

1.1 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte

Gemäß § 19 ImmoWertV sind Wertunterschiede, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, mithilfe von Umrechnungskoeffizienten zu erfassen. Maßgebendes Anpassungskriterium im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge bildet die Grundstücksgröße.

Der Gutachterausschuss hat auf Grundlage von 1007 Kauffällen, die im Zeitraum 2015 bis 2020 abgeschlossen wurden, eine eigene Ableitung von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Dabei hat sich der Gutachterausschuss eines Regressionsmodells des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland¹ bedient. Das funktionale Modell lautet:

$$\ln(\widehat{\text{Kaufpreis}}) = b_0 + b_1 \times \ln(\text{BRW}) + b_2 \times \ln(\text{Fläche})$$

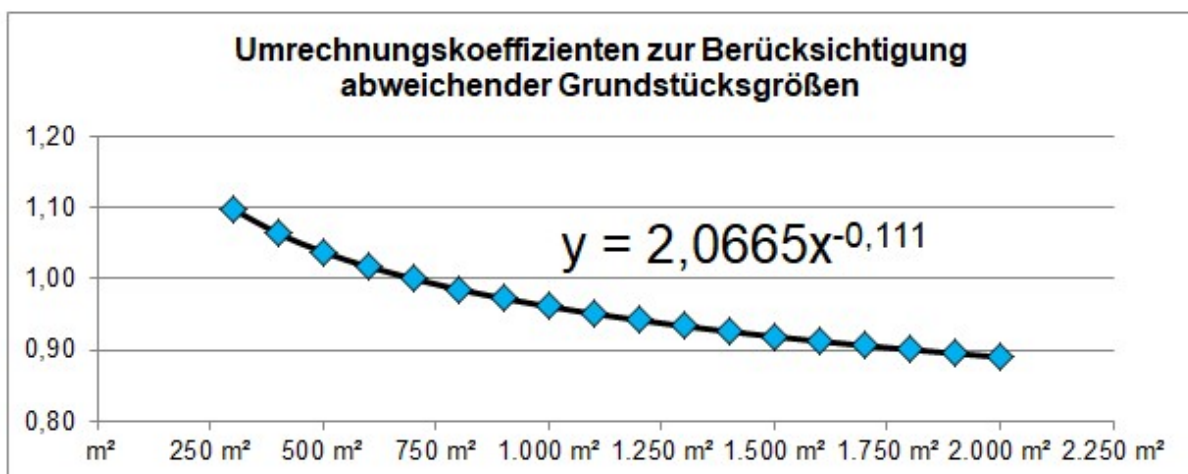
mit $\widehat{\text{Kaufpreis}} = \text{geschätzter Kaufpreis in €/m}^2$

$\text{BRW} = \text{Bodenrichtwert in €/m}^2 \text{ der Zone, in der das verkaufte Grundstück liegt}$

$\text{Fläche} = \text{Fläche des verkauften Grundstücks in m}^2$

Als Ergebnis lieferte das Modell folgende Umrechnungskoeffizienten:

Fläche [m ²]	300	400	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
Anpassungsfaktor	1,10	1,06	1,04	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,93	0,92



¹ Eine ausführliche Darstellung der Ableitung der Umrechnungskoeffizienten enthält der Abschlussbericht „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ unter www.bmub.de

1.2 Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im baurechtlichen Außenbereich

Für bebaute Flächen im baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zum Stichtag 01.01.2024 keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Für diese Nutzungsarten wird bei der Bodenwertableitung die Orientierung am entfernungsabhängigen Modell empfohlen:

bebaute Flächen im baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB (W/M)	
Lage des Bewertungsgrundstücks	empfohlener Bodenrichtwert gegenüber Ortslage (§ 34 BauGB; W/M)
0 – 100 m von der Ortslage	- 10%
100 – 300 m von der Ortslage	- 25 %
ab 300 m von der Ortslage	- 40 %

1.3 Bodenrichtwerte für Bauerwartungs- und Rohbauland

Für die Entwicklungszustände Bauerwartungs- und Rohbauland hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zum 01.01.2024 keine Bodenrichtwerte ermittelt. Folgende Empfehlungen zum prozentualen Bodenwertansatz gegenüber baureifem Land wurden der gängigen Wertermittlungsliteratur entnommen:

Stufe	Merkmale	% des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungsland		
I	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten.	25 bis 40 %
II	In einem Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt.	30 bis 50 %
Rohbauland		
III	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.	50 bis 60 %
IV	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen, aber noch nicht aufgeschlossen.	50 bis 70 %
V	Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit.	60 bis 70 %
VI	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich. Je nach geschätzter Dauer des Verfahrens.	60 bis 80 %
VII	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich. Erschließung aber ungewiss.	70 bis 80 %
VIII	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert.	90 %
Baureifes Land		
IX	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung erfolgt bzw. nicht erforderlich.	100 %

1.4 Kauffälle für Arrondierungsflächen

Unter Arrondierung wird u.a. die Einbindung angrenzender, selbständig nicht bebaubarer Teilflächen zu einem Grundstück verstanden. Arrondierungsflächen werden häufig erworben, damit die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken ermöglicht bzw. erhöht, Überbauungen bereinigt, der Verlauf ungünstiger Grundstücksgrenzen verbessert oder Grundstücke um Hausgärten oder sonstige Flächen erweitert werden können.

Üblicherweise ist der Erwerb unselbständiger Teilflächen nur für bestimmte Verkäufer interessant, da die Lage und die Form oder Größe der Flächen meist nur in Verbindung mit benachbarten Grundstücken eine sinnvolle Nutzung erbringen.

Art der Fläche	Kateg.	Anzahl Kauffälle 2022/2023	Mittel- wert (Median)	Spanne in % vom BRW	Darstellung
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung und zur Überbaubereinigung bzw. bessere bauliche Nutzbarkeit	1	28	91 % (97 %)	56 % bis 130 %	
seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen	2	3	60 % (55 %)	41 % bis 83 %	
Garten- oder Hinterland	3	26	29 % (15 %)	5 % bis 82 %	
Private Erschließungsflächen Zukauf bestehender Erschließungsfläche bei vorhandener Bebauung	4	19	72 % (60 %)	15 % bis 120 %	
Private Erschließungsflächen Zukauf Erschließungsfläche ermöglicht zukünftige Bebauung	5	12	81 % (82 %)	12 % bis 155 %	
Ehemalige Verkehrsflächen zur Erweiterung des Vorgartens (Verkauf durch Baulastträger)	6	8	46 % (41 %)	9 % bis 71 %	

1.5 Bodenrichtwerte für Freizeitgartenflächen und Kleingartenflächen

1.5.1 Freizeitgartenflächen (Erholungsgrundstücke, nicht in Seenähe befindlich; keine Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz)

Stadt/Gemeinde	Freizeitgartenflächen (FGA) in €/m ²
Altenberg	7,00
Bad Gottleuba-Berggießhübel	5,00
Bad Schandau	8,00
Bahretal	6,00
Bannewitz	11,00
Dippoldiswalde	11,00
Dohma	7,00
Dohna	9,00
Dorfhain	7,00
Dürrröhrsdorf-Dittersbach	6,00
Freital	11,00
Glashütte	5,00
Gohrisch	10,00
Hartmannsdorf-Reichenau	6,00
Heidenau	8,00
Hermisdorf/E.	6,00
Hohnstein	10,00
Klingenberg	7,00
Königstein	7,00
Kreischa	9,00
Liebstadt	7,00
Lohmen	8,00
Müglitztal	7,00
Neustadt in Sachsen	7,00
Pirna	12,00
Rabenau	8,00
Rathen	7,00
Rathmannsdorf	6,00
Reinhardtsdorf-Schöna	8,00
Rosenthal-Bielatal	9,00
Sebnitz	7,00
Stadt Wehlen	7,00
Stolpen	10,00
Struppen	10,00
Tharandt	10,00
Wilsdruff	8,00

1.5.2 Kleingartenflächen (nach Bundeskleingartengesetz)

Kleingartenflächen (Bundeskleingartengesetz)	2,00 €/m ²
--	-----------------------

1.6 Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Nutzflächen

Die abgeleiteten Bodenrichtwerte spiegeln durchschnittliche Marktverhältnisse für eine Mehrheit von Grundstücken in der jeweiligen Lage mit vergleichbaren Bedingungen wider. Die Bodenrichtwerte gelten dabei nicht als individueller grundstücks- oder flurstücksbezogener Wert, sondern als Durchschnittswert für gebietstypische gut maschinell bewirtschaftbare Acker- bzw. Grünlandflächen.

Zone	Bezeichnung	Gebiete	natürliche Standorteinheiten (NstE) ²³
Ia	„Höhenlagen nordöstlich der Elbe“	Bad Schandau, Hohnstein, Kirnitzschtal, Rathen, Neustadt in Sachsen, Sebnitz	V 7 und Lö 5-6
Ib	„Gebiete an Wesenitz und Polenz“	Pirna, Stolpen, Lohmen, Wehlen und Dürrröhrsdorf-Dittersbach	Lö 3-5, vereinzelt V7, in den Auenlagen AI 3
II	„Elbsandsteingebiet südlich der Elbe“	Gohrisch, Thürmsdorf, Rosenthal-Bielatal, Reinhardtsdorf-Schöna	Lö 4-5 und V 7
III	„Lößhügelland südlich der Elbe“	Bannewitz, Heidenau, Dohna, Kreischa	Lö 4-5
IV	„Nordwestliches Lößgebiet“	Tharandt, Mohorn, Wilsdruff, Freital (T.v.)	Lö 3-4
V	„Vorgebirge“	Colmnitz, Malter, Cotta, Kreischa, Freital	V 5-7 in Tallagen Lö 5

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden die vom Finanzamt Pirna ausgewiesenen durchschnittlichen Bodenwertzahlen (Acker- und Grünlandzahlen) der Gemarkungen zu Grunde gelegt. Abweichungen der tatsächlichen Bodenwertzahl gegenüber dem Durchschnittswert werden bei **Ackerland mit +/- 1,6 Cent und bei Grünland mit +/- 1,5 Cent je Bodenpunkt** berücksichtigt.

Bsp. Bewertungsgegenstand: Ackerland, Ackerzahl 55

BRW Acker 0,60 €/m² bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von 50

² Natürliche Standorteinheiten nach der Entstehungsart der Böden: Gesteins- und Verwitterungsböden (V); Lößböden bzw. Böden mit wirksamer Lößauflage (Lö) sowie Böden vorwiegend diluvialer (D) und alluvialer (AI) Entstehung

³ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; Sächsische Vergleichsgebiete; 1992 und Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung der DDR im Maßstab 1:100 000

Der Unterschied in der Bodengüte wird mit +/- 1,6 Cent je Bodenpunkt (BP) angepasst. Die Ackerzahl des Bewertungsgrundstücks liegt 5 Bodenpunkte über dem Durchschnitt.

$$5 \text{ BP} \times 0,016 \text{ €/BP} = \text{rd. } 0,08 \text{ €} \longrightarrow \text{BRW } 0,60 \text{ €/m}^2 + 0,08 \text{ €/m}^2 = \text{angepasster BRW } 0,68 \text{ €/m}^2$$

Für Grünland wäre die Anpassung entsprechend mit 1,5 Cent je Bodenpunkt vorzunehmen.

Die abgeleiteten Bodenrichtwerte stellen keine einzelflächen- oder flurstücksbezogene Bewertung dar. Ausgehend von den Bodenrichtwerten sind daher sachverständig entsprechende einzelflächenspezifische Anpassungen unter Berücksichtigung des Marktgeschehens vorzunehmen. Solche Anpassungen sind unter anderem erforderlich, wenn:

- die Flächen von der angegebenen durchschnittlichen Bodenbonität der Bewertungsbasis wesentlich nach oben oder unten abweichen;
- die zu beurteilenden Flächen in ihren natürlichen Standortverhältnissen von den für das jeweilige Gebiet vorherrschenden Verhältnissen abweichen;
- die Bewirtschaftungsbedingungen hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Hanglage, Steinigkeit, Staunässe, Überschwemmungsgefahr von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen;
- für die zu bewertenden Flächen zusätzliche Bewirtschaftungseinschränkungen z.B. durch die Lage in Schutzgebieten o.a. Bewirtschaftungsauflagen bestehen;
- die infrastrukturellen Bedingungen wie z.B. Hofanschluss, Ortsnähe, Zuwegung, Be- und Entwässerung von den gebietstypischen Verhältnissen abweichen;
- die Flächen pachtfrei veräußert werden;
- das Gesamtlos wesentlich von den durchschnittlichen Verhältnissen der Zonen abweicht.

1.7 Bodenrichtwerte der forstwirtschaftlichen Flächen

		Mittelwert der Kauffälle	
		Zone I, II, VII	Zone III, IV, V, VI
Wald ohne Bestand	in €/m ²	0,31	0,27
Anzahl der Fälle		24	22
Wald, nur Bestand	in €/m ²	0,82	1,07
Anzahl der Fälle		3	1
Wald mit Bestand	in €/m ²	0,73	0,80
Anzahl der Fälle		55	26

Die Zugehörigkeit zur jeweiligen Zonennummer (römische Ziffer) kann der Spalte „Zone“ der Tabelle 1 am Ende des Dokuments entnommen werden.

Im gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden im ausgewerteten Zeitraum 2020 – 2021 forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfang von 481,32 ha verkauft. Im gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wurden im ausgewerteten Zeitraum 2022 – 2023 forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfang von 646,10 ha verkauft. Das ist ein erneuter

Anstieg im Vergleich zum Zeitraum 2020/21 (+34 %). Im Vergleich zu den Jahren 2019/20 sind das 273 ha mehr und damit ein Anstieg von 73 %. Dieser Anstieg beruht jedoch auf einem einzigen Kauffall mit einer verkauften Fläche von über 250 ha Wald.

Für die Auswertung standen zunächst 199 Kauffälle mit Waldflächen aus dem Zeitraum 2022/23 zur Verfügung. Im Vergleich der letzten Jahre sind das nur 8 Kauffälle mehr als im Vergleichszeitraum 2021/22 und 31 Kauffälle mehr gegenüber 2019/20. Nach Aussonderung von einzelnen Kauffällen aufgrund ungenauer oder fehlender Angaben verblieben noch 129 auswertbare Kauffälle, darunter befanden sich nur 4 Kauffälle, bei denen der Kaufpreis separat für den Aufwuchs und den Bodenwert angegeben wurden. Der Einfluss des gesundheitlichen Zustands des Waldes war auch im vergangenen Zeitraum aufgrund differenzierter Kaufpreise feststellbar.

Für Waldflächen mit der Angabe „ohne Bestand“ wurden Kaufpreise zwischen 0,10 €/m² und 0,80 €/m² mit einem Mittelwert von 0,29 €/m² erfasst. Bei den separat angegebenen Bestandswerten wurden zwischen 0,44 €/m² – 1,47 €/m² abgegrenzt.

Für Waldflächen mit Bestand ergibt sich aus den 81 auswertbaren Kauffällen für den gesamten Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge nach Aussonderung von Extremwerten ein durchschnittlicher Wert in Höhe von 0,75 €/m² mit einer Spanne von 0,22 €/m² bis 1,69 €/m². Die durchschnittlich je Kauffall veräußerte Fläche stieg aufgrund des einzelnen großen Kauffalls auf 5,59 ha an. Ohne diesen Fall liegt die durchschnittlich veräußerte Fläche bei 2,7 ha je Fall und damit sogar leicht unter dem Niveau von 2020/21.

1.8 Kauffälle der Nutzungskategorie Un- und Ödland

Wie bereits in den vergangenen Vergleichszeiträumen 2015 bis 2021 wurde für die Nutzungskategorie Unland kaum ein gesonderter Wert ausgewiesen. In lediglich 16 Kauffällen wurden Teilflächen als Un- bzw. Ödland für 0,13 €/m² bis 2,09 €/m² veräußert. Häufig wurden keine gesonderten Werte für die Unlandflächen ausgewiesen, sondern diese Teilflächen mit den land- und forstwirtschaftlichen Flächen erworben (Mischpreise). Aus den auswertbaren Kauffällen ergaben sich ein Mittelwert von **0,36 €/m²**.