

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 in den Grundbüchern des Amtsgerichtes Torgau von Gräfendorf bzw. von Weidenhain eingetragenen Grundbesitzes:

- Blatt 2, Gemarkung Gräfendorf, Flur 1, Flurstück 264
- Blatt 2, Gemarkung Gräfendorf, Flur 2, Flurstück 7/1
- Blatt 2, Gemarkung Gräfendorf, Flur 2, Anteil an ungetrennten Hofräumen
- Blatt 52, Gemarkung Weidenhain, Flur 4, Flurstück 142

Aktenzeichen: **456 K 157/25**
Termin der Auftragserteilung: **08.10.2025**



Blick von der Weidenhainer Straße auf den Hofraum der Hausnummer 12

Das Gutachten umfasst 32 Seiten und 7 Anlagen. Es wurde in 8 Papierexemplaren erstellt.

Ausfertigung

Kurzbeschreibung und Ergebniszusammenstellung

Bewertungsstichtag: **02.12.2025**

Aktenzeichen: **456 K 157/25**

Bewertungsobjekt

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Gräfendorf bzw. von Weidenhain eingetragener Grundbesitz:

| GBB ¹ | BV ¹ | Gemarkung, Flur | Flurstück | Größe m ² | Kurzbeschreibung | Bewertungs- kategorie |
|------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 2 | 1 | Gräfendorf, 1 | 264 | 3.750 | Teil eines Grünlandfeldblockes (Grünlandzahl 40), mit Lei- tungsrechten belastet | Grünland |
| 2 | 2 | Gräfendorf, 2 | 7/1 | 4.550 | Teil eines Grünlandfeldblockes (Grünlandzahl 34), mit Lei- tungsrechten belastet | Grünland |
| 2 | 3 | Gräfendorf, 2 | ² | 735 | bebaut mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Mehr- zweckgebäude | baureifes Land |
| 52 | 1 | Weidenhain, 4 | 142 | 2.200 | Teil eines Grünlandfeldblockes (Grünlandzahl 40) | Grünland |

¹ GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

² Anteil an den ungetrennten Hofräumen, Weidenhainer Straße 12

Das Grundstück Weidenhainer Straße 12 befindet sich im Innenbereich; die anderen Grundstücke liegen im Außenbereich. Die Flurstücke 264 und 7/1 sind laut Grundbuch mit Lei-
tungsrechten belastet.

Die Objekte in der Gemarkung Gräfendorf liegen im Gebiet des Regelneuordnungsverfahren nach §§ 1, 4 und 37 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) mit der Bezeichnung „Mockrehna“ (Verfahrensnummer 300021). Stand des Verfahrens am Wertermittlungsstichtag:

- Die Verhandlungen zur Auflösung des „Ungetrennten Hofraumes“ sind im Wesentlichen abgeschlossen. Die Grenzen des Hofraumes der Weidenhainer Straße 12 sind in einer Grenzvereinbarung aus dem Jahr 2000 dokumentiert. Die Flurneuordnungsbehörde stellte bei einer späteren Vermessung die Größe des Anteils mit 735 m² fest.
- Bei den Flurstücken in der Feldlage sollen die Verhandlungen im Jahr 2026 beginnen.

Am Wertermittlungsstichtag war das Grünland an zwei Landwirtschaftsbetriebe verpachtet. Bei den Flurstücken 264 und 7/1 endet das Pachtverhältnis am 31.12.2025. Beim Flurstück 142 ist der letzte Nachtrag zur Verlängerung des Pachtverhältnisses bis zum 31.12.2030 strittig. Sollte der letzte Nachtrag nicht rechtsgültig sein, endet das Pachtverhältnis ebenfalls am 31.12.2025.

Unbelastete Verkehrswerte

| GBB ¹ | BV ¹ | Gemarkung, Flur | Flurstück | Größe m ² | Bewertung | | Verkehrswert ³ € |
|------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------------|------------------|-----------|--------------------------------|
| | | | | | €/m ² | € | |
| 2 | 1 | Gräfendorf, 1 | 264 | 3.750 | 0,95 | 3.562,50 | 3.600 |
| 2 | 2 | Gräfendorf, 2 | 7/1 | 4.550 | 1,35 | 6.142,50 | 6.100 |
| 2 | 3 | Gräfendorf, 2 | ² | 735 | | 18.375,00 | 18.400 |
| 52 | 1 | Weidenhain, 4 | 142 | 2.200 | 0,81 | 1.782,00 | 1.800 |

¹ GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

² Anteil an den ungetrennten Hofräumen, Weidenhainer Straße 12

³ Verkehrswert = Bewertung gerundet

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

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 | 4 |
| 3. Beschreibung und Qualitätsbemessung | 8 |
| 3.1. Flurstück 264, Gemarkung Gräfendorf, Flur 1 | 10 |
| 3.2. Flurstück 7/1, Gemarkung Gräfendorf, Flur 2 | 12 |
| 3.3. Anteil an den ungetrennten Hofräumen - Weidenhainer Straße 12 | 15 |
| 3.3.1. Tatsächliche Eigenschaften | 16 |
| 3.3.2. Rechtliche Gegebenheiten | 18 |
| 3.3.3. Bauten | 19 |
| 3.4. Flurstück 142, Gemarkung Weidenhain, Flur 4 | 21 |
| 3.5. Zusammenfassender Überblick | 23 |
| 4. Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes | 24 |
| 4.1. Bewertungsgrundsätze | 24 |
| 4.2. Grünland | 26 |
| 4.3. Anteil an den ungetrennten Hofräumen - Weidenhainer Straße 12 | 28 |
| 4.4. Ermittlung der unbelasteten Verkehrswerte | 30 |
| 5. Lasten und Beschränkungen nach Abteilung II des Grundbuches | 30 |

- Anlage 1: Liegenschaftskarte - Bewertungsobjekte in der Gemarkung Gräfendorf
Anlage 2: Liegenschaftskarte - Flurstück 142, Flur 4, Gemarkung Weidenhain
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurstücksnachweise
Anlage 4: Fotodokumentation zum Grundstück Weidenhainer Straße 12

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1. Allgemeines

| | |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 456 K 157/25 ist der Verkehrswert (§ 194 BauGB) des im Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Gräfendorf, Blatt 2 sowie von Weidenhain, Blatt 52 eingetragenen Grundbesitzes (detaillierte Auflistung im Abschnitt 2) zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 08.10.2025 verwiesen. U.a. ist zu beachten, dass ggf. die in der Abteilung II des Grundbuches eingetragenen dinglichen Rechte nicht wertmindernd zu berücksichtigen sind, jedoch sind nach Möglichkeit die Beträge anzugeben, um die sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde. |
| Zweck des Gutachtens: | Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen des o.g. Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens - auch auszugsweise - bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verfassers. |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig |
| Datum der Beauftragung: | 08.10.2025 (Tag des Bestellungsbeschlusses) |
| Wertermittlungstichtag: (Zeitpunkt allgemeiner Wertverhältnisse) | 02.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: (Zeitpunkt maßgeblicher Grundstückszustand) | 02.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |

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; 10.00 Uhr

Teilnehmer: Unterzeichner
 Vertreter der Antragstellerin

Während des Termins wurden offene Fragen bezüglich der Nutzung der Bewertungsobjekte besprochen und die Innenbesichtigung des Grundstücks Weidenhainer Straße 12 vorgenommen.

von den Beteiligten übergebene Unterlagen: Pachtverträge

vom Sachverständigen eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchamt Torgau, 05.11.2025
 - Einsichtnahme in das Grundbuch
 - 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
- Landratsamt Nordsachsen
 - Auskunft zum Stand des Flurbereinigungsverfahrens Mockrehna, 18.11.2025
- Bauamt der Gemeinde Mockrehna, 17.12.2025
 - städtebauliche Auskunft
 - mündliche Informationen zur Infrastruktur und Flächennutzungsplanung
- Auskünfte zu den Trinkwasser- und Abwasserleitungen, 28.11.2025 und 01.12.2025

Mittels der im Abschnitt 1.3 genannten digitalen Kartenwerke wurden Informationen zu

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

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

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>

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.

Grundbuchamt Torgau, Grundbuch von Gräfendorf, Blatt 2

| Bestandsverzeichnis (BV) | | | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| lfd. Nr. | Gemarkung, Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe (m ²) |
| 1 | Gräfendorf, 1 | 264 | Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche | 3.750 |
| 2 | Gräfendorf, 2 | 7/1 | Landwirtschaftsfläche | 4.550 |
| 3 | Gräfendorf, 2 | | Anteil an den ungetrennten Hofräumen Weidenhainer Straße 2 | |

| Abteilung I | | |
|--------------------|---------|-------------------|
| lfd. Nr. | BV-Nr. | Eigentümer |
| | 1 bis 3 | Erbengemeinschaft |

| Abteilung II | | |
|---------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| lfd. Nr. | BV-Nr. | Lasten und Beschränkungen |
| 1 | 1 | Lastend am Flurstück 264 der Flur 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für ..., gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Leipzig vom 23.07.2010 (Reg.-Nr. 14-0531.73/2/382) nach § 9 Abs. 5 GBBerG. i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 05.11.2010 |
| 2 | 1 | Lastend am Flurstück 264 der Flur 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für ..., gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Leipzig vom 22.07.2010 (Reg.-Nr. 14-0531.73/2/358) nach § 9 Abs. 5 GBBerG. i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 05.11.2010 |
| 3 | 2 | Lastend an Flurstück 7/1 der Flur 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mischwasserleitungsrecht) für ..., gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landes- |

| | | |
|---|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | direktion Sachsen vom 30.05.2012 (Reg.-Nr. 32-0531.73/5/36) nach § 9 Abs. 5 GBBerG. i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 18.07.2012 |
| 4 | 1 bis 3 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 157/25); eingetragen am 06.08.2025. |

Grundbuchamt Torgau, Grundbuch von Weidenhain, Blatt 52

| Bestandsverzeichnis (BV) | | | | |
|---------------------------------|-----------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| lfd. Nr. | Gemarkung, Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe (m ²) |
| 1 | Weidenhain, 4 | 142 | Landwirtschaftsfläche | 2.200 |

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

| 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 157/25); eingetragen am 06.08.2025. |

Tatsächliche Nutzung laut Liegenschaftskataster (vergl. Anlage 3)

| Gemarkung, Flur | Flurstück | Größe (m ²) | Nutzungsart | Bodenzahl |
|-----------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Gräfendorf, 1 | 264 | 3.750 | 3.121 m ² Landwirtschaft 252 m ² Fließgewässer 377 m ² Weg | 40 |
| Gräfendorf, 2 | 7/1 | 4.550 | Landwirtschaft - Grünland | 34 |
| Gräfendorf, 2 | Anteil unget. Hofraum | | Wohnbaufläche | |
| Weidenhain, 4 | 142 | 2.200 | Landwirtschaft - Grünland | 40 |

Laut Liegenschaftskarte sind die Objekte in der Gemarkung Gräfendorf in ein Verfahren nach dem Bodenordnungsrecht involviert.

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.

Hinweise zum Verfahren nach dem Bodenordnungsrecht

Die Objekte in der Gemarkung Gräfendorf liegen im Gebiet des Regelneuordnungsverfahren nach §§ 1, 4 und 37 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) mit der Bezeichnung „Mockrehna“ (Verfahrensnummer 300021). Dieses Verfahren wurde von der Flurneuordnungsbehörde des Landkreises Nordsachsen mit Bodenordnungsbeschluss vom 21.07.1997 angeordnet. Das Verfahrensgebiet umfasst die Gemarkungen Mockrehna, Gräfendorf und Audenhain und besitzt eine Gesamtfläche von 1.700 ha.

Bis zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Verhandlungen zur Auflösung des „Ungetrennten Hofraumes“ im Wesentlichen abgeschlossen. Der aktuelle Verhandlungsstand ist in der Niederschrift zur Grenzvereinbarung für das Flurstück 5/8, Flur 2, Gemarkung Gräfendorf (ungetrennter Hofraum) vom 29.08.2000 dokumentiert.

Im Jahr 2025 hat der Vorstand der Teilnehmergeinschaft beschlossen, den Abzug nach §47 FlurbG (Anmerkung des Unterzeichners: Land für gemeinschaftliche Anlagen) mit NULL festzulegen.

Im Jahr 2026 ist vorgesehen, mit den Wunschterminen nach § 57 FlurbG für die Flurstücke in der Feldlage zu beginnen. Der Abschluss des Verfahrens wird etwa im Jahr 2034 erwartet.

Nach Auskunft der Flurneuordnungsbehörde wird der zu betrachtende Anteil an den ungetrennten Hofräumen 5008 im Grundbuch mit einer falschen Lagebezeichnung geführt. Richtig ist die Lagebezeichnung „Weidenhainer Straße 12“ (anstelle „Weidenhainer Straße 2“ laut Grundbuch. Die in der Niederschrift zur Grenzvereinbarung dargelegte Abgrenzung des zu betrachtenden Anteils wird im Abschnitt 3 beschrieben.

Bezüglich der Teilnehmerbeiträge teilt die Flurneuordnungsbehörde mit:

„Als Teilnehmerbeitrag für bebaute Grundstücke in der Ortslage wurde vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft Mockrehna ein vorläufiger Beitrag in Höhe von 75 € pro Grundstück festgelegt. ... Für die landwirtschaftlichen Flächen ist mit ungefähr 100 € pro ha als Eigenleistungsbeitrag zu rechnen.“

3. Beschreibung und Qualitätsbemessung

Die Flurstücke 264 und 7/1 liegen nördlich der Ortslage Gräfendorf und das Flurstück 142 südlich der Ortslage Weidenhain. Verwaltungstechnisch gehört Gräfendorf zur Gemeinde Mockrehna und Weidenhain zur Gemeinde Dreiheide. Beide Gemeinden liegen im Landkreis Nordsachsen, Freistaat Sachsen. Die Bevölkerungsentwicklung der beiden Gemeinden weist seit vielen Jahren eine leicht sinkende Tendenz auf. Landesplanerisch gesehen gehört das Gebiet der Gemeinden Mockrehna und Dreiheide zum Ländlichen Raum¹.

Die Gemeinde Dreiheide gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Torgau/Dreiheide. Sie umfasst drei Ortsteile mit etwa 2.000 Einwohnern. Der Hauptort liegt ca. 9 km westlich von Torgau an der Bundesstraße 183. Das Gemeindegebiet liegt teilweise im Naturpark „Dübener Heide“. Auf weitere Ausführungen zur Gemeinde Dreiheide wird verzichtet, da lediglich ein kleineres, landwirtschaftlich genutztes Bewertungsobjekt im Gemeindegebiet liegt.

Die Gemeinde Mockrehna liegt im nördlichen Teil Sachsens, südlich der Dübener Heide. Die Gemeinde hat neun Ortsteile mit insgesamt knapp 5.000 Einwohnern.

Der gleichnamige Hauptort der Gemeinde besitzt eine gut entwickelte Infrastruktur. In der Ortslage sind wesentliche öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Schulen, Stadtverwaltung sowie die für die Grundversorgung erforderlichen Gesundheits- und Versorgungseinrichtungen vorhanden. Mockrehna besitzt Bahnanschluss. Durch die durch den Ort verlaufende Bundesstraße 87 bestehen gute verkehrstechnische Anbindungen an die Mittelzentren Eilenburg und Torgau. Die Entfernung zu diesen Städten beträgt jeweils ca. 15 km.

Gräfendorf liegt ca. 3,5 km nordöstlich des Hauptortes Mockrehna. In der Ortslage, die im Wesentlichen durch Wohngrundstücke geprägt ist, leben derzeit ca. 170 Einwohner. Im Ort existieren keine grundsätzlichen infrastrukturellen Einrichtungen. Der Ort wird wochentags mehrmals von der Buslinie Torgau-Mockrehna frequentiert. Die nähere Umgebung der Ortslage Gräfendorf dominieren gut arrondierte Landwirtschaftsflächen, an die sich Waldflächen anschließen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die zu bewertenden landwirtschaftlichen Flächen im Wesentlichen Teil von verschiedenen Grünland-Feldblöcken². Diese Feldblöcke befinden sich laut Themenkarte des Geoportals „Landwirtschaft“
- im Agrarstrukturgebiet Nr. 11 „Sächsische Heidegebiete“ und

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.

- im Wirtschaftsgebiet Nr. 1 „Sächsische Heide- und Teichlandschaft“

Im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung werden die Gemarkungen Gräfendorf und Weidenhain dem Vergleichsgebiet Düben-Dahlener Heide zugeordnet³. Die für diese Gemarkungen z.Z. ausgewiesenen natürlichen Standortbedingungen sind in der Tabelle 1 dargestellt⁴.

Tabelle 1:

| Bezeichnung | Gräfendorf | Weidenhain |
|-----------------------------------|------------|------------|
| natürliche Standorteinheit | D4 | D3 |
| Ackerzahl | 38 | 34 |
| Grünlandzahl | 37 | 38 |
| jährlicher mittlerer Niederschlag | 560 mm | 550 mm |
| Jahresmitteltemperatur | 8,3 °C | 8,6 °C |

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

- (1) **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) **Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) **Rohbauland** sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) **Sonstige Flächen** sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

³ Karte Landwirtschaftliche Vergleichsgebiete in Sachsen

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

3.1. Flurstück 264, Gemarkung Gräfendorf, Flur 1

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zu dem Flurstück befinden sich in Anlage 1 (Liegenschaftskarte) und Anlage 3 (Flurstücksnachweis). Einen visuellen Eindruck vermittelt die Abbildung 1.



Abb. 1: Flurstück 264 und angrenzende Flächen; Blick nach Westen

Tatsächliche Eigenschaften

| | |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage | ca. 50 m nördlich der Ortslage Gräfendorf |
| Umgebung | siehe Anlage 1 Norden: Wald Osten: Wildenhainer Straße, im Anschluss landwirtschaftliche Fläche Süden: landwirtschaftliche Fläche Westen: Grünland |
| Größe lt. Grundbuch | 3.750 m ² |
| Gestalt und Form | siehe Anlage 1 annähernd viereckig ca. 100 m lang und 35 ... 40 m breit |
| Topographie | flach |
| Zuwegung | über angrenzende Weidenhainer Straße |
| Medien | nicht bekannt |

| | |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Immissionen | keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar |
| Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen | <p>Der Hauptteil des Flurstücks gehört zu einem Grünland-Feldblock, der durch seine Form und Arrondierung gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar ist. Die durchschnittliche Bodenwertzahl des Flurstücks liegt mit 40 Bodenpunkten in Nähe der durchschnittlichen Bodenbonität der Gemarkung Gräfendorf. Im östlichen Teil des Flurstücks erschwert eine dort vorhandene unterirdische Pumpstation die Bewirtschaftung des Grünlandes (vgl. Abb. 1).</p> <p>Die Wasserfläche des Flurstücks ist Teil des Fließgewässers „Rote Furt, das über den südlichen Grenzbereich des Flurstücks verläuft. Der Uferbereich des Baches ist mit Gehölzen gesäumt.</p> <p>Die Wegfläche verläuft parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze, entlang der Waldkante. Sie ist unbefestigt.</p> |

Rechtliche Gegebenheiten

| | |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rechte und Belastungen | <p>Die im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten beziehen sich auf die Schutzstreifen von zwei Trinkwasserleitungen. Eine Leitung verläuft in Ost-West-Richtung im mittleren Bereich des Flurstücks. Die andere Leitung verläuft in Nord-Süd-Richtung in etwa 15 m Abstand zur Weidenhainer Straße.</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 | Die Gemeinde Mockrehna besitzt weder einen Flächennutzungsplan noch einen diesbezüglichen Entwurf |
| 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 Flurstück im:</p> <ul style="list-style-type: none">- Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“- Naturpark „Dübener Heide“- FFH-Gebiet „Großer Teich Torgau und benachbarte Teiche“. |
| Wasserrecht | Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegen die Flurstücke <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet. |

Miet-/Pachtverträge⁵ Der Hauptteil der Fläche (3.600 m²) ist an einen Landwirtschaftsbetrieb bis zum 31.12.2025 verpachtet. Sie gilt ab dem 01.01.2026 als pachtfrei. Die übrige Fläche (150 m²) kann aufgrund einer wasserwirtschaftlichen Anlage (Schacht eines Ortswasserzählers) nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Sie wurde deshalb an den Eigentümer der Anlage langfristig verpachtet.

Entwicklungszustand **Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Grünland**
(§ 3, Abs. 1 ImmoWertV)

Begründung Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück als Grünland genutzt. Die Zuordnung zu einer Baulandkategorie (z.B. Bauerwartungsland) ist nicht begründbar.

3.2. Flurstück 7/1, Gemarkung Gräfendorf, Flur 2

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zu dem Flurstück befinden sich in Anlage 1 (Liegenschaftskarte) und Anlage 3 (Flurstücksnachweis). Einen visuellen Eindruck vermittelt die Abbildung 2.



Abb. 2: Flurstück 7/1 und angrenzende Flächen; Blick nach Nordwesten

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.

Tatsächliche Eigenschaften

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage | grenzt nördlich an die Ortslage Gräfendorf |
| Umgebung | siehe Anlage 1 Norden, Osten: Grünland Süden, Westen: Wildenhainer Straße, im Anschluss Wohnbebauung |
| Größe lt. Grundbuch | 4.550 m ² |
| Gestalt und Form | siehe Anlage 1 annähernd viereckig ca. 80 m lang und 60 m breit |
| Topographie | flach |
| Zuwegung | über angrenzende Weidenhainer Straße |
| Medien | nicht bekannt |
| Immissionen | keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar |
| Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen | Das Flurstück gehört zu einem Grünland-Feldblock, der durch seine Form und Arrondierung gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar ist. Die durchschnittliche Grünlandzahl des Flurstücks liegt mit 34 Bodenpunkten in Nähe der durchschnittlichen Grünlandzahl der Gemarkung Gräfendorf. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung machte das Grünland einen ungepflegten Eindruck. |

Rechtliche Gegebenheiten

| | |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rechte und Belastungen | Die im Grundbuch eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit bezieht sich auf den Schutzstreifen einer Mischwasserleitung, die im südlichen und westlichen Grenzbereich des Flurstücks, nahe der Weidenhainer Straße, verlaufen. Weitere Hinweise werden im Abschnitt 5 gegeben. Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte konnten nicht festgestellt werden. |
| Baulasten | keine Hinweise |
| Darstellung im Flächennutzungsplan | Die Gemeinde Mockrehna besitzt weder einen Flächennutzungsplan noch einen diesbezüglichen Entwurf |
| 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“ bein- |

| | |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | hältet keine diesbezüglichen Hinweise. |
| Naturschutzrecht | Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Natur“ liegt das Flurstück im: <ul style="list-style-type: none">- Landschaftsschutzgebiet „Dübener Heide“- Naturpark „Dübener Heide“. Der nördliche Teil des Flurstücks liegt außerdem im FFH-Gebiet „Großer Teich Torgau und benachbarte Teiche“. |
| Wasserrecht | Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegen die Flurstücke <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet. |
| Miet-/Pachtverträge ⁶ | Das Flurstück ist an einen Landwirtschaftsbetrieb bis zum 31.12.2025 verpachtet. Es gilt ab dem 01.01.2026 als pachtfrei. |
| Entwicklungszustand | Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Grünland (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV) |
| Begründung | Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück als Grünland genutzt. Die Zuordnung zu einer Baulandkategorie (z.B. Bauerwartungsland) ist nicht begründbar. |

⁶ 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.

3.3. Anteil an den ungetrennten Hofräumen - Weidenhainer Straße 12

Wie im Abschnitt 2 dargelegt, ist die im Grundbuch genannte Lagebezeichnung (Weidenhainer Straße 2) offensichtlich falsch.

Der Anteil des Hofraumes Weidenhainer Straße 12 an den ungetrennten Hofräumen von Gräfendorf wurde im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens „Mockrehna“ während des Vor-Ort-Termins, am 29.08.2000 verhandelt. Die im Ergebnis festgelegten Grenzen des Hofraumes sind in der Niederschrift zur Grenzvereinbarung für das Flurstück 5/8, Flur 2, Gemarkung Gräfendorf (ungetrennter Hofraum) dokumentiert.

In Abbildung 3 sind unter Berücksichtigung der o.g. Grenzvereinbarung die Grenzen des Anteils des Hofes Weidenauer Straße 12 an den ungetrennten Hofräumen durch eine rote Linie gekennzeichnet. In der Örtlichkeit sind die Grenzen wie folgt erkennbar:

- Norden: Holzlattenzaun zur Weidenhainer Straße
- Osten: Außenwand Grenzbebauung
- Süden: Außenwand Grenzbebauung, Maschendrahtzaun
- Westen: Außenwand Grenzbebauung, Holzlattenzaun zur Weidenhainer Straße

Die Flurneuordnungsbehörde hat die Größe des Anteils mit **735 m²** ermittelt.

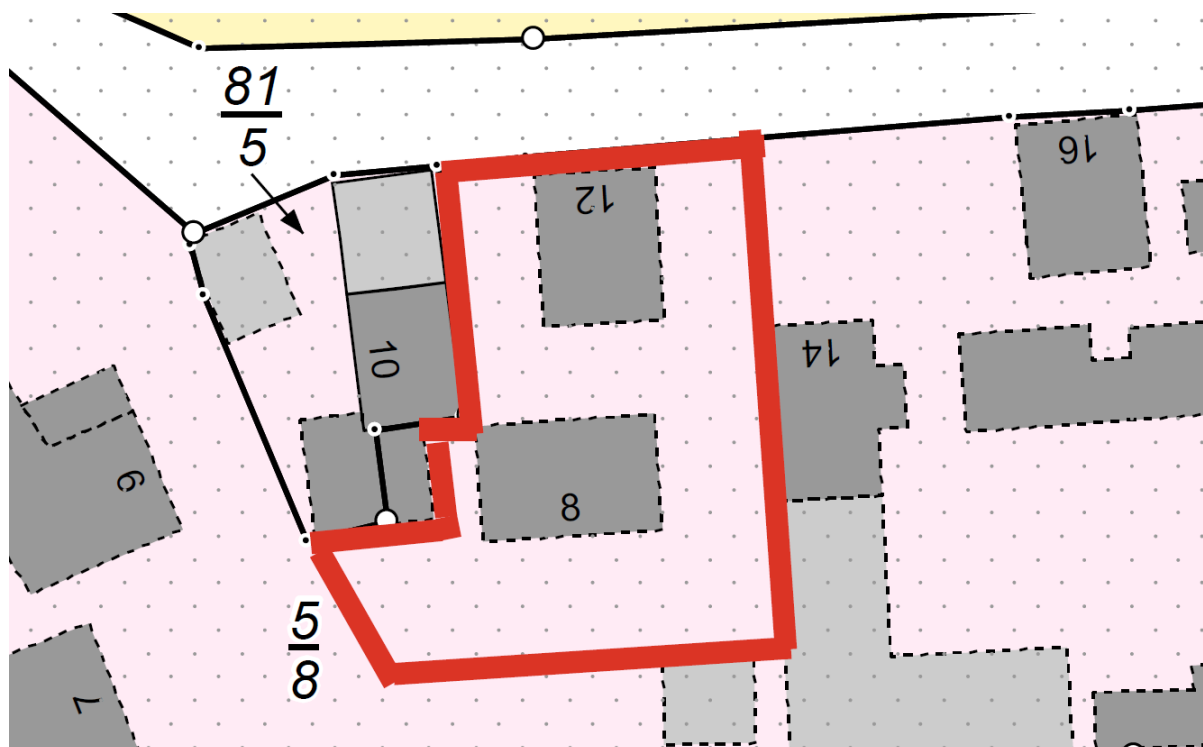


Abb. 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte in Anlage 1: Anteil des Hofes Weidenauer Straße 12 an den ungetrennten Hofräumen (Die Nr. 8 auf dem südlichen Gebäude ist falsch dargestellt.)

Die in Abbildung 3 rot umrandete Fläche wird im Folgenden als Grundstück bezeichnet. Sie dient in diesem Gutachten als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung.

3.3.1. Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück liegt am nördlichen Rand von Gräfendorf (vgl. Anlage 1). Einen visuellen Eindruck vermitteln die Abbildungen 4 und 5 sowie die Fotodokumentation in Anlage 4.

Örtliche Lage und Erschließung

| | |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umgebung | nördlich: Weidenhainer Straße, im Anschluss Grünland (Bewertungsobjekt Flurstück 7/1) östlich: gemischte Bebauung südlich: gemischte Bebauung westlich: gemischte Bebauung, Weidenhainer Straße |
| Größe | 735 m ² |
| Gestalt und Form | unregelmäßig (vgl. Abb. 3) |
| Straßenfront | zur Weidenhainer Straße; nördlich ca. 20 m, westlich ca. 8 m |
| Topographie | flach |
| Grenzverhältnisse | Die Grenzen sind in der Grenzvereinbarung vom 29.08.2000 dokumentiert. |
| Baugrund | gewachsener Baugrund, normale Tragfähigkeit unterstellt |
| Immissionen | keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar |
| Straßenart/-ausbau | kommunale Straße; Fahrbahn mit Asphaltdecke bzw. Betonsteinpflaster, ohne Hochbord |
| Versorgungseinrichtungen | Anschlüsse an die zentralen Netze für Strom und Trinkwasser liegen vor; wurden jedoch seit 2016 nicht mehr genutzt. |
| Entsorgungseinrichtungen | Bei der Aktivierung der Wohnnutzung sind die Entsorgungseinrichtungen für das Abwasser und Regenwasser zu erneuern. Dafür kommen dezentrale Lösungen in Frage. |

Bestandteile und ausgeübte Nutzung

Das Grundstück ist durch Grenzbebauungen und Zaunanlagen eingefriedet. Wie aus Abbildung 3 ersichtlich ist, stehen auf dem Grundstück zwei Gebäude. Das nördliche Gebäude (mit Nr. 12 gekennzeichnet) ist ein Wohnhaus (Abb. 4), das südliche (fälschlicherweise mit Nr. 8 gekennzeichnet) ein Mehrzweckgebäude mit Scheune, Stallungen und Waschküche (Abb. 5).

Die Freifläche ist überwiegend unbefestigt, meist Wiese und stellenweise mit verwilderten Gehölzen bewachsen (alte Obstbäume, Stockausschlägen von Obstbäumen, Hasel, Holunder u.a.)

Das Grundstück wird seit 2015 (Ableben der letzten Hausbewohnerin) nicht mehr genutzt. In der Folgezeit führten die Eigentümer lediglich einige Pflegearbeiten auf der Freifläche durch.



Abb. 4: Wohnhaus, Westseite



Abb. 5: Mehrzweckgebäude, Nordseite

3.3.2. 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 | Die Gemeinde Mockrehna besitzt weder einen Flächennutzungsplan noch einen diesbezüglichen Entwurf |
| baurechtliche Festsetzungen | Ein Bebauungsplan bzw. eine Bausatzung i. S. d. BauGB oder der SächsBO existiert nicht. Lagebedingt gelten für bauliche und sonstige Nutzungen die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). |
| Erschließungsbeitrags- und Abgabenzustand | Es gibt keine Hinweise, dass für die derzeit bestehende Erschließung einmalige Beiträge und Abgaben gemäß § 127 ff. BauGB zu erwarten sind. Der jetzige Ausbauzustand ist für die derzeitige Nutzung des Bewertungsobjektes ausreichend. Unter dieser Voraussetzung gilt die zu bewertende Fläche als erschließungsbeitragsfrei . |
| 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 Grundstück im Naturpark „Dübener Heide“. |
| Wasserrecht | Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegt das Grundstück <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet. |
| Miet-/Pachtverträge | keine Hinweise Seit 2015 erfolgte keinen nennenswerte Nutzung des Grundstücks. |
| Entwicklungszustand | baureifes Land (§ 3, Absatz 4 ImmoWertV) |
| Begründung | Die Fläche liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets. |

3.3.3. Bauten

Auf dem eingefriedeten Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und ein landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude. Die Hoffläche ist bis auf mit Natursteinpflaster versehene Wege unbefestigt.

Die folgende Baubeschreibung der Gebäude bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Zerstörende Untersuchungen (z.B. Entfernung von Wand- oder Deckenflächen) wurden nicht durchgeführt. Entsprechend beruhen die Angaben zu unsichtbaren Bauteilen auf schriftlichen Unterlagen, Auskünften und Erfahrungen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Wasser, Heizung, Strom usw.) erfolgte nicht. Die Gebäudeflächen wurden aufgrund nicht vorliegender Bauunterlagen durch eine grobe Vor-Ort-Vermessung bestimmt. Einen visuellen Eindruck von den Gebäuden vermitteln die Abbildungen 4 und 5 sowie die Fotodokumentation in Anlage 4.

Wohnhaus

| | |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr | vor 1950 |
| Baubeschreibung | |
| Gebäudetyp | Wohnhaus, freistehend; Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG), nicht unterkellert |
| Außenwände | Stampflehm, Mischmauerwerk, verputzt und gestrichen |
| Dach | Satteldach, Holztragewerk, Ziegeleindeckung, Dachentwässerung, ungedämmt |
| Fenster | Holzrahmen-Kastenfenster |
| Außentüren | Holztür mit Verglasung |
| Innenwände | meist verputztes Ziegelmauerwerk |
| Innentüren | Holztüren |
| Deckenkonstruktion | Holzbalkendecke |
| Treppe | Holz |
| Deckenbekleidung | gestrichen |
| Innenwandbekleidung | meist gestrichen oder tapeziert |
| Bodenbeläge | Kunststoffbeläge, Holzdielung |
| Sanitäreinrichtungen | Sanitärraum mit Dusche und WC |
| Heizung | dezentral, auf Kohlebasis |
| Elektroinstallation | sehr einfacher Standard |
| Raumprogramm | 3 Wohnräume, Küche, Sanitärraum |
| Bauzustand | schlecht (vgl. Anlage 4) Innenausstattungen u.a. auch Fenster und Türen vollständig verbraucht; Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen sind augenscheinlich nicht mehr funktionstüchtig; gravierende Putzschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit, erheblicher Schimmelbefall |
| Grundfläche | 10,4 m x 7,5 m = 78,0 m ² |

Nutzung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung / Allgemeinbeurteilung

Das Wohnhaus wurde bis 2015 als solches genutzt; seitdem steht es leer. In dem zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand ist das Gebäude nicht mehr bewohnbar. Die gesamte Innenausstattung ist verbraucht. Auch die Wärmedämmung und der Schutz gegen ins Mauerwerk eindringende Feuchtigkeit sind unzureichend. Eine Rekonstruktion und Modernisierung des Wohnhauses ist aus meiner Sicht nicht zweckmäßig. Gegen solche Maßnahmen sprechen der schlechte Bauzustand des Gebäudes und die relativ niedrigen Raumhöhen (2,10 ... 2,20 m).

Mehrzweckgebäude

| | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr | vor 1950 |
| <u>Baubeschreibung</u> | |
| Gebäudetyp | landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude |
| Außenwände | Ziegelmauerwerk auf Bruchsteinsockel, außen verputzt und gestrichen |
| Dach | Satteldach, Holztragewerk, Eindeckung aus Betondachstein, Dachentwässerung, ungedämmt |
| Fenster | Holzrahmenfenster, einfach verglast |
| Außentüren | Holztüren, Holztore |
| Deckenkonstruktion | halbseitig massiv |
| Fußboden | aus Beton, Ziegel oder Stampflehm |
| Installationen | Strom, Licht |
| Bauzustand | mittel bis schlecht (vgl. Anlage 4) Putz- und Mauerwerksschäden, Schäden im Fußboden; Fenster, Türen, Tore und Installationen erheblich verbraucht |
| Grundfläche | 12,0 m x 7,25 m = 87,0 m ² |

Nutzung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung / Allgemeinbeurteilung

Das landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude ist ein sehr einfach ausgestattetes, wirtschaftlich veraltetes Zweckgebäude. Der Hauptteil des Innenraumes wurde als Scheune genutzt. Etwa die Hälfte des Erdgeschosses war räumlich massiv abgetrennt als Waschküche und Stall. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude ungenutzt. Das Gebäude könnte als Garage sowie für Lager- und Abstellzwecke Verwendung finden. Jedoch sind solche Nutzungen durch massive Einbauten und Stützen im Raum eingeschränkt.

3.4. Flurstück 142, Gemarkung Weidenhain, Flur 4

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster zu dem Flurstück befinden sich in Anlage 2 (Liegenschaftskarte) und Anlage 3 (Flurstücksnachweis). Einen visuellen Eindruck vermittelt die Abbildung 6.



Abb. 6: Flurstück 142 und angrenzende Flächen; Blick nach Westen

Tatsächliche Eigenschaften

| | |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage | ca. 150 m südlich der Ortslage Weidenhain |
| Umgebung | siehe Anlage 2 Norden: unbefestigter Feldweg, im Anschluss Garten Osten, Westen: Grünland Süden: Weidenhainer Bach, im Anschluss Grünland |
| Größe lt. Grundbuch | 2.200 m ² |
| Gestalt und Form | siehe Anlage 2 viereckig ca. 100 m lang und 22 m breit |
| Topographie | flach |
| Zuwegung | über angrenzenden Feldweg |
| Medien | nicht bekannt |
| Immissionen | keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar |

Nutzung / Bewirtschaftungsbedingungen Das Flurstück gehört zu einem Grünland-Feldblock, der durch seine Form und Arrondierung sehr gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar ist. Die durchschnittliche Grünlandzahl des Flurstücks liegt mit 40 Bodenpunkten in Nähe der durchschnittlichen Grünlandzahl der Gemarkung Weidenhain.

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 | Die Gemeinde Mockrehna besitzt weder einen Flächennutzungsplan noch einen diesbezüglichen Entwurf |
| 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 Flurstück am Rand des Landschaftsschutzgebietes „Dübener Heide“ und im Naturpark „Dübener Heide“. |
| Wasserrecht | Nach der Karte des Geoportals Sachsenatlas „Wasser“ liegen die Flurstücke <u>nicht</u> in einem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet. |
| Miet-/Pachtverträge ⁷ | Das Flurstück ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet. Das Pachtverhältnis wurde mittels Pachtvertrag vom 12.03.1992 begründet und in der Folgezeit über so genannte Nachträge mehrmals verlängert. Der letzte Nachtrag, in dem eine Verlängerung der Pachtzeit bis zum 31.12.2030 vorgesehen ist, ist strittig. Sollte der letzte Nachtrag kein Rechtsbestand haben, endet das Pachtverhältnis zum 31.12.2025. |
| Entwicklungszustand | Fläche der Landwirtschaft mit der Spezifizierung Grünland (§ 3, Abs. 1 ImmoWertV) |
| Begründung | Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Flurstück als Grünland genutzt. Die Zuordnung zu einer Baulandkategorie (z.B. Bauerwartungsland) ist nicht begründbar. |

⁷ 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.

3.5. Zusammenfassender Überblick

Tabelle 2 fasst wesentliche Angaben zu den einzelnen Grundstücken zusammen. Die Bewertungsobjekte sind eingetragen im Blatt 2 des Grundbuches von Gräfendorf und im Blatt 52 des Grundbuches von Weidenhain.

Tabelle 2:

| GBB ¹ | BV ¹ | Gemarkung, Flur | Flurstück | Größe m ² | Kurzbeschreibung | Bewertungs- kategorie |
|------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 2 | 1 | Gräfendorf, 1 | 264 | 3.750 | Teil eines Grünlandfeldblockes (Grünlandzahl 40), mit Lei- tungsrechten belastet | Grünland |
| 2 | 2 | Gräfendorf, 2 | 7/1 | 4.550 | Teil eines Grünlandfeldblockes (Grünlandzahl 34), mit Lei- tungsrechten belastet | Grünland |
| 2 | 3 | Gräfendorf, 2 | ² | 735 | bebaut mit Wohnhaus und landwirtschaftlichen Mehr- zweckgebäude | baureifes Land |
| 52 | 1 | Weidenhain, 4 | 142 | 2.200 | Teil eines Grünlandfeldblockes (Grünlandzahl 40) | Grünland |

¹ GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

² Anteil an den ungetrennten Hofräumen, Weidenhainer Straße 12

Das Grundstück Weidenhainer Straße 12 befindet sich im Innenbereich; die anderen Grundstücke liegen im Außenbereich. Die Flurstücke 264 und 7/1 sind laut Grundbuch mit Lei-
tungsrechten belastet.

Die Objekte in der Gemarkung Gräfendorf liegen im Gebiet des Regelneuordnungsverfahren nach §§ 1, 4 und 37 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) mit der Bezeichnung „Mockrehna“ (Verfahrensnummer 300021). Stand des Verfahrens am Wertermittlungstichtag:

- Die Verhandlungen zur Auflösung des „Ungetrennten Hofraumes“ sind im Wesentlichen abgeschlossen. Die Grenzen des Hofraumes der Weidenhainer Straße 12 sind in einer Grenzvereinbarung aus dem Jahr 2000 dokumentiert. Die Flurneuordnungsbehörde stellte bei einer späteren Vermessung die Größe des Anteils mit 735 m² fest.
- Bei den Flurstücken in der Feldlage sollen die Verhandlungen im Jahr 2026 beginnen.

Am Wertermittlungstichtag war das Grünland an zwei Landwirtschaftsbetriebe verpachtet. Bei den Flurstücken 264 und 7/1 endet das Pachtverhältnis am 31.12.2025. Beim Flurstück 142 ist der letzte Nachtrag zur Verlängerung des Pachtverhältnisses bis zum 31.12.2030 strittig. Sollte der letzte Nachtrag nicht rechtsgültig sein, endet das Pachtverhältnis ebenfalls am 31.12.2025.

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.“⁸ Er kann daher ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert angesehen werden⁹.

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.

⁸ Kleiber / Fischer / Werling: S. 328

⁹ 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. Grünland

Aufgrund des relativ kleinen Umfangs des zu bewertenden Grünlandes wird aus Aufwandsgründen auf die Einholung und Auswertung von Vergleichspreisen verzichtet. Die Ableitung der Grünlandwerte erfolgt daher auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte. Ggf. werden bei gravierenden Abweichungen von den Eigenschaften des Richtwertgrundstücks Zu- bzw. Abschläge vorgenommen.

In der Tabelle 3 ist die Entwicklung der maßgeblichen Bodenrichtwerte (BRW) für landwirtschaftliche Flächen 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 Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 01.01.2024 beziehen sich auf eine Ackerzahl von 35 (Gemeinde Mockrehna) bzw. 33.
- Die Bodenrichtwerte verdeutlichen, dass sich das Bodenpreinsniveau für landwirtschaftliche Flächen in den Gemeinden Mockrehna und Dreiheide in dem angegebenen Zeitraum nicht wesentlich änderte. Eine Auswertung des Unterzeichners von Kauffällen aus der Nachbargemeinde Trossin (Zeitraum 2024/2025) deutete ebenfalls auf ein relativ stabiles Preisniveau hin.
- Für Grünland wurden in Ermangelung einer ausreichenden Anzahl repräsentativer Kauffälle keine gebietsspezifischen Bodenwerte ausgewiesen. Gemäß der Erläuterung zur Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 betrug der Bodenwert des Grünlandes durchschnittlich ca. 70 % des diesbezüglichen Ackerlandwertes. Danach berechnet sich beispielsweise für das Gemeindegebiet Mockrehna zum Stichtag 01.01.2024 folgender Grünlandwert:
$$1,35 \text{ €/m}^2 \text{ (BRW Ackerland)} \times 0,7 = 0,94 \text{ €/m}^2$$
- Die Preise für Grünland können je nach Lage und Bewirtschaftungsbedingungen sehr stark schwanken. Nach Auswertung des Gutachterausschusses des Landkreises Nord-sachsen betragen beispielsweise zum Stichtag 01.01.2022 die Kaufpreise für Grünland 32 bis 132 % des maßgeblichen BRW für Ackerland. Die niedrigsten Werte wurden meist für Grünland mit Unlandcharakter bezahlt. Die höchsten Preise erzielte hauptsächlich Grünland, welches an bebaute Grundstücke angrenzt.

Tabelle 3: Regionale Bodenrichtwerte ¹⁰

| Stichtag | Ackerland Mockrehna €/m ² | Ackerland Dreiheide €/m ² | Grünland | |
|------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| | | | Wertrelation ¹ | Bandbreite ² % |
| 31.12.2020 | 1,25 | 1,15 | 100 : 60 | 24 ... 143 |
| 01.01.2022 | 1,35 | 1,15 | 100 : 60 | 32 ... 132 |
| 01.01.2024 | 1,35 | 1,15 | 100 : 70 | 31 ... 99 |

¹ Wertrelation zwischen Ackerland und Grünland

² Bandbreite der Grünlandpreise zum maßgeblichen BRW Ackerland

In der Tabelle 4 wird die Bewertung des Grünlandes unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften der Bewertungsobjekte und der oben dargestellten Marktinformationen gezeigt. Hinweise:

- Da in den letzten Jahren ein relativ stabiles Preisniveau vorlag, dienen die Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 01.01.2024 als Ausgangswerte.
- Die Flurstücke 264 und 142 sind im Rahmen des Grünlandfeldblockes gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar. Daher wird ihr Wert mit 70 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes für Ackerland bestimmt.
- Das Flurstück 7/1 ist ebenfalls gut mit Großmaschinen bewirtschaftbar, liegt an der Ortslage Gräfendorf und wird an zwei Seiten von Straßen begrenzt. Dadurch ist das Grünland auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen (z.B. Hobbytierhaltung) interessant. Daher wird sein Wert mit 100 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes für Ackerland eingeschätzt.

Tabelle 4:

| GBB ¹ | BV ¹ | Gemarkung, Flur | Flurstück | BRW Ackerland €/m ² | Faktor | Bewertung €/m ² |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------------------------|--------|--------------------------------------|
| 2 | 1 | Gräfendorf, 1 | 264 | 1,35 | 0,70 | 0,95 |
| 2 | 2 | Gräfendorf, 2 | 7/1 | 1,35 | 1,00 | 1,35 |
| 52 | 1 | Weidenhain, 4 | 142 | 1,15 | 0,70 | 0,81 |

¹ GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

¹⁰ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen: Bodenrichtwertkarte zum jeweiligen Stichtag, veröffentlicht im Internet unter cardomap.landkreis-nordsachsen.de

4.3. Anteil an den ungetrennten Hofräumen - Weidenhainer Straße 12

Die Grenzen des Anteils an den ungetrennten Hofräumen sind in einer Grenzvereinbarung aus dem Jahr 2000 dokumentiert. Die Größe des Anteils wurde vermessen mit 735 m². Auf der Fläche stehen ein seit dem Jahr 2015 nicht mehr bewohntes Einfamilienhaus und ein wirtschaftlich veraltetes landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude.

Boden

Der Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen wies in der Bodenrichtwertkarte zum jeweiligen Stichtag für die Ortslage Gräfendorf folgende Werte aus:

- 31.12.2020 17,00 €/m²
- 01.01.2022 17,00 €/m²
- 01.01.2024 25,00 €/m²

Die oben genannten Bodenrichtwerte beziehen sich gemäß Bodenrichtwertkarte auf ein Modellgrundstück mit folgenden Zustandsmerkmalen:

| | |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Entwicklungszustand | baureifes Land |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei |
| Art der Nutzung | gemischte Baufläche |
| Grundstücksgröße | keine Angabe |
| Geschosszahl | keine Angabe |
| Bauweise | keine Angabe |

Dem allgemeinen Preistrend in den Ballungszentren folgend stiegen zeitlich verzögert auch die Baulandpreise in den ländlichen Räumen an. Folgerichtig hob der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert für die Ortslage Gräfendorf an und zwar von 17 €/m² auf 25 €/m² (Stichtag 01.01.2024).

Die Fläche des Anteils an den ungetrennten Hofräumen entspricht den o.g. Kriterien. Daher erfolgt die Bodenbewertung auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024¹¹:
 $735 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €/m}^2 = \mathbf{18.375 \text{ €}}$

¹¹ Die in den letzten Jahren stark angestiegenen Kreditzinsen und Baukosten wirkten dämpfend auf das allgemeine Bauge-schehen und letztendlich auf die Baulandpreise. Deswegen wird auf eine zeitabhängige Korrektur des Bodenrichtwertes verzichtet.

Bauten

Die Bauten sind nicht werthaltig. Daher werden sie mit **null** bewertet

Begründung:

Das Wohnhaus ist in seinem aktuellen Zustand nicht bewohnbar. Die Innenausstattungen inklusive Fenster und Türen sind vollständig verbraucht. Es bestehen erhebliche Bauschäden durch eindringende Feuchtigkeit. Die Raumhöhen im Erdgeschoss betragen weniger als 2,20 m. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist ungedämmt.

Das landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude ist ein wirtschaftlich veralteter Zweckbau. Er war für eine Nutzung konzipiert, die es heute so nicht mehr gibt. Kleinräumigkeit, massive Einbauten, Stützen im Raum, einfache und überwiegend verbrauchte Innenausstattungen sowie erhebliche Bauschäden und Baumängel erschweren die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes maßgeblich.

Die Außenanlagen sind überwiegend verbraucht.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der Lage sind die genannten Gebäude weder rekonstruktions- noch modernisierungswürdig. Eine unmittelbare Abbruchverpflichtung besteht nicht. Die Bauhülle des Wohnhauses kann ganz oder teilweise in ein erneuertes Bauwerk integriert werden. Beim landwirtschaftlichen Mehrzweckgebäude ist bis zum endgültigen Verschleiß eine Nutzung für Lager- und Abstellzwecke und teilweise als Garage vorstellbar. Im Gutachten wird angenommen, dass die Vorteile der vorhandenen Bauten durch Bewirtschaftungskosten und spätere Abbruchkosten weitgehend kompensiert werden.

Wert des Anteils

18.375 € (Wert des Bodens) + 0 € (Wert der Bauten) = 18.375 €; gerundet **18.400 €**

4.4. Ermittlung der unbelasteten Verkehrswerte

In der Tabelle 5 erfolgt die Ableitung der unbelasteten Verkehrswerte. Hinweise:

- Die Bewertung des Grünlandes erfolgt unter Berücksichtigung der in Tabelle 4 abgeleiteten flächenbezogenen Werte.
- Die Bewertung des Anteils an den ungetrennten Hofräumen wird im Abschnitt 4.3 gezeigt.
- Der Verkehrswert entspricht der Bewertung gerundet.

Tabelle 5:

| GBB ¹ | BV ¹ | Gemarkung, Flur | Flurstück | Größe m ² | Bewertung | | Verkehrswert ³ € |
|------------------|-----------------|-----------------|--------------|-------------------------|------------------|-----------|--------------------------------|
| | | | | | €/m ² | € | |
| 2 | 1 | Gräfendorf, 1 | 264 | 3.750 | 0,95 | 3.562,50 | 3.600 |
| 2 | 2 | Gräfendorf, 2 | 7/1 | 4.550 | 1,35 | 6.142,50 | 6.100 |
| 2 | 3 | Gräfendorf, 2 | ² | 735 | | 18.375,00 | 18.400 |
| 52 | 1 | Weidenhain, 4 | 142 | 2.200 | 0,81 | 1.782,00 | 1.800 |

¹ GBB = Grundbuchblatt, BV = Bestandsverzeichnisnummer

² Anteil an den ungetrennten Hofräumen, Weidenhainer Straße 12

³ Verkehrswert = Bewertung gerundet

5. Lasten und Beschränkungen nach Abteilung II des Grundbuches

In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs sind drei Leitungsrechte vermerkt:

- a) Lastend am Flurstück 264 der Flur 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für ..., gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Leipzig vom 23.07.2010 (Reg.-Nr. 14-0531.73/2/382)
- b) Lastend am Flurstück 264 der Flur 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für ..., gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Leipzig vom 22.07.2010 (Reg.-Nr. 14-0531.73/2/358)
- c) Lastend an Flurstück 7/1 der Flur 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mischwasserleitungsrecht) für ..., gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Sachsen vom 30.05.2012 (Reg.-Nr. 32-0531.73/5/36)

Die drei Dienstbarkeiten sind auf Grundlage des § 9 Abs. 5 GBBerG. i.V.m. § 8 SachenR-DV ins Grundbuch eingetragen worden.

Exkurs zur Wertminderung des Verkehrswertes durch ein Recht

Die Höhe der Verkehrswertminderung richtet sich im Allgemeinen nach dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung durch ein Recht. Für die konkrete Bewertung liegen keine aussagekräftigen Informationen vor. Deswegen müssen Angaben aus der einschlägigen Literatur zu Rate gezogen werden. So veröffentlichte Kleiber auf Basis von verschiedenen Literaturquellen die in der Tabelle 6 dargestellten, empirisch ermittelten Abschläge.¹² Danach ist die Wertminderung umso größer, je stärker die Belastung die Nutzung der belasteten Fläche durch den Eigentümer einschränkt. Schließt ein bestehendes Recht die Grundstücksnutzung durch den Eigentümer vollständig aus, ist eine Wertminderung in Höhe des Bodenpreises angemessen.

Tabelle 6: Minderung der von der Belastung betroffenen Grundstücksfläche in % des örtlichen Bodenpreises

| Grad der Beeinträchtigung | Wohngrundstücke | Gewerbe- grundstücke | Landwirtschaft |
|-------------------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
| ohne Beeinträchtigung | 5-20 | 5 - 10 | 5 - 10 |
| unwesentliche Beeinträchtigung | 10 - 30 | 10 - 20 | 10 - 15 |
| teilw. eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit | 30 - 70 | 20 - 55 | 15 - 25 |
| stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit | 70 - 80 | 55 - 80 | 25 - 40 |
| volle Beeinträchtigung | 80 - 100 | 60 - 90 | 40 - 70 |

Speziell bei Leitungen wird in der Rechtsprechung allgemein eine Wertminderung von 10 bis 30 % des unbelasteten Verkehrswertes der belasteten Grundstücksfläche angenommen, sofern die Nutzung der betroffenen Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird.¹³

Bewertungsmethodisch wird bei der Ableitung der Wertminderung wegen Belastung wie folgt vorgegangen. Zunächst wird der unbelastete Verkehrswert der zu belastenden Fläche ermittelt. Danach wird von diesem Wert in Abhängigkeit vom Grad der Nutzungsbeeinträchtigung nach sachverständigem Ermessen ein prozentualer Abschlag geschätzt.

Zu a)

Laut Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung bezieht sich die Dienstbarkeit auf eine unterirdisch verlegte Trinkwasserleitung DN 400 AZ mit Wasserzählerschacht. Die Leitung verläuft in Nord-Süd-Richtung mit etwa 15 m Abstand zur Weidenhainer Straße.

¹² Kleiber / Fischer / Werling, S. 3070

¹³ Kleiber / Fischer / Werling, S. 3070

Laut Bescheinigung beträgt die Schutzstreifenbreite der Leitung 4 m, die Schutzstreifenfläche **140 m²**. Im Schutzstreifen dürfen keine Bauten errichtet und tief wurzelnde Gehölze gepflanzt werden. Bodenauf- und -abträge sind unzulässig.

Der Wasserzählerschacht, der im Jahr 2015 erneuert wurde, ist durch in geviert angeordnete Säulen gegen Überfahung gesichert. Die abgesicherte Fläche ist ca. 150 m² groß. Sie ist Gegenstand des Pachtvertrages mit dem Leitungsträger.

Wertauswirkung:

Hier ist zu differenzieren zwischen der Leitung einerseits und dem Schacht andererseits. Während die unterirdische Trinkwasserleitung die landwirtschaftliche Nutzung des Flurstücks nur unwesentlich beeinträchtigt, sind durch die Absperrungen zum Schutz des Schachtes ca. 150 m² des Grünlandes nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar. Daher wird die Wertminderung durch das Recht pauschal mit **200 €** eingeschätzt.

Zu b)

Laut Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung bezieht sich die Dienstbarkeit auf eine unterirdisch verlegte Trinkwasserleitung DN 400 AZ, die in Ost-West-Richtung im mittleren Bereich des Flurstücks verläuft. Die Schutzstreifenfläche beträgt laut Anlage 3 zum Bescheid **400 m²**.

Wertauswirkung:

Die Wertminderung wird mit 20 % des diesbezüglichen unbelasteten Bodenwertes geschätzt: $400 \text{ m}^2 \times 0,95 \text{ €/m}^2$ (Bewertung aus Tabelle 5) $\times 0,20 \sim$ **76 €**

Zu c)

Laut Auskunft des Begünstigten liegt dem Recht eine Mischwasserleitung PP-DN 300 zugrunde, die vor dem 03.10.1990 errichtet wurde. Es handelt sich um zwei Leitungsstränge (ca. 50 m bzw. 15 m lang), die im südlichen und westlichen Grenzbereich des Flurstücks 7/1, nahe der Weidenhainer Straße, verlaufen. Bei der angegebenen Schutzstreifenbreite von 5 m berechnet sich eine Schutzstreifenfläche von **325 m²**.

Wertauswirkung:

Die Wertminderung wird mit 20 % des diesbezüglichen unbelasteten Bodenwertes geschätzt: $325 \text{ m}^2 \times 1,35 \text{ €/m}^2$ (Bewertung aus Tabelle 5) $\times 0,20 \sim$ **88 €**

Anlage 1



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

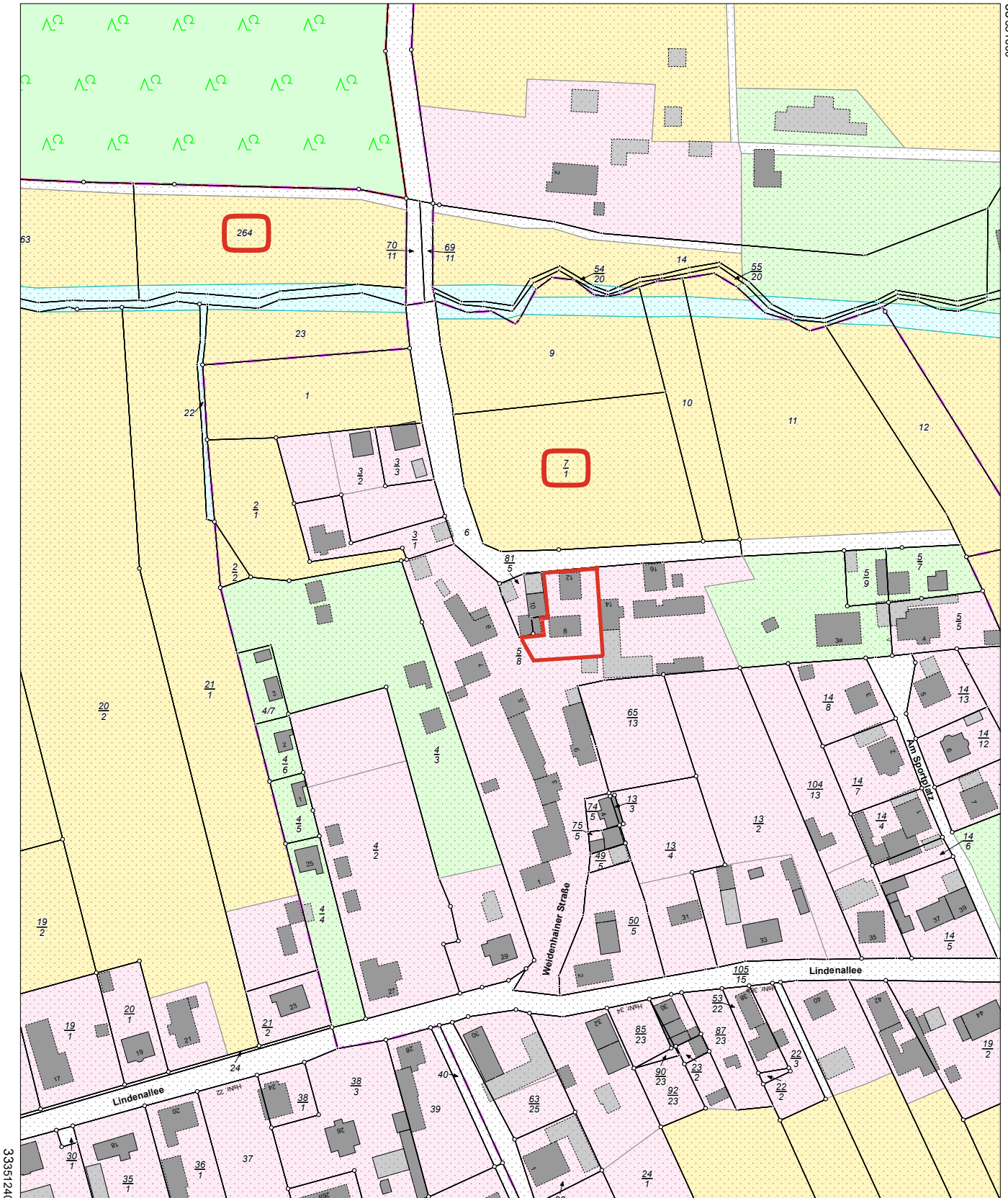
Erstellt am 06.11.2025

Flurstück: 7/1
Gemarkung: Gräfendorf Flur 2 (3307)

Gemeinde: Mockrehna
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5711449

33351600



33351240

5711009

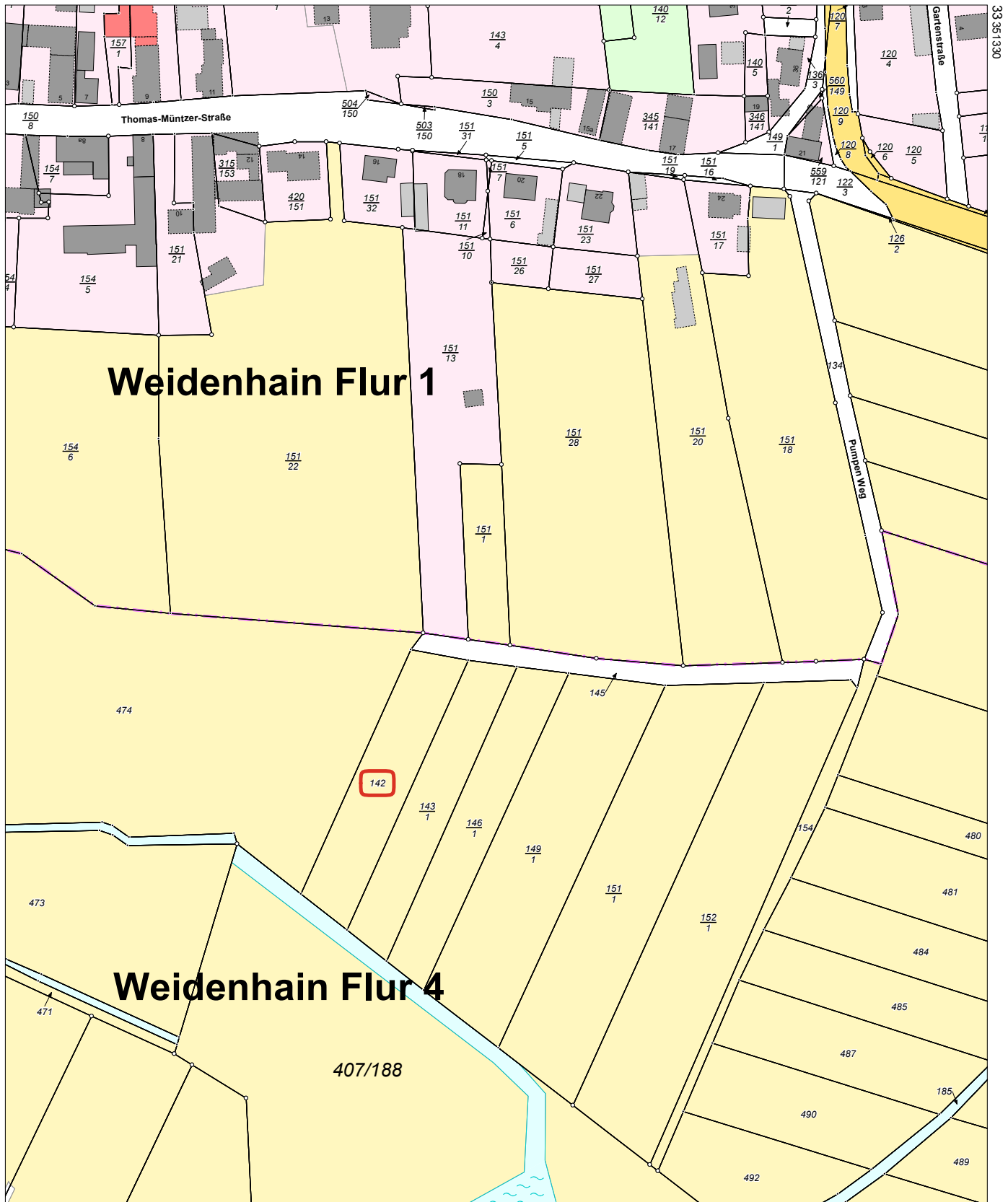
Maßstab 1:2000 Meter

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



Flurstück: 142
Gemarkung: Weidenhain Flur 4 (8078)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5714681

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

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

Anlage 3: 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 264 Gemarkung Gräfendorf Flur 1 (3306)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Mockrehna
Landkreis Nordsachsen

Lage: Rote Furt

Fläche: 3 750 m²

Tatsächliche Nutzung: 252 m² Fließgewässer
377 m² Weg
3 121 m² Landwirtschaft

Klassifizierung: Gewässer II. Ordnung

Bodenschätzung: 2 758 m² Ackerland (A), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium über Diluvium (AID), Bodenzahl 39, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 1103

992 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 39, Grünlandzahl 39, Ertragsmesszahl 387

Gesamtertragsmesszahl 1490

Hinweise zum Flurstück: Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz „Mockrehna“
Flurbereinigungsbehörde: Landkreis Nordsachsen
Verfahrensbezeichnung: 300021

Flurstück 7/1 Gemarkung Gräfendorf Flur 2 (3307)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Mockrehna
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 4 550 m²

Tatsächliche Nutzung: 4 550 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 4 550 m² Grünland (Gr), Bodenart Moor auf Sand (Mo/S), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 34, Ertragsmesszahl 1547

Gesamtertragsmesszahl 1547

Hinweise zum Flurstück: Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz „Mockrehna“
Flurbereinigungsbehörde: Landkreis Nordsachsen
Verfahrensbezeichnung: 300021

Anlage 3 / 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 142 Gemarkung Weidenhain Flur 4 (8078)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dreiheide
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 2 200 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 200 m² Landwirtschaft

Bodenschätzung: 2 011 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 39, Grünlandzahl 39, Ertragsmesszahl 784

189 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 91

Gesamtertragsmesszahl 875

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Weidenhain (8181)
Grundbuchblatt 52
Laufende Nummer 1

Anlage 4: Fotodokumentation zum Grundstück Weidenhainer Straße 12



Abb. 1: Wohnhaus, Nordseite; Ansicht von der Weidenhainer Straße



Abb. 2: Westseite des Wohnhauses, Nordseite des Mehrzweckgebäudes, Freifläche zwischen Wohnhaus und der Bebauung des Flurstücks 81/5 (r. i. B.)



Abb. 3: Wohnhaus, Süd-Ost-Seite

Anlage 4 / Seite 2



Abb. 4: Wohnraum im Erdgeschoss; massive Putz- und Mauerwerksschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit



Abb. 5: Wohnräume im Erdgeschoss des Wohnhauses; Innenausstattung vollständig verschlissen



Abb. 6: Dachraum des Wohnhauses

Anlage 4 / Seite 3



Abb. 7: Freifläche zwischen Wohnhaus und Mehrzweckgebäude



Abb. 8: Mehrzweckgebäude, West-Süd-Seite



Abb. 9: Freifläche südlich des Mehrzweckgebäudes

Anlage 4 / Seite 4



Abb. 10: Mehrzweckgebäude, Innenansicht Scheunenteil



Abb. 11: Mehrzweckgebäude, Waschküche



Abb. 12: Mehrzweckgebäude, Innenansicht Stallungen