

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

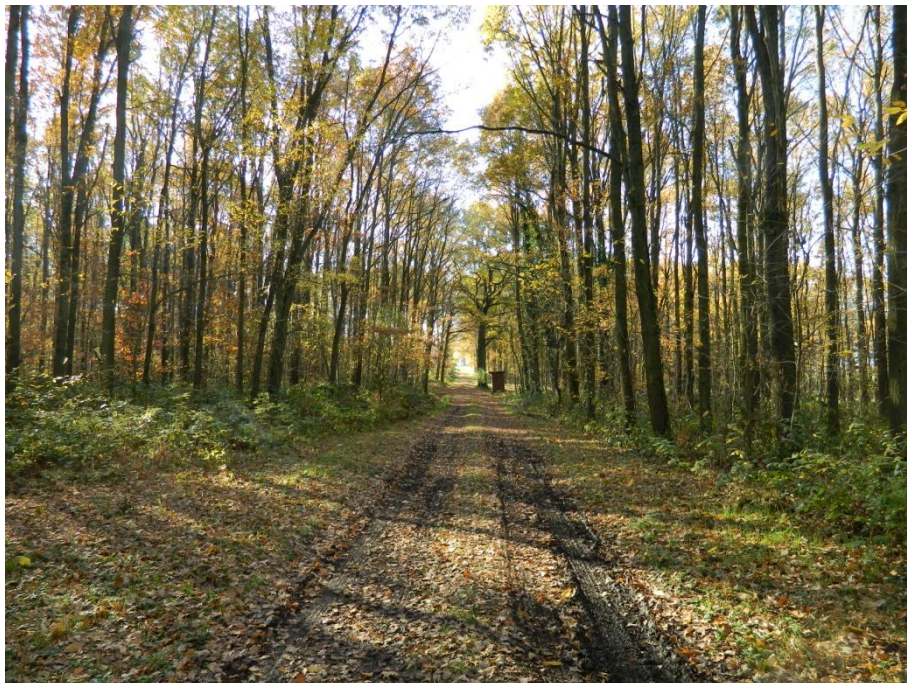
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig
Mitglied im 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 Flurstücks 605 der Gemarkung Sachsendorf**

Aktenzeichen: **456 K 171/25**

Termin der Auftragserteilung: **09.10.2025**



Flurstück 605 im Bereich des Waldweges (westlicher Teil des Flurstücks); Blick nach Südwesten

Das Gutachten umfasst 15 Seiten und 2 Anlagen. Es wurde in 11 Papierexemplaren erstellt.

Ausfertigung

Kurzbeschreibung und Ergebniszusammenstellung

Bewertungsstichtag: 06.11.2025

Aktenzeichen: **456 K 171/25**

Bewertungsobjekt im Grundbuch von Sachsendorf (Grundbuchamt Grimma), Blatt 197 eingetragener Grundbesitz: BVNr. 1, Gemarkung Sachsendorf, Flurstück 605 zu 20.362 m²

baurechtlicher Status Außenbereich

Nutzung zum Stichtag Wald, geringe Flächenanteile Weg und wahrscheinlich Straßenfläche

unbelasteter Verkehrswert **14.200 €**

Besonderheiten - Das Flurstück ist mit der Bezeichnung „Deponie Sachsendorf, Alte Poststraße“ im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Die Deponie hat eine Ausdehnung von 2.000 m² und wurde 1990 geschlossen. Im Jahr 1999 wurde eine mangelhafte Rekultivierungsschicht aufgebracht.

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

Inhalt

| | |
|--|----|
| 1. Auftrag und Vorbemerkungen | 1 |
| 1.1. Allgemeines | 1 |
| 1.2. Ortstermin; Unterlagen und Informationen | 2 |
| 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 |
| 4. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes | 11 |
| 4.1. Bewertungsgrundsätze | 11 |
| 4.2. Bodenrichtwerte und Vergleichspreise | 13 |
| 4.3. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes | 14 |

Anlage 1: Liegenschaftskarte

Anlage 2: Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1. Allgemeines

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 456 K 171/25 ist der Verkehrswert (§ 194 BauGB) des im Grundbuch des Amtsgerichtes Grimma von Sachsendorf in dem Blatt 197 eingetragenen Grundbesitzes: Flurstück 605 der Gemarkung Sachsendorf zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 09.10.2025 verwiesen. |
| 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: | 09.10.2025 (Tag des Bestellungsbeschlusses) |
| Wertermittlungstichtag: (Zeitpunkt allgemeiner Wertverhältnisse) | 06.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: (Zeitpunkt maßgeblicher Grundstückszustand) | 06.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |

1.2. Ortstermin; Unterlagen und Informationen

Mit Schreiben vom 23.11.2025 teilte ich den Verfahrensbeteiligten mit, dass ich am 06.11.2025 in Verbindung mit der Unterlagenbeschaffung beim Vermessungsamt Borna und Grundbuchamt Grimma das Bewertungsobjekt in dem für eine Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang besichtigen konnte und deshalb eine weitere Besichtigung im Beisein der Beteiligten nicht für erforderlich hielt. Es gab seitens der Beteiligten keine Einwände zu dieser Vorgehensweise.

Während der Ortsbesichtigung wurde die Lage, Erschließung und Nutzung des Bewertungsobjektes analysiert sowie Fotos erstellt.

Von den Beteiligten des Verfahrens bereitgestellte Unterlagen und Informationen: mündliche Informationen zur Bewirtschaftung, 22.01.2026

Vom Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchamt Grimma, 06.11.2025
 - Grundbuchauszug
- Vermessungsamt Borna, 06.11.2025
 - Liegenschaftskarte
 - Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung
- Landratsamt des Landkreises Leipzig
 - Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster, 18.12.2025
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Leipzig, 19.01.2026
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung
 - mündliche Auskünfte zu den Vergleichspreisen
- Stadtverwaltung Wurzen, 24.11.2025
 - mündliche Auskunft zur kommunalen Bauleitplanung im Bereich des Bewertungsobjektes

Mittels der im Abschnitt 1.3 genannten digitalen Kartenwerke wurden Informationen zu

- der kommunalen Bauleitplanung,
- den Altlasten und dem Denkmalschutz,
- den Schutz- und Überschwemmungsgebieten,
- forstwirtschaftlichen Sachverhalten sowie
- den Bodenrichtwerten recherchiert.

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 Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

Grundstücksmarktbericht Landkreis Leipzig 2025 (Untersuchungszeitraum 2022 - 2023):
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig, Borna 2025

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.- 9. Auflage 2022

Digitale Kartenwerke und Datenbanken

Bodenrichtwertkarte, verschiedene Jahre (zuständiger Gutachterausschuss: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig)
<https://www.geoportal-ikl.de/>

Flächennutzungsplan der Stadt Wurzen

<https://www.wurzen.de/regional/bauleitplanung/flaechennutzungsplan-900000056-22901.html>

Geoportal Sachsenatlas

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

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.
- Im Grundbuch eingetragene Rechte können im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen. Welche Rechte davon betroffen sind, ist zum jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.
- Für die in diesem Gutachten vorzunehmende Wertermittlung ist der in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk unbeachtlich. Er dient als Sicherungsmittel und wird nach Abschluss des Verfahrens gelöscht.

Grundbuchamt Grimma, Grundbuch von Sachsendorf, Blatt 197

| Bestandsverzeichnis (BV) | | | | |
|---------------------------------|-------------|-----------|----------------------------|-------------------------|
| lfd. Nr. | Gemarkung | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe (m ²) |
| 1 | Sachsendorf | 605 | Waldfläche, Verkehrsfläche | 20.362 |

| Abteilung I | | |
|--------------------|--------|---------------------|
| lfd. Nr. | BV-Nr. | Eigentümer |
| 1 | 1 | Erbengemeinschaften |

| Abteilung II | | |
|---------------------|--------|---|
| lfd. Nr. | BV-Nr. | Lasten und Beschränkungen |
| 1 | 1 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 171/25); eingetragen am 01.09.2025. |

| Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) |
|--|
| beim Amtsgericht einzusehen |

Liegenschaftskataster (vergl. Anlage 2)

| Gemarkung | Flurstück | Tatsächliche Nutzungsart | m ² |
|-------------|-----------|---------------------------------|----------------|
| Sachsendorf | 605 | Landwirtschaft | 7.103 |
| | | Wald | 6.350 |
| | | Straßenverkehr | 908 |
| | | Unland / Vegetationslose Fläche | 6.001 |
| Summe | | | 20.362 |

Die im Grundbuch genannte Wirtschaftsart **stimmt nur teilweise** mit der im Kataster ausgewiesenen Nutzung überein. In der Realität ist das Flurstück fast vollständig bewaldet. Geringe Flächenanteile sind Weg und wahrscheinlich auch Straßenverkehrsfläche.

Baulastenverzeichnis

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

3. Beschreibung und Qualitätsbemessung

Das Flurstück 605 liegt ca. 600 m südlich der Ortslage Sachsendorf an der Staatsstraße S 42 (Poststraße) im Waldgebiet „Mammbachsches Holz“. Verwaltungstechnisch gehört Sachsendorf zur Großen Kreisstadt Wurzen, Landkreis Leipzig. Landesplanerisch gesehen gilt Wurzen als Mittelzentrum und verdichteter Bereich im Ländlichen Raum¹.

Die Ortslage Sachsendorf liegt ca. 10 km südöstlich vom Zentrum der Kernstadt Wurzen. Derzeit wohnen ca. 450 Einwohner im Stadtteil Sachsendorf. Die Bevölkerungsentwicklung weist seit vielen Jahren eine leicht sinkende Tendenz auf. Die Ortslage und auch die Umgebung von Sachsendorf sind sehr ländlich geprägt.

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

Im Folgenden wird das Bewertungsobjekt 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.

¹ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Festlegung Raumstruktur

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster befinden sich in Anlage 1 (Liegenschaftskarte) und Anlage 2 (Flurstücksnachweis). Einen visuellen Eindruck vermitteln das Foto auf dem Deckblatt und die Abbildungen 1 bis 3.



Abb. 1: Blick von der Staatsstraße 42 auf den Waldrand des Flurstücks 605 (links der Fahrbahn)



Abb. 2: östlicher Waldrand des Flurstücks 605; Blick nach Norden



Abb. 3: Blick von der Freifläche des Flurstücks 606 auf den südlichen Waldrand des Flurstücks 605

Tatsächliche Eigenschaften

| | |
|---------------------|---|
| Umgebung | Wald, landwirtschaftliche Flächen |
| Größe lt. Grundbuch | 20.362 m ² |
| Gestalt und Form | siehe Anlage 1 |
| Topographie | flach bis leicht geneigt |
| Zuwegung | grenzt direkt an die Staatsstraße 42, über einen von der Staatsstraße 42 ausgehenden Waldweg |
| Medien | nicht bekannt |
| Immissionen | keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar |
| Aufwuchs / Nutzung | Verwaltungstechnisch gehört das Flurstück 605 zur Abteilung 201 des Reviers Hubertusburg, Forstbezirk Leipzig. Hinsichtlich des Aufwuchses handelt es sich im Wesentlichen um einen Laubwaldbestand mit stark differenziertem Alter. Hauptbestandsbildner ist die Eiche. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Baumbestand teilweise geschädigt. Nach Angabe des Antragstellers wurde das Flurstück seit längerem nicht mehr bewirtschaftet. Eine Verpachtung an Dritte ist nicht bekannt. |

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 ² | Das gesamte Flurstück ist als Fläche für Wald dargestellt. Es liegt in einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Ziel ist die Entwicklung von standortgerechten Laub- und Laubmischwäldern. |
| baurechtliche Festsetzungen | Außenbereich |
| Altlasten | Das Flurstück 605 ist mit der Altlastenkennziffer 8318006 und der Bezeichnung „Deponie Sachsendorf, Alte Poststraße“ als altlastenverdächtige Fläche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Laut Altlastenauskunft wurde die Deponie mit Aschen, Bauschutt, Bodenaushub, Garten- und Parkabfällen, Siedlungsabfällen, Schrott sowie Straßenaufbruch verfüllt und vor dem 01.07.1990 geschlossen. Sie hat eine Größe von ca. 2.000 m ² sowie ein Ablagerungsvolumen von ca. 7.000 m ³ . Die von der Deponie beanspruchte Fläche grenzt unmittelbar an die Staatsstraße 42. Weiterhin ist in der Altlastenauskunft ausgeführt: „Zur Ermittlung des von diesem Standort ausgehenden Gefährdungspotentials wurde in den 1990er Jahren eine Historische und eine Orientierende Erkundung durchgeführt. Eine abschließende Gefährdungsabschätzung erfolgte aber noch nicht. Im Jahr 1999 ist die Deponie mit einem Klärschlamm-Holz-Gemisch abgedeckt worden. Dieses Abdeckmaterial stellt aber keine endgültige Rekultivierungsschicht dar. Die abschließenden Rekultivierungsmaßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer zu veranlassen. Über Verbindlichkeiten oder Rückstellungen liegen uns keine Informationen vor.“ |
| Denkmalschutz | keine Hinweise |
| Naturschutzrecht | Nach der Themenkarte des Geoportals Sachsenatlas „Naturschutz“ liegt das Flurstück im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wermsdorfer Teich- und Waldgebiet“ |
| Wasserrecht | Nach der Themenkarte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegt das Flurstück <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebiet mit HQ 100. |
| Miet-/Pachtverträge | keine Hinweise |
| Entwicklungszustand | Fläche der Forstwirtschaft (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV) |

² Flächennutzungsplan der Stadt Wurzen, wirksam mit Bekanntmachung vom 18.07.2015

4. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes

4.1. Bewertungsgrundsätze

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.“³ Er kann daher ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert angesehen werden⁴.

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.

³ Kleiber / Fischer / Werling: S. 328

⁴ 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

Für forstwirtschaftliche Flächen wurden in Ermangelung einer ausreichenden Anzahl repräsentativer Kauffälle keine gebietsspezifischen Bodenwerte ausgewiesen. Der per 01.01.2024 vom Gutachterausschuss beschlossene Bodenrichtwert in Höhe von 0,30 €/m² gilt für den gesamten Landkreis. Er beinhaltet nicht den Wert des aufstehenden Baumbestands.

Die Selektion der Kauffälle aus der Kaufpreissammlung erfolgte unter folgenden Kriterien:

| | |
|----------------------|---|
| Nutzungsart: | Wald |
| Untersuchungsgebiet: | Gemarkung Sachsendorf, ggf. Ausdehnung des Untersuchungsgebietes auf die angrenzenden Gemarkungen (Mark Schönstädt, Deutschluppa, Wermsdorf, Fremdiswalde, Burkardtshain, Streuben) |
| Vertragsdatum: | ab 01.01.2022 |

Das Ergebnis der Abfrage ist in der Tabelle 1 dokumentiert. Aus Datenschutzgründen sind die Informationen aggregiert dargestellt.

Tabelle 1:

| Nr. | Monat/Jahr | Gemarkung | Fläche (ca.) ha | Preis €/m ² | Hinweise |
|-----|------------|-----------------|--------------------|---------------------------|---|
| 1 | 03/2022 | Sachsendorf | 2,59 | 1,16 | 1 Flurstück; liegt in Nähe des Bewertungsobjektes |
| 2 | 05/2022 | Mark Schönstädt | 0,63 | 0,20 | schmales, langgestrecktes Flurstück (ca. 850 m lang) |
| 3 | 12/2022 | Sachsendorf | 0,99 | 0,22 | 1 Flurstück |
| 4 | 06/2023 | Mark Schönstädt | 0,95 | 0,52 | 2 Flurstücke; davon 1 Flurstück mit schmaler, langgestreckter Form |
| 5 | 05/2024 | Sachsendorf | 1,94 | 1,03 | 1 Flurstück; grenzt unmittelbar an das Bewertungsobjekt |
| 6 | 05/2024 | Mark Schönstädt | 0,25 | 0,50 | Teilfläche eines Waldflurstücks |
| 7 | 06/2024 | Mark Schönstädt | 6,30 | 0,64 | 2 räumlich zusammenhängende Flurstücke; langgestrecktes Flächengebilde (ca. 1.000 m lang) |

Hinweise zu Tabelle 1:

- Der Gutachterausschuss hat unter Berücksichtigung der o.g. Selektionskriterien insgesamt 7 Kauffälle ermittelt. Die Kauffälle basieren auf Flächen in den Gemarkungen Sachsendorf und Mark Schönstädt.
- Die Kaufpreiswerte weisen eine deutliche Streubreite (0,20 €/m² bis 1,16 €/m²) auf. Diese Bandbreite lässt sich anhand der vom Gutachterausschuss bereitgestellten Daten bzw. der Recherchen im Geoportal nur teilweise erklären.

- Die Preise der Kauffälle 1 und 5 sind für die Bewertung gut geeignet. Sie entstanden zeitnah. Die Kaufobjekte grenzen an das Bewertungsobjekt bzw. liegen in dessen Nähe und sind ähnlich groß. Auch der Aufwuchs aus Laubbäumen ist ähnlich.
- Die in der Gemarkung Mark Schönstadt liegenden Kaufobjekte sind nur bedingt als Vergleichsobjekte geeignet. Aufgrund ihrer Form (häufig schmal und langgestreckt) sind sie kaum separat bewirtschaftbar; der Aufwuchs besteht meist aus erheblich geschädigten Nadelgehölzen.
- Beim Kauffall 3 liegt der Kaufpreis unter dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024. Mit den vorliegenden Informationen ist dies nicht erklärbar. Nach dem Luftbild liegt das Verkaufsobjekt im Wermsdorfer Forst, ist bestockt und kein Unland.

4.3. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes

Unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjekts und der im Abschnitt 4.2 dargestellten Marktinformationen wird die zu bewertende Walfläche einschließlich Aufwuchs zunächst mit **1,00 €/m²** bewertet.

Begründung:

Wie im Abschnitt 4.2 erläutert, eignen sich die Preise der Kauffälle 1 (1,16 €/m²) und 5 (1,03 €/m²) gut zur Einschätzung des Verkehrswertes. Die Bewertung orientiert sich jedoch stärker am Preis des Kauffalles 5, da das Verkaufsobjekt unmittelbar an das Bewertungsobjekt angrenzt und teilweise einen ähnlichen Aufwuchs aufweist. Auf der ca. 2.000 m² großen Deponiefläche des Flurstücks 605 steht ein aus wirtschaftlicher Sicht minderwertiger Gehölzbestand. Daher wurde der Wertansatz etwas unter dem Preis des Kauffalles 5 festgesetzt.

Unbelasteter Verkehrswert des Flurstücks 605, Altlastenfrei:

$$20.362 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{20.362 \text{ €}}$$

In dem oben berechneten Wert ist der Werteinfluss der stillgelegten Deponie noch nicht berücksichtigt. Die Deponie hat laut Altlastenauskunft eine Größe von ca. 2.000 m². Im Jahr 1999 wurde sie auf Betreiben des Landkreises mit einer Abdeckschicht versehen. Auf Rücksprache bezüglich der Altlastenauskunft teilte der Landkreis telefonisch sinngemäß mit:

Die Abdeckschicht stellt nach den derzeitigen gesetzlichen Regelungen keine endgültige Rekultivierungsschicht da, weil das aufgebrauchte Klärschlamm-Holz-Gemisch Schadstoffe über die einschlägigen Grenzwerte enthält. Eine von der Deponie ausgehende Gefahr für die Öffentlichkeit wird nicht gesehen. Die Deponiefläche befindet sich in erheblicher Entfernung zu bebauten Grundstücken und Brunnenfassungen und wird forstwirtschaftlich genutzt. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht nicht und ist auch nicht absehbar.

Der Verkehrswert eines kontaminierten Grundstücks wird in allgemeinen nach folgendem Algorithmus abgeleitet:

Fiktiver Bodenwert eines nicht kontaminierten Grundstücks

- Kosten für Erfassung, Gefährdungsabschätzung und Sanierungsmaßnahmen

= Bodenwert des kontaminierten Grundstücks

- merkantiler Minderwert

= Verkehrswert

Die Wahrscheinlichkeit, dass wesentliche Kosten in Verbindung mit der Altlast entstehen, ist aufgrund der Lage des Grundstücks sehr gering. In diesem Gutachten wird daher kein konkreter Kostenwert zum Abzug gebracht.

Zum merkantilen Minderwert schreibt Kleiber „Unter einem merkantilen Minderwert wird in der Rechtsprechung die Wertminderung einer Sache (z.B. eines Grundstücks) verstanden, die ihr im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aufgrund eines aufgetretenen, aber inzwischen technisch einwandfreier Weise vollständig behobenen Mangels (z.B. vollständige Beseitigung der Altlast) in der allgemein verbliebenen Befürchtung beigemessen wird.“⁵ In der Literatur wird die diesbezügliche merkantile Wertminderung oft mit 5 bis 10 % des unbelasteten Vergleichswertes angegeben.⁶

Im konkreten Fall wird die merkantile Wertminderung deutlich höher angesetzt und zwar mit 30 % des unbelasteten Vergleichswertes. Auch wenn derzeit kein Handlungsbedarf besteht, ergeben sich aus der mangelhaften Rekultivierung (wenn auch nur geringe) Kostenrisiken.

$$20.263,00 \text{ € (Bodenwert)} \times (1,0 - 0,3) = \mathbf{14.184,10 \text{ €}}$$

Der unbelastete Verkehrswert des im Grundbuch des Amtsgerichtes Grimma von Sachsen-dorf in dem Blatt 197 unter der Bestandsverzeichnisnummer 1 eingetragenen Grundbesitzes: Flurstück 605, Gemarkung Sachsen-dorf beträgt per 06.11.2025 gerundet

14.200 € (vierzehntausend zweihundert Euro).

⁵ Kleiber 2025, S. 833

⁶ Kleiber 2025, S. 860

Anlage 1: Liegenschaftskarte



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig

Leipziger Straße 67
04552 Borna

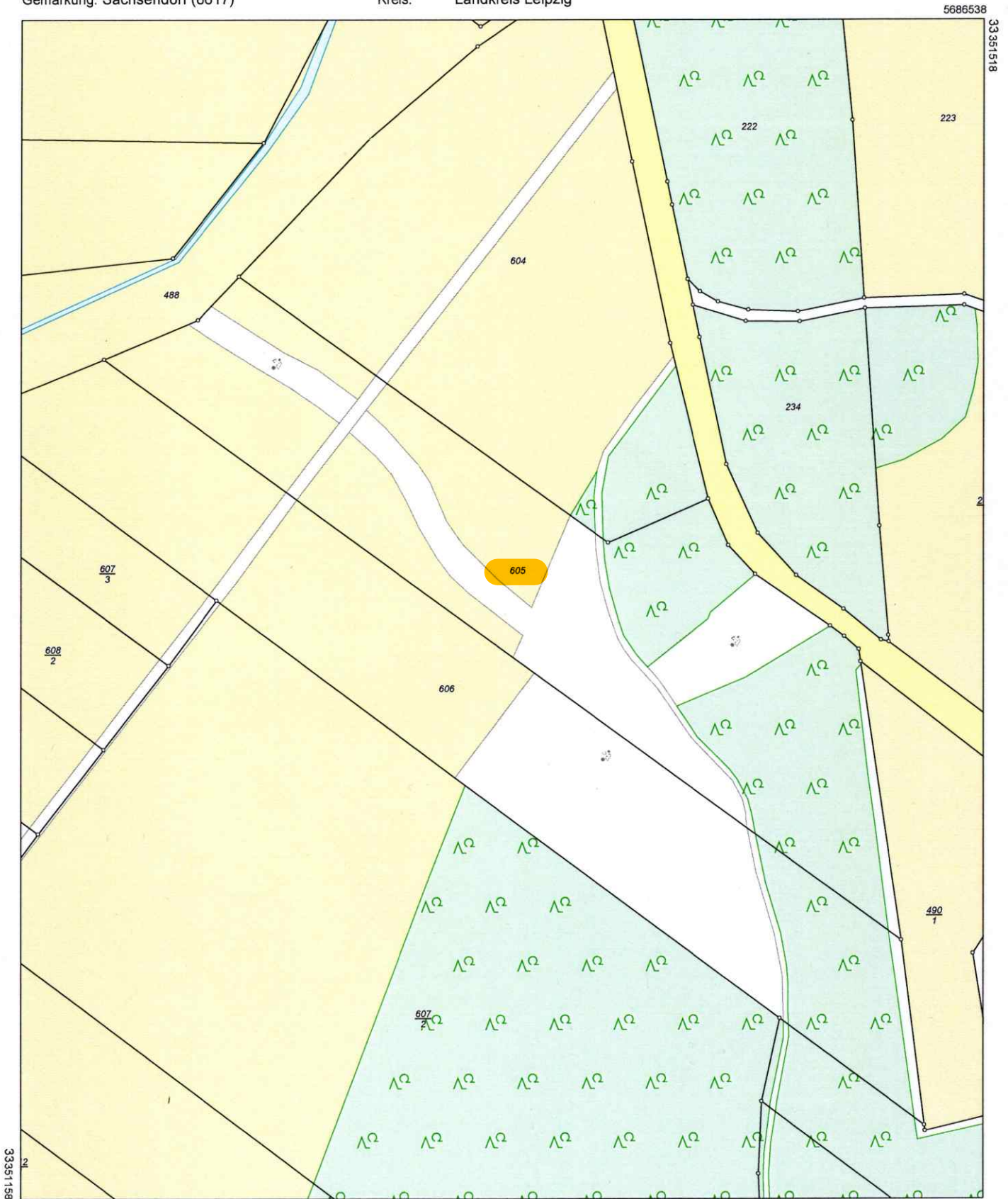
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 06.11.2025

Flurstück: 605
Gemarkung: Sachsendorf (8617)

Gemeinde: Stadt Wurzen
Kreis: Landkreis Leipzig



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 Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

Anlage 2: Flurstücksnachweis



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig
Leipziger Straße 67
04552 Borna

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 06.11.2025

Flurstück 605 Gemarkung Sachsendorf (8617)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Wurzen
Landkreis Leipzig

Fläche: 20 362 m²

Tatsächliche Nutzung:

- 805 m² Landwirtschaft
- 2 317 m² Landwirtschaft
- 1 778 m² Landwirtschaft
- 4 369 m² Wald
- 1 981 m² Wald
- 268 m² Straßenverkehr
- 339 m² Straßenverkehr
- 301 m² Straßenverkehr
- 1 489 m² Unland / Vegetationslose Fläche
- 690 m² Unland / Vegetationslose Fläche
- 2 203 m² Landwirtschaft
- 3 822 m² Unland / Vegetationslose Fläche

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Grimma
Grundbuchbezirk Sachsendorf (8617)
Grundbuchblatt 197
Laufende Nummer 1