

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Amtsgericht Wittenberg
Vollstreckungsgericht
Dessauer Straße 291

06886 Lutherstadt Wittenberg

Geschäfts-Nr.: **13 K 49/22**
Datum: **13.11.2023**
Az.: **031/23C**

Gutachterliche Stellungnahme

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die unbebauten Grundstücke in der
Gemarkung Möhlau, Flur 1, Flurstücke 283 und 386



zum Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag: 26.10.2023

Flurstück 283	Verkehrswert:	4.340,00 € (unbelastet)
Flurstück 386	Verkehrswert:	7.380,00 € (unbelastet)

- Zubehör gemäß § 97 BGB ist augenscheinlich nicht vorhanden

Ausfertigung Nr. 1

Das Gutachten enthält 10 Seiten und 7 Anlagen mit 11 Seiten. Es wurde in 12 Ausfertigungen erstellt.
Das 12. Exemplar verbleibt bei der Sachverständigen.

Anhang zum Deckblatt

- a) Für die Ackerfläche (Flurstück 283 der Flur1, Gemarkung Möhlau) besteht ein Pachtvertrag. Nähere Angaben hierzu siehe gesondertes Anschreiben.
- b) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- c) Es handelt sich um unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Es besteht daher kein Verdacht auf Hausschwamm.
- d) Lt. schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes bestehen keine Baulasten.
- e) Zubehör gemäß § 97 BGB ist nicht vorhanden.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster geführt. Somit besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderung.
- h) Das Waldgrundstück (Flurstück 386 der Flur 1, Gemarkung Möhlau) liegt im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes „LSG0072DE“ „Oranienburger Heide
- i) Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bestehen in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten
 1. Rohrleitungsrecht – Fernrohrleitung (lfd. Nr. 3 im BV)
 2. Ferngasleitungsrecht der FGL 202 (lfd. Nr. 4 im BV)
 3. Leitungsrecht für eine 110 kV Freileitung (lfd. Nr. 5 im BV)

Die Wertminderungen durch die wertbeeinflussenden Rechte wurden in der Anlage separat ausgewiesen. Sie sind nicht im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt.

Des Weiteren ist unter der lfd. Nr. 2 ein Recht aus dem Jahr 1842 eingetragen (Gartenscheid - eine Verpflichtung für Gartenland auf der ...) .Lt. Angabe bezieht sich dieses Recht aber nicht auf die zu bewertenden Grundstücke, sondern ehemals auf Grundstücke in der Ortslage. Die Grundlage für dieses Recht besteht nicht mehr bzw. ist weggefallen.

1. Allgemeine Angaben

Erstattung eines schriftlichen Gutachtens in der Zwangsversteigerungssache:

Geschäfts-Nr.: **13 K 49/22**

Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die unbebauten Grundstücke in:

Gemarkung: Möhlau

Flur: 1

Flurstücke: 283 (Ifd. Nr.1 im GB) und 386 (Ifd. Nr. 2 im GB)

Grundbuch: von Möhlau, Blatt 253

Bestandsverzeichnis-Nrn.: 1 und 2

Auftraggeber: Amtsgericht Wittenberg
Vollstreckungsgericht
Dessauer Straße 291
06886 Lutherstadt Wittenberg

Auftrag vom: 25.07.2023

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung wegen:
Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft

Wertermittlungsgrundlagen,
Auskünfte und verwendete Unterlagen:

- Baugesetzbuch
- ImmoWertV21
- Wertermittlungsrichtlinien
- einschlägige Fachliteratur
- örtliche Feststellungen
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Sachsen-Anhalt

Anfragen, Einsichtnahmen:

- Grundbuchauszug per 04.08.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 06.09.2023
- Luftbildaufnahme (Sachsen-Anhalt Viewer)
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Bodenrichtwertkarte
- Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde zu Altlasten
- Festlegungen im Flächennutzungsplan
- Auskunft des zuständigen Revierförsters
- Einsichtnahme in den Pachtvertrag für die landwirtschaftliche Fläche

Ortsbesichtigung: Die Besichtigung der Grundstücke erfolgte am 26.10.2023
Zum Ortstermin wurden die Beteiligten schriftlich eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: 3 Miteigentümer,
die Sachverständige XXX,
die unterzeichnende Sachverständige XXX

zum Wertermittlungs- u.
Qualitätsstichtag: 26.10.2023

2. Grundstücksbeschreibung

Lage:	Möhlau ist ein Ortsteil der Stadt Gräfenhainichen im Landkreis Wittenberg. Möhlau liegt rund 8 km von Gräfenhainichen entfernt. Die Bewertungsgrundstücke sind im Außenbereich, ca. 300 m und ca. 1 km westlich von Möhlau (Ortsausgang Raguhner Straße) gelegen.
Straßenfront:	Flurstück 386 ca. 30 m zum Feldweg (Verlängerung der Raguhner Straße)
mittlere Tiefe:	ca. 650 m
Grundstücksgröße:	16.497 m ²
Straßenfront:	Flurstück 283 ca. 18 m zum Feldweg (Verlängerung der Raguhner Straße)
mittlere Tiefe:	ca. 265 m
Grundstücksgröße:	5.106 m ²
Straßenart:	unbefestigter Wirtschaftsweg / Feldweg
Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsleitungen:	ohne
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	orts- und umgebungsübliche Beschaffenheit
Topografie:	eben
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Die Grundstücke sind nicht im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastenverdachtsfläche geführt!
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Möhlau, Blatt 253 bestehen folgende Eintragungen: lfd. Nr. 2: Die Verpflichtung das Gartenscheid auf der Hinkertschen und Zimmermannschen Seite zu erhalten, laut Adjukationsbrief vom 11.05.1842. Unter Mithaft von Retzau Bd. 1 Bl. 5 31, u. 38 sowie Bd. 2, Bl. 74 und 76 eingetragen am 26. August 1885 mit den belasteten Grundstücken hierher übertragen am 20. November 1939. Von Retzau Blatt 8 hierher übertragen am 13.02.1984. Bei Neufassung der Abteilung II hier eingetragen am 19.07.1999. Anmerkung: Lt. Angabe eines Eigentümers bezieht sich dieses Recht aber nicht auf die zu bewertenden Grundstücke, sondern auf Grundstücke in der Ortslage. Die Grundlage für dieses Recht besteht nicht mehr bzw. ist weggefallen. lfd. Nr. 3 – lastend auf dem Flurstück 386 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht – Fernrohrleitung Heideloh-Piesteritz) für die Linde Technische Gase GmbH mit Sitz in Pullach. Gemäß § 9 BBerG, §§ 1,4 SachenR-DV und Bescheinigung des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Dessau / Wittenberg vom 14. Dezember 2000 8Reg.-Nr. 32345-3-13-007) eingetragen am 10.01.2001.

lfd. Nr. 4 – lastend auf dem Flurstück 386

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht der FGL 202 einschließlich Bau und Einwirkungsbeschränkung) für die VNG – Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft in Leipzig. Gemäß der Bescheinigung nach § 9 GBBerG, §§ 1,4,7 SachenR-DV des Landesverwaltungsamtes in Halle/Saale vom 08.06.2005 (Reg.-Nr.: 27007-11-094) eingetragen am 06.10.2006

lfd. Nr. 5 – lastend auf dem Flurstück 283

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht – 110 kV – Freileitung Marke- Piesteritz / Nord) für die envia Mitteldeutsche Energie AG mit Sitz in Chemnitz. Aufgrund Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung gem. § 9 GBBerG, §§ 1,4,7 SachenR-DV des Landesverwaltungsamtes in Halle/Saale vom 02.02.2010 8Reg.-Nr. 106.3.4-32345-10-136d/08) unter Bezug darauf und Antrag vom 27.07.2010 eingetragen am 04.11.2010

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen sind im Rahmen der üblichen Nachforschungen zur Gutachtenerstellung nicht bekannt geworden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes Wittenberg bestehen keine Eintragungen.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

„reine“ land- und forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV21)

Die Grundstücke sind im Außenbereich gelegen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demnach nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Dekmalschutz und naturschutzrechtliche Belange:

Das Flurstück 386 liegt im Landschaftsschutzgebiet Oranienbaumer Heide.

3. Verkehrswertermittlung

Der **Bodenrichtwert** für Ackerland beträgt zum **Stichtag 01.01.2023 - 0,90 €/m²** bei einer Ackerzahl von 30 einer Fläche von 30.000 m² und einer Restpachtdauer von 4 Jahren.

Der **Bodenrichtwert** für Waldboden (ohne Aufwuchs) beträgt **0,20 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Flurstück 283, Flur 1

Grundstücksfläche Ackerland gesamt: 5.106. m²

Flurstück 386, Flur 1

Grundstücksfläche Wald: 16.497 m²

Lt. ALB gliedert sich die Waldfläche wie folgt:

16.363 m² Wald und
134 m² Weg

3.1 Verkehrswertermittlung Flurstück 283, Flur 1, Gemarkung Möhlau

Ackerland

5.106 m², durchschnittliche AZ 24 lt. Bodenschätzung (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

- Anpassung hinsichtlich der Flächengröße
gegeben: - Basis 3 ha (Richtwertgrundstück)
- Bewertungsgrundstück Ackerland: rd. 0,51 ha

Umrechnungskoeffizienten: für 3 ha = 94,5
für 0,51 ha = 87

- Anpassung hinsichtlich der Bonität
gegeben: - Bodenrichtwert für Ackerland: 0,90 €/m² für Ackerzahl 30
- Bewertungsgrundstück Ackerland: Ackerzahl 24 (durchschnittlich lt. Bodenschätzung)

Umrechnungskoeffizienten: für Ackerzahl 30 = 77
für Ackerzahl 24 = 71,5

- Anpassung Restpachtzeit
gegeben: - Basis 4 Jahre = 100
- Bewertungsgrundstück 4 Jahre = 100

Vergleichswert:
 $(87/94,5)^{(\text{Flächengröße})} \times (71,5/77)^{(\text{Ackerzahl})} \times (100/100)^{(\text{Restpachtzeit})} \times 0,90 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 0,77 \text{ €/m}^2$

Ermittlung des Durchschnittwertes anhand von Kaufpreisen

Kaufdatum	Gemarkung	Kaufpreis in €/m ²	AZ	Fläche in m ²	Bodenrichtwert
01.2021	Gossa	0,43	23	40.880	0,85
01.2021	Gröbern	0,32	24	20.900	0,85
02.2021	Möhlau	0,92	21	16.400	0,85
06.2021	Oranienbaum	0,73	25	3.400	0,85
11.2021	Marke	1,38	26	5.100	1,45
11.2021	Gröbern	1,00	27	7.600	0,85
08.2022	Reuden an der Fuhne	0,36	24	3.500	1,45
01.2023	Möhlau	1,75	21	3.400	0,90
05.2023	Kleutsch	0,76	24	23.700	1,35
Mittelwert		0,85	rd. 24	rd. 13.900	rd. 1,04

Aufgrund der Marktnähe erachtet die Sachverständige den ermittelten Durchschnittskaufpreis für markt- und sachgerecht und setzt diesen für die Ermittlung des Verkehrswertes der Ackerfläche als Bewertungsgrundlage ein.

$5.106 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ €/m}^2 =$ rd. **4.340,00 €** (unbelasteter Bodenwert)

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 283, der Flur 1 Gemarkung Möhlau (Ifd. Nr. 1 im Grundbuch) wird zum Wertermittlungstichtag 26.10.2023 mit

4.340,00 €

geschätzt.

3.2 Verkehrswertermittlung Flurstück 386, Flur 1, Gemarkung Möhlau

Bei der Waldfläche handelt es sich um die Fläche eines ehemaligen Kiefernwaldes, dessen Altholz in Folge von Hitze und Trockenheit überwiegend abgestorben ist. Es ist nur noch eine geringe Restbestockung des alten Bestandes vorhanden. Es ist aber eine ausreichende Verjüngung in Form eines Laubmischwaldes überwiegend bestehend aus Stieleichen, Eschen, Hainbuchen und diversen weiteren Laubgehölzen vorhanden. Der Wald wurde lt. Angabe in jüngster Zeit durchforstet, so dass derzeit keine bzw. nur eine unwesentliche Anzahl von hiebreifen Gehölzen vorhanden sind. Der Bestand ist lt. Angabe im Durchschnitt ca. 40 Jahre alt und teilweise, besonders im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze lückenhaft. Der Waldbestand weist einen Anteil an trockenem Gehölz und Windwurf auf. Das Grundstück wird von einem Waldweg, der Teil des Flurstücks ist, durchschnitten.

Fläche der Forstwirtschaft:

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in der Lage der Bewertungsgrundstücke beträgt $0,20 \text{ €/m}^2$ zum Stichtag 01.01.2023. Er bezieht sich auf forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke von regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand **ohne** Aufwuchs.

Der Gutachterausschuss Sachsen-Anhalt hat Vergleichspreise für Waldkäufe untersucht. Im Grundstücksmarktbericht 2023 sind die Erwerbsvorgänge von Waldflächen für das Berichtsjahr veröffentlicht worden. Es wird dabei unterschieden zwischen Grundstücken, die keinen Bestand aufweisen oder dessen Bestand offensichtlich wertlos ist und auf die Preisbildung keinen Einfluss hatte sowie Flächen mit wertbeeinflussendem Bestand.

Im Landkreis Wittenberg betrug der durchschnittliche Kaufpreis **im Jahr 2022 für Flächen mit wertbeeinflussendem Bestand** durchschnittlich **$0,48 \text{ €/m}^2$** (bei einer durchschnittlichen Fläche von 2,55 ha). Für Laubmischwald, mit einem Alter kleiner 70 Jahre, betrug der durchschnittliche Kaufpreis $0,27 \text{ €/m}^2$ bei einer durchschnittlichen Fläche von 0,92 ha.

Lt. Auskunft des Gutachterausschusses sind die Preise für Waldboden und Wald mit wertbeeinflussendem Bestand seit der letzten Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2023 leicht gestiegen. Aus diesem Grund werden für die Bewertung Kaufpreise aus den letzten 3 Jahren mit herangezogen.

Der Sachverständigen liegen Kaufpreise für Waldflächen mit Mischwald aus der Richtwertzone, aus den Gemarkungen Möhlau, Jüdenberg, Muldenstein und Gräfenhainichen vor. Es liegen aber nur eine geringe Anzahl an Kaufpreisen für Mischwald in dem Bereich vor. Die Flächen weisen einen Bestand der über 70 Jahre alt ist, auf. Da alle Kaufpreise in den genannten Gemarkungen variieren, wurden alle in die Mittelwertbildung einbezogen und keine sog. Ausreißer eliminiert.

Kaufdatum	Gemarkung	Kaufpreis in €/m ²	Fläche in m ²	Alter in Jahren
03.2020	Muldenstein	0,55	22.800	70
06.2020	Jüdenberg	0,65	19.600	58
10.2020	Jüdenberg	0,50	69.400	70
10.2020	Möhlau	0,61	32.800	70
11.2020	Möhlau	0,61	23.500	75
11.2020	Möhlau	0,65	13.900	85
09.2023	Gräfenhainichen	0,37	13.500	70
Mittelwert		rd. 0,56	rd. 27.929	

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise sowie unter Abzug für das abweichende, wesentlich jüngere Alter und den Bestockungsgrad des vorhandenen Bestandes wird der Bodenwert zum Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 26.10.2023 wie folgt geschätzt:

$$0,56 \text{ €/m}^2 - 20 \% = 0,45 \text{ €/m}^2$$

$$16.363 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ €/m}^2 = 7.363,35 \text{ €}$$

$$134 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ €/m}^2 = 13,40 \text{ €}$$

$$\underline{7.376,75 \text{ €}} \quad \text{rd. } \underline{7.380,00 \text{ €}}$$

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 386, der Flur 1 Gemarkung Möhlau (Ifd. Nr. 21 im Grundbuch) wird zum Wertermittlungstichtag 26.10.2023 mit

7.380,00 €

geschätzt.

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert für das Grundstück in der **Gemarkung Möhlau; Flur 1, Flurstück 283**

wird zum Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag 26.10.2023 mit

4.340,00 €

in Worten: **viertausenddreihundertvierzig EURO**

geschätzt.

Der Verkehrswert für das Grundstück in der **Gemarkung Möhlau; Flur 1, Flurstück 386**

wird zum Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag 26.10.2023 mit

7.380,00 €

in Worten: **siebentausenddreihundertachtzig EURO**

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Lutherstadt Wittenberg, 13.11.2023

XXXXX XXXXX

Dem Auftragnehmer ist bekannt, dass die Beauftragung zur Erstellung der gutachterlichen Stellungnahme im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt. Der Auftraggeber ist ausdrücklich befugt, das Gutachten an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner, Interessent etc.) weiter zu geben. Dem Auftraggeber ist es dabei auch gestattet, das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte in sämtlichen Medien – insbesondere im Internet – zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereit zu stellen.

5. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 - Wertminderung durch die in Abt.II eingetragenen Rechte
- Anlage 2 - Lagekarte
- Anlage 3 - Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6 - Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 7 - Fotodokumentation

6. Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

i.d.F. der Bek. 20.05.1898 RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1993 (BGBl.I 1993, 2182, 2210)

WaldR 2000

Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 2000) Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr. 168a vom 06. September 2000)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

Anlage 1

Ermittlung der Wertminderung durch das Leitungsrecht Grundbuchblatt 253; Abt. II; lfd. Nr. 5 – belastetes Grundstück - Flurstück 283

Das Grundstück wird von einer Hochspannungsleitung sowie von deren Schutzstreifen in Teilbereichen überdeckt. Die (Mit-)Benutzung ist dinglich gesichert (Grunddienstbarkeit).

Die Eintragung lautet:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht – 110 kV – Freileitung Marke- Piesteritz / Nord) für die envia Mitteldeutsche Energie AG mit Sitz in Chemnitz. Aufgrund Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung gem. § 9 GBBerG, §§ 1,4,7 SachenR-DV des Landesverwaltungsamtes in Halle/Saale vom 02.02.2010 8Reg.-Nr. 106.3.4-32345-10-136d/08) unter Bezug darauf und Antrag vom 27.07.2010 eingetragen am 04.11.2010

Die Grunddienstbarkeit wirkt sich im vorliegenden Fall wie folgt auf den Verkehrswert aus:

Die Hochspannungsleitung verläuft etwa mittig über das Ackerland. Die Leitung verläuft schräg über die gesamte Flurstückbreite, die in diesem Bereich ca. 20 m beträgt. Den Schutzstreifen einbezogen, wird durch das Leitungsrecht eine Fläche von ca. 1.000 m² beansprucht.

Bei solchen Leitungsrechten ist in der Regel ein Schutzstreifen einzuhalten. Dies bewirkt eine Wertminderung des Grundstücks.

Wertminderungen für Leitungsrechte (Hochspannungsleitungen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen liegen üblicherweise bei keiner oder geringer Beeinträchtigung durch die Leitungen bei 5 -10 % (überirdische Leitungen) des Verkehrswertes der beeinflussten Fläche (inkl. Schutzstreifen). Schutzstreifen für Hochspannungsleitungen betragen in der Regel 40 – 70 m. Generell ist jedoch zu erwähnen, dass bei Leitungsrechten auf landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Regel bereits bei Belastung des Grundstücks eine Entschädigung als Einmalzahlung an den Eigentümer gezahlt wird. Auch bei Wartungen und Reparaturarbeiten werden bei bewirtschafteten Flächen Entschädigungen an Pächter oder ggf. an den Eigentümer gezahlt.

Wertminderung durch das Leitungsrecht
ca. 10 % vom Bodenwert der belasteten Fläche inkl. Schutzstreifen

20 m Breite x 50 m Schutzstreifenbreite = 1.000,00 m²

ca. 1.000 m² x 0,85 €/m² (Ackerland) x 10 % = 85,00 €

Die Wertminderung für das Grundstück auf Grund der Grunddienstbarkeit wird mit

rd. 85,00 €

in Worten: fünfundachtzig Euro

geschätzt.

Ermittlung der Wertminderung durch das Rohrleitungsrecht Grundbuchblatt 253; Abt. II; lfd. Nrn. 3 und 4 – belastetes Grundstück - Flurstück 386

Das Flurstück ist mit zwei beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (Ferngasleitungsrecht und einem Rohrleitungsrecht) belastet.

Die Eintragungen lauten:

lfd. Nr. 3 – lastend auf dem Flurstück 386

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht – Fernrohrleitung Heideloh-Piesteritz) für die Linde Technische Gase GmbH mit Sitz in Pullach. Gemäß § 9 BBBerG, §§ 1,4 SachenR-DV und Bescheinigung des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Dessau / Wittenberg vom 14. Dezember 2000 (Reg.-Nr. 32345-3-13-007) eingetragen am 10.01.2001.

Ifd. Nr. 4 – lastend auf dem Flurstück 386

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ferngasleitungsrecht der FGL 202 einschließlich Bau und Einwirkungsbeschränkung) für die VNG – Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft in Leipzig. Gemäß der Bescheinigung nach § 9 GBBerG, §§ 1,4,7 SachenR-DV des Landesverwaltungsamtes in Halle/Saale vom 08.06.2005 (Reg.-Nr.: 27007-11-094) eingetragen am 06.10.2006

Die Leitungen verlaufen im nördlichen Bereich etwa im Bereich des Waldweges quer über das Grundstück. Die Bewirtschaftung ist durch die Rechte nicht wesentlich eingeschränkt. Die Sachverständige erachtet hier einen pauschalen Abschlag aufgrund der Lage und der damit verbundenen geringfügigen Belastung in Höhe von insgesamt jeweils ca. 20 % des Bodenwertes der belasteten Fläche für markt- und sachgerecht.

Abt. II Ifd.. Nr. 3 der Eintragungen (Rohrleitungsrecht – Fernrohrleitung Heideloh-Piesteritz) belastete Fläche unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzstreifen

ca. $150 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 13,50 \text{ €}$.

Die Wertminderung für das Grundstück auf Grund der Grunddienstbarkeit wird mit

rd. 13,50 €

geschätzt.

Abt. II Ifd.. Nr. 4 der Eintragungen (Ferngasleitungsrecht der FGL 202 einschließlich Bau und Einwirkungsbeschränkung) belastete Fläche unter Berücksichtigung der jeweiligen Schutzstreifen

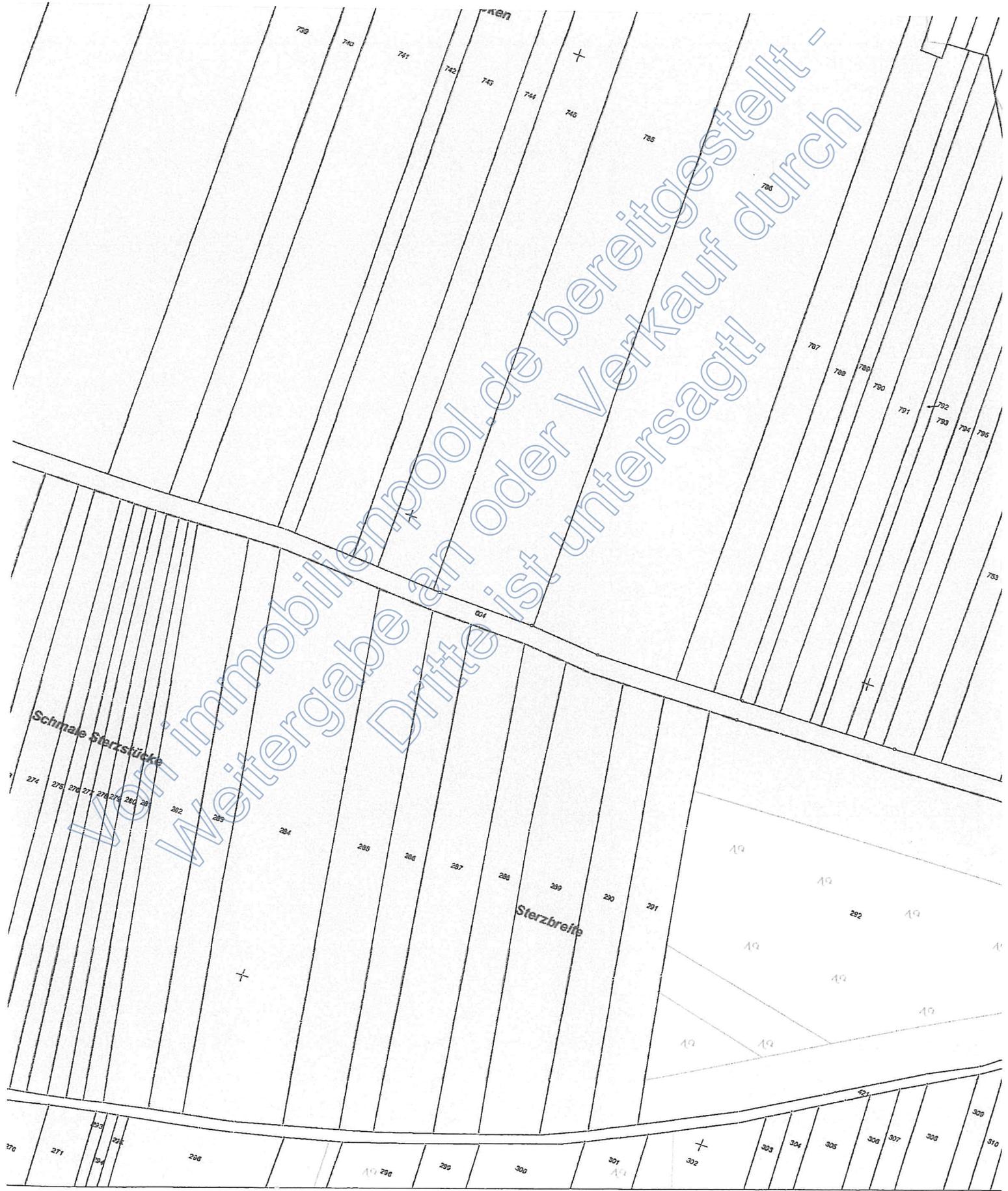
ca. $150 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ €/m}^2 \times 20 \% = 13,50 \text{ €}$.

Die Wertminderung für das Grundstück auf Grund der Grunddienstbarkeit wird mit

rd. 13,50 €

geschätzt.

Von immobilienpool.de bereites
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!





Ihr Zeichen: 2023-07821



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**
 Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
 Standort: Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**
 Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
 Darstellung 1:2500

Angaben für die Daten der Landesvermessung,
 die zur Ermittlung der Grundstücksverhältnisse
 in Sachsen-Anhalt (LVermGeo) verwendet werden.

Flurstück: 283 u.a.
 Flur: 1
 Gemarkung: Möhlau

Gemeinde: Gräfenhainichen, Stadt
 Kreis: Wittenberg

Erstellt am 06.09.2023
 Aktualität der Daten: 05.09.2023

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Flurstück 283

26/10/2023



26/10/2023

Flurstück 386 - Ansicht von L 136



26/10/2023

Flurstück 386