

Dipl.-Ing. agr.

Ruben Hennig

Von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Sachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft

Börlin, Karl-Marx-Straße 30 _ 04774 Dahlen,

Tel.: 034361/63275 _ Fax: 034361/63276 _ eMail: post@sv-hennig.de

Mitglied des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V.

GUTACHTEN

zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch Blatt 1430 von Schildau, BV Nr. 1 eingetragenen Grundbesitzes Flurstück 75, Gemarkung Schildau Flur 6, Stadt Belgern-Schildau, gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Rahmen der

Zwangsversteigerungsverfahren

467 K 124/25, Wertermittlungstichtag 12.12.2025



laut Beschluss vom 27.08.2025 des

Amtsgerichtes Leipzig, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsabteilung

3. Ausfertigung

I. ERGEBNISSE

Verfahren / Objekt	
Zwangsversteigerung:	467 K 124/25, Beschluss zur Verkehrswertermittlung vom 27.08.2025
Inhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB
Lage:	Stadt Belgern-Schildau, Gemarkung Schildau Flur 6
Grundbuch:	Blatt 1430 von Schildau, BV lfd. Nr. 1
Flurstück:	75
Größe:	10.056 m ²
Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtage	
Ortsbesichtigung:	12.12.2025 von 15:00 Uhr bis 15:50 Uhr
Wertermittlungsstichtage:	12.12.2025 (Qualität) / 12.12.2025 (Preisbemessung)
Grundstücksmerkmale	
Flächennutzungsplan:	ohne
Grundstücksqualität:	Flächen für die Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 Punkt 1 ImmoWertV)
derzeitige Nutzung:	Wald (T.v. ca. 8.984 m ²), Grünland (ca. 1.072 m ²)
mögliche Nutzung:	forstwirtschaftliche Nutzung, Grünfläche
Rechtliche Gegebenheiten	
Grundbuch:	ZV-Vermerk (Abt. II/1)
Baulasten:	ohne
Schutzgebiete:	ohne
Pachtrechte:	ohne
Flurbereinigungsverfahren	
Verfahren:	300111 Langenreichenbach
Verfahrensstand:	vorzeitige Besitzeinweisung vom 05.11.2021
neue Flurstücksnummer:	2073/1 / 165 2074/1 / 167
Größe:	1.123 m ² 7.836 m ²
Nutzung:	Wald Wald
Forderungsabgang:	1.072 m ² - Grünland / 25 m ² - Minderausweisung Wald
Ausgleich:	ohne Wert- und Geldausgleich laut Vereinbarung vom 12.01.2022

Tatsächliche Gegebenheiten

Bauliche Anlagen: *Weidezaun auf Grünlandteilstfläche*

Sonstiges: *ohne*

Gehölze: *Waldbestand (Eichen, mittelalt; Birken)*

Bonität: *GZ 40 - 48, mittlere Bonität*

Feldblockkataster (2025): *GL-243-18489 (T.v. 75)*

Zuwegung: *über Straße Blankenau und anschließende Forstwege*

Sicherung Zuwegung: *keine öffentliche Widmung oder private Regelung zum WEST*

Anspruch Sicherung: *nach § 44 Abs. 3 FlurbG*

weitere Erschließung: *ohne*

Immissionen: *ohne*

Verkehrswertableitung

Waldwert: *0,56 €/m² (Laubwald)*

Bodenwert: *0,00 €/m² (Grünland)*

Verkehrswert: **5.000,00 € (~ 0,50 €/m²)**

mögl. Wertminderung: *ohne*

Börln, den 02.03.2026

Ruben Hennig

II. INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Ergebnisse	2
II. Inhaltsverzeichnis	4
1 VORGANG, ANLASS UND AUFTRAG	6
1.1 Auftraggeber, Datum des Auftrags	6
1.2 Bewertungsgegenstand und -zweck	6
1.3 Zweck der Wertermittlung	6
1.4 Wertermittlungsstichtage	6
1.5 Ortsbesichtigung	7
1.6 Unterlagen und Auskünfte	7
2 WERTBESTIMMENDE MERKMALE	10
2.1 Allgemeine Angaben	10
2.2 Natürliche Standortbedingungen	10
2.3 Mikrolage	11
2.4 Nutzung	11
2.4.1 Einlageflurstück 75	11
2.4.2 Abfindungsflurstücke 165 und 167	11
2.5 Grundstücksbezogenes Recht und Belastungen	12
2.5.1 Grundbuchstand	12
2.5.2 Rechte und Belastungen in anderen öffentlich-rechtlichen Verzeichnissen	12
2.6 Flurbereinigungsverfahren	13
2.7 Erschließung	13
2.8 Grenzverhältnisse	14
2.9 Grundstücksqualität	14
2.9.1 Entwicklungszustand	14
2.9.2 Erschließungsbeiträge nach BauGB und Beiträge auf Grundlage des SächsKAG	15
2.10 Wertbestimmende Merkmale der landwirtschaftlichen Nutzflächen	16
2.10.1 Bonität	16
2.10.2 Angaben zum Feldblockkataster	17
2.10.3 Bewirtschaftungseinschränkungen	17
2.10.4 Pachtrechte	18
2.11 Bauliche Anlagen	18
2.12 Waldbestand	18
2.13 Marktentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen	18
2.13.1 Daten der Grundstücksmarktberichte	18
2.13.2 Eigene Daten	20
3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG	21
3.1 Ableitung Bodenwert - Vergleichswertverfahren	21

3.2	Waldwertermittlung.....	22
3.3	Ausgangsdaten für die Bodenwertermittlung	23
3.3.1	Bodenrichtwerte	23
3.3.2	Vergleichspreisauskunft.....	23
3.4	Bestimmung des Vergleichswertes für Wald	26
3.4.1	Auswertung der Kaufpreisauskunft	26
3.4.2	Ableitung Vergleichswert.....	27
3.5	Verkehrswertermittlung Grünlandanteil	31
3.6	Zusammenfassung Verkehrswerte	31
III.	Verzeichnisse.....	32

1 VORGANG, ANLASS UND AUFTRAG

1.1 Auftraggeber, Datum des Auftrags

In seiner Eigenschaft als von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Sachgebiet Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Landwirtschaft wurde der Unterzeichnete mit Beschluss vom 27.08.2025 durch das Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsabteilung, Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig, im Zwangsversteigerungsverfahren (467 K 124/25), mit der Verkehrswertermittlung für das Flurstück 75, Gemarkung Schildau Flur 6, beauftragt.

1.2 Bewertungsgegenstand und -zweck

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes für folgende Flächen:

Aktenzeichen:	467 K 124/25
Landkreis:	Nordsachsen
Gemeinde:	Belgern-Schildau, Stadt
Gemarkung:	Schildau Flur 6
Grundbuch:	Blatt 1430 von Schildau
BV lfd. Nr.:	1
Flurstücke:	75
Größe:	10.056 m ²

Tabelle 1: Bewertungsgegenstand/Bewertungsobjekt

Wenn im Folgenden von den in Tabelle 1 bezeichneten Flurstücken die Rede ist, so ist dies immer im Zusammenhang mit der dort bezeichneten Gemarkung Schildau Flur 6 zu sehen.

1.3 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck der Wertermittlung ist laut Beschluss vom 27.08.2025 die

„Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes (Wertermittlungsstichtag = Tag der Ortsbesichtigung) des oben genannten Grundbesitzes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG.“

Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 27.08.2025 verwiesen.

1.4 Wertermittlungsstichtage

Der Stichtag für die Zustandsbestimmung der Grundstücke (Qualitätsbemessungsstichtag) ist der 12.12.2025 als Tag der Ortsbesichtigung. Stichtag für die Bemessung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Preisbemessungsstichtag) ist ebenfalls der 12.12.2025.

1.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Unterzeichneten erfolgte am 12.12.2025 im Zeitraum von 15:00 bis 15:50 Uhr. An der Ortsbesichtigung nahm neben dem Unterzeichneten teil:

- *Herr XXX, Eigentümer.*

Die betreibende Gläubigerin und der Schuldner wurden mit Schreiben vom 25.11.2025 vom Orts-termin unterrichtet und um Übergabe von Unterlagen gebeten.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Durch den *Auftraggeber* wurden dem Unterzeichneten folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- *Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung vom 12.05.2025;*
- *Beschluss zur Anordnung der Zwangsversteigerung vom 03.06.2025;*
- *Beschluss zur Verkehrswertermittlung vom 27.08.2025.*

Vor dem Ortstermin wurden dem Unterzeichneten von Antragsstellern und -gegnern *keine* Unterlagen übergeben bzw. Auskünfte erteilt:

Dem *Unterzeichneten* lagen für die Wertermittlung folgende weitere Unterlagen und Auskünfte vor bzw. wurden eingeholt:

- *Bodenrichtwerte des Landkreises Nordsachsen, 01.01.2024,
[http://cardomap.landkreis-nordsachsen.de/\(S\(3c3zx1hmsnj2koc422zx1mje\)\)/lranos.aspx](http://cardomap.landkreis-nordsachsen.de/(S(3c3zx1hmsnj2koc422zx1mje))/lranos.aspx);*
- *Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Landkreises Nordsachsen für Flächen für die Forstwirtschaft in der Stadt Belgern-Schildau und Gemeinde Mockrehna durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 05.12.2025;*
- *Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Nordsachsen, Berichtszeitraum 2022 - 2023;*
- *Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Leipzig 2018;*
- *Grundstücksmarktbericht Landkreis Elbe-Elster 2024;*
- *Grundstücksmarktbericht 2023 für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz;*
- *Grundbuchauszug Blatt 1430 von Schildau, Amtsgericht Torgau, vom 14.10.2025;*
- *Auskunft zum Stand des Flurbereinigungsverfahrens Langenreichenbach, Neueinteilung, Verzicht auf Landabfindung und vorzeitiger Besitzübergang, Landkreis Nordsachsen, vom 19.12.2025;*
- *Auskunft zur vereinbarten Regelung der Zuwegung im Flurbereinigungsverfahrens Langenreichenbach, Landkreis Nordsachsen, vom 23.02.2026;*

- telefonische Auskünfte zum Planungsstand und öffentliche Widmung von Wegeflächen, der Stadt Belgern-Schildau vom 22.01.2026;
- Auskunft zu Kommunalabgaben und -steuern der Stadt Belgern-Schildau vom 16.02.2026;
- Planauskunft MITNETZ STROM vom 08.12.2025;
- Planauskunft MITNETZ GAS vom 08.12.2025;
- Einsichtnahme in das RAPIS Raumplanungssystem, Digitales Raumordnungskataster (DIGROK) der Landesdirektion Sachsen,
http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Landkreis Nordsachsen, vom 16.10.2025;
- Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA), Landkreis Nordsachsen, vom 12.12.2025;
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster mit Flurkarte, Landkreis Nordsachsen, Vermessungsamt, vom 26.11.2025;
- Mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkartierung 1 : 100.000 des Landesvermessungsamtes Sachsen, Leipzig, Blatt 43;
- WMS-Dienst DOP RGB (aktuell) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Quelle: Geodaten Sachsen;
- WMS-Dienste DTK10, ALKIS, Messtischblatt vor 1945, TK25 DDR Ausgabe Staat und TK25 ab 1990 des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Quelle: GeoSN;
- INSPIRE-Flurstückdaten des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen im shp-Format, Datei Schildau Flur 6 (7728) (shp), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), Quelle: Geodaten Sachsen;
- InVeKoS Online GIS des Sächsisches Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft, <http://www.smul.sachsen.de/gis-online/Default.aspx>;
- WMS-Dienst Berechtsamskarte des Sächsischen Oberbergamtes;
- Kartenanwendung iDA - interdisziplinäre Daten und Auswertungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/home/index.xhtml>;
- Forstliche Karten, Daten und Dienste, Staatsbetrieb Sachsenforst,
<https://www.sbs.sachsen.de/forstliche-karten-daten-und-dienste-7864.html>;
- Auskunft zur Bestandskartierung Privatwald, Staatsbetrieb Sachsenforst, Revier Taura, vom 08.10.2025;
- Kartenanwendung Wasserschutzgebiete im Freistaat Sachsen des Sächsisches Landesamtes für Umwelt und Geologie,
<https://www.wasser.sachsen.de/gebietsbezogener-gewaesserschutz-9069.html>;

- *Geoportal Sachsenatlas des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, <http://geoportal.sachsen.de/>, Stand 01/2026.*

2 WERTBESTIMMENDE MERKMALE

2.1 Allgemeine Angaben

Landkreis:	<i>Nordsachsen</i>
Gemeinde:	<i>Belgern-Schildau, Stadt</i>
Gemarkung:	<i>Schildau Flur 6</i>
Flurstück:	<i>75</i>
Fotoansichten:	<i>Anlage 6</i>

2.2 Natürliche Standortbedingungen

Die *forstlichen Standortbedingungen bzw. landwirtschaftlichen Vergleichsgebiete im Freistaat Sachsen* und die *mittelmaßstäbliche landwirtschaftliche Standortkartierung* weisen für das hier betroffene Gebiet folgende Produktionsbedingungen aus:

Standortregion:	<i>Norddeutsches Tiefland</i>
Wuchsgebiet:	<i>Düben-Niederlausitzer Altmoränenland</i>
Standort:	<i>mineralischer Nassstandort, ziemlich arm (NZ)</i>
Feuchtestufe:	<i>feucht bzw. mäßig frisch/grundwasserbeeinflusst (2)</i>
Bodenform:	<i>Tauschaer Sand-Anmoorgley, Zustand 4 (TaSG 4)</i>
Klimastufe:	<i>Tiefland mit mäßig trockenem Klima (Tm)</i>
Forstrevier:	<i>Taura</i>
Forstbezirk:	<i>Schildau</i>
Abteilung:	<i>87</i>
potent. natürl. Veg.:	<i>Buchen-Eichenwald</i>
Zielzustand:	<i>Eichen-Laub-Mischwald (EI-LB)</i>
Hangneigung:	<i>eben</i>
Ø Ackerzahl: ¹	<i>36 (Schildau)</i>
Ø Grünlandzahl: ¹	<i>41 (Schildau)</i>
Höhe:	<i>100 m ü. NN</i>
Ø Niederschlag: ²	<i>595 mm/a</i>
Ø Temperatur: ³	<i>9,8 °C</i>

Tabelle 2: Natürliche Standortbedingungen

¹ Quelle: Verzeichnis der Bodenschätzungsergebnisse der Gemeinden (GEMDAT).

² *Deutscher Wetterdienst*, Ø-Werte 1991-2020 für Station Schildau (ID4449).

Quelle: https://opendata.dwd.de/climate_environment/CDC/observations_germany/climate/multi_annual/mean_91-20/Niederschlag_1991-2020.txt, Abruf: 25.04.2025.

³ *Deutscher Wetterdienst*, Ø-Werte 1991-2020 für Station Oschatz (ID3811).

Quelle: https://opendata.dwd.de/climate_environment/CDC/observations_germany/climate/multi_annual/mean_91-20/Temperatur_1991-2020.txt, Abruf: 03.03.2025.

2.3 Mikrolage

Die Lage des Bewertungsobjektes wird im Westen, Norden und Osten bestimmt von der umgebenen freien Feldflur zwischen den Orten Blankenau und Langenreichenbach und dem Waldgebiet südwestlich Blankenau im Süden. Das Flurstück 75 bildet dabei den nördlichen Ausläufer dieses Waldgebietes.

Östlich schließt sich die Kleinsiedlung Blankenau an.

2.4 Nutzung

2.4.1 Einlageflurstück 75

Die für die Bewertung maßgebenden tatsächlichen Nutzungen sind in nachfolgender Tabelle den im Liegenschaftsbuch (LK) ausgewiesenen Nutzungsarten gegenübergestellt:

Flurstück	Nutzung der Flurstücke LK ³		Nutzung aktuell vor Ort	
	Nutzungsart	Fläche in m ²	Nutzungsart	ca. Fläche in m ²
75	Wald	7.429	LH ⁴	8.984 ⁵
	Wald	1.139	GR ⁶	1.072 ⁷
	Landwirtschaft	1.488		

Tabelle 3: Nutzung

Hinsichtlich der Abgrenzung von Acker- und Grünland orientiert sich der Unterzeichnete an den Angaben des Feldblockkatasters.

2.4.2 Abfindungsflurstücke 165 und 167

Mit Beschluss vom 05.11.2021 erfolgte die vorzeitige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG. Folgende neuen Flurstücke sind anstatt des Flurstücks 75 Teil des *neuen Besitzstandes*:

Flurstücke	Fläche	Nutzung aktuell vor Ort	
		Nutzungsart	ca. Fläche in m ²
neu ⁸	in m ²		
2073/1 / 165	1.123	LH	1.123
2074/1 / 167	7.836	LH	7.836

Tabelle 4: Abfindungsflurstücke / Nutzung

⁴ LH – Laubwald.

⁵ Flächenanteil Wald - laut Forderungsnachweis.

⁶ GR – Grünland.

⁷ Flächenabgang landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland – laut Forderungsnachweis.

⁸ Flurstücksbezeichnungen laut Besitzeinweisung / laut Entwurf Flurbereinigungsplan.

Zur Besitzeinweisung existiert eine Vereinbarung zur Regelung der Abfindung vom 12.01.2022 mit Beschluss zur Annahme durch den Vorstand der Teilnehmergeinschaft Langenreichenbach vom 23.06.2022.

Unterlagen zum Flurbereinigungsverfahren liegen dem Gericht vor.

2.5 Grundstücksbezogenes Recht und Belastungen

2.5.1 Grundbuchstand

(1) Grundbuch Blatt 1430 von Schildau Flur 6

Grundstück lfd. Nr.	1
Flurstück:	75
Größe:	10.056 m ²
Wirtschaftsart und	Landwirtschaftsfläche
Lage:	Waldfläche
Eigentümer:	lfd. Nr. 1, dem Gericht bekannt
Abteilung II:	lfd. Nr. 1, lastend am Grundstück lfd. Nr. 1: dem Gericht bekannt
Abteilung III:	dem Gericht bekannt

Der Inhalt des Grundbuches wird hier auftragsgemäß *auszugsweise* wiedergegeben. Ein vollständiger Grundbuchauszug liegt zum Versteigerungstermin vor.

2.5.2 Rechte und Belastungen in anderen öffentlich-rechtlichen Verzeichnissen

(1) Baulasten

Die Auskunft des Landkreises Nordsachsen vom 16.10.2025 lautet wie folgt:
„Zu Lasten bzw. zu Gunsten des/der o. g. Flurstücks/-e sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.“

(2) Altlasten

Laut Auskunft des Landkreises Nordsachsen vom 12.12.2025 ist für Flurstück 75 *kein* Eintrag im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) vorhanden.

Der Unterzeichnete weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass eigene Boden- oder Altlastenuntersuchungen aus bewertungsökonomischen Gründen durch ihn nicht durchgeführt wurden.

(3) Landschafts-, Natur- und Wasserschutz

Das zu bewertende Flurstück 75 liegt ausweislich der Angaben im *Portal RAPIS* nicht in einem Landschafts-, Naturschutz-, FFH- oder SPA-Gebiet⁹, weiterhin ist das Flurstück nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes¹⁰.

⁹ Auskunft aus Kartenanwendung RAPIS Umwelt, <https://rapis.ipm-gis.de/client/?app=umwelt> (Abruf: 21.01.2026).

¹⁰ Auskunft aus Kartenanwendung Wasserschutzgebiete im Freistaat Sachsen des *Sächsisches Landesamtes für Umwelt und Geologie*, <https://www.wasser.sachsen.de/gebietsbezogener-gewaesserschutz-9069.html> (Abruf: 21.01.2026).

2.6 Flurbereinigungsverfahren

Das Flurstück 75 ist Teil des Verfahrens nach Flurbereinigungsgesetz „Langenreichenbach“, Verfahrensbezeichnung 300111. Das Verfahren wurde am 15.11.2000 als beschleunigtes Zusammenlegungsverfahren nach den §§ 91 bis 103 FlurbG angeordnet. Am 05.11.2021 ist die vorzeitige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG erfolgt. Anstelle des bisherigen Flurstücks 75 ist der Besitz auf folgende zukünftige Flurstücke übergegangen:

Flurstück		Abfindungsnachweis		
neu	Lage	Fläche in m²	WVZ ¹¹	DWZ ¹²
2073/1 / 165	ohne Lage	1.123	1.123	10,0
2074/1 / 167	ohne Lage	7.836	7.836	10,0

Tabelle 5: Besitzstand seit 05.11.2021

Der Besitzstand wurde dem Auszug „Vorläufige Besitzeinweisung“ nach § 65 FlurbG, Kontonummer 905925, entnommen. Zum Besitzstand erfolgte eine Vereinbarung mit den Eigentümern der Grundbuchblätter 413, 533 und 967 von Schildau, welche im Vergleich zur Einlage eine *Minderabfindung von 1.072 m²* beinhaltet. *Ein Geldausgleich für die Minderabfindung wurde nicht vereinbart.*

Aus den Wertvergleichszahlen ergibt sich eine weitere Minderabfindung von 25 m² aufgrund abweichender *Wertverhältniszahlen (WWZ)* von Einlage- und Abfindungsflächen.

Die Abfindungsvereinbarung, die Unterlagen zur vorläufigen Besitzeinweisung sowie der Entwurf zur Neuordnung liegen dem Gericht vor.

2.7 Erschließung

Das hier zu bewertende Flurstück 75 ist in der Örtlichkeit über den Waldweg in der Verlängerung der Gemeindestraße „Blankenau“ auf Flurstück 90/1 (alt) und den davon abzweigenden Privatweg auf Flurstück 77 (alt) erreichbar. Die Wegeflächen sind laut Auskunft der Stadt Belgern-Schildau *nicht* öffentlich gewidmet. Aussagen zur privatrechtlichen Absicherung der Zuwegung liegen nicht vor.

Die erschlossene Fläche wird als Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG) eingestuft. Nach § 26 SächsWaldG – Benutzung fremder Grundstücke – besteht ein spezieller Duldungsanspruch im Forstrecht zur Bewirtschaftung von Waldflächen, wenn diese „ohne Benutzung eines fremden Grundstückes nicht oder nur mit unzumutbar hohem Aufwand möglich“ ist.

Ist die Bewirtschaftung einer Waldfläche ohne fremde Wege nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, kann die Forstbehörde den fremden Grundstückseigentümer per Verwaltungsakt zur Duldung verpflichten. Auch die Mitbenutzung vorhandener Waldwege kann so angeordnet werden.

¹¹ WWZ – Wertverhältniszahl.

¹² DWZ – Durchschnittswertzahl.

Voraussetzung ist u.a. die Bereitwilligkeit des Antragstellers, Schäden zu ersetzen und Sicherheit zu leisten.

Weiterhin ist das Bewertungsobjekt Teil des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens 300111 *Langenreichenbach*. Für dieses wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass nach § 44 FlurbG eine Erschließung der Abfindungsflurstücke gesichert wird.

Laut Auskunft der Flurbereinigungsbehörde vom 23.02.2026 wurde eine privatrechtliche Sicherung der Zuwegung in der Abfindungsvereinbarung vom 12.01.2022 nicht vereinbart. Da „zur Aufstellung des Flurbereinigungsplans jedes Flurstück eine Erschließung vorweisen (muss) (§ 44 Abs. 3 FlurbG)“, ist hier gegebenenfalls im Flurbereinigungsplan eine rechtliche Sicherung auf Flächen Dritter vorzunehmen.

2.8 Grenzverhältnisse

Die Grenzmarkierungen des neuen Besitzstandes wurden in der Örtlichkeit teilweise vorgefunden.

2.9 Grundstücksqualität

2.9.1 Entwicklungszustand

Zur Festlegung des Bewertungsgegenstandes sind neben den Angaben zur Nutzungsart im Automatisierten Liegenschaftsbuch bzw. vor Ort insbesondere die Grundstücksqualitäten im Sinne der *Immobilienerwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)* von Bedeutung. Diese sind nach § 3 ImmoWertV 2021 folgende:

„(1) Flächen der Land- und 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 (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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 den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

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

Zur Feststellung der Grundstücksqualität der Bewertungsobjekte und der Planungsabsichten der hier zu betrachtenden Stadt Belgern-Schildau hat der Unterzeichnete am 19.12.2025 die Stadt Belgern-Schildau um eine städtebauliche Auskunft gebeten. Diese erfolgte telefonisch am 22.01.2026.

Hinsichtlich der für das Gebiet der Bewertungsobjekte vorliegenden Planungen hat der Unterzeichnete weiterhin das *RAPIS Raumplanungssystem, Digitales Raumordnungskataster (DIGROK)* der Landesdirektion Sachsen sowie den *Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2021* herangezogen.

Für das Gebiet des Bewertungsobjektes liegt *kein* Flächennutzungsplan vor.

Das zu bewertende Flurstück liegt laut Auskunft der Stadt Belgern-Schildau im *unbeplanten Außenbereich* nach § 35 BauGB.

Weitere Planungen der Stadt Belgern-Schildau liegen laut Auskunft der Stadt Belgern-Schildau vom 22.01.2026 für das Gebiet des Bewertungsobjektes nicht vor.

Im Regionalplan Leipzig-West Sachsen wird das Bewertungsobjekt als *Gebiet mit besonderer Anforderung des Grundwasserschutzes* ausgewiesen.

Nach Kleiber (2022, S. 308) stehen die Ausweisung von Flächen als *Landschafts- oder Naturschutzgebiet* oder die Einbeziehung in ein europäisches Schutzgebiet nach der *FFH-Richtlinie* der Einstufung als Bauerwartungsland entgegen. Dies liegt für Flurstück 75 *nicht* vor.

Vom Unterzeichneten erfolgt auf Grundlage der Aussage der Stadt Belgern-Schildau für das im *unbeplanten Außenbereich* gelegene Flurstück 75 keine weitergehende Prüfung, ob für dieses Bewertungsobjekt eine höherwertige Grundstücksqualität vorliegt.

Der Unterzeichnete folgt bei der Festlegung der Grundstücksqualität für das Flurstück 75 der vorgefundenen tatsächlichen Nutzung der zu bewertenden Flächen sowie den Aussagen der Stadt Belgern-Schildau zum Planungsstand.

Eine Teilfläche des Flurstücks 75 zur Größe von ca. 8.984 m² schätzt der Unterzeichnete zu dem Stichtag für die Qualitätsbemessung als „Flächen für die Forstwirtschaft – Wald“ (§ 3 Abs. 1 Punkt 1 ImmoWertV 2021) vorliegend ein.

Eine weitere Teilfläche des Flurstücks 75 zur Größe von ca. 1.072 m² schätzt der Unterzeichnete zu dem Stichtag für die Qualitätsbemessung als „Flächen für die Landwirtschaft – Grünland“ (§ 3 Abs. 1 Punkt 1 ImmoWertV 2021) vorliegend ein.

2.9.2 Erschließungsbeiträge nach BauGB und Beiträge auf Grundlage des SächsKAG

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nicht beplanten Außenbereich. Das Bewertungsobjekt ist laut Auskunft der Stadt Belgern-Schildau vom 16.02.2026 *erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenfrei*.

2.10 Wertbestimmende Merkmale der landwirtschaftlichen Nutzflächen

2.10.1 Bonität

Zur Einschätzung der Bonität und damit der Ertragsfähigkeit der hier zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen dem Unterzeichneten die Ergebnisse der Bodenschätzung in Form der *Auszüge aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücksnachweise mit Bodenschätzung* sowie des WMS-Layers *Bodenschätzung Sachsen* vor. Das zu bewertende Flurstück wurde im Rahmen der Bodenschätzung teilweise als *Grünland* eingeschätzt.

a) Ackerschätzungsrahmen

Ackerland ist hier nicht zu betrachten.

b) Grünlandschätzungsrahmen

Die Bestandteile des *Grünlandschätzungsrahmens* werden nachfolgend erläutert.

Bodenart:

Für die Einteilung der Böden in die Bodenart (Textur) ist die Korngrößenzusammensetzung bestimmend. Die Korngrößenzusammensetzung bei dem im Rahmen der Bodenschätzung erfassten Grünlandanteil des zu bewertenden Flurstücks wurde mit lehmigem Sand (IS) angegeben, welcher in der Zustandsstufe II vorliegt.

Die Zustandsstufen des Grünlandes werden mit I, II, III bezeichnet. Die Stufe I ist der günstige Bodenzustand, die Stufe III der ungünstige Bodenzustand. Die Zustandsstufe II entspricht dabei den Stufen 3 bis 4 des Ackerschätzungsrahmens.

Diese Zustandsstufen sind nach *Scheffer / Schachtschabel* (1998, S. 473) durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- *Stufe 5 - scharf abgesetzte Krume, Auftreten einer Verarmungszone, erste Anzeichen einer Verdichtung des Unterbodens und beginnende Rostfärbung, meist stärkere Versauerung,*
- *Stufe 4 – zwischen Stufe 3 und 5 gelegen,*
- *Stufe 3 – Humusgehalt geringer als in Stufe 1, schrofferer Übergang zum Unterboden, der vielfach schon kahle Flecken und eine graue Färbung aufweist; größere Entkalkungstiefe, beginnende Versauerung und erste Anzeichen von Verlagerungen.*

Klima

Für das Klima steht im Grünlandschätzungsrahmen die durchschnittliche Jahrestemperatur, welche eine Einteilung in 4 Gruppen bewirkt:

- *a - 8,0 °C und höher;*
 - *b - 7,9 °C bis 7,0 °C;*
-

- *c - 6,9 °C bis 5,7 °C;*
- *d - 5,6 °C und tiefer.*

Im vorliegenden Grünlandschätzungsrahmen ist eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 8,0 °C und höher angesetzt (Gruppe a).

Wasserverhältnisse

Die Wasserverhältnisse werden in 5 Gruppen eingeteilt.

Das Wasserverhältnis Stufe 2, welches für das Bewertungsobjekt überwiegend vorliegt, wird beschrieben als

- *Stufe 2 - gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Austrocknung.*

Aus den Faktoren Bodenart, Zustandsstufe, Klima und Wasserverhältnisse wird mit dem Grünland-schätzungsrahmen die Grünlandgrundzahl ermittelt. Korrekturen ergeben die Grünlandzahl (bis 88). Die zu bewertenden Grünlandflächen liegen mit Grünlandzahlen von 40 bis 48 vor.

2.10.2 Angaben zum Feldblockkataster

Für die Umsetzung der Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik der Europäischen Union erfolgte im Jahr 2005 die Einführung eines Feldblockkatasters. Der Unterzeichnete hat für die Grünlandteillfläche des zu bewertenden Flurstücks folgenden Feldblock festgestellt:

- *Flurstück 75: GL-243-18489 (2025).*

Für die hier zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzflächen – Grünland - auf dem Flurstück 75 bestanden somit bei landwirtschaftlicher Nutzung Ansprüche auf Direktzahlungen nach den Bestimmungen der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) der Europäischen Union.

2.10.3 Bewirtschaftungseinschränkungen

Aus den Angaben des Feldblockkatasters sind keine Bewirtschaftungseinschränkungen hinsichtlich der Lage in Nitratgebieten, erosionsgefährdeten Gebieten oder Gewässerrandstreifen abzuleiten.

2.10.4 Pachtrechte

Pachtrechte bestehen laut Aussagen des Eigentümers zum 12.12.2025 nicht.

2.11 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen konnten auf dem Flurstück 75 nur in Form eines Weidezaunes im Bereich der Grünlandteifläche festgestellt werden.

2.12 Waldbestand

Die überwiegende Fläche des Flurstücks 75 wird als Wald eingestuft. Der Bestand auf dem Flurstück wurde besichtigt. Durch den Staatsbetrieb Sachsenforst, Forstbezirk Leipzig, Revier Taura, wurde mitgeteilt, dass eine Forstbestandskartierung nicht übergeben werden kann. Folgender Bestand wurde festgestellt:

- *Waldbestand von ca. 0,8000 ha als Teil einer ca. 4,7365 ha großen Waldfläche;*
- *stark randbeeinflusst, Nordwestexposition;*
- *beidseitig angeschnittenes gleichschenkliges Dreieck;*
- *Basis zum benachbarten Waldbestand ca. 160 m;*
- *Waldrand ca. 250 m;*
- *getrennt durch Weg im Eigentum Dritter, ca. 1/3 zu 2/3 Flächenanteil;*
- *historisch Teil des Landschaftsparks des benachbarten Freigutes/Vorwerkes Blankenau;*
- *lockerer Laubholzbestand mit überwiegendem Anteil Stieleichen;*
- *BHD 45 - 70 cm für Stieleichen (Hauptbestand), Randbäume größer;*
- *Birken (Nebenbestand), teilweise deutliche Vitalitätseinbußen, teilweise abgängig;*
- *BHD 20 – 40 cm für Birken;*
- *einzelne Kiefern;*
- *punktuell Buchenunterstand;*
- *einzelne Haselsträucher;*
- *Flächenanteile mit Brombeere bei dort geringer Bestandesdichte;*
- *teilweise Waldrandkraut-/Gräserflur.*

2.13 Marktentwicklung land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

2.13.1 Daten der Grundstücksmarktberichte

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen wird im Grundstücksmarktbericht 2024 ausschließlich für Ackerland folgender Bodenpreisindize¹³ ausgewiesen:

¹³ Hier mit Umrechnung von Basis 1012 = 100 aus Basis 2015 = 100.

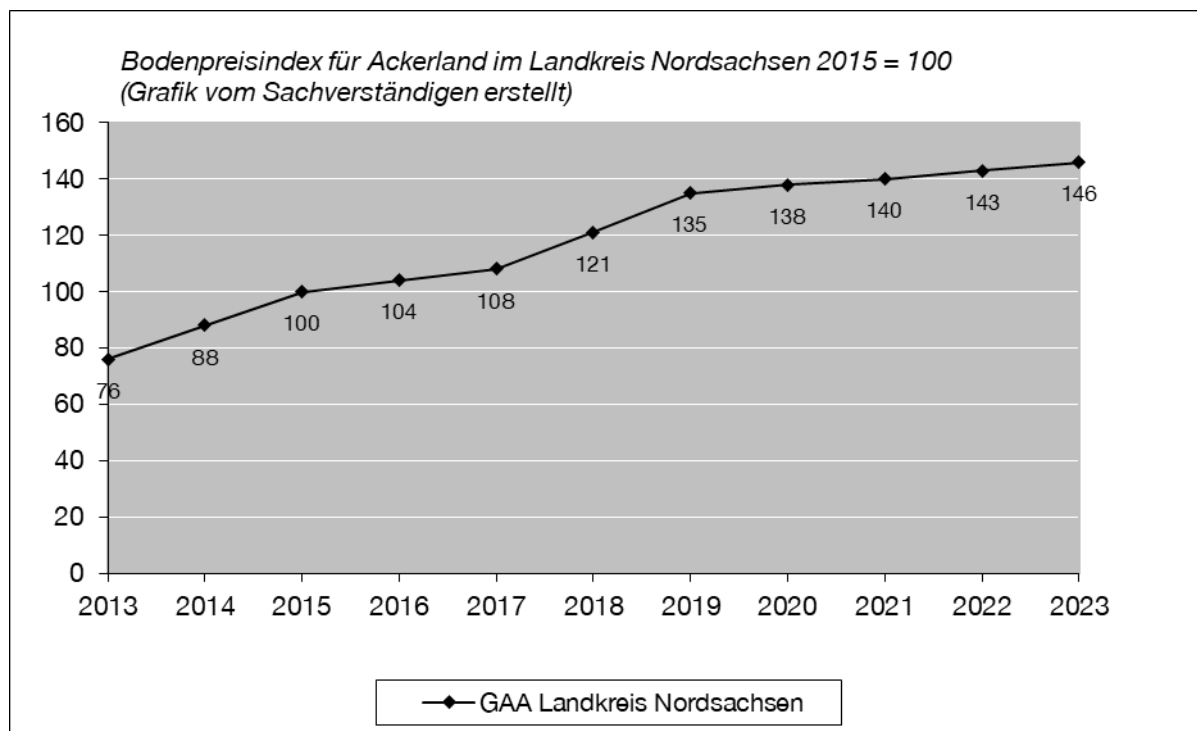


Abbildung 1: Bodenpreisindices für Ackerland für den LK Nordsachsen

Für den benachbarten Landkreis Elbe-Elster wird folgender *Kaufpreisindex für Forstflächen – Boden und Bestand* – ausgewiesen:

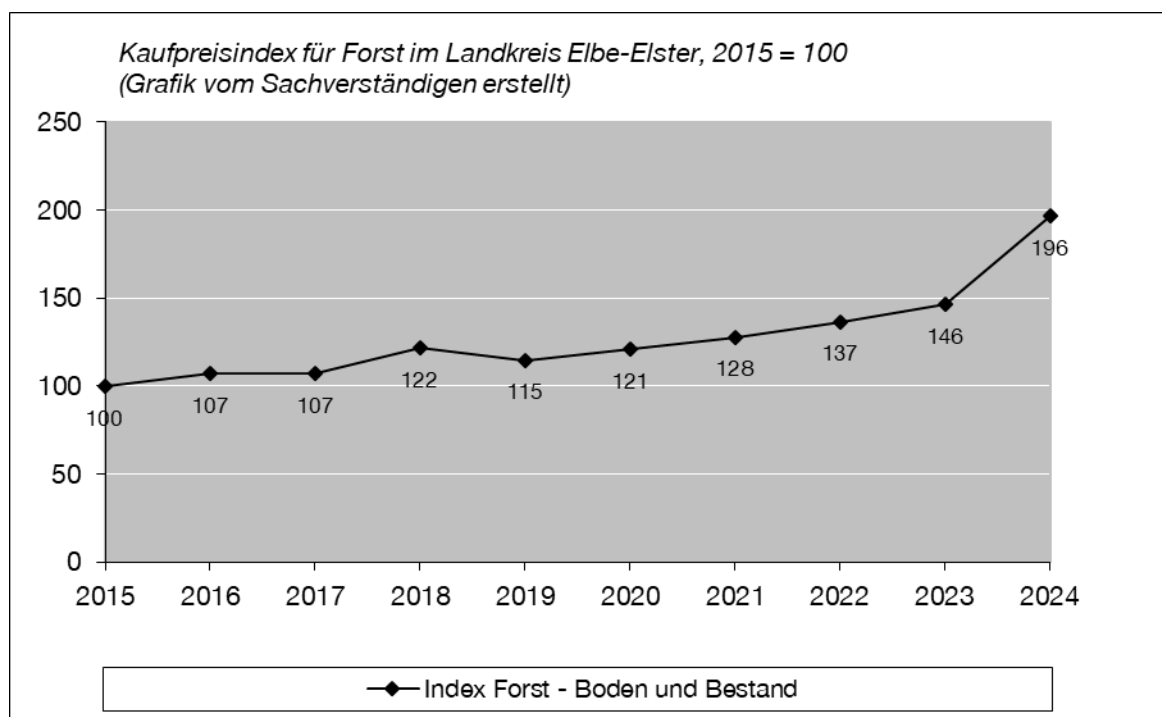


Abbildung 2: Kaufpreisindices für Forst für den LK Elbe-Elster

2.13.2 Eigene Daten

Durch den Unterzeichneten erfolgte im Rahmen der Bodenrichtwertableitung jeweils die Bestimmung von *Mittelwerten der reinen Waldverkäufe* und die Ableitung des *Wertverhältnisses dieser Mittelwerte zu den jeweiligen Bodenrichtwerten für Ackerland*. Auswertungsgebiet ist jeweils die *ehemalige Stadt Schildau* als separate Richtwertzone. Folgende Mittelwerte und Wertverhältnisse konnten abgeleitet werden:

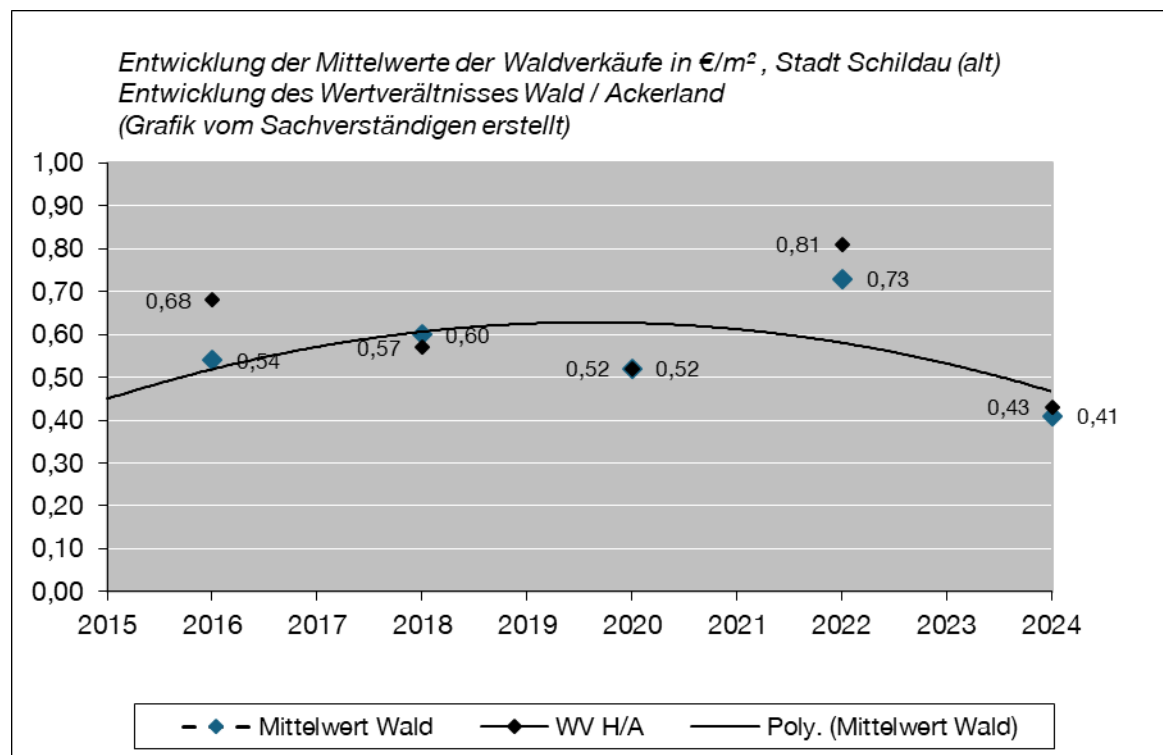


Abbildung 3: Mittelwerte / Wertverhältnisse Wald, Bodenrichtwertzone Schildau

3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

3.1 Ableitung Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert nach der ImmoWertV 2021 als Ausgangspunkt der Wertermittlung wird im vorliegenden Auftrag im Sinne des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ermittelt, welcher nachfolgend zitiert wird:

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

Zur Feststellung des Verkehrswertes von Grundstücken sind nach § 6 ImmoWertV 2021 grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen, wobei die Verfahren

"... nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (sind); die Wahl ist zu begründen."

Zur Bestimmung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke und des Bodenwertes bebauter Grundstücke ist das Vergleichswertverfahren zu nutzen. Dazu heißt es in § 24 Absatz 1 und 2 der ImmoWertV 2021:

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. ... Für die Ermittlung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.“

Zur Eignung von Kaufpreisen als Vergleichspreise führt § 9 Abs.1 ImmoWertV 2021 aus:

„Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.“

Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.“

In § 40 der ImmoWertV 2021 wird dazu weiter ausgeführt:

„Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.“

Der § 40 der ImmoWertV 2021 weist dem Vergleichswertverfahren den Vorrang für die Ermittlung von Bodenwerten zu. Dieser Vorrang gewährt nur eine sehr eingeschränkte gutachterliche Wahlmöglichkeit des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens für die Ermittlung des Bodenwertes.

Auf dieser Grundlage wählt der Unterzeichnete das *Vergleichswertverfahren* für die Bodenwertermittlung. Im vorliegenden Fall sind mit Bezug auf die *hohe Varianz der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Nutzflächen Vergleichspreise* Ausgangspunkt der Bewertung. Diese werden durch Bodenrichtwerte bzw. von diesen abgeleitete Wertverhältnisse abgesichert.

3.2 Waldwertermittlung

Nach Punkt 2.1 der Waldwertermittlungsrichtlinie ist der Verkehrswert der Waldflächen als *Waldwert* zu ermitteln, welcher *„die Wertanteile für den Boden und für den Waldbestand“* umfasst.

Hinsichtlich des maßgeblichen Preises wird sinngemäß auf die unter Punkt 3.1 beschriebene Verkehrswertdefinition des BauGB verwiesen.

Bei der Bewertung der Waldflächen sind grundsätzlich folgende Besonderheiten zu beachten:

- *Es erfolgt eine langfristige Nutzung, der Wald wächst über Jahrzehnte oder Jahrhunderte. Daher spielen zum einen langfristige Erträge und die Nachhaltigkeit der Nutzung eine zentrale Rolle. Durch ein Aufschieben oder Vorziehen von Nutzungen ist weiterhin eine Reaktion auf schwankende Wertverhältnisse möglich.*
- *Der Wert des stehenden Holzes (Holzvorrat, Baumart, Alter, Qualität) ist gesondert zu betrachten.*
- *Der forstwirtschaftlich genutzte Boden hat einen eigenen Wert, welcher meist niedrig, aber stabil ist.*
- *Die Erreichbarkeit durch Wege, Entfernung zu Absatzmärkten etc. beeinflusst den Wert.*

- Für die Qualität eines Standortes sind Bodenqualität, Klima, Wasserhaushalt und Wuchsbedingungen (z. B. Bonität) entscheidend.

Für die hier zu bewertende Fläche wird aufgrund der geringen Größe auf eine ertragswertorientierte Bewertung verzichtet und der Waldwert aus den vorliegenden Kaufpreisen forstwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. Wertverhältnissen abgeleitet.

3.3 Ausgangsdaten für die Bodenwertermittlung

3.3.1 Bodenrichtwerte

Für die Belegenheit des Bewertungsobjekts werden zum Stichtag der Preisbemessung folgende Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 ausgewiesen:

- Stadt Belgern-Schildau, Gebiet der ehemaligen Stadt Schildau, Fläche der Land- und Forstwirtschaft, Ackerland, 0,95 €/m² (0,81 €/m² bis 1,22 €/m², Ø AZ 31 (22 – 39);
- Landkreis Nordsachsen, Fläche der Land- und Forstwirtschaft, forstwirtschaftliche Fläche (Boden und Bestand), Mittelwert, 0,75 €/m².

3.3.2 Vergleichspreisauskunft

Der Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen wurde mit Nachricht vom 01.12.2025 um eine Kaufpreisauskunft für forstwirtschaftliche Nutzflächen nach den folgenden Kriterien ersucht:

- Flächen für die Forstwirtschaft, mindestens 80% Wald;
- Losgröße ab 0,50 ha bis 2,00 ha;
- Stadt Belgern-Schildau, Gemeinde Mockrehna, Stadt Torgau (südlicher Teil);
- Vertragszeitraum 01.01.2022 bis aktuell.

Nach Vorabstimmung wurde mit Nachricht vom 04.12.2025 durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses folgende Kaufpreisauskunft übermittelt:

Ifd. Nr.	Ge- markung	Vertrags- datum	Fläche Anzahl Flurstücke in m ²	Kaufpreis in € / (€/m ²)	NA ¹⁴ Anz. Fst.	Bemerkung GAA
1	Wilden- hain / 1	01/2022	18.351	10.000,00 (0,54)	H / A 1	72,2% Wald, 27,8% Ackerland, pachtfrei, im FBV ¹⁵

¹⁴ NA – Nutzungsart.

¹⁵ FBV – Flurbereinigungsverfahren.

lfd. Nr.	Ge- markung	Vertrags- datum	Fläche Anzahl Flurstücke	Kaufpreis in € / (€/m ²)	NA ¹⁴ Anz. Fst.	Bemerkung GAA
			in m ²	in € / (€/m ²)		
2	Taura / 1	03/2023	22.363	15.000,00 (0,67)	H 1	Wald
3	Taura / 3	08/2023	39.534	10.000,00 (0,25)	H 2	Wald, Bodenwert 0,15 €/m ² , Bestand 0,10 €/m ² ,
4	Bockwitz / 1	08/2023	43.390	36.000,00 (0,83)	H 2	Wald, Trinkwasserlei- tungsrecht
5	Mockrehna / 3	10/2023	10.572	2.500,00 (0,24)	H 1	Wald, im FBV
6	Liebersee / 11	12/2023	23.345	12.000,00 (0,51)	H 3	Wald, pachtfrei
7	Mahitz- schen / 11	02/2024	20.262	15.000,00 (0,74)	H / A 1	69,2% Wald, 30,8% Ackerland (ohne Feld- block, Pachtvertrag, We- gerech
8	Bockwitz / 1	02/2024	46.400	37.000,00 (0,80)	H 1	Wald
9	Taura / 4 + 5	08/2024	14.788	11.830,00 (0,80)	H 3	Wald, pachtfrei
10	Kobers- hain / 11	11/2024	20.654	16.523,00 (0,80)	H 3	Wald, 1 x Teilflächener- werb, Käufer trägt Ver- messungskosten
11	Sitzenroda / 4	09/2025	39.117	17.000,00 (0,43)	H 2	Wald, Geh-, Reit- und Fahrrecht
12	Belgern / 14	09/2025	21.877	13.000,00 (0,59)	H 1	Wald
13	Liebersee / 11	11/2025	13.338	5.000,00 (0,37)	H 2	Wald, Boden 0,15 €/m ² , Bestandeswert 0,22 €/m ²

Tabelle 6: Kaufpreise forstwirtschaftliche Nutzflächen

Die Vertragsobjekte der Kaufpreisauskunft wurden vom Unterzeichneten in Geoinformationssystemen und teilweise in der Örtlichkeit lokalisiert. Auf dieser Grundlage wurden die in Anlage 3 getroffenen Einschätzungen hinsichtlich der Ortsnähe ergänzt.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 1, 2, 4 – 6 und 8 – 12 wurden vom Unterzeichneten besichtigt. Folgende Feststellungen zu den Vergleichsobjekten können auf Grundlage des *forstlichen Informationssystems*¹⁶ des *Staatsbetriebes Sachsenforst* und der punktuell besichtigten Bestände getroffen werden:

lfd. Nr.	Standort	Zielbestand	Baumarten Schutzgebiete	Alter in a	Dichte / Holzvorrat / Vitalität / Pflegezustand /
1	TZ 1 WpSU 5	EI-KI	Kiefer Naturpark / LSG	40 – 60	-
2	TA 1 SpSU 46	KI-BI	Kiefer LSG	40 – 70	gering-mittel / mittel / gut / mittel-gut /
3	TZ 2 Bäs	EI-BU	- LSG	-	-
4	TM 2 DoS	EI-BU	Kiefer, Birke, Laubholz LSG / SPA	60 - 100	mittel-hoch / mittel / gut-mittel / mittel
5	TM 2f NeS 6	EI-BU	Kiefer, Eiche Naturpark / LSG	80 30	sehr gering / gering / mittel-gut / gering
6	TM 1w BöLB 4w	BU-EI	Kiefer, Lärche, Bestand zur Durchforstung LSG	50 - 90	mittel / mittel / mittel / gut Bestand zur Durchforstung markiert
7	TM 2 NeS	EI-BU	- LSG / SPA	-	-
8	TM 2 DoS	EI-BU	Kiefer, Birke LSG / SPA	40 - 90	gering-mittel / mittel / gut / mittel-gut
9	TM 2 NeS 57	BU-EI	Kiefer LSG	60 - 90	mittel / mittel-hoch / gut-mittel / mittel
10	TM 2 ZaS	EI-BU	Wald in Feldlage, Kiefer, Birke	-	mittel / gering-mittel / gering-mittel / gering-mittel

¹⁶ <https://www.sbs.sachsen.de/forstliche-karten-daten-und-dienste-7864.html>.

lfd. Nr.	Standort	Zielbe- stand	Baumarten Schutzgebiete	Alter in a	Dichte / Holzvorrat / Vitalität / Pflegezustand /
LSG					
11	TZ 2 Bäs	EI-BU	Laubholz- Naturverjüngung LSG	5 – 20	gering-mittel / sehr gering / mittel / gering
12	TM 2 NeS	EI-BU	Laubholz- Jungbestand LSG / SPA	10 – 30	hoch / gering-mittel / mittel / gering-mittel
13	TZ	BU-EI	- LSG	-	-

Tabelle 7: Merkmale Vergleichsobjekte

Für die besichtigten Bestände erfolgte eine *überschlägige* Ableitung der Rangfolge der Bestandeswerte in Anlage 3.

3.4 Bestimmung des Vergleichswertes für Wald

3.4.1 Auswertung der Kaufpreisauskunft

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens. Durch den Unterzeichneten wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt durch Anpassung eines aus den Vergleichskaufpreisen abgeleiteten *Ausgangswertes* für Ackerland bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen auf der Grundlage der in § 194 BauGB genannten Kriterien

- *Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses,*
- *rechtliche Gegebenheiten,*
- *tatsächliche Eigenschaften,*
- *sonstige Beschaffenheit und*
- *Lage*

ermittelt. Für die Kriterien

- *der Zuordnung zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie*
- *des Vorliegens ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse*

wird davon ausgegangen, dass diese bereits im Rahmen der Zusammenstellung der Kaufpreisauskunft berücksichtigt wurden.

Für die Wertermittlung liegt eine Kaufpreisauskunft für forstwirtschaftliche Nutzflächen im westlichen und nördlichen Gebiet der Stadt Belgern-Schildau und der angrenzenden Gemeinde Mockrehna vor. Eine Anpassung von Kaufpreisen mit Anteilen von abweichenden Nutzungen erfolgt mit einem auf Grundlage von Bodenrichtwerten und die Auswertung in Abbildung 3 abgeleiteten Korrekturfaktor von 0,40 für Ackerlandanteile und 1,00 für die sonstigen Flächen. Der auf dieser Grundlage abgeleitete *Korrekturfaktor NA* wird in Anlage 3 ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert wird für die Grundstücksqualität *forstwirtschaftlicher Nutzflächen* im Landkreis Nordsachsen ausschließlich *mit Bestand* ausgewiesen.

Letztmalig im Grundstücksmarktbericht 2018 wird für den südlich benachbarten Landkreis Leipzig zu den Kaufpreisen für Waldflächen – Boden und Bestand - ausgeführt:

„Die Wertspanne (der Kaufpreise für Waldflächen) beginnt hier im Bereich des Unlandes (Flächen für Aufforstung ehemaliger Abbaugelände) und endet im Wesentlichen im Wertbereich des Grünlandes, in Einzelfällen auch darüber hinaus bis zum Wert des Ackerlandes und darüber“.

Die vorliegenden regionalen Kaufpreise für Wald und Lose mit überwiegenden Waldanteilen weisen eine Wertspanne von 0,24 €/m² bis 0,83 €/m² auf. Diese entspricht damit in etwa der vorstehend beschriebenen Wertspanne.

3.4.2 Ableitung Vergleichswert

Der Mittelwert für die vorliegenden Kaufpreise für Waldflächen beträgt nach Anpassung für Flächenanteile an den Anteil Flächen mit abweichender Nutzung 0,58 €/m² (siehe Anlage 3). Die ausgewerteten Objekte der Kaufpreisauskunft enthalten zum einen Flächen mit Nutzungseinschränkungen, weiterhin Flächen mit Schäden am Bestand.

Die auf dem Flurstück 75 bestandsbildenden Eichen sind *nicht als hiebesreif* einzustufen, der Birkenbestand ist als überwiegend geschädigt bis abgängig zu werten. Die zu bewertenden Flächen liegen im Randbereich eines Waldstücks ohne geregelte Anbindung an das öffentliche Wegenetz.

Die Vergleichsobjekte liegen abweichend vom Bewertungsobjekt überwiegend als *Kiefernbestände* in Landschaftsschutzgebieten vor.

Der Wert der Bestände auf dem Bewertungsobjekt liegt ausweislich der Besichtigungen oberhalb der Bestandswerte für die lfd. Nr. 5, 10, 11 und 12. Für den Kauffall lfd. Nr. 10 ist weiterhin die zusätzliche Übernahme der Vermessungskosten durch den Käufer vermerkt, was im Vergleich zum Erwerb gesamter Flurstücke zu erheblichen Mehraufwendungen führt.

Werden diese ausgeschlossen, verbleibt nach Anpassung der Kaufpreise an abweichende Nutzungen und Belastungen ein Mittelwert von 0,60 €/m² (siehe Anlage 4).

Statische Abhängigkeiten können nur für die Losgröße abgeleitet werden.

Wird die Auswertung auf Kaufpreise < 2,50 ha beschränkt, ergibt sich im Vergleich zur Auswertung aller Kaufpreise ein unveränderter Mittelwert von 0,58 €/m². Eine weitere Beschränkung auf Kaufpreise < 2,00 ha ergibt eine Reduzierung des Mittelwertes um ca. 20% auf 0,46 €/m².

Eine statistisch gesicherte Ableitung des Werteinflusses der Losgröße ist aufgrund der geringen Anzahl der Kaufpreise nicht möglich. Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen werden Aussagen zu Korrekturfaktoren für abweichende Flächengrößen nicht aufgeführt. Für den benachbarten Landkreis Elbe-Elster wird im Grundstücksmarktbericht 2024 (2025, S. 37) hinsichtlich des Ausschlusses von Kaufpreisen > 10,00 ha aus der Auswertung folgende Aussage getroffen:

„Es wurde festgestellt, dass beim Verkauf derartig großer Flächen die Kaufpreise weit über den marktüblichen Preisen von Verkäufen geringerer Grundstücksgrößen lagen. Eine exakte Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße konnte nicht ermittelt werden...“

Im Grundstücksmarktbericht 2023 für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz (2024, S. 40) wird ebenfalls darauf verwiesen, dass ein Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis nicht signifikant nachweisbar ist, jedoch ebenfalls ein deutlicher Preisanstieg für Flächen < 10,00 ha festzustellen ist. Kaufpreise > 10,00 ha wurden hier nicht ausgewertet.

Die Kaufpreise mit Losgrößen > 2,00 ha werden in Anlage 5 mit einem Korrekturfaktor von 0,90 an die mit ca. 0,90 ha für den Waldanteil erheblich von den Vergleichsobjekten abweichende Flächengröße des Bewertungsobjektes angepasst (Spalte Los).

Für Kaufpreise mit ausgewiesenen Belastungen erfolgt der Ansatz eines Korrekturfaktors von 1,01 in der Spalte DB.

Aus den Kaufpreisen ist ein Anstieg der mittleren Kaufpreise der Jahre 2024 und 2025 im Vergleich zum Zeitraum 2022 und 2023 abzuleiten. Dies widerspricht den Daten des Unterzeichneten für die Richtwertzone Schildau, für welche im Rahmen der Auswertung zum 01.01.2024 jedoch lediglich zwei Kaufpreise vorlagen.

Wird die Auswertung der Kaufpreise auf den Zeitraum ab 2023 durch Ausschluss des Kaufpreises lfd. Nr. 1 beschränkt und in Jahresscheiben durchgeführt, ist für 2025 im Vergleich zu 2023 kein Preisanstieg festzustellen.

Werden demgegenüber zusätzlich die Kaufpreise für die Richtwertzone Belgern und Mockrehna herangezogen, ist folgende Wertentwicklung abzuleiten:

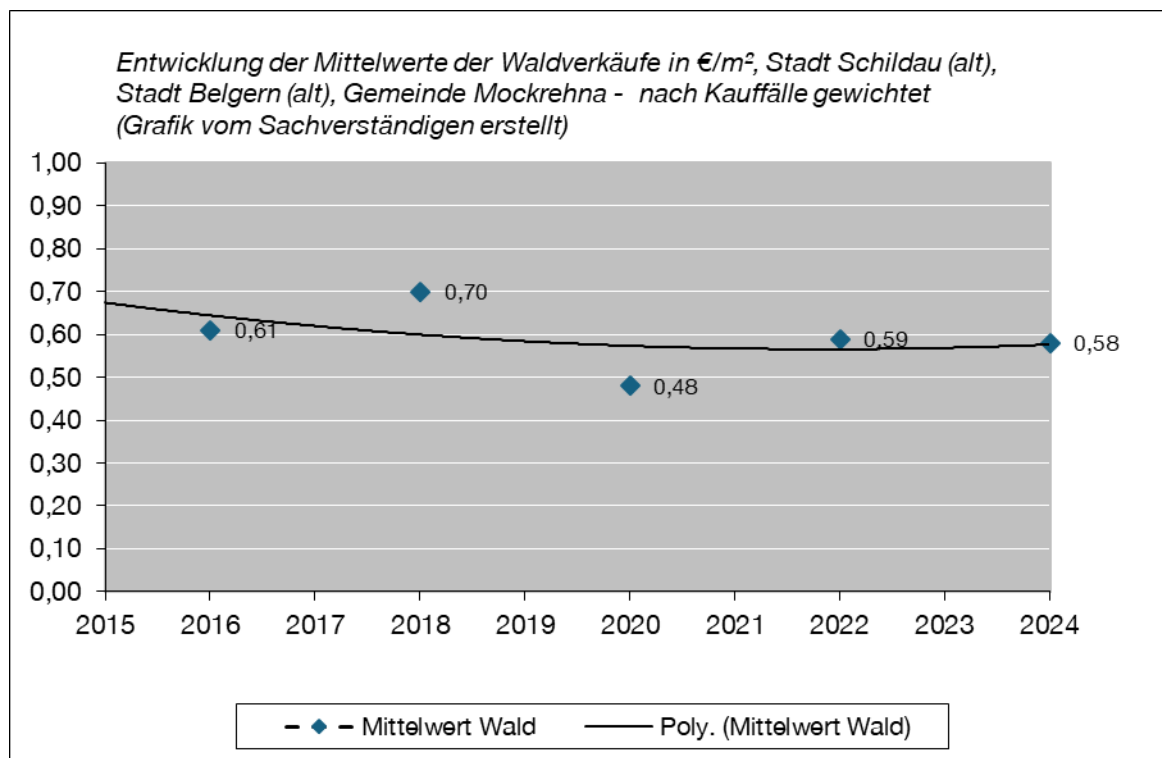


Abbildung 4: Mittelwerte Kaufpreise Wald, Richtwertzonen Schildau, Belgern, Mockrehna

Die Verteilung der angepassten Vergleichskaufpreise zeigt nachfolgende Darstellung:

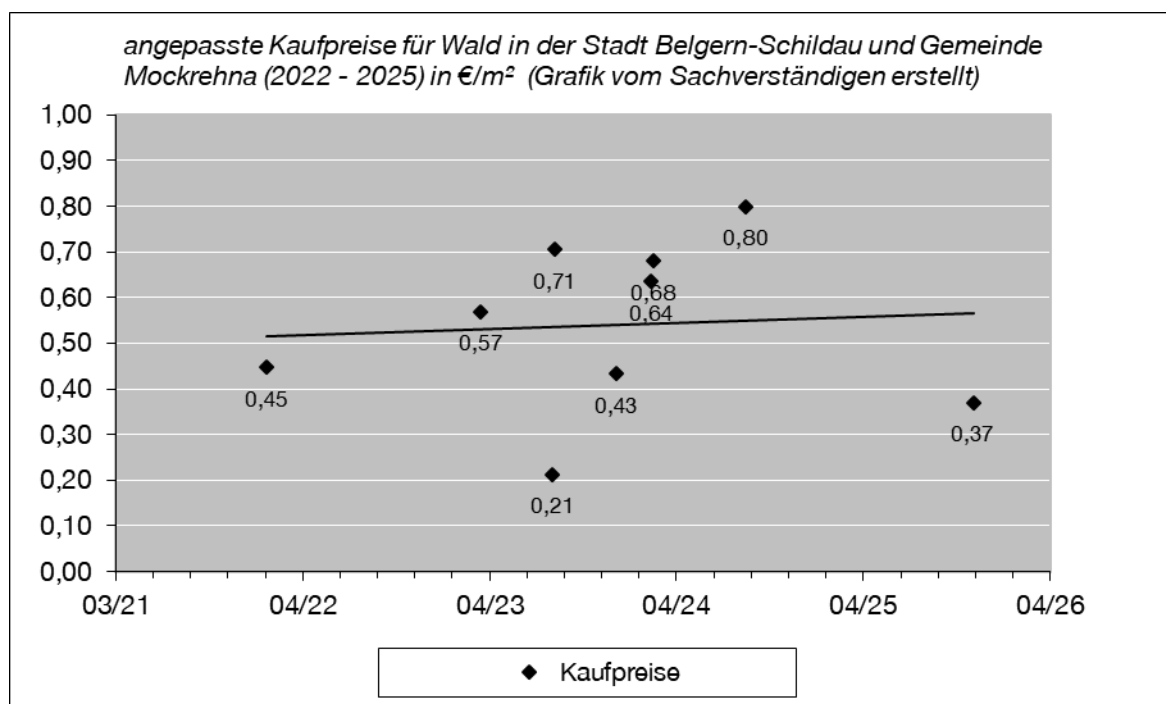


Abbildung 5: Darstellung Kaufpreisverteilung Vergleichskaufpreise

Eine Anpassung der Kaufpreise an eine Marktentwicklung seit dem 01.01.2022 erfolgt mit Verweis auf die vorstehenden Auswertungen nicht. Die Ergebnisse der Auswertungen zeigt nachfolgende Tabelle:

Merkmal	Werte			
	alle KP	KP selektiert	KP < 2,00 ha	KP n. Anp.
	(Anlage 3)	(Anlage 4)	(Anlage 4)	(Anlage 5)
	in €/m ²			
Mittelwert Kaufpreise:	0,58	0,61	0,49	-
Mittelwert angepasste KP:	-	-	-	0,56
Standardabweichung:	0,212	0,207	0,242	0,196
Variationskoeffizient:	0,36	0,34	0,50	0,35
Median:	0,59	0,67	-	0,60
Minimum:	0,24	0,25	-	0,22
Maximum:	0,83	0,83	-	0,80
Anzahl:	13	9	4	9
Ø Flächengröße:	25.692 m ²	26.863 m ²	14.262 m ²	-

Tabelle 8: Kaufpreismarkte

Für die Verkehrswertableitung der forstwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt eine Orientierung am Mittelwert der hinsichtlich der Nutzungsanteile, Losgröße und dauernden Beschränkungen korrigierten Kaufpreise.

Ein Abschlag wegen der zur Ortsbesichtigung fehlenden Absicherung der Zuwegung erfolgt mit Verweis auf den im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens bestehenden Anspruch auf Sicherstellung der Erschließung nicht.

Der aus den Kaufpreisen abgeleitete Mittelwert von 0,56 €/m² beträgt 73% des für den gesamten Landkreis abgeleiteten Mittelwertes nach Punkt 3.3.1. Der ermittelte Mittelwert liegt oberhalb der für die Richtwertzonen Schildau und Mockrehna abgeleiteten Mittelwerte und innerhalb der für diese Zonen ausgewiesenen Wertspannen von 0,24 €/m² bis 0,80 €/m².

Die im Rahmen der Flurbereinigung zu erwartende Minderausweisung von 25 m² wird nicht wertmindernd berücksichtigt.

Die Verkehrswertableitung erfolgt in Höhe des vorstehend abgeleiteten Mittelwertes der selektierten und angepassten Kaufpreise mit

0,56 €/m².

3.5 Verkehrswertermittlung Grünlandanteil

Hinsichtlich des Grünlandanteils erfolgte mit der Flächentauschvereinbarung vom 12.01.2022 ein *Forderungsabgang im Umfang von 1.072 m²*. Ein Wert- und Geldausgleich wurde mit dieser Vereinbarung ausgeschlossen. Mit Beschluss vom 23.06.2022 hat der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft Langenreichbach dieser Vereinbarung zur Regelung der Abfindungen zugestimmt und die Aufnahme in den Flurbereinigungsplan beschlossen. Nach § 15 FlurbG muss ein Rechtsnachfolger „*das bis zu seiner Eintragung im Grundbuch oder bis zur Anmeldung des Erwerbs durchgeführte Verfahren gegen sich gelten lassen*“.

Laut Flurbereinigungsgesetz ist ein Erwerber an den, ausgehend vom Stand der vorzeitigen Besitzeinweisung, vereinbarten Verzicht auf einen Wert- und Geldausgleich gebunden. Der Verkehrswert des Flächenanteils Grünland wird deshalb mit

0,00 €/m²

in Ansatz gebracht.

3.6 Zusammenfassung Verkehrswerte

Aus den vorstehend abgeleiteten Boden- bzw. Waldwerten wird folgender Verkehrswert abgeleitet:

Position	Wertansatz		Gesamt
	in m ²	in €/m ²	in €
Wald, Flurstück 75:	8.984	0,56	5.031,04
Grünland, Flurstück 75:	1.072	0,00	0,00
Gesamt:	10.056		5.031,04

Tabelle 9: Zusammenstellung Verkehrswerte

Der Unterzeichnete schätzt den Wert von insgesamt 10.056 m² Wald und Grünland auf dem Flurstück 75, Gemarkung Schildau Flur 6, zum 12.12.2025 auf

5.000,00 €.

III. VERZEICHNISSE

Literaturverzeichnis

HLBS-Materialsammlung:

<http://elo.hlbs.de/elo>

Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V., Berlin, 1995 – 2025.

Kleiber, Wolfgang:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9., neu bearbeitete Auflage 2022,
Reguvis Fachmedium GmbH, Köln.

Regionaler Planungsverband Leipzig-Westsachsen:

Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021, Leipzig, 2020.

Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft:

Die landwirtschaftlichen Vergleichsgebiete im Freistaat Sachsen,
Sächsische Landesanstalt für Landwirtschaft, Dresden, 1999.

Scheffer / Schachtschabel:

Lehrbuch der Bodenkunde von Schachtschabel, P. / Blume, Hans-Peter / Brümmer,
Gerhard / Harthe, Karl-Heinz / Schwertmann, Udo,
14., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 1998,
Ferdinand Enke Verlag, Stuttgart.

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Bewertungsgegenstand/Bewertungsobjekt	6
Tabelle 2: Natürliche Standortbedingungen	10
Tabelle 3: Nutzung	11
Tabelle 4: Abfindungsflurstücke / Nutzung	11
Tabelle 5: Besitzstand seit 05.11.2021	13
Tabelle 6: Kaufpreise forstwirtschaftliche Nutzflächen	24
Tabelle 7: Merkmale Vergleichsobjekte	26
Tabelle 8: Kaufpreismerkmale	30
Tabelle 9: Zusammenstellung Verkehrswerte	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodenpreisindices für Ackerland für den LK Nordsachsen	19
Abbildung 2: Kaufpreisindices für Forst für den LK Elbe-Elster	19
Abbildung 3: Mittelwerte / Wertverhältnisse Wald, Bodenrichtwertzone Schildau	20
Abbildung 4: Mittelwerte Kaufpreise Wald, Richtwertzonen Schildau, Belgern, Mockrehna	29
Abbildung 5: Darstellung Kaufpreisverteilung Vergleichskaufpreise	29

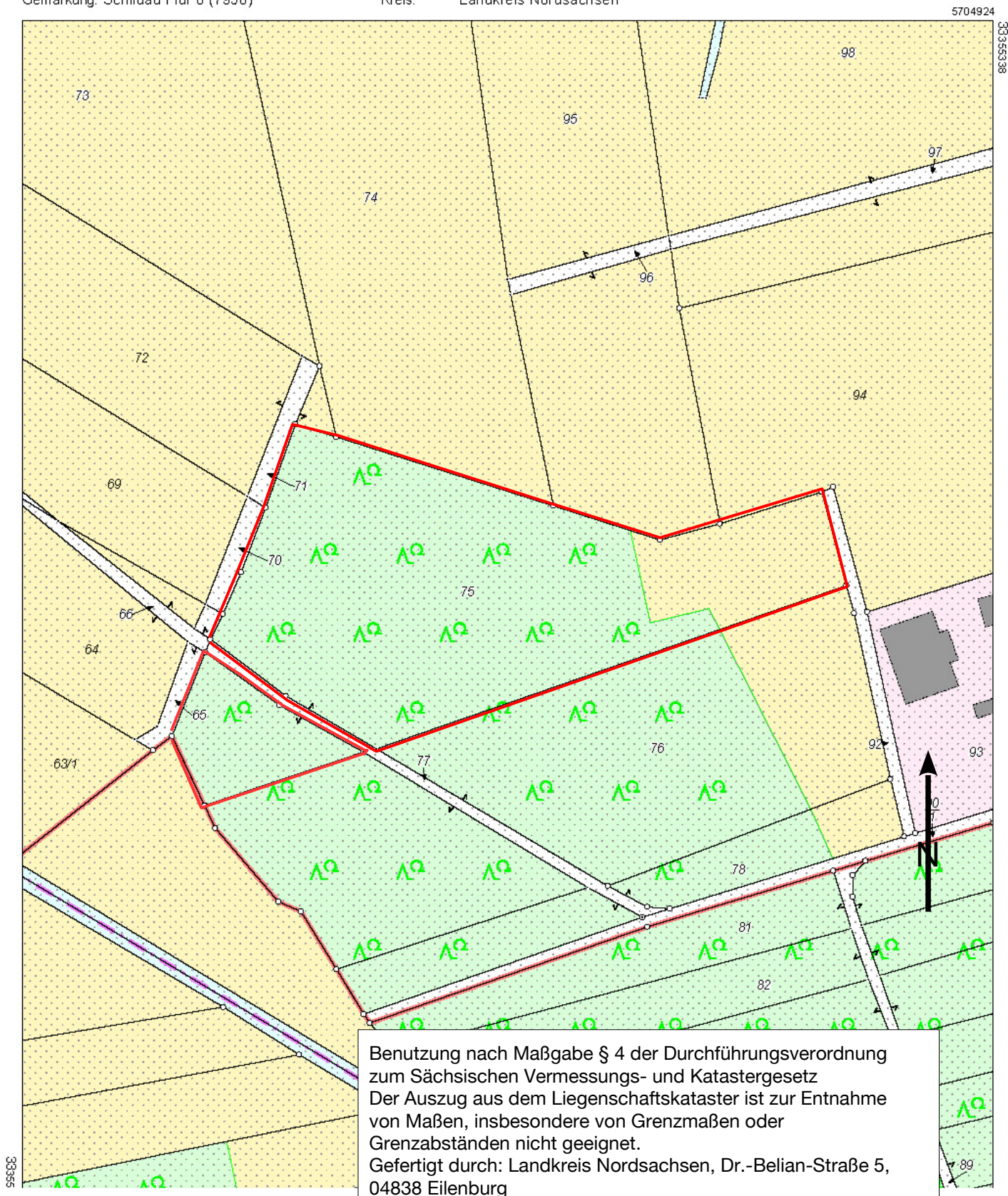
Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücksnachweis
Anlage 3: Auswertung Kaufpreisauskunft – gesamt
Anlage 4: Auswertungen Kaufpreisauskunft – nach Selektion von Kaufpreisen
Anlage 5: Auswertung Kaufpreisauskunft – nach Selektion und Anpassung
Anlage 6: Fotos



Flurstück: 75
Gemarkung: Schildau Flur 6 (7956)

Gemeinde: Stadt Belgern-Schildau
Kreis: Landkreis Nordsachsen





Flurstück 75 Gemarkung Schildau Flur 6 (7956)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Belgern-Schildau Landkreis Nordsachsen
Fläche:	10 056 m ²
Tatsächliche Nutzung:	7 429 m ² Wald 1 139 m ² Wald 1 488 m ² Landwirtschaft
Bodenschätzung:	998 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 479 490 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 40, Ertragsmesszahl 196 Gesamtertragsmesszahl 675
Hinweise zum Flurstück:	Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz „Langenreichenbach“ Flurbereinigungsbehörde: Landkreis Nordsachsen Verfahrensbezeichnung: 300111
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Torgau Grundbuchbezirk Schildau (8172) Grundbuchblatt 1430 Laufende Nummer 1

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Die Eigentümerdaten werden nachrichtlich entsprechend der Mitteilung des zuständigen Grundbuchamtes geführt.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

[illegible]

A 4

[illegible]

lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Datum	Vertrags- fläche in m²	NA	Anteile			Fläche zur Ausw. in m²	Kaufpreis in €/m²	Bestand Rang	ON	FB	KP Bo/Be	Korrekturfaktor				Kaufpreis (korr.) in €/m²	Selektion I
1	Wildenhain / 1	01/2022	18.351	H	72	28	18.351	0,54	6			x	0,83	1,00	1,00	1,00	0,448	x	
2	Taura / 1	03/2023	22.363	H	100		22.363	0,67	7				1,00	1,00	1,00	1,00	0,670	x	
3	Taura / 3	08/2023	39.534	H	100		39.534	0,25				x	1,00	1,00	1,00	1,00	0,250	x	
4	Bockwitz / 1	08/2023	43.390	H	100		43.390	0,83	5			x	1,00	1,00	1,00	1,01	0,838	x	
6	Liebersee / 11	12/2023	23.345	H	100		23.345	0,51	9				1,00	1,00	1,00	1,00	0,510	x	
7	Mahitzschen / 11	02/2024	20.262	H	69	31	20.262	0,74					1,00	1,00	1,00	1,01	0,747	x	
8	Bockwitz / 1	02/2024	46.400	H	100		46.400	0,80	8				1,00	1,00	1,00	1,00	0,800	x	
9	Taura / 4 + 5	08/2024	14.788	H	100		14.788	0,80	10				1,00	1,00	1,00	1,00	0,800	x	
13	Liebersee / 11	11/2025	13.338	H	100		13.338	0,37				x	1,00	1,00	1,00	1,00	0,370	x	
Mittelwerte:			11/2023				26.863	0,612									0,604		
Median:							22.363	0,670											
Minimum:							13.338	0,250											
Maximum:							46.400	0,830											
Mittelwerte 2022-23		04/2023					29.397	0,560	100%										
Mittelwerte 2023-24		11/2023					30.012	0,660	118%										
Mittelwerte 2024-25		09/2024					23.697	0,680	121%										
Standardabweichung (STABW)								0,2071									0,215		
STABW in % des Mittelwertes								34									36		
Selektionsgrenze -2σ								0,20									0,17		
Selektionsgrenze +2σ								1,03									1,03		

A 7

Ild.	Gemarkung / Flur	Datum	Vertrags- fläche	NA	Anteile			Fläche zur Ausw.	Kaufpreis in €/m²	Bestand Rang	ON	FB	KP Bo/Be	Korrekturfaktor				Kaufpreis (korr.) in €/m²	Selektion I		
Nr.			in m²		H	A	So.	in m²						NA	L	Los	DB				
1	Wildenhain / 1	01/2022	18.351	H	72	28		18.351	0,54	6		x		0,83	1,00	1,00	1,00	0,448	x		
2	Taura / 1	03/2023	22.363	H	100			22.363	0,67	7				1,00	1,00	1,00	1,00	0,670	x		
5	Mockrehna / 3	10/2023	10.572	H	100			10.572	0,24	4		x		1,00	1,00	1,00	1,00	0,240			
6	Liebersee / 11	12/2023	23.345	H	100			23.345	0,51	9				1,00	1,00	1,00	1,00	0,510	x		
7	Mahitzschen / 11	02/2024	20.262	H	69		31	20.262	0,74					1,00	1,00	1,00	1,01	0,747	x		
9	Taura / 4 + 5	08/2024	14.788	H	100			14.788	0,80	10				1,00	1,00	1,00	1,00	0,800	x		
10	Kobershain / 11	11/2024	20.654	H	100			20.654	0,80	2				1,00	1,00	1,00	1,00	0,800			
12	Belgern / 14	09/2025	21.877	H	100			21.877	0,59	3				1,00	1,00	1,00	1,00	0,590			
13	Liebersee / 11	11/2025	13.338	H	100			13.338	0,37				x	1,00	1,00	1,00	1,00	0,370	x		
Mittelwerte:			03/2024					18.394	0,584									0,575			
<i>Median:</i>								<i>20.262</i>	<i>0,590</i>												
<i>Minimum:</i>								<i>10.572</i>	<i>0,240</i>												
<i>Maximum:</i>								<i>23.345</i>	<i>0,800</i>												
<i>Mittelwerte 2022-23</i>		<i>04/2023</i>						<i>18.658</i>	<i>0,490</i>	<i>100%</i>											
<i>Mittelwerte 2023-24</i>		<i>02/2024</i>						<i>18.664</i>	<i>0,630</i>	<i>129%</i>											
<i>Mittelwerte 2024-25</i>		<i>01/2025</i>						<i>18.184</i>	<i>0,660</i>	<i>135%</i>											
Standardabweichung (STABW)									0,1926											0,1983	
STABW in % des Mittelwertes									33											34	
Selektionsgrenze -2σ									0,20											0,18	
Selektionsgrenze +2σ									0,97											0,97	

A 9

lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Datum	Vertrags-fläche	NA	Anteile			Fläche zur Ausw.	Kaufpreis	Bestand	ON	FB	KP	Korrekturfaktor				Kaufpreis (korr.)	Selektion
			in m²		H	A	So.	in m²	in €/m²	Rang			Bo/Be	NA	L	Los	DB	in €/m²	I
1	Wildenhain / 1	01/2022	18.351	H	72	28		18.351	0,54	6		x		0,83	1,00	1,00	1,00	0,448	x
5	Mockrehna / 3	10/2023	10.572	H	100			10.572	0,24	4		x		1,00	1,00	1,00	1,00	0,240	
9	Taura / 4 + 5	08/2024	14.788	H	100			14.788	0,80	10				1,00	1,00	1,00	1,00	0,800	x
13	Liebersee / 11	11/2025	13.338	H	100			13.338	0,37				x	1,00	1,00	1,00	1,00	0,370	x
Mittelwerte:			01/2024			14.262			0,488						0,465				
Median:						14.063			0,455										
Minimum:						10.572			0,240										
Maximum:						18.351			0,800										
Mittelwerte 2022-23		12/2022				14.462			0,390			100%							
Mittelwerte 2023-24		03/2024				12.680			0,520			133%							
Mittelwerte 2024-25		03/2025				14.063			0,590			151%							
Standardabweichung (STABW)								0,2419									0,2396		
STABW in % des Mittelwertes								50									52		
Selektionsgrenze -2σ								0,00									-0,01		
Selektionsgrenze +2σ								0,97									0,94		
Korrelation Zeit								-0,0660									0,0967		
Korrelation Flächengröße								0,5962									0,4403		
Korrelation Ø Flurstücksgröße								-0,2071									-0,2071		
Bestimmtheitsmaß Zeit								0,0044									0,0093		
Bestimmtheitsmaß Flächengröße								0,3554									0,1938		
Bestimmtheitsmaß Ø Flurstücksgröße								0,0429									0,1486		
NA - Nutzungsart; H - Wald; A - Ackerland; So. - sonstige Flächen; ON - Ortsnähe; FB - Käufer ist Forstbetrieb; KP Bo/Be - Kaufpreisaufteilung Boden und Bestand, KP - Kaufpreis.																			

lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Datum	Vertrags- fläche in m²	NA	Anteile			Fläche zur Ausw. in m²	Kaufpreis in €/m²	Bestand Rang	ON	FB	KP Bo/Be	Korrekturfaktor				Kaufpreis (korr.) in €/m²	Selektion I
1	Wildenhain / 1	01/2022	18.351	H	72	28	18.351	0,54	6			x	0,83	1,00	1,00	1,00	0,448	x	
2	Taura / 1	03/2023	22.363	H	100		22.363	0,67	7				1,00	1,00	0,90	1,00	0,603	x	
3	Taura / 3	08/2023	39.534	H	100		39.534	0,25				x	1,00	1,00	0,90	1,00	0,225	x	
4	Bockwitz / 1	08/2023	43.390	H	100		43.390	0,83	5			x	1,00	1,00	0,90	1,01	0,754	x	
6	Liebersee / 11	12/2023	23.345	H	100		23.345	0,51	9				1,00	1,00	0,90	1,00	0,459	x	
7	Mahitzschen / 11	02/2024	20.262	H	69	31	20.262	0,74					1,00	1,00	0,90	1,01	0,673	x	
8	Bockwitz / 1	02/2024	46.400	H	100		46.400	0,80	8				1,00	1,00	0,90	1,00	0,720	x	
9	Taura / 4 + 5	08/2024	14.788	H	100		14.788	0,80	10				1,00	1,00	1,00	1,00	0,800	x	
13	Liebersee / 11	11/2025	13.338	H	100		13.338	0,37				x	1,00	1,00	1,00	1,00	0,370	x	
Mittelwerte:			11/2023			26.863			0,612						0,561				
Median:						22.363			0,670						0,603				
Minimum:						13.338			0,250						0,225				
Maximum:						46.400			0,830						0,800				
Mittelwerte 2022-23		04/2023					29.397								0,500			100%	
Mittelwerte 2023-24		11/2023					30.012								0,600			120%	
Mittelwerte 2024-25		09/2024					23.697								0,640			128%	
Standardabweichung (STABW)								0,2071						0,1957					
STABW in % des Mittelwertes								34						35					
Selektionsgrenze -2σ								0,20						0,17					
Selektionsgrenze +2σ								1,03						0,95					

NA - Nutzungsart; H - Wald; A - Ackerland; So. - sonstige Flächen;
ON - Ortsnähe; FB - Käufer ist Forstbetrieb; KP Bo/Be - Kaufpreisaufteilung Boden und Bestand, KP - Kaufpreis.



Foto 1: Waldbestand auf Flurstück 75 (alt) / 167 (neu), links angrenzend Grünlandanteil des Flurstücks 75 (alt), Blick in Richtung Südosten



Foto 2: Waldbestand auf Flurstück 75 (alt) / 167 (neu), Blick in Richtung Westen



Foto 3: Waldbestand auf Flurstück 75 (alt) / 165 (neu), Blick in Richtung Osten



Foto 4: Waldbestand auf Flurstück 75 (alt) / 167 (neu), Blick in Richtung Osten



Foto 5: Grünland auf Flurstück 75 (alt), Blick in Richtung Osten



Foto 6: Waldbestand, Ansicht im östlichen Teil, Blick von der südlichen Flurstücksgrenze in Richtung Nordwesten



Foto 7: Waldbestand, Ansicht im östlichen Teil, Blick in Richtung Westen



Foto 8: Waldbestand, Ansicht im zentralen Teil, Blick in Richtung Nordwesten



Foto 9: Waldbestand, Ansicht im westlichen Teil, Blick in Richtung Nordwesten



Foto 10: Waldbestand, angrenzend an den Weg auf Flurstück 77 (alt) / 187 (neu), Blick vom Flurstück 167 (neu) zu Flurstück 165 (neu) in Richtung Südwesten