Dr. Norbert Leubner
öbv Sachverständiger
Gustav-Freytag-Str. 6
04416 Markkleeberg

Tel. 0341 / 358 48 68
Fax 0341 / 358 48 69
E-Mail norbert-leubner@t-online.de
www.gutachter-leubner.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig
Mitglied im Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V. (HLBS)

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch des im Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Großwig, Blatt 1 eingetragenen Grundbesitzes:

- **Gemarkung Großwig, Flur 1, Flurstücke 18/20 und 267/125**
- **Gemarkung Großwig, Flur 2, Flurstücke 56, 72/1 und 90/1**
- **Gemarkung Großwig, Flur 3, Flurstücke 25/1, 559/186, 576/162 und 601/180**
- **Gemarkung Großwig, Flur 3, Flurstücke 679, 680, 745 und 746**
- **Gemarkung Großwig, Flur 4, Flurstücke 54, 162, 55, 161, 66, 150 und 175**
- **Gemarkung Gräfendorf, Flur 4, Flurstück 72**

Aktenzeichen: **456 K 127/25**
Termin der Auftragserteilung: 07.10.2025



Flurstücke 54, 162, 55, 161, 66, 150 und 175 sowie angrenzende Flächen, Blick nach Südwesten

Das Gutachten umfasst 46 Seiten und 9 Anlagen. Es wurde in 2 Papierexemplaren erstellt.

Ausfertigung

Dr. Norbert Leubner, 04416 Markkleeberg, Gustav-Freytag-Str. 6

Kurzbeschreibung und Ergebniszusammenstellung

Bewertungsstichtag: **28.04.2026**

Aktenzeichen: **456 K 127/25**

Bewertungsobjekt

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Großwig im Blatt 1 eingetragener Grundbesitz:

BV[1]	Gemarkung, Flur	Flurstück	Größe m²	Kurzbeschreibung	Bewertungskategorie
1	Großwig, 1	18/20	14.932	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 31), mit Leitungsrecht belastet	Ackerland
2	Großwig, 1	267/125	5.490	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 25), mit Leitungsrecht belastet	Ackerland
3	Großwig, 2	56	10.107	673 m² Teil der Bundesstr. 183, übrige Fläche Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 19), mit Leitungsrecht belastet	Ackerland
4	Großwig, 2	72/1	4.900	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 30)	Ackerland
6	Großwig, 3	25/1	13.693	Teil eines Grünland-Feldblocks (Grünlandzahl 41), mit Leitungsrecht belastet	Grünland
9	Großwig, 3	559/186	11.194	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 37)	Ackerland
10	Großwig, 3	576/162	19.029	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 40)	Ackerland
11	Großwig, 3	601/180	7.273	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 50), mit Wegerecht belastet	Ackerland
12	Großwig, 4	54	9.140	Teile von Ackerland-Feldblöcken (Ackerzahlen 23 bis 40)	Ackerland
12	Großwig, 4	162	690		Ackerland
13	Großwig, 4	55	8.860		Ackerland
13	Großwig, 4	161	970		Ackerland
14	Großwig, 4	66	5.540		Ackerland
14	Großwig, 4	150	4.750		Ackerland
15	Großwig, 4	175	9.860		Ackerland
17	Gräfendorf, 4	72	11.410	Teil von Grünland-Feldblöcken (Grünlandzahl 32), Graben	Grünland
18	Großwig, 2	90/1	2.550	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 18)	Ackerland
19	Großwig, 3	679	8.500	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 50)	Ackerland
			5.343	Teil eines Grünland-Feldblocks	Grünland
19	Großwig, 3	680	715	landwirtschaftliche Mischnutzung	Grünland
20	Großwig, 3	745, 746	4.241	Teil von Grünland-Feldblöcken	Grünland
			3.979	Wald	Fläche der Forstwirtschaft
Summe			163.166		

[1] BV = Bestandsverzeichnisnummer des Grundbuchblattes 1, Grundbuch von Großwig

Die Flurstück 54 und 162, 55 und 161, 66 und 150, 679 und 680 sowie 745 und 746 sind im grundbuchrechtlichen Sinn jeweils ein Grundstück.

Die zu bewertenden Flächen sind mit Ausnahme der Waldflächen der Flurstücke 745 und 746 in der Regel Teil von Ackerland- und Grünland-Feldblöcken. Alle Bewertungsobjekte befinden sich im Außenbereich.

Die Flurstücke 18/20, 267/125, 56 und 25/1 sind mit einem Trinkwasserleitungsrecht belastet. Auf dem Flurstück 601/180 lastet ein Wegerecht.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet. Laut Pächterangabe läuft das Pachtverhältnis bis zum 31.12.2028.

Bewertung (unbelastete Verkehrswerte)

BV[1]	Gemarkung, Flur	Flur-stück	Größe m²	Teilfl. m²	Bewertungs-kategorie	Bewertung €/m²	Bewertung €	Vw[2] €
1	Großwig, 1	18/20	14.932	14.932	Ackerland	1,19	17.769,08	**17.800**
2	Großwig, 1	267/125	5.490	5.490	Ackerland	1,07	5.874,30	**5.900**
3	Großwig, 2	56	10.107	10.107	Ackerland	1,01	10.208,07	**10.200**
4	Großwig, 2	72/1	4.900	4.900	Ackerland	1,14	5.586,00	**5.600**
6	Großwig, 3	25/1	13.693	13.693	Grünland	1,04	14.240,72	**14.200**
9	Großwig, 3	559/186	11.194	11.194	Ackerland	1,25	13.992,50	**14.000**
10	Großwig, 3	576/162	19.029	19.029	Ackerland	1,32	25.118,28	**25.100**
11	Großwig, 3	601/180	7.273	7.273	Ackerland	1,38	10.036,74	**10.000**
12	Großwig, 4	54, 162	9.830	9.830	Ackerland	1,27	12.484,10	**12.500**
13	Großwig, 4	55, 161	9.830	9.830	Ackerland	1,25	12.287,50	**12.300**
14	Großwig, 4	66, 150	10.290	10.290	Ackerland	1,22	12.553,80	**12.600**
15	Großwig, 4	175	9.860	9.860	Ackerland	1,06	10.451,60	**10.500**
17	Gräfendorf, 4	72	11.410	11.410	Grünland	1,04	11.866,40	**11.900**
18	Großwig, 2	90/1	2.550	2.550	Ackerland	0,96	2.448,00	**2.400**
19	Großwig, 3	679, 680	14.558	8.500	Ackerland	1,41	11.985,00	
				6.058	Grünland	1,04	6.300,32	
19	gesamt						18.285,32	**18.000**
20	Großwig, 3	745, 746	8.220	4.241	Grünland	1,04	4.410,64	
				3.979	Wald	0,65	2.586,35	
20	gesamt						6.996,99	**7.000**
Summen			163.166	163.166				190.000
Blatt 1 insgesamt			163.166	123.785	Ackerland	1,60	198.056,00	
				35.402	Grünland	1,04	36.818,08	
				3.979	Wald	0,65	2.586,35	
Summe Blatt 1			163.166	163.166			237.460	**237.500**

[1] BV = Bestandsverzeichnisnummer; Grundbuch von Großwig, Blatt 1

[2] Vw = Verkehrswert, Bewertung gerundet

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Der Unterzeichner hat weder ein geschäftliches noch persönliches Interesse am Ergebnis der Wertermittlung.

Dr. N. Leubner

Markkleeberg, 14. Mai 2026

Inhalt

1. Auftrag und Vorbemerkungen 1
1.1. Allgemeines 1
1.2. Ortstermin; Unterlagen und Informationen 1
1.3. Literatur- und Quellenverzeichnis 3
1.4. Hinweise zu den Erhebungen und Berechnungen 4
2. Angaben aus dem Grundbuch, Baulastenverzeichnis und Liegenschaftskataster 5
3. Beschreibung und Qualitätsbemessung 10
3.1. Flurstück 18/20, Gemarkung Großwig, Flur 1 (BV-Nr. 1) 12
3.2. Flurstück 267/125 , Gemarkung Großwig, Flur 1 (BV-Nr. 2) 14
3.3. Flurstücke 56 (BV-Nr. 3) und 72/1 (BV-Nr. 4), Gemarkung Großwig, Flur 2 16
3.4. Flurstücke 25/1 (BV-Nr. 6), 679 und 680 (BV-Nr. 19), Gemarkung Großwig, Flur 3 19
3.5. Flurstücke 559/186 (BV-Nr. 9), 576/162 (BV-Nr. 10) und 601/180 (BV-Nr. 11), Gemarkung Großwig, Flur 3 22
3.6. Flurstücke 54 und 162 (BV-Nr. 12), 55 und 161 (BV-Nr. 13), 66 und 150 (BV-Nr. 14) sowie 175 (BV-Nr. 15), Gemarkung Großwig, Flur 4 24
3.7. Flurstück 72, Gemarkung Gräfendorf, Flur 4 (BV-Nr. 17) 26
3.8. Flurstück 90/1, Gemarkung Großwig, Flur 2 (BV-Nr. 18) 27
3.9. Flurstücke 745 und 746, Gemarkung Großwig, Flur 3 (BV-Nr. 20) 28
3.10. Zusammenfassender Überblick 29
4. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes 32
4.1. Bewertungsgrundsätze, Bodenrichtwerte und Kaufpreisauskunft 32
4.2. Bodenrichtwerte und Vergleichspreise 34
4.3. Wertanpassungen (Ackerland) 38
4.4. Auswertung der Kaufpreisdaten des Gutachterausschusses 41
4.5. Ermittlung der unbelasteten Verkehrswerte 43
5. Lasten und Beschränkungen nach Abteilung II des Grundbuches 45

Anlage 1: Liegenschaftskarte - Flurstück 18/20, Gemarkung Großwig, Flur 1
Anlage 2: Liegenschaftskarte - Flurstück 267/125, Gemarkung Großwig, Flur 1
Anlage 3: Liegenschaftskarte - Flurstücke 56 und 72/1, Gemarkung Großwig, Flur 2
Anlage 4: Liegenschaftskarte - Flurstücke 25/1, 679 und 680, Gemarkung Großwig, Fl. 3
Anlage 5: Liegenschaftskarte - Flurstücke 559/186, 576/162 und 601/180
Anlage 6: Liegenschaftskarte - Flurstücke 54, 55, 66, 150, 161, 162 und 175
Anlage 7: Liegenschaftskarte - Flurstück 72, Gemarkung Gräfendorf, Flur 4
Anlage 8: Liegenschaftskarte - Flurstück 90/1, Gemarkung Großwig, Flur 2
Anlage 9: Liegenschaftskarte - Flurstücke 745 und 746, Gemarkung Großwig, Flur 3

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1. Allgemeines

Grund der Gutachtenerstellung:	Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens **456 K 127/25** ist der Verkehrswert (§ 194 BauGB) des im **Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Großwig, Blatt 1** eingetragenen Grundbesitzes (detaillierte Auflistung im Abschnitt 2) zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 07.10.2025 verwiesen. U.a. ist zu beachten, dass ggf. die in der Abteilung II des Grundbuches eingetragenen dinglichen Rechte nicht wertmindernd zu berücksichtigen sind, jedoch sind nach Möglichkeit die Beträge anzugeben, um die sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde.
Zweck des Gutachtens:	Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen des o.g. Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens - auch auszugsweise - bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verfassers.
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig
Datum der Beauftragung:	07.10.2025 (Tag des Bestellungsbeschlusses)
Wertermittlungsstichtag: (Zeitpunkt allgemeiner Wertverhältnisse)	**28.04.2026** (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag: (Zeitpunkt maßgeblicher Grundstückszustand)	**28.04.2026** (Tag der Ortsbesichtigung)

1.2. Ortstermin; Unterlagen und Informationen

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 10.04.2026 zum Ortstermin eingeladen. In diesem Zusammenhang bat der Unterzeichner um Vorabinformation zu etwaigen vorliegenden Grundstücksunterlagen.

Beginn des Ortstermins:	Dienstag, den 28.04.2026; 10.00 Uhr
Teilnehmer:	Unterzeichner Vertreter der Antragsgegnerin

Zu Beginn besprach der Unterzeichner mit den Anwesenden die Nutzung der zu bewertenden Flächen. Im Anschluss besichtigte der Unterzeichner die meisten Bewertungsobjekte. Dabei analysierte er die genaue Lage und Nutzung der Flurstücke, nahm Details auf und fertigte Fotos an. Am selben Tag suchte er außerdem die Pächterin und die Gemeindeverwaltung Dreiheide auf.

von den Beteiligten übergebene Unterlagen:	Pachtvertrag
vom Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen:	Grundbuchamt Torgau, 14.04.2026 - Grundbuchauszüge - Unterlagen zu den in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen Vermessungsamt Eilenburg, 14.04.2026 - Auszüge aus den Liegenschaftskarten - Flurstücksnachweise Landratsamt Nordsachsen - Auskunft zum Flurneuordnungsverfahren Süptitz, 28.04.2026 Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen, 28.04.2026 - schriftliche Kaufpreisauskunft - mündliche Auskünfte zu den Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten Gemeindeverwaltung Dreiheide, 28.04.2026 - mündliche Auskunft zur Flächennutzungsplanung Pächterin, 28.04.2026 - mündliche Auskünfte zur Verpachtung und Nutzung der Bewertungsobjekte

Mittels der im Abschnitt 1.3 genannten digitalen Kartenwerke wurden Informationen zu
- der kommunalen Bauleitplanung,
- den Altlasten und dem Denkmalschutz,
- den Schutz- und Überschwemmungsgebieten,
- landwirtschaftlichen Sachverhalten sowie
- den Bodenrichtwerten recherchiert.

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung besitzt die Gemeinde Dreiheide keinen Flächennutzungsplan und auch keinen diesbezüglichen Entwurf.

Im Weiteren erfolgte mittels des Geoportals Sachsenatlas stichprobenweise die Besichtigung und Analyse der in der Kaufpreisauskunft genannten Grundstücke.

1.3. Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163)

GBBerG: Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182, 2192), zuletzt geändert durch Artikel 158 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Grundstücksmarktbericht Freistaat Sachsen 2024 - Stichtag 01.01.2024: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen

Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen - Stichtag 01.01.2026 (Auswertungszeitraum 2024 - 2025): Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

Kleiber / Fischer / Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.- 8., vollst. neu bearb. Aufl.- Köln: Bundesanzeiger, 2017

Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV - Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken.- 10. Auflage 2025

Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre.- 4. Auflage, Ulmer Verlag Stuttgart, 2007

SachenR-DV: Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900)

Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft: Die landwirtschaftlichen Vergleichsgebiete des Freistaates Sachsen und die Zuordnung der Gemeinden, 1992

Digitale Kartenwerke und Datenbanken

Bodenrichtwertkarte, verschiedene Jahre (zuständiger Gutachterausschuss: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen)
https://cardomap.landkreis-nordsachsen.de/

Geoportal Sachsenatlas
Herausgeber: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)
https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html

Grundsteuerportal Sachsen 2025
https://www.finanzamt.sachsen.de/grundsteuerportal-sachsen-2025-21480.html

Grundstücksmarktinformation Sachsen-Anhalt 2025
Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
https://lsaurl.de/Grundstuecksmarktinformationen

Landesentwicklungsplan 2013
Herausgeber: Staatsministerium des Inneren, Kabinettsbeschluss vom 12.07.2013
https://www.landesentwicklung.sachsen.de/zentrale-orte-4933.html

Landwirtschaftliche Vergleichsgebiete in Sachsen
Herausgeber: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; März 2023
https://www.landwirtschaft.sachsen.de/download/Vergleichsgebiete_Sachsen_20230321

1.4. Hinweise zu den Erhebungen und Berechnungen

Bei den in diesem Gutachten verwendeten Unterlagen wird trotz des überwiegend vorliegenden Kopiecharakters Richtigkeit unterstellt.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, sind entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich zu werten. Für die Richtigkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewährleistung übernommen werden.

Eine Überprüfung der recherchierten Informationen und Unterlagen erfolgte regelmäßig nur auf Plausibilität.

In diesem Gutachten sind einige Informationen aus Datenschutzgründen aggregiert und anonymisiert dargestellt.

Zwecks besserer Nachvollziehbarkeit der Berechnungen weisen die Rechenwerte oft einige Nachkommastellen auf. Dies soll keine bei Wertermittlungen ohnehin nicht erreichbare absolute Genauigkeit vortäuschen.

2. Angaben aus dem Grundbuch, Baulastenverzeichnis und Liegenschaftskataster

Grundbuch

Allgemeine Hinweise:

- Die Wiedergabe des Grundbuchinhalts erfolgt aus Datenschutzgründen teilweise anonymisiert und nur soweit, wie es für die Wertermittlung erforderlich ist. Der vollständige Grundbuchauszug liegt zum Versteigerungstermin vor.
- Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind die in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Es ist jedoch zu beschreiben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Soweit möglich, ist der Betrag anzugeben, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung dieser Belastungen mindern würde. Mit Ausnahme der Insolvenzvermerke über das Vermögen eines Eigentümers und des Zwangsversteigerungsvermerks wird der Inhalt und ggf. die Wertauswirkungen der Eintragungen in der Abteilung II im Abschnitt 5 behandelt. Die o.g. Vermerke werden in diesem Gutachten nicht weiter beachtet, da sie lediglich als Sicherungsmittel dienen und nach Abschluss des Verfahrens gelöscht werden.
- Im Grundbuch eingetragene Rechte können im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen. Welche Rechte davon betroffen sind, ist zum jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.
- Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Die zu bewertenden Grundstücke sind registriert beim Grundbuchamt Torgau im Blatt 1 des Grundbuches von Großwig. Flurstücke unter einer Bestandsverzeichnisnummer (BV-Nr.) bilden im grundbuchrechtlichen Sinn ein separates Grundstück; beispielsweise Flurstücke 54 und 162 (BV-Nr. 12).

Bestandsverzeichnis (BV)				
lfd. Nr.	Gemarkung, Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
1	Großwig, 1	18/20	Landwirtschaftsfläche	14.932
2	Großwig, 1	267/125	Landwirtschaftsfläche	5.490
3	Großwig, 2	56	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	10.107
4	Großwig, 2	72/1	Landwirtschaftsfläche	4.900
5	gelöscht			
6	Großwig, 3	25/1	Landwirtschaftsfläche	13.693
7	gelöscht			
8	gelöscht			
9	Großwig, 3	559/186	Landwirtschaftsfläche	11.194
10	Großwig, 3	576/162	Landwirtschaftsfläche	19.029
11	Großwig, 3	601/180	Landwirtschaftsfläche	7.273
12	Großwig, 4	54	Landwirtschaftsfläche	9.140
	Großwig, 4	162	Landwirtschaftsfläche	690
13	Großwig, 4	55	Landwirtschaftsfläche	8.860
	Großwig, 4	161	Landwirtschaftsfläche	970
14	Großwig, 4	66	Landwirtschaftsfläche	5.540
	Großwig, 4	150	Landwirtschaftsfläche	4.750
15	Großwig, 4	175	Landwirtschaftsfläche	9.860
16	gelöscht			
17	Gräfendorf, 4	72	Landwirtschaftsfläche	11.410
18	Großwig, 2	90/1	Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche	2.550
19	Großwig, 3	679	Landwirtschaftsfläche	13.843
	Großwig, 3	680	Landwirtschaftsfläche	715
20	Großwig, 3	745	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	7.142
	Großwig, 3	746	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	1.078

Abteilung I		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
		Erbengemeinschaft

Abteilung II		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	11	Ein im § 4 des Vertrages vom 19.03.1909 näher bezeichnetes Wegerecht für den Eigentümer des sogenannten Neumaßenplanes Parzelle 561/187 von etwa 5 Morgen Größe. Eingetragen am 26.10.1909
2	1, 2, 3, 6	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für die …, gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 11.06.2007 (Reg.-Nr. 14-0531.73-125) …; eingetragen am 25.10.2007
3	1-4, 6, 9-15, 17-20	Hinsichtlich des Vermögens eines Eigentümers sind Verfügungen nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.
4	1-4, 6, 9-15, 17-20	Über das Vermögen eines Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet …
5	1-4, 6, 9-15, 17-20	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 127/25); eingetragen am 30.06.2025.

Baulastenverzeichnis

Auf Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis wurde verzichtet. Anhaltspunkte für wertbeeinflussende Baulasten liegen nicht vor.

Tatsächliche Nutzung laut Liegenschaftskataster

Gemarkung, Flur	Flurstück	Größe (m²)	Nutzungsart	AZ/GZ
Großwig, 1	18/20	14.932	Landwirtschaft - Ackerland	31
Großwig, 1	267/125	5.490	Landwirtschaft - Ackerland	25
Großwig, 2	56	10.107	9.434 m² Landwirtschaft - Ackerland 673 m² Straßenverkehr	19
Großwig, 2	72/1	4.900	Landwirtschaft - Ackerland	30
Großwig, 3	25/1	13.693	Landwirtschaft - Grünland	41
Großwig, 3	559/186	11.194	Landwirtschaft - Ackerland	37
Großwig, 3	576/162	19.029	Landwirtschaft - Ackerland	40
Großwig, 3	601/180	7.273	Landwirtschaft - Ackerland	50
Großwig, 4	54	9.140	Landwirtschaft - Ackerland	40
Großwig, 4	162	690	Landwirtschaft - Ackerland	28
Großwig, 4	55	8.860	Landwirtschaft - Ackerland	38
Großwig, 4	161	970	Landwirtschaft - Ackerland	28
Großwig, 4	66	5.540	Landwirtschaft - Ackerland	40
Großwig, 4	150	4.750	Landwirtschaft - Ackerland	28
Großwig, 4	175	9.860	Landwirtschaft - Ackerland	23
Gräfendorf, 4	72	11.410	Landwirtschaft - Grünland	32
Großwig, 2	90/1	2.550	2.499 m² Landwirtschaft - Ackerland 51 m² Weg	18
Großwig, 3	679	13.843	Landwirtschaft - Ackerland	50
Großwig, 3	680	715	Landwirtschaft - Ackerland	41
Großwig, 3	745	7.142	3.812 m² Landwirtschaft - Grünland 3.330 m² Wald	24
Großwig, 3	746	1.078	429 m² Landwirtschaft - Grünland 649 m² Wald	30
Fläche gesamt		163.166		

Die im Grundbuch bei dem jeweiligen Flurstück genannte Wirtschaftsart stimmt mit der im Kataster ausgewiesenen Nutzung überein. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen (AZ/GZ) stammen aus der Themenkarte des Geoportals Sachsenatlas „Bodenschätzung“.

Hinweise zu den Verfahren nach dem Bodenordnungsrecht

Nach der Liegenschaftskarte liegen einige Bewertungsobjekte im Einzugsgebiet von Bodenneuordnungsverfahren nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG).

Die **Flurstücke 54, 55, 66, 150, 161, 162 und 175** (alle Flur 4 der Gemarkung Großwig) befinden sich im Gebiet des vereinfachten Neuordnungsverfahrens nach § 86 FlurbG mit der Bezeichnung „Süptitz“ (Verfahrensnummer 300571). Dieses Verfahren wurde von der Flurneuordnungsbehörde des Landkreises Nordsachsen mit Bodenordnungsbeschluss vom 10.07.2012 angeordnet. Das Verfahrensgebiet umfasst ganz oder teilweise die Gemarkungen Süptitz, Großwig, Gräfendorf und Roitzsch und besitzt eine Gesamtfläche von 1.161 ha.
Laut schriftlicher Auskunft der Flurneuordnungsbehörde sind derzeit die Verhandlungen zur Neuordnung der Ortslagen in vollem Gange. Die Verhandlungen zur Neuordnung der Feldlage werden voraussichtlich erst in zwei Jahren beginnen. Flurbereinigungsbeiträge nach § 19 FlurbG stehen noch nicht fest. Derzeit wird die zu erwartende Beitragslast mit 20 €/ha eingeschätzt. Vorschüsse auf die Beitragslast wurden bislang nicht erhoben.

Das **Flurstück 72** (Flur 4 der Gemarkung Gräfendorf) befindet sich im Gebiet des Regelneuordnungsverfahren nach §§ 1, 4 und 37 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) mit der Bezeichnung „Mockrehna“ (Verfahrensnummer 300021). Dieses Verfahren wurde von der Flurneuordnungsbehörde des Landkreises Nordsachsen mit Bodenordnungsbeschluss vom 21.07.1997 angeordnet. Das Verfahrensgebiet umfasst die Gemarkungen Mockrehna, Gräfendorf und Audenhain und besitzt eine Gesamtfläche von 1.700 ha.
Im Jahr 2025 hat der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft beschlossen, den Abzug nach §47 FlurbG (Anmerkung des Unterzeichners: Land für gemeinschaftliche Anlagen) mit NULL festzulegen.
Im Jahr 2026 ist vorgesehen, mit den Wunschterminen nach § 57 FlurbG für die Flurstücke in der Feldlage zu beginnen. Der Abschluss des Verfahrens wird etwa im Jahr 2034 erwartet.
Bezüglich der Teilnehmerbeiträge teilt die Flurneuordnungsbehörde mit:
„Als Teilnehmerbeitrag für bebaute Grundstücke in der Ortslage wurde vom Vorstand der Teilnehmergemeinschaft Mockrehna ein vorläufiger Beitrag in Höhe von 75 € pro Grundstück festgelegt. … Für die landwirtschaftlichen Flächen ist mit ungefähr 100 € pro ha als Eigenleistungsbeitrag zu rechnen.“

3. Beschreibung und Qualitätsbemessung

Die zu bewertenden Flurstücke liegen meist diffus verteilt um die Ortslage Großwig im Außenbereich. Verwaltungstechnisch gehört Großwig zur Gemeinde Dreiheide (Landkreis Nordsachsen, Freistaat Sachsen und zur Verwaltungsgemeinschaft Torgau/Dreiheide.

Die Gemeinde Dreiheide umfasst die Ortsteile Süptitz (Hauptort), Großwig und Weidenhain mit etwa 2.000 Einwohnern. Die Bevölkerungsentwicklung weist seit vielen Jahren eine leicht sinkende Tendenz auf. Der Hauptort liegt ca. 9 km westlich vom Mittelzentrum Torgau an der Bundesstraße 183. Großwig liegt ca. 3 km westlich der Ortslage Süptitz, ebenfalls an der der Bundesstraße 183.

Die Ortslagen der Gemeinde Dreiheide und deren Umgebung sind sehr ländlich geprägt. Das Gemeindegebiet liegt teilweise im Naturpark „Dübener Heide“. Zu wesentlichen städtebaulichen Entwicklungen gibt es keine Hinweise. Landesplanerisch gesehen gehört das Gebiet der Gemeinde Dreiheide zum Ländlichen Raum[1].

Auf die weitere Beschreibung der großräumlichen Lage wird verzichtet, da dies für die in diesem Gutachten vorzunehmende Bewertung nicht relevant ist.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die zu bewertenden Flächen im Wesentlichen Teil von verschiedenen Grünland- bzw. Ackerland-Feldblöcken[2]. Diese Feldblöcke befinden sich laut Themenkarte des Geoportals „Landwirtschaft“
- im Agrarstrukturgebiet Nr. 11 „Sächsische Heidegebiete“ und
- im Wirtschaftsgebiet Nr. 1 „Sächsische Heide- und Teichlandschaft“

Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung wird die Gemarkung Großwig dem Vergleichsgebiet Düben-Dahlener Heide zugeordnet[3]. Die für diese Gemarkung z.Z. ausgewiesenen natürlichen Standortbedingungen sind in der Tabelle 1 dargestellt[4].

[1] Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Festlegung Raumstruktur

[2] Ein Feldblock ist eine zusammenhängende, landwirtschaftlich nutzbare Fläche, die von in der Natur erkennbaren Außengrenzen (beispielsweise Wald, Straßen, Gräben) umgeben ist. Diese Kategorie wurde als Teil des Landwirtschaftlichen Flächenkatasters als neues System zur Flächenidentifizierung im Zuge der EU-Agrarreform (GAP) in den Jahren 2005 bis 2006 eingeführt. Die Feldblockfläche kann in Bewirtschaftungseinheiten, in sogenannte Schläge, unterteilt werden. Fehlt eine solche Unterteilung, sind Schlag- und Feldblockfläche identisch.

[3] Karte Landwirtschaftliche Vergleichsgebiete in Sachsen

[4] Die landwirtschaftlichen Vergleichsgebiete des Freistaates Sachsen und die Zuordnung der Gemeinden

Tabelle 1:

Bezeichnung	Großwig
natürliche Standorteinheit	D3
Ackerzahl	34
Grünlandzahl	39
jährlicher mittlerer Niederschlag	560 mm
Jahresmitteltemperatur	8,3 °C

Im Folgenden werden die Bewertungsobjekte detailliert beschrieben und darauf aufbauend die Grundstücksqualität (Entwicklungszustand) bestimmt. Bei der Qualitätsbemessung sind neben den tatsächlichen Gegebenheiten auch die Regelungen der ImmoWertV zu beachten. Im § 3 der ImmoWertV sind folgende Grundstücksqualitäten definiert:

(1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

3.1. Flurstück 18/20, Gemarkung Großwig, Flur 1 (BV-Nr. 1)

Darstellung in der Liegenschaftskarte: Anlage 1
Einen visuellen Eindruck vermittelt die Abbildung 1.



Abb. 1: Flurstück 18/20 und angrenzende Flächen; Blick nach Osten

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	grenzt südlich an die Bebauung von Großwig
Umgebung	siehe Anlage 1 nördlich Stallanlage, sonst landwirtschaftliche Flächen
Größe lt. Grundbuch	14.932 m²
Gestalt und Form	siehe Anlage 1 annähernd viereckig
Topographie	flach
Zuwegung	über angrenzenden unbefestigten Feldweg bzw. benachbarte Ackerflächen
Medien	nicht bekannt
Immissionen	keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar
Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen	Das Flurstück ist Bestandteil eines Ackerland-Feldblockes, der aufgrund seiner Form und Arrondierung sehr gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar ist. Die durchschnittliche Ackerzahl des Flurstücks (31) liegt in der Nähe der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (34). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück im Rahmen des Feldblocks bewirtschaftet.

Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Belastungen	Die im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit bezieht sich auf den Schutzstreifen der Trinkwasserleitung HB Süptitz DN 400. Die Leitung verläuft im östlichen Bereich des Flurstücks in Ost-West-Richtung. Weitere Hinweise werden im Abschnitt 5 gegeben. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten	keine Hinweise
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
Altlasten	keine Hinweise
Denkmalschutz	keine Hinweise
Naturschutzrecht	Lage im Naturpark „Dübener Heide“
Wasserrecht	keine Hinweise
Miet-/Pachtverträge	Das Flurstück ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.

Entwicklungszustand	**Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Ackerland** (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV)
Begründung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück als Ackerland genutzt. Die Zuordnung zu einer Baulandkategorie (z.B. Bauerwartungsland) ist nicht begründbar.

3.2. Flurstück 267/125 , Gemarkung Großwig, Flur 1 (BV-Nr. 2)

Darstellung in der Liegenschaftskarte: Anlage 2
Einen visuellen Eindruck vermittelt die Abbildung 2.



Abb. 2: Flurstück 267/125 und angrenzende Flächen; Blick nach Süden

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 150 m südlich bzw. östlich der Bebauung von Großwig
Umgebung	siehe Anlage 2 liegt im Ackerlandfeldblock
Größe lt. Grundbuch	5.490 m²
Gestalt und Form	siehe Anlage 2 annähernd viereckig
Topographie	flach
Zuwegung	über benachbarte Ackerflächen Die ursprüngliche Weganbindung wurde überackert.
Medien	nicht bekannt
Immissionen	keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar
Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen	Das Flurstück ist Bestandteil eines Ackerland-Feldblockes, der aufgrund seiner Form und Arrondierung sehr gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar ist. Die durchschnittliche Ackerzahl des Flurstücks (25) liegt unter der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (34). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück im Rahmen des Feldblocks bewirtschaftet.

Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Belastungen	Die im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit bezieht sich auf den Schutzstreifen der Trinkwasserleitung HB Süptitz DN 400. Die Leitung verläuft im nördlichen Bereich des Flurstücks in Ost-West-Richtung. Weitere Hinweise werden im Abschnitt 5 gegeben. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten	keine Hinweise
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
Altlasten	keine Hinweise
Denkmalschutz	keine Hinweise
Naturschutzrecht	Lage im Naturpark „Dübener Heide“ und im Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“
Wasserrecht	keine Hinweise
Miet-/Pachtverträge	Das Flurstück ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.
Entwicklungszustand	**Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Ackerland** (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV)
Begründung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück als Ackerland genutzt. Die Zuordnung zu einer Baulandkategorie (z.B. Bauerwartungsland) ist nicht begründbar.

3.3. Flurstücke 56 (BV-Nr. 3) und 72/1 (BV-Nr. 4), Gemarkung Großwig, Flur 2

Darstellung in der Liegenschaftskarte: Anlage 3
Einen visuellen Eindruck vermitteln die Abbildungen 3 und 4.



Abb. 3: Flurstück 56 und angrenzende Flächen, Bundesstraße 183 r.i.B.; Blick nach Westen



Abb. 4: Flurstück 72/1 und angrenzende Flächen; Blick nach Nordwesten

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 1 km östlich der Ortslage von Großwig
Umgebung	siehe Anlage 3 56: nördlich B 183, östlich Feldweg, sonst Ackerland 72/1: östlich Feldweg, sonst Ackerland
Größe lt. Grundbuch	56: 10.107 m² 72/1: 4.900 m²
Gestalt und Form	siehe Anlage 3 56: dreieckig 72/1: viereckig, schmal
Topographie	flach bis leicht geneigt
Zuwegung	über östlich angrenzenden Weg bzw. benachbarte Ackerflächen
Medien	nicht bekannt
Immissionen	keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar
Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen	Laut Liegenschaftskataster sind 673 m² des Flurstücks 56 Teil der Bundesstraße 183. Die übrige Fläche des Flurstücks 56 und das Flurstück 72/1 sind Bestandteil eines Ackerland-Feldblockes, der aufgrund seiner Form und Arrondierung sehr gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar ist. Die durchschnittliche Ackerzahl der Flurstücke (19 bzw. 30) liegt unter der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (34). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung - war die zur Bundesstraße 183 gehörende Fläche Grünstreifen - wurde das Ackerland im Rahmen des Feldblocks bewirtschaftet.

Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Belastungen	Die auf dem Flurstück 56 lastende beschränkte persönliche Dienstbarkeit bezieht sich auf den Schutzstreifen der Trinkwasserleitung HB Süptitz DN 400. Die Leitung verläuft im nördlichen Grenzbereich des Flurstücks, parallel zum Verlauf der B 183. Weitere Hinweise werden im Abschnitt 5 gegeben. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten	keine Hinweise
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
Altlasten	keine Hinweise
Denkmalschutz	keine Hinweise
Naturschutzrecht	Lage im Naturpark „Dübener Heide“ und im Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“

Wasserrecht	keine Hinweise
Miet-/Pachtverträge	Die Flurstücke sind an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.

Entwicklungszustand	**Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Ackerland** (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV)
Begründung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die Flurstücke im Wesentlichen als Ackerland genutzt. Die Zuordnung zu einer Baulandkategorie (z.B. Bauerwartungsland) ist nicht begründbar. Falls der Ankauf der Straßenverkehrsfläche verlangt wird, zahlt der Träger der Baulast in der Regel den Preis für das angrenzende Ackerland.

3.4. Flurstücke 25/1 (BV-Nr. 6), 679 und 680 (BV-Nr. 19), Gemarkung Großwig, Flur 3

Darstellung in der Liegenschaftskarte: Anlage 4
Einen visuellen Eindruck vermitteln die Abbildungen 5 und 6.



Abb. 5: Flurstück 25/1 und angrenzende Flächen; Blick nach Westen



Abb. 6: Flurstücke 679 und 680 sowie angrenzende Flächen; Blick nach Westen

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 500 m (Flurstück 25/1) bzw. 700 m südlich der Bebauung von Großwig
Umgebung	siehe Anlage 4 landwirtschaftliche Grundstücke
Größe lt. Grundbuch	25/1: 13.693 m² 679: 13.843 m² 680: 715 m²
Gestalt und Form	siehe Anlage 4 25/1: viereckig 679: viereckig 680: dreieckig, sehr klein
Topographie	flach
Zuwegung	Flurstück 679 über östlich angrenzenden Weg, ansonsten über benachbarte landwirtschaftliche Flächen
Medien	nicht bekannt
Immissionen	keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar
Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen	Die Flurstücke sind Bestandteil von Grünland- bzw. Ackerland-Feldblöcken, die aufgrund ihrer Form und Arrondierung sehr gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar sind. Die durchschnittliche Bodenwertzahl der Flurstücke (41 bzw. 50) liegt deutlich über der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (34). Das Flurstück 25/1 wird vollständig als Grünland genutzt. Die Flurstücke 679 und 680 sind sowohl Grünland als auch Ackerland.

Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Belastungen	Die auf dem Flurstück 25/1 lastende beschränkte persönliche Dienstbarkeit bezieht sich auf den Schutzstreifen der Trinkwasserleitung HB Süptitz DN 400. Die Leitung verläuft über den nordwestlichen Eckbereich des Flurstücks. Weitere Hinweise werden im Abschnitt 5 gegeben. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten	keine Hinweise
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
Altlasten	keine Hinweise
Denkmalschutz	keine Hinweise
Naturschutzrecht	Lage im Naturpark „Dübener Heide“ und im Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“

Wasserrecht	keine Hinweise
Miet-/Pachtverträge	Die Flurstücke sind an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.

Entwicklungszustand	**Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Grünland bzw. Ackerland** (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV)
Begründung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die Flurstücke im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Die Zuordnung zu einer Baulandkategorie (z.B. Bauerwartungsland) ist nicht begründbar. Das Flurstück 25/1 wird vollständig als Grünland genutzt. Vom Flurstück 679 liegen ca. **8.500 m²** (mittels Messfunktion des Geoportals eingeschätzt) in einem Ackerland-Feldblock. Die übrige Fläche ist Grünland (13.843 m² - 8.500 m² = **5.343 m²**). Das mischgenutzte Flurstück 680 wird vor allem wegen seiner geringen Größe als Grünland definiert.

3.5. Flurstücke 559/186 (BV-Nr. 9), 576/162 (BV-Nr. 10) und 601/180 (BV-Nr. 11), Gemarkung Großwig, Flur 3

Darstellung in der Liegenschaftskarte: Anlage 5
Einen visuellen Eindruck vermitteln die Abbildungen 7 und 8.



Abb. 7: Flurstück 576/162 und angrenzende Flächen; Blick nach Süden



Abb. 8: Flurstücke 559/186 und 601/180 sowie angrenzende Flächen; Blick nach Süden

<u>Tatsächliche Eigenschaften</u>

Lage ca. 0,5 bis 1,0 km südlich der Bebauung von Großwig

Umgebung	siehe Anlage 5 landwirtschaftliche Grundstücke
Größe lt. Grundbuch	559/186: 11.194 m² 576/162: 19.029 m² 601/180: 7.273 m²
Gestalt und Form	siehe Anlage 5, annähernd viereckig
Topographie	flach
Zuwegung	Flurstücke 559/186 und 576/162 über angrenzende Wege, ansonsten über benachbarte Ackerflächen
Medien	nicht bekannt
Immissionen	keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar
Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen	Die Flurstücke sind Bestandteil eines Ackerland-Feldblockes, der aufgrund seiner Form und Arrondierung sehr gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar ist. Die durchschnittlichen Ackerzahlen der Flurstücke (37, 40 und 50) liegen deutlich über der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (34). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die Flurstücke im Rahmen des Feldblocks bewirtschaftet.

<u>Rechtliche Gegebenheiten</u>

Rechte und Belastungen	Das auf dem Flurstück 601/180 lastenden Wegerecht wird im Abschnitt 5 näher beschrieben. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten	keine Hinweise
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
Altlasten	keine Hinweise
Denkmalschutz	keine Hinweise
Naturschutzrecht	Lage im Naturpark „Dübener Heide“ und im Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“
Wasserrecht	keine Hinweise
Miet-/Pachtverträge	Die Flurstücke sind an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.

Entwicklungszustand	**Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Ackerland** (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV)
Begründung	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die Flurstücke als Ackerland genutzt. Die Zuordnung zu einer Baulandkategorie (z.B. Bauerwartungsland) ist nicht begründbar.

3.6. Flurstücke 54 und 162 (BV-Nr. 12), 55 und 161 (BV-Nr. 13), 66 und 150 (BV-Nr. 14) sowie 175 (BV-Nr. 15), Gemarkung Großwig, Flur 4

Darstellung in der Liegenschaftskarte: Anlage 6
Einen visuellen Eindruck vermitteln die Abbildungen 9 und 10.



Abb. 9: Flurstücke 54, 162, 55, 161, 66 und 150 sowie angrenzende Flächen; Blick nach Nordosten



Abb. 10: Flurstücke 54, 55 und 66 sowie angrenzende Flächen; Blick nach Nordosten

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 0,7 bis 1,5 km südlich der Bebauung von Großwig	
Umgebung	siehe Anlagen 6.1 und 6.2 Ackerland	
Größe lt. Grundbuch	54 und 162: 55 und 161: 66 und 150: 175:	9.140 m² + 690 m² = 9.830 m² 8.860 m² + 970 m² = 9.830 m² 5.540 m² + 4.750 m² = 10.290 m² 9.860 m²
Gestalt und Form	siehe Anlagen 6.1 und 6.2 Flurstück 175 viereckig, übrige Flurstücke sind sehr schmale Streifen	
Topographie	flach bis leicht geneigt	
Zuwegung	über benachbarte Ackerflächen	
Medien	nicht bekannt	
Immissionen	keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar	
Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen	Die Flurstücke sind Bestandteil von zwei Ackerland-Feldblöcken, die aufgrund ihrer Form und Arrondierung sehr gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar sind. Die durchschnittlichen Ackerzahlen der Flurstücke (23 bis 40) liegen meist unter der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (34). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die Flurstücke im Rahmen der Feldblöcke bewirtschaftet.	

Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Belastungen	Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen eingetragen. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten	keine Hinweise
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
Altlasten	keine Hinweise
Denkmalschutz	keine Hinweise
Naturschutzrecht	Lage im Naturpark „Dübener Heide“ und im Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“
Wasserrecht	keine Hinweise
Miet-/Pachtverträge	Die Flurstücke sind an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.

Entwicklungszustand	**Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Ackerland**

3.7. Flurstück 72, Gemarkung Gräfendorf, Flur 4 (BV-Nr. 17)

Darstellung in der Liegenschaftskarte: Anlage 7

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 2 km südlich der Bebauung von Großwig
Umgebung	siehe Anlage 7 nördlich Wald, sonst Grünland
Größe lt. Grundbuch	11.410 m²
Gestalt und Form	siehe Anlage 7 unregelmäßiger, annähernd viereckiger Zuschnitt
Topographie	flach
Zuwegung	über benachbarte Grünflächen
Medien	nicht bekannt
Immissionen	keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar
Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen	Das Flurstück wird durch das begradigte Fließgewässer „Langer Dammgraben“ geteilt. Dadurch ist das Grünland Bestandteil von zwei Grünland-Feldblöcken, die aufgrund ihrer Form und Arrondierung gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar sind. Die durchschnittliche Grünlandzahl des Flurstücks beträgt 32. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück im Rahmen der Feldblöcke bewirtschaftet.

Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Belastungen	Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen eingetragen. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten	keine Hinweise
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
Altlasten	keine Hinweise
Denkmalschutz	keine Hinweise
Naturschutzrecht	Lage im Naturpark „Dübener Heide“ und im Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“
Wasserrecht	keine Hinweise
Miet-/Pachtverträge	Das Flurstück ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.
Entwicklungszustand	**Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Grünland**

3.8. Flurstück 90/1, Gemarkung Großwig, Flur 2 (BV-Nr. 18)

Darstellung in der Liegenschaftskarte: Anlage 8

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 1,3 km östlich der Bebauung von Großwig
Umgebung	siehe Anlage 8 östlich Feldweg - im Anschluss Wald, sonst Ackerland
Größe lt. Grundbuch	2.550 m²
Gestalt und Form	siehe Anlage 8; annähernd viereckiger Zuschnitt
Topographie	flach
Zuwegung	über angrenzenden Weg und benachbarte Ackerflächen
Medien	nicht bekannt
Immissionen	keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar
Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen	Das Flurstück ist Bestandteil eines Ackerland-Feldblockes, der aufgrund seiner Form und Arrondierung sehr gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar ist. Die in der Liegenschaftskarte ausgewiesene Wegfläche war zum Bewertungsstichtag höchstwahrscheinlich umgeackert. Die durchschnittliche Ackerzahl des Flurstücks (18) liegt erheblich unter der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (34). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück im Rahmen des Feldblockes bewirtschaftet.

Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Belastungen	Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen eingetragen. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten	keine Hinweise
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
Altlasten	keine Hinweise
Denkmalschutz	keine Hinweise
Naturschutzrecht	Lage im Naturpark „Dübener Heide“ und im Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“
Wasserrecht	keine Hinweise
Miet-/Pachtverträge	Das Flurstück ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.
Entwicklungszustand	**Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Ackerland**

3.9. Flurstücke 745 und 746, Gemarkung Großwig, Flur 3 (BV-Nr. 20)

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 1,5 km südöstlich der Bebauung von Großwig
Umgebung	siehe Anlagen 9.1 und 9.2; Grünland, Wald
Größe lt. Grundbuch	7.142 m² (745) + 1.078 m² (746) = 8.220 m²
Gestalt und Form	siehe Anlagen 9.1 und 9.2; langgestreckte schmale Streifen
Topographie	flach
Zuwegung	über angrenzende Grünlandflächen
Medien	nicht bekannt
Immissionen	keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar
Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen	Laut Liegenschaftskataster sind von der Grundstücksfläche **4.241 m² Grünland** und **3.979 m² Wald**. Das Grünland ist Bestandteil von zwei Grünland-Feldblöcken, die aufgrund ihrer Form und Arrondierung gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar sind. Die durchschnittlichen Grünlandzahlen der Flurstücke (24 und 30) liegen deutlich unter der der Gemarkung (39). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Grünland im Rahmen der Feldblöcke bewirtschaftet. Die Waldflächen gehören verwaltungstechnisch zur Abteilung Nr. 304, Revier Trossin, Forstbezirk Taura. Zur aktuellen Nutzung und Bewirtschaftung liegen keine Erkenntnisse vor.

Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Belastungen	Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen eingetragen. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten	keine Hinweise
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
Altlasten	keine Hinweise
Denkmalschutz	keine Hinweise
Naturschutzrecht	Lage im Naturpark „Dübener Heide“ und im Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“
Wasserrecht	keine Hinweise
Miet-/Pachtverträge	Das Grünland ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.
Entwicklungszustand	**Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Grünland bzw. Fläche der Forstwirtschaft**

3.10. Zusammenfassender Überblick

Tabelle 2 fasst wesentliche Angaben zu den einzelnen Bewertungsobjekten zusammen.

Tabelle 2:

BV[1]	Gemarkung, Flur	Flur-stück	Größe m²	Kurzbeschreibung	Bewertungs-kategorie	Abschn.
1	Großwig, 1	18/20	14.932	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 31), mit Leitungs-recht belastet	Ackerland	3.1
2	Großwig, 1	267/125	5.490	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 25), mit Leitungs-recht belastet	Ackerland	3.2
3	Großwig, 2	56	10.107	673 m² Teil der Bundesstr. 183, übrige Fläche Teil eines Acker-land-Feldblocks (Ackerzahl 19), mit Leitungsrecht belastet	Ackerland	3.3
4	Großwig, 2	72/1	4.900	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 30)	Ackerland	3.3
6	Großwig, 3	25/1	13.693	Teil eines Grünland-Feldblocks (Grünlandzahl 41), mit Lei-tungsrecht belastet	Grünland	3.4
9	Großwig, 3	559/186	11.194	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 37)	Ackerland	3.5
10	Großwig, 3	576/162	19.029	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 40)	Ackerland	3.5
11	Großwig, 3	601/180	7.273	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 50), mit Wegerecht belastet	Ackerland	3.5
12	Großwig, 4	54	9.140	Teile von Ackerland-Feldblöcken (Ackerzahlen 23 bis 40)	Ackerland	3.6
12	Großwig, 4	162	690		Ackerland	3.6
13	Großwig, 4	55	8.860		Ackerland	3.6
13	Großwig, 4	161	970		Ackerland	3.6
14	Großwig, 4	66	5.540		Ackerland	3.6
14	Großwig, 4	150	4.750		Ackerland	3.6
15	Großwig, 4	175	9.860		Ackerland	3.6
17	Gräfendorf, 4	72	11.410	Teil von Grünland-Feldblöcken (Grünlandzahl 32), Graben	Grünland	3.7
18	Großwig, 2	90/1	2.550	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 18)	Ackerland	3.8
19	Großwig, 3	679	8.500	Teil eines Ackerland-Feldblocks (Ackerzahl 50)	Ackerland	3.4
			5.343	Teil eines Grünland-Feldblocks	Grünland	3.4
19	Großwig, 3	680	715	landwirtschaftliche Mischnut-zung	Grünland	3.4
20	Großwig, 3	745, 746	4.241	Teil von Grünland-Feldblöcken	Grünland	3.9
			3.979	Wald	Fläche der Forstwirtschaft	3.9
Summe			163.166			

[1] BV = Bestandsverzeichnisnummer des Grundbuchblattes 1, Grundbuch von Großwig

Die Flurstück 54 und 162, 55 und 161, 66 und 150, 679 und 680 sowie 745 und 746 sind im grundbuchrechtlichen Sinn jeweils ein Grundstück.

Die tatsächliche Nutzung laut Kataster stimmt im Wesentlichen mit der Realität überein. Die zu bewertenden Flächen sind mit Ausnahme der Waldflächen der Flurstücke 745 und 746 in der Regel Teil von Ackerland- und Grünland-Feldblöcken. Alle Bewertungsobjekte befinden sich im Außenbereich.

Die Flurstücke 54, 162, 55, 161, 66, 150, 175 und 72 liegen im Einzugsgebiet von Bodenneuordnungsverfahren nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG).

Weitere rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Belastungen	Die Flurstücke 18/20, 267/125, 56 und 25/1 sind mit einem Trinkwasserleitungsrecht belastet. Auf dem Flurstück 601/180 lastet ein Wegerecht. Die Rechte werden im Abschnitt 5 näher beschrieben und bewertet. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.
Baulasten	keine Hinweise
Altlasten	Es liegen keine diesbezüglichen Hinweise vor. Dem Unterzeichner sind während der Ortsbegehung keine Verdachtsmomente augenscheinlich geworden.
Denkmalschutz	Die Karte des Geoportals Sachsenatlas „Denkmale Sachsen“ beinhaltet keine diesbezüglichen Hinweise.
Naturschutzrecht	Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Natur“ liegen die Flurstücke mit Ausnahme des Flurstücks 18/20 im: - Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ - Naturpark „Dübener Heide“
Wasserrecht	Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegen die Flurstücke nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet.
Pachtverträge[5]	Laut vorliegendem Pachtvertrag sind alle Flurstücke an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet. Laut § 2 des Vertrages beginnt das Pachtverhältnis „am 01.01.2014 und wird für 12 Jahre bis zum 31.12.2025 geschlossen. Das Pachtverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist. Es verlängert sich … jeweils um drei Jahre, wenn nicht ein Vertragsteil spätestens sechs Monate vor dem vereinbarten Pachtende schriftlich erklärt, dass das Pachtverhältnis zum vereinbarten Termin enden soll.“ Bezüglich des Ablaufs der regulären Pachtzeit zum Wertermittlungsstichtag erklärte die Pächterin sinngemäß: Da kein Vertragsteil das Pachtende schriftlich erklärte, verlängert sich das Pacht-

[5] Es ist nicht die Aufgabe des Bewertungssachverständigen, die Rechtsgültigkeit des Pachtvertrages zu prüfen. Demzufolge wird auch keine diesbezügliche Gewähr dafür übernommen. Der Pachtvertrag liegt zum Versteigerungstermin vor.

verhältnis um weitere 3 Jahre; läuft also bis 31.12.2028. Den Verpächtern wurde bereits seit längerem ein neues Vertragsangebot unterbreitet, allerdings bisher nicht von allen unterschrieben. Bis dies erfolgt, gilt der alte Pachtvertrag.

4. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes

4.1. Bewertungsgrundsätze, Bodenrichtwerte und Kaufpreisauskunft

Der Verkehrswert (Marktwert) wird „... durch den Preis bestimmt, der ... im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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" (§ 194 BauGB).

In der oben genannten Definition wird auf eine Preisbemessung unter den Bedingungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs hingewiesen. Darunter ist allgemein der Handel auf einem Markt zu verstehen, der eine freie Preisbildung unter üblichen Verhältnissen zulässt. Weder Käufer noch Verkäufer dürfen unter Zeitdruck, Zwang oder in Not handeln. Wenn die Auswirkungen der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse auf die Kaufpreise und andere bewertungsrelevante Daten nicht sicher erfasst werden können (das ist die Regel), sind die entsprechenden Kauffälle nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen. Sie dürfen dann nicht in die Verkehrswertermittlung einfließen. Beispiele für ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse, die den Kaufpreis im Einzelfall beeinflusst haben können, ergeben sich aus § 9 ImmoWertV. Danach kann u.a. ein Einfluss durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse vorliegen, wenn

- die Kaufpreise erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen,
- ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers am Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat und/oder
- besondere Bindungen zwischen den Vertragsparteien bestanden haben.

Der Verkehrswert ist im Regelfall nicht mit dem im Einzelfall ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente sowohl von der Käufer- als auch von der Verkäuferseite einfließen können. Der Verkehrswert (Marktwert) „ist … ein … objektivierter Tauschwert …, der … in der Synthese aller Wertmomente im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.“[6] Er kann daher ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert angesehen werden[7].

Nach § 2 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmen sich nach der Gesamtheit der für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie der allgemeinen Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und der Entwicklung am Ort.

[6] Kleiber / Fischer / Werling: S. 328

[7] Kleiber / Fischer / Werling: S. 328

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1). Nach § 25 sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkt), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken und den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Aus dem allgemeinen Preisrahmen fallende Werte sind vom Vergleich auszuschließen, wenn die besonderen Gründe der Preisfestsetzung und ihre Auswirkungen nicht genau bestimmt werden können.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. In diesen Fällen werden in der Bewertungspraxis i.d.R. auch Kaufpreise aus angrenzenden oder nahe gelegenen, vergleichbaren Gemarkungen herangezogen. Ebenfalls können zur Bodenwertermittlung, neben oder anstelle von Vergleichspreisen, geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden.

„Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.“ (vgl. ImmoWertV § 40 Abs. 3). Ggf. führen Bewertungsverfahren, die auf den allgemeinen Wertrelationen zwischen verschiedenen Grundstücksqualitäten beruhen, zum marktgerechten Ergebnis.

.

4.2. Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

In der Tabelle 3 ist die Entwicklung der Bodenrichtwerte (BRW) für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Gemeindegebiet Dreiheide dargestellt. Hinweise:

- Bis zum Jahr 2020 wurden die Bodenrichtwerte im zweijährigen Turnus aktualisiert. Stichtag war der 31.12. des jeweiligen Jahres. Ab dem Jahr 2022 gilt aus methodischen Gründen ein anderer Stichtag, und zwar der 01.01. des jeweiligen Jahres.
- Die Bodenrichtwerte zum jeweiligen Stichtag basieren im Wesentlichen auf den Kauffällen der vorangegangenen zwei Jahre, so z.B. der BRW mit Stichtag 01.01.2026 auf den Kauffällen der Jahre 2024 und 2025.
- Die Bodenrichtwerte verdeutlichen, dass die regionalen Bodenpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen im Zeitraum 2020 bis 2023 relativ stabil waren; in den Folgejahren (2024/25) sind sie jedoch deutlich gestiegen.
- Für Grünland wurden in Ermangelung einer ausreichenden Anzahl repräsentativer Kauffälle keine gebietsspezifischen Bodenwerte ausgewiesen. Gemäß der Erläuterung zu den Bodenrichtwertkarten betrug der Bodenwert des Grünlandes durchschnittlich 60 % bis 70 % des diesbezüglichen Ackerlandwertes. Danach berechnet sich beispielsweise zum Stichtag 01.01.2026 folgender Grünlandwert:

  1,30 €/m² (BRW Ackerland) x 0,65 = 0,84 €/m²

- Nach Erfahrungen anderer Gutachterausschüsse beträgt der Grünlandpreis i.d.R. 30 bis 100 % des Ackerlandpreises. Der Grünlandpreis liegt im oberen Bereich der Wertspanne, wenn das Grünland ähnlich gute Bewirtschaftungsbedingungen wie das gegendübliche Ackerland bietet, mitunter gibt es keinen Preisunterschied. Demgegenüber liegt der Preis für Grünland mit sehr ungünstigen Bewirtschaftungsbedingungen meist in der Nähe des Preises für Geringstland.
- Nach Auswertung des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen betrugen beispielsweise zum Stichtag 01.01.2022 die Kaufpreise für Grünland 32 bis 132 % des maßgeblichen BRW für Ackerland. Die niedrigsten Werte wurden meist für Grünland mit Unlandcharakter bezahlt. Die höchsten Preise erzielte hauptsächlich Grünland, welches an bebaute Grundstücke angrenzt.
- In den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2026 ist zu dem Richtwert für Wald ausgeführt[8]: „Für Flächen der Forstwirtschaft liegen für die Auswertung im gesamten Landkreisgebiet fast ausschließlich Vergleichskaufpreise für Grundstücke vor, bei denen Waldboden und Gehölzbestände zusammen veräußert wurden. Eine differenzierte Analyse von Waldboden- und Waldbestandswerten kann daraus nicht vorgenommen werden.“ In Konsequenz beinhalten die Bodenrichtwerte für Wald auch den Wert des Holzbestands.

[8] Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen - Stichtag 01.01.2026, S. 13

Tabelle 3: Regionale Bodenrichtwerte [9]

Stichtag	Ackerland	Grünland		Wald
		Wertrelation[1]	Bandbreite[2]	
	€/m²		%	€/m²
31.12.2020	1,15	100 : 60	24 … 143	0,75
01.01.2022	1,15	100 : 60	32 … 132	0,75
01.01.2024	1,15	100 : 70	31 … 99	0,75
01.01.2026	1,30	100 : 65		0,80

[1] Wertrelation zwischen Ackerland und Grünland

[2] Bandbreite der Grünlandpreise zum maßgeblichen BRW Ackerland

Unter Berücksichtigung der konkreten Lage und Nutzung der zu bewertenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der oben beschriebenen allgemeinen Preisentwicklung erfolgte die Selektion der Kauffälle aus der Kaufpreissammlung unter folgenden Kriterien:

Nutzungsart:	Ackerland und Grünland Es wurden keine Kauffälle für Flächen der Forstwirtschaft abgefragt, weil der Anteil der Waldfläche an der zu bewertenden Fläche relativ gering ist.
Erhebungszeitraum:	ab 01.01.2023
Untersuchungsgebiet:	Gebiet der Gemeinde Dreiheide
Mindestgröße des Kaufloses:	0,5 ha

Unter diesen Vorgaben wurden die in der Tabelle 4 (S. 37) ausgewiesenen Kauffälle selektiert. Aus Datenschutzgründen sind die Informationen aggregiert dargestellt. Hinweise:

- Der Datensatz umfasste insgesamt 13 Kauffälle. Zu den einzelnen Kauffällen wurden Preis, gekaufte Flurstücke sowie die Größe, Ackerzahl und Nutzung der Flurstücke angegeben.
- Die Größe der Verkaufslose reicht von ca. 0,43 ha bis 22,07 ha; die durchschnittlichen Ackerzahlen der einzelnen Verkaufslose von 24 bis 39.
- Bezüglich der Dauer der pachtvertraglichen Bindung konnten nur lückenhafte Informationen recherchiert werden.
- Der Preis A ist der vom Gutachterausschuss mitgeteilte Durchschnittspreis des Kaufloses. Mit wenigen Ausnahmen handelt es sich um Mischpreise, d.h. es sind im Kaufvertrag für die einzelnen Nutzungen keine separaten Preise ausgewiesen.
- Für Grünland und Wald wird in der Regel deutlich weniger bezahlt als für Ackerland. Folglich haben erhebliche Grünland- und/oder Waldanteile an der Gesamtfläche einen senkenden Einfluss auf den Durchschnittspreis. Um diesen Aspekt zu berücksichtigen, wird

[9] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen: Bodenrichtwertkarte zum jeweiligen Stichtag, veröffentlicht im Internet unter cardomap.landkreis-nordsachsen.de

der Preis A entsprechend dem Anteil der anderen Nutzungsarten korrigiert. Dabei wird Grünland mit 70 % des Ackerlandpreises und Wald mit 50 % des Ackerlandpreises bewertet. Der Preis B stellt den Wert des Ackerlandes nach der Preisbereinigung da.

- Die Preise für Ackerland weisen eine starke Bandbreite auf (0,86 € bis 1,59 €). Ihr Mittelwert beträgt 1,26 €/m².

Grünland und Flächen der Forstwirtschaft werden aufgrund des vergleichsweise kleinen zu bewertenden Flächenumfangs und der begrenzten verfügbaren Marktinformationen auf Basis von Bodenrichtwerten und Wertrelationen bewertet.

Tabelle 4:

Nr.	Monat/Jahr	Gemarkung	Fläche (ca.) ha	Preis A €/m²	Preis B €/m²	Hinweise
1	02/23	Weidenhain	2,30	1,22	1,22	3 Flurstücke; Ackerland; mittlere Ackerzahl 37 (27 bis 39)
2	03/23	Großwig, Weidenhain	5,15	1,00	1,04	9 Flurstücke; 88 % Ackerland, 12 % Grünland; mittlere Ackerzahl 30 (26 bis 32)
3	07/23	Süptitz	5,53	1,28	1,37	10 Flurstücke; 85 % Ackerland, 8 % Grünland, 7 % Wald; mittlere Ackerzahl 24 (17 bis 31)
4	07/23	Großwig	8,66	1,04	1,14	11 Flurstücke; 80 % Ackerland, 12 % Grünland, 8 % Wald; mittlere Ackerzahl 36 (20 bis 47); pachtfrei
5	09/23	Großwig	0,82	0,86	0,86	2 Flurstücke; Ackerland; mittlere Ackerzahl 25 (20 und 26)
6	09/24	Weidenhain	2,26	1,30	1,30	1 Flurstück; Ackerland; mittlere Ackerzahl 28
7	09/24	Weidenhain	5,42	1,17	1,20	12 Flurstücke; 93 % Ackerland, 7 % Grünland; mittlere Ackerzahl 34 (23 bis 38)
8	10/24	Weidenhain	0,43	1,04	1,04	1 Flurstück; Ackerland; mittlere Ackerzahl 39
9	01/25	Weidenhain	2,44	1,41	1,50	4 Flurstücke; 82 % Ackerland, 18 % Grünland; mittlere Ackerzahl 30 (28 bis 39)
10	01/25	Gräfendorf, Großwig, Süptitz	12,38	1,30	1,42	17 Flurstücke; 79 % Ackerland, 15 % Grünland, 6 % Wald; mittlere Ackerzahl 24 (16 bis 33)
11	03/25	Süptitz, Zinna	22,07	1,45	1,59	9 Flurstücke; 83 % Ackerland, 3 % Grünland, 14 % Wald; mittlere Ackerzahl 27 (25 bis 33), pachtfrei
12	06/25	Weidenhain	5,25	1,19	1,33	7 Flurstücke; 72 % Ackerland, 28 % Grünland; mittlere Ackerzahl 32 (24 bis 36), pachtfrei
13	09/25	Großwig	19,51	1,28	1,37	22 Flurstücke; 82 % Ackerland, 15 % Grünland, 3 % Wald; mittlere Ackerzahl 37 (22 bis 51)
Mittelwert					1,26	

4.3. Wertanpassungen (Ackerland)

Wertansätze aus Bodenrichtwerten oder eigens abgeleitete durchschnittliche Kaufpreise müssen üblicherweise noch an die spezifischen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes angepasst werden. Die wesentlichen, zu berücksichtigenden Eigenschaften sind:

- Kaufzeitpunkt
- Ackerzahl
- Größe des Flächenloses
- Flächenform
- Restlaufzeit der pachtvertraglichen Bindung

Zum gegebenen Wertermittlungsstichtag und Bewertungsbereich sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen bzw. den Oberen Gutachterausschuss im Freistaat Sachsen keine aussagekräftigen Anpassungsfaktoren bezüglich der o.g. Eigenschaften veröffentlicht worden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen untersuchte zwar den Einfluss der Bodenqualität bzw. der Größe des Kaufloses auf die Höhe des Kaufpreises, konnte aber die Untersuchungsergebnisse aufgrund unzureichender Kauffälle statistisch nicht absichern. Folglich wurden keine Umrechnungskoeffizenten abgeleitet. Die Ergebnisse zeigten aber, dass

- „i.d.R. im Landkreisdurchschnitt grundsätzlich für Böden mit guten Bonitäten höhere Kaufpreise als für solche mit niedrigen Ackerzahlen realisiert worden sind.“ [10]
- „bei Transaktionen von Kauflosen größer 10 ha im Landkreisdurchschnitt etwa 6 % höhere Kaufpreise erzielt worden sind, wobei in den verschiedenen Bodenrichtwertzonen diese Tendenz nicht grundsätzlich einheitlich festzustellen war.“ [11]

Aussagekräftige Umrechnungskoeffizienten zu den Faktoren Ackerzahl, Flächengröße und Restlaufzeit der pachtvertraglichen Bindung veröffentlicht regelmäßig der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt in seinen Grundstücksmarktberichten. Bei den einzelnen Faktoren weist der Gutachterausschuss verschiedentlich darauf hin, dass es sich bei den o.g. Faktoren um nicht stark konjunkturabhängige Merkmale handelt und die Koeffizienten mitunter auch für einen Zeitpunkt außerhalb des Untersuchungszeitraumes ohne Anpassung verwendet werden können.

Nach sachverständiger Einschätzung sind die in der Grundstücksmarktinformation Sachsen-Anhalt 2025 veröffentlichten Koeffizienten[12] für die hier vorzunehmende Wertermittlung gut geeignet und finden dementsprechend Anwendung.

---

[10] Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen - Stichtag 01.01.2026, S. 11

[11] Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen - Stichtag 01.01.2026, S. 12

[12] Kapitel: Einflüsse auf den Bodenwert von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, Abschnitt: Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

Kaufzeitpunkt

Die in der Tabelle 4 aufgezeigten Preise deuten auf steigende Preise für landwirtschaftliche Flächen im Gemeindegebiet Dreiheide für den Zeitraum ab 2023 hin:
- Mittelwert der bereinigten Preise für Ackerland 2023 (Nr. 1 bis 5) 1,13 €/m²
- Mittelwert der bereinigten Preise für Ackerland 2025 (Nr. 9 bis 13) 1,44 €/m²

Folgerichtig wurde der Bodenrichtwert für Ackerland in der Gemeinde Dreiheide angehoben und zwar von 1,15 €/m² (Stichtag 01.01.2024) auf 1,30 €/m².

Die zeitliche Anpassung der Kaufpreise auf den Bewertungsstichtag orientiert sich in diesem Gutachten an den regionalen Bodenrichtwerten für Ackerland. Es wird folgende Preisentwicklung unterstellt:
- Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 1,15 €/m² = Indexwert 100,00
- Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 1,30 €/m² = Indexwert 113,04

Bei linearer Betrachtung ergibt sich eine Preissteigerung von jährlich 3,26 % (13,04 % / 4 Jahre) bzw. monatlich 0,272 %.

Ackerzahl

In der Grundstücksmarktinformation Sachsen-Anhalt 2025 sind folgende Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Berücksichtigung abweichender Ackerzahlen (AZ) veröffentlicht:

AZ	20	25	30	35	40	45	50	55	…
UK	68	72	77	81	85	89	92	96	…

Mit zunehmender Ackerzahl steigt der Wert des Ackerlandes.

Größe des Flächenloses

Bezüglich des Faktors Größe des Flächenloses (nicht gemeint: Größe des Einzelflurstücks) sind in der Grundstücksmarktinformation Sachsen-Anhalt 2025 (Seite 292) folgende Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht:

ha	0,25	0,50	0,75	1	3	5	10	15	…
UK	85	87	88	89	94,5	100	108	115	…

Die Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Flächengrößen verdeutlichen, dass statistisch gesehen der Preis mit zunehmender Größe des Flächenloses steigt.

Flächenform

Die Flächenform eines landwirtschaftlichen Grundstücks kann einen erheblichen Einfluss auf die Bewirtschaftbarkeit dieser Fläche ausüben. Allgemein gilt die Regel, dass mit abnehmender Größe und schlechterer Formung die Bewirtschaftungskosten je Flächeneinheit steigen. Infolge sinkt die Wirtschaftlichkeit. In Zeiten, als die Flurstücke meist separat be-

wirtschaftet wurden, besaß die Flächenform eines ackerbaulich genutzten Grundstücks einen erheblichen Einfluss auf den Preis. Allerdings ging dieser Einfluss durch die agrarstrukturellen Veränderungen der letzten Jahrzehnte zurück. Ungünstig gestaltete und/oder kleine landwirtschaftliche Flächen werden i.d.R. durch das Instrument des sogenannten Pflugtausches gut in große Bewirtschaftungseinheiten integriert. Dadurch verliert die ansonsten ungünstige Formung des Grundstücks seine ungünstige Wirtschaftsrelevanz.

Zum Einfluss der Flächenform auf den Preis konnte der Unterzeichner keine aktuellen aussagekräftigen Untersuchungen recherchieren. Deswegen wird, wenn ein wesentlicher Werteinfluss begründbar ist, dieser ggf. sachverständig eingeschätzt.

<u>Restlaufzeit der pachtvertraglichen Bindung</u>

In der Grundstücksmarktinformation Sachsen-Anhalt 2025 sind folgende Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Berücksichtigung abweichender Restpachtdauern (Jahre) veröffentlicht:

Jahre	0	1	2	3	4	5	6	7	…
UK	109	105	103	101	100	99	98	97	…

Da nach Auswertung aller landesweiten Erwerbsvorgänge durch den Gutachterausschuss die durchschnittliche Restpachtdauer ca. 4 Jahre betrug, wurde der Basiswert 100 auf diese Restpachtdauer gesetzt. Die Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Restpachtdauern verdeutlichen, dass statistisch gesehen der Preis mit zunehmender Restpachtdauer sinkt.

4.4. Auswertung der Kaufpreisdaten des Gutachterausschusses

Tabelle 5 zeigt die Anpassung der vom Gutachterausschuss bereitgestellten Kaufpreisdaten an die Eigenschaften eines Referenzgrundstückes unter Berücksichtigung der oben dargestellten Umrechnungskoeffizienten. Parameter des Referenzgrundstücks:

Bewertungsstichtag	28.04.2026	Indexwert 114,1
durchschnittliche Ackerzahl	31	Umrechnungskoeffizient (UK) = 77,8
durchschn. Größe des Kaufloses	7,09 ha	Umrechnungskoeffizient (UK) = 103,3
durchschn. Restpachtzeit	4 Jahre	Umrechnungskoeffizient (UK) = 100,0

Hinweise:
- Die durchschnittliche Ackerzahl beruht auf dem gewogenen Mittel der Vergleichsflächen; die durchschnittliche Größe des Kaufloses auf dem einfachen Mittelwert der Kauflosgrößen.
- Der Pachtstatus ist nur bei drei Kauffällen angegeben. Daher wird in Anlehnung an die Daten der Grundstücksmarktinformation Sachsen-Anhalt 2025 die durchschnittliche Restpachtzeit für die übrigen Vergleichsflächen und das Referenzgrundstück mit vier Jahren angenommen.
- Der in Tabelle 5 berechnete Mittelwert der korrigierten Vergleichspreise (VW) beträgt 1,34 €/m².

Tabelle 5: Anpassungen der Vergleichspreise (F = Anpassungsfaktor des Merkmals)

Nr.	Preis	Kaufzeitpunkt			Ackerzahl			Größe des Kaufloses			Pacht	VW
	€/m²	Datum	Index	F	Az	UK	F	ha	UK	F	F	€/m²
1	1,22	02/23	103,8	1,10	37	82,6	0,942	2,30	92,6	1,116	1,000	1,41
2	1,04	03/23	104,1	1,10	30	77,0	1,010	5,15	100,2	1,031	1,000	1,19
3	1,37	07/23	105,2	1,08	24	71,2	1,093	5,53	100,8	1,025	1,000	1,66
4	1,14	07/23	105,2	1,08	36	81,8	0,951	8,66	105,9	0,975	0,917	1,05
5	0,86	09/23	105,7	1,08	25	72,0	1,081	0,82	88,3	1,170	1,000	1,17
6	1,30	09/24	109,0	1,05	28	75,0	1,037	2,26	94,4	1,094	1,000	1,54
7	1,20	09/24	109,0	1,05	34	80,2	0,970	5,42	100,7	1,026	1,000	1,25
8	1,04	10/24	109,2	1,04	39	84,2	0,924	0,43	86,4	1,196	1,000	1,20
9	1,50	01/25	109,8	1,04	30	77,0	1,010	2,44	93,0	1,111	1,000	1,75
10	1,42	01/25	109,8	1,04	24	71,2	1,093	12,38	111,3	0,928	1,000	1,50
11	1,59	03/25	110,6	1,03	27	74,0	1,051	22,07	122,1	0,846	0,917	1,34
12	1,33	06/25	111,4	1,02	32	78,6	0,990	5,25	100,4	1,029	0,917	1,27
13	1,37	09/25	112,2	1,02	37	82,6	0,942	19,51	119,5	0,864	1,000	1,13
Mittelwert												**1,34**

Im Weiteren ist zu prüfen, ob Extremwerte auszusondern sind. Dazu ist eine Toleranzspanne festzulegen, innerhalb derer abweichende Preise noch liegen dürfen. In der Literatur wie auch in der Taxationspraxis wird eine Spanne von +/- 30 % als normal angesehen[13]. Unter Berücksichtigung dieser Spanne berechnet sich folgender Toleranzbereich:

Untergrenze 1,34 €/m² - 0,3 x 1,34 €/m² ~ 0,94 €/m²

Obergrenze 1,34 €/m² + 0,3 x 1,34 €/m² ~ 1,74 €/m²

Es wird kein korrigierter Vergleichspreis als Extremwert von der weiteren Auswertung ausgeschlossen. Der korrigierte Vergleichspreis des Kauffalles 9 liegt an der oberen Grenze der Toleranzspanne; die übrigen liegen innerhalb der Toleranzspanne.

Hinweise zur Aussagekraft des Mittelwertes der korrigierten Vergleichspreise

Einerseits gilt die Regel, je mehr brauchbare Vergleichswerte in die Auswertung einbezogen werden, desto aussagekräftiger ist das Ergebnis. Andererseits hat der Aufwand für die Wertermittlung in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung der Aufgabe zu stehen. Köhne gibt die Zahl der einzubeziehenden Vergleichspreise, je nach Brauchbarkeit, mit 10 bis 20 Stück an[14]. Mitunter kann aber auch nur ein einziger Vergleichspreis für die Wertermittlung ausreichen, vorausgesetzt, das zu bewertende und das zeitnah verkaufte Grundstück sind in ihren physischen und wertbildenden Eigenschaften weitgehend miteinander vergleichbar. Im konkreten Fall konnten 13 regionale Kauffälle mit gut bestimmbaren Kaufobjekten recherchiert werden. Diese Anzahl wird für die vorzunehmende Wertermittlung als ausreichend beurteilt.

Vergleichswert für Ackerland

Unter Berücksichtigung der oben ausgeführten Wertermittlungen wird der Vergleichswert des ackerbaulich genutzten Referenzgrundstücks (RG) zum Wertermittlungsstichtag 28.04.2026, bezogen auf eine Fläche mit folgenden Parametern

- durchschnittliche Ackerzahl 31
- Größe 7,09 ha
- Restpachtzeit 4 Jahre

mit **1,34 €/m²** eingeschätzt.

Der Vergleichswert liegt in der Nähe des Bodenrichtwerts für Ackerland zum Stichtag 01.01.2026.

[13] Köhne: S. 112
[14] Köhne: S. 109

4.5. Ermittlung der unbelasteten Verkehrswerte

In der Tabelle 6 werden die flächenbezogenen Ackerlandwerte sowohl für die einzelnen Grundstücke als auch für das Gesamtlos berechnet. Die Ableitung der flächenbezogenen Werte für die Kategorien Grünland und Flächen der Forstwirtschaft erfolgt anschließend.

Tabelle 6:

Flurstück	Wert RG	Ackerzahl			Größe des Kaufloses			Pacht	Bewertung
	€/m²	Az	UK	F	ha	UK	F	F	€/m²
18/20	1,34	31	77,8	1,000	1,49	90,3	0,874	1,020	1,19
267/125	1,34	25	72,0	0,925	0,55	87,2	0,844	1,020	1,07
56	1,34	19	67,0	0,861	1,01	89,0	0,862	1,020	1,01
72/1	1,34	30	77,0	0,990	0,49	86,9	0,841	1,020	1,14
559/186	1,34	37	82,6	1,062	1,12	89,3	0,864	1,020	1,25
576/162	1,34	40	85,0	1,093	1,90	91,4	0,885	1,020	1,32
601/180	1,34	50	92,0	1,183	0,72	87,9	0,851	1,020	1,38
54, 162	1,34	39	84,2	1,082	0,98	88,9	0,861	1,020	1,27
55, 161	1,34	37	82,6	1,062	0,98	88,9	0,861	1,020	1,25
66, 150	1,34	34	80,2	1,031	1,03	89,1	0,863	1,020	1,22
175	1,34	23	70,4	0,905	0,99	88,9	0,861	1,020	1,06
90/1	1,34	18	66,0	0,848	0,26	85,1	0,824	1,020	0,96
679, 680	1,34	50	92,0	1,183	1,46	90,3	0,874	1,020	1,41
Gesamt	1,34	35	81,0	1,041	15,92	115,9	1,122	1,020	1,60

Hinweise:
- Ausgangswert ist der Wert des Referenzgrundstücks (RG) zum Stichtag 28.04.2026.
- In den folgenden Tabellenspalten erfolgt die Anpassung an spezifische Ackerzahl und Größe des Einzelgrundstücks bzw. des Gesamtloses.
- Bezüglich der Anpassung an die Restlaufzeit der pachtvertraglichen Bindung wird eine Restpachtdauer von 2,5 Jahren unterstellt.

In der Tabelle 7 erfolgt die Berechnung der unbelasteten Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke und des Gesamtloses. Hinweise:
- Das Ackerland wird auf Grundlage der in Tabelle 6 abgeleiteten flächenbezogenen Werte bewertet.
- Das zu bewertende Grünland lässt sich in der Regel gut bewirtschaften. Dementsprechend wird sein Wert mit 80 % des Bodenrichtwertes für Ackerland eingeschätzt:
  1,30 €/m² (Bodenrichtwert für Ackerland zum Stichtag 01.01.2026) x 0,8 = **1,04 €/m²**.

- Die Waldareale bewerte ich aufgrund ihrer geringen Größe mit 50 % des Bodenrichtwertes für Ackerland; 1,30 €/m² x 0,5 = **0,65 €/m²**
- Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei Versteigerung des Gesamtloses wahrscheinlich ein höherer Ertrag erzielt werden kann als bei Einzelversteigerung der Objekte.

Tabelle 7:

BV[1]	Gemarkung, Flur	Flurstück	Größe m²	Teilfl. m²	Bewertungskategorie	Bewertung €/m²	Bewertung €	Vw[2] €
1	Großwig, 1	18/20	14.932	14.932	Ackerland	1,19	17.769,08	**17.800**
2	Großwig, 1	267/125	5.490	5.490	Ackerland	1,07	5.874,30	**5.900**
3	Großwig, 2	56	10.107	10.107	Ackerland	1,01	10.208,07	**10.200**
4	Großwig, 2	72/1	4.900	4.900	Ackerland	1,14	5.586,00	**5.600**
6	Großwig, 3	25/1	13.693	13.693	Grünland	1,04	14.240,72	**14.200**
9	Großwig, 3	559/186	11.194	11.194	Ackerland	1,25	13.992,50	**14.000**
10	Großwig, 3	576/162	19.029	19.029	Ackerland	1,32	25.118,28	**25.100**
11	Großwig, 3	601/180	7.273	7.273	Ackerland	1,38	10.036,74	**10.000**
12	Großwig, 4	54, 162	9.830	9.830	Ackerland	1,27	12.484,10	**12.500**
13	Großwig, 4	55, 161	9.830	9.830	Ackerland	1,25	12.287,50	**12.300**
14	Großwig, 4	66, 150	10.290	10.290	Ackerland	1,22	12.553,80	**12.600**
15	Großwig, 4	175	9.860	9.860	Ackerland	1,06	10.451,60	**10.500**
17	Gräfendorf, 4	72	11.410	11.410	Grünland	1,04	11.866,40	**11.900**
18	Großwig, 2	90/1	2.550	2.550	Ackerland	0,96	2.448,00	**2.400**
19	Großwig, 3	679, 680	14.558	8.500	Ackerland	1,41	11.985,00	
				6.058	Grünland	1,04	6.300,32	
19	gesamt						18.285,32	**18.000**
20	Großwig, 3	745, 746	8.220	4.241	Grünland	1,04	4.410,64	
				3.979	Wald	0,65	2.586,35	
20	gesamt						6.996,99	**7.000**
Summen			163.166	163.166				190.000
Blatt 1 insgesamt			163.166	123.785	Ackerland	1,60	198.056,00	
				35.402	Grünland	1,04	36.818,08	
				3.979	Wald	0,65	2.586,35	
Summe Blatt 1			163.166	163.166			237.460	**237.500**

[1] BV = Bestandsverzeichnisnummer; Grundbuch von Großwig, Blatt 1

[2] Vw = Verkehrswert, Bewertung gerundet

5. Lasten und Beschränkungen nach Abteilung II des Grundbuches

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind folgende Rechte vermerkt:

a) Lastend am Flurstück 601/180 (BV-Nr. 11): Ein im § 4 des Vertrages vom 19.03.1909 näher bezeichnetes **Wegerecht** für den Eigentümer des sogenannten Neumaßenplanes Parzelle 561/187 von etwa 5 Morgen Größe. Eingetragen am 26.10.1909
b) Lastend an den Flurstücken 18/20 (BV-Nr. 1), 267/125 (BV-Nr. 2), 56 (BV-Nr. 3) und 25/1 (BV-Nr. 6): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (**Trinkwasserleitungsrecht**) für die …, gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 11.06.2007 (Reg.-Nr. 14-0531.73-125) …; eingetragen am 25.10.2007

Zu a)

Das Grundbuchamt teilte mündlich mit, dass keine Unterlagen zum Wegerecht vorliegen. Aus der Sichtung der Liegenschaftskarte und der Vor-Ort-Begehung kann folgender Sachstand geschlussfolgert werden: Das begünstigte Flurstück (historische Bezeichnung: Parzelle) 561/187 grenzt östlich an das belastete Flurstück 601/180; vergleiche Anlage 5. Beide Flurstücke befinden sich in einem großen Ackerland-Feldblock und haben keine direkte Anbindung an das öffentliche Wegenetz. Die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefundenen Arrondierungen der Agrarflächen deuten darauf hin, dass das Wegerecht höchstwahrscheinlich nicht mehr erforderlich ist.

<u>Wertauswirkung:</u>

Aufgrund der historischen Entwicklung der Agrarstruktur, insbesondere der Bewirtschaftung zahlreicher Einzelflurstücke im Rahmen großer Bewirtschaftungseinheiten, ist die Geschäftsgrundlage für das Wegerecht höchstwahrscheinlich entfallen. Unter dieser Prämisse stellt die entsprechende Eintragung eine sogenannte Beschmutzung des Grundbuches dar. Für diesen Fall wird das Rechte nach sachverständigem Ermessen mit **150 €** bewertet (Aufwand für das Löschen eines Rechtes im Grundbuch).

Zu b)

Die Dienstbarkeit bezieht sich auf die Trinkwasserleitung DN 400 AZ von Süptitz nach Weidenhain. Der Leitungsverlauf über die belasteten Flurstücke wird im Abschnitt 3 beschrieben. Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt 6 m.

<u>Wertauswirkung:</u>

Die Wertauswirkung des Trinkwasserleitungsrechtes wird in der Tabelle 8 aufgezeigt. Hinweise:

- Die Angabe der Schutzstreifenfläche (SSF) des jeweiligen Flurstücks (Spalte 2) stammt aus der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung.
- Die flächenspezifischen Bewertungen (Spalte 3) stammen aus Tabelle 7 (S. 44).
- In der Rechtsprechung wird bei Leitungen allgemein eine Wertminderung von 10 bis 30 % des unbelasteten Verkehrswertes der belasteten Grundstücksfläche angenommen, sofern die Nutzung der betroffenen Fläche nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt wird.[15] Da die zu betrachtende Leitung die Nutzung der belasteten Fläche nicht wesentlich einschränkt, wird in Anlehnung an die o.g. Spanne die Wertminderung mit **20 %** des diesbezüglichen unbelasteten Bodenwertes geschätzt (Spalte 5).

Tabelle 8:

Flurstück	SSF	Bewertung SSF		Wertminderung
	m²	€/m²	€	€
1	2	3	4	5
18/20	721	1,19	858	**172**
267/125	304	1,07	325	**65**
56	1.020	1,01	1.030	**206**
25/1	192	1,04	200	**40**
Summe	2.237			**483**

[15] Kleiber / Fischer / Werling: S. 3070

Anlage 1: Flurstück 18/20

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

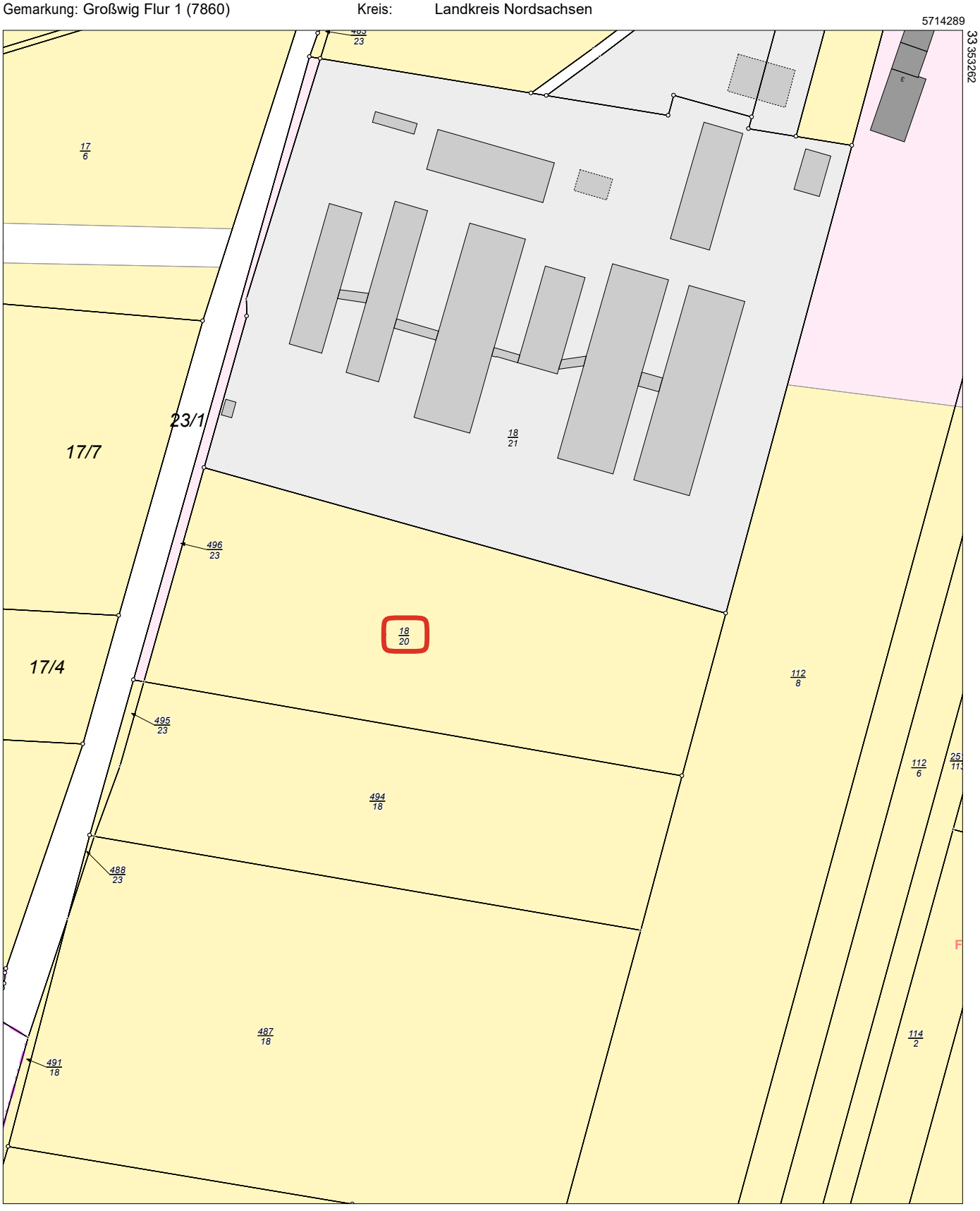
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2026

Flurstück: 18/20
Gemarkung: Großwig Flur 1 (7860)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Anlage 2: Flurstück 267/125

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

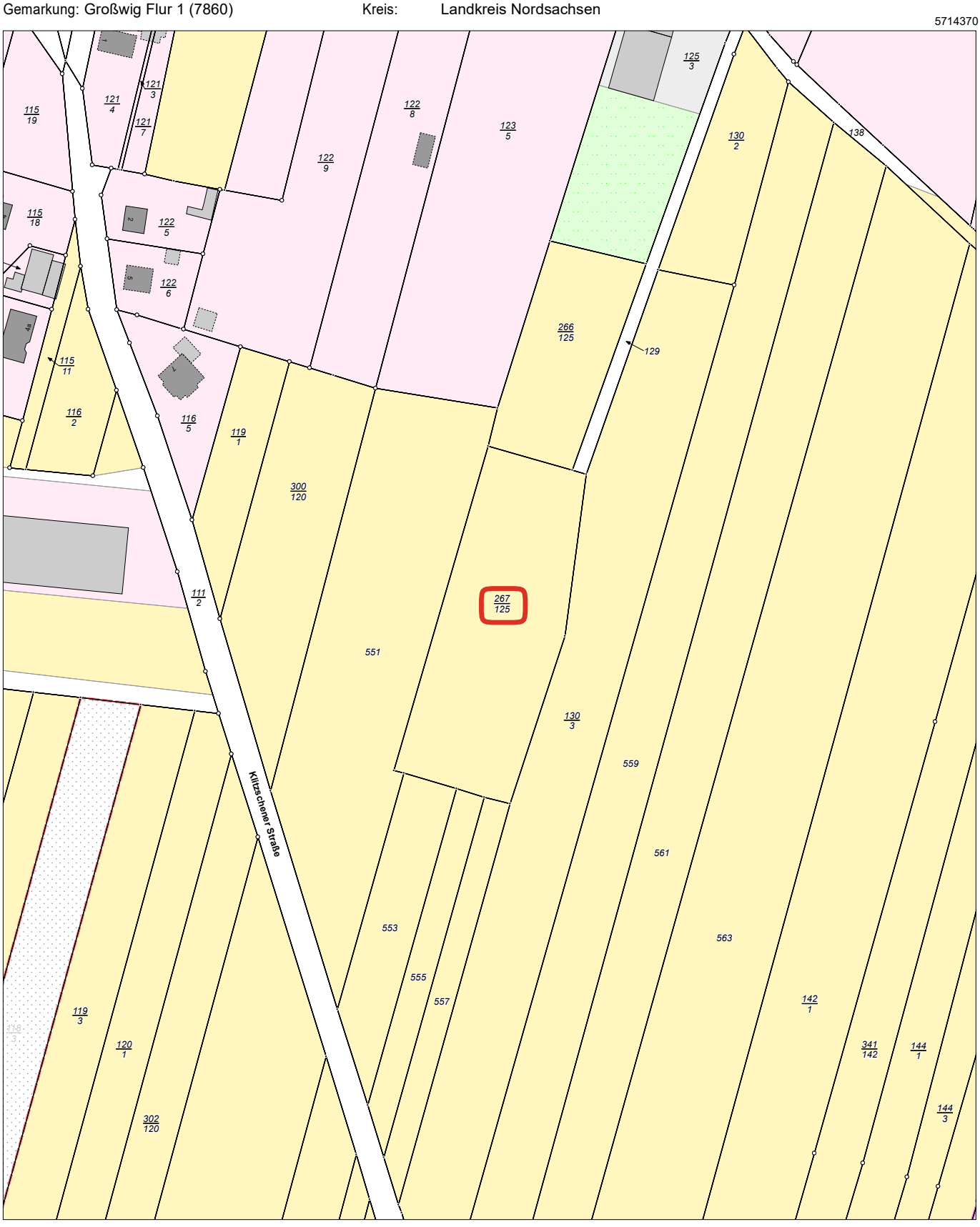
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2026

Flurstück: 267/125
Gemarkung: Großwig Flur 1 (7860)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Anlage 3: Flurstücke 56 und 72/1

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

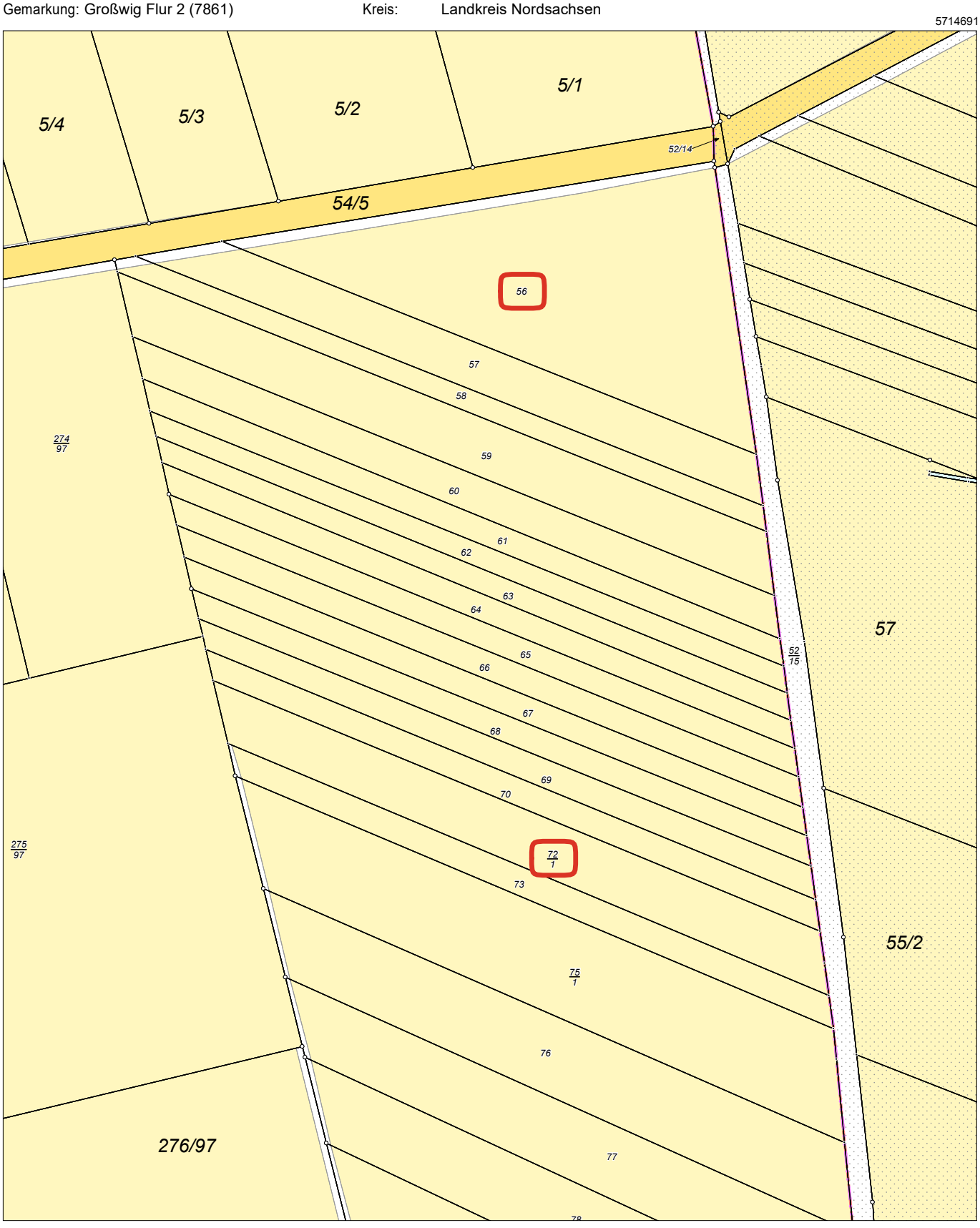
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2026

Flurstück: 56
Gemarkung: Großwig Flur 2 (7861)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Anlage 4: Flurstücke 25/1, 679 und 680

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

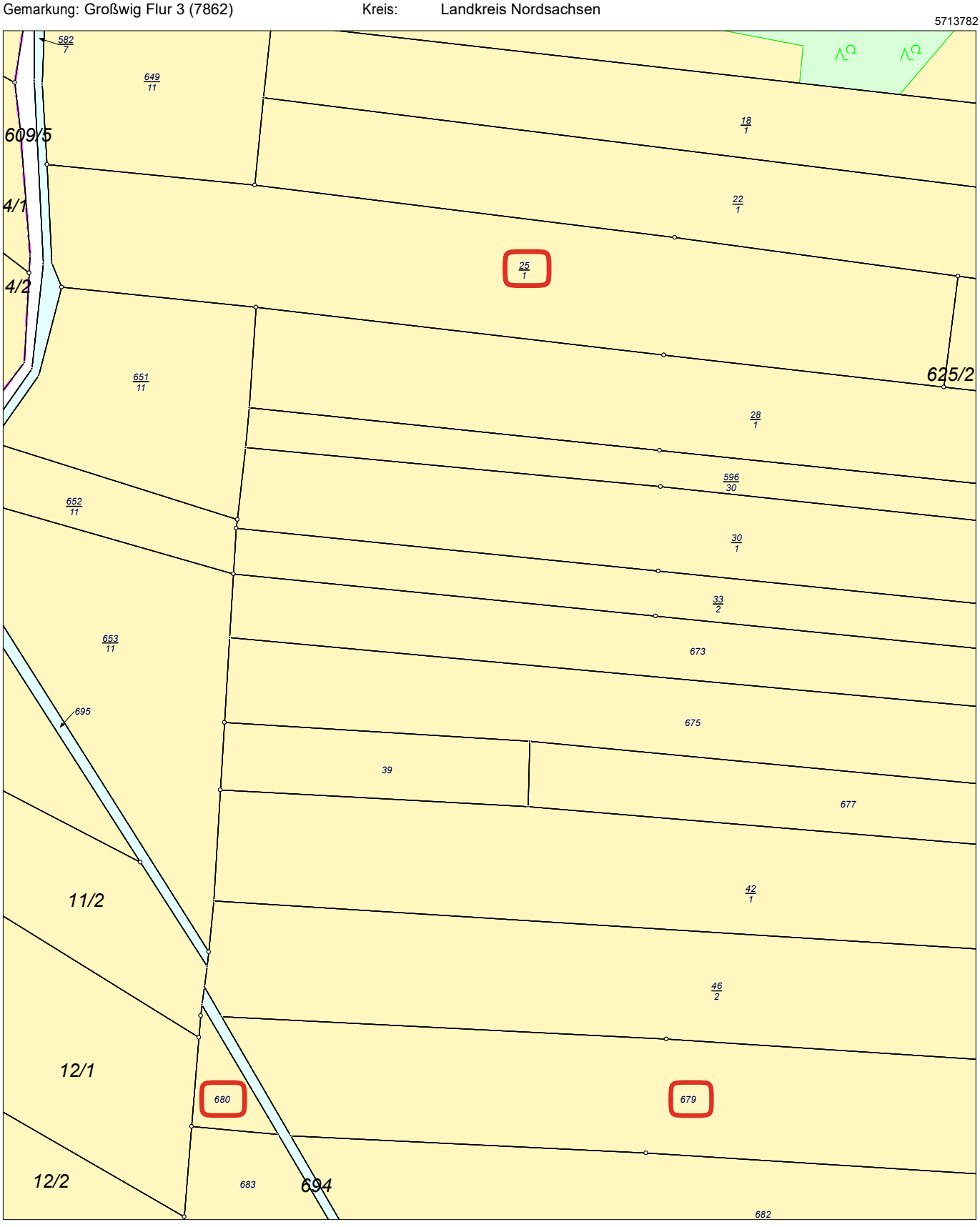
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2026

Flurstück: 25/1
Gemarkung: Großwig Flur 3 (7862)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Anlage 5: Flurstücke 559/186, 576/162 und 601/180

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

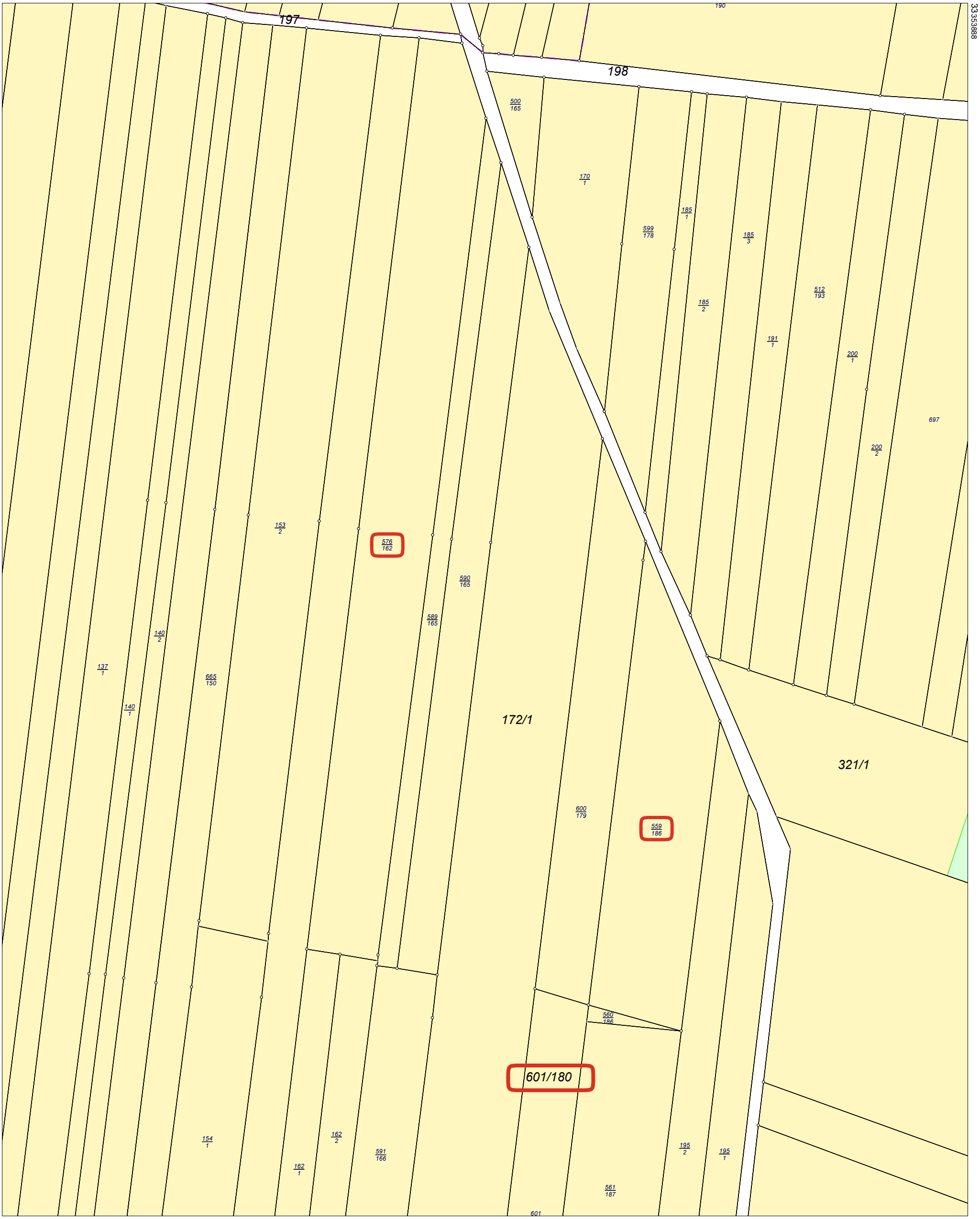
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2026

Flurstück: 576/162
Gemarkung: Großwig Flur 3 (7862)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Anlage 6.1: Flurstücke 54, 55, 66, 150, 161, 162 und 175 - nördlicher Teil

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

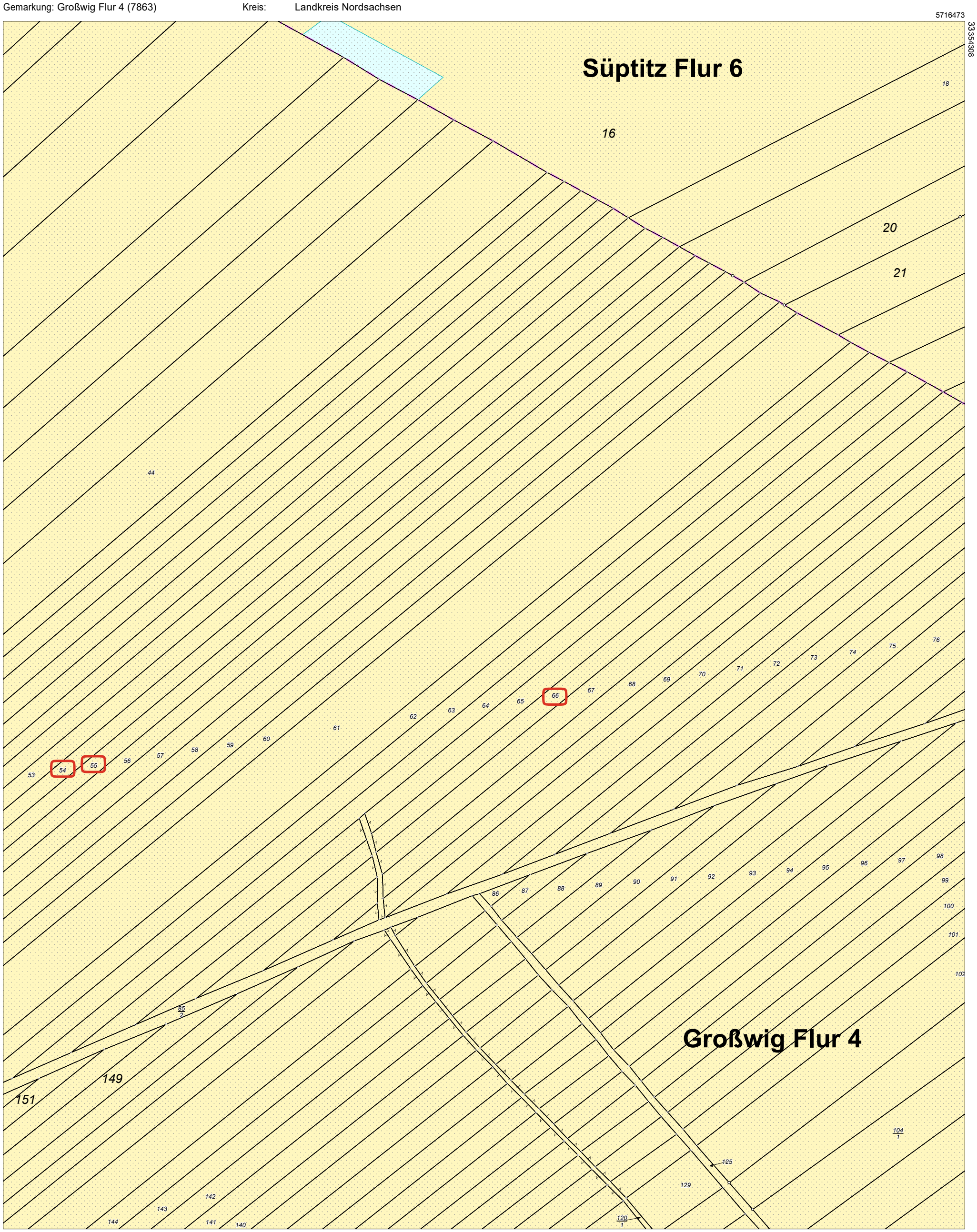
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2026

Flurstück: 54
Gemarkung: Großwig Flur 4 (7863)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Anlage 6.2: Flurstücke 54, 55, 66, 150, 161, 162 und 175 - südlicher Teil

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

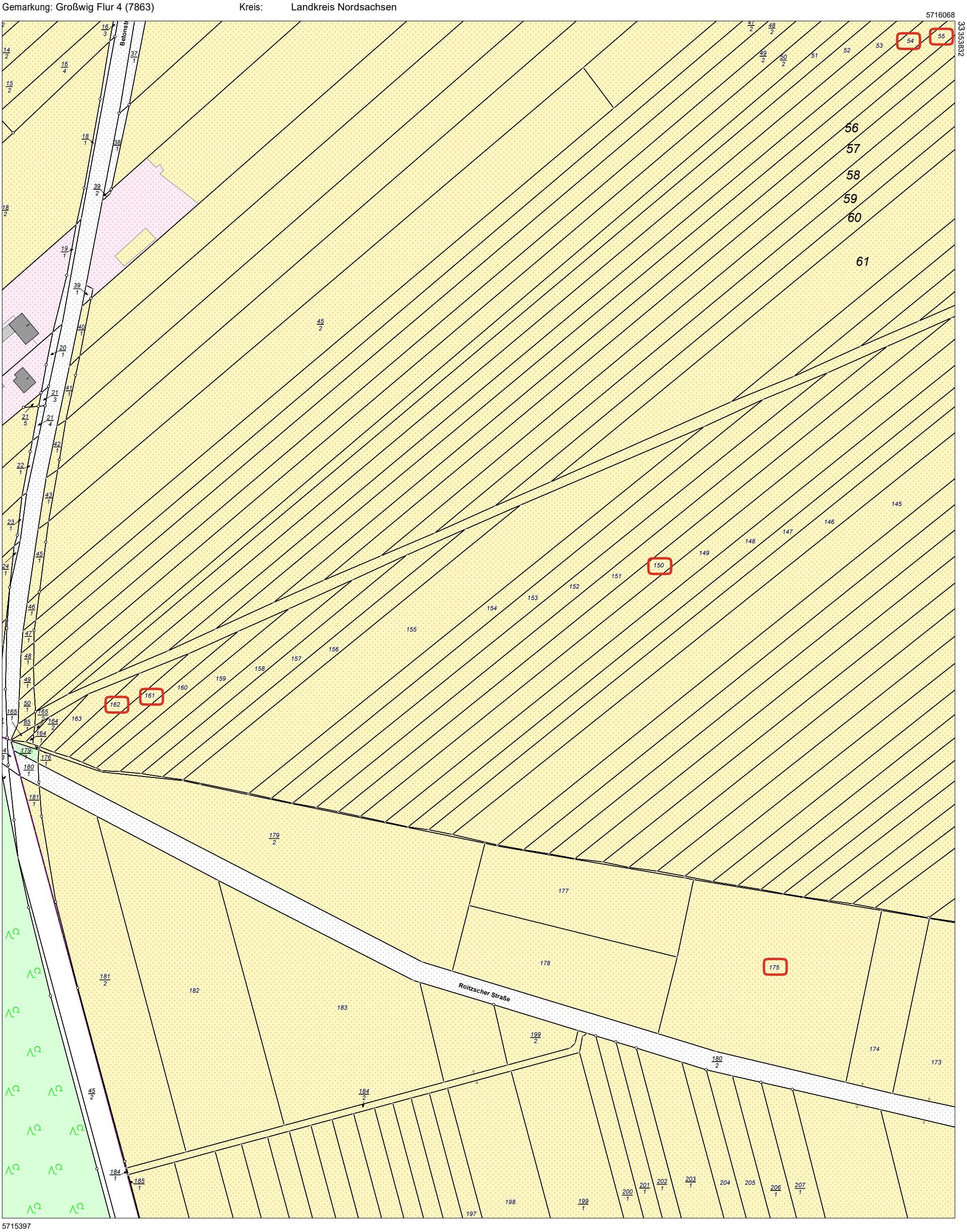
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2026

Flurstück: 54
Gemarkung: Großwig Flur 4 (7863)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Anlage 7: Flurstück 72

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

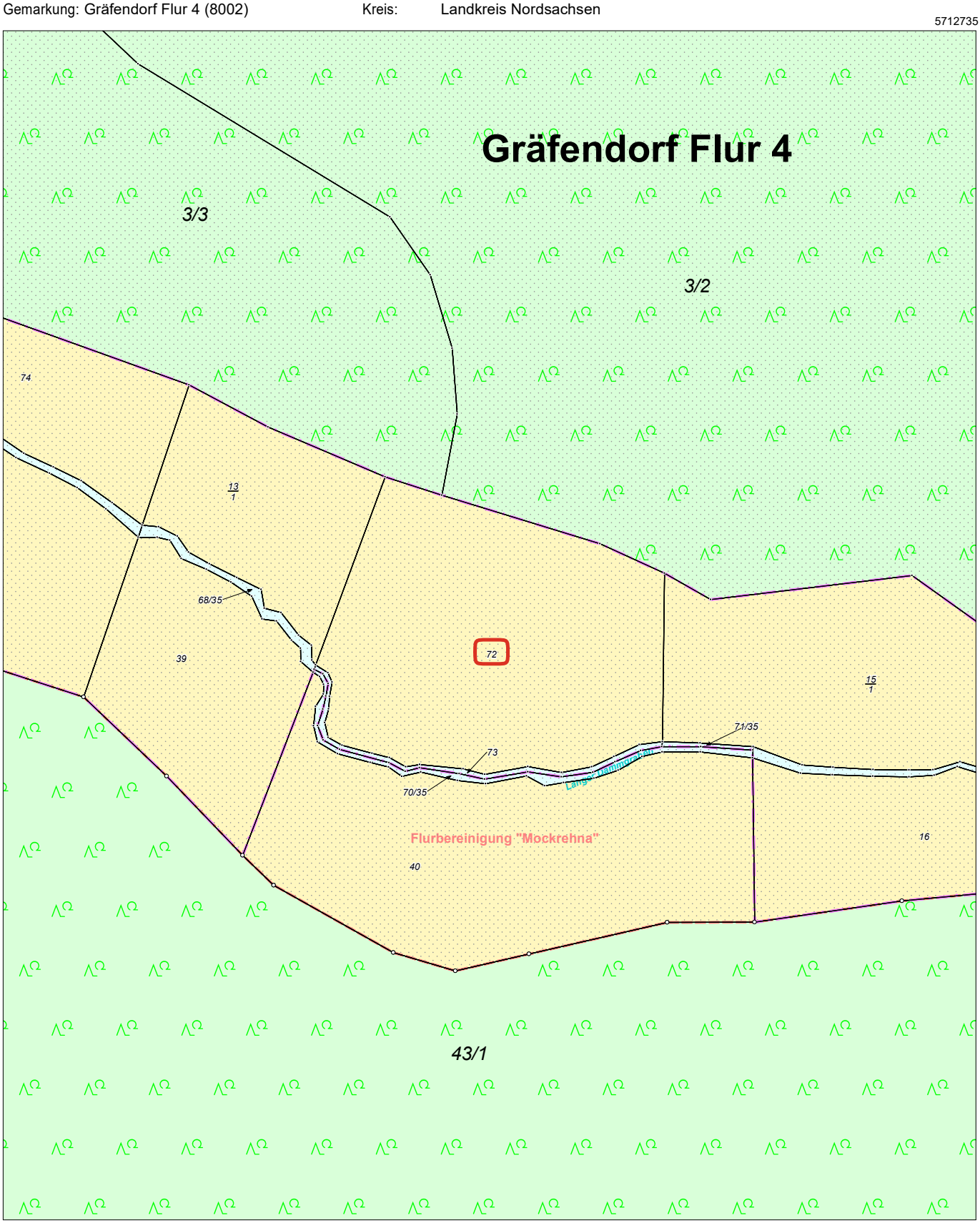
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2026

Flurstück: 72
Gemarkung: Gräfendorf Flur 4 (8002)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Anlage 8: Flurstück 90/1

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

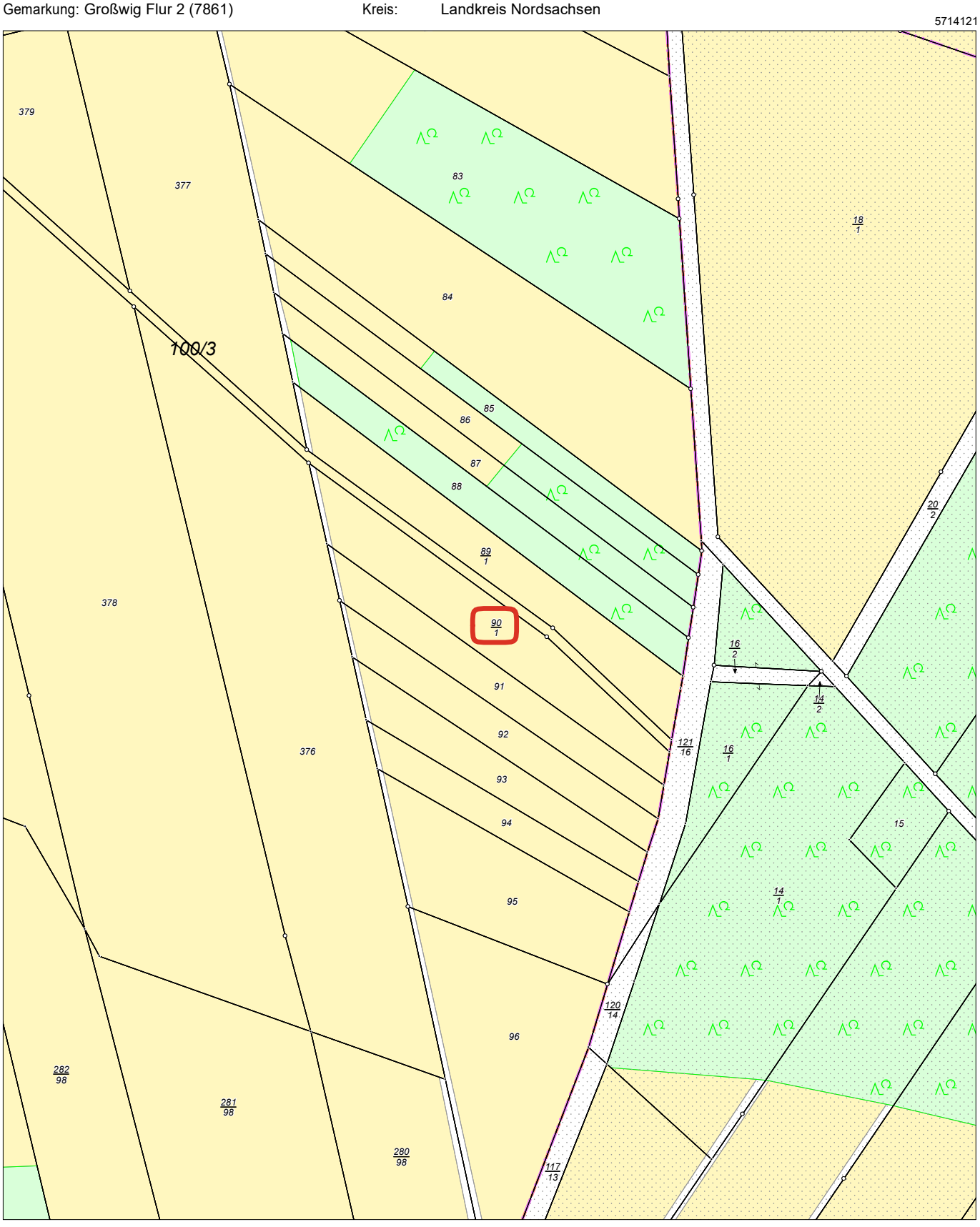
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2026

Flurstück: 90/1
Gemarkung: Großwig Flur 2 (7861)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Anlage 9.1: Flurstücke 745 und 746 - nördlicher Teil

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

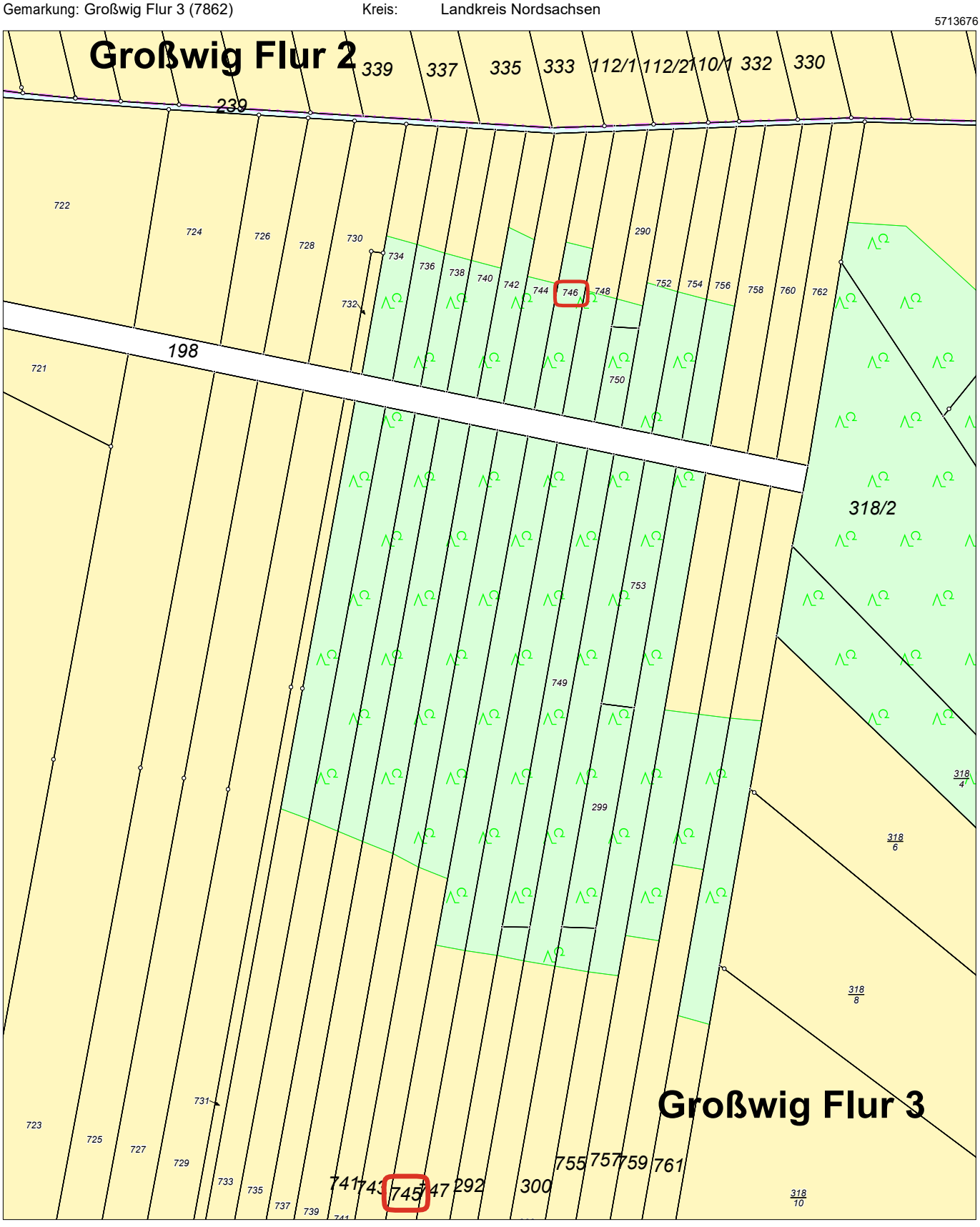
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2026

Flurstück: 745
Gemarkung: Großwig Flur 3 (7862)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Anlage 9.2: Flurstücke 745 und 746 - südlicher Teil

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

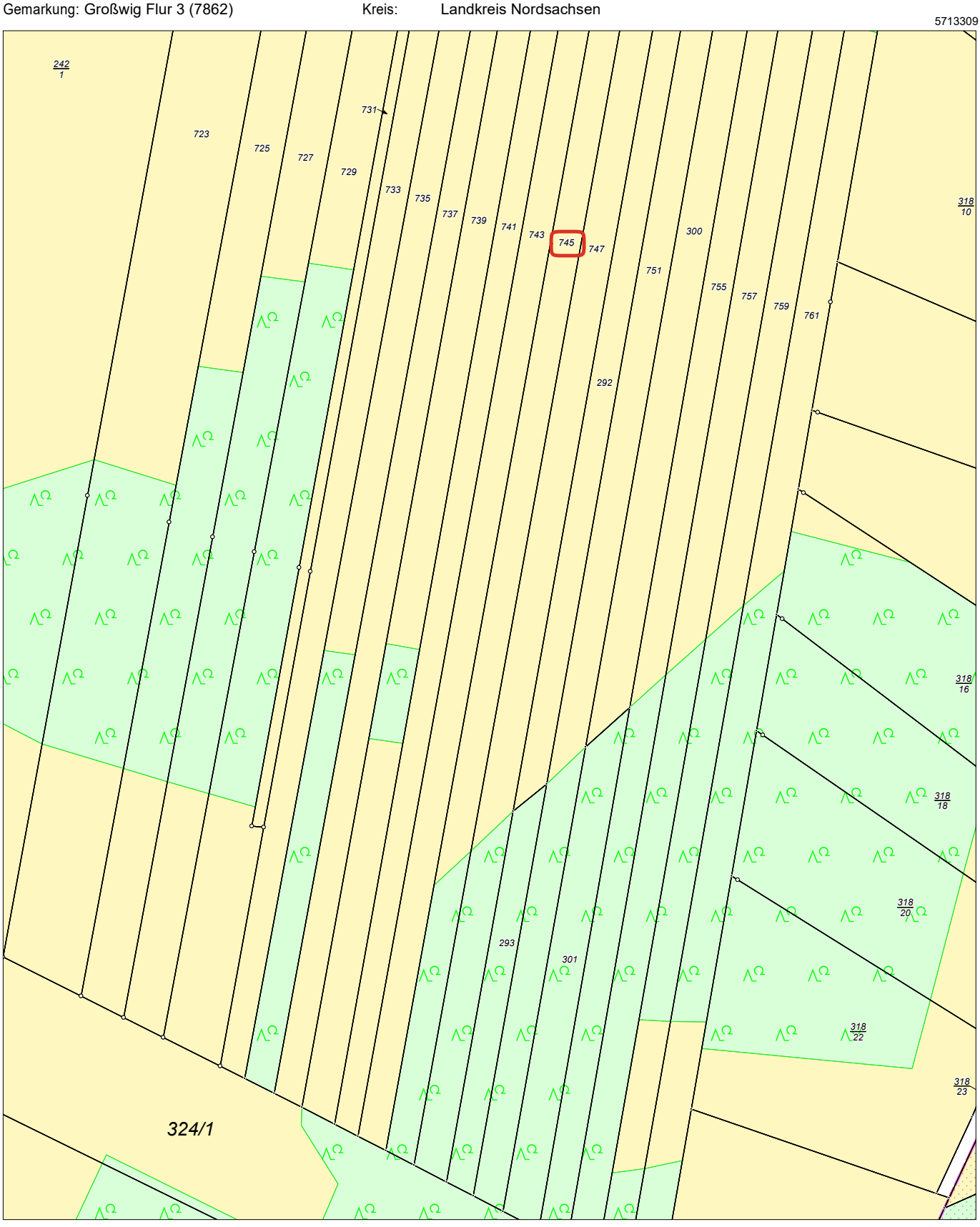
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 14.04.2026

Flurstück: 745
Gemarkung: Großwig Flur 3 (7862)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg