



Amtsgericht Dresden
Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über die Landwirtschaftsfläche,
Flst. 248 der Gemarkung Zscheschen

in 01558 Großenhain



Der Marktwert des Grundstücks, beschrieben im Grundbuch des Amtsgerichtes Riesa von Großenhain, Blatt 7108 unter BVNr. 2 wurde zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag 05.09.2023 ermittelt mit rd. **24.400,00 €**.

Aktenzeichen: AG Dresden, 511 K 51/23
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 02. November 2023

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 17 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) 3525/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215
Fax +49 (0) 3521/754216

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:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Großenhain Blatt 7108, BVNr. 2 Gemarkung Zschieschen, Flst. 248 (16.435 m ²) (Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Grenzgraben)
Postanschrift:	-
Lage:	Stadt Großenhain, Stadtteil Zschieschen
Objektart:	Landwirtschaftsfläche (Acker)
Nutzung bzw. Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	bestehender Pachtvertrag vom 22.02.2023 (Pachtverhältnis vom 01.01.2023 – 31.12.2035; jährliche Verlängerung; 6 Monate Kündigungsfrist; 494 €/Jahr für 16.236 m ² bei Ø AZ 55,3; Möglichkeit der Pachtpreisanpassung seitens beider Vertrags- parteien frühestens 3 Jahre nach Pachtbeginn so- wie im Anschluss im 3 Jahrestonus)
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (Grundbuch von Großenhain, Blatt 7108, Auszug vom 10.03.2023)	<u>Abt. II/1:</u> beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Trinkwasserleitungsrecht (Bau, Betrieb und Unterhaltung) sowie Bebauungsverbot; eingetragen am 01.08.2001 (Werteinfluss der Dienstbarkeit: rd. 12,00 €, vgl. Abschnitt 4) <u>Abt. II/8:</u> Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 10.03.2023
Sonstige Informationen:	nutzbare Feldkapazität: sL4D_55/56 keine Altlasteintragung keine Baulasteintragung kein Bodendenkmal Einzugsgebiet Oberflächenwasserkörper Hopfenbach
Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:	keine

Übersicht zur Wertermittlung	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	05.09.2023
Marktwert: (i.S.d. § 194 BauGB)	rd. 24.400,00 €
Wertermittlungsverfahren:	Vergleichswertverfahren (i.S.d. §§ 24-26 ImmoWertV)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Makrolage	7
2.1.2	Mikrolage.....	7
2.2	Gestalt / Form / Topographie	7
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Bodenschätze, Altlasten	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht / Natur- und Umweltschutz	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023	8
3	Marktwertermittlung	10
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Acker)	10
3.2.1	Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	10
3.2.2	Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten	12
3.2.3	Ermittlung des Gesamtbodenwertes.....	12
3.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Acker).....	12
3.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Wasser)	13
3.5	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Wasser).....	13
3.6	Marktwert	13
4	Werteinfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit	14
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	15

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsgrundstücks:	Landwirtschaftsfläche (Acker)
Lage:	01558 Großenhain
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Großenhain Blatt 7108, BVNr. 2 Gemarkung Zscheschen, Flst. 248 (16.435 m ²) (Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Grenzgraben)

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: <ul style="list-style-type: none">• lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1)• Auszug 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
- 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.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung 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 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Meißen
Stadt:	Großenhain

2.1.2 Mikrolage

Stadtteil:	Zscheschen
Kleinräumige Lage:	Lage der Landwirtschaftsfläche südlich der S40 (Großbraschützer Straße) als Bestandteil eines Feldblocks zwischen Schulstraße und der Bahnstrecke Berlin – Dresden; Grundstück westlich angrenzend an den Grenzgraben und ohne straßenseitige Erschließung

2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie: (vgl. dazu auch Anlage 2)	mittlere Breite: ca. 77 m mittlere Tiefe: ca. 212 m Grundstücksgröße: 16.435 m ² rechteckige Grundstücksform (Handtuchform) Topographie: fast eben
--	---

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Bodenschätze, Altlasten

Straßenseitige Erschließung:	in der Örtlichkeit zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden; ehem. Feldweg von der Großbraschützer Straße entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Ackerland umgewandelt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung/	keine
Grenzverhältnisse:	keine Besonderheiten
Bodenschätze:	keine Besonderheiten
Altlasten:	kein Altlastenverdacht (vgl. Anlage 4)

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.03.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Großenhain, Blatt 7108 folgende Eintragungen: <u>Abt. II/1:</u> beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Trinkwasserleitungsrecht (Bau, Betrieb und Unterhaltung) sowie Bebauungsverbot; eingetragen am 01.08.2001 (Werteinfluss der Dienstbarkeit: rd. 12,00 €, vgl. Abschnitt 4)
---------------------------------------	--

Abt. II/8:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 10.03.2023

Anmerkungen:

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

Ggf. bestehende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Rahmen eines Zwangsversteigerungsgutachtens nicht wertmindernd in Abzug zu bringen. Es ist jedoch mitzuteilen inwieweit und in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Der Werteinfluss bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist dem Gericht gesondert mitzuteilen (vgl. bzgl. Abt II/1 → Abschnitt 4).

Bodenordnungsverfahren: keine Besonderheiten

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten: keine Besonderheiten

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine Baulasteneintragung (vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz: keine Besonderheiten

2.5.2 Bauplanungsrecht / Natur- und Umweltschutz

Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan: Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Großenhain mit der Ausweisung als Landwirtschaftsfläche; kein existierender B-Plan; Lage im Außenbereich; Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach § 35 BauGB

Landschafts- und Naturschutz: keine Besonderheiten

Hochwasser: keine Besonderheiten

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): landwirtschaftliche Nutzfläche (gemäß § 3, Abs. 1 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: beitrags- und abgabefrei

2.7 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023

Die Ackerlandfläche Flst. 248 der Gemarkung Zscheschen ist gemeinsam mit anderen Landwirtschaftsflächen Bestandteil eines Pachtvertrages vom 22.02.2023. Das Pachtverhältnis ist festgeschrieben vom 01.01.2023 – 31.12.2035. Es verlängert sich jeweils um 1 Jahr sofern keine Kündigung erfolgt. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Es besteht die Möglichkeit der Pachtpreisanpassung beider Vertragsparteien nach frühestens 3 Jahren nach Vertragsbeginn sowie im Anschluss im 3. Jahrestonus. Der tatsächliche Pachtpreis beträgt zum Wertermittlungsstichtag 494,00 € (304,26 €/ha) für 16.236 m² mit einer Ø Ackerzahl von 55,3.

Die marktüblichen Pachtpreise liegen lt. Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen 2022 für Ackerlandflächen mit einer Ackerlandzahl 51-65 bei 76 – 818 €/Jahr, Median 280 €/Jahr, für Flächen mit 0,51 – 43,76 ha, Median 5,93 ha.

Die tatsächliche Pacht liegt leicht über dem Medianwert bedingt durch die geringere Flächengröße von 1,62 ha und wird als marktüblich eingeschätzt.

3 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für die Landwirtschaftsfläche in 01558 Großenhain, Flst. 248 der Gemarkung Zscheschen zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 05.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:
Grundbuchamt Riesa

Grundbuch Großenhain	Blatt 7108	lfd. Nr. 2
Gemarkung Zscheschen	Flurstück 248	Fläche 16.435 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung	Fläche
A Acker	Acker	16.236 m ²
B Wasser	Grenzgraben	199 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		16.435 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).

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

3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Acker)

3.2.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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 × 0,90	nein × 1,00
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					

Ackerzahl (AZ)	55	49	34	42	39
Anpassungsfaktor	—	× 1,05	× 1,18	× 1,10	× 1,13
Erläuterung (Fußnotenbezeichnung)					
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,59	1,77	1,39	1,37
Gewicht		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 2,00*
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]		1,59	1,77	1,39	2,74

*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	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 nein	× 1,00	×	×	×
Ackerzahl (AZ)	55	38			
Anpassungsfaktor	—	× 1,14	×	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²]		1,49			
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [€/m ²]		– 0,00	–	–	–
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²]		1,49			
Gewicht		× 1,00	×	×	×

angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m ²]	1,49			
--	------	--	--	--

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ1

Gemäß Lage: Gemarkung Zscheschen

Quelle: Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2022

3.2.2 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 1,20 €/m² - 1,80 €/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)		8,98 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	6,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	1,50 €/m²

3.2.3 Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Ermittlung des Gesamtbodenwertes		
relativer Bodenwert	=	1,50 €/m²
Fläche	×	16.236,00 m ²
vorläufiger Bodenwert	=	24.354,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
Bodenwert der Ackerfläche	=	24.354,00 €
	rd.	24.400,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023 insgesamt **24.400,00 €**.

3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (Acker)

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)		24.400,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	24.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	24.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	24.400,00 €
	rd.	24.400,00 €

3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Wasser)

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Bodenrichtwert für Wasserflächen per 01.01.2022	= 0,10 €/m ²	
Fläche	× 199 m ²	
Bodenwert	= 19,90 €	
	rd. 20,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023 insgesamt **20,00 €**.

3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Wasser)

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)		20,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B	=	20,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	20,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B	=	20,00 €
	rd.	20,00 €

3.6 Marktwert

Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A Acker	24.400,00 €
B Wasser	20,00 €
Summe	24.420,00 €
	rd. 24.400,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2023 mit rd. **24.400,00 €** ermittelt.

Der Marktwert für die Landwirtschaftsfläche, gelegen in 01558 Großenhain

Grundbuchamt Riesa

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Großenhain</i>	<i>7108</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Zscheschen</i>	<i>248</i>	<i>16.435 m²</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 05.09.2023 mit rd.

24.400,00 €

(in Worten: vierundzwanzigtausendvierhundert Euro)

geschätzt.

4 Werteinfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit

Grundbuch von Großenhain, Blatt 7108, Abt. II/1:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Trinkwasserleitungsrecht (Bau, Betrieb und Unterhaltung) sowie Bebauungsverbot; eingetragen am 01.08.2001

Die Eintragungsbewilligung zur Dienstbarkeit vom 21.06.2001 nebst Lageplan liegt der Sachverständigen vor und ist dem Gutachten als Anlage 5 beigelegt. Die Leitung verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Die von der Leitung in Anspruch genommene Fläche beträgt mit einem Schutzstreifen von 1 m insgesamt ca. 77 m². Die unterirdische Leitung schränkt die landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks nicht ein.

Wertminderung bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

Vorhandensein der unterirdischen Leitung: $1,50 \text{ €/m}^2 \times 77 \text{ m}^2 \times 10 \% = 11,55 \text{ €}$, rd. 12,00 €

Wertminderung des Grundstücks
durch die Trinkwasserleitung: rd. 12,00 €

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 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 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 Liegenschaftskarte

3 Baulastauskunft

4 Altlastauskunft

5 Eintragungsbewilligung
 Dienstbarkeit

Der digitalen Fassung des Gutachtens sind aus Datenschutzgründen keine Anlagen beigelegt.