SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

**Dipl.-Ing. Heike Köllner**

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifiziert nach **ISO EN 17024**

Beratender Ingenieur und

Mitglied der Ingenieurkammern Sachsen und Brandenburg
IK-Nr. 10136 und 41236/01

* 02979 Elsterheide / Neuwiese * Elstergrund 48 * Tel. 03571 / 41 65 63 Fax 40 81 71 *

# Gutachten

entsprechend des § 194 Baugesetzbuch ( BauGB)
über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes

## Dorfstraße 114 in
## 01844 Neustadt in Sachsen, OT Langburkersdorf



*Ansicht des Wohnhauses von der Dorfstraße*



*Rückseite des Hauses mit hinterem Anbau*

***Auftraggeber :*** Amtsgericht Dresden, Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
Auftrag vom 02.06.2025

***Zweck des Gutachtens :*** Zwangsversteigerungsverfahren AZ 520 K 53/25

***Umfang des Gutachtens :*** 21 Seiten, 5 Anlagen, . von 3 Ausführungen

***Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag :*** 07.08.2025 / WE 25 25

Immobilienbewertung
gem. ISO/IEC EN 17024 (Zertifizierung v. Personen)
Zertifizierte Sachverständige
Zertifizierung Nr. AT 180904
Dipl. Ing. Heike Köllner
Gültig bis: 09/2026
Zertifizierungsgesellschaft EurAS Cert Sagl
Bahnhofstrasse 13
A-6600 Reutte
Zertifizierungssystem European Association of Certified and Qualified Experts

# Zusammenfassende Übersicht

| | |
|---|---|
| Adresse: | **Dorfstraße 114 in 01844 Neustadt in Sachsen, OT Langburkersdorf** |
| Objektinformationen: | bebaut mit einem **denkmalgeschütztem**<br>**zweigeschossigen Wohnhaus**<br>**mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert**<br>**mit hinterem eingeschossigen Anbau**<br>Baujahr um 1785; Modernisierung um 2000; Fassade 2017<br>**ca. 210 m² Wohnfläche**<br>sowie einem Schuppen und einem offenen Unterstand<br><br>**Denkmalschutz Objekt-Nr. 09253805** |
| Grundstück: | Grundbuchamt Pirna<br>Grundbuch von Langburkersdorf, Blatt 1397<br>Gemarkung Langburkersdorf,<br>Flurstück 436/5 Größe 5.283 m² |

Qualitätsstichtag/WE-Stichtag: **07.08.2025**

| | |
|---|---|
| Bodenwert | 66.000 € |
| Sachwert (vorläufig) | 273.000 € |
| *Sachwertfaktor* | *0,85* |
| Grundstückssachwert, marktangepasst | 232.000 € |
| besondere objektspez. Grundstücksmerkmale | *nicht beziffert* |
| **Grundstückssachwert** | **232.000 €** |
| Ertragswert | *229.000 €* |

| | | |
|---|---|---|
| **Verkehrswert** | **232.000 €** | |
| das entspricht | 1.105 | €/m² Wohnfläche |
| Bodenwertanteil | 28,4 % | |

Zubehör ist nicht bekannt
Energieausweis wird nicht unterstellt (Denkmalschutz)

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung 4
1. Auftrag 4
1.1. Auftraggeber 4
1.2. Inhalt, Objektbezeichnung, Objektart 4
1.3. Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag 4
2. Grundstücksmerkmale 5
2.1. Rechtliche Gegebenheiten 5
2.1.1. Liegenschaftskataster und Grundbuch 5
2.1.2. Privatrechtliche Lasten und Rechte 5
2.1.3. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen 5
2.1.4. Baulastenverzeichnis 5
2.1.5. Erschließungsbeitrag 5
2.1.6. Denkmalschutz 5
2.2. Ortsbesichtigung 6
2.3. Arbeitsgrundlagen 6
3. Objektbeschreibung 6
3.1. Grundstück 6
3.1.1. Lage 6
3.1.2. Tatsächliche Eigenschaften und Nutzung 7
3.1.3. Rechtliche Gegebenheiten 8
3.2. Bauliche Anlagen 8
3.2.3. Besondere Bauteile 10
3.2.4. Außenanlagen 10
3.2.5. Berechnung der Gebäudebezugsgrößen 10
3.2.6. Restnutzungsdauer 11
3.2.7. Behebung von Baumängeln 11
4. Wertermittlung 12
4.1. Verfahren 12
4.2. Bodenwert 13
4.2.1. Bodenrichtwert 13
4.2.2. Bodenwertermittlung 13
4.2.3. Bodenwertberechnung 14
4.2.4. Baurechtsreserve 14
4.2.5. Erschließungskosten / Kommunalabgaben 14
4.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände 14
4.3. Grundstückssachwert 14
4.3.3. Ermittlung des Grundstückssachwert 15
4.3.4. Zusammenfassung des vorläufigen Sachwertes des Grundstückes 16
4.3.5 Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt 16
4.3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 17
4.4. Grundstücksertragswert 17
4.4.1. Rohertrag / marktübliche Mieterträge 17
4.4.2. Bewirtschaftungskosten 17
4.4.3. Objektspezifischer Liegenschaftszins 18
4.4.4. Ermittlung des Grundstücksertragswertes 18
4.4.5. Begründung der Abweichung 19
4.5. Verkehrswert (Marktwert) 20

**Anlagen**

Ausschnitt aus der Übersichtskarte
Liegenschaftskarte
Fotodokumentation
Alt- und Baulastenauskunft

## Vorbemerkung

Das mit einem denkmalgeschützten zweigeschossigen Wohnhaus aus dem Jahre um 1785 bebaute Grundstück war zum Tag der Objektbesichtigung bewohnt. Nach einer umfassenden Modernisierung um das Jahr 2000 erfolgte 2017 eine denkmalgerechte Instandsetzung der Fassade. Großzügige Wohnflächen in den beiden Wohnetagen haben ihren Ursprung in der bestehenden Gebäudesubstanz der beiden Wohnetagen.
Es sind jedoch deutliche Spuren des hohen Gebäudealters in verschiedenen Bereichen erkennbar
Das als „Wohnstallhaus“ erbaute Objekt trägt auch heute noch der nur zum Teil zu Wohnzwecken genutzten Etagen. Am nördlichen Giebel befand sich ein großzügiger Geräteraum / Schuppen, der gegenwärtig als Garage b zw. Werkstatt genutzt wird. Auch darüber ist diese untergeordnete Nutzung erhalten geblieben. In diesem Bereich ist auch das Wandmauerwerk (Fachwerk mit Lehmverstrich) hinter der neuen verbreiterten Fassade erhalten geblieben.
Der gesamte Dachbereich dient auch heute noch vorwiegend der Lagerung diverser Materialien und Dinge des täglichen Lebens - eine Heizmöglichkeit besteht dort nicht.
Das Gebäude hat eine geringfügige Unterkellerung in der Mitte des Hauses mit einem Tonnengewölbe. Eine Nutzung ist wegen des dort zum Teil fließenden Wassers und aufsteigender Feuchtigkeit nicht möglich.
Der Bereich des ehemaligen Backofens hinter dem Hause wurde zur Veranda ausgebaut. Eine einfache Überdachung sowie ein Schuppenanbau hinter dem Hause ergänzen die Bebauung.

Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und wenigen ländlich geprägten Anwesen. Unmittelbar westlich des Grundstückes schließen sich Flächen der Landwirtschaft an.

Das Gutachten ist wegen einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft erforderlich geworden.
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind der Tag der Ortsbesichtigung, der **07.08.2025**.

## 1. Auftrag

### 1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Dresden, Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
Auftrag vom 02.06.2025; AZ 520 K 53/25

### 1.2. Inhalt, Objektbezeichnung, Objektart

Zu ermitteln ist der Verkehrswert der Grundstückes
in **01844 Neustadt in Sachsen, OT Langburkersdorf, Dorfstraße 114**
bebaut mit einem denkmalgeschützten **zweigeschossigen Wohnhaus**
**mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert**
**mit hinterem eingeschossigen Anbau**
Baujahr um 1785; Modernisierung um 2000; Fassade 2017
**ca. 210 m² Wohnfläche**
sowie einem Schuppen und einem offenen Unterstand

**Denkmalschutz Objekt-Nr. 09253805**

### 1.3. Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Objektbesichtigung: 07.08.2025

## 2. Grundstücksmerkmale

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben ( § 4 Abs. 2 ImmoWertV21).

### 2.1. Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.1.1. Liegenschaftskataster und Grundbuch

Grundbuchamt Pirna
Grundbuch von Langburkersdorf, Blatt 1397
Gemarkung Langburkersdorf,
Flurstück 436/5 Größe 5.283 m²

| | |
|---|---|
| Abt. II Lasten und Beschränkungen: | ohne Eintragungen |
| Abt. III | evtl. Einträge in Abt. III haben keine Auswirkung auf den Wert des Objektes: sie werden deshalb hier nicht wiedergegeben. |

#### 2.1.2. Privatrechtliche Lasten und Rechte

sind nicht bekannt;

#### 2.1.3. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Das betreffende bebaute Grundstück liegt am Rande eines Mischgebietes im Südosten der Ortslage von Langburkersdorf - in einem § 34-Gebiet. Demnach ergeben sich die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes. Ein B-Plan ist nicht vorhanden.

#### 2.1.4. Baulastenverzeichnis

Das zu bewertende Flurstück mit der aufstehenden Bebauung verursacht zu den Nachbargrundstücken keine Baulast und hat auch selbst keine Baulasten z.B. in Form von Abstandsflächen, zu tragen. , hat aber selbst keine Belastungen, z.B. in Form von Abstandsflächen, zu tragen. Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind ebenso wie Eintragungen im Altlastenkataster nicht vorhanden (siehe Anlage 5).

#### 2.1.5. Erschließungsbeitrag

Für das Grundstück **Dorfstraße 114** waren am Stichtag keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

#### 2.1.6. Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen für das Wertermittlungsobjekt waren zum Wertermittlungsstichtag bekannt. Die gesamte Bebauung ist in der Denkmalsliste des Freistaates Sachsen als „Wohnstallhaus; Obergeschoss Fachwerk verbrettert, baugeschichtlich von Bedeutung“ unter der Nr. **09253805** erfaßt.

## 2.2. Ortsbesichtigung

| | |
|---|---|
| Herr … | Miteigentümer |
| Frau … | Miteigentümerin |
| Frau Heike Köllner | Sachverständige |

Das Bewertungsobjekt konnte komplett besichtigt werden.

## 2.3. Arbeitsgrundlagen

Liegenschaftskarte, Grundbuchauszug,
Bauunterlagen aus dem Jahre 1894 (Ergänzung der Bebauung)
Fotodokumentation und Protokoll der Sachverständigen vom Ortstermin (07.08.2025)
Bodenrichtwertkarte des GAA des LK Sächsische Schweiz - Osterzgebirge vom 01.01.2024,
Internet: Internetauftritt der Gemeinde und Wikipedia zu Neustadt in Sachsen und Langburkersdorfl
Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. A. 2020, Reguvis Fachmedien GmbH
Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten ... NHK 2010 (SW-RL), Bundesanzeiger Verlag
ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (veröffentlicht am 19.07.2021 im BGBl.T. I Nr. 44, S. 2805 – 2859)
ImmoWertA vom 20.09.2023
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge (01.01.2024)

# 3. Objektbeschreibung

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale nach § 2 Abs. 3 ImmowertV 2021 zu beschreiben.

## 3.1. Grundstück

### 3.1.1. Lage

**Makrolage** Das Grundstück befindet sich in Langburkersdorf, einer 5 km lang gezogenen Ortschaft mit ca. 1.860 Einwohnern, die mit weiteren 8 Ortsteilen zur Stadt Neustadt in Sachsen eingemeindet wurde. Langburkersdorf liegt zwischen dem Hohwald und dem Vorland des Elbsandsteingebierges in einer landschaftlich reizvollen Umgebung und grenzt im Osten an Tschechien.
Neustadt mit 13.700 Einwohnern liegt eingebettet im Neustädter Tal zwischen den Bergrücken des Hohwaldes und des Ungerberges nahe der Grenze zu Tschechien Die wirtschaftliche Situation in Neustadt wird heute von klein- und mittelständischen Unternehmen, dem lokalen Handwerk und Dienstleistern bestimmt.
Zu den wichtigsten ansässigen Unternehmen zählen der Automobilzulieferer Veritas AG, der Wohnmobil-Hersteller Capron GmbH und die Gerodur MPM Kunststoffverarbeitung GmbH & Co. KG, einer der führenden Hersteller von Polyethylenrohren in Europa. Über die Ortsgrenzen hinaus bekannt ist die Hohwaldklinik.

**Städte- und Verkehrsanbindung:**

Neustadt verfügt über gut ausgebaute und instand gehaltene Umgehungsstraßen. Im Stadtkern wurden viele Straßen saniert. Die Wohngebiete sind meist durch Ring-Straßen angebunden. Neustadt besitzt seit 1877 einen Bahnhof an den Nebenstrecken Bautzen - Bad Schandau und Neustadt–Dürrröhrsdorf. Heute besteht eine Regionalbahnverbindung nach Pirna und Sebnitz.
Auch Busverbindungen führen zwischen den Ortsteilen von Neustadt in Sachsen bis nach Dresden, Bautzen, Bischofswerda, Pirna.

| | |
|---|---|
| Autobahn | A 4 Dresden – Chemnitz ca.22 km, ASS Burkau<br>A 17 Dresden – Prag ca.33 km, ASS Pirna |
| Flughafen | Dresden, ca. 35 km |

**Städteentfernungen**

| | | |
|---|---|---|
| Bischofswerda im Norden | ca. 15 km | |
| Neukirch im Nordosten | ca. 17 km | |
| Bautzen im Nordosten | ca. 33 km | |
| Dresden im Westen | ca. 40 km | |
| Sebnitz im Südosten | ca. 10 km | |
| Grenze zur Tschechei | ca. 1 km | Grenzübergang Raupenbergstraße |

**Mikrolage** Das mit dem unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus bebaute Grundstück westlich der ortserschließenden Dorfstraße befindet sich leicht zurückgesetzt in sogenannter 2. Reihe und grenzt damit unmittelbar an die Landwirtschaftsflächen an. Der hintenliegende Teil des Flurstückes unterliegt auch der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland. Wegen der Lage des Ortes unmittelbar zur südlich gelegenen tschechischen Grenze ist die Straße nur noch sehr wenig - überwiegend durch Anlieger - befahren.
Die unmittelbare Umgebung besteht aus einer aufgelockerten offenen Bauweise mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern, teils auch im Fachwerkstil und mit Holzverbretterungen bzw. Schindelverkleidungen.
Einrichtungen des Handels und der Dienstleistungen, kulturelle und medizinische Versorgung sind im kleinstädtischen Umfang vorwiegend im nördlicher gelegenen Teil der Ortslage oder aber dann auch im direkt angrenzenden Neustadt i.Sa. gelegen.
Eine Grundschule gibt es direkt im Ort in ca. 1,5 km Entfernung.
Eine Haltestelle des ÖPNV für den Regiobus 263 befindet sich in 150 m Entfernung. Zum Bahnhof in Neustadt sind es ca. 4 km.

**Standortqualität:**

Der Standort ist hinsichtlich der Qualität und der Marktfähigkeit eines Wohnhauses in den mittleren Bereich einzuordnen, da durch die sehr ruhige und begrünte Umgebung ein Wohnen sehr gut möglich ist. Die etwas spärrliche Urbanisierung sowie die nur bedingt fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungs- und kulturellen Einrichtungen sowie der Anschluß an den ÖPNV ermöglichen eine leicht zurückhaltende Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.
Für die Kfz-Nutzung sind gute Anbindungen an das überörtliche Straßennetz vorhanden.

**demografische Situation:**

Das Gebiet, in dem die Wertermittlungsobjekte liegen, ist geprägt von einem leichten Rückgang der Bevölkerung seit 2000 mit geringen Schwankungen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburts- und Sterberate) entspricht etwa der räumlichen Bevölkerungsbewegung (Wanderungsbewegungen) im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung.

### 3.1.2. Tatsächliche Eigenschaften und Nutzung

**Immissionen** sind mit dem Straßenverkehr durchaus vorhanden

**Grundstücksform** Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form
mit einer Grundstücksbreite an der Straße von ca. 24 m
und einer Tiefe des Wohnbereichs von ca. 45 m i.M.

| | |
|---|---|
| | Größe Wohnbereich ca. 1.500 m² |
| | die daran anschließende landwirtschaftliche Nutzfläche von ca. 60 x 60 m hat eine Fläche von ca. 3.783 m² |
| **Topografische Gegebenheiten** | nach Westen leicht ansteigendes Geländeniveau<br>nach Norden ist das Gelände leicht abfallend |
| **Baugrund** | tragfähig,<br>Infolge fehlender Bodenproben und Baugrunduntersuchungen sind keine Aussagen über Altlasten möglich und daher von der Bewertung ausgeschlossen. Augenscheinlich waren keine Altlasten vorhanden und sind auf Grund der bekannten Historie (Wohnhaus) auch nicht zu erwarten. |
| **derzeitige Nutzung des Grundstückes** | wohnwirtschaftlich eigengenutzt |
| **Ver- und Entsorgungs-anschlüsse** | Die üblichen Versorgungsanschlüsse (Elt, Trinkwasser, Erdgas, Telekom) sind (vermutlich) vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt kommunal |

### 3.1.3. Rechtliche Gegebenheiten

| | |
|---|---|
| **Wohnungs- und Mitbenutzungs-rechte** | begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt<br>Offene öffentliche Lasten sind über die individuellen Versäumnisse nicht bekannt; |
| **Nicht eingetragene Lasten und Rechte** | sind nicht bekannt |

## 3.2. Bauliche Anlagen

### 3.2.1. Übersicht

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich
ein denkmalgeschütztes **zweigeschossiges Wohnhaus**
**mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert**
**mit hinterem eingeschossigen Anbau**
Baujahr um 1785; Modernisierung um 2000; Fassade 2017
**ca. 210 m² Wohnfläche**
sowie einem Schuppen und einem offenen Unterstand

**Denkmalschutz Objekt-Nr. 09253805**

### 3.2.2. Gebäude

**<u>Wohnhaus</u>**

Das Wohnhaus mit hinterem Flachdach-Anbau verfügt über eine Wohnfläche von ca. 210 m² in den beiden Wohnetagen mit einer Wohnung
Baujahr um 1785
Anzahl der Geschosse: KG teilweise , EG, OG, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Außenwände/Fassade: Massivbauweise; zum Teil in Fachwerkbauweise (Altbestand erhalten)
Obergeschoss und Dachgiebelseiten komplett verbrettert

| | |
|---|---|
| | Außenwände als Mauerwerk mit Kratzputz<br>Sockel Putz mit Anstrich<br>Satteldach mit Schiefereindeckung auf Vollschalung zur Straße<br>nach hinten Schindeleindeckung<br>Dachentwässerung vorhanden |
| Decken | Massivdecke über KG; sonst Holzbalkendecken |
| Belichtung und Besonnung: | gut |

**Ausbau**

| | |
|---|---|
| **Fenster** | Thermofenster, Holz zur Straßenseite, sonst Kunststoff,<br>im Dachgiebel Verbundfenster mit Einfachverglasung, Holz |
| **Türen** | Außentür massiv mit Glasausschnitten<br>Innentüren überwiegend Futtertüren, Türblätter in verschiedenen Ausführungen, tw. als Futtertüren und tw. mit Glasausschnitten |
| **Fußböden** | Bodenfliesen im Eingangsbereich, Fluren, Küche und Bädern, sonst Teilung in Wohnbereichen |
| **Wände** | Putz bzw. Tapete mit Anstrich; ehemalige Holzverkleidung im Ausschnitt in der ehemaligen Blockstube; Holz-Wandpaneele in der Diele und der Küche |
| **Decken** | überwiegend Putz bzw. Tapete mit Anstrich; tw. mit sichtbaren Deckenbalken<br>PUR-Platten in den Bädern im EG; Veranda-Anbau mit Holzpaneelen an Decke und tw. an den Wänden |
| **Treppen** | komplette Holztreppen im Hause; Massivtreppe zum KG |
| **Küche** | Wasser- u. Abwasseranschluß; E-Herd, Wandfliesenspiegel, Bodenfliesen |
| **Sanitär** | 2 Bäder im EG mit Dusche, WB und WC; mit Einbauwanne und WB; sowie ein separates WC, jeweils mit Wand- und Bodenfliesen;<br>1 Bad im OG mit WC und Waschtisch und Dielung |
| **Heizung** | Zentralheizung,Brennstoff Gas, mit Flachheizkörpern;<br>im EG Warmluftofen (für 2 Zimmer) für feste Brennstoffe |
| **Elt-Anlage** | Installation in den Wohnetagen zeitgemäß, sonst leicht veraltet;<br>Hausanschluß und Verteilung veraltet |
| **Besonderheiten** | nördlicher Teil des Gebäudes (ca. 30 %) dient nicht Wohnzwecken, sondern ist Garage/Werkstatt im EG und sonst allgemeiner Lagerraum in den darüber liegenden Etagen mit dem ursprünglichen Fachwerk und Lehmausfachungen |
| **Bau- und Unterhaltungszustand** | überwiegend moderne und großzügige Wohnbedingungen, jedoch dem Alter geschuldete sehr geringe Raumhöhen im OG (ca. 2,0 m) und deutlich durchhängende Fußböden im OG<br>Im **KG** sind die Wände mit Feuchtigkeit belastet durch einen durchfließenden Bach.<br>Das **Wandmauerwerk im OG** ist teilweise noch in der Ursprungsart (Fachwerk mit Lehmausfachungen - teilweise ohne Ausfachungen) erhalten geblieben<br><br>Bauphysikalisch entspricht das Gebäude einem Standard zum Zeitpunkt der Errichtung / der letzten Modernisierung. Ein Energieausweis wird nicht unterstellt |

**sonstige bauliche Anlagen**

sind mit einem Schuppen mit Wellblechdach hinter der Veranda sowie
einem offenen Unterstand vorhanden

### 3.2.3. Besondere Bauteile

sind nicht vorhanden

### 3.2.4. Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus den technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und einer zur Dorfstraße hin vorhandenen gepflasterten Zuwegung sowie einem Lattenzaun zur Straße und den Nachbargrundstücken im vorderen Bereich. Nach Westen zur Landwirtschaftsfläche hin ist das Grundstück offen. Sonstige Wegebefestigungen sind im Nahbereich des Wohnhauses vorhanden.
Die Abwasserentsorgung erfolgt kommunal.

Abschließende Bemerkungen zu den baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Gesonderte Angaben dazu wurden seitens des Auftraggebers nicht gegeben.
Materialzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Die Baubeschreibung im Gutachten ist von der Sachverständigen anhand der ihr gegebenen Erläuterungen und Unterlagen und der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes. Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist wie Deckenkonstruktion, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Baujahr usw.
Augenscheinliche Indizien für Hausschwammbefall waren zur Ortsbesichtigung **nicht** erkennbar. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen **keine** gesonderte Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro usw.) vorgenommen wurde und die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

### 3.2.5. Berechnung der Gebäudebezugsgrößen

Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche standen Bauunterlagen aus dem Jahre 1894 zur Verfügung. Mögliche bauliche Veränderungen, die es zwischenzeitlich vermutlich gegeben hat, betreffen vorwiegend technische Bereiche bzw. Raumnutzungen und Ausbauqualitäten, die mit der Zeit den Lebens Bedingungen und -anforderungen angepasst wurden. Für die Anbauten gab es keine Unterlagen.
Es wurde dafür ein grobes Aufmaß zum Zwecke der Bewertung vorgenommen, das die Grundlage für die weiteren Berechnungen zur Bewertung darstellt.

KfZ-Stellplätze
Auf dem Grundstück sind KfZ-Parkmöglichkeiten vorhanden.

Bruttogrundfläche (BGF)
Sie entspricht der Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht berücksichtigt bei der Ermittlung der BGF werden … nicht ausgebaute Dachflächen mit einer Raumhöhe unter 1,50 m. Sämtliche Gebäudedaten wurden aus den Bauunterlagen (siehe auch Anlage 3) entnommen. Ermittelte Zahlen werden gerundet wiedergegeben. Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen ermittelt.

| | Brutto-Grundfläche in m² | Wohnfläche in m² | |
|---|---|---|---|
| Wohnhaus ca. 19,7x8,5 x3 + Anbau 2,7x4,8+ KG 3,5 x 5 | 532,81 | 210 | (104 + 106) |
| Schuppen ca. 5 x 7 | 35 | - | |
| offener Unterstand ca. 3,5 x 7 | 24,5 | | |

Für die weiteren Ermittlungen werden eine BGF von 533 m² für das Wohnhaus sowie eine Wohnfläche von 210 m² in Ansatz gebracht.

### 3.2.6. Restnutzungsdauer

**nach § 4 ImmoWertV 2021**

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem zweigeschossigen Wohnhaus inkl. Anbau und dem Schuppenanbau bebaut. Es wird für privat-wohnwirtschaftliche Zwecke genutzt und unterlag nicht der Vermietung. Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Bausubstanz und der zum Einbau zeitgemäßen Baumaterialien sowie dem zum Qualitätsstichtag vorgefundenen Zustand ist für das Wohnhaus von einer qualitäts- und ausführungsbedingten technischen Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren auszugehen.
Die theoretische Gesamtnutzungsdauer kann durch regelmäßige Werterhaltung in Teilbereichen verlängert werden. Das Wohnhaus wurde um 1785 errichtet und hat damit bereits die theoretische Gesamtnutzungsdauer weit überschritten. Zur Berücksichtigung der vorgenommenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (um 2000 und 2017) und der damit verbundenen Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer werden die Modernisierungsmaßnahmen in die sogenannte Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV-A vom 20.09.2023, eingeordnet. Dabei werden bauliche Maßnahmen, die mehr als 15 Jahre zurückliegen, mit einem Abschlag in der Punktevergabe berücksichtigt.
Es kann eine weitere Nutzung auch weiterhin noch unterstellt werden.
Es wird deshalb zum Wertermittlungsstichtag auf der Basis des baulichen Zustandes die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** auf **30** Jahre für das Wohnhaus als realistisch eingeschätzt.
Die theoretische Gesamtnutzungsdauer kann (und wird üblicherweise) durch regelmäßige Werterhaltung in Teilbereichen verlängert werden.

| | Wohnhaus |
|---|---|
| Baujahr | 1785 |
| Theoret. GND (Jahre)* | 80 |
| Alter (theor.) | 50 |
| wirtschaftl. RND | 30 |
| **Alterswertminderungsfaktor** RND/GND | 0,38 |

** Die Lebensdauer bei denkmalgeschützten Objekten ist theoretisch **unendlich**. Jedoch gibt es durch Nutzung und Abnutzung eine **technische** Restnutzungsdauer, die auch hier zu berücksichtigen ist.*

### 3.2.7. Behebung von Baumängeln

**nach § 8 ImmoWertV 2021**

Das zu bewertende Grundstück mit dem aufstehenden WH mit Anbau hat über die gewöhnliche Abnutzung durch Gebrauch und Abnutzung, die im Rahmen der allgemeinen Werterhaltung mit

eingehen, wenige Mängel (durch Feuchtigkeit im KG). Markant ist jedoch der fehlende Wandbaustoff im OG des nördlichen Giebels, der wegen der fehlenden wirtschaftlichen Nutzung der dahinter liegenden Räumlichkeiten nur eine geringe Bedeutung hat.
Leichte Gebrauchsschäden sind im Rahmen der allgemeine Abnutzung bzw. Wertminderung wegen Alters mit zu berücksichtigen.

## 3.3. Gesamtbeurteilung

Das Grundstück mit dem denkmalgeschützten zweigeschossigen Wohnhaus mit einem Baujahr von ca. 1785 macht einen regelmäßig gepflegten und gut erhaltenen Eindruck, der sich im Inneren des Hauses auch so fortsetzt. Trotz des hohen Gebäudealters sind moderne Wohnbedingungen entstanden, die sich jedoch nicht auf den Zuschnitt beziehen.
Die Nutzungsqualität entspricht in der Lage, der aufgelockerten Bauweise und der verkehrstechnischen Lage, aber auch der relativ geringen Urbanisierung einer mittleren Wohnnutzung.
Eine Vermarktung am Standort ist im gegenwärtigen Zustand denkbar.

# 4. Wertermittlung

für das Grundstück in **Dorfstraße 114 in 01844 Neustadt in Sachsen, OT Langburkersdorf**
Grundbuch von Langburkersdorf, Blatt 1397
Gemarkung Langburkersdorf,
Flurstück 436/5 Größe 5.283 m²

zum Wertermittlungsstichtag: **07.08.2025**

## 4.1. Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."
Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der ImmoWertV 2021 anzuwenden.
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen **möglichst marktkonformen** Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
Nach den Vorschriften der ImmobilienWertermittlungsverordnung sind zur Bemessung des Verkehrswerts
* das *Vergleichswertverfahren*,
* das *Ertragswertverfahren* und
* das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 5 ImmoWertV 2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen.
Bei der Bewertung des Grundstücks **Dorfstraße 114 in Langburkersdorf,** einem **privat wohnwirtschaftlich zu nutzendem Grundstück**, kommt das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 in Be-

tracht, weil der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist. Wegen des vorgefundenen Zuschnitts kommt zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Vermietung und damit die Erzielung einer Rendite nicht in Frage.

## 4.2. Bodenwert
**nach § 40 ImmoWertV 2021**

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierfür ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Da eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen nicht vorliegt, wird der Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses verwendet.

### 4.2.1. Bodenrichtwert

Für die zu bewertende Ortslage in **Langburkersdorf** lag der Bodenrichtwert in der zum **Stichtag** gültigen Bodenrichtwertkarte (01.01.2024) des Landkreises SOE bei **46 €/m²** für Bauland im Mischgebiet (Zone 62803590). Die Definition des Richtwertgrundstückes betrug zu diesem Zeitpunkt: Bauland im (dörflichen) Mischgebiet, erschließungsbeitragsfrei, offene Bauweise und und ca. 750 m² Grundstücksgröße.
Für Flächen der Landwirtschaft wird für Grünland ein Richtwert von 0,61 €/m² angegeben.

| Bodenrichtwert | Stichtag | Erschließung | Bodenqualität |
|---|---|---|---|
| 46 €/m² | 01.01.2024 | erschlossen | B M MFH f750 |
| 0,61 | 01.01.2024 | nicht erschlossen | GR |

### 4.2.2. Bodenwertermittlung

Sämtliche Faktoren hinsichtlich Zuschnitt, Bebauung und Nutzungsart entsprechen denen der Bebauung im für den Richtwert ausgewiesenen Gebiet. Ich halte die möglichen Vor- und Nachteile für ausgeglichen und Zu- oder Abschläge zum Bodenrichtwert nicht für angemessen. Eine zeitliche Anpassung halte ich trotz leichter Turbulenzen am Immobilienmarkt nicht für erforderlich.
Für den ausgewiesenen Richtwert wurde eine **Grundstücksgröße** von 750 m² ausgewiesen. Das hier zu betrachtende Grundstück verfügt jedoch über eine deutlich größere Fläche. Es wird deshalb, auch entsprechend der tatsächlichen Nutzung, eine Unterteilung des Grundstückes vorgenommen. Der vordere Bereich mit der Wohnbebauung von ca. 1.500 m² wird als Bauland, der hintere Bereich mit einer Größe von ca. 3.783 m² als Grünland bewertet.
Auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss SOE ausgewiesen Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich die größenmäßige Anpassung wie folgt:

| Größe in m² | UK | Bodenwert in €/m² |
|---|---|---|
| 750 | 0,995 | |
| 1.500 | 0,92 | |
| Bodenrichtwert | | 46,00 |
| BW WE-Objekt | | 42,53 |

**An den Bewertungsstichtag und die Grundstückseigenschaften**
angepasster Bodenwert für das **Bauland, gerundet** **43 €/m²**

Die als Landwirtschaftsfläche betrachtete Teilfläche an der westlichen Grundstücksseite übersteigt wegen seiner Größe deutlich das Maß für einen „Hausgarten“ und wird deshalb eben als Fläche der Landwirtschaft ohne Besonderheiten betrachtet.

#### 4.2.3. Bodenwertberechnung

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bauland | 1.500 | m² x | 43 | €/m² = | 63.799 € |
| Grünland | 3.783 | m² x | 0,61 | €/m² = | 2.308 € |
| **Bodenwert gerundet:** | | | | | **66.000 €** |

Bei der Bodenwertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Augenscheinlich sind keine Altlasten vorhanden.

Sonstige bodenwertbeeinflussende Umstände
Anliegerbeiträge nach Kommunalabgabengesetz liegen gegenwärtig nicht an.

#### 4.2.4. Baurechtsreserve

entfällt.

#### 4.2.5. Erschließungskosten / Kommunalabgaben

lagen nicht an.

#### 4.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

lagen nicht an bzw. waren nicht bekannt.

## 4.3. Grundstückssachwert

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)
Der Wert des Grundstückes wird im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren für Vergleichszwecke ermittelt. Das Sachwertverfahren wird dabei entsprechend der Anlage 4 „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) durchgeführt.

Der Grundstückssachwert setzt sich für das vorliegende Grundstück aus dem Gebäude (zeit)wert für die aufstehenden Gebäude, dem Zeitwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen und aus dem Wert für den Grund und Boden zusammen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) ist der Herstellungswert der Gebäude und der Außenanlagen unter Berücksichtigung des Alters und der (eventuell) bestehenden Bauschäden und Baumängel sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die Normalherstellungskosten werden im Hinblick auf das Alter des Gebäudes im vorliegenden Gutachten auf das Basisjahr 2010 festgestellt. Zur besseren Übersicht werden die Bestandteile mit den Wertansätzen nachfolgend beschrieben, um dann zusammenfassend in Tabellenform dargestellt zu werden.

Die Umrechnung der Normalherstellungskosten zu den Wertverhältnissen am Bewertungsstichtag ergibt sich aus der Vervielfachung mit dem aktuellen Baupreisindex, welcher vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Maßgebend ist der zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Index.

### 4.3.1. Normalherstellungskosten NHK 2010

Die Ermittlung der Herstellungskosten wird entsprechend den angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte, NHK 2010) angegeben:

**Wohnhaus,** vergleichbar mit Typ 1.32/ 1.12; Standardstufe 1-3, Baukosten 570 - 790 €/m²;
gewählter Ansatz: **530 €/m²** (10% Zuschlag weg. denkmalgerechter Ausführung (Fassade u.a.);
30 % Abschlag weg. Werkstattanteil gesamter Nordgiebel)

### 4.3.2. Anpassungsfaktoren

Anpassung des Baupreisindex

| | |
|---|---|
| Basis: | 2010 = 100 |
| Mai 2025* | **188,6** |

* *der zum Wertermittlungsstichtag 07.08.25 gültige Baupreisindex*

Schuppenanbau wird pauschal nach seinem Zeitwert mit berücksichtigt.
Offene Überdachung wird als Teil der Außenanlagen mit berücksichtigt.

### 4.3.3. Ermittlung des Grundstückssachwert

| | | **Wohnhaus** |
|---|---|---|
| BGF | (m²) | 533 |
| gewogener Kostenkennwert 2010 | (€/m²) | 530 |
| Korrekturfaktor (Anpassung Baupreisindex) | | 1,886 |
| wirtschaftliche RND | (Jahre) | 30 |
| Alterswertminderungsfaktor | | 0,38 |
| Zuschlag f. in NHK nicht erfasste Bauteile | ohne | |
| | | |
| **Berechnung des Sachwertes nach SW-RL** | | |
| | | |
| **vorläufiger Sachwert (Gebäudesachwert)** | | 199.791,05 |

**vorläufiger Sachwert (unbelastet) des Wohnhauses** **200.000 €**

**Zeitwert Schuppenanbau geschätzt ca.** **2.000 €**

## Außenanlagen

Zu den Bestandteilen der Außenanlagen zählen

- Versorgungsanschlüsse für Elt, Wasser und Telekom
- Entsorgung Abwasser
- Befestigung Zuwegung
- Einfriedung (nur teilweise vorhanden)

Die Außenanlagen werden pauschal entsprechend dem vorgefundenen Zustand, den eigenen Erfahrungswerten und aus der Literatur mit Objekten vergleichbarer Größe mit ca. 0,5 bis 4,0% des Wertes der Gebäude angegeben und im vorliegenden Falle mit 2,5 % des Wertes der baulichen Anlagen marktkonform bewertet.

200.000 € x 2,5 % = 5.000 € gerundet **5.000 €**

### 4.3.4. Zusammenfassung des vorläufigen Sachwertes des Grundstückes

| | |
|---|---|
| Bodenwert | 66.000 € |
| Sachwert der baulichen Anlagen | |
| Wohnhaus | 200.000 € |
| Schuppenanbau | 2.000 € |
| Außenanlagen | 5.000 € |
| **Vorläufiger Grundstückssachwert,** gerundet | **273.000 €** |

### 4.3.5 Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt nach §14 ImmoWertV

Orientiert am vorläufig ermittelten Sachwert und unter Beachtung der gegenwärtigen Verhältnisse am Grundstücksmarkt in der Region ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung eines Sachwertfaktors zu ermitteln. Dazu werden vom Gutachterausschuß SOE keine Sachwertfaktoren, sondern eine Regressionsformel zur Ermittlung dieser ausgewiesen. Demnach ist auch für dieses hier zu bewertende Wohnhaus eine Anpassung vorzunehmen mathematisch nach der Formel:

$$SWF = 0{,}5408 + 0{,}0032 \times \text{Baulandbodenwert}_{(TE)} + 0{,}1595 \times \text{Standarsdstufe} + 0{,}008 \times \text{RND} - 0{,}0018 \times \text{vorl. Sachwert}_{(TE)}$$

Das ergibt rein rechnerisch einen SWF von 0,8556

Das hier zu bewertende frei stehende Wohnhaus mit großer Wohnfläche ist nur schwer zuzuordnen. Eine Anpassung ist demnach frei zu schätzen. Unter Berücksichtigung aller Vergleiche und Ergebnisse, der Lage und Urbanität sowie auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Besonderheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen und demografischen Situation und auch des tatsächlich vorhandenen Anwesens bei einem leicht eingeschränkten Markt für derartige Objekte schätze ich eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor von 0,85 für angemessen.

**273.000 € x 0,85 232.050 €**

**Marktangepaßter Grundstückssachwert: 232.000 €**

#### 4.3.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV**

liegen mit dem bestehenden **Denkmalschutz** und den damit verbundenen erhöhten Kosten zur Instandhaltung sowie den Kosten zur Beseitigung möglicher Mängel vor.
Die erhöhten denkmalbedingten Bewirtschaftungskosten wurden bereits berücksichtigt und fallen deshalb nicht mehr als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal an.

| **SACHWERT des Grundstückes** | **232.000 €** |
|---|---|

## 4.4. Grundstücksertragswert

Der Wert des vorliegenden Grundstückes kann zur Ableitung des Verkehrswertes/ Marktwertes auch mit dem Ertragswert ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird dabei nach den Bestimmungen der §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 durchgeführt. Entsprechend § 31 ImmoWertV2021 ist im Ertragswertverfahren auf den Ansatz einer nachhaltig erzielbaren Jahresnettomiete aus der Wohnfläche zurückzugreifen. Dies ist beim hier zu bewertenden Wohnhaus **nicht vordergründig** der Fall. Der hier zu ermittelnde Wert dient demnach vorrangig Vergleichszwecken.
Nicht in Ansatz zu bringen ist hierbei das Inventar, welches nicht Bestandteil des Verkehrswertes ist.

#### 4.4.1. Rohertrag / marktübliche Mieterträge

(**nach § 31 ImmoWertV 2021**)

Ausgangspunkt des Ertragswertverfahrens sind die zum Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge aus der Vermietung der Wohnung.
Als Grundlage für eine marktübliche Miete dient ein gültiger Mietspiegel oder Vergleichsobjekte von städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder ähnliches. Der Landkreis SOE hat hierzu keine Mieten ausgewiesen. Deshalb wurden vergleichenden Schlüsse aus den aktuellen Mietangeboten der umliegenden Ortschaften, Recherchen im Internet (www.immowelt.de, www.immoscout24.de , immonet.de usw.) zur Miethöhe gezogen. Demnach wird der Wohnraum in teilmodernisierten Wohnhäusern für ca. 4,00 bis 6,00 €/m² vermietet. Auf Grund der Lage, Modernisierungsgrad und Ausstattung des Wohnhauses wird aus sachverständiger Sicht für die weitere Berechnung eine Miete von **5,00 €/m²** als marktüblich eingeschätzt. Darin sind auch die Nutzung des gesamten Grundstückes einschließlich der Nebengebäude (auch Garagen) ortsüblich mit enthalten.

#### 4.4.2. Bewirtschaftungskosten

(**nach § 32 ImmoWertV 2021)**

Die BWK sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind. Für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Daten auf Grundlage von § 32 ImmoWertV2021 in Verbindung mit der Anlage des Stichtages ermittelt.
Für das Bewertungsobjekt werden zum Bewertungsstichtag die Bewirtschaftungskosten für das wohnwirtschaftlich zu nutzende Wohnhaus angesetzt mit

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Instandhaltung | 11,80 | €/m² | 3.150,60 | (Mindestmaß Instandhaltung unter den Bedingungen des Denkmalschutzes damit gesichert) |
| Verwaltung | 2,4 % | | 300,00 € | |
| Mietausfallwagnis mit | 2,5 % | | 315,00 | (geringes Risiko bei Mieterausfall) |
| Das entspricht | -25,71 | der Nettokaltmiete oder auch | | |
| | 15,43 | €/m² Wohnfläche jährlich | | |

Anfallende Betriebskosten werden durch Mieter getragen.

### 4.4.3. Objektspezifischer Liegenschaftszins

**(nach § 33 ImmoWertV 2021)**

Der Liegenschaftszinssatz kann als marktübliche Renditeerwartung oder Zinssatz einer alternativen Anlage interpretiert werden und als solcher auch aus der Beurteilung der Mieteinnahmen und dem Kapitalzinssatz hergeleitet werden. Im Regelfall wird dieser anhand von Auswertungen der Kaufpreissammlungen durch den territorial zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst oder künftig zu erwartende und / oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Der **Liegenschaftszins** wird zum Stichtag durch den Gutachterausschuss für Einfamilienwohnhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² der Baujahre bis 1989 je nach Restnutzungsdauer mit durchschnittlich 1,5 bis 2,4 % ausgewiesen.
Ich schätze den objektspezifischen Zins (u.a. wegen des **Baualters**, der geschätzten Restnutzungsdauer, der Größe und der Lage des Objektes sowie dem damit verbundenen Vermietungsrisiko) aus sachverständiger Sicht auf **2,5%**.
Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Berechnung, sondern um eine Ableitung auf Grund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

### 4.4.4. Ermittlung des Grundstücksertragswertes

Entsprechend der vorgenannten Ausgangsdaten werden zu dem Bewertungsstichtag die Ergebnisse in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die Ermittlung des Ertragswertes wird auf Grundlage des vereinfachten Ertragswertverfahrens durchgeführt.

| Lage | Wohnfläche | Miete | Miete p.a. |
|---|---|---|---|
| | m² | (€/Monat) | (€/Jahr) |
| **A Wohnhaus** | 210 | 5,00 | 12.600,00 |
| | **210** | | |
| **Jahresrohertrag** | | | **12.600,00** |
| **./. Bewirtschaftungskosten (in %)** | -25,71 | | |
| Instandhaltungskosten (€/m²) | 12,50 | 2.625,00 | |
| Verwaltung pauschal ( in %) | 2,4 % | 300,00 | |
| Mietausfallwagnis p.a. | 2,5 % | 315,00 | 3.240,00 |
| | | | |
| **Restnutzungsdauer** | 30 | Jahre | |
| **Jahresreinertrag** | | | 9.360,00 |
| Liegenschaftszins | 2,5 % | | |
| ./. Bodenwertverzinsung (rentierl. Bodenwert) | 2,5 % aus 63.799 € | | -1.595,00 |
| **Gebäudejahresreinertrag** (WH A) | | | 7.765,00 |
| Barwertfaktor (30 Jahre; 2,5%) | 20,93 | | |
| **Ertragswertanteil der baulichen Anlage** | | | **162.521,45** |
| **+ Bodenwert (gesamt)** | | | 66.000,00 |
| **vorläufiger Ertragswert** | | | **228.521,45** |

| | |
|---|---|
| **GRUNDSTÜCKSERTRAGSWERT, vorläufig, gerundet** | **229.000 €** |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

liegen mit den vorhandenen beschriebenen Mängeln und Schäden im Bereich der Außenwände im KG vor, für die jedoch keine Kosten in Ansatz gebracht werden. Besonderheiten des Denkmal schutzes wurden bereits berücksichtigt und fallen deshalb nicht mehr als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal an.

| **GRUNDSTÜCKSERTRAGSWERT** | **229.000 €** |
|---|---|

### 4.4.5. Begründung der Abweichung vom Grundstückssachwert zum Grundstücksertragswert

Das Verhältnis von Grundstückssachwert zu Grundstücksertragswert stellt sich zum Bewertungsstichtag wie folgt dar:

| **Langburkersdorf, Dorfstraße 114** | | |
|---|---|---|
| Grundstückssachwert | 232.000 € | 100 % |
| Grundstücksertragswert | 229.000 € | 99 % |
| Abweichung | 3.000 € | 1 % |

Bei den angesetzten Größen ist eine unbedeutende Differenz beider Werte (Sach- und Ertragswert) entstanden. Das entspricht dem Charakter des Bewertungsobjektes, das als Wohngrundstück als Sachwertobjekt am Grundstücksmarkt seinen Platz findet. Eher weniger jedoch als Ertragswertobjekt, da eine Rendite am Standort nur unter Vorbehalt zu realisieren wäre. Bestehendes Nebengelaß geht wegen fehlender Wirtschaftlichkeit und fehlender Drittverwendungsfähigkeit nicht mit in die Ertragswertermittlung mit ein bzw. es fehlt die unmittelbare regionale Nachfrage.
Während der Sachwert primär auf Baukosten basiert, steht beim Ertragswert die Erwartung künftiger Erträge im Vordergrund. Anders ausgedrückt, handelt es sich bei dem Sachwert – streng genommen – nicht um einen Wert im herkömmlichen Sinne, sondern um eine Kostenzusammenstellung des Bauwerkes in Verbindung mit der angenommenen Alterswertminderung unter Heranziehung des Bodenwertes und der Erwartungen des Marktes.
Hierbei ist die Entwicklung des Bodenwertes, aber auch der Baukosten deutlich herauszulesen. Der Ertragswert dagegen basiert auf Eingangsgrößen der Wertermittlung (Bodenwert, Reinertrag, Liegenschaftszinssatz) die allesamt vom aktuellen Marktgeschehen abzuleiten sind und unabhängig von den tatsächlich aufzuwendenden unterstellten Baukosten durchaus in der angesetzten Höhe erzielbar sind. Es ist aus den ermittelten Werten abzulesen, dass der örtliche Mietmarkt lagebedingt nur geringe Mieten ermöglicht.

## 4.5. Verkehrswert (Marktwert)

Die Verkehrs – bzw. Marktwertableitung ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr), der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Aus den vorgenannten Verfahrensergebnissen ergeben sich nachfolgende Ergebnisse für das Bewertungsgrundstück zum Bewertungsstichtag

| | |
|---|---|
| **Grundstückssachwert** | **232.000 €** |
| Grundstücksertragswert | 229.000 € |

Aus sachverständiger Sicht wird zur Bestimmung des Marktwertes wegen der besonderen Bedingungen des Leerstandes ausschließliche das Ergebnis des Sachwertverfahrens zugrunde gelegt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden im durchgeführten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Der festgestellte Sachwert beinhaltet bereits regionale Grundstücksdaten, es kann davon ausgegangen werden, dass der ermittelte Wert unter der Maßgabe der Legaldefinition des Verkehrs-/Marktwertes als Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag erzielt werden kann.

**Ergebnis**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, Merkmale und Annahmen und der zum Stichtag herrschenden Verhältnissen am territorialen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert (Marktwert) für das beschriebene Wohngrundstück in **01844 Langburkersdorf, Dorfstraße 114** zum Wertermittlungsstichtag **07.08.2025** geschätzt auf

**232.000 €**

(in Worten: Zweihundertzweiunddreißigtausend Euro)

entspricht ca. 1.105 € €/m² Wohnfläche

Anmerkung :
Das Gutachten umfasst 21 Seiten zuzüglich der Anlagen. Das Gutachten wurde von mir, der unterzeichnenden Sachverständigen, persönlich erstellt und ist nur mit meiner Originalunterschrift gültig. Es darf nicht vervielfältigt werden. Sollten zusätzlich, abweichend von der vertraglich vereinbarten Anzahl der Exemplare weitere Exemplare des Gutachtens benötigt werden, sind sie bei der Sachverständigen anzufordern. Bei Trennung in einzelne nicht zusammenhängende Seiten verliert das Gutachten seine Gültigkeit. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse darf nicht unvollständig oder in sinnentstellendem Zusammenhang erfolgen und bedarf der schriftlichen Genehmigung von Auftraggeber und der Sachverständigen.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und wird in 3 Originalausfertigungen erstellt, wofür eine Ausfertigung bei der Sachverständigen verbleibt. Der Auftraggeber erhält zusätzlich ein Exemplar im PDF-Format auf Datenträger
Ich versichere, dass ich dieses Gutachten unparteiisch und nach allgemein zugänglichem Fach- und Sachwissen erstattet habe. Jegliche persönliche Haftung wird ausgeschlossen. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Eventuelle Ansprüche können ausschließlich gegen meine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung vorgetragen werden. Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegen stehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.
Die Ergebnisse des Gutachtens sind mittlere Werte, die, belegt durch statistische Erhebungen, mit einer Bandbreite von +/- 20 % am Markt zu erzielen sind. Aus dem Sachverständigenvertrag können gegenseitige Rechte nur für die Vertragspartner begründet und geltend gemacht werden. Am Stichtag verborgene und nicht sichtbare Mängel sind im Gutachten nicht berücksichtigt.
Neuwiese am Donnerstag, 4. September 2025