

Amtsgericht Dresden  
Zwangsversteigerung  
Roßbachstraße 6

**01069 Dresden**

## **MARKTWERTGUTACHTEN** (i.S.d. § 194 BauGB)

über das ehem. als LPG Technik-Stützpunkt genutzte Grundstück, bebaut mit einem teilabgebrannten Werkstattgebäude mit angrenzenden massiven Lagerboxen, einem kleinen Bürogebäude sowie einer Siloanlage nebst ca. 1.500 m<sup>2</sup> befestigter Freifläche

**in 01561 Priestewitz OT Böhla, Obere Dorfstraße 15**



Der Marktwert des Grundstücks, beschrieben im  
Grundbuch des Amtsgerichtes Riesa von Baßlitz, Blatt 283 unter BVNr. 1  
wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2022 ermittelt mit rd. **45.000,00 €**.

**Aktenzeichen:** AG Dresden, 525 K 176/21  
**Ausfertigung:** Nr. 1  
**Ausfertigungsdatum:** 13. Mai 2022

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 59 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 5 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**  
Sportlervweg 1  
01587 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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragerteilung und zur Auftragsabwicklung .....	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	7
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung .....	7
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten .....	8
1.5	Besondere Hinweise zum vorliegenden Gutachten .....	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	9
2.1	Lage .....	9
2.1.1	Makrolage .....	9
2.1.2	Mikrolage .....	10
2.2	Gestalt / Form / Topographie .....	10
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc. .....	10
2.4	Privatrechtliche Situation .....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
2.7	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2022 .....	12
3	Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen .....	13
3.1	Kurzbeschreibung ehem. Reparaturwerkstatt mit Unterstellhalle: .....	13
3.2	Kurzbeschreibung Lagerboxen: .....	13
3.3	Kurzbeschreibung Bürogebäude: .....	13
3.4	Kurzbeschreibung Siloanlage: .....	13
3.5	Wesentliche Außenanlagen: .....	14
4	Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren .....	14
5	Marktwertermittlung .....	15
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	15
5.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	15
5.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren .....	15
5.2	Bodenwertermittlung .....	16
5.3	Liquidationswertverfahren .....	17
5.4	Marktwert .....	18
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	20

## Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

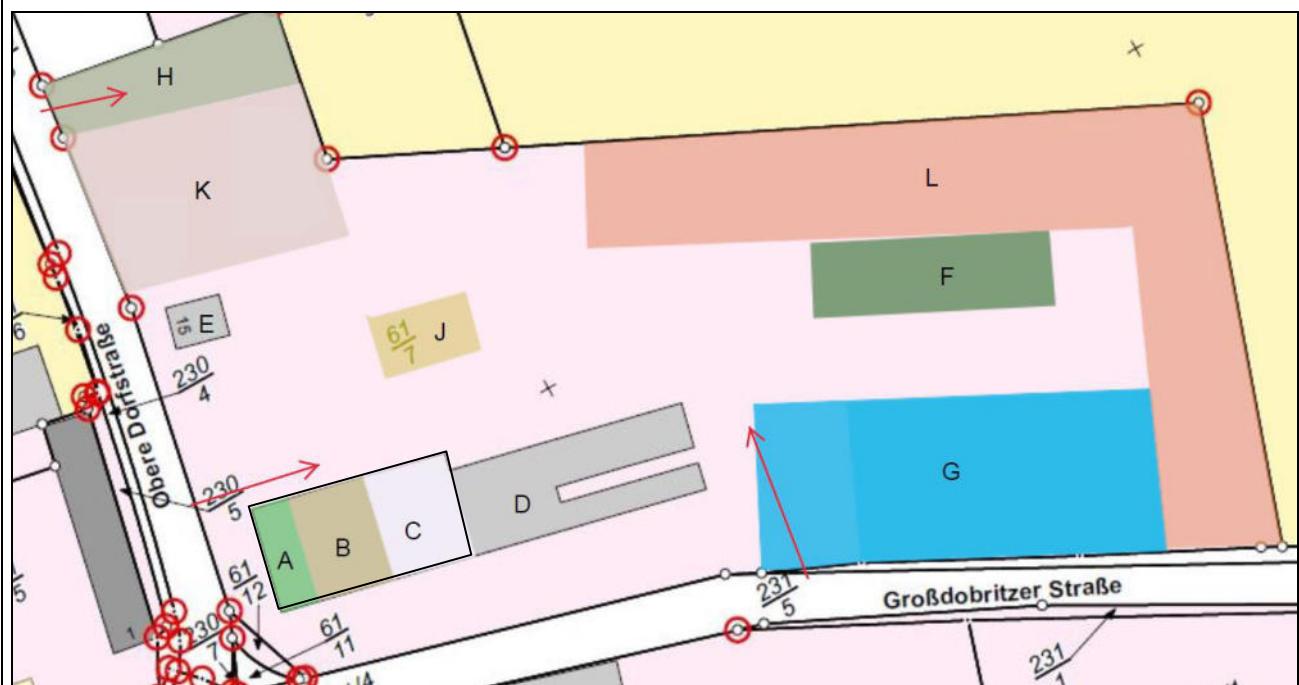
Übersicht wichtiger Objektdaten	
<b>Grundbuch- und Katasterangaben:</b>	Grundbuchamt Riesa Grundbuch von Baßlitz, Blatt 283, BVNr. 1  Gemarkung Böhla b. Großenhain, Flst. 61/7 (11.540 m <sup>2</sup> )
<b>Postanschrift:</b>	<b>Obere Dorfstraße 15 01561 Priestewitz OT Böhla</b>
<b>Objektart:</b>	ehem. LPG-Technikstützpunkt (Altlastenstandort), heute noch bebaut mit restlichen Gebäudeteilen, u.a. teilabgeranntes Werkstattgebäude mit angrenzenden massiven Lagerboxen/Garagen, ehem. Bürogebäude, Siloanlage
<b>Geschäftslage:</b>	1c-Lage (dörfliche Randlage, bauplanungsrechtlich im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB gelegen)
<b>Nutzung bzw. Miet-/Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:</b>	zum Wertermittlungsstichtag keine schriftlichen Miet-/Pachtverträge bestehend; mündliche unentgeltliche Vermietung des teilabgebrannten Werkstattgebäudes zu Unterstellzwecken für Landwirtschaftsmaschinen, ansonsten umfassender Leerstand
<b>Kurzbeschreibung der baulichen Anlagen:</b>	<p><b>ehem. Reparaturwerkstatt:</b> teilabgebranntes, ursprünglich überwiegend massiv errichtetes Gebäude mit zweigeschossigem Kopfbau; mittig offene Unterstellhalle in Holzständerkonstruktion; Bj. um 1965, teils auch älter; noch vorhandenes flaches Satteldach mit Eterniteindeckung im Bereich der Unterstellhalle und des Kopfbaus; Betonfußboden; bestehender erheblicher Instandsetzungsbedarf</p> <p><b>Lagerboxen:</b> an die ehem. Reparaturwerkstatt angrenzende Lagerboxenanbauten in Doppelreihe; eingeschossige Massivbauten mit massiven, bitumengedeckten Flachdächern; Bj. um 1965; nur nördliche Reihe in der Örtlichkeit erkennbar (6 geschlossene Einzellegerboxen/Einzelgaragen und 2 einseitig offene Doppelgaragen); südliche Reihe in gleicher Länge (vermutlich ebenfalls 10 Boxen) in der Örtlichkeit umfassend zugewachsen und nicht erkennbar; bestehender erheblicher Instandsetzungsbedarf</p>

	<p><b>Bürogebäude:</b> Standort der ehem. Tankstelle; eingeschossiger kleiner Ziegelbau (5 x 6 m) mit bitumengedecktem Pultdach; Bj. um 1965 mit Erweiterung/Umnutzung um 1994 zum Bürogebäude; einfache Ausstattung; Leerstand seit 1995; bestehender Instandsetzungsbedarf</p> <p><b>Siloanlage:</b> üblicher Massivbau aus Waschbetonplatten; Bj. um 1965; ca. 15 x 43 m</p> <p><b>Freilagerflächen</b> ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit Ortbeton befestigte Freilagerfläche ohne Einfriedung entlang der Großdobritzer Straße ca. 400 m<sup>2</sup> asphaltierte Freifläche an der Oberen Dorfstraße</p>
<p><b>Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs</b> (Grundbuch von Baßlitz, Blatt 283, Auszug vom 23.09.2021)</p>	<p>Abt. II/2: Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 22.09.2021</p>
<p><b>Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:</b></p>	<p>Fremdeigentum: 2 landwirtschaftliche Anbaumaschinen 48 Paletten Betonplaster 2 Rollcontainer 2 Müllcontainer 1 Einachshänger 1 Zweiachshänger 1 Zweiachshänger mit Aufbau diverse Anbaugeräte für Baumaschinen kleiner Wasserhänger mit 1.000 l Fass</p>
<p><b>Sonstige Informationen:</b></p>	<p><u>keine Baulasteintragung</u></p> <p><b>Altlastenstandort</b> Erfassungsnummer 85200999 „ehem. LPG-Werkstatt“, vorliegende historische Erkundung aus dem Zeitraum 1997/1998; bei Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung kein Handlungsbedarf zur Altlastenbehandlung; Tiefbaumaßnahmen nur mit ingenieurtechnischer Begleitung; sensiblere Nutzungen genehmigungspflichtig</p>
<p><b>Sonstige Besonderheiten:</b></p>	<p><b>Müll- und Bauschuttablagerungen</b> in mehreren Bereichen des Grundstücks; aufgrund des starken Bewuchses Dimension / Umfang und Art der Ablagerungen nicht feststellbar; auch Teile der Lagerboxen vermüllt</p> <p><b>Ggf. vorliegende Schadstoffbelastung nicht bekannt!</b></p>

	(Berücksichtigung als überschlägiges pauschales Investitionsrisiko innerhalb der Marktwertermittlung; bestehendes Investitionsrisiko - ggf. zusätzliche Untersuchungen/Erkundungen der Ablagerungen vor einer vermögensmäßigen Disposition erforderlich)
<b>Übersicht der Wertermittlungsergebnisse</b>	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	01.02.2022
<b>Marktwert</b> (i.S.d. § 194 BauGB):	<b>rd. 45.000,00 €</b>
<b>Wertermittlungsverfahren:</b>	Liquidationswertverfahren (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV)
<b>Standortqualität:</b>	einfach
<b>Objektqualität:</b>	einfach
<b>Drittverwendung / Vermietbarkeit:</b>	nur branchenspezifisch (Entsorgungs- / Tiefbauunternehmen, Unternehmen der Landwirtschaft)
<b>Objektrisiko:</b>	überdurchschnittlich
<b>Verkäuflichkeit:</b>	(Altlastenstandort im Außenbereich) unterdurchschnittlich

**Übersichtsplan**

(nicht maßstäblich – ausschließlich zu Übersichtszwecken)

Ehemaliger LPG Technik-Stützpunkt Obere Dorfstraße 15 zum WST 01.02.2022:

- A...massiver Kopfbau der ehem. Reparaturwerkstatt
- B...Unterstellhalle (Holzkonstruktion)
- C...abgebrannter Teil der ehem. Reparaturwerkstatt
- D...massive Lagerboxen in Doppelreihe
- E...ehem. kleines Bürogebäude (ursprünglicher Standort der Tankstelle)
- F...Silo
- G...ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit Ortbeton befestigte Freifläche
- H...ca. 400 m<sup>2</sup> asphaltierte Freifläche
- J... ca. 150 m<sup>2</sup> mit Ortbeton befestigte Freifläche
- K...zugewucherner Teilbereich mit Grundmauerresten ehem. baulicher Anlagen
- L...Wallaufschüttungen mit Bauschutt u.a.

→ offene Zufahrtsbereiche

## 1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

ehem. LPG-Technikstützpunkt (Altlastenstandort), heute noch bebaut mit restlichen Gebäudeteilen, u.a. teilabgeranntes Werkstattgebäude mit angrenzenden massiven Lagerboxen/Garagen, ehem. Bürogebäude, Siloanlage

Objektadresse:

Obere Dorfstraße 15  
01561 Priestewitz OT Böhla

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchamt Riesa  
Grundbuch von Baßlitz, Blatt 283, BVNr. 1  
Gemarkung Böhla b. Großenhain, Flst. 61/7 (11.540 m<sup>2</sup>)  
Obere Dorfstraße 15, Gebäude- und Freifläche

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden  
-Zwangsversteigerung-  
Roßbachstraße 6  
01069 Dresden

(Beschluss vom 17.09.2021)

Zweck der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines  
Zwangsversteigerungsverfahrens

### 1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag /

Qualitätsstichtag:

01.02.2022

Tag der Ortsbesichtigung:

01.02.2022

Informationen zum Ortstermin:

Mit Schreiben vom 06.01.2022 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungsstermin (01.02.2022, 10 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben.

Die Besichtigung wurde fristgemäß durch die Sachverständigen durchgeführt. Der Eigentümer nahm am Besichtigungsstermin teil.

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 23.09.2021

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft:

- lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1)
- Auszug aus der Katasterkarte vom 11.01.2022 (vgl. Anlage 2)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des LK Meißen vom 31.01.2022 (vgl. Anlage 3)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des LK Meißen vom 11.01.2022 (vgl. Anlage 4)
- Medienpläne (Strom, Wasser, Telekom)

- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (<http://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>)
- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lramei/>)

#### **Hinzugezogene regionale Auswertungen:**

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 31.12.2020)
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 31.12.2018)
- Miet- und Pachtpreiskatalog des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 31.12.2020)
- Gewerbemietspiegel der IHK Dresden 2020

### **1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten**

Die Beschreibung des Grundstücks mit seinen baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Besichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten bestenfalls alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

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.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahrens 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.

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

### **1.5 Besondere Hinweise zum vorliegenden Gutachten**

Das Bewertungsgrundstück ist als **Altlastenverdachtsfläche** im Sächsischen Altlastenkataster unter der Erfassungsnummer 85200999 registriert. Die Nutzung des Grundstücks erfolgte seit 1965 bis 1992 als LPG-Werkstatt mit Werkstattgebäude für Landwirtschaftsmaschinen und Tankstelle. Eine historische Erkundung aus dem Zeitraum 1997/1998 liegt dem Gutachten als Anlage 4 bei. Bei Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung besteht kein Handlungsbedarf zur Altlastenbehandlung. Tiefbaumaßnahmen sind ingenieurtechnisch zu begleiten. Sensiblere Nutzungen wären genehmigungspflichtig. Die Siloanlage, erfasst unter der Registriernummer 85200005 wurde nach Überprüfung aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze wurden Wälle vorrangig aus Bauschutt u.a. aufgeschüttet. In der Siloanlage selbst befindet sich Kies. Aufgrund des Wildwuchses auf dieser Grundstücksteilfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> ist im Rahmen dieser Wertermittlung eine umfangreiche Bestandsaufnahme der lagernden Stoffe / Materialien nicht möglich. Informationen zu ggf. kontaminierten oder speziell zu entsorgenden (teerhaltigen) Ablagerungen liegen nicht vor.

**In diesem Gutachten wird einen Altlastenfreiheit dieser Ablagerungen unterstellt. Das Risiko höherer Entsorgungskosten wird innerhalb der Marktwertermittlung als Risikopauschale insoweit wertmindernd berücksichtigt, wie es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Vor einer vermögensmäßigen Disposition sollte ggf. eine Erkundung der lagernden Massen durchgeführt werden.**

Weitere Erläuterungen zu einer möglichen Nachfolgenutzung des Grundstücks sind im Abschnitt 4 des Gutachtens zu finden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Bundesland: Sachsen

Kreis: Meißen

Gemeinde/Ort: **Priestewitz OT Böhla**

Die Gemeinde Priestewitz mit ca. 3200 Einwohnern befindet sich zwischen den Großen Kreisstädten Meißen und Großenhain, ca. 40 km nordwestlich der Landeshauptstadt Dresden. Die Gemeinde mit ihren 22 Ortsteilen ist ländlich geprägt. Die Landwirtschaft stellt regional den Hauptwirtschaftszweig dar.

Priestewitz ist unmittelbar an der B 101 sowie der Bahnstrecke Dresden-Hoyerswerda, Dresden-Cottbus, Dresden-Elsterwerda-Biehla sowie Dresden-Leipzig gelegen. Ein ortseigener Bahnhof mit Busanbindung ermöglicht die schnelle Erreichbarkeit aller nächstgelegenen Mittelzentren sowie der Landeshauptstadt.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Gemeindegebiet kaum. Dreh- und Angelpunkt der regionalen Versorgung sind die Städte Meißen oder Großenhain.

Der Ortsteil Böhla befindet sich ca. 10 km südöstlich von Priestewitz in Richtung Großdobritz, Weinböhla. Böhla ist dem ländlichen Raum zugehörig und dörflich geprägt. Einkaufsmöglichkeiten sind innerorts nicht vorzufinden. Die Anwohner sind auf den PKW oder den ÖPNV angewiesen. Es besteht Anbindung an die Regionalbahn 31 und den Regionalexpress 15, 18 und 50 ab Baßlitz nur 2,5 km entfernt. Eine Buslinie der Linie 463 befindet sich unmittelbar am Bewertungsgrundstück.

Überörtliche Entfernungen:  
(vom Bewertungsobjekt,  
vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Mittelzentren:

Großenhain-Stadtzentrum (ca. 8 km entfernt)  
Meißen-Stadtzentrum (ca. 10 km entfernt)  
Radeburg (ca. 16 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden-Stadtzentrum (ca. 30 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraße:

B 101 (Meißen - Großenhain - Elsterwerda, ca. 2,5 km entfernt)

Nächstgelegene Autobahnzufahrt:

Radeburg auf A 13 (Dresden – Berlin)  
(ca. 16 km entfernt)

Nächstgelegener Bahnhof:

Baßlitz (RE31, 15, 18 und 50, ca. 2,5 km entfernt)

Nächstgelegener Flughafen:

Dresden-Klotzsche (ca. 22 km entfernt)

## 2.1.2 Mikrolage

(vgl. Anlage 1)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Kreuzungsbereich Obere Dorfstraße / Großdobritzer Straße als Eckgrundstück in östlicher Randlage des Ortsteiles Böhla in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Ferkel-mastanlage. Das Grundstück ist sowohl über die Obere Dorfstraße als auch über die Großdobritzer Straße straßenseitig erschlossen. Im Westen grenzt die dörfliche Wohnbebauung in Form großer und kleinerer Hofstellen in zweigeschossiger Bauweise an.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **1c-Geschäftsfläche** (dörfliche Randlage)

## 2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie:  
(vgl. dazu auch Anlage 2)

mittlere Breite: ca. 155 m  
mittlere Tiefe: ca. 74 m  
Größe: 11.540 m<sup>2</sup>  
unregelmäßige, L-förmige Grundstücksform  
Topographie: Geländeoberfläche von Norden nach Süden leicht abfallend

## 2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart/ Straßenausbau:

Obere Dorfstraße:  
innerörtliche Hauptstraße/Durchfahrtsstraße  
Fahrbahn aus Bitumen, keine Gehwege, keine Parkplätze im Straßenrandbereich

Großdobritzer Straße:  
innerörtliche Hauptstraße/Durchfahrtsstraße  
Fahrbahn aus Bitumen, keine Gehwege, keine Parkplätze im Straßenrandbereich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung/

### Versorgung:

- Strom  
(Versorgungsleitung in der Straße, kein Hausanschluss)
- Trinkwasser  
(Versorgungsleitung in der Straße, kein Hausanschluss; ehem. 2 Anschlüsse im Bereich des ehem. Werkstattgebäudes sowie im nördlichen Grundstücksteil)
- Telefon  
(Versorgungsleitung in der Straße, kein Hausanschluss; ehem. 2 Anschlüsse im Bereich des ehem. Werkstattgebäudes sowie nahe des ehem. Bürogebäudes)

Grenzverhältnisse:

### Entsorgung:

- zentrale Abwasserentsorgung  
(Versorgungsleitung in der Straße, kein Hausanschluss)

keine Grenzbebauung; keine Überbauten, Grundstück ohne Einfriedung; entlang der nördlichen und östlichen Grundstücks-grenze jeweils Wall mit Bauschutt aufgeschüttet; zur Groß-dobritzer Straße Grundstück umfassend offen gehalten; zur Oberen Dorfstraße teils mit mobilem Bauzaun eingefriedet

Baugrund, Grundwasser:  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; normaler Grund-wasserspiegel

***Hinweis:***

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Das Bewertungsgrundstück ist als **Altlastenverdachtsfläche** im Sächsischen Altlastenkataster unter der Erfassungsnummer 85200999 registriert (vgl. Anlage 4).

Die Nutzung des Grundstücks erfolgte seit 1965 bis 1992 als LPG-Werkstatt mit Werkstattgebäude für Landwirtschaftsmaschinen und Tankstelle. Eine historische Erkundung aus dem Zeitraum 1997/1998 liegt dem Gutachten als Anlage 4 bei. Bei Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung besteht kein Handlungsbedarf zur Altlastenbehandlung. Tiefbaumaßnahmen sind ingenieurtechnisch zu begleiten. Sensiblere nutzungen wären genehmigungspflichtig.

Die Siloanlage, erfasst unter der Registriernummer 85200005 wurde nach Überprüfung aus dem Altlastenverdacht entlassen.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.09.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Baßlitz, Blatt 283 folgende Eintragung:

**Abt. II/1:**

gelöscht

**Abt. II/2:**

Zwangsvorsteigerungsvermerk; eingetragen am 22.09.2021

**Der Grundbuchauszug ist dem vorliegenden Gutachten nicht beigefügt. Er kann im Zwangsvorsteigerungszeitpunkt eingesehen werden.**

Anmerkungen:

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Rahmen eines Zwangsvorsteigerungsgutachtens 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.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Parallel zur Oberen Dorfstraße mit einem Straßenabstand von ca. 1 m führt auf einer Länge von ca. 80 m eine Stromfreileitung sowie eine Stromerdkabel entlang (vgl. Anlage 5, Bild 27). Der Leitungsplan des Versorgungsträgers liegt der Sachverständigen vor. Leitungsrechte wurden bisher grundbuchlich nicht gesichert.

Sonstige, grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten wurden im Rahmen der Recherche zum Bewertungsgrundstück nicht bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Betreffs des Flst. 61/7 der Gemarkung Böhla b. Großenhain besteht lt. Auskunft des Landkreis Meißen vom 31.01.2022 keine Baulasteneintragung (vgl. Anlage 3).

Denkmalschutz:

Für das Flst. 61/7 der Gem. Böhla b. Großenhain bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Belange.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan/  
Bebauungsplan:

Das Flurstück 61/7 der Gemarkung Böhla b. Großenhain ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Priestewitz als Sonderbaufläche (S) mit landwirtschaftlicher Produktion (LP) ausgewiesen.

Das Flurstück 61/7 ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabenfrei, jedoch kommunalabgabenpflichtig.

## 2.7 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2022

Die Unterstellhalle des ehem. Werkstattgebäudes ist auf mündlicher Basis als Unterstellmöglichkeit für landwirtschaftliche Anbaugeräte vermietet. Lt. Eigentümer gibt es keinen schriftlichen Mietvertrag. Gleiches gilt für die nördliche, asphaltierte Grundstücksteilfläche an der Oberen Dorfstraße. Diese dient als Freilagerfläche. Alle sonstigen baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen sind unvermietet. In den offenen Lagerboxen des ehem. Werkstattgebäudes stehen 2 Traktorhänger, deren Eigentümer der Sachverständigen nicht bekannt ist. Ein Großteil der anderen Lagerboxen sind vermüllt und leerstehend.

Im östlichen und nördlichen Grundstücksteil um das Silo sind Bauschuttablagerungen vorzufinden. Im Silo selbst befinden sich Kiesablagerungen. Dieser gesamte Grundstücksbereich ist verwildert und zugewachsen.

### 3 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

#### 3.1 Kurzbeschreibung ehem. Reparaturwerkstatt mit Unterstellhalle:

- teilabgebranntes, ursprünglich massiv errichtetes Gebäude mit zweigeschossigem Kopfbau und dreiseits offener Unterstellhalle in Holzständerkonstruktion; massiver Westgiebel des Gebäudes noch vorhanden
- Bj. um 1965, Unterstellhalle möglicherweise auch vor 1965; Brand 2015
- noch vorhandenes flaches Satteldach mit Wellplattenndeckung im Bereich der Unterstellhalle und des Kopfbaus
- Betonfußboden
- Kopfbau mit einfachen Betonfenstern
- keine Medien

Als Überbleibsel der ehem. Reparaturwerkstatt ist ausschließlich nur noch die Unterstellhalle nutzbar. Aufgrund des Brandes im Jahr 2015 ist der Dachbereich zum ehem. Werkstattgebäude beschädigt. Der massive Kopfbau hat seine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer erreicht. Vom abgebrannte Teil des Werkstattgebäudes sind nur noch Betonfußboden und Westgiebel vorhanden.

#### 3.2 Kurzbeschreibung Lagerboxen:

- an die ehem. Reparaturwerkstatt angrenzende Lagerboxenanbauten in Doppelreihe (Ansichtsform und Größe wie Reihengaragen)
- Bj. um 1965
- eingeschossige Massivbauten mit massiven, bitumengedeckten Flachdächern
- nördliche Längsseite mit 6 geschlossene Einzellagerboxen/Einzelgaragen und 2 einseitig offenen Doppelgaragen
- südliche Reihe in gleicher Länge (vermutlich ebenfalls 10 Boxen) in der Örtlichkeit umfassend zugewachsen und nicht erkennbar
- einfache Betonfenster sowie zweiflügige Stahltore in den Zufahrtsbereichen
- Betonfußböden
- keine Medien

Die Lagerboxen in Reihe mit ihrer Nutzbarkeit als Einzel- und Doppelgaragen haben ihre Gesamtnutzungsdauer weitestgehend erreicht. Instandhaltungsmaßnahmen wurden seit vielen Jahren an diesen baulichen Anlagen nicht mehr durchgeführt. Es bestehen vereinzelt erhebliche Schadstellen an der Dachhaut und somit Einregnungen. Einzelne Lagerboxen der nördlichen Reihe stehen offen. Hier sind Müllablagerungen erkennbar.

#### 3.3 Kurzbeschreibung Bürogebäude:

- eingeschossiger kleiner Ziegelbau (5 x 6 m) mit bitumengedecktem, massivem Pultdach
- Bj. vermutlich um 1965 und Erweiterung mit Umnutzung zum einfachen Bürogebäude 1994
- Mischmauerwerk, überwiegend unverputzt
- einfache Holzfenster
- Betonfußboden
- keine Medien
- Standort der ehem. Tankstelle, welche 1993 rückgebaut wurde (Altlastenverdacht)

Das zuletzt als Büro genutzte Gebäude hat seine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer erreicht. Es steht seit Jahren leer.

#### 3.4 Kurzbeschreibung Siloanlage:

- üblicher Massivbau aus Waschbetonplatten
- ca. 15 x 43 m

Das ehem. für landwirtschaftliche Zwecke errichtete Silo hat seit Jahren keine Nutzung mehr. Lt. Auskunft des Eigentümers befinden sich Kiesablagerungen im Silo.

### 3.5 Wesentliche Außenanlagen:

- ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit Ortbeton befestigte Freilagerfläche ohne Einfriedung entlang der Großdobritzer Straße
- ca. 150 m<sup>2</sup> Ortbetonfläche mittig auf dem Gelände
- ca. 400 m<sup>2</sup> asphaltierte Freifläche an der Oberen Dorfstraße im nördlichen Teilbereich des Grundstücks
- Übergabeschacht an der Oberen Dorfstraße im nördlichen Teilbereich des Grundstücks

Die Außenanlagen des Grundstücks sind einfach gestaltet und zum überwiegenden Teil verwahrlost und zugewachsen. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sowie um das Silo bestehen erhebliche Bauschuttablagerungen in Form von aufgeschütteten Wallanlagen. In Teilbereichen befinden sich auch Grundmauerreste ehem. baulicher Anlagen. Das Grundstück ist zum überwiegenden Teil nicht eingefriedet.

## 4 Zusammenfassung der Vermarktungsfaktoren

### Standortfaktoren:

- Lage im ländlichen Raum der Gemeinde Priestewitz
- Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe zu einer Mastanlage sowie zur bebauten Ortslage Böhla
- Eckgrundstück Obere Dorfstraße / Großdobritzer Straße
- bauplanungsrechtliche Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

### Objektfaktoren:

- **ehem. Technikstützpunkt der LPG** mit Reparaturwerkstatt, Silo, Tankstelle (Nutzung 1965 – 1990)
- 1993 Rückbau der Tankstelle und gewerbliche Nutzung des Grundstücks als Containerdienst und Schrotthandel
- heute noch vorhandene bauliche Anlagen:
  - Teile der ehem. Reparaturwerkstatt mit Unterstellhalle (Bj. 1965, in Teilen älter) nebst angrenzende massive Lagerboxen (Bj. um 1965 oder später, ca. 20 massive Boxen/Garagen in Doppelreihe)
  - kleines massives Bürogebäude mit einfacher Ausstattung am Standort der ehem. Tankstelle (Bj. 1965 und Erweiterung um 1994)
  - Siloanlage (Bj. 1965, ca. 15x43 m)
  - ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit Ortbeton befestigte Freifläche an der Großdobritzer Straße
  - ca. 400 m<sup>2</sup> asphaltierte Freifläche an der Oberen Dorfstraße
- überwiegend Leerstand sowie Verwahrlosung des Geländes seit 1995; Brand des Werkstattgebäudes im Jahr 2015
- keine Hausanschlüsse an Ver- und Entsorgungsmedien (Medien in der Straße liegend)
- keine schriftlichen Miet-/Pachtverträge (lt. Eigentümer nur mündliche unentgeltliche Mietvereinbarungen für die nördliche Freilagerfläche und die Unterstellhalle)
- **Altlastenstandort** aufgrund der ursprünglichen Nutzungshistorie als Werkstatt nebst Tankstelle (kein Gefährdungspotential; kein Handlungsbedarf bei bleibender gewerblicher Nutzung)
- **erhebliche Bauschuttablagerungen** als Wallanlagen entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze (Dimension, Material sowie mögliche Schadstoffbelastung nicht benennbar; tiefgreifende Erkundung ggf. notwendig)

### Zusammenfassende Markteinschätzung zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2022:

Standortqualität:	einfach
Objektqualität:	einfach
Drittverwendung / Vermietbarkeit:	nur branchenspezifisch (Bauunternehmen/ Baudienstleister, Unternehmen der Landwirtschaft)
Objektrisiko:	überdurchschnittlich (Altlastenstandort im Außenbereich)
Verkäuflichkeit:	unterdurchschnittlich

## 5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für den ehem. LPG-Technikstützpunkt  
Obere Dorfstraße 15 in 01561 Priestewitz OT Böhla  
zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 01.02.2022 ermittelt.

Grundbuch Baßlitz	Blatt 283	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Böhla b. Großenhain	Flurstück 61/7	Fläche 11.540 m <sup>2</sup>

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

#### 5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 5.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

##### Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

### Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Das Grundstück zählt im eigentlichen Sinne zu den Liquidationsobjekten. Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

*ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, Entwurf vom 22.12.2021*

8.(3).3 Zu Liquidationsobjekten (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3):

„Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage ist insbesondere auszugehen,

- wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z.B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
- wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist.“

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer vorhandene bauliche und sonstige Anlagen, welche o.g. Kriterien aufweisen, möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem üblicherweise um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks

---

- Freilegungskosten
- + Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
- = Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

---

Das Bewertungsgrundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB, d.h. die Bebaubarkeit des Grundstücks ist eingeschränkt. Beste hende Gebäude haben Bestandsschutz. Ein zukünftiger Eigentümer wird daher genau abwägen inwieweit eine Neubebauung des Grundstücks möglich wäre oder ob die alte Bausubstanz wieder instandgesetzt werden müsste zum Erhalt der baulichen Nutzbarkeit.

Aus diesem Grund erfolgt abweichend zur üblichen Vorgehensweise keine Berücksichtigung von Freilegungskosten, da der Grundstücksmarkt hier diesen keinen Werteinfluss bemisst. Das Grundstück ist eingeschränkt drittverwendungsfähig und vorrangig für Baudienstleister / Bauunternehmen als Bauhof etc. unter Einhaltung des Bundesimmisionsschutzgesetztes nutzungsfähig. Dieser Kaufinteressentenkreis misst evtl. Abrisskosten kein wertminderndes Kriterium bei.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Für vergleichbare Grundstücke liegen keine aktuellen Vergleichskaufpreise vor.

In der Lage des Bewertungsgrundstücks ist seitens des örtlichen Gutachterausschusses ein Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Produktionsflächen im Außenbereich per 31.12.2020 von durchschnittlich 6,00 €/m<sup>2</sup> (Spanne 4,00 – 16,00 €/m<sup>2</sup> je nach Lage) veröffentlicht. Gewerbealtstandorte in den umliegenden Ortsteilen der Gemeinde Priestewitz liegen vom Bodenpreisniveau zwischen 7 - 10 €/m<sup>2</sup>.

Als Basis der Bodenwertermittlung wird der regional übliche Quadratmeterpreis von 10 €/m<sup>2</sup> für Gewerbealtstandorte in Innenbereichslage angesetzt. Zusätzlich erfolgt eine Anpassung an die bauplanungsrechtliche Lage im Außenbereich und das damit verbundene eingeschränkte Baurecht.

<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	10,00 €/m <sup>2</sup>	
--	---	------------------------	--

**II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts**

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	01.02.2022	× 1,00	

**III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen**

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	10,00 €/m <sup>2</sup>	
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	11.540	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land im Außenbereich	× 0,70
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= 7,00 €/m <sup>2</sup>	

**IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts**

<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	7,00 €/m <sup>2</sup>	Erläuterung
Fläche	×	11.540 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	80.780,00 € <u>rd. 80.800,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2022 insgesamt **80.800,00 €**.

**5.3 Liquidationswertverfahren**

<b>Bodenwert</b>	80.800,00 €
<b>Freilegungskosten/-erlöse insg.</b>	+ 0,00 €
<b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b>	= 80.800,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 43 ImmoWertV)	
<b>vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	80.800,00 €
<b>Marktanpassungsfaktor *</b>	× 0,80
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 64.640,00 €
<b>nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 20.000,00 €
<b>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	= 44.640,00 €
	<b>rd. 45.000,00 €</b>

\* Das Grundstück ist im Hinblick auf die Objektart und Objektgröße nur eingeschränkt drittverwendungsfähig. Es bietet sich als Nachfolgenutzung vorrangig der Bausektor oder der Landwirtschaftssektor an. Aufgrund der langen Leerstandsphase ist für die Wiederaufnahme der ursprünglichen oder aber einer neuen Nutzung eine Genehmigung nach § 4 BlmSchG erforderlich. Das Grundstück ist dementsprechend eingeschränkt am Markt handelbar. Aus diesem Grund erfolgt nach sachverständigem Ermessen ein Marktabschlag von 20 %.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Weitere Besonderheiten</b>	-20.000,00 €
* geschätzte Entsorgungskosten unter Beachtung der Wiederverkäuflichkeit von Recycling (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 1.5)	-10.000,00 €
* Risiko einer nicht bestehenden Altlastenfreiheit von Teilbereichen der lagernden Stoffe (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 1.5)	-10.000,00 €
* Altlastenverdachtsfläche <sup>1</sup>	0,00 €
Summe	-20.000,00 €

## 5.4 Marktwert

Der Marktwert für den ehem. LPG-Technikstützpunkt Obere Dorfstraße 15 in 01561 Priestewitz OT Böhla

<b>Grundbuch</b> Baßlitz	<b>Blatt</b> 283	<b>Ifd. Nr.</b> 1
<b>Gemarkung</b> Böhla b. Großenhain	<b>Flurstück</b> 61/7	<b>Fläche</b> 11.540 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 01.02.2022 mit rd.

**45.000,00 €**

(in Worten: fünfundvierzigtausend 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.

Meißen, den 13. Mai 2022

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

<sup>1</sup> Der ursprünglich als LPG-Technikstützpunkt genutzte Teilbereich des Grundstücks ist als Altlastenverdachtsfläche im SALKA registriert. Der Altlastenverdacht bezieht sich vorrangig auf die Fläche der ehem. Tankstelle (heutiges Bürogebäude) und das ehem. Werkstattgebäude. Es besteht kein Handlungsbedarf bei weiterer gewerblicher Nutzung des Grundstücks. Tiebauarbeiten sind ingenieurtechnisch zu begleiten. Der Bereich um die Siloanlage und die Siloanlage selbst sind vom Altlastenverdacht entlassen. Im Hinblick auf die eingeschränkte Drittverwendung des Grundstücks vorrangig für Bauunternehmen / Baudienstleister hat die Eintragung im Altlastenkataster i.d.R. keinen Werteinfluss auf den Marktwert solange kein Handlungsbedarf zur Altlastensanierung besteht. Betreffs des Altlastenverdachts erfolgt daher keine zusätzliche Wertkorrektur.

**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.

## 6 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)

#### BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

#### BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

#### GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

#### 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 36.22.1" (Stand Januar 2022) erstellt.

# Anlagen

---

**1** Lizenzierte Karten  
Übersichtskarte, Stadtplan

---

**2** Liegenschaftskarte

---

**3** Baulastauskunft

---

**4** Altlastenauskunft

---

**5** Fotodokumentation

---

**6** Flächenberechnungen

---

Der digitalen Fassung des Gutachtens sind aus Datenschutzgründen nur die Anlagen 5 und 6 beigefügt.

Fotodokumentation vom 01.02.2022

(14 Seiten)

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022

Obere Dorfstraße 15 01561 Priestewitz OT Böhla



Bild 1: Straßenansicht des ehem. Werkstattgebäudes mit Unterstellhalle



Bild 2: Nordansicht des ehem. Werkstattgebäudes mit Unterstellhalle

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 3: Nordansicht des ehem. Werkstattgebäudes mit Unterstellhalle



Bild 4: Südansicht des ehem. Werkstattgebäudes mit Unterstellhalle

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 5: Nordansicht der nördlichen Reihe Lagerboxen am ehem. Werkstattgebäude



Bild 6: Blick in eine der offenen nördlichen Lagerboxen

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 7: Blick in eine der offenen nördlichen Lagerboxen



Bild 8:  
Blick in eine der offenen  
nördlichen Lagerboxen

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 9: Ostansicht der nördlichen Reihe Lagerboxen



Bild 10: Südansicht der südlichen Reihe (zugewachsenen) Lagerboxen

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 11: ehem. Bürogebäude am Standort der Tankstelle



Bild 12: Zweiachshänger mit Aufbau neben dem Bürogebäude

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 13: befestigte Freifläche nördlich der Lagerboxen / mittig auf dem Gelände



Bild 14: Freifläche vor der südlichen Reihe Lagerboxen / Blick von Westen in Richtung der Siloanlage

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 15: Blick von Osten in die Siloanlage



Bild 16: Grundstücksteilfläche östlich der Siloanlage

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 17: Wall entlang der östlichen Grundstücksgrenze



Bild 18: Wall entlang der östlichen Grundstücksgrenze

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 19: befestigte Freifläche an der Großdobritzer Straße südlich der Siloanlage



Bild 20: befestigte Freifläche an der Großdobritzer Straße südlich der Siloanlage

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 21: aufgeschütteter Bereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze /  
Blick von der oberen Dorfstraße



Bild 22: befestigte Freifläche an der Oberen Dorfstraße / nördlicher Grundstücksteil

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 23: befestigte Freifläche an der Oberen Dorfstraße / nördlicher Grundstücksteil



Bild 24: befestigte Freifläche an der Oberen Dorfstraße / nördlicher Grundstücksteil

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 25: alte Grundmauern zwischen nördlicher Freifläche und ehem. Werkstattgebäude



Bild 26: Übergabeschacht an der Oberen Dorfstraße / ehem. Wasseranschluss

## Fotoaufnahmen vom 01.02.2022



Bild 27:  
Zufahrtsbereich von der Oberen  
Dorfstraße / Stromfreileitung

# 6

---

Flächenberechnungen der Sachverständigen

(3 Seiten)

# Überschlägige Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Silo, Obere Dorfstraße 15, 01561 Böhla

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen
- Überschlagsmaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- Medienplan Telekom

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Silo	+	1,00	43,000	15,000	a		645,00			
Summe							645,00				m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							645,00				m <sup>2</sup>

# Überschlägige Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Bürogebäude, Obere Dorfstraße 15, 01561 Böhla

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen
- Überschlagsmaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- Medienpläne

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	5,000	6,000	a		30,00			
Summe Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							30,00			m <sup>2</sup>	

# Überschlägige Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Werkstattgebäude mit Lagerboxen, Obere Dorfstraße 15, 01561 Böhla

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen
- Überschlagsmaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- Katasterkarte / digitales Luftbild

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Lagerboxen Süd	+	1,00	21,000	6,500	a		136,50			
2	Lagerboxen Süd	+	1,00	14,000	9,000	a		126,00			
3	Lagerboxen Nord	+	1,00	36,000	4,000	a		144,00			
4	Unterstellhalle	+	1,00	14,000	16,000	a		224,00			
Summe							630,50			m <sup>2</sup>	
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							630,50			m <sup>2</sup>	