

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 Roitzsch, Blatt 227 eingetragenen Grundbesitzes:**

- **Gemarkung Falkenberg, Flur 8, Flurstück 108**
- **Gemarkung Falkenberg, Flur 9, Flurstück 95**
- **Gemarkung Roitzsch, Flur 3, Flurstücke 356/109, 386/81, 405/128 und 451/128**
- **Gemarkung Roitzsch, Flur 7, Flurstück 43**

Aktenzeichen: **456 K 156/25**
Termin der Auftragserteilung: **08.10.2025**



Flurstück 405/128 und angrenzende Flächen, Blick nach Nordwesten

Das Gutachten umfasst 35 Seiten und 7 Anlagen. Es wurde in 12 Papierexemplaren erstellt.

Ausfertigung

Kurzbeschreibung und Ergebniszusammenstellung

Bewertungsstichtag: **02.12.2025**

Aktenzeichen: **456 K 156/25**

Bewertungsobjekt

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Roitzsch im Blatt 227 eingetragener Grundbesitz:

GBB ¹	BV ¹	Gemarkung, Flur	Flurstück stück	Größe m ²	Kurzbeschreibung	Bewertungs- kategorie
227	1	Falkenberg, 8	108	3.930	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 57), mit Leitungsrechten belastet	Ackerland
227	2	Falkenberg, 9	95	5.110	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 27)	Ackerland
227	3	Roitzsch, 3	356/109	2.500	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 31)	Ackerland
227	4	Roitzsch, 3	386/81	3.620	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 31)	Ackerland
227	5	Roitzsch, 3	405/128	2.584	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 33)	Ackerland
227	6	Roitzsch, 3	451/128	2.570	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 34)	Ackerland
227	7	Roitzsch, 7	43	3.060	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 24)	Ackerland
Summe				23.374		

¹ GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Außenbereich. Das Flurstück 108 ist laut Grundbuch mit Leitungsrechten belastet.

Zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages waren die Flurstücke an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet. Das Pachtverhältnis wurde mittels Pachtvertrag Nr. 98 vom 12.03.1992 begründet und in der Folgezeit über Nachträge mehrmals verlängert. Strittig ist die Rechtsgültigkeit des letzten Nachtrages mit der Verlängerung des Pachtverhältnisses bis zum 31.12.2030. Sollte der letzte Nachtrag keine Rechtskraft besitzen, endet das Pachtverhältnis am 31.12.2025.

Im Folgenden werden die unbelasteten Verkehrswerte für die Fallgestaltungen Pachtende am 31.12.2030 (Tabelle 1) und Pachtende am 31.12.2025 (Tabelle 2) dargestellt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei Versteigerung des Gesamtloses wahrscheinlich ein höherer Ertrag erzielt werden kann als bei Einzelversteigerung der Objekte.

Tabelle 1: Verkehrswerte bei Pacht bis 31.12.2030

GBB ¹	BV ¹	Gemarkung, Flur	Flur- stück	Größe m ²	Bewertung		Verkehrswert ² €
					€/m ²	€	
227	1	Falkenberg, 8	108	3.930	1,66	6.523,80	6.500
227	2	Falkenberg, 9	95	5.110	1,27	6.489,70	6.500
227	3	Roitsch, 3	356/109	2.500	1,31	3.275,00	3.300
227	4	Roitsch, 3	386/81	3.620	1,32	4.778,40	4.800
227	5	Roitsch, 3	405/128	2.584	1,34	3.462,56	3.500
227	6	Roitsch, 3	451/128	2.570	1,35	3.469,50	3.500
227	7	Roitsch, 7	43	3.060	1,20	3.672,00	3.700
Summe				23.374			31.800
227		Gesamt		23.374	1,47	34.359,78	34.400

¹ GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

² Verkehrswert = Bewertung gerundet

Tabelle 2: Verkehrswerte bei Pacht bis 31.12.2025

GBB ¹	BV ¹	Gemarkung, Flur	Flur- stück	Bewertung A ²		F ³	Bewertung B ⁴		Verkehrswert ⁵ €
				€			€		
227	1	Falkenberg, 8	108	6.523,80		1,10	7.176,18	7.200	
227	2	Falkenberg, 9	95	6.489,70		1,10	7.138,67	7.100	
227	3	Roitsch, 3	356/109	3.275,00		1,10	3.602,50	3.600	
227	4	Roitsch, 3	386/81	4.778,40		1,10	5.256,24	5.300	
227	5	Roitsch, 3	405/128	3.462,56		1,10	3.808,82	3.800	
227	6	Roitsch, 3	451/128	3.469,50		1,10	3.816,45	3.800	
227	7	Roitsch, 7	43	3.672,00		1,10	4.039,20	4.000	
Summe								34.800	
227		Gesamt		34.359,78		1,10	37.795,76	37.800	

¹ GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

² aus Tabelle 1

³ F = Faktor zur Anpassung der Restlaufzeit der pachtvertraglichen Bindung (aus Abschnitt 4.3)

⁴ Bewertung B = Bewertung A x F

⁵ Verkehrswert = Bewertung gerundet

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

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, 11. Dezember 2025

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, Liegenschaftskataster und Baulastenverzeichnis	5
3. Beschreibung und Qualitätsbemessung	7
3.1. Flurstück 108, Gemarkung Falkenberg, Flur 8 (BV-Nr. 1)	9
3.2. Flurstück 95, Gemarkung Falkenberg, Flur 9 (BV-Nr. 2)	11
3.3. Flurstück 356/109, Gemarkung Roitzsch, Flur 3 (BV-Nr. 3)	13
3.4. Flurstück 386/81, Flur 3, Gemarkung Roitzsch (BV-Nr. 4) und Flurstück 43, Flur 7, Gemarkung Roitzsch (BV-Nr. 7)	15
3.5. Flurstück 405/128, Gemarkung Roitzsch, Flur 3 (BV-Nr. 5)	18
3.6. Flurstück 451/128, Gemarkung Roitzsch, Flur 3 (BV-Nr. 6)	20
3.7. Zusammenfassender Überblick	22
4. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes	24
4.1. Bewertungsgrundsätze, Bodenrichtwerte und Kaufpreisauskunft	24
4.2. Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	26
4.3. Wertanpassungen	28
4.4. Auswertung der Kaufpreisdaten des Gutachterausschusses	31
4.5. Ermittlung der unbelasteten Verkehrswerte	33
5. Lasten und Beschränkungen nach Abteilung II des Grundbuches	35

- Anlage 1: Liegenschaftskarte - Flurstück 108, Gemarkung Falkenberg, Flur 8
Anlage 2: Liegenschaftskarte - Flurstück 95, Gemarkung Falkenberg, Flur 9
Anlage 3: Liegenschaftskarte - Flurstück 356/109, Gemarkung Roitzsch, Flur 3
Anlage 4: Liegenschaftskarte - Flurstücke 43 und 386/81, Gemarkung Roitzsch
Anlage 5: Liegenschaftskarte - Flurstück 405/128, Gemarkung Roitzsch, Flur 3
Anlage 6: Liegenschaftskarte - Flurstück 451/128, Gemarkung Roitzsch, Flur 3
Anlage 7: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurstücksnachweise

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1. Allgemeines

Grund der Gutachtenerstellung:	<p>Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 456 K 156/25 ist der Verkehrswert (§ 194 BauGB) des im Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Roitzsch, Blatt 227 eingetragenen Grundbesitzes (detaillierte Auflistung im Abschnitt 2) zu ermitteln.</p> <p>Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 08.10.2025 verwiesen.</p> <p>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.</p>
Zweck des Gutachtens:	<p>Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen des o.g. Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens - auch auszugsweise - bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verfassers.</p>
Auftraggeber:	<p>Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig</p>
Datum der Beauftragung:	<p>08.10.2025 (Tag des Bestellungsbeschlusses)</p>
Wertermittlungstichtag: (Zeitpunkt allgemeiner Wertverhältnisse)	<p>02.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)</p>
Qualitätsstichtag: (Zeitpunkt maßgeblicher Grundstückszustand)	<p>02.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)</p>

1.2. Ortstermin; Unterlagen und Informationen

Am 05.11.2025 erfolgte durch den Unterzeichner eine orientierende Besichtigung der Bewertungsobjekte und des Umfeldes. Dabei analysierte der Unterzeichner die genaue Lage und Nutzung der Flurstücke, nahm Details auf und erstellte Fotos.

Mit Schreiben vom 12.11.2025 lud der Unterzeichner die Verfahrensbeteiligten zum Ortstermin ein.

Beginn des Ortstermins: Dienstag, den 02.12.2025; 9.00 Uhr

Teilnehmer: Unterzeichner
Vertreter der Antragstellerin
weiteres Mitglied der Erbengemeinschaft

Während des Termins wurden offene Fragen bezüglich der Nutzung der Bewertungsobjekte besprochen und die Bewertungsobjekte punktuell besichtigt.

von den Beteiligten über- Pachtvertrag
gebene Unterlagen:

vom Sachverständigen Grundbuchamt Torgau, 05.11.2025
eingeholte Unterlagen - Einsichtnahme in das Grundbuch
und Informationen: - Grundbuchauszüge
- Unterlagen zu den in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs
eingetragenen Lasten und Beschränkungen
Vermessungsamt Eilenburg, 06.11.2025
- Auszüge aus den Liegenschaftskarten
- Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung
Bauamt der Stadt Dommitzsch, 10.11.2025
- mündliche Auskunft zur Flächennutzungsplanung
Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen, 04.12.2025
- schriftliche Kaufpreisauskunft
- mündliche Auskünfte zu den Vergleichspreisen

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.

Die Angaben zur Flächennutzungsplanung wurden mittels des Kartenwerkes des Geoportals Sachsenatlas „Planung“ recherchiert. Sie basieren auf dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Dommitzsch und der Gemeinden Elsnig und Trossin, Teilplan Trossin, wirksam 20.07.2014.

Im Weiteren erfolgte mittels des Geoportals Sachsenatlas 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 01.01.2024 (Auswertungszeitraum 2022 - 2023): 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://lsaur.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, Liegenschaftskataster und Baulastenverzeichnis

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 Zwangsversteigerungsvermerke wird der Inhalt und ggf. die Wertauswirkungen der Eintragungen in der Abteilung II im Abschnitt 5 behandelt. Die Zwangsversteigerungsvermerke 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 227 des Grundbuches von Roitzsch. Jedes Flurstück bildet im grundbuchrechtlichen Sinn ein separates Grundstück.

Bestandsverzeichnis (BV)				
lfd. Nr.	Gemarkung, Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	Falkenberg, 8	108	Landwirtschaftsfläche	3.930
2	Falkenberg, 9	95	Landwirtschaftsfläche	5.110
3	Roitzsch, 3	356/109	Landwirtschaftsfläche	2.500
4	Roitzsch, 3	386/81	Landwirtschaftsfläche	3.620
5	Roitzsch, 3	405/128	Landwirtschaftsfläche	2.584
6	Roitzsch, 3	451/128	Landwirtschaftsfläche	2.570
7	Roitzsch, 7	43	Landwirtschaftsfläche	3.060

Abteilung I		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
	1 bis 7	Erbengemeinschaft

Abteilung II		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Am Flurstück 108 der Flur 8 von Falkenberg: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitung FGL 105, VNG-Nr. 329/99 und Steuerkabel STK 0604, VNG-Nr. 437/99 für die ..., gemäß Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 20.11.2000, Az.: 14-0531.72-66; eingetragen am 22.05.2001
2	1 bis 7	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 156/25); eingetragen am 05.08.2025.

Tatsächliche Nutzung laut Liegenschaftskataster (vergl. Anlage 7)

Gemarkung, Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Nutzungsart	Ackerzahl
Falkenberg, 8	108	3.930	Landwirtschaft - Ackerland	57
Falkenberg, 9	95	5.110	Landwirtschaft - Ackerland	27
Roitzsch, 3	356/109	2.500	Landwirtschaft - Ackerland	31
Roitzsch, 3	386/81	3.620	Landwirtschaft - Ackerland	31
Roitzsch, 3	405/128	2.584	Landwirtschaft - Ackerland	33
Roitzsch, 3	451/128	2.570	Landwirtschaft - Ackerland	34
Roitzsch, 7	43	3.060	Landwirtschaft - Ackerland	24

Die im Grundbuch bei dem jeweiligen Flurstück genannte Wirtschaftsart stimmt mit der im Kataster ausgewiesenen Nutzung überein.

Baulastenverzeichnis

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

3. Beschreibung und Qualitätsbemessung

Die zu bewertenden Flurstücke liegen diffus verteilt südöstlich der Ortslage Falkenhain bzw. westlich der Ortslage Roitzsch im Außenbereich. Verwaltungstechnisch gehören die genannten Ortstagen zur Gemeinde Trossin (Verwaltungsgemeinschaft Dommitzsch).

Die Gemeinde Trossin liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Nordsachsen, im Naturpark „Dübener Heide“. Die Gemeinde umfasst 4 Ortsteile mit insgesamt ca. 1.200 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung weist seit vielen Jahren eine leicht sinkende Tendenz auf. Trossin ist in Sachsen die Gemeinde mit der niedrigsten Bevölkerungsdichte. Die Ortstagen der Gemeinde Trossin und deren Umgebung sind sehr ländlich geprägt. Zu wesentlichen städtebaulichen Entwicklungen gibt es keine Hinweise. Landesplanerisch gesehen gehört das Gebiet der Gemeinde Trossin zum Ländlichen Raum¹.

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 Ackerland-Feldblöcken². 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 werden die Gemarkungen Falkenberg und Roitzsch dem Vergleichsgebiet Düben-Dahlener Heide zugeordnet³. Die für diese Gemarkungen z.Z. ausgewiesenen natürlichen Standortbedingungen sind in der Tabelle 1 dargestellt⁴.

Tabelle 1:

Bezeichnung	Falkenberg	Roitzsch
natürliche Standorteinheit	D4	D4
Ackerzahl	43	45
jährlicher mittlerer Niederschlag	550 mm	556 mm
Jahresmitteltemperatur	8,6 °C	8,6 °C

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

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 108, Gemarkung Falkenberg, Flur 8 (BV-Nr. 1)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zu dem Flurstück befinden sich in Anlage 1 (Liegenschaftskarte) und Anlage 7 (Flurstücksnachweis). Einen visuellen Eindruck vermittelt die Abbildung 1.



Abb. 1: Flurstück 108 und angrenzende Flächen, gelber Markierungspfahl der Erdgasleitung in Bildmitte; Blick nach Osten

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 1,5 km östlich der Ortslage Falkenberg
Umgebung	siehe Anlage 1 Ackerland
Größe lt. Grundbuch	3.930 m ²
Gestalt und Form	siehe Anlage 1 viereckig ca. 160 m lang und 25 m breit
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 (57) liegt deutlich über der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (43). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück im Rahmen des Feldblocks bewirtschaftet.

Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Belastungen	<p>Die im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten beziehen sich auf</p> <ul style="list-style-type: none">- den Schutzstreifen der Ferngasleitung FGL 105 und- den Schutzstreifen des Steuerkabels, das parallel zur Gasleitung verläuft. <p>Beide Leitungen verlaufen im südlichen Bereich des Flurstücks in Ost-West-Richtung.</p> <p>Weitere Hinweise werden im Abschnitt 5 gegeben.</p> <p>Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.</p>
Baulasten	keine Hinweise
Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
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	<p>Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Natur“ liegt das Flurstücke im:</p> <ul style="list-style-type: none">- Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“- Naturpark „Dübener Heide“
Wasserrecht	Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegen die Flurstücke <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet.
Miet-/Pachtverträge	Das Flurstück ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet, weitere Hinweise im Abschnitt 3.7.
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 95, Gemarkung Falkenberg, Flur 9 (BV-Nr. 2)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zu dem Flurstück befinden sich in Anlage 2 (Liegenschaftskarte) und Anlage 7 (Flurstücksnachweis). Einen visuellen Eindruck vermittelt die Abbildung 2.



Abb. 2: Flurstück 95 und angrenzende Flächen; Blick nach Norden

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 1,3 km südöstlich der Ortslage Falkenberg
Umgebung	siehe Anlage 2 Ackerland
Größe lt. Grundbuch	5.110 m ²
Gestalt und Form	siehe Anlage 2 viereckig ca. 350 m lang und 15 m breit
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 (27) liegt deutlich unter der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (43).
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück im Rahmen des Feldblocks 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
Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
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“ liegt das Flurstücke im: - Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ - Naturpark „Dübener Heide“
Wasserrecht	Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegen die Flurstücke <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet.
Miet-/Pachtverträge	Das Flurstück ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet, weitere Hinweise im Abschnitt 3.7.
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. Flurstück 356/109, Gemarkung Roitzsch, Flur 3 (BV-Nr. 3)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zu dem Flurstück befinden sich in Anlage 3 (Liegenschaftskarte) und Anlage 7 (Flurstücksnachweis). Einen visuellen Eindruck vermittelt die Abbildung 3.



Abb. 3: Flurstück 356/109 und angrenzende Flächen; Blick nach Norden

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 400 m südwestlich der Ortslage Roitzsch
Umgebung	siehe Anlage 3 Ackerland
Größe lt. Grundbuch	2.500 m ²
Gestalt und Form	siehe Anlage 3 viereckig ca. 230 m lang und 10 m breit
Topographie	flach
Zuwegung	über nördlich angrenzenden Weg, Eilenburger Straße 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 deutlich unter der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (45).
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück im Rahmen des Feldblocks 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
Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
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“ liegt das Flurstücke im: - Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ - Naturpark „Dübener Heide“
Wasserrecht	Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegen die Flurstücke <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet.
Miet-/Pachtverträge	Das Flurstück ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet, weitere Hinweise im Abschnitt 3.7.
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.

3.4. Flurstück 386/81, Flur 3, Gemarkung Roitzsch (BV-Nr. 4) und Flurstück 43, Flur 7, Gemarkung Roitzsch (BV-Nr. 7)

Die zwei Flurstücke sind einerseits im grundbuchrechtlichen Sinne jeweils eigenständige Grundstücke. Andererseits bestehen zwischen ihnen räumliche, erschließungstechnische und funktionale Zusammenhänge. Aus diesem Grund werden sie in diesem Abschnitt gemeinsam beschrieben.

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zu den Flurstücken befinden sich in Anlage 4 (Liegenschaftskarte) und Anlage 7 (Flurstücksnachweis). Einen visuellen Eindruck vermittelt die Abbildung 4.



Abb. 4: Flurstücke 43 und 386/81 sowie angrenzende Flächen; Blick nach Norden zum Weg

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 1,5 km westlich der Ortslage Roitzsch
Umgebung	siehe Anlage 4 Ackerland
Größe lt. Grundbuch	386/81: 3.620 m ² 43: 3.060 m ²
Gestalt und Form	siehe Anlage 4 Im räumlichen Zusammenhang bilden die beiden Flurstücke ein Viereck, ca. 150 m lang und 40 bis 50 m breit.
Topographie	flach

Zuwegung	über den nördlich angrenzenden Weg bzw. benachbarte Ackerflächen
Medien	nicht bekannt
Immissionen	keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar
Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen	<p>Die Trasse des ursprünglichen Erschließungsweges ist wahrscheinlich im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens teilweise auf die Flurstücke 386/8 und 43 verlegt worden. Nach dem Luftbild aus dem Geoportal verläuft über den nördlichen Grenzbereich der beiden Flurstücke ein betonierter Weg.</p> <p>Die übrige Fläche der beiden Flurstücke ist Bestandteil eines Ackerland-Feldblockes, der aufgrund seiner Form und Arrondierung sehr gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar ist.</p> <p>Die durchschnittlichen Ackerzahlen der beiden Flurstücke (31 bzw. 24) liegen deutlich unter der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (45).</p> <p>Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die Flurstücke im Rahmen eines Feldblocks bewirtschaftet.</p>

Rechtliche Gegebenheiten

Rechte und Belastungen	<p>Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen eingetragen.</p> <p>Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden.</p>
Baulasten	keine Hinweise
Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
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	<p>Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Natur“ liegt das Flurstücke im:</p> <ul style="list-style-type: none">- Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“- Naturpark „Dübener Heide“
Wasserrecht	Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegen die Flurstücke <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet.
Miet-/Pachtverträge	Die Flurstücke sind an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet,

weitere Hinweise im Abschnitt 3.7.

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.

3.5. Flurstück 405/128, Gemarkung Roitzsch, Flur 3 (BV-Nr. 5)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zu dem Flurstück befinden sich in Anlage 5 (Liegenschaftskarte) und Anlage 7 (Flurstücksnachweis). Einen visuellen Eindruck vermittelt die Abbildung 5.



Abb. 5: Flurstück 405/128 und angrenzende Flächen; Blick nach Nordwesten

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 1,0 km südlich der Ortslage Roitzsch
Umgebung	siehe Anlage 5 Ackerland
Größe lt. Grundbuch	2.584 m ²
Gestalt und Form	siehe Anlage 5 viereckig ca. 260 m lang und 10 m breit
Topographie	flach
Zuwegung	über die östlich angrenzende Staatsstraße S 16 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 (33) liegt deutlich unter der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (45).
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück im Rahmen des Feldblocks 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
Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
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“ liegt das Flurstücke im: - Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ - Naturpark „Dübener Heide“
Wasserrecht	Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegen die Flurstücke <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet.
Miet-/Pachtverträge	Das Flurstück ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet, weitere Hinweise im Abschnitt 3.7.
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.

3.6. Flurstück 451/128, Gemarkung Roitzsch, Flur 3 (BV-Nr. 6)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zu dem Flurstück befinden sich in Anlage 6 (Liegenschaftskarte) und Anlage 7 (Flurstücksnachweis). Einen visuellen Eindruck vermittelt die Abbildung 6.



Abb. 6: Flurstück 451/128 und angrenzende Flächen; Blick nach Südwesten

Tatsächliche Eigenschaften

Lage	ca. 1,7 km südlich der Ortslage Roitzsch
Umgebung	siehe Anlage 6 Ackerland
Größe lt. Grundbuch	2.570 m ²
Gestalt und Form	siehe Anlage 6 viereckig ca. 210 m lang und 12 m breit
Topographie	flach
Zuwegung	über 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 (34) liegt deutlich unter der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung (45).
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück im Rahmen des Feldblocks 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
Darstellung im Flächennutzungsplan	Fläche für Landwirtschaft
baurechtliche Festsetzungen	Außenbereich
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“ liegt das Flurstücke im: - Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“ - Naturpark „Dübener Heide“
Wasserrecht	Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegen die Flurstücke <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet.
Miet-/Pachtverträge	Das Flurstück ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet, weitere Hinweise im Abschnitt 3.7.
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.

3.7. Zusammenfassender Überblick

Tabelle 2 fasst wesentliche Angaben zu den einzelnen Flurstücken zusammen.

Tabelle 2:

GBB ¹	BV ¹	Gemarkung, Flur	Flurstück stück	Größe m ²	Kurzbeschreibung	Bewertungs- kategorie
227	1	Falkenberg, 8	108	3.930	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 57), mit Leitungsrechten belastet	Ackerland
227	2	Falkenberg, 9	95	5.110	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 27)	Ackerland
227	3	Roitzsch, 3	356/109	2.500	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 31)	Ackerland
227	4	Roitzsch, 3	386/81	3.620	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 31)	Ackerland
227	5	Roitzsch, 3	405/128	2.584	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 33)	Ackerland
227	6	Roitzsch, 3	451/128	2.570	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 34)	Ackerland
227	7	Roitzsch, 7	43	3.060	Teil eines Ackerlandfeldblockes (Ackerzahl 24)	Ackerland
Summe				23.374		

¹ GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Außenbereich. Das Flurstück 108 ist laut Grundbuch mit Leitungsrechten belastet.

Die tatsächliche Nutzung laut Kataster stimmt im Wesentlichen mit der Realität überein. Unwesentliche Abweichungen entstanden wahrscheinlich durch ein Flurbereinigungsverfahren während der DDR-Zeit:

- Die im Kataster dargestellte Weganbindung des Flurstücks 95 ist tatsächlich nicht mehr vorhanden.
- Über den nördlichen Grenzbereich der Flurstücke 386/81 und 43 verläuft ein verlegter, nunmehr betonierter Weg.

Hinweise zum Pachtvertrag⁵

Laut vorliegendem Pachtvertrag sind alle Flurstücke an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet. Das Pachtverhältnis wurde mittels Pachtvertrag Nr. 98 vom 12.03.1992 begründet und in der Folgezeit mehrmals verlängert. Dem Sachverständigen lagen die Kopien von zwei Nachträgen zum Pachtvertrag Nr. 98 vor:

- Laut erstem Nachtrag verlängert sich die Pachtzeit bis zum 31.12.2025 und der jährliche Pachtzins beträgt ab Unterzeichnung der Vereinbarung 4,00 € je Bodenpunkt.

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.

- Laut letztem Nachtrag verlängert sich die Pachtzeit bis zum 31.12.2030 und der jährliche Pachtzins beträgt ab Unterzeichnung der Vereinbarung 5,00 € je Bodenpunkt.

Die Rechtsgültigkeit des letzten Nachtrages ist zwischen den Vertragspartnern strittig. Falls der letzte Nachtrag kein Rechtsbestand haben sollte, endet das Pachtverhältnis zum 31.12.2025.

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 werden⁷.

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 für Ackerland im Gemeindegebiet Trossin 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 Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2024 auf den Kauffällen der Jahre 2022 und 2023.
- Die mittlere Ackerzahl der den Bodenrichtwerten zugrunde liegenden Flächen weicht deutlich von der der zu bewertenden Grundstücke ab (vergl. Tabelle 2).
- Die Bodenrichtwerte verdeutlichen, dass in den letzten Jahren die regionalen Kaufpreise für Ackerland tendenziell stark anstiegen.

Tabelle 3: Bodenrichtwerte für Ackerland⁸

Stichtag	Bodenrichtwert €/m ²	mittlere Ackerzahl der Vergleichsflächen
31.12.2018	1,30	40
31.12.2020	1,40	39
01.01.2022	1,50	42
01.01.2024	1,65	39

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

Nutzungsart:	Ackerland
Erhebungszeitraum:	ab 01.01.2023
Untersuchungsgebiet:	Gebiet der Gemeinde Trossin
Mindestgröße des Kaufloses:	0,3 ha

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

- Der Datensatz umfasste insgesamt sechs Kauffälle; jeweils einer aus den Jahren 2023 und 2024 sowie vier aus dem Jahr 2025. Zu den einzelnen Kauffällen wurden Preis, gekaufte Flurstücke sowie die Größe, Ackerzahl und Nutzung der Flurstücke angegeben.

⁸ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen: Bodenrichtwertkarte zum jeweiligen Stichtag, veröffentlicht im Internet unter cardomap.landkreis-nordsachsen.de

- Die Größe der Verkaufslose reicht von ca. 0,51 ha bis 6,45 ha; die durchschnittlichen Ackerzahlen der einzelnen Verkaufslose von 22 bis 49.
- Bezüglich der Dauer der pachtvertraglichen Bindung konnten nur lückenhafte Informationen recherchiert werden.
- Der Preis A ist der vom Gutachterausschuss mitgeteilte Durchschnittspreis des Kaufloses. Mit Ausnahme von Kauffall 4 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 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 (1,41 € bis 2,05 €). Ihr Mittelwert beträgt 1,65 €/m².

Tabelle 4:

Nr.	Monat/Jahr	Gemarkung; Flur	Fläche (ca.) ha	Preis A €/m ²	Preis B €/m ²	Hinweise
1	08/2023	Falkenberg; 3, 8, 9	1,70	2,00	2,05	5 Flurstücke; 93 % Ackerland, 6 % Grünland, 1 % Weg; mittlere Ackerzahl 37 (32 bis 45); Pachtverhältnis endet 30.09.2023; Flurstücke sind umgeackerte Wege
2	03/2024	Dahlenberg; 1	0,51	1,37	1,41	2 Flurstücke; 92 % Ackerland, 8 % Grünland; mittlere Ackerzahl 22 (19 und 24)
3	02/2025	Roitzsch; 1, 3	1,63	1,30	1,43	4 Flurstücke; 81 % Ackerland, 13 % Wald, 6 % Grünland; mittlere Ackerzahl 37 (24 bis 55)
4	03/2025	Roitzsch; 1, 2	3,63	1,56	1,56	10 Flurstücke; Ackerland; mittlere Ackerzahl 41 (26 bis 83)
5	05/2025	Falkenberg; 3, 5, 6, 9	6,45	1,72	1,81	6 Flurstücke; 88 % Ackerland, 5 % Wald, 7 % Grünland; mittlere Ackerzahl 49 (32 bis 68)
6	05/2025	Roitzsch; 1, 3	5,71	1,49	1,65	2 Flurstücke; 82 % Ackerland, 18 % Wald; mittlere Ackerzahl 48 (38 und 56)
Mittelwert					1,65	

4.3. Wertanpassungen

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 Umrechnungskoeffizienten 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.“⁹
- „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.“¹⁰

Im Grundstücksmarktbericht des Freistaates Sachsen sind zum einen nur Kaufpreisdaten bis Ende 2023 ausgewertet und zum anderen keine Umrechnungskoeffizienten zu den o.g. Eigenschaften explizit ausgewiesen.

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.

⁹ Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen - Stichtag 01.01.2024, S. 9 bis 11

¹⁰ Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen - Stichtag 01.01.2024, S. 12

Nach sachverständiger Einschätzung sind die in der Grundstücksmarktinformation Sachsen-Anhalt 2025 veröffentlichten Koeffizienten¹¹ für die hier vorzunehmende Wertermittlung gut geeignet und finden dementsprechend Anwendung.

Kaufzeitpunkt

Die in der Tabelle 3 dargestellten Bodenrichtwerte deuten für den Zeitraum 2019 bis 2023 auf stetig steigende Preise für Ackerland im Gemeindegebiet Trossin hin. Für die Jahre 2024 und 2025 deuten die in der Tabelle 4 dargestellten Preisinformationen eher auf stagnierende Preise hin. Der Mittelwert der Vergleichspreise in Tabelle 4 und der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 betragen jeweils 1,65 €/m². Aufgrund der stagnierenden Preisentwicklung der letzten zwei Jahre erfolgt in diesem Gutachten keine Anpassung der Vergleichspreise hinsichtlich des Kaufzeitpunktes.

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 Einzelfurstücks) 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

¹¹ Kapitel: Einflüsse auf den Bodenwert von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, Abschnitt: Umrechnungskoeffizienten für Ackerland

steigen. Infolge sinkt die Wirtschaftlichkeit. In Zeiten, als die Flurstücke meist separat bewirtschaftet 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 Pflugtauses 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 Werteeinfluss begründbar ist, dieser ggf. sachverständig eingeschätzt.

Restlaufzeit der pachtvertraglichen Bindung

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 Referenzgrundstückes:

durchschnittliche Ackerzahl	44	Umrechnungsfaktor (UK) = 88,2
durchschn. Größe des Kaufloses	3,27 ha	Umrechnungsfaktor (UK) = 95,2
durchschn. Restpachtzeit	4 Jahre	Umrechnungsfaktor (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 dem Kauffall 1 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. In der Tabelle 5 wird die Anpassung an den Pachtstatus daher ausschließlich für den Kauffall 1 dargestellt.

Tabelle 5: Anpassungen der Vergleichspreise

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Ackerzahl			Größe des Kaufloses			Vergleichswert €/m ²
		AZ	UK	F	ha	UK	F	
1	2,05	37	82,6	1,068	1,70	90,9	1,047	2,50 ¹
2	1,41	22	69,6	1,267	0,51	87,0	1,094	1,96
3	1,43	37	82,6	1,068	1,63	90,7	1,050	1,60
4	1,56	41	85,8	1,028	3,63	96,2	0,990	1,59
5	1,81	49	91,4	0,965	6,45	102,3	0,931	1,63
6	1,65	48	90,8	0,971	5,71	101,1	0,942	1,51
Mittelwert								1,80

¹ 2,29 €/m² (Wert nach Anpassung Ackerzahl und Größe des Kaufloses)
x 1,09 (Anpassungsfaktor für Pachtfreiheit des Ackerlandes)

Für die Aussonderung von Extremwerten ist zunächst der Mittelwert der korrigierten Vergleichspreise zu bilden. Er beträgt im zu betrachtenden Fall 1,80 €/m². Danach ist eine Toleranzspanne zu begründen, innerhalb derer abweichende Preise noch liegen dürfen. In der Literatur wie auch in der Taxationspraxis wird eine Spanne von +/- 30 % als normal angesehen¹². Unter Berücksichtigung dieser Spanne berechnet sich folgender Toleranzbereich:

¹² Köhne: S. 112

Untergrenze $1,80 \text{ €/m}^2 - 0,3 \times 1,80 \text{ €/m}^2 \sim 1,26 \text{ €/m}^2$

Obergrenze $1,80 \text{ €/m}^2 + 0,3 \times 1,80 \text{ €/m}^2 \sim 2,34 \text{ €/m}^2$

Danach ist der Vergleichswert des Kauffalles 1 als Extremwert von der weiteren Auswertung auszuschließen. Der Mittelwert der verbleibenden Preise beträgt **1,66 €/m²**.

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 an¹³. 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 sechs regionale Kauffälle mit gut bestimmbar 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 Richtwertgrundstücks (RG) zum Wertermittlungstichtag 02.12.2025, bezogen auf eine Fläche mit folgenden Parametern

- durchschnittliche Ackerzahl 44
- Größe 3,27 ha
- Restpachtzeit 4 Jahre

mit **1,66 €/m²** eingeschätzt.

¹³ Köhne: S. 109

4.5. Ermittlung der unbelasteten Verkehrswerte

In der Tabelle 6 werden die flächenbezogenen Werte sowohl für die einzelnen Grundstücke als auch für das Gesamtlos berechnet. Hinweise:

- Ausgangswert ist der Wert des Richtwertgrundstücks (RG) zum Stichtag 02.12.2025.
- In den folgenden Tabellenspalten erfolgt die Anpassung an spezifische Ackerzahl und Größe des Bewertungsobjektes.
- Eine Anpassung hinsichtlich des Pachtstatus wird später diskutiert.

Tabelle 6:

Flurstück	Wert RG €/m ²	Ackerzahl			Größe des Kaufloses			Bewertung €/m ²
		AZ	UK	F	ha	UK	F	
108	1,66	57	97,6	1,107	0,39	86,1	0,904	1,66
95	1,66	27	74,0	0,839	0,51	87,0	0,914	1,27
356/109	1,66	31	77,8	0,882	0,25	85,0	0,893	1,31
386/81	1,66	31	77,8	0,882	0,36	85,9	0,902	1,32
405/128	1,66	33	79,4	0,900	0,26	85,1	0,894	1,34
451/128	1,66	34	80,2	0,909	0,26	85,1	0,894	1,35
43	1,66	24	71,2	0,807	0,31	85,5	0,898	1,20
Gesamt	1,66	34	80,2	0,909	2,34	92,7	0,974	1,47

In der Tabelle 7 erfolgt die Berechnung der unbelasteten Grundstückswerte und des Gesamtloses unter Berücksichtigung der in Tabelle 6 abgeleiteten flächenbezogenen Werte. Das Berechnungsergebnis zeigt, dass bei Versteigerung des Gesamtloses wahrscheinlich ein höherer Ertrag erzielt werden kann als bei Einzelversteigerung der Objekte.

Die in Tabelle 7 ausgewiesenen unbelasteten Verkehrswerte beruhen auf der Prämisse, dass die Pachtvertragsverlängerung bis zum 31.12.2030 Rechtskraft besitzt. Falls die Pachtzeit bereits zum 31.12.2025 endet, sind die in der Tabelle 8 berechneten Verkehrswerte maßgeblich. In Tabelle 8 wird von Pachtfreiheit der Flächen ausgegangen.

Tabelle 7: Verkehrswerte bei Pacht bis 31.12.2030

GBB ¹	BV ¹	Gemarkung, Flur	Flur- stück	Größe m ²	Bewertung		Verkehrswert ² €
					€/m ²	€	
227	1	Falkenberg, 8	108	3.930	1,66	6.523,80	6.500
227	2	Falkenberg, 9	95	5.110	1,27	6.489,70	6.500
227	3	Roitsch, 3	356/109	2.500	1,31	3.275,00	3.300
227	4	Roitsch, 3	386/81	3.620	1,32	4.778,40	4.800
227	5	Roitsch, 3	405/128	2.584	1,34	3.462,56	3.500
227	6	Roitsch, 3	451/128	2.570	1,35	3.469,50	3.500
227	7	Roitsch, 7	43	3.060	1,20	3.672,00	3.700
Summe				23.374			31.800
227		Gesamt		23.374	1,47	34.359,78	34.400

¹ GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

² Verkehrswert = Bewertung gerundet

Tabelle 8: Verkehrswerte bei Pacht bis 31.12.2025

GBB ¹	BV ¹	Gemarkung, Flur	Flur- stück	Bewertung A ²		F ³	Bewertung B ⁴		Verkehrswert ⁵ €
				€	€		€	€	
227	1	Falkenberg, 8	108	6.523,80	1,10	7.176,18		7.200	
227	2	Falkenberg, 9	95	6.489,70	1,10	7.138,67		7.100	
227	3	Roitsch, 3	356/109	3.275,00	1,10	3.602,50		3.600	
227	4	Roitsch, 3	386/81	4.778,40	1,10	5.256,24		5.300	
227	5	Roitsch, 3	405/128	3.462,56	1,10	3.808,82		3.800	
227	6	Roitsch, 3	451/128	3.469,50	1,10	3.816,45		3.800	
227	7	Roitsch, 7	43	3.672,00	1,10	4.039,20		4.000	
Summe								34.800	
227		Gesamt		34.359,78	1,10	37.795,76		37.800	

¹ GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

² aus Tabelle 7

³ F = Faktor zur Anpassung der Restlaufzeit der pachtvertraglichen Bindung (aus Abschnitt 4.3)

⁴ Bewertung B = Bewertung A x F

⁵ Verkehrswert = Bewertung gerundet

5. Lasten und Beschränkungen nach Abteilung II des Grundbuches

In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs sind folgende Lasten am Flurstück 108 der Flur 8 von Falkenberg eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitung FGL 105, VNG-Nr. 329/99 und Steuerkabel STK 0604, VNG-Nr. 437/99) für die ..., gemäß Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Leipzig vom 20.11.2000, Az.: 14-0531.72-66

Die Dienstbarkeit bezieht sich auf die Ferngasleitung FGL 105 sowie auf das damit verbundene Steuerkabel STK 0604. Gasleitung und Kabel verlaufen unterirdisch und nahezu parallel im südlichen Bereich des Flurstücks in Ost-West-Richtung.

Laut Anlage 3 zum Antrag auf Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung beträgt die Schutzstreifenbreite des Steuerkabels 1 m; die beim Flurstück 108 mit dem Schutzstreifen belastete Fläche 127 m².

Die mit der Ferngasleitung belastete Fläche des Flurstücks 108 ist in der diesbezüglichen Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nicht explizit ausgewiesen. Die Schutzstreifenbreite beträgt 10 m; die Schutzstreifenfläche ca. 750 m² (geschätzt mittels Rechtsfortführungsplan).

Die mit den Schutzstreifen von Leitungen belastete Fläche des Flurstücks 108 beträgt somit:

$$127 \text{ m}^2 + 750 \text{ m}^2 = \mathbf{877 \text{ m}^2}$$

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.¹⁴ Die zu betrachtende Leitung schränkt die Nutzung der belasteten Fläche nicht wesentlich ein. Deshalb wird in Anlehnung an die o.g. Spanne die Wertminderung mit 20 % des diesbezüglichen unbelasteten Bodenwertes geschätzt. Auf dieser Basis berechnet sich folgende Wertminderung:

$$877 \text{ m}^2 \times 1,66 \text{ €/m}^2 \text{ (Bewertung aus Tabelle 7)} \times 0,20 \sim \mathbf{291 \text{ €}}$$

¹⁴ Kleiber / Fischer / Werling: S. 3070

Anlage 1: Flurstück 108



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

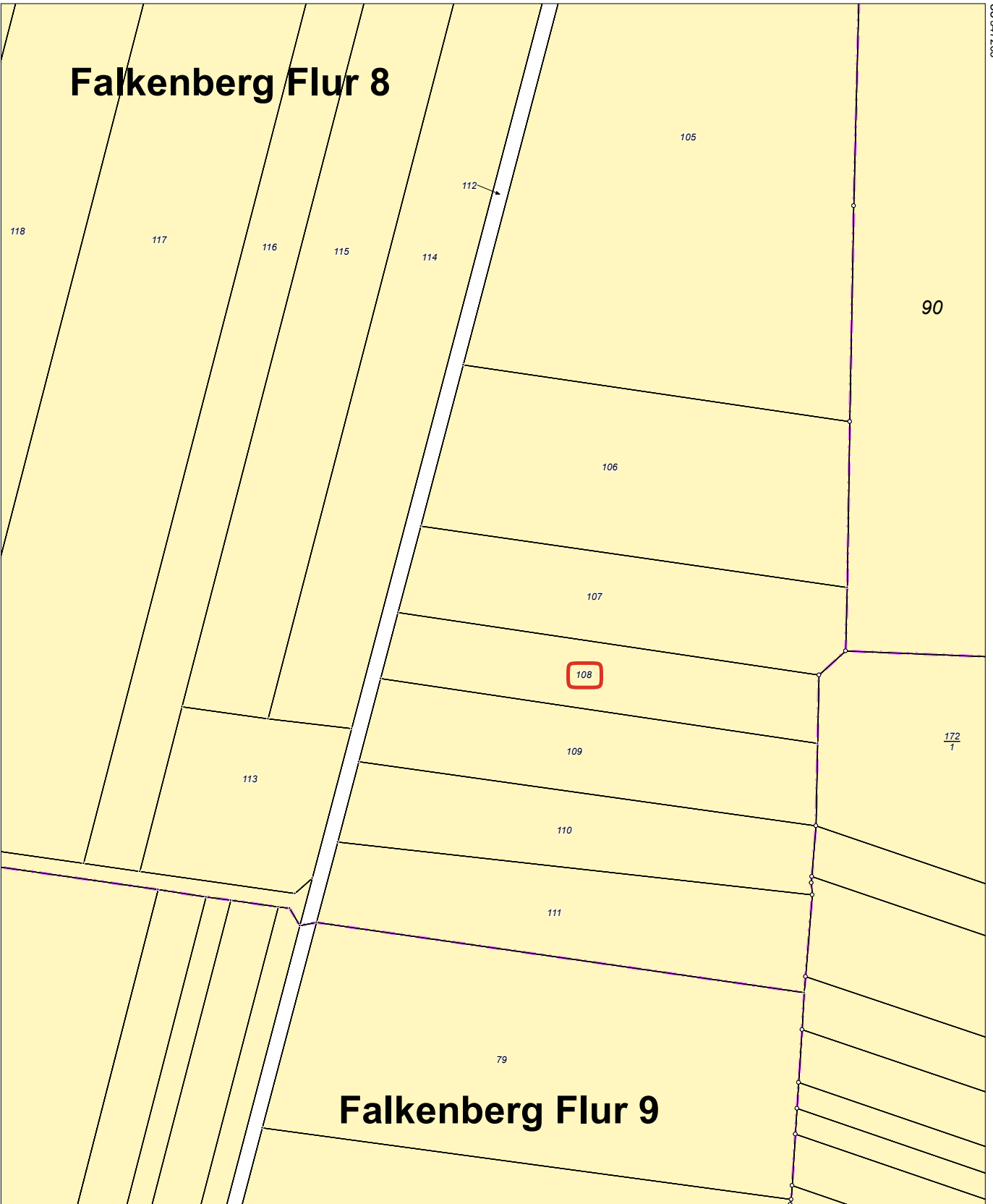
Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 06.11.2025

Flurstück: 108
Gemarkung: Falkenberg Flur 8 (7830)

Gemeinde: Trossin
Kreis: Landkreis Nordsachsen


5720032



33 347 265

33346905

5719592

Maßstab 1:2000  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 95



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

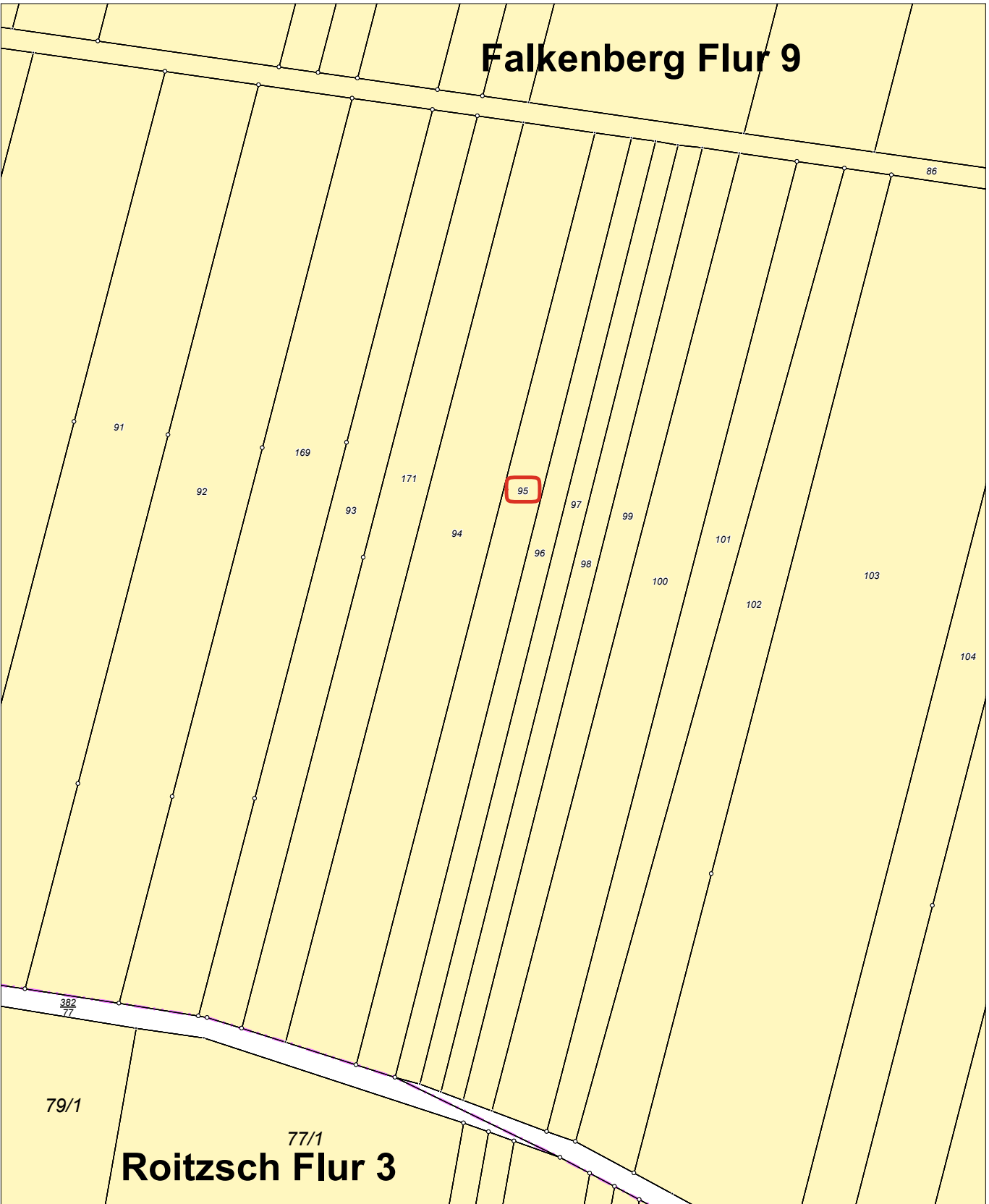
Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 06.11.2025


Flurstück: 95
Gemarkung: Falkenberg Flur 9 (7831)

Gemeinde: Trossin
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5719464



5719024

Maßstab 1:2000  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: Flurstück 356/109



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

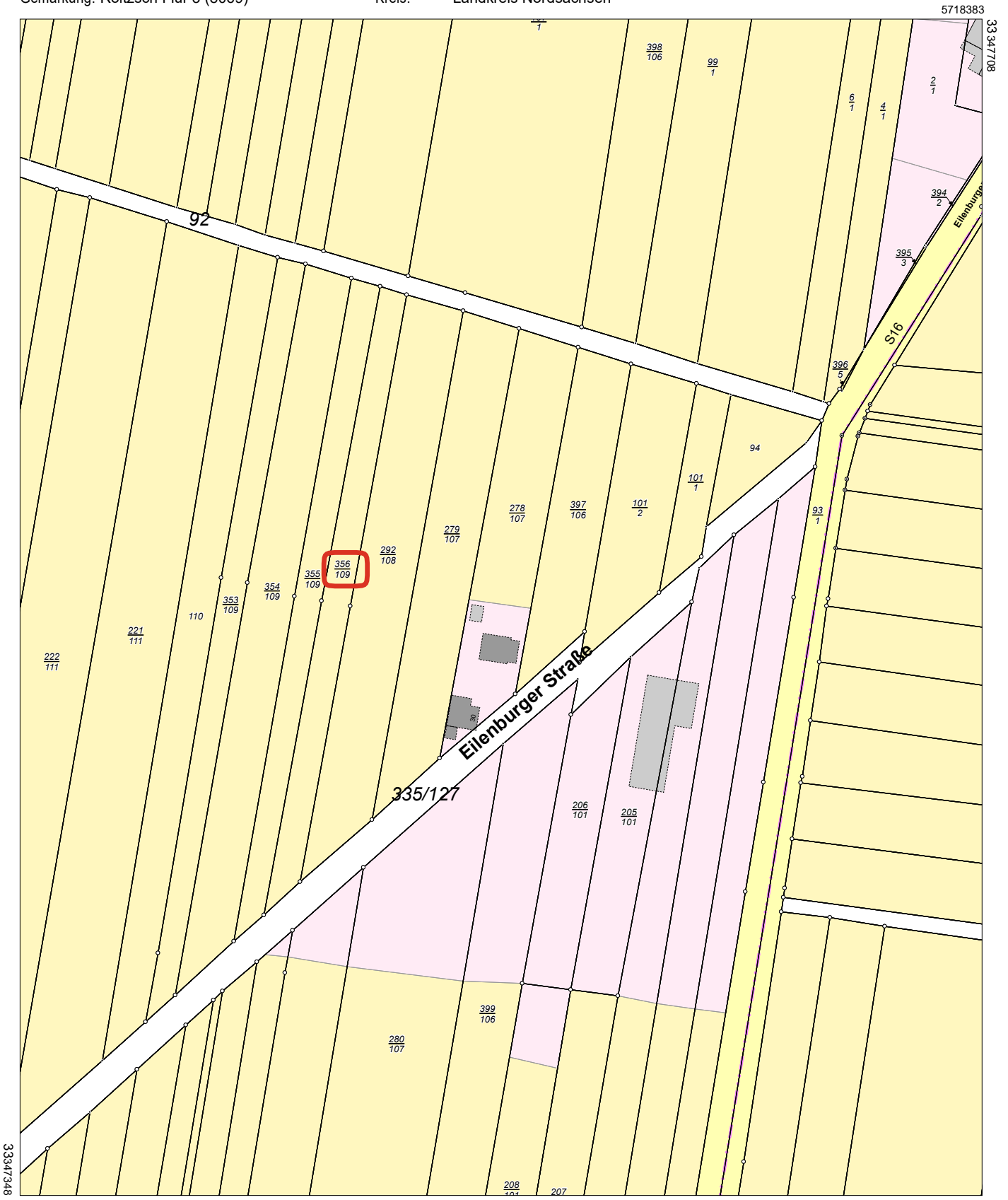
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 06.11.2025

Flurstück: 356/109
Gemarkung: Roitzsch Flur 3 (8069)

Gemeinde: Trossin
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 43 und 386/81



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

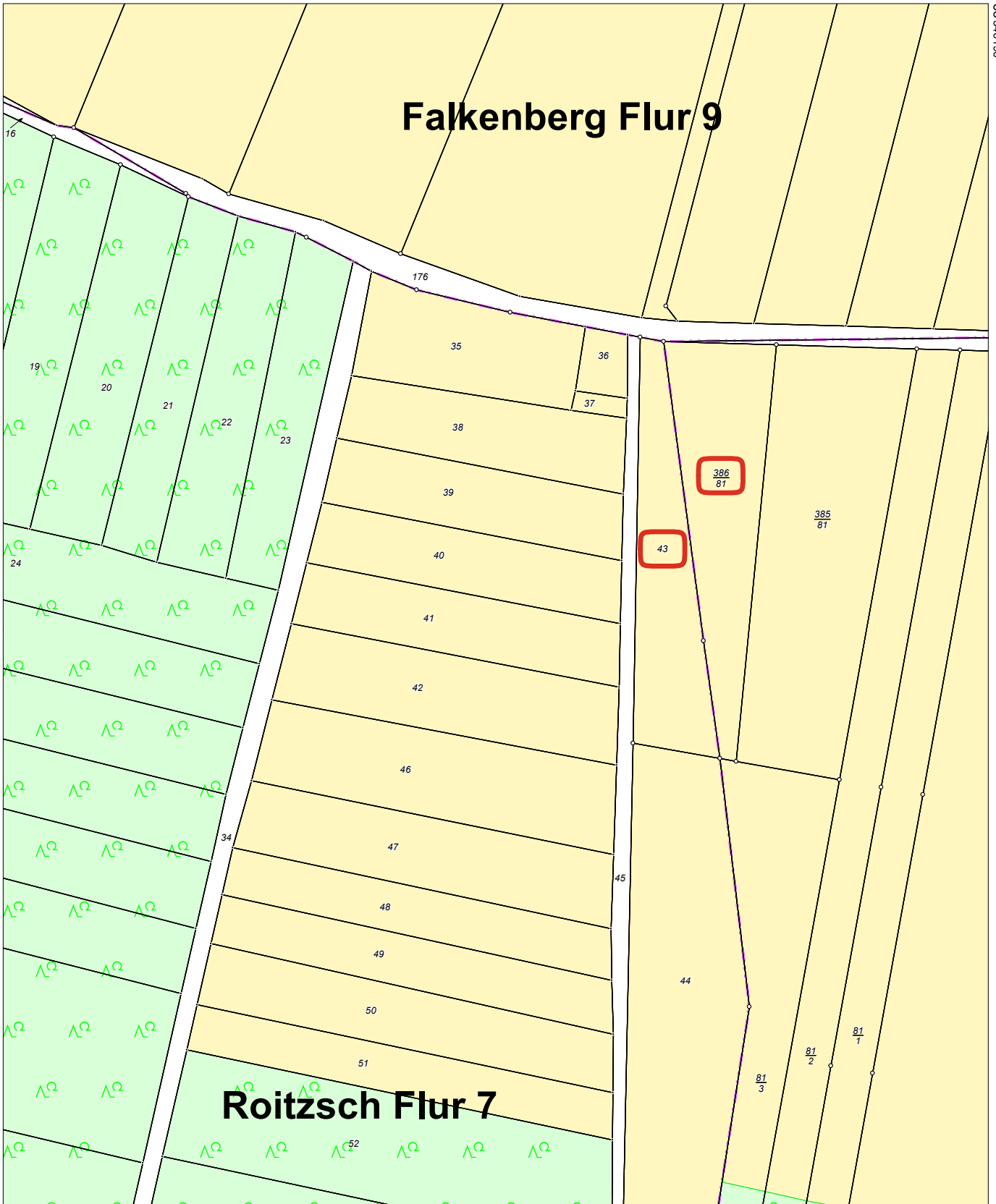
Erstellt am 06.11.2025

Flurstück: 386/81
Gemarkung: Roitzsch Flur 3 (8069)

Gemeinde: Trossin
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5719231

33 346 196



33 346 836

5718791

Maßstab 1:2000 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: Flurstück 405/128



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

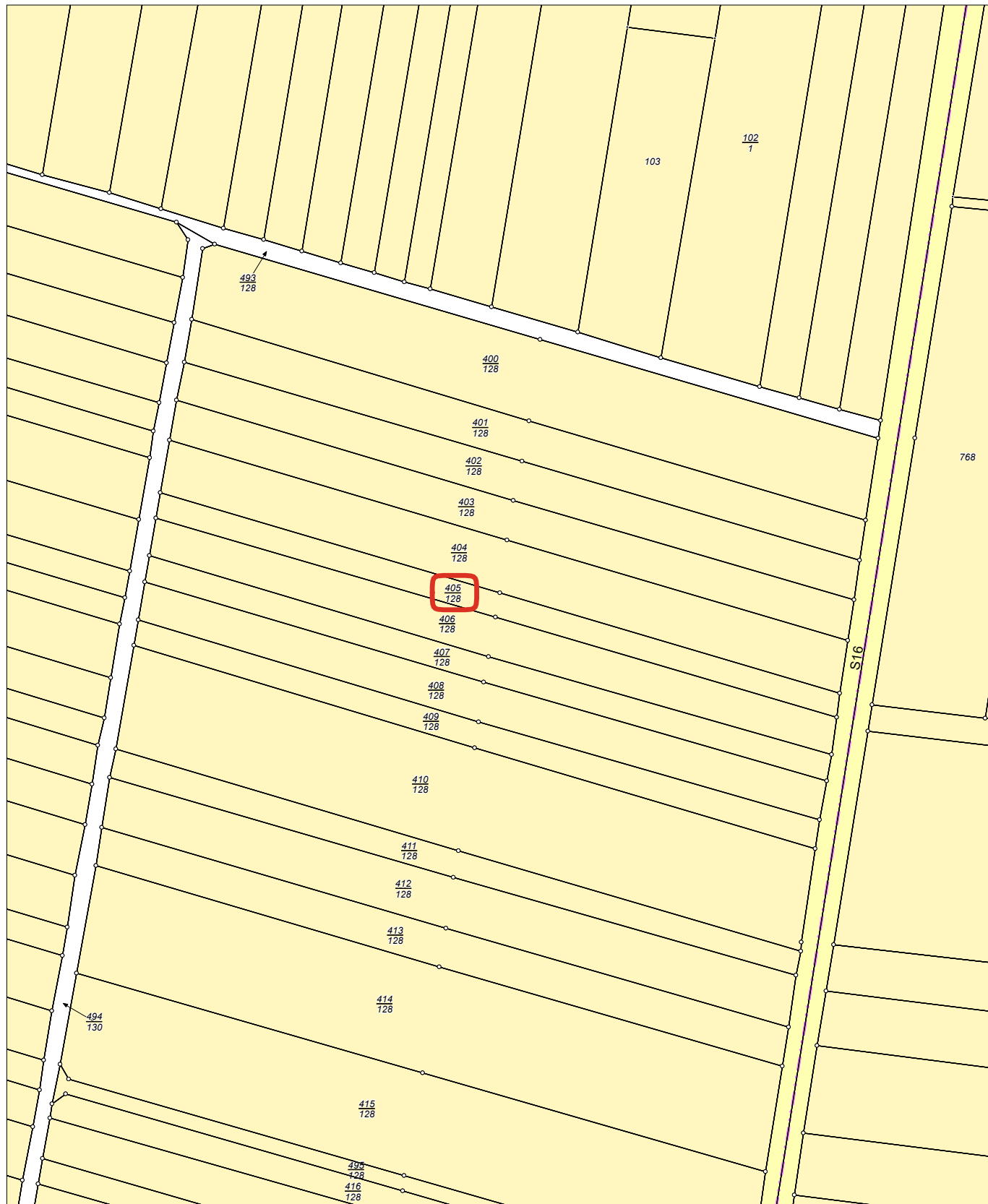
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 06.11.2025

Flurstück: 405/128
Gemarkung: Roitzsch Flur 3 (8069)

Gemeinde: Trossin
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 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: Flurstück 451/128



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

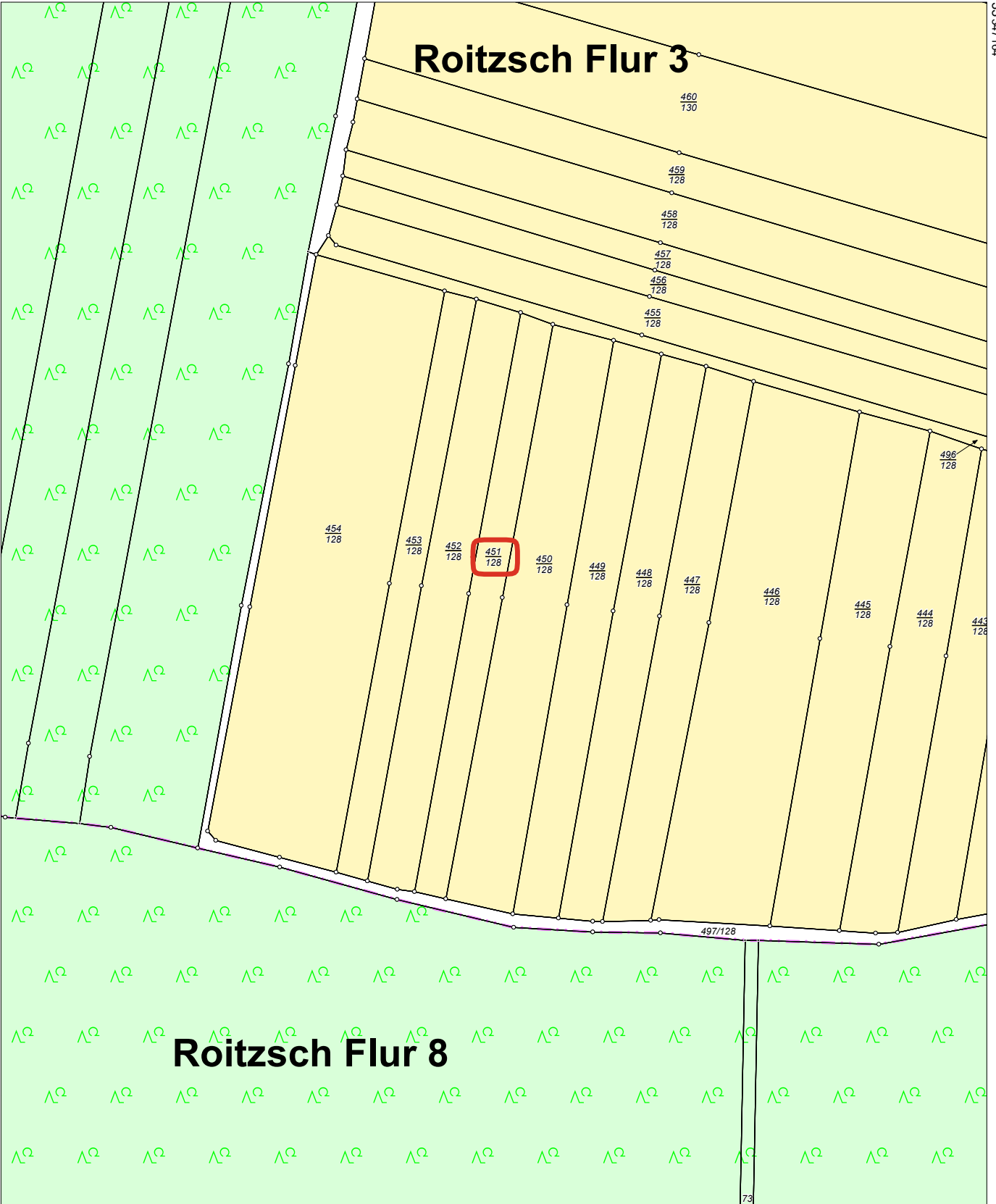
Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 06.11.2025

Flurstück: 451/128
Gemarkung: Roitzsch Flur 3 (8069)

Gemeinde: Trossin
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5717143



5716703

Maßstab 1:2000 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: Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen
Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 06.11.2025

Flurstück 108 Gemarkung Falkenberg Flur 8 (7830)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Trossin
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 3 930 m²

Tatsächliche Nutzung: 3 930 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 3 930 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 55, Ackerzahl 57, Ertragsmesszahl 2240

Gesamtertragsmesszahl 2240

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Roitzsch (8180)
Grundbuchblatt 227
Laufende Nummer 1

Flurstück 95 Gemarkung Falkenberg Flur 9 (7831)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Trossin
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 5 110 m²

Tatsächliche Nutzung: 5 110 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 2 260 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart
Diluvium (D), Bodenzahl 25, Ackerzahl 24, Ertragsmesszahl 542

2 850 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 31, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 855

Gesamtertragsmesszahl 1397

Flurstück 356/109 Gemarkung Roitzsch Flur 3 (8069)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Trossin
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 2 500 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 500 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 2 500 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 32, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 775

Gesamtertragsmesszahl 775

Anlage 7 / Seite 2



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 06.11.2025

Flurstück 386/81 Gemarkung Roitzsch Flur 3 (8069)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Trossin
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 3 620 m²

Tatsächliche Nutzung: 3 620 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 3 620 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 32, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 1122

Gesamtertragsmesszahl 1122

Flurstück 405/128 Gemarkung Roitzsch Flur 3 (8069)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Trossin
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 2 584 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 584 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 1 498 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (3),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 37, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 539

832 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 31, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 250

254 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 31, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 76

Gesamtertragsmesszahl 865

Flurstück 451/128 Gemarkung Roitzsch Flur 3 (8069)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Trossin
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 2 570 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 570 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 1 257 m² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 31, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 377

224 m² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart
Diluvium (D), Bodenzahl 39, Ackerzahl 32, Ertragsmesszahl 72

1 089 m² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4),
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 39, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 425

Gesamtertragsmesszahl 874

Anlage 7 / Seite 3



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen
Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 06.11.2025

Flurstück 43 Gemarkung Roitzsch Flur 7 (8073)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Trossin
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 3 060 m²

Tatsächliche Nutzung: 3 060 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 3 060 m² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 25, Ackerzahl 24, Ertragsmesszahl 734

Gesamtertragsmesszahl 734

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Roitzsch (8180)
Grundbuchblatt 227
Laufende Nummer 7