (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	beitrags- und abgabefrei

Pachtverhältnisse:	bestehender Pachtvertrag vom 22.02.2023 für die Landwirtschaftsflächen der unter BVNr. 1 des Grundbuchs von Großenhain, Blatt 7108 beschriebenen Landwirtschaftsflächen (Pachtverhältnis vom 01.01.2023 – 31.12.2035; jährliche Verlängerung; 6 Monate Kündigungsfrist; 194 €/Jahr für Flst. 149/9 (215 €/ha ²) für 9.022 m ² mit einer Ackerzahl 39,0; Möglichkeit der Pachtpreisanpassung seitens beider Vertragsparteien frühestens 3 Jahre nach Pachtbeginn sowie im Anschluss im 3. Jahrestonus)
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:	<u>Abt. II/9:</u> Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 22.03.2023
Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:	keine Besonderheiten

2.4 Flurstück 174/35

Nutzungsart:	Ackerland / Wasserfläche
Lage	Freistaat Sachsen Landkreis Meißen Stadt Großenhain, Stadtteil Grobraschütz, Gemarkung Grobraschütz Ackerfläche als Teil eines Feldblocks im Süden der Gemarkung Grobraschütz zur Gemarkung Strießen südlich einer Bahntrasse; Lage des Feldblocks an der Zschieschener Straße zwischen dem Stadtteil Zschieschen und dem Ortsteil Strießen; südliche Grenze des Grundstücks verläuft am Grenzgraben und bildet Gemarkungsgrenze zwischen Grobraschütz und Strießen
Hochwasserrisiko:	keine Hochwassergefahr
Größe / Zuschnitt / Topografie:	mittlere Tiefe: ca. 190 m mittlere Breite: ca. 22 m abgeschrägte Handtuchform Topografie: fast eben Größe: 4.260 m ²
Erschließung:	straßenseitige Erschließung über Wirtschaftsweg parallel zur Bahntrasse mit Zufahrtsmöglichkeit am Fuße der Bahnüberführung oder von der Zschieschener Straße keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsmedien keine Bewässerungsmöglichkeit
Grenzverhältnisse:	nördliche Grundstücksgrenze angrenzend an den Wirtschaftsweg alle weiteren Grundstücksgrenzen zur Feldblockbewirtschaftung offen gehalten
Bodenbeschaffenheit:	nutzbare Feldkapazität (nFK): ISIIa2_50/50

² Die marktüblichen Pachtpreise liegen lt. Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen 2022 für Ackerlandflächen mit einer Ackerlandzahl 36-50 bei 74 – 710 €/Jahr, Median 175 €/Jahr, für Flächen mit 0,52 – 61,57 ha, Median 6,25 ha. Die tatsächliche Pacht liegt leicht über dem Medianwert bedingt durch die geringere Flächengröße der Gesamtpachtfläche von 1,62 ha sowie der zentralen Lage innerhalb eines Feldblocks. Die tatsächliche Pacht wird als marktüblich eingeschätzt.

Altlasten:	keine Eintragung im Altlastenkataster (vgl. Anlage 4)
Baulasten:	keine Eintragung im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 3)
Bodenordnungsverfahren:	keine Besonderheiten
Denkmalschutz:	keine Besonderheiten
Darstellung Flächennutzungsplan:	rechtskräftiger Flächennutzungsplan seit 27.06.2006 Ausweisung als Landwirtschaftsfläche
Darstellung Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan / kein Bebauungsplanentwurf
Sonstige Satzungen:	keine
Bauerwartung:	nein (Zuordnung zu § 35 BauGB)
Entwicklungszustand:	landwirtschaftliche Nutzfläche (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	beitrags- und abgabefrei
Pachtverhältnisse:	bestehender Pachtvertrag vom 22.02.2023 für die Landwirtschaftsflächen der unter BVNr. 1 des Grundbuchs von Großenhain, Blatt 7108 beschriebenen Landwirtschaftsflächen (Pachtverhältnis vom 01.01.2023 – 31.12.2035; jährliche Verlängerung; 6 Monate Kündigungsfrist; 115 €/Jahr für Flst. 174/35 (270 €/ha ³) für 4.156 m ² mit einer Ackerzahl 50,0; Möglichkeit der Pachtpreis Anpassung seitens beider Vertragsparteien frühestens 3 Jahre nach Pachtbeginn sowie im Anschluss im 3. Jahrestonus)
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:	<u>Abt. II/9:</u> Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 22.03.2023
Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:	keine Besonderheiten

³ Die marktüblichen Pachtpreise liegen lt. Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen 2022 für Ackerlandflächen mit einer Ackerlandzahl 36-50 bei 74 – 710 €/Jahr, Median 175 €/Jahr, für Flächen mit 0,52 – 61,57 ha, Median 6,25 ha. Die tatsächliche Pacht liegt leicht über dem Medianwert bedingt durch die hohe Ackerzahl, die geringere Flächengröße der Gesamtpachtfläche von 1,62 ha sowie der zentralen Lage innerhalb eines Feldblocks. Die tatsächliche Pacht wird als marktüblich eingeschätzt.

3 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für die Parkplatzfläche Flst. 342/6 der Gemarkung Großbraschütz sowie die Landwirtschaftsflächen Flst. 216 c, 149/9 und 174/35 der Gemarkung Großbraschütz in 01558 Großenhain, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 05.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuchamt Riesa

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Großenhain	7108	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Großbraschütz	342/6	3.564 m ²
Großbraschütz	216 c	9.902 m ²
Großbraschütz	149/9	9.022 m ²
Großbraschütz	174/35	4.260 m ²

Das Grundstück wird aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Zum Abschluss werden die Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche als Gesamtsumme ausgewiesen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung	Fläche
A Flst. 342/6	Parkplatz	3.564 m ²
B Flst. 216 c	Acker	9.902 m ²
C Flst. 149/9	Acker	9.022 m ²
D Flst. 174/35	Acker	4.260 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		26.748 m ²

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Flst. 342/6)

Wie der bauplanungsrechtlichen Stellungnahme der Stadt Großenhain unter Punkt 5 zu entnehmen ist (vgl. Anlage 6), kann von einer Genehmigung zur Bebauung des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag nicht ausgegangen werden.

Auch wenn hochbauliche Maßnahmen nicht genehmigungsfähig sind, so eignet sich die Nutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Ausweisung als Mischbaufläche im bauplanungsrechtlichen Innenbereich entsprechend der Bestandsnutzung als Parkplatzfläche oder auch möglicherweise als Freilagerfläche für Güter ohne Gefährdungspotential für Umwelt und Natur.

Ein Marktteilnehmer wird nur den Preis für das Flurstück zahlen, welcher sich mit einer realisierbaren Nutzung ergibt. Die Bodenwertermittlung stellt zur Marktpreisfindung daher auf die Bestandsnutzung ab in Anlehnung an den Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Großenhain vom 03.07.2023 als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr. Die Parkplatzfläche eignet sich aufgrund der Stadtrandlage nicht zur kostenpflichtigen Stellplatzvermietung. Sie ist hinsichtlich der Wertigkeit auf dem Niveau einer Gemeinbedarfsfläche einzustufen.

Vergleichskaufpreise für vergleichbare Parkplatzflächen konnten seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Ableitung des Bodenwertes für die Parkplatzfläche erfolgt alternativ auf der Basis des Bodenrichtwertes in Anlehnung an die Bewertungshinweise des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für Infrastrukturvermögen.

Da Gemeinbedarfsflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für den privaten Käufer kaum von Interesse sind, erfolgt zur Anpassung an das Wertniveau auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Marktabschlag i.H.v. -30 %.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **94,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	05.09.2023
Entwicklungsstufe	=	sonstige Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	3.564 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	94,00 €/m²
---	---	------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	baureifes Land	sonstige Fläche (Verkehrsfläche)	× 0,20 ⁴	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	18,80 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	18,80 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert		-	8,80 €/m ² Reduktion auf max. Betrag von 10 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	10,00 €/m²
Fläche		×	3.564 m ²
Bodenwert		=	35.640,00 € rd. 35.600,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.09.2023 insgesamt **35.600,00 €**.

⁴ Bewertungshinweise des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 19.10.2007 zur Bewertung von Infrastrukturvermögen: 20 % des Bodenrichtwertes, jedoch mindestens 0,10 €/m² und höchstens 10 €/m² in Gemeinden mit > 10.000 Einwohnern

3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Flst. 342/6)

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		35.600,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	35.600,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (-30 %, vgl. Erläuterungen Abschnitt 3.2)	+	-10.680,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	24.920,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	24.920,00 €
	rd.	25.000,00 €

3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Flst. 216 c)

Die Unterteilung des Flurstücks erfolgt entsprechend der Aufteilung im Pachtvertrag.

Acker: 9.750 m²

Wasser: 152 m²

3.4.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche für das Ackerland

Für die Wertermittlung konnten 4 Vergleichskaufpreise für Ackerlandflächen in den umliegenden Gemarkungen seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen zur Verfügung gestellt werden.

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.5	Vergleichs- kaufpreis Nr.4	Vergleichs- kaufpreis Nr.3	Vergleichs- kaufpreis Nr.2
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,51	1,50	1,40	1,22
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,51	1,50	1,40	1,22
Stichtag	05.09.2023	09.12.2022	12.09.2023	10.03.2023	21.03.2023
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Lagewert Anpassungsfaktor	straßenseitige Erschließung nein	nein × 1,00	nein × 1,00	ja (zweiseitig) × 0,90	nein × 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Ackerzahl (AZ)	47	49	34	42	39
Anpassungsfaktor	—	× 0,98	× 1,11	× 1,04	× 1,07
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		1,48	1,66	1,31	1,31
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 2,00*
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis × Gewicht [€/m ²]		1,48	1,66	1,31	2,62

*Ackerlandfläche nur wenige Meter Luftlinie vom Bewertungsgrundstück entfernt

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte**LQ1**

Gemäß Lage: Gemarkung Folbern

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

LQ2

Gemäß Lage: Gemarkung Folbern

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

LQ3

Gemäß Lage: Gemarkung Großenhain

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

LQ4

Gemäß Lage: Gemarkung Großbraschütz

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.1			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1			
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,31			
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei			
+ Werteeinfluss durch im BRW/VKP nicht ent- haltene Beiträge [€/m ²]		0,00			
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,31			
Stichtag	05.09.2023	01.01.2022			
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	×	×	×
Lagewert	straßenseitige	keine Angabe			
Anpassungsfaktor	Erschließung nein	× 1,00	×	×	×
Ackerzahl (AZ)	47	38			
Anpassungsfaktor	—	× 1,07	×	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		1,40			
Werteeinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [€/m ²]		– 0,00	–	–	–
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,40			
Gewicht		× 1,00	×	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis × Gewicht [€/m ²]		1,40			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte**LQ1**

Gemäß Lage: Gemarkung Zscheschen

Quelle: Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2022

3.4.2 Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 20,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1,13 \text{ €/m}^2$ - $1,69 \text{ €/m}^2$. Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		8,47 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	6,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	1,41 €/m²

3.4.3 Ermittlung des Gesamtbodenwertes des Ackerlandes

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
relativer Bodenwert	=	1,41 €/m²
Fläche	×	9.750,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	13.747,50 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert der Ackerfläche	=	13.747,50 €
	rd.	<u>13.750,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023 insgesamt **13.750,00 €**.

3.4.4 Bodenwertermittlung für den Teilbereich Wasserfläche

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Bodenrichtwert für Wasserflächen im Landkreis Meißen per 01.01.2022	=	0,10 €/m²
Fläche	×	152,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	15,20 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert der Wasserfläche	=	15,20 €
	rd.	<u>15,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023 insgesamt **15,00 €**.

3.4.5 Summe der Einzelbodenwerte

Acker:	13.750,00 €
Wasser:	15,00 €
Summe:	13.765,00 €

3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Flst. 216 c)

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		13.765,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	13.765,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	13.765,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	13.765,00 €
	rd.	13.800,00 €

3.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich C (Flst. 149/9)

3.6.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche für das Ackerland

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.5	Vergleichs- kaufpreis Nr.4	Vergleichs- kaufpreis Nr.3	Vergleichs- kaufpreis Nr.2
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,51	1,50	1,40	1,22
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,51	1,50	1,40	1,22
Stichtag	05.09.2023	09.12.2022	12.09.2023	10.03.2023	21.03.2023
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Lagewert	straßenseitige	nein	nein	ja (zweiseitig)	nein
Anpassungsfaktor	Erschließung ja (einseitig)	× 1,05	× 1,05	× 0,95	× 1,05
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Ackerzahl (AZ)	39	49	34	42	39
Anpassungsfaktor	—	× 0,92	× 1,04	× 0,98	× 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		1,46	1,64	1,30	1,28
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis × Gewicht [€/m ²]		1,46	1,64	1,30	1,28

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: Gemarkung Folbern

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

LQ2

Gemäß Lage: Gemarkung Folbern

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

LQ3

Gemäß Lage: Gemarkung Großenhain

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

LQ4

Gemäß Lage: Gemarkung Großbraschütz

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Bodenricht- wert Nr.1	Vergleichsobjekte		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1			
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,31			
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei			
+ Werteeinfluss durch im BRW/VKP nicht ent- haltene Beiträge [€/m ²]		0,00			
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,31			
Stichtag	05.09.2023	01.01.2022			
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	×	×	×
Lagewert	straßenseitige	keine Angabe			
Anpassungsfaktor	Erschließung ja (einseitig)	× 1,00	×	×	×
Ackerzahl (AZ)	39	38			
Anpassungsfaktor	—	× 1,01	×	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		1,32			
Werteeinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [€/m ²]		– 0,00	–	–	–
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,32			
Gewicht		× 1,00	×	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis × Gewicht [€/m ²]		1,32			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte**LQ1**

Gemäß Lage: Gemarkung Zscheschen

Quelle: Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2022

3.6.2 Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten**(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 20,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1,12 €/m² - 1,68 €/m². Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		7,00 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	5,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	1,40 €/m²

3.6.3 Ermittlung des Gesamtbodenwertes des Ackerlandes

Ermittlung des Gesamtbodenwertes		
relativer Bodenwert	=	1,40 €/m²
Fläche	×	9.022,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	12.630,80 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert der Ackerfläche	=	12.630,80 €
	rd.	<u>12.630,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023 insgesamt **12.630,00 €**.

3.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich C (Flst. 149/9)

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		12.630,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	12.630,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	12.630,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	12.630,00 €
	rd.	<u>12.600,00 €</u>

3.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich D (Flst. 174/35)

Die Unterteilung des Flurstücks erfolgt entsprechend der Aufteilung im Pachtvertrag.

Acker: 4.156 m²

Wasser: 104 m²

3.8.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche für das Ackerland

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.5	Vergleichs- kaufpreis Nr.4	Vergleichs- kaufpreis Nr.3	Vergleichs- kaufpreis Nr.2
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1	LQ2	LQ3	LQ4
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,51	1,50	1,40	1,22
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei	frei	frei
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,51	1,50	1,40	1,22

Stichtag	05.09.2023	09.12.2022	12.09.2023	10.03.2023	21.03.2023
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Lagewert	straßenseitige Erschließung ja (einseitig)	nein	nein	ja (zweiseitig)	nein
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 0,95	× 1,05
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
Ackerzahl (AZ)	50	49	34	42	39
Anpassungsfaktor	—	× 1,01	× 1,14	× 1,06	× 1,09
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,60	1,80	1,41	1,40
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		1,60	1,80	1,41	1,40

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: Gemarkung Folbern

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

LQ2

Gemäß Lage: Gemarkung Folbern

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

LQ3

Gemäß Lage: Gemarkung Großenhain

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

LQ4

Gemäß Lage: Gemarkung Großbraschütz

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 02.11.2023

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Bodenricht- wert Nr.1			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ1			
Wert / Preis [€/m ²]	gesucht	1,31			
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei			
+ Werteinfluss durch im BRW/VKP nicht ent- haltene Beiträge [€/m ²]		0,00			
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,31			
Stichtag	05.09.2023	01.01.2022			
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	×	×	×
Lagewert	straßenseitige Erschließung ja (einseitig)	keine Angabe			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Ackerzahl (AZ)	50	38			
Anpassungsfaktor	—	× 1,10	×	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,44			

Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [€/m ²]	- 0,00	-	-	-
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²]	1,44			
Gewicht	× 1,00	×	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]	1,32			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: Gemarkung Zscheschen

Quelle: Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2022

3.8.2 Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

(vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 20,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1,22 €/m² - 1,84 €/m². Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		7,65 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	5,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	1,53 €/m²

3.8.3 Ermittlung des Gesamtbodenwertes des Ackerlandes

Ermittlung des Gesamtbodenwertes		
relativer Bodenwert	=	1,53 €/m²
Fläche	×	4.156,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	6.358,68 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert der Ackerfläche	=	6.358,68 €
	rd.	<u>6.360,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023 insgesamt **6.360,00 €**.

3.8.4 Bodenwertermittlung für den Teilbereich Wasserfläche

Ermittlung des Gesamtbodenwertes		
Bodenrichtwert für Wasserflächen im Landkreis Meißen per 01.01.2022	=	0,10 €/m²
Fläche	×	104,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	10,40 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert der Wasserfläche	=	10,40 €
	rd.	<u>10,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023 insgesamt **10,00 €**.

3.8.5 Summe der Einzelbodenwerte

Acker:	6.360,00 €
Wasser:	10,00 €
Summe:	6.370,00 €

3.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich D (Flst. 174/35)

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		6.370,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	6.370,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	6.370,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	6.370,00 €
	rd.	6.400,00 €

3.10 Marktwert des Grundstücks

Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung	Vergleichswert
A Flst. 342/6	Parkplatz	25.000,00 €
B Flst. 216 c	Acker / Wasser	13.800,00 €
C Flst. 149/9	Acker	12.600,00 €
D Flst. 174/35	Acker / Wasser	6.400,00 €
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		57.800,00 € rd. 58.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 05.09.2023 in Summe aller Flurstücke mit rd. **58.000,00 €** ermittelt.

Der Marktwert für die Parkplatzfläche Flst. 342/6 der Gemarkung Großbraschütz sowie die Landwirtschaftsflächen Flst. 216 c, 149/9 und 174/35 der Gemarkung Großbraschütz in 01558 Großenhain

Grundstücksdaten:
Grundbuchamt Riesa

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Großenhain	7108	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Großbraschütz	342/6	3.564 m ²
Großbraschütz	216 c	9.902 m ²
Großbraschütz	149/9	9.022 m ²
Großbraschütz	174/35	4.260 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 05.09.2023 mit rd.

58.000,00 €

(in Worten: achtundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

4 Werteinfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit zum Flst. 216 c

Grundbuch von Großenhain, Blatt 7108, Abt. II/5:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Trinkwasserleitungsrecht am Flst. 216 c; eingetragen am 26.07.2006

Die Eintragungsbewilligung zur Dienstbarkeit nebst Lageplan liegt der Sachverständigen vor und ist dem Gutachten in Auszügen als Anlage 7 beigefügt. Die DN 400-Leitung verläuft fast über die gesamte Länge des Grundstücks. Die von der Leitung in Anspruch genommene Fläche beträgt lt. Eintragungsbewilligung 1.712 m². Die unterirdische Leitung schränkt die landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks nicht ein.

Wertminderung bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

Vorhandensein der unterirdischen Leitung: $1,41 \text{ €/m}^2 \times 1.712 \text{ m}^2 \times 10 \% = 241,39 \text{ €}$, rd. 240,00 €

**Wertminderung des Grundstücks
durch die Trinkwasserleitung: rd. 240,00 €**

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Riesa, den 02. November 2023

.....
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadensersatzansprüche 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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 2.000.000,00 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.23.3" (Stand Sept. 2023) erstellt.

Anlagen

1 Lizenzierte Karten
Übersichtskarte, Stadtplan

2 Liegenschaftskarten

3 Baulastauskunft

4 Altlastauskunft

5 Fotodokumentation

6 Bauplanungsrechtliche Auskunft
(Flst. 342/6)

7 Lageplan
Straßenbeleuchtung (Flst. 342/6)

8 Eintragungsbewilligung
Grunddienstbarkeit (Flst. 216 c)

Der digitalen Fassung des Gutachtens ist aus Datenschutzgründen nur die Anlage 5 beigelegt.

Fotodokumentation vom 05.09.2023

(6 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 05.09.2023

Flst. 342/6, 216 c, 149/9, 174/35 der Gemarkung Großbrachütz



Bild 1: Flst. 342/6 der Gem Großbrachütz, ehem. Parkplatzgelände



Bild 2: Flst. 342/6 der Gem Großbrachütz, ehem. Parkplatzgelände

Fotoaufnahmen vom 05.09.2023



Bild 3: Hochwasserschutzanlage auf der östlichen Grundstücksgrenze des Flst. 342/6 der Gem.Großbraschütz in Richtung Röderneugraben



Bild 4: Fläche mit Baumbestand im Zufahrtbereich zum Parkplatz Flst. 342/6

Fotoaufnahmen vom 05.09.2023



Bild 5:
straßenseitige Einfriedung der Parkplatzfläche
des Flst. 342/6 der Gem. Großbraszütz;
augenscheinlich tlw. im Bereich des
Straßenkörpers befindlich



Bild 6: Flst. 216 c der Gem. Großbraszütz

Fotoaufnahmen vom 05.09.2023



Bild 7: Überbau i.S.d. § 912 BGB der Garagenecke des Flst. 216 e auf das Bewertungsgrundstück



Bild 8:
Pappelreihe entlang der nördlichen
Grundstücksgrenze des Flst. 216c der
Gem.Großraschütz

Fotoaufnahmen vom 05.09.2023



Bild 9: Ablagerungen entlang der Pappelreihe (augenscheinlich auf dem Flst. 216 c)



Bild 10: Ablagerungen entlang der Pappelreihe (augenscheinlich auf dem Flst. 216 c)

Fotoaufnahmen vom 05.09.2023



Bild 11: Blick vom Bahnübergang auf den Feldblock mit dem Flst. 149/9 nebst Zufahrtsstraße



Bild 12: Blick vom Bahnübergang auf den Feldblock mit dem Flst. 174/35 nebst Zufahrtsstraße