

Amtsgericht Dresden  
Zwangsversteigerung  
Roßbachstraße 6

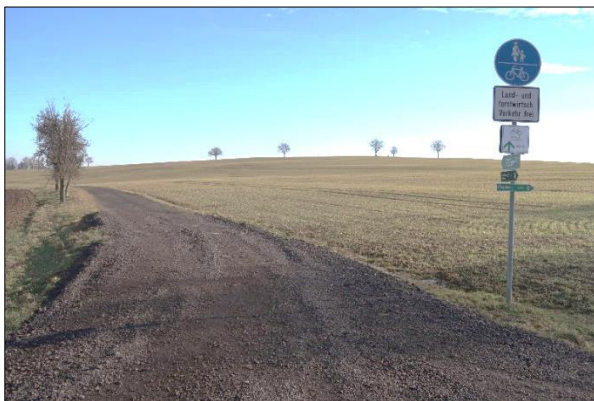
**01069 Dresden**

## **MARKTWERTGUTACHTEN**

(i.S.d. § 194 BauGB)

über die sonstige Fläche i.S.d. § 3, Abs. 5 ImmoWertV  
Flst. 171 b der Gemarkung Lampersdorf  
gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe  
(Sondergebiet Windkraft)

**in 01665 Klipphausen**



Der Marktwert des Grundstücks, beschrieben im Grundbuch  
des Amtsgerichtes Meißen von Klipphausen, Blatt 323 unter BVNr. 1  
wurde zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.01.2025  
ermittelt mit rd. **42.800,00 €**.

**Aktenzeichen:** AG Dresden, 525 K 92/23  
**Ausfertigung:** Nr. 1  
**Ausfertigungsdatum:** 12. Mai 2025

Dieses Gutachten besteht aus 13 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

### **Sachverständigenbüro Berge**

**Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich**  
Sachverständige für Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Immobilien  
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des  
Landkreises Meißen

**Büro Riesa**  
Am Stadtpark 1a  
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 35 25/73 03 87  
Funk +49 (0) 1 73/883 17 76

**Büro Meißen**  
Neuzaschendorf 3  
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 35 21/75 42 15  
Fax +49 (0) 35 21/75 42 16

**E-Mail**  
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498  
Ust.-ID DE 222 668 227

**Bankverbindung**  
Sparkasse Meißen  
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75  
BIC SOLADES1MEI

**Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten**

<b>Zusammenfassung wichtiger Objektdaten</b>	
<b>Grundbuch- und Katasterangaben:</b>	Grundbuchamt Meißen Grundbuch von Klipphausen, Blatt 323, BVNr. 1  Gemarkung Lampersdorf, Flst. 171 b (8.075 m <sup>2</sup> ) (Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche)
<b>Postanschrift:</b>	-
<b>Lage:</b>	Gemeinde Klipphausen, Gemarkung Lampersdorf südwestlich der Ortslage Seeligstadt, nahe Alter Viehweg zwischen Windpark und Baeyerhöhe
<b>Objektart:</b>	sonstige Fläche i.S.d. § 3, Abs. 5 ImmoWertV im Vorranggebiet für Windenergie
<b>Nutzung bzw. Pachtverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:</b>	bestehender Pachtvertrag vom 25.11.2014 mit Nachtrag vom 31.01.2023 (Pachtverhältnis vom 01.11.2014 – 31.10.2026; nach Fristablauf Kündigung oder jährliche Verlängerung auf unbestimmte Zeit; zweimalige Option der Verlängerung um 6 Jahre; Jahrespacht 524,87 € ohne Anpassung seit 01.11.2014; vereinbarte Wertsicherungsklausel für Pachtzinsanpassungen nach jeweils 5 Jahren)
<b>Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs</b> (Grundbuch von Klipphausen, Blatt 323, Auszug vom 17.09.2024)	<u>Abt. II/1:</u> gelöscht  <u>Abt. II/2:</u> Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 14.11.2023
<b>Sonstige Informationen:</b>	<b>Bodenklassifizierung:</b> <b>vorrangig L5Lö_62/56</b> <b>tlw. L5Lö_62/58</b>  keine Altlasteintragung keine Baulasteintragung kein Bodendenkmal  Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) Verfahrensnr.: 270251 (Flurbereinigung Sora)  Einzugsgebiet Oberflächenwasserkörper Kleine Triebisch und Triebisch-1

	<b>Sondergebiet Windenergie</b> Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe (qualifizier- ter BP nach § 30 Abs. 1 BauGB) Planfassung vom 18.08.2023 in Kraft am 30.04.2024
--	---

<b>Bewegliche Gegenstände gemäß          § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:</b>	keine
--	-------

<b>Übersicht zur Wertermittlung</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag /          Tag der Ortsbesichtigung:</b>	<b>24.01.2025</b>
<b>Marktwert:</b> (i.S.d. § 194 BauGB)	<b>rd. 42.800,00 €</b>
<b>Wertermittlungsverfahren:</b>	Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	5
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung .....	5
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten .....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	7
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Makrolage .....	7
2.1.2	Mikrolage.....	7
2.2	Gestalt / Form / Topographie .....	7
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Bodenschätze, Altlasten .....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht / Natur- und Umweltschutz / Naturgefahren / Erneuerbare Energien.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Pachtverhältnis zum Wertermittlungstichtag 24.01.2025.....	9
3	Marktwertermittlung .....	10
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
3.2	Bodenwertermittlung .....	10
3.3	Vergleichswertermittlung .....	10
3.4	Marktwert .....	12
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	13

## 1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsgrundstücks:	Landwirtschaftsfläche (Acker)
Lage:	Gemeinde Klipphausen, Gemarkung Lampersdorf südwestlich von Seeligstadt, nahe Alter Viehweg zwischen Windpark und Baeyerhöhe
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuchamt Meißen Grundbuch von Klipphausen, Blatt 323, BVNr. 1  Gemarkung Lampersdorf, Flst. 171 b (8.075 m <sup>2</sup> ) (Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden  (Beschluss vom 14.11.2024)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

### 1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag:	24.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	24.01.2025
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 05.12.2024 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (17.01.2025, 10 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Mit Schreiben vom 06.01.2025 wurde den Verfahrensbeteiligten eine notwendige Terminverschiebung auf den 24.01.2025 um 10 Uhr schriftlich bekannt gegeben. Der Ortstermin fand fristgerecht statt. Keiner der Verfahrensbeteiligten nahm am Besichtigungstermin teil.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 17.09.2024</li></ul> Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Pachtvertrag vom 25.11.2024 nebst Nachtrag vom 31.01.2023</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft bzw. zur Wertermittlung hinzugezogen: <ul style="list-style-type: none"><li>• lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1)</li><li>• Auszug aus der Katasterkarte vom 28.11.2024</li></ul>

(vgl. Anlage 2)

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Meißen vom 06.12.2024 (vgl. Anlage 3)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Meißen vom 29.11.2024 (vgl. Anlage 4)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss des Landkreises Meißen vom 12.05.2025

#### **Hinzugezogene Geoinformationssysteme/Online-Dienste:**

- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.idu.de/lramei/>)
- RAPIS Bauleitplanung Sachsen (<https://rapis.ipm-gis.de/client/>)
- Rohstoffdatenbank des Freistaates Sachsen (<https://www.rohstoffdaten.sachsen.de>)
- Geoportal des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (<https://www.umwelt.sachsen.de>)

#### **Hinzugezogene regionale Veröffentlichungen:**

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2024)
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2022)
- Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen (aktueller Stichtag: 01.01.2023)
- Regionalplan Oberes Elbtal-Osterzgebirge (2. Gesamtfortschreibung 2020)

### **1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten**

Die Beschreibung des Grundstücks erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Besichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten weitestgehend alle wichtigen Informationen liefern.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o.a.) ausgeglichen werden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Meißen
Stadt/Gemeinde:	<b>Klipphausen</b>

#### 2.1.2 Mikrolage

Gemarkung:	<b>Lampersdorf</b>
Kleinräumige Lage:	Die Ackerlandfläche ist Teil eines größeren Feldblocks südwestlich, oberhalb der Ortslage Seeligstadt zwischen Windpark und Baeyerhöhe. Die Erschließung des im Zusammenhang bewirtschafteten Feldblocks erfolgt über den Alten Viehweg.

### 2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie: (vgl. dazu auch Anlage 2)	mittlere Breite: ca. 50 m mittlere Tiefe: ca. 150 m Grundstücksgröße: 8.075 m <sup>2</sup> fast rechteckige Grundstücksform (Handtuchform) Topographie: leichte Hanglage
--	--

### 2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Bodenschätze, Altlasten

Straßenseitige Erschließung:	Eine straßenseitige Erschließung ist in der Örtlichkeit zum Wertmittlungsstichtag nicht mehr vorhanden. Aufgrund der zusammenhängenden Bewirtschaftung des Feldblocks wurde der in der Katasterkarte (vgl. Anlage 2) ausgewiesene Feldweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 171 b zum Ackerland umgewandelt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung/	Für das Grundstück bestehen <u>keine</u> Anbindungen an Ver- und Entsorgungsnetze.
Grenzverhältnisse:	Hierzu bestehen nach Kenntnisstand der Sachverständigen <u>keine</u> Besonderheiten.
Bodenschätze:	Lt. Kartenanwendung „oberflächennahe Rohstoffe“ des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen <u>keine</u> Vorkommen von Bodenschätzen vor.
Altlasten:	Für das Grundstück besteht lt. Auskunft des Landratsamtes Meißen <u>kein</u> Altlastenverdacht (vgl. Anlage 4)

### 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Klipphausen, Blatt 323 folgende Eintragungen:  <u>Abt. II/1:</u> gelöscht
---------------------------------------	---

Abt. II/2:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 14.11.2024

Anmerkungen:

**Der Grundbuchauszug ist dem vorliegenden Gutachten nicht beigelegt. Er kann im Zwangsversteigerungstermin eingesehen werden.**

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Flurbereinigungsverfahrens (Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), Verfahrensnr.: 270251 (Flurbereinigung Sora)).

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Nach Kenntnisstand der Sachverständigen bestehen betreffs des Grundstücks keine grundbuchlich nicht gesicherten Rechte und Lasten.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Grundstück besteht lt. Auskunft des Landratsamtes Meißen keine Baulasteintragung (vgl. Anlage 3)

Denkmalschutz:

Für das Grundstück bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Belange.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht / Natur- und Umweltschutz / Naturgefahren / Erneuerbare Energien

Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen ist das Grundstück als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich in einem Sondergebiet für Windenergie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Windenergienutzung WI02 Baeyerhöhe (qualifizierter BP nach § 30 Abs. 1 BauGB) Planfassung vom 18.08.2023; in Kraft am 30.04.2024.

Landschafts-, Umwelt- und Naturschutz:

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines LSG/SPA/FFH – Gebiet, ist jedoch im Einzugsgebiet des Oberflächenwasserkörpers der Kleinen Triebisch und der Triebisch-1 gelegen.

Hochwasser:

Das Grundstück befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet i.S.d. § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG und auch nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist als sonstige Fläche (gemäß § 3, Abs. 5 ImmoWertV) einzuordnen.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag nach § 127 BauGB als auch im Hinblick auf Beiträge nach Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) beitrags- und abgabefrei.

## **2.7 Nutzung des Grundstücks / Pachtverhältnis zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025**

Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag zu 100 % als Ackerlandfläche genutzt. Das als sonstige Fläche i.S.d. § 3, Abs. 5 ImmoWertV einzustufende Flst. 171 b der Gemarkung Lampersdorf ist gemeinsam mit anderen Landwirtschaftsflächen Bestandteil eines Pachtvertrages vom 25.11.2014. Das Pachtverhältnis ist festgeschrieben vom 01.11.2014 – 31.10.2026. Es verlängert sich auf unbestimmte Zeit sofern nach Fristablauf keine Kündigung erfolgt. Auch besteht ein zweimaliges Optionsrecht zur Verlängerung um jeweils 6 Jahre. Es besteht die Möglichkeit der Pachtpreisanpassung beider Vertragsparteien nach frühestens 5 Jahren nach Vertragsbeginn. Bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgte bisher keine Veränderung des Ursprungspachtzinses. Die Jahrespacht beträgt zum Wertermittlungsstichtag 524,87 € (650 €/ha).

Die marktüblichen Pachtpreise liegen lt. Miet- und Pachtpreisübersicht des Landkreises Meißen 2023 für Ackerlandflächen mit einer Ackerlandzahl 51-65 bei 170 – 803 €/ha/Jahr, Median 340 €/ha/Jahr, für Flächen mit 0,6 – 46,68 ha, Median 6,87 ha.

Die tatsächliche Pacht liegt über dem Medianwert bedingt durch die geringere Flächengröße von 0,8 ha und wird als marktüblich eingeschätzt.

### 3 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für die im Sondergebiet Windenergie gelegene Ackerlandfläche in 01665 Klipphausen, Gemarkung Lampersdorf, Flurstück 171 b zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 24.01.2025 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuchamt Meißen

<b>Grundbuch</b> <i>Klipphausen</i>	<b>Blatt</b> <i>323</i>	<b>lfd. Nr.</b> <i>1</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Lampersdorf</i>	<b>Flurstück</b> <i>171 b</i>	<b>Fläche</b> <i>8.075 m<sup>2</sup></i>

#### 3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

#### 3.2 Bodenwertermittlung

Seitens der Sachverständigen wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung für Flächenverkäufe in Vorranggebieten Windkraft angefordert. Es konnten lediglich 3 Kauffälle mit der Bezeichnung Sondernutzung Wind aus dem Zeitraum 2021 – 2024 zur Verfügung gestellt werden.

Nr.	Kaufdatum	Gemeinde	Gemarkung	Fläche	Kaufpreis	rel. Kaufpreis
1	14.10.2021	Klipphausen	Schmiedewalde	337.768 m <sup>2</sup>	3.500.000 €	10,36 €/m <sup>2</sup>
2	28.11.2022	Zeithain	Zeithain	2.949 m <sup>2</sup>	14.745 €	5,00 €/m <sup>2</sup>
3	16.12.2024	Klipphausen	Lampersdorf	5.578 m <sup>2</sup>	30.000 €	5,38 €/m <sup>2</sup>

Der Kauffall Nr. 1 bleibt in der weiteren Ableitung des Bodenwertes unberücksichtigt, da es sich hier um einen sichtlichen Ausreißer handelt, welche regelmäßig aus den Kaufpreisableitungen auszuschließen sind. Der Kauffall Nr. 3 wird nach sachverständigem Ermessen doppelt gewichtet, da es sich um eine verkaufte Fläche in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück handelt.

Objekt → ↓ Merkmal	Bewertungs- objekt	Vergleichsobjekte			
		Vergleichs- kaufpreis Nr.3	Vergleichs- kaufpreis Nr.2		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		LQ3	LQ2		
Wert / Preis [€/m <sup>2</sup> ]	gesucht	5,38	5,00		
beitragsrechtlicher Zu- stand	frei	frei	frei		
beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		5,38	5,00		
Stichtag	24.01.2025	16.12.2024	28.11.2022		
Anpassungsfaktor	—	× 1,00	× 1,03	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		5,38	5,15		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]		– 0,00	– 0,00	–	–
angepasster Vergleichswert/-preis [€/m <sup>2</sup> ]		5,38	5,15		
Gewicht		× 2,00	× 1,00	×	×
angepasster beitragsfreier Vergleichswert/-preis × Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		10,76	5,15		

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichsobjekte****LQ3**

Gemäß Lage: 01665 Klipphausen, Gemarkung Lampersdorf  
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.05.2025

**LQ2**

Gemäß Lage: 01619 Zeithain, Gemarkung Zeithain  
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.05.2025

**Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Bodenwertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 20,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach  $4,24 \text{ €/m}^2$  -  $6,36 \text{ €/m}^2$ .

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Bodenwert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		15,91 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	3,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert</b>	=	<b>5,30 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
<b>relativer beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>5,30 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	8.075,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>42.797,50 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>42.797,50 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>42.800,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025 insgesamt rd. **42.800,00 €**.

**3.3 Vergleichswertermittlung**

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>42.800,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>42.800,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>42.800,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>42.800,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>42.800,00 €</b>

### 3.4 Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2025 mit rd. **42.800,00 €** ermittelt.

Der Marktwert für die im Sondergebiet Windenergie gelegene Ackerlandfläche in 01665 Klipphausen, Gemarkung Lampersdorf

Grundstücksdaten:  
Grundbuchamt Meißen

<b>Grundbuch</b> <i>Klipphausen</i>	<b>Blatt</b> <i>323</i>	<b>lfd. Nr.</b> <i>1</i>
<b>Gemarkung</b> <i>Lampersdorf</i>	<b>Flurstück</b> <i>171 b</i>	<b>Fläche</b> <i>8.075 m<sup>2</sup></i>

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.01.2025 mit rd.

**42.800,00 €**

(in Worten: zweiundvierzigtausendachthundert Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Riesa, den 12. Mai 2025

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich  
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung  
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.23.3" (Stand Sept. 2023) erstellt.

# Anlagen

---

1    Lizenzierte Karten

---

2    Liegenschaftskarte

---

3    Baulastauskunft

---

4    Altlastenauskunft

---

5    Fotodokumentation

---

Der digitalen Fassung des Gutachtens ist aus Datenschutzgründen nur die Anlage 5 beigelegt.

Fotodokumentation vom 24.01.2025

(1 Seite)

# Fotoaufnahmen vom 24.01.2024

Flst. 171 b der Gemarkung Lampersdorf



Bild 1: Blick von Norden entlang des Wirtschaftsweges „Alter Viehweg“



Bild 2: Blick vom Kreuzungsbereich norwestlich des Grundstücks auf den Feldblock

 ungefähre Lage des Flst. 171 b