



## **BÜRO FÜR GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG**

Dipl.- Ing. (TH) Ute Schneider

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im GAA LK Leipzig und Stadt Chemnitz

Reichenberger Straße 36

04178 Leipzig

Tel. 0341 / 44 23 108

bf.g.schneider@t-online.de

www.bfg-schneider.de

Amtsgericht Leipzig  
Abt. Zwangsversteigerung  
Bernhard- Göring- Straße 64  
04275 Leipzig

Datum: 18.11.2025  
AZ-Nr.: 456 K 102 / 25

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
**des mit einem Wohnhaus und einem Seitengebäude**  
bebauten Grundstücks in  
**04249 Leipzig, Schkorlopper Straße 17**



Der **Verkehrswert** des bebauten Grundstücks  
wurde zum Wertermittlungsstichtag **30.10.2025** ermittelt mit

**rd. 162.000 €**



## **ZUSAMMENFASSUNG**

des Gutachtens über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des mit einem Wohnhaus und einem Seitengebäude  
bebauten Grundstücks in  
**04249 Leipzig, Schkorlopper Straße 17**

Versteigerungsgericht:	Amtsgericht Leipzig
Aktenzeichen:	456 K 102 / 25
Adresse:	04249 Leipzig, Schkorlopper Straße 17
Grundbuch:	Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Knautnaundorf, Blatt 67
Gemarkung:	Knautnaundorf
Flurstücknummer:	24/1
Grundstücksgröße:	709 m <sup>2</sup>
Bebauung auf dem Grundstück:	Wohnhaus und Seitengebäude
Qualitätsstichtag:	30.10.2025
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2025
<b>Verkehrswert:</b>	<b>162.000 €</b>

**Detaillierte Angaben zum Bewertungsobjekt**

Bezeichnung:	Wohnhaus und Seitengebäude
Baujahr:	geschätzt: 1830 / 1850
Wohn- / Nutzfläche:	WH: rd. 155 m <sup>2</sup> (nach vollständiger Sanierung) rd. 118 m <sup>2</sup> (derzeitig)  SG: rd. 91 m <sup>2</sup>
Lage / Aufteilung:	Wohnhaus. EG und halbes DG: Wohnfläche Seitengebäude: EG und DG: Nutzfläche
Vermietungsstand:	eigengenutzt
Objektzustand:	Sanierungsbedürftiger Gebäudezustand
Baulasten:	keine
Denkmalschutz:	ja

**Erklärung:**

Alle im Gutachten abgebildeten Tabellen, Grafiken, Fotos und Zeichnungen wurden von mir selbst erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Zusammenfassung</b>	<b>2</b>
	<b>Detaillierte Angaben zum Bewertungsobjekt</b>	<b>3</b>
	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1.	Auftragsdaten	5
1.2.	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	5
1.3.	Unterlagen für die Wertermittlung	6
1.4.	Allgemeine Grundlagen, Urheberrecht	7
1.5.	Begrenzung des Auftragsgegenstandes	7
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks</b>	<b>7</b>
2.1	Lagemerkmale	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.3	Erschließungssituation	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	9
	Privatrechtliche Gegebenheiten	9
	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	10
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>11</b>
3.1.	Allgemeines	11
3.2.	Gebäudekonstruktion des Wohnhauses	11
3.2.1..	Innenausstattung des Wohnhauses	12
3.3.	Beschreibung des Seitengebäudes	13
3.3.1.	Innenausstattung des Seitengebäudes	14
3.4.	Beschreibung der Außenanlagen	14
<b>4.</b>	<b>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und Begründung</b>	<b>15</b>
<b>5.</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>15</b>
5.1.	Anpassung des Bodenrichtwertes für die abweichende Grundstücksgröße	16
5.2..	Ermittlung des Bodenwerts	16
<b>6.</b>	<b>Sachwertermittlung</b>	<b>16</b>
6.1.	Brutto-Grundfläche	16
6.2.	Normalherstellungskosten	16
6.3.	Baupreisindex	17
6.4.	Gesamtnutzungsdauer	17
6.5.	Restnutzungsdauer	18
6.6.	Alterswertminderung	18
6.7.	Marktanpassungsfaktor	18
6.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
6.9.	Sachwertermittlung	20
<b>8.</b>	<b>Auswertung</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>23</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Auftragsdaten

Adresse des Bewertungsobjektes:	04249 Leipzig, Schkorlopper Straße 17
Objektart:	Sachwertobjekt
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerungsabteilung, 04275 Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 64
Auftrag vom:	12.08.2025
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für ein Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	30.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Schneider (Unterzeichnerin)
Anmerkung:	Gläubiger und Schuldner wurden vom Ortstermin informiert. Schuldner 2 hat den Zutritt zum Objekt ermöglicht, der Gläubiger und Schuldner 1 haben nicht am Ortstermin teilgenommen. Es wurde das gesamte Anwesen besichtigt.
Hilfskräfte:	Zu keiner Zeit haben Hilfskräfte am Gutachten mitgewirkt.

### 1.2. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für den Wertermittlungsstichtag und den Qualitätsstichtag der gleiche Tag gewählt, das bedeutet, dass der Tag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, mit dem Tag zusammenfällt, auf den sich der maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Als **Wertermittlungsstichtag** wird der **30.10.2025** gewählt, dieser Tag entspricht dem Tag des Ortstermins. Der Wertermittlungsstichtag (§2 ImmoWertV 2021, Abs. 4) ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, d.h. das ist der Tag, auf den sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt beziehen. Diese bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, also die das Preis- und damit Wertniveau bestimmenden allgemeinen Grundstücksmarktverhältnisse.

Als **Qualitätsstichtag** wird ebenfalls der **30.10.2025** gewählt. Der Wertermittlung wird der maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zu Grunde gelegt, denn der Qualitätsstichtag (§2 ImmoWertV 2021, Abs. 5) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er bestimmt sich aus der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, insbesondere dem Entwicklungszustand (§ 3), der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (§ 5) und weiterer Merkmale.

### 1.3. Unterlagen für die Wertermittlung

Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Knautnaundorf, Blatt 67 zuletzt geändert am 29.04.2025, Abdruck vom 30.09.2025 (Grundbuchauszüge liegen zum Versteigerungstermin vor)
Auszug aus Katasterkarte:	Katasterkartenauszug i. M: 1 : 1.000 vom 18.08.2025 für die Gemarkung Knautnaundorf, Flurstück 24/1
Bauakten:	es sind keine Bauunterlagen des Objektes vorhanden (weder in der Gemeinde noch im Kreisarchiv, deshalb wurde selbst ein Grundriss erstellt)
Flächennutzungsplan:	gültiger Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig
Weitere Unterlagen:	Besichtigungsaufzeichnungen und Fotoaufnahmen vom Ortstermin
eingeholte Unterlagen:	Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 18.08.2025 (Anlage 1), Baulastauskunft vom 10.09.2025
Sonstige Auskünfte:	Auskünfte des Gutachterausschusses LK Leipzig, Auskünfte des statistischen Landesamtes Sachsen
Rechtliche Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), aktuelle Fassung vom 07.11.2022</li><li>• Baugesetzbuch (BauGB), aktuelle Fassung vom 08.10.2022</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO), aktuelle Fassung vom 14.06.2021</li><li>• DIN 277, aktuelle Fassung vom Januar 2016</li><li>• Sächsische Bauordnung (SächsBO), aktuelle Fassung vom 01.06.2022</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 01.01.2022</li><li>• ersetzt:</li><li>• Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), aktuelle Fassung vom 11.01.2011</li><li>• Ertragswertrichtlinie (EW-RL), aktuelle Fassung vom 12.11.2015</li><li>• Sachwertrichtlinie (SW-RL), aktuelle Fassung vom 05.09.2012</li></ul>
Verwendete Literatur:	<ul style="list-style-type: none"><li>• (1) Jürgen Simon, Wertermittlungsverfahren, Bundesanzeiger Verlag 2016</li><li>• (2) Wolfgang Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, 2013</li><li>• (3) Scharold/Peter; Immobilienbewertung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse, VDE Verlag GmbH, 2014</li><li>• (4) Fischer, Lorenz; Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger Verlag 2013</li><li>• (5) <a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a></li></ul>

#### **1.4. Allgemeine Grundlagen, Urheberrecht**

Innerhalb des Gutachtens wurden Feststellungen nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Recherche des Sachverhaltes, vor allem bei der Ortsbesichtigung zu erkennen waren und allgemein bekannt sind. Es wurden keine Funktionsprüfungen von Bauteilen und Ausstattungsgegenständen vorgenommen. Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

#### **1.5. Begrenzung des Auftragsgegenstandes**

Das vorliegende Gutachten stellt eine sachverständige Einschätzung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB der zu bewertenden Liegenschaft dar. Grundlage hierfür sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die erhobenen, im Gutachten angegebenen Informationen, welche durch die Sachverständige nicht abschließend auf deren Korrektheit hin geprüft wurden.

Der Verkehrswert gilt für den angegebenen Wertermittlungsstichtag. Die Ergebnisse und Berechnungen stehen im Zusammenhang mit der gedanklichen Argumentationskette der Sachverständigen und sind nur so plausibel.

Ziel der Wertermittlung ist die Feststellung des zum Wertermittlungsstichtag am Markt erzielbaren Preises für die hier zu bewertende Liegenschaft im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Wertauswirkungen aus möglichen Altlasten oder Kontaminationen, aus unzureichender Bodentragfähigkeit, aus Bauschäden und Gebäudeschadstoffen oder anderen visuell nicht erkennbaren Mängeln, sind nicht Gegenstand dieses Auftrages. Im Verdachtsfall sind einschlägige Sachverständige heranzuziehen und deren Ergebnisse in Bezug auf den Verkehrswert zu beurteilen.

## **2. Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks**

### **2.1. Lagemerkmale**

#### **Makrolage:**

Leipzig liegt im Bundesland Sachsen. Die drei Hauptzentren in Sachsen sind die Städte Leipzig, Dresden und Chemnitz. Dabei ist Leipzig mit mehr als 600.000 Einwohnern die größte Stadt in Sachsen.

Beachtlich ist dabei vor allem, dass die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren um ca. 100.000 gewachsen ist. Speziell durch den Zuzug junger Erwachsener sind die Bevölkerungszahlen gestiegen, so dass sich damit auch das Durchschnittsalter auf 42,4 Jahre verringert hat. Ein weiterer Grund für das Bevölkerungswachstum ist aber auch, dass seit 2014 die Geburtenzahlen höher lagen, als die Sterbefälle. Dadurch wuchs die Bevölkerung in den letzten 5 Jahren jährlich um rd. 480 Kinder.

Leipzig verzeichnet damit, neben Dresden, eine gegenläufige Entwicklung zur allgemeinen Tendenz in Sachsen, das im Durchschnitt rückläufige Einwohnerzahlen aufzuweisen hat. Allein darin spiegelt sich Leipzigs Attraktivität wieder, die zu Ihren Bevölkerungszuwachs führt. ([www.statistik.leipzig.de/stadtpubl./index](http://www.statistik.leipzig.de/stadtpubl./index))

**Mikrolage:**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Gemarkung Knautnaundorf, die zum Stadtteil Hartmannsdorf-Knautnaundorf gehört. Knautnaundorf liegt im äußersten Südwesten des Leipziger Stadtgebietes, hat ca. 500 Einwohnern und ist damit einer der kleinsten Leipziger Stadtteile. Bis zum Stadtzentrum beträgt die Entfernung ca. 12 km und es grenzt direkt an den Landkreis Leipzig. Östlich von Knautnaundorf grenzt der Zwenkauer See an, der zum Leipziger Neuseenland gehört und aus einem Braunkohletagebau entstanden ist. Heute gehört er zu den Freizeitattraktionen der Stadt. Die Entwicklung des Ortes ist seit über 100 Jahren eng mit dem Gartenbau verbunden. Zeitweise gab es neun Gärtnereien und bis heute wird die Tradition aufgrund der guten Bodenbeschaffenheit in der Elsteraue aufrechterhalten. ([www.stadt-leipzig.de](http://www.stadt-leipzig.de))

**Verkehrslage:**

Knautnaundorf liegt an der B 186, die von Markranstädt kommend über die A 38 nach Zwenkau führt. Dort trifft sie auf die B2, die zur A 72 verläuft. Knautnaundorf liegt damit lediglich 1 km von der AASS Südwest auf die A 38 entfernt. Über die Bundesstraßen ist der Anschluss an die Stadt Leipzig und in den Landkreis Leipzig möglich. Außerdem verkehrt stündlich die Buslinie 120 der Regionalbus Leipzig GmbH.

**Wohnlage:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer guten Wohnlage. Es liegt im alten Ortskern von Knautnaundorf. Das Grundstück grenzt direkt an das Kirchengrundstück, in dem sich die aus dem 11. Jahrhundert stammende Andreaskapelle befindet. Der alte Ortskern besteht aus noch erhaltenen Hofstrukturen und Wohngebietserweiterungen aus Einfamilien- und Reihenhäusern. Außerdem gehört ein Industriegebiet zum Ort, in dem sich das Stahl- und Hartgusswerk Bösdorf befindet.

**Umliegende Bebauung:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in offener Bebauung und es ist von weiterer, wohnbaulich genutzter, offener Bebauung in Form von Bestandsobjekten umgeben. Südlich grenzt das Kirchengrundstück an.

**Infrastruktur:**

In Knautnaundorf gibt es keine Kindertagesstätte und keine Schule. Hier ist auf die umliegenden Stadtteile auszuweichen. Auch für Einkäufe und medizinische Betreuung ist auf die umliegenden Stadtteile auszuweichen. Allerdings gibt es in Knautnaundorf eine Eventscheune, einen Kulturverein und einen Sportplatz.

**Immissionen:**

Es bestehen allgemeine Schallimmissionen von der ca. 200 m entfernten Bundesstraße und der ca. 1 km entfernten Autobahn A 38.

**Topografische Grundstückslage:**

Das Bewertungsgrundstück ist im Wesentlichen eben.



## 2.2. Tatsächliche Eigenschaften

Flurstücknummer:	24/1
Flurstückgröße:	709 m <sup>2</sup>
Grundstücksbreite:	ca. 35 m
Grundstücktiefe:	ca. 20 m bis 23 m
Beschreibung:	weitgehend rechtwinkliges Grundstück, entlang der Schkorlopper Straße leicht abgeschrägt. (siehe Anlage 1)

## 2.3. Erschließungssituation

Straßenart:	Ortsstraße
Straßenausbau:	zweistreifig und asphaltiert, befestigte Fußwege vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrischer Strom, Wasser, Abwasser (Kanalanschluss), Telefonanschluss
Grenzverhältnisse:	Beide Gebäude befinden sich in offener Bauweise, (siehe Katasterauszug A3)
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkungen:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

## 2.4. Rechtliche Gegebenheiten

### Privatrechtliche Gegebenheiten:

Eintragungen im Grundbuch:	wurde am 30.09.2025 eingesehen, letzte Änderung vom 29.04.2025
	<u>Bestandsverzeichnis:</u> Gemarkung Knautnaundorf, Flurstück 67, Schkorlopper Straße 17, Gebäude- und Freifläche, 709 m <sup>2</sup>



Abt. I:

Eigentümer (wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Abt. II:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 102/25); eingetragen am 29.04.2025.

Abt. III: Die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse beeinflussen den Verkehrswert grundsätzlich nicht. Auf die Wiedergabe evtl. vorhandener Einträge wird deshalb verzichtet.

Schuldrechtliche Belastungen:

Schuldrechtliche Belastungen ohne Eintragungen im Grundbuch sind vor allem Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge für Wohn- und Gewerbeziele, die bei ungünstigen Vertragsbedingungen zu wirtschaftlichen Belastungen werden können. Es bestehen keine Mietverträge, Objekt wird von einem der Eigentümer bewohnt.

**Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten:**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Mit Schreiben vom 10.09.2025 der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, Abteilung Verwaltung wurde mitgeteilt, dass im Baulastenverzeichnis **keine Baulasten** vorhanden sind

Auskunft zum Denkmalschutz: Wohnhaus und Seitengebäude eines Bauernhofes stehen unter Denkmalschutz, es handelt sich um einen eingeschossigen Putzbau mit Krüppelwalmdach, markante Ecklage zum Rundkapellenweg, grenzt an den Kirchhof, sozialgeschichtlich von Bedeutung

Entwicklungszustand: baureifes Land, gemäß § 3 ImmoWertV 2021

Abgabenrechtlicher Zustand: Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabefrei

Planungsrechtliche Situation: liegt lt. Flächennutzungsplan innerhalb gemischter Baufläche, liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Bauvorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1. Allgemeines

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Seitengebäude bebaut. Beide Gebäude sind eingeschossig. Das Wohnhaus hat ein Dach mit Krüppelwalm, das Seitengebäude ein Satteldach.

Das Wohnhaus ist äußerlich in einem ordentlichen Bauzustand, am Seitengebäude fehlt im Dachgeschoss der östliche Giebel und es ist auch im Inneren von Bauschäden gekennzeichnet.

Beide Gebäude konnten zum Ortstermin am 30.10.2025 besichtigt werden, weil der Schuldner 2 den Eintritt in Gebäude und Grundstück ermöglicht hat.

#### 3.2. Gebäudekonstruktion des Wohnhauses

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude, Dachgeschoss hälftig ausgebaut, teilweise unterkellert
Baujahr:	ca. 1830
Sanierung:	Fenster, Heizung, Dach: ca. 1985 Dachausbau – halb: 2015
Aufteilung:	EG: ca. 81,75 m <sup>2</sup> Wohnfläche DG: ca. 73,58 m <sup>2</sup> Wohnfläche (im DG z.Z. nur ca. die Hälfte bewohnbar)
Nutzung:	als Wohnhaus genutzt
Bauweise:	Massivbauweise – Mauerwerksbau, Umfassungs- und tragende Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk
Gründung:	Gebäude auf Streifenfundamenten gegründet
Außenwände:	36,50 cm Ziegelmauerwerk, beidseitig geputzt
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Fachwerkwände im DG
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Dachform:	Krüppelwalmdach, als Pfettendach ausgeführt, gartenseitig eine Dachgaube vorhanden
Dacheindeckung:	rote Dachziegel
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus verzinktem Blech

Dachausbau:	Dachgeschoss auf der südlichen Hälfte zu Wohnraum ausgebaut, nördliche Hälfte im Rohbau (derzeit nicht bewohnbar)
Außenansicht:	verputzt und die Längsseiten weiß gestrichen, symmetrische Fensteranordnung, Nordgiebel mit Efeubewuchs, Südgiebel ohne Farbanstrich
Treppenhaus:	Holztreppe zum Dachgeschoss, Holzstiege zum Spitzboden, massive Treppe zum Keller
Hauseingang:	auf der Gartenseite angeordnet, Holztür vorhanden, mit Natursteineinfassung versehen
Fenster:	überwiegend einflügelige Holzfenster, aber auch zwei- und ein dreiflügelige Fenster vorhanden, Fenster mit 2-fach-Vergalsung und Rollläden versehen, im Dachgeschoss auch drei Dachflächenfenster vorhanden
Energetische Betrachtung:	ein Energiepass liegt nicht vor, es wird davon ausgegangen, dass die heutigen Wärmeschutzanforderungen nicht eingehalten werden, die Stärke der Wärmedämmung im Dach ist nicht bekannt.

### 3.2.1. Innenausstattung des Wohnhauses

Raumaufteilung:	EG: Diele, Wohnraum, Küche, Bad, Abstellraum DG: Flurbereich, Wohnraum, (altes Bad und 2. Wohnraum- nicht nutzbar)
Wohn- Nutzfläche:	nach eigenen Berechnungen gemäß Anlage 18 EG: ca. 81,75 m <sup>2</sup> , DG: ca. 73,58 m <sup>2</sup> , (ca. die Hälfte z.Z. nicht nutzbar)
Wandverkleidung:	EG: Wohnraum, Küche: teilweise weiß gestrichen, teilweise Verkleidung Bad. teilweise gelb gefliest DG: teilweise ungestrichen, teilweise weiß gestrichen, teilweise Holzverkleidung, teilweise Rohbau
Deckenverkleidung:	Wohnzimmer: schwarze Paneeldecke, andere Räume: weiß/farbig gestrichen
Fußböden:	Diele/Küche/Bad: Fliesenfußboden (unvollständig und beschädigt), Wohnraum EG: alter textiler Belag, Wohnraum DG: Holzdielung- neuwertig, Restliche Räume: ohne Belag



Fensterbretter:	außen: Blech/Ziegel innen: Holz
Innentüren:	originale Holztüren, Anstrich unvollständig
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung mit je einem Deckenlichtauslass, geringe Anzahl von Steckdosen
Heizung/Warmwasser: :	Öl-Heizung vorhanden, Heizkessel befindet sich im Bad, Öltanks im Seitengebäude, Wohnraum, Bad im EG mit Rippenheizkörper ausgestattet, Küche ohne Heizkörper, Wohnraum im DG mit Plattenheizkörper Wohnraum im DG mit Plattenheizkörpern ausgestattet, Heizung nicht funktionsfähig (siehe Foto in Anlage 5)
Sanitäre Installation:	EG: Eckbadewanne, WC, Waschtisch, bereits seit langem in Benutzung DG: Badinstallation nicht mehr nutzbar
Gesamteinschätzung:	Lediglich Wohnraum im DG (Südseite) komplett saniert. Alle anderen Räume in einem teilweise sanierten Zustand, Ausstattung teilweise bereits stark gealtert, Räume im DG (Nordseite) befinden sich im Rohbauzustand. Heizung nicht funktionsfähig, Wärmedämmung im DG unbekannt.

### 3.3. Gebäudekonstruktion des Seitengebäudes

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude, Dachgeschoss nicht ausgebaut, nicht unterkellert
Baujahr:	ca. 1850
Sanierung:	nicht saniert
Aufteilung:	EG: Holzlager/Öllager, Werkstatt, (ca. 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche) DG: zwei Räume, derzeit vermüllt, (ca. 41,50 m <sup>2</sup> Nutzfläche) (siehe Fotos in Anlage 14,15)
Nutzung:	als Nebengebäude genutzt
Bauweise:	Massivbauweise – Mauerwerksbau, Umfassungs- und tragende Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk
Gründung:	Gebäude auf Streifenfundamenten gegründet



Außenwände:	Ziegelmauerwerk, teilweise geputzt, teilweise ungeputzt Ostgiebel im Dachgeschoss offen – kein Mauerwerk vorhanden
Innenwände:	tragende Wände: Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Dachform:	Satteldach, als Pfettendach ausgeführt, gartenseitig überstehende Dachgaupe, die Außentreppe überdacht
Dacheindeckung:	rote Dachziegel
Dachentwässerung:	Fallrohre und Dachrinnen aus verzinktem Blech
Dachausbau:	nicht ausgebaut, Räume vermüllt
Außenansicht:	mehrere Türöffnungen zum Garten, Außenseite ohne Öffnungen, Westgiebel mit einigen Fenstern, Außenmauern teilweise geputzt, teilweise ohne Putz
Treppenhaus:	Außentreppe aus Holz, von Dachgaupe überdacht
Fenster:	einflügelige Holzfenster

### 3.3.1. Innenausstattung des Seitengebäudes

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung: :	hier Öltanks im ersten Raum, keine Heizung im Haus installiert
Sanitäre Installation:	keine sanitäre Ausstattung vorhanden
Gesamteinschätzung:	sanierungsbedürftiges Gebäude, Ostgiebel im DG fehlt, Außenputz unvollständig. Räume im Dachgeschoss vermüllt

### 3.4. Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück hat eine Größe von 709 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus und das Seitengebäude sind in der Nordwestecke angeordnet. Die Gartenfläche erstreckt sich im Süden und Osten und besteht überwiegend aus Wiesenfläche. Es sind einige Hochbeete vorhanden. Entlang des Wohnhauses ist ein Terrassenbereich überdacht.

Der Zugang erfolgt von der Schkorlopper Straße über das vorgelagerte Flurstück 47/10. Ein Wegerecht ist nicht bekannt. Allerdings hat das Grundstück auch einen (derzeit verschlossenen) direkten Zugang zum Kapellenrundweg, am Südgiebel des Wohnhauses.

## 4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und Begründung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks in 04249 Knautnaundorf, Schkorlopper Straße 17 zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 ermittelt. Aufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB „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 der sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Bewertung sollten immer mindestens zwei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (§ 6 Abs.1 ImmoWertV 2021)

Für den vorliegenden Bewertungsfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren herangezogen, weil das Objekt selbst genutzt ist.

Mit dem **Sachwertverfahren** werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Rendite, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden, was auf das hier zu bewertende Grundstück zutrifft. Der Sachwert des Grundstücks wird aus dem Sachwert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Der so ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend mit Hilfe von Sachwertfaktoren an die örtlichen Marktverhältnisse anzupassen und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zu berücksichtigen. (§ 35-39 ImmoWertV 2021)

## 5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann er auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. (§ 16, Abs. 1 ImmoWertV) Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis des **Indirekten Vergleichswertverfahrens – dem Bodenrichtwertverfahren**.

Das zu bewertende Grundstück hat eine Fläche von 709 m<sup>2</sup> und besteht aus Gebäude- und Freifläche. Für dieses Gebiet wurde aus der Bodenrichtwertkarte des LK Leipzig mit Stichtag 01.01.2025 der zutreffende Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup> entnommen. Das Richtwertgrundstück liegt innerhalb des Mischgebietes, gilt beitragsfrei als Bauland und das Richtwertgrundstück hat eine Größe von 1.500 m<sup>2</sup>. Aus diesem Grunde ist der Bodenwert an die abweichende Grundstücksgröße anzupassen.

### 5.1. Anpassung des Bodenrichtwertes für abweichende Grundstücksgröße

Auf Grund der abweichenden Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück ist der Bodenrichtwert mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die der Gutachterausschuss des LK Zwickau herausgibt und die in der Anlage 33 widergegeben sind, anzupassen:

Richtwertgrundstück:	Größe: 1.500 m <sup>2</sup>	Faktor = 0,71
Bewertungsgrundstück:	Größe: 709 m <sup>2</sup>	Faktor = 0,91
Der angepasste Bodenrichtwert beträgt:	100 €/m <sup>2</sup> x 0,91 / 0,71	= 128,17 €/m <sup>2</sup> = rd. 128 €/m <sup>2</sup>

### 5.2. Ermittlung des Bodenwerts

Gebäude und Freifläche:	709 m <sup>2</sup> x 128 €/m <sup>2</sup>	= 90.752 €
Bodenwert gerundet:		= 91.000 €

Der **Bodenwert** des 709 m<sup>2</sup> großen Grundstücks wird mit **rd. 91.000 €** ermittelt.

## 6. Sachwertermittlung

### 6.1. Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Brutto-Grundfläche:	Wohnhaus:	BGF	=	212,80 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche:	Seitengebäude:	BGF	=	114,00 m <sup>2</sup>

### 6.2. Normalherstellungskosten (NHK, § 22 ImmoWertV):

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären.

Im Folgenden werden die Normalherstellungskosten 2010 angesetzt, d.h. die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Sie beziehen sich auf die oben ermittelte Brutto-Grundfläche.

Da die NHK 2010 innerhalb einer Gebäudeart in verschiedene Standardstufen unterteilt ist, ist das Wertermittlungsobjekt auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Sachwertrichtlinie stellt eine Tabelle zur

Beschreibung der Gebäudestandards zur Verfügung, nach der die einzelnen Bauteile den einzelnen Standardstufen zugeordnet werden können. Dadurch können die Qualität der Baumaterialien, die Bauausführung und die energetischen Eigenschaften berücksichtigt werden. Das Wohnhaus wird in einer gemischten Gebäudeart zugeordnet, weil eine Hälfte des Dachgeschosses ausgebaut ist und die andere Hälfte nicht ausgebaut ist. Deshalb wird aus den Gebäudearten 1.21 und 1.22 gemittelt.

Standardmerkmale Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1,0				23 %
Dächer		0,5	0,5			15 %
Außentüren und Fenster		1,0				11 %
Innenwände und – türen	0,5	0,5				11 %
Decken und Treppen		1,0				11 %
Fußböden	0,5	0,5				5 %
Sanitäreinrichtungen		1,0				9 %
Heizung		1,0				9 %
Sonstige techn. Ausstattung		1,0				6 %
Kostenkennwerte für: 1.21/1.22	688 €	762 €	875 €	1058 €	1.320 €	

Außenwände	1 x 23 % x 762 €/m <sup>2</sup> BGF =	175 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15 % x 818 €/m <sup>2</sup> BGF =	123 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 762 €/m <sup>2</sup> BGF =	84 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und – türen	1 x 11 % x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =	80 €/m <sup>2</sup> BGF
Decken und Treppen	1 x 11 % x 762 €/m <sup>2</sup> BGF =	84 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5 % x 725 €/m <sup>2</sup> BGF =	36 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 762 €/m <sup>2</sup> BGF =	68 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9 % x 762 €/m <sup>2</sup> BGF =	68 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige techn. Ausstattung	1 x 6 % x 762 €/m <sup>2</sup> BGF =	46 €/m <sup>2</sup> BGF
	Kostenkennwert ( Summe)	764 €/m <sup>2</sup> BGF

Damit ergibt sich ein Kostenkennwert von: = 764 €/m<sup>2</sup> BGF

Seitengebäude: Lagergebäude ohne Mischnutzung: Kaltlager: = 350 €/m<sup>2</sup> BGF

Die angesetzten Normalherstellungskosten sind gewöhnliche Herstellungskosten (Durchschnittswerte) und sie enthalten die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten. (Wohnhaus 17 %, Garage 12%)

### 6.3. Baupreisindex

Die ermittelten Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Basisjahr 2010. Deshalb sind sie mit Hilfe eines geeigneten Baupreisindex an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. (§ 36, ImmoWertV 2021, Abs. 2) Der gültige **Baupreisindex** wurde dem Vierteljahresbericht (III/2025) des Statistischen Bundesamtes „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ entnommen. Er beträgt **189,6**.

### 6.4. Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie ist objektspezifisch definiert. Sie ist abhängig vom Gebäudetyp und vom Gebäudestandard. Für freistehende Einfamilienwohnhäuser wird die Gesamtnutzungsdauer lt. ImmoWertV 2021 mit **80 Jahren** festgesetzt. Deshalb werden für das Wohnhaus **80 Jahre** angesetzt. Für das Seitengebäude werden **60 Jahre** angesetzt, weil es als Lager und Werkstattgebäude genutzt wird.

### 6.5. Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten oder unterlassene Instandsetzungen sind zu berücksichtigen, da sie die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen können. Das Wohnhaus wurde ca. 1830 errichtet und ist damit jetzt ca. 195 Jahre alt und die Restnutzungsdauer ist bereits mehr als 2x abgelaufen. Ca. 1985 wurden einige Sanierungsmaßnahmen vorgenommen und nach 2015 wurde eine Hälfte des Dachgeschosses ausgebaut, so dass sich damit die Restnutzungsdauer wieder verlängert hat.

Das Gebäude ist in einem teilsanierten Zustand, wobei die Ausstattung teilweise veraltet und abgenutzt ist. Trotzdem ist das Wohnhaus bewohnbar. Allerdings ist die Heizung instand zu setzen und Küche und Bad sind zu modernisieren. Der Wohnraum und die Diele im Erdgeschoss müssen renoviert werden.

Die derzeit nicht ausgebauten Dachhälften können vorerst so bleiben und zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden, weil in der Sachwertberechnung nur die Hälfte des Dachraums berücksichtigt wurde. Nach der Sanierung wird von einer **Restnutzungsdauer von 25 Jahren** ausgegangen, weil sich unter dem keine Sanierung lohnt.

### 6.6. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung (§23 ImmoWertV) spiegelt das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen wider. Es wird hiermit also die Wertminderung der Gebäude wegen Alters ermittelt.

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, lineare Wertminderung zu Grunde zu legen. Für das Wohnhaus ergibt sich bei einer rechnerischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 30

Jahren eine Alterswertminderung von:  $(80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} \times 100 = \text{rd. } 62,50 \%$

Und für das Seitengebäude gilt:  $(60 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}) / 60 \text{ Jahre} \times 100 = \text{rd. } 83,33 \%$

### 6.7. Marktanpassungsfaktoren: hier Sachwertfaktor

Der ermittelte vorläufige Sachwert ist entsprechend § 21 ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren anzupassen, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wurden (§ 14 ImmoWertV). Damit wird die Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt beurteilt.

In der Sachwertberechnung wurde ein vorläufiger Sachwert von rd. 200.000 € ermittelt. Abzüglich des Nebengebäudes ergibt sich ein vorläufiger Sachwert von rd. 187.400 €. Auf die derzeit nutzbare Wohnfläche von 118,50 m<sup>2</sup> bezogen, ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 1.581 €/m<sup>2</sup>.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig, sind keine Auswertungen von Kleinbauernhöfen enthalten, auch im Landkreis Leipzig gibt es dafür keine verwertbaren Daten.

Aber im GMB des Landkreis Nordsachsen werden nach 1945 errichtete, teilsanierte Wohnhäuser ausgewertet. Hier wird sogar nach dem Bodenrichtwert unterschieden. Für Grundstücke mit einem Bodenrichtwert zwischen 75 und 105 €/m<sup>2</sup>, liegen die Vergleichskaufpreise zwischen 750 €/m<sup>2</sup> und 2.488 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert wird mit 1.545 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Damit liegt das Vergleichsobjekt über dem Mittelwert, was der Qualität des Wohnhauses nicht angemessen ist. Der Markt wird auch so eingeschätzt, dass die Baufällichkeit des Seitengebäudes Interessenten abschreckt und auch im Nebengebäude ist erheblicher Sanierungsbedarf. Außerdem sind die Gebäude wesentlich früher als 1945 errichtet worden. Der vorläufige Sachwert soll deshalb mit einem **Sachwertfaktor von 0,95** an den Markt angepasst werden.

### 6.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV, Abs. 2 sind als letzter Schritt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Hier sind gebäudespezifische Merkmale zu berücksichtigen, die das Bewertungsobjekt von den Vergleichsobjekten unterscheiden. Das sind im beim vorliegenden Bewertungsobjekt Sanierungsmaßnahmen, um das Gebäude bewohnbar zu machen.

Als erstes ist die Heizung zu reparieren, weil das Gebäude sonst unbewohnbar ist. Weiterhin sind das Bad, die Küche, der Flur und der Wohnraum im Erdgeschoss zu renovieren. Fehlende Boden- und Wandbeläge sind zu ergänzen.

• Heizungsinstandsetzung:	81,75 m <sup>2</sup>	x	100 €/m <sup>2</sup>	=	8.175 €
• Bad-Sanitärkeramik Standard:				=	2.750 €
• Bad und Küche Fliesenbelag.	31,40 m <sup>2</sup>	x	115 €/m <sup>2</sup>	=	3.610 €
• Diele Bodenbelag reparieren:	10,00 m <sup>2</sup>	x	80 €/m <sup>2</sup>	=	800 €
• Wohnzimmer textiler Belag neu:	40,00 m <sup>2</sup>	x	50 €/m <sup>2</sup>	=	2.000 €
• Renovierungsarbeiten EG.	180 m <sup>2</sup>	x	22,50 €/m <sup>2</sup>	=	4.050 €
• Wandfliesen Bad:	20,00 m <sup>2</sup>	x	180 €/m <sup>2</sup>	=	3.600 €
• Aufmauerung Giebel Seitengebäude:	20,00 m <sup>2</sup>	x	140 €/m <sup>2</sup>	=	2.800 €
• Außenputz Seitengebäude ergänzen:	50,00 m <sup>2</sup>	x	60 €/m <sup>2</sup>	=	3.000 €
• Entrümpelung Seitengebäude:				=	<u>3.000 €</u>
• Summe:				=	33.785 € = rd. 34.000 €

Für die wesentlichsten Sanierungsarbeiten, die erforderlich sind, um das Haus bewohnbar zu machen, werden Kosten in Höhe von **34.000 €** ermittelt, die als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** wertmindernd berücksichtigt werden.

**6.9. Sachwertermittlung für das mit einem Wohnhaus und einem Seitengebäude bebaute Grundstück**

Gebäude	Wohnhaus	Seitengebäude	Einheit
<b>Berechnungsbasis</b>			
Brutto-Grundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>	212,80	114,00	m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI)</b>			
	189,60	189,60	
<b>Normalherstellungskosten (inkl. BNK)</b>			
NHK im Basisjahr (2010) in €/m <sup>2</sup> BGF	764,00	350,00	€/m <sup>3</sup> BRI
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.448,54	663,60	€/m <sup>3</sup> BRI
<b>Herstellungswert (inkl. BNK) in €</b>			
Normgebäude	308.250,16	75.650,40	€
<b>Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) in €</b>			
	308.250,16	75.650,40	€
<b>Alterswertminderung</b>			
Gesamt-(GND) / Restnutzungsdauer (RND)	80 J. / 25 J.	60 J. / 10 J.	
prozentual	68,75	83,33	%
Betrag in €	- 211.921,99	- 63.039,48	€
<b>Zeitwert (inkl. BNK) in €</b>			
Gebäude (bzw. Normgebäude)	96.328,18	12.610,92	€
<b>Gesamtgebäudewert (inkl. BNK) in €</b>			
	<b>108.939,10</b>		€
<b>Bodenwert in €</b>			
	<b>91.000,00</b>		€
<b>vorläufiger Sachwert</b>			
	<b>199.939,10</b>		€
<b>Außenanlagen 3 %</b>			
	<b>5.998,17</b>		
<b>vorläufiger Sachwert mit AA</b>			
	<b>205.937,27</b>		
<b>Marktanpassungsfaktor</b>			
	<b>0,95</b>		
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>			
	<b>195.640,41</b>		€
<b>besondere wertbeeinflussende Umstände</b>			
	<b>- 34.000,00</b>		€
<b>Sachwert in €</b>			
	<b>161.640,41</b>		€
	<b>rd. 162.000,00</b>		€

Der **Sachwert** des mit einem Wohnhaus und einem Seitengebäude bebauten 709 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in 04249 Leipzig, Schkorlopper Straße 17 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 ermittelt mit

**rd. 162.000 €**

## 7. Auswertung

Der Verkehrswert wird in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert oder auch Marktwert 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurden das Sachwertverfahren herangezogen, weil es sich um ein selbstgenutztes Objekt handelt. Der Sachwert ergab sich zu 162.000 €.

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Seitengebäudes ergibt sich ein Verkehrswert von rd. 183.000 €. Auf die derzeit nutzbare Wohnfläche von 118,50 m<sup>2</sup> bezogen, ergibt sich daraus ein Quadratmeterpreis von rd. 1.544 €/m<sup>2</sup>, der als angemessen erachtet wird, weil Vergleichskaufpreise bei einem Bodenwertniveau von 75 – 105 €/m<sup>2</sup> zwischen 750 und 2.488 €/m<sup>2</sup> liegen, das arithmetische Mittel wird mit rd. 1.545 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Damit liegt das Wohnhaus im Mittel der angegebenen Spanne, was für das nach der Sanierung weitgehend sanierte Objekt, was aber wesentlich älter ist, weil es weit vor 1945 errichtet wurde und in der Wertermittlung keine Maßnahmen für die Erhöhung des Wärmeschutzes vorgesehen ist, als angemessen erachtet wird.



## 9. Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und einem Seitengebäude bebauten 709 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in 04249 Leipzig, Schkorlopper Straße 17:

Grundbuchamt	Leipzig, Grundbuch von Knautnaundorf
Blatt	67
Gemarkung	Knautnaundorf
Flurstück	24 / 1
Fläche	709 m <sup>2</sup>

wird nach der Gewichtung der Verfahrensergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 abgeleitet mit rd.

**162.000 €**

**in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend Euro**

Ich versichere, dass ich diese Bewertung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt habe.

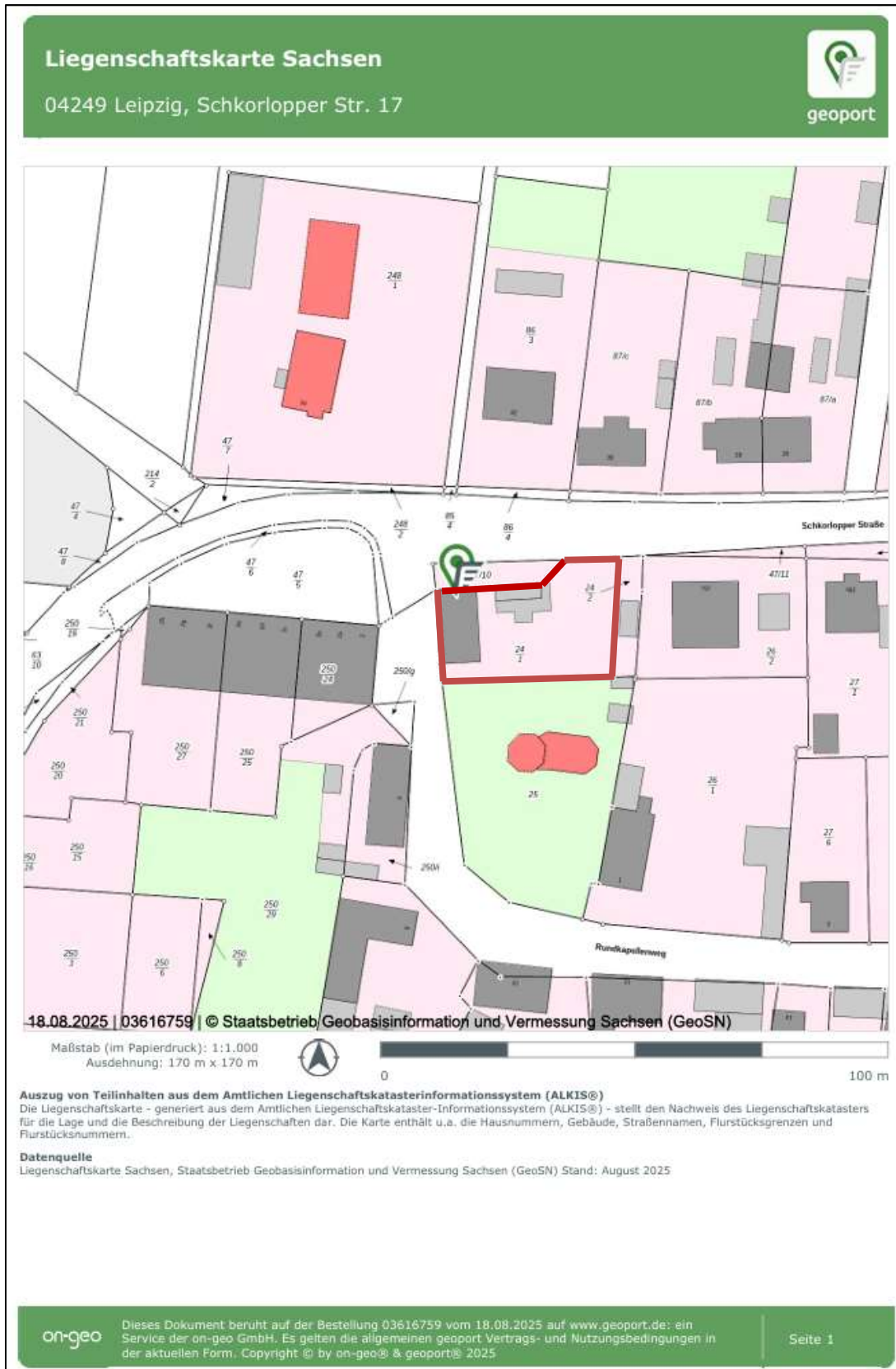
Leipzig, den 18.11.2025

---

Dipl. Ing (TH) Ute Schneider  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

## 9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage	Inhalt	Seite
Anlage 1:	Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	24
Anlage 2:	Fotos vom Bewertungsobjekt: Straßen und Hofansicht	25
Anlage 3:	Fotos vom Bewertungsobjekt. Diele und Küche im EG	26
Anlage 4:	Fotos vom Bewertungsobjekt. Küche und Innentüren	27
Anlage 5:	Fotos vom Bewertungsobjekt; Bad mit Wanne, WC, Waschtisch und Heizung	28
Anlage 6:	Fotos vom Bewertungsobjekt: Wohnraum im Erdgeschoß	29
Anlage 7:	Fotos vom Bewertungsobjekt: Treppenaufgang zum Dachgeschoß	30
Anlage 8:	Fotos vom Bewertungsobjekt: Fachwerkwände im Dachgeschoss	31
Anlage 9:	Fotos vom Bewertungsobjekt: sanierter Wohnraum im Dachgeschoß	32
Anlage 10:	Fotos vom Bewertungsobjekt: veralteter Sanitärbereich im Dachgeschoß	33
Anlage 11:	Fotos vom Bewertungsobjekt: nicht ausgebaute Dachgeschoßteil und Spitzboden	34
Anlage 12:	Fotos vom Bewertungsobjekt: Wohnhausterrasse und Hofansicht Seitengebäude	35
Anlage 13:	Fotos vom Bewertungsobjekt. Giebelseiten des Seitengebäudes	36
Anlage 14:	Fotos vom Bewertungsobjekt. Öl- und Holzlager und Werkstatt SG	37
Anlage 15:	Fotos vom Bewertungsobjekt: Innenansichten DG Seitengebäude	38
Anlage 16:	Fotos vom Bewertungsobjekt: Gartenanlage, Hochbeete und Lagerplatz	39
Anlage 17:	Grundriss vom Erdgeschoss (selbst erstellt)	40
Anlage 18:	Ermittlung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- Nutzfläche	41



**Anlage 1** Katasterkarte mit Darstellung des Bewertungsflurstücks 24/1

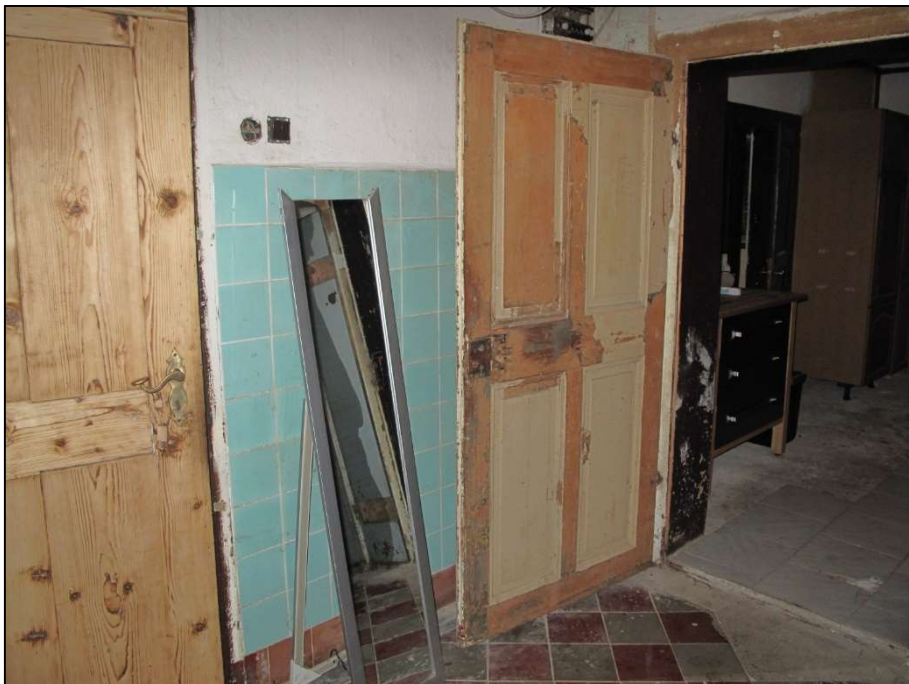


**Anlage 2:** Foto oben: Ansicht des eingeschossigen Wohnhauses vom Kapellenweg  
Fotos unten: Wohnhaus von der Gartenseite aus



**Anlage 3:** Foto oben: Blick in die Eingangsdiele

Fotos unten: Küche mit Fenstern über Eck



**Anlage 4:** Foto oben: nur teilweise gefliester Fußboden in der Küche  
Fotos unten: Blick auf die alten Innentüren



**Anlage 5:** Foto oben: Bad mit Eckbadewanne und WC, teilweise gefliest

Fotos unten: gegenüberliegende Seite mit Waschtisch, Heizungsanlage und WaMa



**Anlage 6:** Foto oben: Wohnraum mit verkleideter Decke und Rippenheizkörpern  
Fotos unten: gleicher Wohnraum mit Fenster zum Garten



**Anlage 7:** Foto oben: alte Holztreppe zum Dachgeschoss  
Fotos unten: Blick von oben auf die Treppenanlage



**Anlage 8:** Foto oben: Blick auf die instandgesetzte Fachwerkwand im Vorraum vom Dachgeschoß  
Fotos unten: instand gesetzte Dachschräge und Fensterbereich im Vorraum DG



**Anlage 9:** Foto oben: solide ausgebauter Wohn-/Schlafraum im Dachgeschoss  
Fotos unten: Dachschrägen mit Holz verkleidet, neuer Holzdielenboden



**Anlage 10:** Foto oben: nicht mehr nutzbare Sanitäreinrichtung im Dachgeschoß

Fotos unten: Waschbecken im Dachgeschoß – nicht nutzbar



**Anlage 11:** Foto oben: nichtausgebauter Bereich im Dachgeschoß

Fotos unten: Blick in den Spitzboden, teilweise wärmedämmt



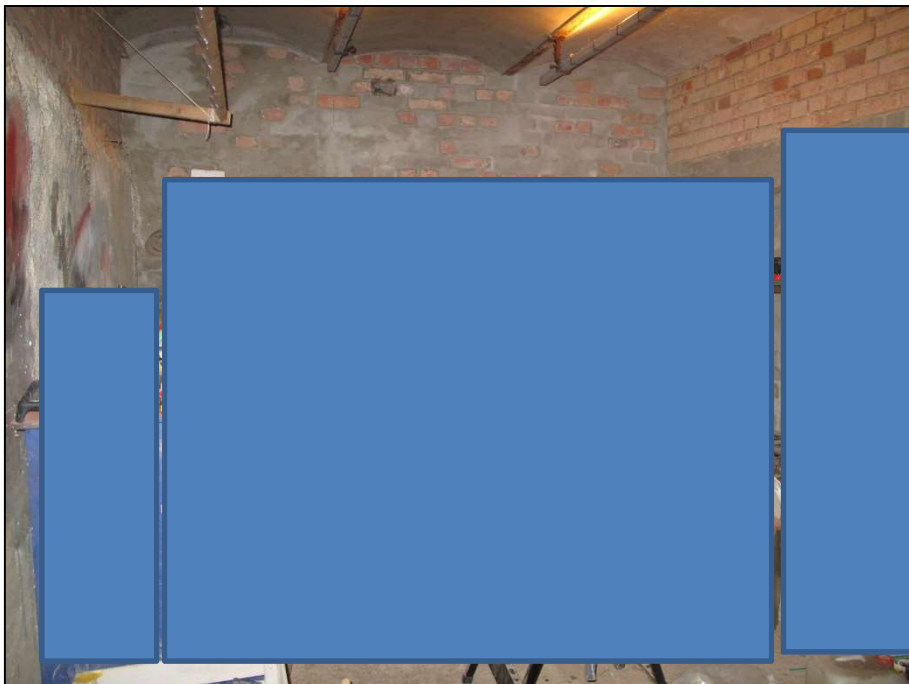
**Anlage 12:** Foto oben: überdachter Terrassenbereich vor dem Wohnhaus

Fotos unten: Blick auf das Seitengebäude, mit vorgesetztem Treppenlauf



**Anlage 13:** Foto oben: vorderer Giebel des Seitengebäudes

Fotos unten: hinterer Giebel des Seitengebäudes, im DG offen



**Anlage 14:** Foto oben: Öltanks und Holzlager im Seitengebäude

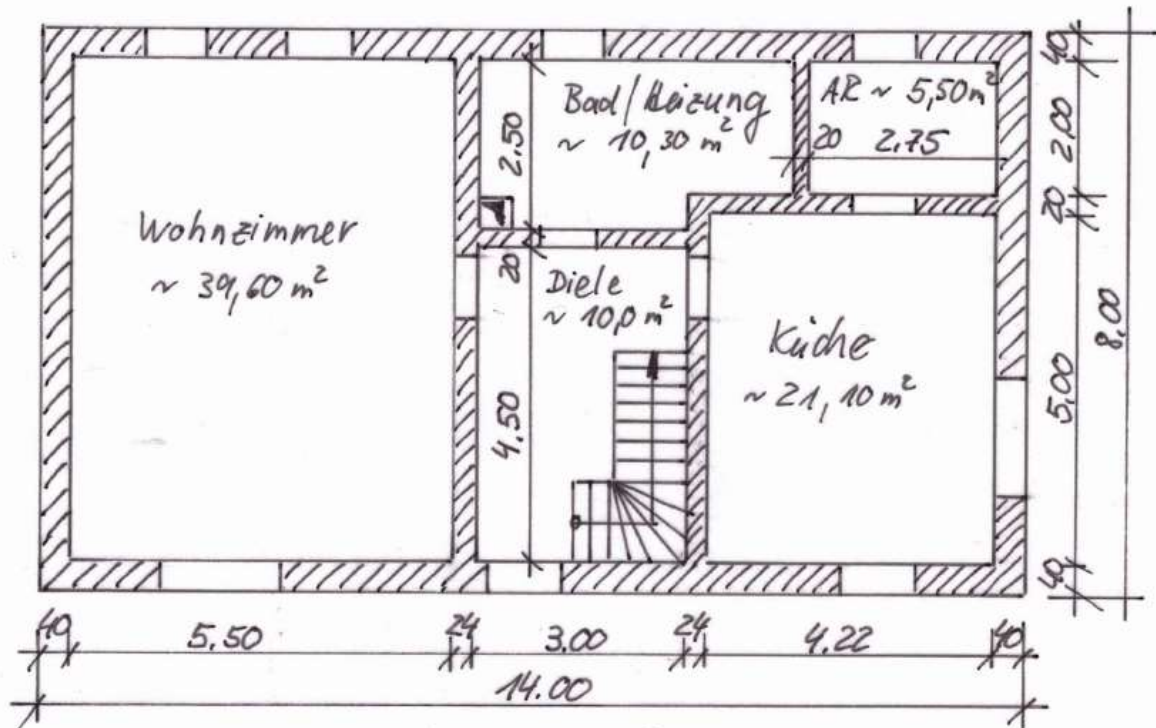
Fotos unten: Werkstatt im Seitengebäude



**Anlage 15** Foto oben: Raum 1 im Dachgeschoss des Seitengebäudes  
Fotos unten: Raum 2 im Dachgeschoss des Seitengebäudes



**Anlage 16:** Foto oben: Blick in den Garten  
Foto mitte: angelegte Hochbeete  
Fotos unten: Lagerplatz für Baumerterialien



**Anlage 17:** von der Sachverständigen erstellter Grundriss vom Erdgeschoss des Wohnhauses  
(Maße und Details erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit)

## Berechnung der Brutto- Grundfläche

Lt. ImmoWertV 2021 ist (1): „Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.“ Im Folgenden ist Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, zu berücksichtigen.

(5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist.

Pkt. 3 (4) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempeelhöhe. Ein fehlender Drempele ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen.

Wohnhaus:	Erdgeschoss:	14,00 m x 8,00 m	=	112,00 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss:	0,9 x 112,00 m <sup>2</sup>	=	100,80 m <sup>2</sup>
	Summe:		=	<u>212,80 m<sup>2</sup></u>
Nebengebäude:	Erdgeschoss:	10,50 m x 5,00 m + 7,50 m <sup>2</sup>	=	60,00 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss:	0,9 x 60,00 m <sup>2</sup>	=	<u>54,00 m<sup>2</sup></u>
	Summe:		=	<u>114,00 m<sup>2</sup></u>

## Berechnung der Wohn- / Nutzfläche

Leider liegen keine originalen Gebäudegrundrisse vor. Deshalb wird die Wohnfläche von der Bruttogrundfläche abgeleitet. Bei einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss beträgt die Umrechnungszahl = 1,37

Wohnfläche:	EG:	112,00 m <sup>2</sup>	/	1,37	=	81,75 m <sup>2</sup>	aus dem Grundriss: 81,75 m <sup>2</sup>
	DG:	100,80 m <sup>2</sup>	/	1,37	=	73,58 m <sup>2</sup>	81,75 x 0,90 = 73,58 m <sup>2</sup>
	Summe:				=	155,33 m <sup>2</sup>	155,33 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:		114,00 m <sup>2</sup>	x	0,80	=	91,20 m <sup>2</sup>	

### Anlage 18: Ermittlung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- / Nutzfläche



Wörter zählen ? X

Statistik:

Seiten	42
Wörter	5.454
Zeichen (keine Leerzeichen)	36.970
Zeichen (mit Leerzeichen)	43.155
Absätze	701
Zeilen	1.725

Textfelder, Fuß- und Endnoten berücksichtigen

Schließen