Sachverständigenbüro für Bau- und Grundstückswesen
Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe
Gutachtenerstellung | Beratung | Ingenieurleistung

Von der IHK zu Leipzig
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Ingenieurkammer Sachsen

Mitglied des Gutachterausschusses
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Nordsachsen

**[Diese PDF_Datei ist ohne Anlagen
und ohne Unterschrift!]**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74 a Abs. 5 ZVG
über das bebaute Grundstück
– Flur 1 in der Gemarkung Badrina - Anteil an ungetrennten Hofräumen
Einfamilienwohnhaus und Nebengelass -
Mittelstraße 13 in 04509 Schönwölkau OT Badrina



Verkehrswert:	**154.000,00 €** ***- Außenbewertung -***
	- Flur 1 - Anteil an ungetrennten Hofräumen -

Wertermittlungsstichtag:	**27.04.2026**
Grundbesitz:	**Grundbuch von Badrina (GBA Eilenburg), Blatt 109, BVNr. 4, Flur 1, Anteil an ungetrennten Hofräumen, Gebäudesteuerrolle 29, Bestandsblatt 30, 5014, *unvermessen***
Geschäfts-Nr.:	**456 K 130/25**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Leipzig** **Bernhard-Göring-Straße 64** **04275 Leipzig**

Umfang des Gutachtens:	Gutachten mit 49 Seiten zzgl. Anlagen

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse für das AG Leipzig

Objektangaben

PLZ: 04509 Ort: Schönwölkau OT Badrina Straße: Mittelstraße 13

Gemarkung: Badrina Flur: 1 – Anteil an ungetrennten Hofräumen –

Aktenzeichen:	**456 K 130/25**
Wertermittlungsstichtag:	**27.04.2026**
Ortsbesichtigungstermin:	**27.04.2026**
Ende der Recherchen:	**19.05.2026**

Verkehrswert – ***Anteil an ungetrennten Hofräumen*** –: **154.000,00 €**
in Worten: *- einhundertvierundfünfzigtausend Euro -*

Zubehörstücke gemäß § 97 BGB konnten aufgrund der Außenbewertung nicht gesichtet bzw. berücksichtigt werden.

Kurzbeschreibung

Grundbesitz von Badrina (GBA Eilenburg), Blatt 109
BV-Nr. 4: der Gemarkung Badrina, Anteil an ungetrennten Hofräumen
Gebäudesteuerrolle 29, Bestandsblatt 30, 5014, *unvermessen*;
Mittelstraße 13 - Gebäude- und Freifläche

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiven Wohnhaus, einem angrenzenden Nebengebäude (Scheune) und weiteren Nebengebäuden (Waschhaus, Werkstatt mit angrenzendem Hühnerstall und Carport mit rückseitigem Abstellraum, nicht allseitig umschlossen) sowie einer Garage mit rückseitig angrenzendem ehemaligem Stallgebäude, welches als Abstellraum dient, bebaut.
Die Um- und Ausbauarbeiten bzw. die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden angabegemäß sukzessiv nach 1990 bis 2025 durch- bzw. ausgeführt. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein in lehm- und mauerwerksweise ca. 1840 errichtetes Gebäude. Das an den Hühnerstall angrenzende Werkstattgebäude und das Carport mit rückseitigem Abstellraum (einfache Bauart) wurden ca. 2000 bzw. 2002 errichtet.
Die Wohnfläche im Wohngebäude beträgt lt. Unterlagen ca. 115 m² (EG und Teil vom DG). Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.
Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt angabegemäß nach zwischenzeitlicher Einmessung ca. 1.048 m².

Besonderheiten:
Das Gebäude wurde zum Wertermittlungsstichtag durch den Miteigentümer (Antragsgegner) bewohnt.
Dem Sachverständigen wurde der Zutritt in die Gebäude sowie auf das Grundstück nicht gewährt, sodass das Bewertungsobjekt (Bebauungen und Grundstück) nur von außen besichtigt werden konnte.
Es handelt sich demzufolge um eine Außenbewertung.

Aus dem Gutachten entnommene Angaben in Kurzform

Mieter oder Pächter:	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es besteht augenscheinlich Eigennutzung.
Zwangsverwaltung:	keine
Grundstücksart:	bebautes Wohngrundstück
Grundstücksgesamtgröße:	angabegemäß wurde das Grundstück (Mittelstraße 13) zwischenzeitlich eingemessen. Die Flächengröße des Grundstücks (Mittelstraße 13) beträgt nunmehr 1.048 m².
Wohnfläche im Wohngebäude:	grob überschlägig rd. 115 m² zzgl. Nutzfläche der Außenterrasse [Angabe ohne Gewähr!]
PKW-Stellplätze:	vorhanden
Nicht im Grundbuch bezeichnete dinglich Berechtigte:	nicht bekannt
Behördliche Beschränkung oder Beanstandung:	angabegemäß keine
Energiepass:	wurde nicht vorgelegt
Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:	Aufgrund der Außenbewertung konnten keine Zubehörstücke vorgefunden werden.

Hinweis des Sachverständigen

Der Zugang in die Gebäude (Wohn- und Nebengebäude) bzw. auf das Grundstück wurde dem Sachverständigen durch den Miteigentümer (Bewohner) *nicht* gewährt. Zu dem anberaumten Ortsbesichtigungstermin am 27.04.2026 war der Miteigentümer (Bewohner und Antragsgegner) nicht zugegen. Somit konnten das Grundstück als auch die aufstehenden Gebäude nur von außen gesichtet werden.

Auf die Risiken einer Außenbewertung wurde der Miteigentümer bzw. dessen Rechtsbeistand schriftlich vom Sachverständigen hingewiesen.

Auf Grund der Tatsache, dass die Bebauungen nicht zugänglich waren, wurde nach Rücksprache mit dem Gericht eine *Außenbewertung* durchgeführt. Sämtliche Informationen, welche für die Wertermittlung dieses Objektes erforderlich waren, basieren auf vorgelegte Unterlagen der Miteigentümerin und Antragstellerin. Im folgende wurde ein bereits erstelltes Verkehrswertgutachtens des unterzeichnenden Sachverständigen aus dem Jahre 2006 und ein Mietwertgutachten eines Mietsachverständigen aus dem Jahre 2018 zur Verfügung gestellt. Diese Gutachten konnten jedoch aufgrund des sehr weit zurückliegenden Besichtigungs- bzw. Wertermittlungsstichtag (20 Jahre - Verkehrswertgutachten bzw. 8 Jahre – Mietwertgutachten) nur bedingt berücksichtigt werden. Zudem konnte etwaige spätere Veränderungen aufgrund der Außenbesichtigung nicht berücksichtigt bzw. überprüft werden.

Weiterhin basieren sämtliche Informationen, welche für die Wertermittlung dieses Objektes erforderlich waren, auf äußerlicher Einschätzung zum Ortstermin, auf Auskünften der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses sowie Angaben der Gemeindeverwaltung.

Die Flächenangaben sowie weitere objektspezifische Informationen wurden aus den vorweg genannten Quellen entnommen. Eine Überprüfung der Flächenangaben bzw. sämtlicher anderer Angaben konnte aufgrund der Außenbewertung vor Ort nicht vorgenommen werden. Aus diesem Grund können die Angaben, insbesondere auch der Wohn- als auch Bruttogrundfläche, in diesem Gutachten von dem tatsächlichen Zustand abweichen und auch der Zustand im Wohngebäude kann daher nicht bzw. nur unzureichend dargestellt werden.
Alle Angaben im Gutachten sind daher ohne Gewähr!

Es wird vom Sachverständigen ausdrücklich empfohlen, das Bewertungsobjekt (Grundstück und Gebäude) vor einem eventuellen Erwerb genauestens zu besichtigen bzw. diese Tatsache hinreichend zu berücksichtigen.

Inhaltsverzeichnis

Gutachten
- zur Online-Veröffentlichung -

Deckblatt Seite

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse 2

1 Allgemeine Angaben 7
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens 7
1.2 Gegenstand der Wertermittlung 7
1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021) 7
1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021) 7
1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer 7
1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin 7

2 Vorbemerkungen 8
2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung 8
2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall 9

3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks 10

4 Grundstücksbeschreibung 11
4.1 Grundbuchinhalt Blatt 109 11
4.2 Tatsächliche Eigenschaften 12
4.3 Gestalt und Form 12
4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit 12
4.5 Entwicklungszustand 13
4.6 Erschließungszustand und Baugrund 13
4.7 Rechtliche Gegebenheiten 14
4.7.1 Rechte und Belastungen 14
4.7.2 Bauplanungsrecht 14
4.7.3 Baulasten 15
4.7.4 Bauordnungsrecht 15
4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation 16

5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen 16
5.1 Gebäudebeschreibung 16
5.1.1 Wohngebäude 17
5.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen 20
5.2. Zusammenfassung 20
5.3. Flächenangaben – Wohngebäude– 21

6 Verkehrswertermittlung 22
6.1 Auswahl und Begründung des Verfahrens 22
6.2 Bodenwertermittlung 24
6.2.1 Allgemeines 24
6.2.2 Bodenrichtwert 25
6.2.3 Bodenwertberechnung 26
6.3 Sachwertermittlung 27
6.3.1 Allgemeines zur Sachwertermittlung 27
6.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze 27
6.3.3 Sachwertberechnung 34
6.4 Ertragswertermittlung 36
6.4.1 Allgemeines zur Ertragswertermittlung 36
6.4.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze 36
6.4.3 Ertragswertberechnung 42
6.5 Vergleichspreisangabe für Einfamilienhausgrundstücke 44
6.5.1 Vorbemerkung 44
6.5.2 Ergebnis 44
6.6 Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB 44

7 Ableitung des Verkehrswertes 45

8 Plausibilitätsprüfung 46

9 Schlussbemerkung 47

10 Außenansichten des Bewertungsobjektes
- Wohngrundstück - Mittelstraße 13- 48

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss vom 12.03.2026 durch das Amtsgericht Leipzig beauftragt. Das Wertermittlungsgutachten dient nur der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens ist nicht zulässig bzw. kann nicht empfohlen werden.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung bezieht sich auf den im Grundbuch von Badrina (GBA Eilenburg), Blatt 109, eingetragenen Grundbesitz:
Grundbuch von Badrina (GBA Eilenburg), Blatt 109,
BVNr. 4, Gemarkung Badrina, Flur 1, Anteil an ungetrennten Hofräumen, Gebäudesteuerrolle 29, Bestandsblatt 30, 5014, *unvermessen*
Hinweis: Einmessung des Grundstücks ist zwischenzeitlich erfolgt, jedoch im Grundbuch noch nicht eingetragen. Die Flächengröße des Grundstücks beträgt lt. Angabe ca. 1.048 m².

1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Wertermittlungsstichtag (WST) bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 27.04.2026.

1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Qualitätsermittlungsstichtag bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 27.04.2026.

1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer

Der Ortsbesichtigungstermin fand am 27.04.2026 von 10:00 – 10:30 Uhr am Bewertungsobjekt statt.

Die Teilnehmer waren: die Antragstellerin
und
Herr Stoppe als bestellter Sachverständiger.

1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin

Der Zugang in die Gebäude (Wohnhaus und Nebengebäude) bzw. auf das Grundstück wurde dem Sachverständigen durch den Miteigentümer (Bewohner und Antragsgegner) nicht gewährt bzw. ermöglicht, sodass dass das hier zu bewertende bebaute Grundstück mit den aufstehenden Gebäuden nur von <u>außen</u> besichtigt werden konnte.
Es handelt sich demzufolge im vorliegenden Fall um eine **Außenbewertung**. Diese Tatsache (Außenbewertung) ist durch einen potenziellen Erwerber unbedingt zu berücksichtigen, da im Gutachten aufgrund der Außenbesichtigung u. U. Abweichungen in der Flächenangabe, im Zustand und in der Beschreibung der Gebäude etc. enthalten sein können. Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen, da sie kein Bestandteil von Verkehrswertgutachten sind.

2 Vorbemerkungen

2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung

In der Verkehrswertermittlung werden die Wege zur Ermittlung des Verkehrswertes über die einzelnen Wertermittlungsverfahren aufgezeigt und im jeweils zu erstellenden Verkehrswertgutachten dargestellt.
Hierzu wurde mit der Rahmengesetzgebung (BauGB §§ 192-199) zur Wertermittlung und deren Ausführung die ImmoWertV2021 erlassen.

In den §§ 6 - 11 der ImmoWertV2021 sind die Grundzüge zur Ermittlung des Verkehrswertes geregelt. Dort wird bestimmt, dass zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV2021) bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind.
Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 - 45 der ImmoWertV2021 geregelt. Aus dem(n) Ergebnis(sen) der herangezogenen Verfahren und deren Würdigung bezüglich ihrer Aussagefähigkeit ist dann unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert zu bemessen.

Hinweis zum Grundsatz der Modellkonformität:

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (§ 10 ImmoWertV2021).

Der Verkehrswert (auch der Gemeine Wert, der Marktwert, der Zeitwert) ist ein geschätzter Wert für Gegenstände.
Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes erzielt werden würde. Hierbei müssen alle Markteinflüsse berücksichtigt werden. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Größe oder die Käuferschicht. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufspreise, Gefälligkeitspreise, Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

“Der Verkehrswert (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.”

2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall

Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall, wie es die übliche Praxis ist, geschätzt. Um keine übertriebene Exaktheit vorzutäuschen, wird in den nachfolgenden Berechnungen auch in üblicher Weise gerundet.

Feststellungen und Aussagen werden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.

Das Verkehrswertgutachten (als Onlinegutachten) ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.
Es handelt sich bei dem beauftragten Verkehrswertgutachten auch nicht um ein Bauschadensgutachten, in welchem die etwaigen Bauschäden bzw. -mängel detailliert beschrieben werden müssen. Eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und wäre ggf. gesondert zu beauftragen.

Das Onlinegutachten dient ausschließlich der Veröffentlichung im Internet.
Um den Datenschutz- und Urheberrechtschutz zu gewährleisten, wurde dieses beauftragte Onlinegutachten für die Veröffentlichung im Internet unter Beachtung verschiedener Sicherheitsstandards und Vorgaben des Amtsgerichtes erstellt und anonymisiert.
Dieses Onlinegutachten ist demnach nicht gleichzusetzen mit einem schriftlich erstellten Vollgutachten.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Gutachten verwendeten Massen- und Flächenangaben, die Ermittlung des Mietzinses, die ermittelten Bewirtschaftungskosten und die Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für diese Wertermittlung erstellt sind.
Eine anderweitige Verwendung jeglicher Werte bzw. Angaben aus dem Gutachten ist nicht zulässig.
Die Flächenangaben, insbesondere der Wohnfläche, können nicht für behördliche Angaben genutzt werden, da hier eine Schwankungsbreite bis 10 % vorliegen kann. Diesbezüglich wäre eine detaillierte Berechnung notwendig.

3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks

Makrolage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Mittelstraße 13 im Ortsteil Badrina der Gemeinde Schönwölkau, welche dem Landkreis Nordsachsen im Bundesland Sachsen zugehörig ist.

Die Gemeinde Schönwölkau liegt im nördlichen Bereich des Freistaates Sachsen und gehört zum erweiterten Einzugsgebiet der Stadt Leipzig als bedeutendem Oberzentrum der Region. Die Entfernung zum Leipziger Stadtzentrum beträgt ca. 25 Kilometer, wodurch eine funktionale Anbindung an die dort vorhandenen Arbeits-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen gegeben ist.
Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt insbesondere über die nahegelegenen Autobahnen, wie die Bundesautobahn 14 und die Bundesautobahn 9, welche eine zügige Erreichbarkeit der Wirtschaftsregion Leipzig/Halle gewährleisten. Der Flughafen Leipzig/Halle befindet sich in einer Entfernung von etwa 30 Kilometer.
Insgesamt ist die Makrolage als ländlich geprägt mit gleichzeitig guter Anbindung an die Metropolregion Leipzig/Halle zu bewerten.

Mikrolage:

Der Ortsteil Badrina ist durch eine dörfliche, locker bebaute Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Das Bewertungsgrundstück liegt an der Mittelstraße, einer untergeordneten Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, wodurch eine ruhige Wohnlage gegeben ist. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern sowie landwirtschaftlich geprägten Anwesen.
Die nächstgelegene Stadt Delitzsch ist ca. 13 Kilometer entfernt und übernimmt zentrale Versorgungsfunktionen für den täglichen Bedarf. Das Gemeindezentrum von Schönwölkau selbst liegt in einer Entfernung von etwa 5 Kilometern und ist kurzfristig erreichbar.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Versorgungseinrichtungen, befinden sich überwiegend im nahegelegenen Delitzsch sowie in den umliegenden Ortschaften und sind mit dem Individualverkehr in kurzer Zeit erreichbar. Eine fußläufige Nahversorgung ist im unmittelbaren Ortsteil Badrina hingegen nur eingeschränkt vorhanden.
Einrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls vorwiegend in Delitzsch und im Einzugsbereich von Leipzig angesiedelt. Der öffentliche Personennahverkehr ist vorhanden, jedoch – typisch für den ländlichen Raum – mit eingeschränkter Taktung.
Die unmittelbare Umgebung ist durch Grün- und Freiflächen geprägt. Insgesamt ist die Mikrolage als einfache bis durchschnittliche Wohnlage im ländlichen Raum zu charakterisieren.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchinhalt Blatt 109

Die nachfolgenden Angaben sind hier lediglich gekürzt, sinngemäß und anonymisiert gemäß den vorgegebenen Sicherheitsstandards wiedergegeben:

Blatt 109:

sinngemäße und gekürzte Eintragungen im Grundbuchblatt 109:

Im **Bestandsverzeichnis** ist eingetragen:

unter lfd. Nummer 4: **Gemarkung Badrina, Flur 1, Anteil an ungetrennten Hofräumen, Gebäudesteuerrolle 29, Bestandsblatt 30, 5014, *unvermessen***
Mittelstraße 13

In **Abteilung I** des Grundbuchs sind als Eigentümer
unter lfd. Nr. 1a ********** zu ½ Anteil

unter lfd. Nr. 1b ********** zu ½ Anteil

In **Abteilung II** des Grundbuches ist eingetragen:

unter lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 130/25);
eingetragen am 17.07.2025.

Die **Abteilung III** ist für die Wertermittlung in diesem konkreten Fall nicht von Bedeutung. Eventuelle Eintragungen bleiben demzufolge für die Wertermittlung unberücksichtigt.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohner:	Schönwölkau OT Badrina mit Ortsteilen ca. 2.670 Einwohner [Stand: 03/2026], Ortsteil Badrina ca. 477 Einwohner [Stand: 03/2026]
Bundesland:	Sachsen
Verkehrslage/Entfernungen:	Das Bewertungsobjekt liegt in dem ländlichen Ortsteil Badrina. Die Entfernung nach Delitzsch beträgt ca. 13 Kilometer und nach Leipzig ca. 25 Kilometer.
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage. Als Geschäftslage ist der Standort eher weniger geeignet.
Immissionen/Emissionen:	Die Immissionen bzw. Emissionen in der Umgebung sind im Normalbereich eines Ortes, der Größe von Badrina, einzustufen. Im Umfeld besteht landwirtschaftliche Nutzung.
Topografische Grundstückslage:	Das Grundstück liegt größtenteils eben zur Straße.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich hier um eine ländlich geprägte Wohnlage.

4.3 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	Die Gesamtgrundstücksgröße, bestehend aus der unvermessenen Grundstücksfläche, beträgt überschlägig ca. 1.048 m².
Bemerkung:	Die Grundstücksform ist unregelmäßig.

4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

Oberflächenbeschaffenheit:	Das Grundstück ist mit einem massiven zweigeschossigen Wohnhaus mit angrenzendem Nebengebäude (Scheune) und weiteren Nebengebäuden (Waschhaus, Werkstatt mit angrenzendem Hühnerstall und Carport mit rückseitigem Abstellraum, nicht allseitig umschlossen) sowie einer Garage mit angrenzendem ehemaligen Stallgebäude, derzeit genutzt als Abstellraum, bebaut.

Bewuchs auf Grundstück: Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich äußerer Einschätzung Rasenflächen, Laub- und Nadelgehölze sowie Ziergewächse.

Bodenbeschaffenheit: Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Boden.

Höhenlage zur Straße: Das Grundstück liegt größtenteils eben zur Straße.

Straßenfront: Die Straßenfront des Wohngrundstücks beträgt insgesamt ca. 29 Meter.

Straßenart: Die Straße – Mittelstraße – ist eine ausgebaute asphaltierte Straße.

4.5 Entwicklungszustand

Es handelt sich bei dem Grundstück i. S. des § 3 ImmoWertV2021 um ortsüblich erschlossenes baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei).

Entwicklungsstufe: Das Grundstück ist voll erschlossen (ortsübliche Erschließung).

4.6 Erschließungszustand und Baugrund

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom (Oberleitung) und Trinkwasser werden aus öffentlicher Versorgung bereitgestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt in das öffentliche Abwassernetz.

Baugrund, Grundwasser (soweit vor Ort ersichtlich): Rissbildungen, die auf ungleichmäßige Setzungen hinweisen, waren zum Ortstermin (von außen) nicht sichtbar, sodass von normal tragfähigem Baugrund auszugehen ist. Probleme mit Grund- oder Schichtenwasser bestanden augenscheinlich nicht. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie auch in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Rechte und Belastungen

Mieter und Pächter	Das Bewertungsobjekt (Gebäude mit Grundstück) ist vermutlich nicht vermietet. Zur Ortsbesichtigung bestand Eigennutzung.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten nicht festgestellt werden.
Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:	Aufgrund der Außenbewertung konnten keinerlei Zubehörstücke gemäß § 97 BGB gesichtet werden.
Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuerschulden:	Diesbezüglich erfolgte keine Angabe bis zum Rechercheschluss.

4.7.2 Bauplanungsrecht

Art und Maß der Bebauung/ Nutzung in der Umgebung:	Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiven Wohnhaus mit angrenzendem Nebengebäude (Scheune) und weiteren Nebengebäuden (Waschhaus, Werkstatt mit angrenzendem Hühnerstall und Carport mit rückseitigem Abstellraum, nicht allseitig umschlossen) sowie einer Garage mit angrenzendem ehemaligen Stallgebäude, derzeit genutzt als Abstellraum, bebaut. Im Umfeld besteht vorwiegend aufgelockerte, offene 1- bis 2-geschossige Bauweise (ehemalige Gehöfte und Einfamilienhäuser).
Bauliche Ausnutzung:	Gemäß BauNVO ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten.
Bauplanungsrecht:	Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörden (Bauamt Schönwölkau) liegt das Bewertungsobjekt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ist somit nach § 34 des BauGB zu beurteilen.

Vorhandene Nutzung: Das Grundstück wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt eigengenutzt.
Das Grundstück kann zu Wohnzwecken und zum Teil zur Tierhaltung genutzt werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Grundstück weist Grenzbebauungen zu den Nachbargrundstücken auf.

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der – Unteren Denkmalschutzbehörde – sind auf dem Grundstück keine Kulturdenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates erfasst.
Es befindet sich in der Umgebung des Grundstücks ein Kulturdenkmal, sodass denkmalschutzrechtliche Belange des Umgebungsschutzes gem. § 12 Abs. 2 SächsDSchG nicht ausgeschlossen sind. Vorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals sind genehmigungspflichtig. Bei dem Kulturdenkmal handelt es sich um eine Scheune (ohne rückwärtigen Anbau) eines Dreiseitenhofes -Mittelstraße 11.
Das Flurstück befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet.

4.7.3 Baulasten

Altlasten: Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages waren keine Altlasten erkennbar. Jedoch muss erwähnt werden, dass Teile der Nebengebäude mit Wellasbest eingedeckt sind, sodass bei einer eventuell späteren Umdeckung erhöhte Entsorgungskosten anfallen werden.

Öffentliche Baulasten: Gemäß Schreiben vom 26.03.2026 des Landratsamtes Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt, sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten eingetragen.

4.7.4 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Beitrags- und abgabenrechtliche Situation: Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreies (ebf.) Land gemäß § 127 ff. BauGB.
Inwieweit sonstige Beträge bzw. Abgaben an die Gemeinde getätigt werden müssen, ist im Vorfeld eines Erwerbes mit der Gemeinde zu klären.

5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

5.1 Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und die Außenanlagen werden *nur* insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Art der Gebäude: Die Bebauung des Grundstücks – Mittelstraße 13 - besteht nach äußerer Einschätzung aus einem massiven zweigeschossigen Wohnhaus (EG + DG), einem angrenzenden Nebengebäude (Scheune/Stall) und weiteren Nebengebäuden (Waschhaus, Werkstatt mit angrenzendem Hühnerstall, Carport mit rückseitigem Abstellraum, nicht allseitig umschlossen) sowie einer Garage mit angrenzendem Stallgebäude.
Die anrechenbare Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt lt. vorgelegten Unterlagen rd. 115 m² (Angabe ohne Gewähr).

Baujahre nach Schätzung: Das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes wurde mit ca. 1840, der angrenzenden Scheune mit ca. 1903 und der Garage mit angrenzendem Stallgebäude mit ca. 1890 angegeben. Das Baujahr der an den Hühnerstall angrenzenden Werkstatt und des Carports mit rückseitigem Abstellraum beträgt ca. 2000 bzw. 2002.
Das Waschhaus wurde ca. 1965 errichtet.

Sanierung/ Modernisierung lt. Angabe der Prozessbeteiligten: Die Um- und Ausbauarbeiten bzw. die Sanierungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen wurden sukzessiv in einem Zeitraum von 1991 bis 2025 aus- bzw. durchgeführt.

5.1.1 Wohngebäude

Als Hinweis *sei hiermit nochmals erwähnt, dass das Wohngebäude nur von außen gesichtet werden konnte. Der Zugang in das Gebäude bzw. auf das Grundstück wurde dem Sachverständigen durch den Bewohner (Antragsgegner) nicht gewährt. Des Weiteren wurden dem Sachverständigen keine Bauunterlagen bzw. Informationen vom Objekt zur Verfügung gestellt. Somit kann die hier durchgeführte Beschreibung des Gebäudes vom tatsächlichen Zustand abweichen.*



Bebauung: Es handelt sich hierbei um ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (EG u. DG) in Massivbauweise.

Wohnfläche nach Angabe:	ca. 115 m² (Angabe ohne Gewähr)
Art des Gebäudes:	Wohngebäude in Massivbauweise
derzeitige Nutzung:	bewohnt
Baujahr:	ursprünglich ca. 1840 mit baulichen Erweiterungen bzw. Um- und Ausbauten (*Angabe ohne Gewähr*)
Gebäudeklasse:	mittelschwere Bauweise

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	- massiv gemauert
Fundamente/Bodenplatte:	- vermutlich aus Streifenfundamenten bestehend aus Beton bzw. Stampfbeton
Außenwände:	- Massivbauweise (vermutlich Mischmauerwerk) ohne zusätzliche Innendämmung
Innenwände:	- Massivbauweise (vermutlich Mischmauerwerk)
Decken:	- Holzbalkendecke mit Zwischendämmung

Ausführung und Ausstattung

Fußböden:	*Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*
Treppen:	*Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*
Innenansichten:	*Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*
Fenster:	- Kunststoff- bzw. Holzfenster, zum Teil mit Rollladen
Türen:	*Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*
Dachkonstruktion:	- nach äußerlicher Einschätzung abgebundene Holzdachkonstruktion gem. Statik
Dachform:	- Satteldachkonstruktion als Steildach
Dacheindeckung:	- nach äußerlicher Einschätzung glasierte Biberschwanzziegel
Außenansicht:	- armierter Strukturputz als Außenputz mit Farbanstrich
Schornstein:	- vorhanden
Besondere Bauteile:	*Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*

Technische Ausstattung/Installation

Elektroinstallation: *Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*

Sanitärinstallation: Angabegemäß der Eigentümerin fanden ca. 2015/16 diverse Umbaumaßnahmen statt.
Genauere Aussagen sind aufgrund der Außenbesichtigung auch hier nicht möglich.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände: *Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*

Heizung: Lt. Hinweis der Eigentümerin wurde im Jahre 2025 ein neuer Brennwertkessel mit neuen Öltanks eingebaut. Die zusätzliche Holzheizung, wurde lt. Angabe 2005 eingebaut.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung erfolgt angabegemäß über die Heizanlage.

(Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Außenbewertung keine Funktionsprüfung sämtlicher technischer Einrichtungen durchgeführt werden konnte.)

Raumaufteilung im Gebäude

Nachfolgende Raumaufteilung ist gemäß vorgelegten Altgutachten (Mietwertgutachten aus 2018) gegeben:

Erdgeschoss: Im Erdgeschoss befinden sich die Räume: Windfang, Flur, Küche, Wohn-, Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum und Bad.

Dachgeschoss: Im Dachgeschoss befinden sich die Räume: Kinderzimmer, Flur und Abstellraum.

Zustand und Nutzbarkeit

Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung ist als baujahreszeittypisch zu deklarieren.

Belichtung und Besonnung: *Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*

Bauschäden und -mängel: *Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*

Ein Befall durch holzzerstörende Pilze, insbesondere durch den Echten Hausschwamm und holzzerstörende Insekten, konnte durch den Sachverständigen aufgrund der Außenbesichtigung ebenfalls nicht festgestellt werden und kann damit ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. **Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.**

Nutzbarkeit des Gebäudes: Das Gebäude kann nach äußerlicher Einschätzung zu Wohnzwecken genutzt werden.

Wirtschaftliche Wertminderung: *Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Wohngebäudes kann nach äußerlicher Einschätzung als gut bis befriedigend bezeichnet werden. Inwieweit weitere Modernisierungs- bzw. Sanierungsarbeiten durchgeführt werden müssen, konnte aufgrund der Außenbewertung nicht ermittelt werden.
Der Ausstattungsstandard kann vermutlich als *einfach bis* mittel bezeichnet werden.

5.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen

Vorweg sei hier ebenfalls nochmals der Hinweis gegeben, dass auch die Nebengebäude sowie die Außenanlagen nur von außen gesichtet werden konnte und deshalb der tatsächliche Zustand von dem hier beschriebenen Zustand abweichen kann.

Gemäß Angabe sowie nach äußerer Sichtung befinden sich auf dem Grundstück angrenzend an das Wohnhaus ein Nebengebäude (Scheune) einfachster Bauart, welches als Stallung bzw. Vorratslager dient.
Die Scheune befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und ist mit einer Wellasbestdacheindeckung versehen.
Des Weiteren befinden sich auf dem zu bewertenden Grundstück als Nebengebäude ein Waschhaus, ein Hühnerstall mit angrenzendem Werkstattgebäude, ein Carport mit rückseitigem Abstellraum (einfachste Bauart, nicht allseitig umschlossen) und eine Garage mit rückseitig angrenzendem ehemaligem Stallgebäude, welches ebenfalls als Abstellraum dient. Weiterhin befinden sich befestigte Flächen (Hof), Rasenflächen, Laub- und Nadelgehölze auf dem zu bewertenden Grundstück.
Das Grundstück – Mittelstraße – ist durch die Bebauungen bzw. durch unterschiedlichste Zaunanlagen zu den Nachbargrundstücken eingefriedet.

5.2 Zusammenfassung

Der vorgefundene bauliche Zustand des Wohnhauses als auch der Nebengebäude kann nach äußerlicher Einschätzung als gut bis befriedigend deklariert werden.

Inwieweit weitere Modernisierungs-, Reparatur- bzw. Sanierungsarbeiten am bzw. im Wohnhaus bzw. an den Nebengebäuden notwendig sind, konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.3 Flächenangaben – Wohngebäude –

Zur Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurden die **DIN 277** und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) angewandt.

Die Bruttogrundfläche als auch die Wohnfläche wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, aufgrund des Fehlens von Bauunterlagen anhand eines Grobaufmaßes vor Ort ermittelt. Die **verwendeten Maße** sind **als Grobmaße** zu betrachten und für die Berechnung als **ausreichend** anzusehen.

Bruttogrundfläche des **Wohnhauses g**emäß den vorgelegten Unterlagen:

EG/DG:	(11,65 x 10,40) x 2	[m]	=	242,32 m²
	+ 3,64 x 0,78 (Anbau)	[m]	=	2,84 m²
	+ 2,94 x 1,50 (Anbau)	[m]	=	4,41 m²
	+ 2,36 x 1,39	[m]	=	3,28 m²
			=	252,85 m²
		gerundeter Wert:		*253,00 m²*

- **Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt demnach rd. 253 m².**

Wohn- bzw. Nutzfläche des Wohnhauses

Gemäß den vorgelegten Unterlagen zum Objekt beträgt die Wohnfläche im Gebäude rd. 115 m².

Eine Überprüfung der Flächenangaben konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht erfolgen, sodass Abweichungen von den hier angegebenen Flächen möglich bzw. nicht auszuschließen sind. Es wird empfohlen, vor einem Erwerb des Grundstücks die Wohnflächen nochmals zu überprüfen. Die Angaben sind ohne Gewähr.

* Die hier aufgeführten Flächenangaben sind lediglich grob überschlägig Flächenangaben, welche einer Schwankungsbreite um bis 10 % unterliegen können. Die Flächenangaben sind daher ausschließlich zur Verwendung in diesem Gutachten angedacht. Eine anderweitige Verwendung der Flächenangaben ist ausdrücklich nicht zu empfehlen bzw. nicht gestattet.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) stehen drei Hauptverfahren zur sachgerechten Ermittlung des Verkehrswertes zur Verfügung.

Diese drei vorrangigen Verfahren sind das Sachwert-, das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren.

zum Sachwertverfahren:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger bebauter Grundstücke **mithilfe des Sachwertverfahrens** (§§ 35 - 39 ImmoWertV2021) zu ermitteln, weil derartige Objekte nicht in erster Linie zur Erzielung von Erträgen, sondern zur *(persönlichen oder zweckgebundenen*) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmowertV2021) und der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

zum Ertragswertverfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Prüfung des im Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswertes herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.
Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden, soweit diese nicht schon durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen (z. B. Abweichung von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Erwerbszwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

zum Vergleichswertverfahren

Für das Vergleichswertverfahren muss eine genügende Anzahl tatsächlich vergleichbarer Kauffälle vorliegen, um dieses Verfahren sachgerecht anwenden zu können. Ist dies nicht der Fall, ist es die **übliche Praxis,** den Verkehrswert derartiger Objekte (Einfamilienhausgrundstücke) mithilfe des Sachwertwertverfahrens (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2010) zu ermitteln, weil derartige Objekte nicht in erster Linie zur Erzielung von Erträgen, sondern zur *(persönlichen oder zweckgebundenen*) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmowertV2021) kann aufgrund nicht hinreichender Vergleichbarkeit zu anderen Objekten bzw. des Fehlens von Vergleichsobjekten nicht durchgeführt werden.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung (ImmowertV2021) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 24 - 26 i. V. mit §§ 40 - 45 ImmowertV2021). Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussende Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere können folgende Merkmale den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

a) *Lage,* wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
b) *Nutzbarkeit* nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften (z. B. GFZ)
c) *Beschaffenheit,* wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
d) *Erschließungszustand.*

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen, vorhanden sind. Kaufpreise von konkreten Vergleichsgrundstücken sind nicht bekannt. Die bekannten Verkaufspreise ähnlicher Grundstücke sind großen Schwankungen unterworfen. Aus der Kaufpreissammlung kann man wegen des eben Gesagten nur schwer einen speziellen Vergleichswert für das hier zu bewertende Grundstück ableiten, da die Bedingungen der einzelnen Verkäufe völlig unterschiedlich sind. Deshalb konnte ein in großen Teilen identisches Grundstück nicht ermittelt werden. Insofern entfällt die Möglichkeit, den Bodenwert direkt aus Kaufpreisen von Vergleichsobjekten abzuleiten.
Es können daher auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmowertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.
Liegen keine konkreten Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vor, kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der ImmoWertV2021. Dort heißt es in § 40 Abs. 1 Satz 2: *„Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.“* Bodenrichtwerte stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein so genanntes fiktives Bodenrichtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. In diesem Bodenrichtwert sind laut Angabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle auswertbaren Kaufpreise für derartige Flurstücke für den entsprechenden Bereich zusammengefasst.

6.2.2 Bodenrichtwert

Gemäß Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Nordsachsen bzw. nach Einsicht im Internet (Online-Veröffentlichung der Bodenrichtwerte) sowie nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind derartige ortsüblich erschlossene Flächen in dieser Ortslage bzw. in der Bodenrichtwertzone 30004700 zum Stichtag 01.01.2026 in Höhe von:

Bodenrichtwert:	**91,00 €/m²** für **baureifes Land**
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei nach BauGB
Art der Nutzung:	**M –** gemischte Baufläche
Grundstücksfläche:	**ohne m²**

und

Gartenlandflächen *(mit Bezug zum Bauland)*
45 % *des Bodenrichtwertes für Bauland der betroffenen Zone aus einer Spanne von* ***6 bis 152 %***

ausgewiesen.

Das Gartenland wird in diesem Fall im unteren Bereich der Spanne angesetzt, da ein Großteil der Gartenfläche zur Tierhaltung dient.

Als Grundlage in der nachfolgenden Bodenwertberechnung kommt demnach ein **Bodenrichtwert** von **ca. 91,00 €/m²** für Wohnbauland bzw. **23,00 €/m²** (ca. 25 % vom Baulandwert) für hausnahes Gartenland zur Anwendung.

6.2.3 Bodenwertberechnung

Die Gesamtgröße des Bewertungsgrundstücks beträgt überschlägig ca. 1.048 m². Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Zuschnitts und der vorhandenen Bebauung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenrichtwert von rd. 91,00 €/m² für baureifes Land bzw. 23,00 €/m² für hausnahes Gartenland als marktgerecht eingeschätzt.

Es erfolgt demnach eine Teilung des Grundstücks in Bauland und hausnahes Gartenland.

- Bauland: 750 m² (91,00 €/m²)
- hausnahes Gartenland: 298 m² (23,00 €/m²)

Grundstücksgröße	x	Bodenrichtwert	=	Bodenwert
750 m²	x	91,00 €/m²	=	68.250,00 €
298 m²	x	23,00 €/m²	=	6.854,00 €
				75.104,00 €
			gerundet:	75.000,00 €

- Der **Bodenwert** für das unvermessene Grundstück – Mittelstraße 13 – beträgt rd. **75.000,00 €.**

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Allgemeines zur Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmowertV2021 gesetzlich geregelt, welche auch bei dieser Wertermittlung als Grundlage dienen.
Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmowertV2021) und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.
Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmowertV2021) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmowertV2021) zu ermitteln.
Bei dem zu bewertenden Objekt wird der Sachwert des Gebäudes auf der Grundlage von **Normalherstellungskosten** für das **Basisjahr 2010** angesetzt.

6.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Normalherstellungskosten (NHK): Die Normalherstellungskosten werden gemäß Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur - ImmoWertV2021 - und mit den Erfahrungen des Sachverständigen geschätzt. Die Normalherstellungskosten werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die ImmoWertV2021 § 36 Absatz 2 nach Anlage 4 zugrunde gelegt.

Baupreisindex: Das Index-Basisjahr ist in diesem Fall 2010 (=100), die Ansätze hierzu sind nach Angabe des Statistischen Bundesamts Wiesbaden erfolgt. Die Baupreisindexangabe erfolgte gemäß Angabe des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden.

Baunebenkosten (BNK): Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung. In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten gemäß **NHK 2010** in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer (GND): Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise der Gebäude bzw. nach Einschätzung des baulichen Zustands durch den Sachverständigen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Alterswertminderung: Alterswertminderung ist die wirtschaftliche Alterung und Abnutzung eines Gebäudes, die im Sachwertverfahren durch einen Abschlag von den Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt wird. Dabei wird der Wertverlust berücksichtigt, den ein Gebäude infolge von normalem Verschleiß und Altern der Bauteile und Baustoffe sowie der wirtschaftlichen Alterung erlitten hat. Der Abschlag bemisst sich nach der geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Wertermittlungszeitpunkt und der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden.

Sachwertfaktoren (SWF): Um den Verkehrswert möglichst genau bzw. marktkonform zu ermitteln, ist es notwendig, sämtliche Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmowertV2021) in die Berechnung mit einfließen zu lassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach §§ 35 - 38 ImmoWertV2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwert ermittelt.

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmowertV2021ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Regionalfaktor: Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.
Vom zuständigen Gutachterausschuss sind derzeit keine Regionalfaktoren festgelegt.

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass die vorstehend zitierten Modellparameter noch auf der Arbeitsweise nach der „alten“ ImmoWertV 2010 basieren. Inhaltlich entstehen im Rahmen des Sachwertverfahrens für die vorliegende Bewertung aus der Veränderung von der „alten zur neuen“ ImmoWertV keine Konflikte; der mit der neuen ImmoWertV 2021 eingeführte „Regionalfaktor“ wurde bisher vom GAA nicht abgeleitet, weshalb er mit 1,0 in die Berechnung einfließt. Der „Alterswertminderungsfaktor“ nach § 38 ImmoWertV2021 und kleine Veränderungen von Bezeichnungen stellen nur formelle aber keine inhaltlichen Veränderungen dar.

Normalherstellungskosten NHK 2010 – EFH, ZFH –

Die Normalherstellungskosten NHK 2010 ergeben sich für das Gebäude in Anlehnung an die ImmoWertV2021 § 36 Absatz 2 nach Anlage 4.
Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV2021 (Normalherstellungskosten 2010). Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV2021 (Anlage 4):

Nachfolgend werden die Normalherstellungskosten für das freistehende Einfamilienhaus ermittelt:
Gemäß ImmoWertV2021 (Anlage 4) handelt es sich um den Gebäudetyp 1.21

EFH frei stehend – Gebäudeart: 1.21
- unterkellert, Erdgeschoss u. DG voll ausgebaut

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. **Aufgrund der <u>Außenbesichtigung</u> werden für die nicht sichtbaren Bauteile jeweils die Standardstufe 2 bzw. 3 unterstellt. Dies entspricht am ehesten der Beschreibung hinsichtlich des Bau- bzw. Sanierungsjahres in den vorgelegten Objektunterlagen.**

	Standardstufe					**Wägungs-Anteil**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	
Außenwände		1				23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster		1				11
Innenwände und –türen		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden		1				5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung		1				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart:	790 €/m² BGF	875 €/m² BGF	1.005 €/m² BGF	1.215 €/m² BGF	1.515 €/m² BGF

		Anteil Kostenkennwert	Anteil an Standardstufe
Außenwände	1 x 23 % x 875 €/m² BGF =	201 €/m² BGF	0,46
Dächer	1 x 15 % x 1.005 €/m² BGF =	151 €/m² BGF	0,45
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 875 €/m² BGF =	96 €/m² BGF	0,22
Innenwände und –türen	1 x 11 % x 875 €/m² BGF =	96 €/m² BGF	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 875 €/m² BGF =	96 €/m² BGF	0,22
Fußböden	1 x 5 % x 875 €/m² BGF =	44 €/m² BGF	0,10
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 1.005 €/m² BGF =	90 €/m² BGF	0,27
Heizung	1 x 9 % x 1.005 €/m² BGF =	90 €/m² BGF	0,27
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 875 €/m² BGF =	53 €/m² BGF	0,12
	Kostenkennwert (Summe)	**917 €/m² BGF**	2,33

Der Kostenkennwert des Gebäudes liegt im konkreten Fall bei 917,00 €/m².
Die Außenanlagen inklusive Bodenbefestigung, Einfriedung sowie Bewuchs und die Nebengebäude werden im vorliegenden Bewertungsfall nach Üblichkeit ebenfalls prozentual bzw. pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Wert der Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen wird üblicherweise auf Grundlage von Angaben der anerkannten Fachliteratur und der örtlichen Verhältnisse (Einfriedung, Bodenbefestigung, u. Anpflanzungen) zwischen 2 und 7 % der angepassten Normalherstellungskosten berücksichtigt. Im konkreten Fall erachtet der Sachverständige eine Berücksichtigung von rd. 2 % als angemessen.

Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten sind in den vorweg aufgeführten Normalherstellungskosten bereits mit ca. 17 % enthalten

Baupreisindex zum WST - 27.04.2026 -:

Das Index-Basisjahr ist in diesem Fall 2021 (=100), die Ansätze hierzu sind nach Angabe des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden erfolgt. Die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf das Basisjahr 2010.
Somit erfolgt eine Umrechnung mittels Index für Wohngebäude für das Basisjahr 2010.

Rechengang:

$$\frac{\text{Basis 2021} \times 100}{\text{Basis 2010}} = \frac{137{,}0^{*} \times 100}{70{,}8} = 193{,}5 \quad \textbf{rd. 193,5}$$

* Dieser Wert bzw. der Stand des 1. Quartales 2026 lag zum WST vor.

Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer:

In Anlehnung an die ImmoWertV2021 nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ergeben sich folgende Modellansätze zur Ermittlung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer GND
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	**80 Jahre**

Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	**max. Punkte**	**tatsächl. Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0

Tatsächliche Punktzahl	6

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	**6 bis 10 Punkte**
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkt

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungspunkte											
GND 80 Jahre	0	1	2	3	4	5	**6**	**7**	8	9	10
Gebäudealter											
> 80	12	12	15	18	21	24	**27**	29	32	34	37

Auszug zu Anlage 2 (hier nur Teilauszug)
(Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)
Tabelle b: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gemäß dieser Tabelle ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren bei 6 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Ausgehend von Bauweise, Alter, gesichtetem Bauzustand, Sanierungsaufwand und Nutzung erscheint **nach sachverständiger Einschätzung** eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer im konkreten Fall von **rd. 25 Jahren** (*wirtschaftliche Nutzungsdauer*) **unter Berücksichtigung weiterer Sanierungs- bzw. Reparaturkosten** gerechtfertigt.

Weitere Sanierungs-, Nachbesserungs- bzw. Reparaturkosten

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Außenbewertung in diesem Rechenmodell die etwaigen Sanierungs- bzw. Reparaturkosten im Gebäude nicht berücksichtigt werden konnten.
Etwaige weitere Bauschäden bzw. -mängel im Gebäude werden in diesem konkreten Fall pauschal durch einen Abschlag von **ca. 30 %** (**Risikoabschlag** aufgrund der Außenbewertung) in der Verkehrswertableitung zum Ansatz gebracht.

Alle darüber hinausgehenden Mängel und Schäden sowie der Sanierungsstand werden in der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Als Hinweis sei hier bemerkt, dass die hier zum Ansatz gebrachten Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für die Berechnung im Gutachten zu verwenden sind. Die eventuell tatsächlich zu erwartenden Sanierungs- bzw. Reparaturkosten können von den hier zum Ansatz gebrachten Kosten abweichen.

Die hier zum Ansatz gebrachten Kosten stehen im Verhältnis zu der angesetzten Restnutzungsdauer des Objektes und sind ausschließlich als Modellgröße für das gewählte Rechenmodell in diesem Gutachten zu verstehen

6.3.3 Sachwertberechnung

- Bruttogrundflächen

Wohnhaus:	ca. 253,00 m²
- Baujahr:	ca. 1840
- RND:	25 Jahre
- GND:	80 Jahre
- NHK-Wohnhaus:	917,00 €/m² (*NHK - Typ 1.21)*
- Baupreisindex:	193,5 (*gemäß Angabe Stat. Bundesamt zum WST*)
- Regionalfaktor:	1,0
- Baunebenkosten:	bereits in NHK enthalten

1. Berechnung der Normalherstellungskosten:

Wohnhaus 917,00 €/m² x 1,935 x 1,0 = 1.774,40 €/m²

Die Normalherstellungskosten für das Gebäude betragen **rd. 1.774,00 €/m².**

2. Berechnung der Herstellungskosten:

Wohnhaus 253,00 m² x 1.774,00 €/m² = 448.822,00 €

3. Alterswertminderung:

wirtschaftliche RND: 25 Jahre, GND: 80 Jahre
nach Sanierung/Reparatur (lineare Wertminderung)
(GND - RND) x 100 = rd. 0,69
GND
448.822,00 € x 0,69 = 309.687,18 €

4. alterswertgeminderte Herstellungskosten:

439.208,00 € - 303.053,52 € = 139.134,82 €

5. Wert der Außenanlagen bzw. Einfriedung und Nebengebäude:

Außenanlagen:
ca. 2 % von 139.134,82 €
0,02 x 139.134,82 € = 2.782,70 €
pauschale freigeschätzte Zeitwerte
der Nebengebäude

Scheune:	ca.	1.000,00 €
Garage + Stallgebäude:	ca.	800,00 €
Waschhaus:	ca.	500,00 €
Werkstattgebäude mit Hühnerstall:	ca.	500,00 €
Carport mit rückseitigem Abstellraum:	ca.	500,00 €
∑	ca.	6.082,70 € = 6.082,70 €

6. Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen:

139.134,82 € + 6.082,70 €	=	145.217,52 €

7. Bodenwert des bebauten Grundstücks
– Mittelstraße 13 –:

(siehe Bodenwertermittlung für das Grundstück)	=	75.000,00 €

8. vorläufiger Sachwert des beb. Grundstücks:

145.217,52 € + 75.000,00 €	=	220.217,52 €
	rd.	220.000,00 €

9. Marktanpassung/Berücksichtigung bzw. **Prüfung der Anwendbarkeit** des Sachwertfaktors für die Region:

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen 2022-2023 wurden Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (freistehende Einfamilienhäuser) mit Baujahren nach 1990 abgeleitet.
Für derartige Gebäude mit Baujahren **vor 1990** liegen **keine direkten Sachwertfaktoren** vor. Somit erachtet der Sachverständige im konkreten Fall einen Sachwertfaktor von rd. ***1,0*** als marktgerecht bzw. angemessen.

1,0 x 220.000,00 €	=	220.000,00 €

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):
- weitere Modernisierungs-, Sanierungs-, Nachbesserungs- und Reparaturkosten:

Es sei hiermit nochmals der Hinweis gegeben, dass aufgrund der Außenbewertung in diesem Rechenmodell die etwaigen Sanierungs- bzw. Reparaturkosten im Gebäude noch nicht berücksichtigt werden konnten. Etwaige weitere Bauschäden bzw. -mängel im Gebäude werden in diesem konkreten Fall pauschal durch einen Abschlag von **ca. 30 %** (**Risikoabschlag** aufgrund der Außenbewertung) von dem Gesamtwert zum Ansatz gebracht.

11. vorläufiger Sachwert des Grundstücks
ohne etwaige Sanierungs- bzw. Reparaturkosten

	=	220.000,00 €
	Rd.	**220.000,00 €**

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ohne etwaige Sanierungs- bzw. Reparaturkosten beträgt rd. 220.000,00 €.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Allgemeines zur Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist in den §§ 27-34 ImmoWertV2021 geregelt.
Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils - hier durch fiktive Vermietung) ermittelt.

6.4.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Rohertrag: Die Bewertung erfolgt unter Annahme der marktüblich erzielbaren Erträge.

Bewirtschaftungskosten (BWK): Bei dieser Berechnung werden die durchschnittlichen pauschalierten BWK zu Grunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich gemäß § 24, Abs. 1, II. Berechnungsverordnung anteilig prozentual aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Die Bewirtschaftungskosten sind im § 32 der ImmoWertV2021 definiert. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Erfahrungssätzen sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu ermitteln.

Reinertrag: Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Gesamtnutzungsdauer (GND): Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise der Gebäude bzw. nach Einschätzung des Sachverständigen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV2021) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden.

Liegenschaftszins (LSZ): Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.
Nach der Definition des § 21 ImmoWertV2021 ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass die Modellbeschreibungen noch zu den nach „alter“ ImmoWertV 2010 abgeleiteten Daten im Grundstücksmarktbericht aus dem Jahr 2021 passen müssen. Die dort zitierten Paragraphen stimmen formell nicht mehr mit der mittlerweile in Kraft getretenen „neuen“ ImmoWertV 2021 überein. Inhaltlich entstehen im Rahmen des Ertragswertverfahrens für die vorliegende Bewertung aus der Veränderung von der „alten zur neuen“ ImmoWertV keine Konflikte.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 - 34 ImmoWertV2021) abzuleiten.
Mathematisch vereinfacht dargestellt wird der Liegenschaftszinssatz durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens (Quotient aus dem jährlichen Reinertrag und dem Kaufpreis) berechnet.
Für die sachgerechte Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze ist es daher von großer Bedeutung die **Modellparameter** zu kennen, die bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurden.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Gemäß Fachliteratur sind für Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze von 1,5 bis 2,5 % zu entnehmen.

Allgemeine Liegenschaftszinssätze aus der Fachliteratur

Eigentumswohnungen	1,0 bis 3,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,0 bis 3,5
Mehrfamilienhäuser	2,0 bis 6,0
Gemischt genutzte Gebäude	2,5 bis 6,5
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 bis 7,0

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022-2023

BRW-Kategorie	Anzahl	WFL (m²)	RND [Jahre]	GND [Jahre]	LZS [%]
76,00 bis 105,00 €/m²	16	136 (76-263)	65 (53-76)	80	**2,9** (1,6-4,4)

Modellparameter	
Bereinigung um statische Ausreißer	+/- zweifache Standardabweichung
Wohnflächenermittlung	nach Wohnflächenverordnung
Nutzung	Selbstnutzung, Vermietung
Rohertrag	marktüblich erzielbare Mieten
Bewirtschaftungskosten	Anlage 1 EW-RL
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter
bes. objektspezifische Merkmale	Keine
Bodenwert	Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Folgende Anpassungskriterien sollten Berücksichtigung finden:

Abschlag Liegenschaftszinssatz (-0,5% bis -1%)	**Zuschlag** Liegenschaftszinssatz (0,5% bis 1,0%)

Lagekriterien	
gute Lage (hoher Bodenwert)	schlechte Lage (niedriger Bodenwert)
geringes/besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	erhöhtes/besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
Orts- und Zentrumsnähe	Randlage bis Umlandlage
städtisches Gebiet	**ländliches Gebiet**
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
zunehmendes Wirtschaftswachstum	abnehmendes Wirtschaftswachstum

Objektkriterien	
besonders geringes Leerstandrisiko	besonders erhöhtes Leerstandrisiko
besonders kleine Wohn-/Nutzfläche	besonders große Wohn-/Nutzfläche
geringe Restnutzungsdauer	lange Restnutzungsdauer
besonders geringe Nettokaltmiete	besonders hohe Nettokaltmiete
gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen	nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen
gute Vermietbarkeit	schlechte Vermietbarkeit

Somit ergibt sich folgende Ableitung:

Anpassung des Liegenschaftszinssatzes:

Liegenschaftszinssatz, im Mittel	2,90 %
b**esonders kleine Wohnfläche**	(-) 0,50 %
ländliches Gebiet	+ 0,25 %
- angepasster Liegenschaftszinssatz	= 2,65 %
	rd. 2,50 %

Unter Berücksichtigung dieser Parameter sowie des baulichen Zustandes des Gebäudes sowie in Anlehnung an den angegebenen Mittelwert im Grundstücksmarktbericht wird im konkreten Fall ein Liegenschaftszins von **2,50 %** als marktgerecht eingeschätzt bzw. gewählt.

Ertragswert

Der Ertragswert wird auf Grund marktüblich erzielbarer Erträge und Renditeerwartung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, unter Abzug der noch verbleibenden Kosten (Sanierungs- und Reparaturkosten) für die Herstellung der Vermietbarkeit der baulichen Anlagen, ermittelt. Alle darüberhinausgehenden Mängel und Schäden sowie der gegenwärtige Sanierungsstand werden in der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Recherche zur erzielbaren Marktmiete:

Gemäß Angabe erfolgte keine Vermietung zum Wertermittlungsstichtag.

Internetrecherche:

Nach erfolgter Recherche im Internet hinsichtlich Vermietungsangeboten aus verschiedene Internetportalen wurden speziell im ländlichen Gebieten bzw. in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes ähnliche Wohnungen im Angebot aufgerufen bzw. ermittelt. Im Segment der Wohnungen im ländlich geprägten Raum ab 90 m² wurden ca. 3 Wohnungen aufgerufen. Die rechnerisch ermittelten Kaltmieten lagen hier bei ca. ***4,95 bis 6,95 €/m²***.

Mietzinsdatenbank des Sachverständigen

Bei der Ermittlung eines erzielbar erscheinenden Mietzinses entsprechend dem Bauzustand des Objektes stützt sich der Sachverständige auf Vergleichsobjekte im Regierungsbezirk Leipzig, welche in der Mietzinsdatenbank des Sachverständigen erfasst sind. So wird beispielsweise in vergleichbaren Objekten im Regierungsbezirk Leipzig für derartige Baujahre im ländlich geprägten Raum eine Spanne von **4,15 €/m²** ***bis*** **7,15 €/m²** empfohlen.

Fazit/Ableitung und Annahme

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterung bzw. aufgeführten Quellen erachtet der Sachverständige einen Wert von ca. 6,25 €/m² für den Wohnbereich im Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag als durchaus marktgerecht und angemessen.
Für die Nutzung des restlichen Grundstücks mit den Nebengebäude sowie die Gartenfläche wird ein pauschalisierter Betrag von 80,00 € pro Monat angesetzt.
Dies entspricht dann einer monatlichen Miete (fiktive Miete) von rd. 800,00 € (115,00 m² x 6,25 €/m² + 80,00 € = 798,75 €).
In der nachfolgenden Berechnung kommt demzufolge eine **fiktive Gesamtmiete** für das Grundstück in Höhe von **rd. 800,00 € pro Monat** zum Ansatz.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

- analog Punkt 6.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Sanierungs- und Reparaturkosten

- analog Punkt 6.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmowertV2021)

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV2021 Anlage 3 ermittelt.

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter II. dargestellt anzupassen.	

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen
Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter II. dargestellt anzupassen.	

3. Mietausfallwagnis	
2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

II. Jährliche Anpassung

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m^2 sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Anpassung Verbraucherpreisindex zum WST - 27.04.2026 -:

Die Verwaltungskosten sind mit einem Basiswert 230,00 Euro anzusetzen.

Die Instandhaltungskosten sind mit einem Basiswert von 9,00 € je m² Wohnfläche anzusetzen. Der Basiswert ist um den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland bezogen auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht (gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001) zu erhöhen oder zu verringern.

Es ergibt sich:
Verbraucherpreisindex Oktober 2001: 77,1
Verbraucherpreisindex Oktober 2025: 123,0
1. Verwaltungskosten betragen 230,00 € * 123,0 / 77,1 = 366,93 €
2. Instandhaltungskosten betragen demnach: 9,00 €/m² Wfl.*123,0/77,1 = 14,36 €/m².

Tatsächliche Bewirtschaftungskosten zum WST:

Verwaltungskosten	366,93 €	=	366,93 €
Instandhaltungskosten	14,36 €/m² x 115 m²	=	1.615,40 €
Mietausfallwagnis	2 % von 9.600,00 €* Rohertrag	=	192,00 €
	BWK - gesamt -		**2.174,33 €**

* Rohertrag: 800,00 € im Monat x 12 Monate = 9.600,00 €

BWK nach Sprengnetter:

Gemäß Sprengnetter aktueller Bd. II sind durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von der Nettokaltmiete zu berücksichtigen:

Folgende Tabelle ist für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht:

Grundstücksart	**Bewirtschaftungskosten** relative Restnutzungsdauer [%]	
	≥ 80	≤ 20
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	17 %	30 %

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2.174,33 € entsprechen rd. 23 %.

6.4.3 Ertragswertberechnung

Ausgangsdaten:

- Wohnfläche:	rd. 115 m²
- LSZ :	2,5 %
- RND:	25 Jahre
- fiktiver Mietpreis für Gebäude mit Grundstück:	800,00 € im Monat (unter Beachtung der momentanen Marktsituation)
- BWK für Grundstück:	gem. Berechnung

1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

800 € im Monat	=	800,00 €

2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

800,00 € x 12 Monate	=	9.600,00 €

3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

gemäß Berechnung der BWK	=	2.174,33 €

4. Berechnung des Reinertrages:

9.600,00 € - 2.174,33 €	=	7.425,67 €

5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

2,5 % vom anteileigen Bodenwert Desbebauten Grundstückteils		
0,025 x 68.250,00 €	=	1.706,25 €

6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

7.425,67 € - 1.706,25 €	=	5.719,42 €

7. Ertragswert der baulichen Anlagen:

RND: 25 Jahre, LSZ: 2,5 %
- aus Tab. Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV2021
ergibt sich der Barwertfaktor: 18,42
18,42 x 5.719,42 € = 105.351,72 €

8. vorläufiger Ertragswert einschließlich des gesamten Bodenwerts (Mittelstraße 13):

105.351,72 € + 75.000,00 € = 180.351,72 €

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):
- Sanierungs- und Reparaturkosten:

Es sei hiermit nochmals der Hinweis gegeben, dass aufgrund der Außenbewertung in diesem Rechenmodell die etwaigen Sanierungs- bzw. Reparaturkosten im Gebäude noch nicht berücksichtigt werden konnten. Etwaige weitere Bauschäden bzw. -mängel im Gebäude werden in diesem konkreten Fall pauschal durch einen Abschlag von **ca. 30 %** (**Risikoabschlag** aufgrund der Außenbewertung) in der Verkehrswertableitung zum Ansatz gebracht.

10. **vorläufiger** Ertragswert des Grundstücks ohne etwaige Sanierungs- bzw. Reparaturkosten = 180.351,72 €
rd. 180.500,00 €

Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks ohne etwaige Sanierungs- bzw. Reparaturkosten beträgt rd. 180.500,00 €.

6.5 Vergleichspreisangabe für Einfamilienhausgrundstücke

6.5.1 Vorbemerkung

Im Nachfolgenden soll nun der mögliche Verkaufswert des bebauten Grundstücks (Flst. 63/17) zum Wertermittlungsstichtag untersucht werden. Dies geschieht im konkreten Fall durch Auswertung tatsächlich stattgefundener Verkaufsfälle für Einfamilienhäuser in der Region bzw. in der näheren Umgebung des Grundstücks mit folgenden Parametern:

1. Einfamilienhäuser mit Wohnflächenangabe
2. Baujahre vor 1949,
3. teilsanierte Objekte,
4. Zeitraum 01/2025 bis 04/2026,
5. im unmittelbaren Umfeld – Gemeinde Schönwölkau mit Ortsteilen,

Es sollten also Kauf- bzw. Verkaufsfälle für Käufe/Verkäufe, welche von 01/2025 – 04/2026 stattgefunden haben, untersucht bzw. ausgewertet werden.

6.5.2 Ergebnis

Es war laut Aussage der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses festzustellen, dass zum Zeitpunkt, gemäß den gesetzten Parametern, keine Kaufpreise für ähnliche Bebauung vorlagen. Zudem konnte aufgrund der lediglich äußeren Einschätzung des Objektes kein Bezug zu ähnlichen Bebauungen im Umfeld hergestellt werden.

Somit kann vom Sachverständigen auch keine Vergleichswertberechnung bzw. kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.
Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt dementsprechend eine Negativauskunft.

Zur Ableitung des Verkehrswertes für das Grundstück sollte daher auf den unter Punkt 5.3 ermittelten Sachwert zurückgegriffen werden.

6.6 Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB

Der Wert des Zubehörs, auf das sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.
Zubehör gemäß § 97 BGB bzw. § 20 ZVG sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.
Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Auf dem Bewertungsgrundstück konnte aufgrund der Außenbewertung kein wertrelevantes Zubehör gemäß § 97 BGB gesichtet werden.

7 Ableitung des Verkehrswertes

Aus dem ermittelten Sach- bzw. Ertragswert ist es nun möglich, den **unbelasteten Verkehrswert** für das zu bewertende Grundstück - Flst. 63/17 - abzuleiten.

- Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:

220.000,00 €

- Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:

180.500,00 €

⇒ Der ermittelte Ertragswert untermauert das erzielte primäre Ergebnis des Sachwertes, welcher in diesem konkreten Fall anzuwenden ist.

Ableitung des Verkehrswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht in erster Linie um ein Renditeobjekt, sondern um ein zur Eigennutzung bestimmtes Objekt.
Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt demnach aus dem marktangepassten Sachwert.
*Der eventuell weitere Reparaturstau im und am Gebäude findet Berücksichtigung durch einen **prozentualen Abschlag** (Risikoabschlag) von **ca. 30 %** (aufgrund der Außenbewertung des Objektes).*

vorläufiger Sachwert = rd. 220.000,00 € x 0,7 = 154.000,00 €
*→ Verkehrswert: rd. **154.000,00 €***

Der **Verkehrswert** für das Grundstück
in 04509 Schönwölkau OT Badrina - Mittelstraße 13 -

Im Grundbuch von Badrina (GBA Eilenburg), Blatt 109
**Grundbuch von Badrina (GBA Eilenburg), Blatt 109,
BVNr. 4: Gemarkung Badrina, Flur 1, Anteil an ungetrennten Hofräumen, Gebäudesteuerrolle 29, Bestandsblatt 30, 5014,
*unvermessen***

wird zum Wertermittlungsstichtag - 27.04.2026 - mit

154.000,00 €

(in Worten: einhundertvierundfünfzigtausend 00/100 Euro)

geschätzt.

8 Plausibilitätsprüfung

Plausibilität – Wohngrundstück – Flst. 74/7 –:

Die nachfolgende Plausibilitätsprüfung stützt sich auf:
1. das Verhältnis von Ertragswert zum Sachwert
und
2. auf Angaben von Werten im Grundstücksmarktbericht

1. Verhältnis Sachwert /Ertragswert

Der ermittelte Ertragswert untermauert den zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogenen Sachwert für das Wohngrundstück. Das Verhältnis Ertragswert zum Sachwert beträgt rd. 0,82. Das heißt die Ergebnisse stützen sich gegenseitig.

vorläufiger Ertragswert des Objektes:	180.500,00 €
vorläufiger Sachwert des Objektes:	**220.000,00 €**

2. aus aktuellem Marktbericht – Baujahre 1949 - 1990:

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Nordsachsen sind für teilsanierte Einfamilienhäuser freistehend - Baujahre bis 1945 bei einem Bodenwertniveau von 76,00 €/m² bis 105,00 €/m² 17 Kauffälle registriert.

Nachfolgende Spannen sind für diese Gebäudekategorie als Kaufpreis pro Wohnfläche angegeben:

teilsanierte EFH/ZFH	**Kaufpreis pro Wohnfläche**
Maximalwert	2.500,00 €/m²
Minimalwert	774,00 €/m²
Mittelwert	1.267,00 €/m²

Ermittelter Verkehrswert	**1.339,00 €/m²**

Der hier ermittelte Verkehrswert mit 1.339,00 Euro pro m² Wohnfläche des Bewertungsobjektes liegt somit in der ausgewiesenen Spannbreite bzw. sehr nahe am Mittelwert und wird dadurch absolut bestätigt bzw. untermauert.

9 Schlussbemerkung

Da es sich in erster Linie um ein zur Eigennutzung bestimmtes Objekt handelt, erfolgte die Ableitung des Verkehrswertes nach üblicher Praxis aus dem Sachwert.

Abschließend sei hiermit nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Verkehrswertermittlung des bebauten Grundstücks – Mittelstraße 13 in Badrina – um eine *Außenbewertung* handelt, da dem Sachverständigen der Zugang in die Gebäude und auf das Grundstück nicht gewährt worden ist.
Da es sich um eine Außenbewertung handelt, kann der im Gutachten beschriebene Zustand der Gebäude und des Grundstücks vom tatsächlichen Zustand abweichen. Die Kosten für Sanierungs- bzw. Reparaturarbeiten wurden aufgrund der Außenbewertung nach üblicher Praxis durch einen prozentualen Risikoabschlag berücksichtigt.

Die Kosten für die weiteren Reparatur- bzw. Sanierungsarbeiten wurden nach üblicher Praxis aufgrund der Außenbewertung durch einen Risikoabschlag pauschal mit rd. 30 % vom vorläufigen Sachwert berücksichtigt.

Der Risikoabschlag war schon allein deshalb zu berücksichtigen, da im konkreten Fall der Sachverständigen ohne Innenbesichtigung zentrale wertrelevante Merkmale nur schätzen konnte.
Der Risikoabschlag soll auch dazu dienen, dieses **Bewertungsrisiko aufgrund der Außenbewertung zu kompensieren bzw. so optimal als möglich zu berücksichtigen.**

In diesem Zusammenhang wird vom Sachverständigen ausdrücklich empfohlen, das Bewertungsobjekt vor einem eventuellen Erwerb detailliert zu besichtigen bzw. diesen Umstand hinreichend zu berücksichtigen. Etwaige neue Kenntnisse vom inneren Zustand der Gebäude wären ggf. neu zu berücksichtigen.

Des Weiteren sei hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Objekt- und Marktverhältnisse hergeleitet worden ist.

Eine etwaige Umnutzung, eine Vernachlässigung des Grundstücks oder Veränderung der Marktverhältnisse hinsichtlich einer steigenden oder sinkenden Nachfrage für derartige Grundstücke würde sich auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes auswirken.

» Der hier ermittelte Verkehrswert ist als Empfehlung zum vorgegebenen Wertermittlungsstichtag zu betrachten und bedarf ggf. einer späteren Nachbewertung.

10 Außenansichten des Bewertungsobjektes - Wohngrundstück – Mittelstraße 13 –



Straßen- bzw. Vorderansicht des Wohnhauses
- ***Mittelstraße 13 in Schönwölkau OT Badrina*** -



Straßenansicht der Scheune
- ***Mittelstraße 13 in Schönwölkau OT Badrina*** -

- Das Wertermittlungsobjekt wurde am 27.04.2026 von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

- Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten.

- Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.

- Urheber- und Persönlichkeitsrechte Dritter wurden beachtet.

- Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

- Das Gutachten wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt, wobei lediglich das Online-Gutachten der Online-Veröffentlichung dienen kann.
  Zwei Ausfertigungen als Online-Gutachten erhält das Amtsgericht Leipzig. Die Nachweisschrift verbleibt für die Hausakte beim Sachverständigen.

- Kopien ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen sind auch auszugsweise nicht erlaubt.

- Die Recherchen für die Verkehrswertermittlung wurden am 19.05.2026 abgeschlossen.

Leipzig, den 19.05.2026

[PDF-Datei ohne Unterschrift!]

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

Von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken