



Amtsgericht Dresden
Zwangsvorsteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über die Landwirtschaftsflächen, Verkehrsfläche und sonstige Fläche (Sondergebiet Windenergie), Flst. 93/4, 101/5, 93/8 und 156 der Gemarkung Seeligstadt

in 01665 Klipphausen



Der Marktwert des Grundstücks, beschrieben im Grundbuch des Amtsgerichtes Meißen von Taubenheim, Blatt 252 unter BVNr. 3 wurde zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.01.2025 ermittelt mit rd. **32.800,00 €**.

Aktenzeichen: AG Dresden, 525 K 90/23
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 12. Mai 2025

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei 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) 35 25/73 03 87
Funk +49 (0) 173/883 17 76

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 35 21/75 42 15
Fax +49 (0) 35 21/75 42 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 Meißen Grundbuch von Taubenheim, Blatt 252, BVNr. 3</p> <p>Gemarkung Seeligstadt, Flst. 93/4 (1.075 m²) (Landwirtschaftsfläche)</p> <p>Gemarkung Seeligstadt, Flst. 101/5 (507 m²) (Landwirtschaftsfläche)</p> <p>Gemarkung Seeligstadt, Flst. 156 (4.873 m²) (Landwirtschaftsfläche)</p> <p>Gemarkung Seeligstadt, Flst. 93/8 (316 m²) (Alter Viehweg, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche)</p> |
| Postanschrift: | - |
| Lage: | Gemeinde Klipphausen, Gemarkung Seeligstadt, am unmittelbaren Ortsrand von Seeligstadt, am Alten Viehweg in Richtung Baeyerhöhe |
| Objektart: | <p><u>Flst. 93/4:</u> Landwirtschaftsfläche (Acker)</p> <p><u>Flst. 156:</u> Sonstige Fläche in einem Sondergebiet für Wind- energie (Nutzung Acker)</p> <p><u>Flst. 101/5:</u> Landwirtschaftsfläche (Garten in Hofnähe)</p> <p><u>Flst. 93/8:</u> Verkehrsfläche (beschränkt öffentlicher Weg)</p> |
| Nutzung bzw. Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag: | <p><u>Flst. 93/4:</u> kein schriftlicher Pachtvertrag, Bewirtschaftung durch einen Dritten geduldet</p> <p><u>Flst. 156</u> bestehender Pachtvertrag vom 25.11.2014 mit Nachtrag vom 31.01.2023 (Pachtverhältnis vom 01.11.2014 – 31.10.2026; nach Fristablauf Kündi- gung oder jährliche Verlängerung auf unbestimmte Zeit; zweimalige Option der Verlängerung um 6 Jahre; Jahrespacht 316,75 € ohne Anpassung seit 01.11.2014; vereinbarte Wertsicherungsklausel für Pachtzinsanpassungen nach jeweils 5 Jahren)</p> <p><u>Flst. 101/5:</u> Eigennutzung im Zuge der Hofnutzung Flst. 101/1</p> |

| | |
|---|--|
| | <p><u>Flst. 93/8:</u> Verkehrsfläche ohne Pachtverhältnis</p> |
| <p>Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs Das Grundstück betreffend (Grundbuch von Taubenheim, Blatt 252, Auszug vom 14.11.2024)</p> | <p><u>Abt. II/4:</u> <i>bzgl. Flst. 93/1 (alt) heute 93/8</i> Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/4 und 93/2; gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 08.01.1998; URNr. 1593/95, 10/98 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998 Gleichrang mit II/5,6,7</p> <p><u>Abt. II/5:</u> <i>bzgl. Flst. 93/1 (alt) heute 93/8</i> Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/4 und 93/2 (Blatt 806); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 08.01.1998; URNr. 1593/95, 10/98 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998 Gleichrang mit II/4,6,7</p> <p><u>Abt. II/6:</u> <i>bzgl. Flst. 93/1 (alt) heute 93/8</i> Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/3 (Blatt 807); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1591/95, 1542/97 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998 Gleichrang mit II/4,5,7</p> <p><u>Abt. II/7:</u> <i>bzgl. Flst. 93/1 (alt) heute 93/8</i> Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/3 (Blatt 807); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1591/95, 1542/97 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998 Gleichrang mit II/4,5,6</p> <p><u>Abt. II/8:</u> <i>bzgl. Flst. 93/1 (alt) heute 93/8</i> Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/2 (Blatt 808); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 22.12.1997; URNr. 1543/97, Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998, 28.01.1999; Gleichrang mit II/9</p> <p><u>Abt. II/9:</u> <i>bzgl. Flst. 93/1 (alt), heute 93/8</i> Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/2 (Blatt 808); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1592/95, 1543/97, Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998, 28.01.1999; Gleichrang mit II/8</p> <p><u>Abt. II/13:</u> Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 15.11.2023</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>alle Eintragungen in Abt. II/4-9 Flst. 93/8 (beschränkt öffentlicher Weg) betreffend</p> <p>Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II/4, 6, 8 des Grundbuchs (Geh- und Fahrrechte) bei tatsächlicher Berücksichtigung: rd. -0,00 €</p> <p>Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II/5, 7, 9 des Grundbuchs (Leistungsrechte, anteilige Kostenbeteiligung im Rahmen der Instandhaltung) bei tatsächlicher Berücksichtigung: rd. -3.000 €</p> |
| Sonstige Informationen: | <p>Ackerflächen Bodenklassifizierung Flst. 93/4: L4Lö_72/68 Bodenklassifizierung Flst. 156: L5Lö_60/55</p> <p><u>betreffe aller Flurstücke:</u> keine Altlasteintragung keine Baulasteintragung kein Bodendenkmal</p> <p><u>Einzugsgebiet Oberflächenwasserkörper</u> (entsprechend WRRL) Flst. 93/4, 101/5 und 93/8: Triebisch-2 Flst. 156: Triebisch-1 und Kleine Triebisch</p> <p><u>nur betreffe Flst. 156:</u> Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) Verfahrensnr.: 270251 (Flurbereinigung Sora)</p> <p><u>nur betreffe Flst. 156:</u> Sondergebiet Windenergie Bebauungsplan Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe (qualifizierter BP nach § 30 Abs. 1 BauGB) Planfassung vom 18.08.2023 in Kraft am 30.04.2024</p> |
| Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG: | keine |
| Übersicht zur Wertermittlung | |
| Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung: | 24.01.2025 |
| Marktwerte: (i.S.d. § 194 BauGB) | <p>Flst. 93/4: rd. 2.500,00 € Flst. 101/5: rd. 1.300,00 € Flst. 156: rd. 25.800,00 € Flst. 93/8: rd. 3.200,00 €</p> <p>Summe: rd. 32.800,00 €</p> |
| Wertermittlungsverfahren: | Vergleichswertverfahren (§§ 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 | Lage | 8 |
| 2.1.1 | Makrolage | 8 |
| 2.1.2 | Mikrolage..... | 8 |
| 2.2 | Gestalt / Form / Topographie | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Grenzverhältnisse, Bodenschätze, Altlasten | 9 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 9 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 11 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 11 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht / Natur- und Umweltschutz / Naturgefahren / Erneuerbare Energien..... | 11 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 12 |
| 2.7 | Nutzung der Flurstücke / Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025 | 12 |
| 3 | Marktwertermittlung | 13 |
| 3.1 | Bildung von Bewertungsteilbereichen..... | 13 |
| 3.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 13 |
| 3.3 | Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A (Flst. 93/4, Acker) | 13 |
| 3.4 | Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich A (Flst. 93/4, Acker) | 15 |
| 3.5 | Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B (Flst. 101/5, hofnahe Gartenfläche) | 15 |
| 3.6 | Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich B (Flst. 101/5, hofnahe Gartenfläche) | 16 |
| 3.7 | Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich C (Flst. 156, Sondergebiet Windenergie)..... | 16 |
| 3.8 | Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich C (Flst. 156, Sondergebiet Windenergie) | 17 |
| 3.9 | Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich D (Flst. 93/8, Verkehrsfläche) | 17 |
| 3.10 | Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich D (Flst. 93/8, Verkehrsfläche) | 18 |
| 3.11 | Marktwert | 19 |
| 4 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 21 |

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---------------------------------|---|
| Art des Bewertungsgrundstücks: | <u>Flst. 93/4:</u> Landwirtschaftsfläche (Nutzung: Acker) <u>Flst. 156:</u> Sonstige Fläche in einem Sondergebiet für Windenergie (Nutzung: Acker) <u>Flst. 101/5:</u> Landwirtschaftsfläche (Nutzung: Garten in Hofnähe) <u>Flst. 93/8:</u> Verkehrsfläche (beschränkt öffentlicher Weg) |
| Lage: | Gemeinde Klipphausen, Gemarkung Seeligstadt, am unmittelbaren Ortsrand von Seeligstadt, am Alten Viehweg in Richtung Baeyerhöhe |
| Grundbuch- und Katasterangaben: | Grundbuchamt Meißen Grundbuch von Taubenheim, Blatt 252, BVNr. 3 Gemarkung Seeligstadt, Flst. 93/4 (1.075 m ²) (Landwirtschaftsfläche) Gemarkung Seeligstadt, Flst. 101/5 (507 m ²) (Landwirtschaftsfläche) Gemarkung Seeligstadt, Flst. 156 (4.873 m ²) (Landwirtschaftsfläche) Gemarkung Seeligstadt, Flst. 93/8 (316 m ²) (Alter Viehweg, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|--------------------------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden (Beschluss vom 14.11.2024) |
| Zweck der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft |

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: | 24.01.2025 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 24.01.2025 |
| Informationen zum Ortstermin: | Mit Schreiben vom 05.12.2024 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (17.01.2025, 10 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Mit Schreiben vom 06.01.2025 wurde den Verfahrensbeteiligten eine notwendige Terminverschiebung auf den 24.01.2025 um 10 Uhr schriftlich bekannt gegeben. Der Ortstermin fand fristgerecht statt. Keiner der Verfahrensbeteiligten nahm am Besichtigungstermin teil. |

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 14.11.2024

Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Pachtvertrag zum Flst. 156 vom 25.11.2024 nebst Nachtrag vom 31.01.2023
- schriftliche Informationen des Eigentümers zur Nutzung/Verpachtung der einzelnen Flurstücke

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

- lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1)
- Auszug aus der Katasterkarte vom 28.11.2024 (vgl. Anlage 2)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Meißen vom 06.12.2024 (vgl. Anlage 3)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Meißen vom 29.11.2024 (vgl. Anlage 4)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 12.05.2025 des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen zu Landwirtschaftsflächen in Sondergebieten Windenergie
- telefonische Auskunft der Gemeinde Klipphausen zur öffentlichen Widmung des Flst. 93/8

Hinzugezogene Geoinformationssysteme/Online-Dienste:

- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lramei/>)
- RAPIS Bauleitplanung Sachsen (<https://rapis.ipm-gis.de/client/>)
- 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 Veröffentlichungen:

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2024)
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2022)
- Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2023)
- Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge (2. Gesamtfortschreibung 2020)

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. dazu Erläuterungen im Abschnitt 2.4 des Gutachtens).

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/Gemeinde: | Klipphausen |

2.1.2 Mikrolage

| | |
|--------------------|--|
| Gemarkung: | Seeligstadt |
| Kleinräumige Lage: | Die Flst. 93/4, 101/5 und 93/8 grenzen unmittelbar aneinander an und befinden sich am Ortsausgang von Seeligstadt in Richtung Baeyerhöhe. Die Erschließung erfolgt über den Alten Viehweg. Das Flst. 101/5 grenzt unmittelbar an die Hofstelle Burkhardswalder Straße 29 (Flst. 101/1) an. Das Flst. 156 befindet sich außerhalb der Ortslage und ist Teil eines größeren Feldblocks südwestlich, oberhalb der Ortslage Seeligstadt zwischen Windpark und Baeyerhöhe. Die Erschließung des im Zusammenhang bewirtschafteten Feldblocks erfolgt über den Alten Viehweg. |

2.2 Gestalt / Form / Topographie

| | |
|--|---|
| Gestalt, Form, Topographie: (vgl. dazu auch Anlage 2) | <u>Flst. 93/4 (Acker)</u> Straßenfront: ca. 62 m max. Tiefe: ca. 30 m Größe: 1.075 m ² dreieckige Grundstücksform Topographie: leichte Hanglage <u>Flst. 101/5 (hofnahe Gartenfläche)</u> Straßenfront: ca. 35 m max. Tiefe: ca. 25 m Größe: 507 m ² fast dreieckige Grundstücksform Topographie: leichte Hanglage |
|--|---|

Flst. 156 (Sondergebiet Windenergie)

mittlere Breite: ca. 40 m
 mittlere Tiefe: ca. 112 m
 Größe: 4.873 m²
 trapezförmige Grundstücksform
 Topographie: leichte Hanglage

Flst. 93/8 (Verkehrsfläche)

mittlere Breite der Verkehrsfläche: ca. 4 m
 mittlere Länge der Verkehrsfläche: ca. 75 m
 Größe: 316 m²
 unregelmäßige Grundstücksform
 Topographie: leichte Hanglage

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Bodenschätze, Altlasten

Straßenseitige Erschließung/
 Grenzverhältnisse:

Flst. 93/4 (Acker):

straßenseitige Erschließung über Flst. 93/8; Bewirtschaftung im Zusammenhang mit einem großen Feldblock

Flst. 101/5 (hofnahe Gartenfläche):

Nutzung als wirtschaftliche Einheit in der Örtlichkeit mit dem Flst. 101/1; bestehende Einfriedung; straßenseitige Erschließung über den Zufahrtsweg auf dem Flst. 101/1

Flst. 156 (Sondergebiet Windenergie):

straßenseitige Erschließung über schotterbefestigten Feldweg abgehend vom Alten Viehweg; Bewirtschaftung im Zusammenhang mit einem großen Feldblock

Flst. 93/8 (Verkehrsfläche):

Erschließung über den Alten Viehweg und einen verrohrten Wassergraben; zur Feldlage ohne Einfriedung; bestehend Einfriedung zu den Anliegergrundstücken (im Eigentum der Anliegergrundstücke)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
 und Abwasserbeseitigung/

Für die Flurstücke bestehen eigenen Anbindungen an Ver- und Entsorgungsnetze. Auf dem Flst. 93/8, welches als Verkehrsfläche dient, sind für die Anliegergrundstücke Strom- und Trinkwasserleitung verlegt.

Bodenschätze:

Lt. Kartenanwendung „oberflächennahe Rohstoffe“ des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen keine Vorkommen von Bodenschätzen vor.

Altlasten:

Für die Flurstücke besteht lt. Auskunft des Landratsamtes Meißen kein Altlastenverdacht (vgl. Anlage 4)

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
 Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Taubenheim, Blatt 252 betreffs der zu bewertenden Flurstücke folgende Eintragungen:

Abt. II/4:

bzgl. Flst. 93/1 (alt) heute 93/8

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/4 und 93/2; gemäß Bewilligung vom 05.12.1995,

08.01.1998; URNr. 1593/95, 10/98 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998
Gleichrang mit II/5,6,7

Abt. II/5:

bzgl. Flst. 93/1 (alt) heute 93/8

Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/4 und 93/2 (Blatt 806); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 08.01.1998; URNr. 1593/95, 10/98 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998
Gleichrang mit II/4,6,7

Abt. II/6:

bzgl. Flst. 93/1 (alt) heute 93/8

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/3 (Blatt 807); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1591/95, 1542/97 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998
Gleichrang mit II/4,5,7

Abt. II/7:

bzgl. Flst. 93/1 (alt) heute 93/8

Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/3 (Blatt 807); gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1591/95, 1542/97 Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998
Gleichrang mit II/4,5,6

Abt. II/8:

bzgl. Flst. 93/1 (alt) heute 93/8

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/2 (Blatt 808); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 22.12.1997; URNr. 1543/97, Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998, 28.01.1999; Gleichrang mit II/9

Abt. II/9:

bzgl. Flst. 93/1 (alt), heute 93/8

Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 101/2 (Blatt 808); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 05.12.1995, 22.12.1997; URNr. 1592/95, 1543/97, Notarin Müller Riesa; eingetragen am 21.04.1998, 28.01.1999; Gleichrang mit II/8

Abt. II/13:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 15.11.2023

Anmerkungen:

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

Die Bewilligungen zu den Eintragungen in Abt. II/4-9 liegen in Auszügen dem Gutachten als Anlage 6-8 bei.

Die Eintragungen in Abt. II/4, 6, 8 des Grundbuchs mindernd den Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung nicht.

Die Eintragungen betreffen das Flst. 93/8 (beschränkt öffentlicher Weg). Das Flurstück wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens als Gemeinbedarfsfläche i.S.d. § 44, Abs. 1 ImmoWertV, im speziellen als Verkehrsfläche bewertet. Das Gehen und Befahren von Verkehrsflächen sowie das Verlegen von Leitungen ist in der Wertigkeit einer Verkehrsfläche bereits inbegriffen. Eine nochmalige Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Geh- und Fahrrechte und Leitungsrechte würde zu einer Doppelberücksichtigung führen.

Die beschränkt öffentliche Widmung erfolgte zusätzlich zur Eintragung der Dienstbarkeiten.

Die Regelungen zur Instandhaltung der Wegefläche und Leitungen können den Eintragungsbewilligungen entnommen werden (vgl. Anlage 6-8). Demnach trägt der Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flst. 93/8) die Instandhaltungskosten an Strom- und Wasserleitung zu einem Bruchteil. Dieser Bruchteil kann aus den textlichen Auslegungen der Bewilligungen nicht rechtsicher abgeleitet werden. Aus diesem Grund kann nur ein pauschaler Instandhaltungsbetrag angenommen werden. Dieser wird als Risikobetrag auf pauschal 3.000 € geschätzt.

Der Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II/5, 7, 9 des Grundbuchs wird bei tatsächlicher Berücksichtigung auf rd. -3.000 € geschätzt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Flst. 156 befindet sich im Geltungsbereich eines Flurbereinigerungsverfahrens (Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), Verfahrensnr.: 270251 (Flurbereinigung Sora)).

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Nach Kenntnisstand der Sachverständigen bestehen betreffs der Flurstücke keine grundbuchlich nicht gesicherten Rechte und Lasten.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für die Flurstücke besteht lt. Auskunft des Landratsamtes Meißen keine Baulasteintragung (vgl. Anlage 3)

Denkmalschutz:

Für die Flurstücke bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Belange.

2.5.2 Bauplanungsrecht / Natur- und Umweltschutz / Naturgefahren / Erneuerbare Energien

Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen sind alle Flurstücke als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Außer dem Flst. 156 sind die Flurstücke im Außenbereich gelegen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

Das Flst. 156 befindet sich in einem Sondergebiet für Windenergie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe (qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB) Planfassung vom 18.08.2023; in Kraft am 30.04.2024.

| | |
|--|--|
| Landschafts-, Umwelt- und Naturschutz: | Die Flurstücke befinden sich <u>nicht</u> im Geltungsbereich eines LSG/SPA/FFH – Gebietes, jedoch im Einzugsgebiet eines Oberflächenwasserkörpers (entsprechend WRRL). Flst. 93/4, 101/5 und 93/8: Triebisch-2 Flst. 156: Triebisch-1 und Kleine Triebisch |
| Hochwasser: | Die Flurstücke befinden sich in <u>keinem</u> Überschwemmungsgebiet i.S.d. § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG und <u>nicht</u> in einem Hochwasserrisikogebiet. |
| Erneuerbare Energien: | Das Flst. 156 befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Windkraftanlage WKA BA1 Enercon E-66/18.70 und damit im Geltungsbereich der Vorranggebiete für Windkraft lt. Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge (2. Gesamtfortschreibung 2020). |

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

| | |
|--|--|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | <u>Flst. 93/4 und 101/5:</u> landwirtschaftliche Nutzfläche (gemäß § 3, Abs. 1 ImmoWertV) <u>Flst. 156 und 93/8:</u> sonstige Fläche (gemäß § 3, Abs. 5 ImmoWertV) |
| Beitrags- und Abgabenzustand: | Die Flurstücke sind zum Wertermittlungsstichtag nach § 127 BauGB als auch im Hinblick auf Beiträge nach Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) beitrags- und abgabefrei. |

2.7 Nutzung der Flurstücke / Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025

Flst. 93/4:

Das Flst. 93/4 wird zum Wertermittlungsstichtag als Ackerfläche unentgeltlich bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung erfolgt lt. schriftlicher Auskunft des Eigentümers seitens eines Dritten ohne schriftlichen Pachtvertrag. Die Bewirtschaftung wird geduldet.

Flst. 101/5:

Das Flst. 101/5 wird als hofnahe Gartenfläche eigengenutzt im Zuge der Bewirtschaftung der benachbarten Hofstelle Burkhardswalder Straße 29. Es besteht keine Pachtverhältnis. Auf der Fläche stehen einzelne alte Obstgehölze. Die Fläche ist mit älterem Wildzaun zur Wegefläche und zur benachbarten Feldlage abgegrenzt. Der Zeitwert der Außenanlagen wird mit 0,00 € im Rahmen der Marktwertermittlung angesetzt.

Flst. 93/8:

Das Flst. 93/8 dient als Erschießungsstraße der angrenzenden Wohngrundstücke und der Hofstelle Burkhardswalder Straße 29. Die Fahrbahn ist asphaltiert. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Strom- und eine Trinkwasserleitung am Wegesrand. Es sind Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte grundbuchlich gesichert. Die Wegefläche ist beschränkt öffentlich gewidmet.

Flst. 156

Das Flurstück 156 wird zum Wertermittlungsstichtag zu 100 % als Ackerlandfläche genutzt. Sie ist gemeinsam mit anderen Landwirtschaftsflächen Bestandteil eines Pachtvertrages vom 25.11.2014. Das Pachtverhältnis ist festgeschrieben vom 01.11.2014 – 31.10.2026. Es verlängert sich auf unbestimmte Zeit sofern nach Fristablauf keine Kündigung erfolgt. Auch besteht ein zweimaliges Optionsrecht zur Verlängerung um jeweils 6 Jahre. Es besteht die Möglichkeit der Pachtpreisanpassung beider Vertragsparteien nach frühestens 5 Jahren nach Vertragsbeginn. Bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgte bisher keine Veränderung des Ursprungspachtzinses. Die Jahrespacht beträgt zum Wertermittlungsstichtag 316,75 € (650 €/ha).

Die marktüblichen Pachtpreise liegen lt. Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen 2023 für Ackerlandflächen mit einer Ackerlandzahl 51-65 bei 170 – 803 €/ha/Jahr, Median 340 €/ha/Jahr, für Flächen mit 0,6 – 46,68 ha, Median 6,87 ha.

Die tatsächliche Pacht liegt über dem Medianwert bedingt durch die geringere Flächengröße von rd. 0,49 ha und wird als marktüblich eingeschätzt.

3 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für die Landwirtschaftsflächen, Verkehrsfläche und sonstige Fläche in 01665 Klipphausen, Gemarkung Seeligstadt, Flurstück 93/4, 101/5, 93/8, 156 zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuchamt Meißen

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|-------------|-----------|----------------------|
| Taubenheim | 252 | 3 |
| Gemarkung | Flurstück | Fläche |
| Seeligstadt | 93/4 | 1.075 m ² |
| Seeligstadt | 101/5 | 507 m ² |
| Seeligstadt | 156 | 4.873 m ² |
| Seeligstadt | 93/8 | 316 m ² |

3.1 Bildung von Bewertungsteilbereichen

| Bewertungsteilbereich | Gemarkung | Flurstück | Nutzung | Fläche |
|-----------------------|-------------|-----------|-------------------------------------|----------------------|
| A | Seeligstadt | 93/4 | Acker | 1.075 m ² |
| B | Seeligstadt | 101/5 | hofnahe Gartenfläche | 507 m ² |
| C | Seeligstadt | 156 | Sonstige Fläche (SO Windenergie) | 4.873 m ² |
| D | Seeligstadt | 93/8 | Verkehrsfläche | 316 m ² |

3.2 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).

3.3 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A (Flst. 93/4, Acker)

| | | | |
|--|---|-----------------------------|--|
| Bodenrichtwert für Ackerlandflächen in der Gemarkung Seeligstadt (entnommen der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen zum Stichtag 01.01.2024 (https://cardomap.idu.de/lramei/) Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 2,20 €/m² | |
|--|---|-----------------------------|--|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 24.01.2025 | × 1,010 ¹ | konjunkturelle Entwicklung + 1 % |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 2,22 €/m ² | |
| Entwicklungsstufe | landwirtschaftliche Fläche | landwirtschaftliche Fläche | × 1,000 | |
| Ackerzahl | 62 | 68 | × 1,050 ² | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 2,33 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|---|--|---|---|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 2,33 €/m² |
| Fläche | | × | 1.075 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | | = | 2.504,75 € rd. <u>2.500,00 €</u> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025 insgesamt **2.500,00 €**.

¹ Die Bodenwertsteigerung für Ackerlandflächen betrug lt. Auswertung zu Bodenpreisindizes für Ackerlandflächen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Meißen im Zeitraum 2020-2022 rd. 18 % (AZK ab 66 (74) → 182/154 × 100 = 18,0 %). Entsprechend lag die Bodenpreissteigerung 2020/2021 bei 9 %/Jahr. Unter Berücksichtigung des ab Mitte 2022 einsetzenden Preisverfalls am Immobilienmarkt, welcher sich im Jahr 2024 wieder stabilisierte, ist die jährliche Bodenwertsteigerung für hochpreisige Ackerlandflächen für das Jahr 2024 gedämpft. In Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung der Preise für Ackerlandflächen vom 01.01.2024 bis 24.01.2025 erfolgt nach sachverständigem Ermessen daher ein max. Zuschlag am Bodenrichtwert von 1 %.

| | AZK 26-35 (33) | AZK 36-50 (40) | AZK 51-65 (59) | AZK ab 66 (74) | Median gesamt (58) |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| 2003 | 53 | 45 | 56 | 55 | 55 |
| 2005 | 53 | 45 | 56 | 55 | 55 |
| 2007 | 53 | 45 | 56 | 55 | 55 |
| 2009 | 53 | 45 | 56 | 55 | 55 |
| 2011 | 75 | 63 | 79 | 78 | 78 |
| 2012 | 84 | 77 | 95 | 102 | 95 |
| 2014 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2016 | 132 | 119 | 124 | 124 | 124 |
| 2018 | 152 | 131 | 151 | 151 | 151 |
| 2020 | 159 | 144 | 164 | 154 | 158 |
| 2022 | 161 | 152 | 169 | 182 | 168 |

Tabelle 32 - Bodenpreisindizes für Ackerflächen im Landkreis Meißen

(Quelle: Grundstücksmarktbericht Landkreis Meißen 2022)

² Anpassung unterschiedlicher Ackerlandzahlen mittels Ackerland-Umrechnungskoeffizienten nach Sprengnetter:

AZ 68 (Bewertungsgrundstück) → Koeffizient 0,91

AZ 62 (Richtwertgrundstück) → Koeffizient 0,87

Anpassungsfaktor: 0,91/0,87 = 1,05

3.4 Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich A (Flst. 93/4, 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) | | 2.500,00 € |
| Wert der Außenanlagen | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 2.500,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 2.500,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Vergleichswert | = | 2.500,00 € |
| | rd. | 2.500,00 € |

3.5 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B (Flst. 101/5, hofnahe Gartenfläche)

Der Bodenrichtwert für hausnahe Gartenflächen im Bezug zum Bauland beträgt in der Region 3.2, in welcher sich die Gemarkung Seeligstadt befindet lt. Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen per 01.01.2024 im Durchschnitt 4,00 €/m².

Weide- und Pferdekoppeln sind mit dem 1,7fachen des örtlichen Grünlandpreises ausgewiesen (0,83 €/m² x 1,7 = 1,41 €/m²).

Der Gutachterausschuss des bzgl. der Region 3.2 vergleichbaren Landkreises Nordsachsen hat für hofnahe Landwirtschaftsflächen, welche über eine übliche Größe für Hausgärten hinaus gehen (1.000 – 6.000 m²), einen Bodenrichtwert von 2,60 €/m² (0,78 – 8,40 €/m²) per 01.01.2024 veröffentlicht.

Das Flst. 101/5 grenzt an die Gartenfläche des mit einer Hofstelle bebauten Flst. 101/1 an. In der Örtlichkeit bilden beide Gartenflächen eine wirtschaftliche Einheit (gemeinsame Einfriedung). Der Gartenanteil beider Grundstücke liegt bei > 1.000 m². Nach sachverständiger Einschätzung wird ein relativer Bodenwert von 2,60 €/m² für das Bewertungsgrundstück als zutreffend beurteilt.

| | | |
|--|----------|-----------------------------|
| I. relativer Bodenwert per 01.01.2024 | = | 2,60 €/m² |
|--|----------|-----------------------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|----------------------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 24.01.2025 | × 1,00 | keine konjunkturelle Veränderung |

| III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|---|------------|-----------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 2,60 €/m² | |
| Fläche | × | 507 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 1.318,20 € | |
| | rd. | 1.300,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025 insgesamt **1.300,00 €**.

3.6 Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich B (Flst. 101/5, hofnahe Gartenfläche)

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) | | 1.300,00 € |
| Wert der Außenanlagen | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 1.300,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 1.300,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Vergleichswert | = | 1.300,00 € |
| | rd. | 1.300,00 € |

3.7 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich C (Flst. 156, Sondergebiet Windenergie)

Seitens der Sachverständigen wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung für Flächenverkäufe in Vorranggebieten Windkraft angefordert. Es konnten lediglich 3 Kauffälle mit der Bezeichnung Sondernutzung Wind aus dem Zeitraum 2021 – 2024 zur Verfügung gestellt werden.

| Nr. | Kaufdatum | Gemeinde | Gemarkung | Fläche | Kaufpreis | rel. Kaufpreis |
|-----|------------|-------------|---------------|------------------------|-------------|------------------------|
| 1 | 14.10.2021 | Klipphausen | Schmiedewalde | 337.768 m ² | 3.500.000 € | 10,36 €/m ² |
| 2 | 28.11.2022 | Zeithain | Zeithain | 2.949 m ² | 14.745 € | 5,00 €/m ² |
| 3 | 16.12.2024 | Klipphausen | Lampersdorf | 5.578 m ² | 30.000 € | 5,38 €/m ² |

Der Kauffall Nr. 1 bleibt in der weiteren Ableitung des Bodenwertes unberücksichtigt, da es sich hier um einen sichtlichen Ausreißer handelt, welche regelmäßig aus den Kaufpreisableitungen auszuschließen sind. Der Kauffall Nr. 3 wird nach sachverständigem Ermessen doppelt gewichtet, da es sich um eine verkaufte Fläche in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück handelt.

| Objekt → ↓ Merkmal | Bewertungs- objekt | Vergleichsobjekte | | | |
|---|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|---|
| | | Vergleichs- kaufpreis Nr.3 | Vergleichs- kaufpreis Nr.2 | | |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | LQ3 | LQ2 | | |
| Wert / Preis [€/m ²] | gesucht | 5,38 | 5,00 | | |
| beitragsrechtlicher Zu- stand | frei | frei | frei | | |
| beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m ²] | | 5,38 | 5,00 | | |
| Stichtag | 24.01.2025 | 16.12.2024 | 28.11.2022 | | |
| Anpassungsfaktor | — | × 1,00 | × 1,03 | × | × |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis [€/m ²] | | 5,38 | 5,15 | | |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [€/m ²] | | - 0,00 | - 0,00 | - | - |
| angepasster Vergleichswert/-preis [€/m ²] | | 5,38 | 5,15 | | |
| Gewicht | | × 2,00 | × 1,00 | × | × |
| angepasster beitragsfreier Vergleichswert/- preis × Gewicht [€/m ²] | | 10,76 | 5,15 | | |

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte

LQ3

Gemäß Lage: 01665 Klipphausen, Gemarkung Lampersdorf

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.05.2025

LQ2

Gemäß Lage: 01619 Zeithain, Gemarkung Zeithain

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.05.2025

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 $4,24 \text{ €/m}^2$ - $6,36 \text{ €/m}^2$.

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) | | 15,91 €/m ² |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer) | : | 3,00 |
| vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert | = | 5,30 €/m² |

| | | |
|--|------------|-----------------------------|
| Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | |
| relativer beitragsfreier Bodenwert | = | 5,30 €/m² |
| Fläche | × | 4.873,00 m ² |
| vorläufiger beitragsfreier Bodenwert | = | 25.826,90 € |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert | + | 0,00 € |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 25.826,90 € |
| | rd. | 25.800,00 € |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025 insgesamt rd. **25.800,00 €**.

3.8 Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich C (Flst. 156, Sondergebiet Windenergie)

| | | |
|---|------------|--------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | | 25.800,00 € |
| Wert der Außenanlagen | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 25.800,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 25.800,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Vergleichswert | = | 25.800,00 € |
| | rd. | 25.800,00 € |

3.9 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich D (Flst. 93/8, Verkehrsfläche)

Das Flst. 93/8 ist als beschränkt öffentlicher Weg ausgewiesen. Verkehrsflächen gehören zu den Gemeinbedarfsflächen i.S.d. § 44 ImmoWertV. Verkehrsflächen mit öffentlicher Widmung werden am Grundstücksmarkt üblicherweise nicht frei gehandelt. Diese Flächen befinden sich in aller Regel im Eigentum der öffentlichen Hand. Im Bewertungsfall handelt es sich um eine bleibende Gemeinbedarfsfläche, welche weiterhin demselben öffentlichen Zweck als Verkehrsfläche dienen soll.

Im Rahmen dieser Marktwertermittlung erfolgt die Werteinstufung dieser bleibenden Gemeinbedarfsfläche als Infrastrukturvermögen (Straßen, Plätze, Fuß- und Radwege, Gleise, Schienen) entsprechend der Bewertungsrichtlinie zur SächsKomHVO-Doppik. Hiernach ist das Infrastrukturvermögen mit 20 % des umliegenden Bodenrichtwertes anzusetzen, jedoch mindestens $0,10 \text{ €/m}^2$ und höchstens $5,00 \text{ €/m}^2$ (Gemeinden mit bis zu 10.000 Einwohner), $10,00 \text{ €/m}^2$ (Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohner), $15,00 \text{ €/m}^2$ (Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohner).

Die Gemeinde Klipphausen verfügt über > 10.000 Einwohner. Der Bodenrichtwert der benachbarten Mischbauflächen beträgt $88,00 \text{ €/m}^2$ per 01.01.2024.

$88,00 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 17,60 \text{ €/m}^2 \rightarrow \text{max. Ansatz } 10,00 \text{ €/m}^2$

| Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert für die Verkehrsfläche | = 10,00 €/m ² | |
| Fläche | × 316 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 3.160,00 € rd. 3.160,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.01.2025 insgesamt **3.160,00 €**.

3.10 Vergleichswertermittlung Bewertungsteilbereich D (Flst. 93/8, Verkehrsfläche)

| | | |
|---|------------|--------------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | | 3.160,00 € |
| Wert der Außenanlagen | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 3.160,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 3.160,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Vergleichswert | = | 3.160,00 € |
| | rd. | <u>3.200,00 €</u> |

3.11 Marktwert

Summe der Bewertungsteilbereiche:

| Bewertungs- teilbereich | Gemarkung | Flurstück | Nutzung | Vergleichswert rd. |
|---|-------------|-----------|----------------------------------|-----------------------|
| A | Seeligstadt | 93/4 | Acker | 2.500,00 € |
| B | Seeligstadt | 101/5 | hofnahe Gartenfläche | 1.300,00 € |
| C | Seeligstadt | 156 | Sonstige Fläche (SO Windenergie) | 25.800,00 € |
| D | Seeligstadt | 93/8 | Verkehrsfläche | 3.200,00 € |
| Summe der Vergleichswerte als wirtschaftliche Einheit rd.: | | | | 32.800,00 € |

Der Marktwert für die Landwirtschaftsflächen, Verkehrsfläche und sonstige Fläche in 01665 Klipphausen, Gemarkung Seeligstadt, Flurstück 93/4, 101/5, 93/8, 156

Grundstücksdaten:
Grundbuchamt Meißen

| | | |
|--|---------------------------------|---|
| Grundbuch <i>Taubenheim</i> | Blatt <i>252</i> | lfd. Nr. <i>3</i> |
| Gemarkung <i>Seeligstadt</i> | Flurstück <i>93/4</i> | Fläche <i>1.075 m²</i> |
| <i>Seeligstadt</i> | <i>101/5</i> | <i>507 m²</i> |
| <i>Seeligstadt</i> | <i>156</i> | <i>4.873 m²</i> |
| <i>Seeligstadt</i> | <i>93/8</i> | <i>316 m²</i> |

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.01.2025 als wirtschaftliche Einheit mit rd.

32.800,00 €

(in Worten: zweiunddreißigtausendachthundert Euro)

geschätzt.

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 12. Mai 2025

.....
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.

4 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" erstellt.

Sonstige Literatur

Bewertungsrichtlinie zur SächsKomHVO-Doppik

Anlagen

1 Lizenzierte Karten

2 Liegenschaftskarte

3 Baulastauskunft

4 Altlastenauskunft

5 Fotodokumentation

6 Eintragungsbewilligung
Leitungs- und Geh-/Fahrtrecht

7 Eintragungsbewilligung
Leitungs- und Geh-/Fahrtrecht

8 Eintragungsbewilligung
Leitungs- und Geh-/Fahrtrecht

Der digitalen Fassung des Gutachtens sind aus Datenschutzgründen
nur die Anlage 5 beigefügt.

Fotodokumentation vom 24.01.2025

(3 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 24.01.2024

Flst. 93/4, 101/5, 156 und 93/8 der Gemarkung Seeligstadt



Bild 1: Flst. 101/5 der Gemarkung Seeligstadt, Ostansicht



Bild 2: Flst. 101/5 der Gemarkung Seeligstadt, Blick entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Fotoaufnahmen vom 24.01.2024



Bild 3: Blick in Richtung „Alter Viehweg“ auf das Flst. 93/4



Bild 4: Blick vom „Alten Viehweg“ auf das Flst. 93/4 sowie die Erschließungsstraße Flst. 93/8

Fotoaufnahmen vom 24.01.2024



Bild 5: Blick von Norden entlang des Wirtschaftsweges „Alter Viehweg“



Bild 6: Blick vom Kreuzungsbereich norwestlich des Grundstücks auf den Feldblock

← ungefähre Lage des Flst. 156