



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 – Flst. 24/15 u. 24/16 –
Flur 1 in der Gemarkung Sprotta - **Einfamilienhaus und Nebengebäude** -
Zum See 114 in 04838 Doberschütz OT Sprotta-Siedlung



Verkehrswert – BVNr. 1: 234.500,00 € - Außenbewertung -

Wertermittlungsstichtag: 15.04.2025

Grundbesitz: Grundbuch von Sprotta
(GBA Eilenburg), Blatt 747
BV-Nr. 1: Gemarkung Sprotta, Flur 1,
Flst. 24/15 zu 4 m²,
Flst. 24/16 zu 483 m²,
Zum See 114 - Gebäude- und Freifläche,

Geschäfts-Nr.: 456 K 142/24

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig
Bernhard-Göring-Straße 64
04275 Leipzig

Umfang des Gutachtens: Gutachten mit 57 Seiten
zzgl. Anlagen

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse für das AG Leipzig

Objektangaben

PLZ: 04838 Ort: Doberschütz OT Sprotta-Siedlung Straße: Zum See 114

Gemarkung: Sprotta Flur: 1 Flurstücke: 24/15 u. 24/16

Aktenzeichen: 456 K 142/24
Wertermittlungstichtag: 15.04.2025
Ortsbesichtigungstermin: 15.04.2025
Ende der Recherchen: 22.04.2025

Verkehrswert – Flst. 24/15 u. 24/16 –: **234.500,00 € EURO**
in Worten: - zweihundertvierunddreißigtausendfünfhundert Euro -

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

Kurzbeschreibung

*Grundbesitz von Sprotta (GBA Eilenburg), Blatt 747
BV-Nr. 1: Gemarkung Sprotta der Flur 1,
Flst. 24/15 zu 4 m² und Flst. 24/16 zu 483 m²
Zum See 114 - Gebäude- und Freifläche*

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus vom Typ "Finnhaus" mit später angebauten Wintergarten und zwei Fertiggaragen sowie zwei einfache kleinere Geräteschuppen auf einem rd. 487 m² großen Grundstück.

Das zu bewertende Grundstück besteht aus zwei Flurstücken (24/15 u. 24/16).

Das unterkellerte Wohngebäude ist in Massivbauweise hergestellt und besitzt ein Keller-, ein Erd- und ein 1. Obergeschoss.

Das Baujahr des Wohnhauses wurde mit ca. 1986 angegeben.

Teilsanierungs- bzw. -modernisierungsmaßnahmen fanden angabegemäß 2019 bis 2023 statt.

Die Wohnfläche im Hauptgebäude beträgt angabegemäß ca. 105 m² (Angabe ohne Gewähr).

Besonderheiten:

Das Gebäude wurde zum Wertermittlungstichtag durch den Miteigentümer bewohnt.

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt in das 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

<u>Mieter oder Pächter:</u>	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet bzw. verpachtet. Es besteht angabegemäß Eigennutzung.
<u>Zwangsverwaltung:</u>	keine
<u>Grundstücksart:</u>	bebautes Wohngrundstück
<u>Grundstücksgesamtgröße:</u>	lt. Grundbuch 487 m ² - Flst. 24/15 u. 24/16
<u>Wohnfläche im Wohngebäude:</u>	angabegemäß rd. 105 m ² [Angabe ohne Gewähr!]
<u>PKW-Stellplätze:</u>	vorhanden
<u>Nicht im Grundbuch bezeichnete dinglich Berechtigte:</u>	nicht bekannt
<u>Behördliche Beschränkung oder Beanstandung:</u>	angabegemäß keine
<u>Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuerschulden:</u>	Nach schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Doberschütz, per 11.03.2025 bestehen offene öffentliche Lasten von insgesamt 112,67 € zum 11.03.2025.
<u>Energiepass:</u>	wurde nicht vorgelegt
<u>Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:</u>	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 15.04.2025 war der Miteigentümer (Bewohner) nicht zugegen und ließ durch seine Lebensgefährtin mitteilen, dass er den Gutachter nicht auf das Grundstück bzw. in die Gebäude lässt. Somit konnte 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 spärlich vorgelegte Unterlagen, auf äußerlicher Einschätzung, 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 auf Grund 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 -

	Seite
Deckblatt	
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 747	11
4.2 Tatsächliche Eigenschaften	12
4.3 Gestalt und Form	12
4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit	13
4.5 Entwicklungszustand	13
4.6 Erschließungszustand	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	15
5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	16
5.1 Gebäudebeschreibung auf dem Flst. 24/16	16
5.1.1 Wohngebäude	17
5.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen auf Flst. 24/15 u. 24/16	21
5.2 Zusammenfassung	21
5.3 Flächenangaben – Wohngebäude auf Flst. 24/16 –	22

6	Verkehrswertermittlung	23
6.1	Auswahl und Begründung des Verfahrens	23
6.2	Bodenwertermittlung	24
6.2.1	Allgemeines	24
6.2.2	Bodenrichtwert	25
6.2.3	Bodenwertberechnung	26
6.2.3.1	Vorüberlegungen zur Bodenwertberechnung	26
6.2.3.2	Berechnung des Bodenwerts – Flst. 24/15 und 24/26 –	26
6.2.4	Wertberücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II und Empfehlung der Wertansätze	27
6.3	Sachwertermittlung	30
6.3.1	Allgemeines zur Sachwertermittlung	30
6.3.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze	30
6.3.3	Sachwertberechnung	37
6.4	Ertragswertermittlung	40
6.4.1	Allgemeines zur Ertragswertermittlung	40
6.4.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze	40
6.4.3	Ertragswertberechnung	47
6.5	Vergleichspreisangabe für Einfamilienhausgrundstücke	49
6.5.1	Vorbemerkung	49
6.5.2	Ableitung des Vergleichspreises für Einfamilienhausgrundstücke	49
6.5.3	Fazit	50
6.6	Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB	51
7	Ableitung des Verkehrswertes	52
8	Plausibilitätsprüfung	53
9	Schlussbemerkung	55
10	Außenansichten des Bewertungsobjektes - Wohngrundstück –	56

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss vom 20.02.2025 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 Sprotta (GBA Eilenburg), Blatt 747, eingetragenen Grundbesitz:
**Grundbuch von Sprotta (GBA Eilenburg), Blatt 747,
Gemarkung Sprotta der Flur 1, Flst. 24/15 zu 4 m² u. Flst. 24/16 zu 483 m²,**

1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Wertermittlungsstichtag (WST) bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 15.04.2025.

1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Qualitätsermittlungsstichtag bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 15.04.2025.

1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer

Der Ortsbesichtigungstermin fand am 15.04.2025 von 15:30 – 16:15 Uhr am Bewertungsobjekt statt.

Die Teilnehmer waren: die Miteigentümerin sowie deren Rechtsbeistand
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) nicht gewährt bzw. ermöglicht, sodass dass hier zu bewertende bebaute Grundstück nur von außen 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 Wohnung 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 Urheberrechtsschutz 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

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Sprotta-Siedlung der Gemeinde Doberschütz.

Die Gemeinde Doberschütz befindet sich im Landkreis Nordsachsen des Bundeslandes Sachsen. Der Ort Doberschütz ist in die Ortsteile Doberschütz, Battaune, Wöllnau, Paschwitz, Sprotta, Sprotta-Siedlung, Rote Jahne, Mörtitz, Mölbitz, Bunitz und Winkelmühle gegliedert.

Die Gesamteinwohnerzahl von der Gemeinde Doberschütz beträgt ca. 4.030 (Stand: 31.12.2024). Die Einwohnerzahl von Sprotta-Siedlung beträgt ca. 750 (Stand: 31.12.2024).

Doberschütz liegt ca. 10 Kilometer östlich von Eilenburg. Die B 87 und die Bahnstrecke Halle-Cottbus führen durch die Gemeinde. Die Gemeinde befindet sich an der Südseite der Dübener Heide am Schwarzbach. Im Westen an der Grenze zur Stadt Eilenburg befindet sich im Ortsteil Sprotta-Siedlung ein großer Kiessee, der als Naherholungsgebiet genutzt wird. Im Nordwesten des Ortsteils Mörtitz grenzt die Gemeinde Doberschütz an das Muldetal.

Die Autobahnanschlussstelle Leipzig/Taucha A14 liegt ca. 38 Kilometer entfernt. In ca. 45 Autominuten erreicht man die Neue Messe sowie das neue BMW-Werk in Leipzig/Seehausen. Weiterhin befindet sich der Flughafen Leipzig/Halle in nur 48 Kilometer Entfernung.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Randbereich des Ortsteils Sprotta-Siedlung.

Die angrenzenden Wohnhäuser sind hier überwiegend durch offene zwei- bis mehrgeschossige Bauweise geprägt.

Das Bewertungsgrundstück bzw. -objekt liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Einrichtungen befinden sich in der Ortschaft Doberschütz sowie in der Stadt Eilenburg.

Doberschütz ist durch den ÖPNV mit mehreren Buslinien an die umliegenden Ortschaften angeschlossen.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchinhalt Blatt 747

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

Blatt 747:

sinngemäße und gekürzte Eintragungen im Grundbuchblatt 747:

Im **Bestandsverzeichnis** ist eingetragen:

unter lfd. Nummer 1: Sprotta, Flur 1, Flurstück 24/15 zu 4 m²
und
Sprotta, Flur 1, Flurstück 24/16 zu 483 m²,
Zum See 114, Gebäude und Freifläche

In **Abteilung I** des Grundbuchs sind als Eigentümer

unter lfd. Nr. 2.1 *****
- zu ½ Anteil -

und

unter lfd. Nr. 2.2 *****
- zu ½ Anteil -

Auflassung vom 09.01.2017, eingetragen am 10.07.2017.

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

unter lfd. Nr. 1

Versorgungsleitungsrecht (Abwasser) für jeweiligen Eigentümer des Flst. 24/7,
gem. Bewilligung vom 13.12.1995 (URNr. 1824/95) eingetragen am 09.04.1996

unter lfd. Nr. 2

Versorgungsleitungs- und Kabelrecht (Wasser- und Abwasserleitung, Elektrizitäts- und Fernsprechkabel) für jeweilige Eigentümer der Flst. 24/4 und 24/6,
gem. Bewilligung vom 13.12.1995 (URNr. 1824/95) eingetragen am 09.04.1996

unter lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 142/24); eingetragen am 28.01.2025.

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: Doberschütz mit Ortsteilen ca. 4.030 Einwohner, [Stand: 12/2024]
- Bundesland: Sachsen
- Verkehrslage/Entfernungen: Das Bewertungsgrundstück liegt im ländlichen Ortsteil Sprotta-Siedlung in einer gewachsenen Wohnsiedlung. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich vorwiegend in der ca. 3 Kilometer entfernten Stadt Eilenburg bzw. in der ca. 8 Kilometer entfernten Ortschaft Doberschütz. Doberschütz bzw. der Ortsteil Sprotta-Siedlung ist durch den ÖPNV mit mehreren Buslinien an die umliegenden Ortschaften gut angeschlossen.
- Wohn- bzw. Geschäftslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer gewachsenen Wohnsiedlung in Randlage. Als Geschäftslage ist der Standort eher weniger geeignet.
- Immissionen/Emissionen: Das Bewertungsgrundstück befindet sich unweit der Bundesstraße 87 sowie der Bahnstrecke. Der Verkehrslärm der Bundesstraße 87 sowie der Bahnverkehr ist somit u.U. im bzw. am Bewertungsobjekt zu hören.
- Topografische Grundstückslage: Das Grundstück liegt größtenteils eben zur Straße.
- Lagebeurteilung: Es handelt sich hier um eine Wohnlage im Randbereich des Ortsteils.

4.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgröße: Die Gesamtgrundstücksgröße, bestehend aus den Flurstücken 24/15 und 124/16, beträgt lt. Grundbuch insgesamt ca. 487 m².
- Bemerkung: Die Grundstücksform, bestehend aus den Flurstücken 24/15 und 24/16 ist als nahezu rechteckig zu bezeichnen.

4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

- Oberflächenbeschaffenheit: Das Flurstück 24/16 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus vom Typ "Finnhaus", zwei Fertiggaragen sowie zwei kleineren Geräteschuppen (Typ Baumarkt) bebaut.
Das Flurstück 24/15 mit einer Flächengröße von 4 m² ist nicht bebaut und nicht eingefriedet.
- Bewuchs auf Grundstück: Auf dem Grundstück – Flst. 24/16 – befinden sich vorwiegend Laub- bzw. Ziergewächse und Rasenflächen. Auf dem Flurstück 24/15 befindet sich kein nennenswerter Bewuchs.
- 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 zur Straße – Zum See – insgesamt ca. 21 Meter.
- Straßenart: Die Straße – Zum See – ist eine befestigte bzw. asphaltierte Straße ohne separaten Gehwegbereich.

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

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

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Rechte und Belastungen

Mieter und Pächter Das Bewertungsobjekt (Gebäude mit Grundstück) ist aussagegemäß nicht vermietet. Es besteht an-
gabegemäß 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 Grundsteuer- schulden: Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Doberschütz, per 11.03.2025 bestehen offene öf-
fentlichen Lasten bzw. Grundsteuerforderungen in Höhe von 112,67 € zum 11.03.2025.

4.7.2 Bauplanungsrecht

Art und Maß der Bebauung/ Nutzung in der Umgebung: Das Grundstück – Flst. 24/16 – ist mit einem Ein-
familienwohnhaus mit angebauten Wintergarten, zwei Fertiggaragen und zwei einfachen Geräte-
schuppen bebaut. Die Art der Bebauung ist dem-
zufolge als wohnbauliche Nutzung anzusehen.
Im Umfeld besteht vorwiegend aufgelockerte,
offene ein- bis mehrgeschossige Wohnbauweise.

Bauliche Ausnutzung: Gemäß BauNVO ist die zulässige Grund-
flächenzahl (GRZ) nicht überschritten.

Bauplanungsrecht: Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörden
(Bauamt Doberschütz) liegt das Bewertungsobjekt
im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §
34 des BauGB zu beurteilen. Belange des Denk-
mal- und Naturschutzes werden im konkreten Fall
laut Auskunft der Fachbehörden nicht berührt.

Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten: Das Grundstück – Flst. 245 – weist durch die Gara-
genbebauung Grenzbebauung zu den Nachbargrund-
stück auf.

Vorhandene Nutzung: Das Wohngrundstück wurde durch den Eigentü-
mer wohnlich genutzt.

Denkmalschutz: Laut schriftlicher Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde sind derzeit auf den Flurstücken 24/15 und 24/16 keine baulichen Kulturdenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen registriert.

4.7.3 Baulasten

Altlasten: Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages waren nach äußerlicher Einschätzung keine Altlasten erkennbar.

Öffentliche Baulasten: Gemäß Schreiben vom 21.03.2025 des Landratsamtes Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt, sind für die zu bewertenden Flurstücke 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 auf dem Flst. 24/16

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 Flurstücks 24/16 besteht nach äußerlicher Einschätzung aus einem unterkellerten zweigeschossigen Wohngebäude (Typ Finnhaus) in Massivbauweise mit später angebauten Wintergarten und zwei Garagen sowie zwei einfachen Geräteschuppen (Typ Baumarkt). Die anrechenbare Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt lt. vorgelegten Unterlagen der Eigentümer rd. 105 m² (Angabe ohne Gewähr).

Baujahr: Das Wohnhaus wurde angabegemäß ca. 1986 errichtet.

Teilsanierung/
Teilmodernisierung: Teilsanierungs- bzw. –modernisierungsmaßnahmen fanden angabegemäß ca. 2019 bis 2023 statt.
Folgende Maßnahmen wurden lt. schriftlicher Auskunft der Miteigentümerin getätigt:

- Trockenbautrennwand im Untergeschoss,
- Steckdosen und Licht neu verlegt,
- Fußboden mit Teppich neu verlegt,
- Decke mit Trockenbau abgehängt,
- Bad oben im Jahre 2019 komplett neu saniert mit neuen Sanitäreinrichtungen (Badewanne, Waschbecken, WC und Dusche),
- Heizanlage (Pelletheizung) im Jahre 2023 erneuert.

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 nicht gewährt. Des Weiteren wurden dem Sachverständigen keine bzw. nur spärliche Bauunterlagen zur Verfügung gestellt. Somit kann die hier durchgeführte Beschreibung des Gebäudes vom tatsächlichen Zustand abweichen.



Bebauung: Es handelt sich hierbei um ein unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus (KG, EG u. 1.OG) in Massivbauweise vom Typ Finnhaus mit bis zum Boden gezogenes Dach.

Wohnfläche

nach Eigentümerangabe: ca. 105 m² (Angabe ohne Gewähr)

Flurstück: 24/16

Art des Gebäudes: Wohngebäude in Massivbauweise

derzeitige Nutzung: Eigennutzung

Baujahr: lt. Eigentümerangabe ca. 1986

Gebäudeklasse: mittelschwere Bauweise

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: - massiv gemauert

Fundamente/Bodenplatte: - vermutlich eine Kombination aus Streifenfundamenten und Bodenplatte aus Stahlbeton

Außenwände: - Massivbauweise (Mischmauerwerk)
ohne zusätzliche Dämmung

Innenwände: *Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*

Ausführung und Ausstattung

- Decken: *Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*
- Fußböden: *Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*
- Treppen: *Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*
- Innenansichten: *Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*
- Fenster: - gemäß Angabe Kunststofffenster ohne Rollläden in Dreh-Kipp-Ausführung mit zweifach Verglasung
- Türen: *Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*
- Dachkonstruktion: - nach äußerlicher Einschätzung abgebundene Holzdachkonstruktion gem. Statik
- Dachform: - Satteldachkonstruktion als Steildach bis zum Boden (Finnhaus)
- Dacheindeckung: - nach äußerlicher Einschätzung Pappschindeleindeckung am Steildach lt. Angabe mit Wärmedämmung,
- Bitumenschweißbahneindeckung am angebauten Wintergarten
- Außenansicht: - nach äußerlicher Einschätzung einfacher Außenputz als Kratzputz mit Farbabstrich
- Schornstein: - vorhanden
- Besondere Bauteile: - angebauter Wintergarten

Technische Ausstattung/Installation

Elektroinstallation: Nach Angabe der Eigentümerin erfolgte eine Teil-erneuerung.

Sanitärinstallation: Die Sanitärinstallation (Bad oben) wurde angabegemäß der Eigentümerin ca. 2019 erneuert.

Sanitäre Einrichtungs-
gegenstände: Im Bad – oben – befinden lt. Angabe der Eigentümerin eine Wanne, ein Waschtisch, eine Dusche und ein WC. Die Erneuerung erfolgte angabegemäß im Jahre 2019.

Heizung: Nach Angabe der Eigentümerin wurde die Heizanlage als Pelletheizung im Jahre 2023 erneuert.

Warmwasserversorgung: *Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*

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

Raumaufteilung im Gebäude

Nachfolgende Raumaufteilung ist nach Auskunft der Eigentümerin gegeben:

Kellergeschoss
(ggf. Souterrain): Lt. Angabe der Eigentümerin befinden sich hier zwei Kinderzimmer, die Küche und ein Keller-raum sowie die Heizanlage.

Erdgeschoss: Lt. Angabe der Eigentümerin befinden sich hier das Wohnzimmer, der Flur sowie ein Wintergarten.

1. Obergeschoss: Lt. Angabe der Eigentümerin befinden sich hier das Schlafzimmer, der Flur sowie das Bad und der Balkon.

Zustand und Nutzbarkeit

Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung ist als baujahreszeittypisch zu deklarieren bzw. entspricht der besonderen Hausform als Finnhaustyp.

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

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

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere durch den Echten Hauschwamm und holzerstörende 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: *Auf Grund 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 auf Flst. 24/15 u. 24/16

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

Auf dem Bewertungsgrundstück (Flst. 24/16) befinden sich südlich gelegen zwei Fertiggaragen mit Metallschwingtoren.

Das Baujahr der Garagen konnte vor Ort nicht angegeben werden.

Nach äußerlicher Einschätzung wurden diese Garagen ca. in den neunziger Jahren errichtet (Angabe ohne Gewähr).

Des Weiteren befinden sich an der westlichen Grundstücksgrenze zwei einfache Geräteschuppen aus Holz (Typ Baumarkt).

Die Innenflächen bzw. die Gehwegbereiche und die Zufahrt zum Haus bzw. zu den Garagen sind augenscheinlich befestigt bzw. gepflastert sowie gärtnerisch gestaltet.

Unmittelbar seitlich und vor dem Wohngebäude schließt sich der Gartenbereich mit überwiegenden Rasenflächen und Ziergewächsen an.

Das Grundstück ist durch die baulichen Anlagen bzw. durch Zäune und zur Straße durch eine massive Mauer mit Toranlage eingefriedet.

Das Flurstück 24/15 ist nicht 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 auf Flst. 24/16 –

Zur Berechnung der Bruttogrundfläche wurden vorgelegte Bauskizzen sowie die Liegenschaftskarte verwendet. Somit sind die nachfolgenden Flächenangaben lediglich als grob überschlägig zu betrachten.

Die Bruttogrund- sowie die Wohn-/Nutzfläche wurden in einer für die Wertermittlung ausreichende Genauigkeit ermittelt. Die **verwendeten Maße** sind als **Grobmaße** zu betrachten und für die Berechnung als **ausreichend** anzusehen.

Bruttogrundfläche des Wohnhauses lt. vorgelegten Bauskizzen:

KG: 5,60 x 10,50	[m]	=	58,80 m ²
EG: 5,60 x 10,50 + 1,50 x 6,00	[m]	=	67,80 m ²
1.OG: 5,60 x 10,50	[m]	=	58,80 m ²
			<u>185,40 m²</u>
			rd. 185,00 m ² *

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt rd. 185 m²* (Angabe ohne Gewähr).

Wohn- bzw. Nutzfläche des Wohnhauses

Gemäß den vorgelegten Unterlagen zum Objekt beträgt die Wohnfläche im Gebäude rd. 105 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 Wohn-/Nutzflächen 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

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.

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.

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

Die zur Verfügung gestellten Kaufpreise können im konkreten Fall lediglich zur groben Orientierung der Kaufpreisspanne bzw. zur Plausibilisierung dienen.

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 3004012 zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von:

Bodenrichtwert:	151,00 €/m² für baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kosten- erstattungsfrei nach BauGB
Art der Nutzung:	M – gemischte Baufläche
Grundstücksfläche:	ohne

ausgewiesen.

6.2.3 Bodenwertberechnung

6.2.3.1 Vorüberlegung zur Bodenwertberechnung

➤ Flurstücke 24/15 und 24/16:

Die Grundstücksfläche der Bodenrichtwertgrundstücke für Wohnbebauung beträgt - soweit nicht explizit angegeben - in städtischen Gebieten (individueller Wohnungsbau) und in neuen Wohngebieten **400 bis 650 m²** sowie in dörflicher Lage (Bestandsgebiete, keine neuen Wohngebiete) 600 bis 1.000 m².

Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 24/15 und 24/16 mit einer Gesamtfläche von 487 m², befindet sich in etwa im Rahmen der lageüblichen Bebauung und im Bereich der üblichen Grundstücksfläche.

Lt. Grundbucheintragung handelt es sich bei den beiden Flurstücken 24/15 und 24/16 um ein Grundstück (BVNr. 1 im Grundbuch), sodass die beiden Flurstücke rechtlich tatsächlich als ein Grundstück zu betrachten bzw. zu bewerten sind.

Somit erachtet der Sachverständige für den konkreten Bewertungsfall die Anwendung des ausgewiesenen Bodenrichtwertes für beide Flurstücke als sachgerecht.

6.2.3.2. Berechnung des Bodenwerts – Flst. 24/15 und 24/26 –

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Gesamtgröße der *Flurstücks 24/15 und 24/26* 487 m².

Somit ergibt sich folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Grundstück – Zum See 114 – :

Flurstücksgröße	x	Bodenwert/m ²	=	Bodenwert
<i>Flst. 24/15</i> 4 m ²	x	151,00 €/m ²	=	604,00 €
<i>Flst. 24/16</i> 483 m ²	x	151,00 €/m ²	=	<u>72.933,00 €</u> <u>73.537,00 €</u>
			rd.	<u>73.500,00 €</u>

Der Bodenwert des Grundstücks – Zum See 114 – bestehend aus den Flurstücken 24/15 u. 24/16, beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. **73.500,00 €**.

6.2.4 Wertberücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II und Empfehlung der Wertansätze

- Beurteilung der Grunddienstbarkeit

Folgende Eintragungen sind im Grundbuch in Abt. II (hier gekürzt wiedergegeben) sind gegeben:

in Abt. II unter Lfd. Nr. 1:

Versorgungsleitungsrecht (Abwasser) für den jeweiligen Eigentümer des Flst 24/7 der Flur 1; gemäß Bewilligung vom 13.12.1995 (UR-Nr. 1824/95), Notar ******, Eilenburg); eingetragen am 09.04.1996.

in Abt. II unter Lfd. Nr. 2:

Versorgungsleitungs- und Kabelrecht (Wasser- und Abwasserleitung, Elektrizitäts- und Fernsprechkabel) für den jeweiligen Eigentümer der Flst 24/4 und 24/& der Flur 1; gemäß Bewilligung vom 13.12.1995 (UR-Nr. 1824/95), Notar ******, Eilenburg); eingetragen am 09.04.1996.

Die so genannten **Leitungs-, Überleitungs-, Unterführungs- bzw. Untertunnelungsrechte und die Versorgungsrechte sowie die Geh- und Fahrtrechte** können grundsätzlich ebenfalls Gegenstand von Grunddienstbarkeiten sein. Es kommt hier aber im Einzelfall sehr darauf an, ob die Voraussetzungen des § 1018 BGB wirklich erfüllt sind. Eine Grunddienstbarkeit muss - wie oben dargelegt wurde - zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt sein.

Im Einzelfall kommt es bei einer Bewertung *entscheidend* darauf an, in welcher Weise eine Grunddienstbarkeit die Nutzbarkeit eines dienenden Grundstücks einschränkt und welche Teilflächen des dienenden Grundstücks davon betroffen sind. Es ist nachvollziehbar, dass eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit von Teilflächen des Grundstücks die nicht betroffenen Restflächen unbeeinträchtigt lässt und deshalb – *zumindest grundsätzlich* – auch ihre Grundstücksqualität nicht berührt.

Auf den Flurstücken 24/15 und 24/16 sind gemäß Abt. II des Grundbuches die vorweg aufgeführten Grunddienstbarkeit unter Lfd. Nr. 1 und 2 eingetragen.

Diese Eintragungen gilt es nun wertmäßig zu berücksichtigen.

Sämtliche wertrelevanten Eintragungsbewilligungen wurden durch den Sachverständigen beim zuständigen Grundbuchamt in Eilenburg am 09.04.2025 eingesehen. Vor Ort zur Ortsbesichtigung konnten durch die anwesende Miteigentümerin keine Angaben zu den Leitungsrechten bzw. zum Leitungsverlauf gemacht werden. So stützt sich die nachfolgende Betrachtung ausschließlich auf den Angaben in der Grundakte zu den Leitungsrechten.

Auf den Flurstücken 24/15 und 24/16 sind die gemäß Abt. II des Grundbuches vorweg aufgeführten Grunddienstbarkeit als Leitungsrechte eingetragen. Zuerst ist die Nutzungseinschränkung zu bewerten. Sie wird in der Literatur verschieden eingestuft. Dabei beziehen sich die Angaben der prozentualen Wertminderung in einigen Fällen auf die Gesamtfläche des Grundstücks und in anderen Fällen auf die belastete Fläche.

In der nachfolgenden Tabelle wird die allgemein übliche Wertminderung als Prozentsatz vom Bodenwert der **belasteten Fläche** wie folgt beschrieben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit	10-30%	10-20%
teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	30-70%	20-55%
starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	70-80%	55-80%

Folgende Angaben konnten aus der Grundakte entnommen werden:

Aus dem ursprünglichen Flurstück 24/5 wurden durch Teilung die Flurstücke 24/13, 24/14, 24/15, 24/16 und 24/7. Das heißt, die Leitungen betreffen ggf. nicht mehr in ihrer Gesamtheit das jetzige neu entstandene Flurstück 24/16, sondern nur noch zum Teil.

Gemäß technischer Beschreibung bzw. der beigelegten Skizzen in der Grundakte betrifft dies unter Berücksichtigung eines 1,0 Meterbreiten Schutzstreifens in etwa die nachfolgenden grob ermittelten Flächengrößen.

Als Hinweis sei hier nochmals erwähnt, dass die ausgewiesenen Leitungslängen bzw. -flächen gem. den einfachen Handskizzen aus der Grundakte lediglich grob überschlägig aus der Flurkarten ausgemessen werden konnten. Somit sind die Flächenangaben lediglich als grob überschlägig geschätzt zu verstehen. Vor Ort konnten die Flächen aufgrund der Außenbesichtigung ebenfalls nicht nachvollzogen bzw. überprüft werden.

1. Abwasserleitung: $24 \text{ m} \times 1 \text{ m} = 24 \text{ m}^2$

2. Abwasserleitung: $6 \text{ m} \times 1 \text{ m} = 6 \text{ m}^2$
 $\Sigma \underline{30 \text{ m}^2}$

3. Elektrizität- und

Fernsprechkabel: $(24 \text{ m} + 16 \text{ m} + 6 \text{ m} + 7 \text{ m}) \times 1 \text{ m} = \underline{53 \text{ m}^2}$

4. Wasserleitung: $6 \text{ m} \times 1 \text{ m} = \underline{6 \text{ m}^2}$

Somit sind im konkreten Fall gem. Grunddienstbarkeit unter **lfd. 1** in Abt. II Flächen von **ca. 30 m²** bzw. unter **lfd. 2** in Abt. II **59 m²**.

Auf Grund der Randlage bzw. hinteren und seitlichen Lage zum Wohnhaus ist der Grad der Beeinträchtigung im konkreten Fall als „teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit“ einzuschätzen.

Auf Grund des Beeinträchtigungsgrades „teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit“ wird die Wertminderung im konkreten Fall mit ca. 50 % der betroffenen Flächen des Baulandwertes berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender Rechengang
gem. Grunddienstbarkeit unter **lfd. 1** in Abt. II:

$$30 \text{ m}^2 \times 151,00 \text{ €/m}^2 \times 0,5 \% = 2.265,00 \text{ €}$$

rd. 2.300,00 €

Der zu berücksichtigende **Werteinfluss** gem. der Eintragungen unter **Lfd. Nr. 1** in Abt. II des Grundbuches beträgt demnach rd. **2.300,00 €**.

Somit ergibt sich folgender Rechengang
gem. Grunddienstbarkeit unter **lfd. 2** in Abt. II:

$$59 \text{ m}^2 \times 151,00 \text{ €/m}^2 \times 0,5 \% = 4.454,00 \text{ €}$$

rd. 4.500,00 €

Der zu berücksichtigende **Werteinfluss** gem. der Eintragungen unter **Lfd. Nr. 2** in Abt. II des Grundbuches beträgt demnach rd. **4.500,00 €**.

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. markt-konform 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 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 ImmoWertV2021 ermittelte 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 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 1.01

EFH frei stehend – Gebäudeart: 1.01

- 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 Außenbesichtigung werden für die nicht sichtbaren Bauteile jeweils die durchschnittliche Standardstufe 3 unterstellt.**

	Standardstufe					Währungsanteil
	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:	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.260 €/m ² BGF	

		Anteil Kostenkennwert	Anteil an Standardstufe
Außenwände	1 x 23 % x 835 €/m ² BGF =	192 €/m ² BGF	0,69
Dächer	1 x 15 % x 835 €/m ² BGF =	125 €/m ² BGF	0,45
Außentüren und Fenster	1 x 11 % x 835 €/m ² BGF =	92 €/m ² BGF	0,33
Innenwände und -türen	1 x 11 % x 835 €/m ² BGF =	92 €/m ² BGF	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11 % x 835 €/m ² BGF =	92 €/m ² BGF	0,33
Fußböden	1 x 5 % x 835 €/m ² BGF =	42 €/m ² BGF	0,15
Sanitäreinrichtungen	1 x 9 % x 835 €/m ² BGF =	75 €/m ² BGF	0,27
Heizung	1 x 9 % x 835 €/m ² BGF =	75 €/m ² BGF	0,27
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6 % x 835 €/m ² BGF =	50 €/m ² BGF	0,18
	Kostenkennwert (Summe)	835 €/m² BGF	3,00

Der Kostenkennwert des Gebäudes liegt im konkreten Fall bei 835,00 €/m².

Aufgrund der teilweisen Nutzung des Untergeschosses zu Wohnzwecken wird der Kostenkennwert im konkreten Fall mit einem Korrekturfaktor von 1,10 (10 % iger Zuschlag) berücksichtigt.

Somit liegt der Kostenkennwert des Gebäudes im konkreten Fall bei rd. **920,00 €/m²** (835 €/m² x 1,10 = 918,50 €/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 3 und 7 % der angepassten Normalherstellungskosten berücksichtigt. Im konkreten Fall erachtet der Sachverständige eine Berücksichtigung von rd. 5 % als angemessen.

Baunebenkosten:

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

Baupreisindex zum WST - 15.04.2025 -:

Das Index-Basisjahr ist in diesem Fall 2015 (=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:

$$\frac{\text{Basis 2021} \times 100}{\text{Basis 2010}} = \frac{132,6^* \times 100}{70,8} = \underline{\underline{187,29 \text{ rd. } 187,3}}$$

* Dieser Wert bzw. der Stand des 1. Quartales 2025 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	tat-sächl. 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	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1

Tatsächliche Punktzahl	9
------------------------	---

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											
39	41	41	41	41	41	43	44	45	47	48	49

Auszug zu Anlage 2

(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 > 39 Jahren bei 10 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 48 Jahren.

Ausgehend von Bauweise, Alter, gesichtetem Bauzustand, Sanierungsaufwand und Nutzung erscheint **nach sachverständiger Einschätzung** eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer im konkreten Fall von **rd. 48 Jahren** (*wirtschaftliche Nutzungsdauer*) **unter Berücksichtigung weiterer Sanierungs- bzw. Nachbesserungs- 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. 20 % (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:	ca. 185,00 m ²
- Baujahr:	ca. 1986
- <u>wirtschaftliche RND</u> :	48 Jahre
- GND:	80 Jahre
- NHK-Wohnhaus:	920 €/m ² (NHK 2010 - Typ 1.01)
- Baupreisindex:	187,3 (gemäß Angabe Stat. Bundesamt zum WST)
- Baunebenkosten:	bereits in NHK enthalten
- Regionalfaktor:	1,0

1. Berechnung der Normalherstellungskosten:

$$\text{Wohnhaus} \quad 920 \text{ €/m}^2 \times 1,873 \times 1,0 \quad = \quad \underline{1.723,16 \text{ €/m}^2}$$

Die Normalherstellungskosten für das Wohngebäude betragen demnach **rd. 1.723,00 €/m²**.

2. Berechnung der Herstellungskosten:

$$\text{Wohnhaus} \quad 185,00 \text{ m}^2 \times 1.723,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{318.755,00 \text{ €}}$$

3. In den NHK nicht erfasste Bauteile:

$$\underline{\text{Aufgrund der Außenbesichtigung konnten keine zusätzlichen Bauteile erfasst werden.}} \quad = \quad \underline{0,00 \text{ €}}$$

4. Alterswertminderung:

$$\begin{aligned} & \text{wirtschaftliche RND: 48 Jahre, GND: 80 Jahre} \\ & \text{nach Sanierung/Reparatur (lineare Wertminderung)} \\ & \frac{(\text{GND} - \text{RND})}{\text{GND}} \times 100 = \text{rd. } 0,4 \\ & 318.755,00 \text{ €} \times 0,4 \quad = \quad \underline{127.502,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

5. alterswertgeminderte Herstellungskosten:

$$318.755,00 \text{ €} - 127.502,00 \text{ €} \quad = \quad \underline{191.253,00 \text{ €}}$$

6. Wert der Außenanlagen bzw. Einfriedung und Nebengebäude:

Außenanlagen bzw. weiteres Nebengelass:

ca. 5 % von 191.253,00 €

0,05 x 191.253,00 € = 9.562,65 €

pauschale Zeitwerte

Nebengebäude

- 2 x Fertiggaragen = 4.000,00 €

- 2 x Geräteschuppen = 600,00 €

= 14.162,65 €= 14.162,65 €7. Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen:

191.253,00 € + 14.162,65 €

= 205.415,65 €8. Bodenwert des bebauten Grundstücks– Flst. 24/15 u. 24/16 –:

(siehe Bodenwertermittlung

für das Gesamtgrundstück

– Flst. 24/15 und 24/16)

= 73.500,00 €9. vorläufiger Sachwert des beb. Grundstücks:

205.415,65 € + 73.500,00 €

= 278.915,65 €**rd. 279.000,00 €**

10. 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. Jedoch unterliegen auch die Gebäude mit einem Baujahr vor 1990 einer Marktschwankung.

Demnach ist festzustellen, dass auch für derartige Gebäude in Doberschütz bzw. im Umfeld auch mit Baujahren vor 1990 ein sogenannter "Verkäufermarkt", in dem die Nachfrage das Angebot übertrifft, vorherrschend ist. Demnach sollte auch in diesem konkreten Fall, um einer marktkonformen Bewertung gerecht zu werden, der derzeitige (noch vorherrschende) "Verkäufermarkt" durch einen entsprechenden Sachwertfaktor Berücksichtigung finden.

Unter Beachtung der aktuellen Marktsituation - dominierender "Verkäufermarkt" hinsichtlich einer erhöhten Nachfrage für Ein- und Zweifamilienhäuser, speziell auch in Doberschütz und Umland, zum Wertermittlungsstichtag sowie unter Berücksichtigung eines Unterangebotes derartiger Immobilien erachtet der Sachverständige im konkreten Fall einen Sachwertfaktor von rd. **1,05** (+ 5 %) als absolut marktgerecht bzw. angemessen.

Hinweis:

Der gewählte Sachwertfaktor ist im konkreten Fall relativ moderat (im unteren Bereich) angesetzt, da trotz noch vorherrschenden Verkäufermarktes für derartige Grundstücke eine gewisse Dämpfung der Immobilienpreissteigerung aufgrund der gestiegenen Finanzierungszinsen und damit verbundenen erschwerten Immobilienfinanzierung für derartige Objekte und der derzeitigen Krisenstimmung zu verzeichnen ist.

$$1,05 \times 279.000,00 \text{ €} = \underline{292.950,00 \text{ €}}$$

11. 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. 20 % (Risikoabschlag** aufgrund der Außenbewertung) von dem Gesamtwert zum Ansatz gebracht.

12. vorläufiger Sachwert des Grundstücks

$$\underline{\text{ohne etwaige Sanierungs- bzw. Reparaturkosten}} = \underline{292.950,00 \text{ €}}$$

Rd. 293.000,00 €

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ohne etwaige Sanierungs- bzw. Reparaturkosten beträgt rd. 293.000,00 €.

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	1,5 bis 2,5
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 (m ²)	RND [Jahre]	GND [Jahre]	LZS [%]
ab 136,00 €/m ²	11	153 (97-203)	64 (56-76)	80	2,3 (1,8-2,9)

Modellparameter	
Bereinigung um statische Ausreißer	+/- zweifache Standardabweichung
Wohnflächenermittlung	nach Wohnflächenverordnung
Nutzung	Selbstnutzung, Vermietung
Rohrertrag	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	2,30 %
- große Nachfrage	- 0,25 %
- besonders kleine Wohn-/Nutzfläche	- 0,25 %
- Randlage bis Umlage	+ 0,25 %
- angepasster Liegenschaftszinssatz	<u>≙ 2,05 %</u>
	<u>rd. 2,00 %</u>

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 **2,00 %** 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 darüber hinausgehenden Mängel und Schäden sowie der gegenwärtige Sanierungsstand werden in der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Recherche zur erzielbaren Marktmiete:

Zum Wertermittlungstichtag:

Gemäß Angabe erfolgte keine Vermietung zum Wertermittlungstichtag.

Internetrecherche:

Nach erfolgter Recherche im Internet hinsichtlich Vermietungsangeboten aus verschiedenen Internetportalen (ImmobilienScout 24, Immowelt.de usw.) wurden speziell im Stadtbereich 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. 5 Wohnungen aufgerufen. Die rechnerisch ermittelten Kaltmieten lagen hier bei ca. 5,95 bis 8,95 €/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 **6,15 €/m² bis 9,15 €/m²** empfohlen.

Fazit/Ableitung und Annahme

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterung bzw. aufgeführten Quellen erachtet der Sachverständige einen Wert von ca. 7,00 €/m² für den Wohnbereich im Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag als durchaus marktgerecht und angemessen.

Für die Nutzung des restlichen Grundstücks mit den Garagen sowie die Gartenfläche wird ein pauschalisierter Betrag von 75,00 €^{pro Monat} angesetzt.

Dies entspricht dann einer monatlichen Miete (fiktive Miete) von rd. 810,00 € (105,00 m² x 7,00 €/m² + 75,00 € = 810,00 €).

In der nachfolgenden Berechnung kommt demzufolge eine **fiktive Gesamtmiete** für das Grundstück in Höhe von **rd. 810,00 €^{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 III. 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 Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter III. dargestellt anzupassen.	

3. Mietausfallwagnis	
2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

III. 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 - 15.04.2025 -:

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 2024: 120,2

1. Verwaltungskosten betragen $230,00 \text{ €} * 120,2 / 77,1 = 358,57 \text{ €}$

2. Instandhaltungskosten betragen demnach: $9,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} * 120,2 / 77,1 = 14,03 \text{ €/m}^2$.

Tatsächliche Bewirtschaftungskosten zum WST:

Verwaltungskosten	358,57 €	=	358,57 €
Instandhaltungskosten	14,03 €/m ² x 105 m ²	=	1.473,15 €
Mietausfallwagnis	2 % von 9.720,00 €* Rohertrag	=	194,40 €
BWK - gesamt -			2.026,12 €

* Rohertrag: $810,00 \text{ €} \text{ im Monat} \times 12 \text{ Monate} = 9.720,00 \text{ €}$

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 2.026,12 € entsprechen rd. 21 %.

6.4.3 Ertragswertberechnung

Ausgangsdaten:

- Wohnfläche:	rd. 105 m ²
- LSZ :	2,0 %
- RND:	48 Jahre
- fiktiver Mietpreis für Gebäude mit Grundstück:	810,00 € im Monat (unter Beachtung der momentanen Marktsituation)
- BWK für Grundstück:	gem. Berechnung

1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

$$810,00 \text{ € im Monat} = \underline{810,00 \text{ €}}$$

2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

$$810,00 \text{ € x 12 Monate} = \underline{9.720,00 \text{ €}}$$

3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

$$\text{gemäß Berechnung der BWK} = \underline{2.026,12 \text{ €}}$$

4. Berechnung des Reinertrages:

$$9.720,00 \text{ €} - 2.026,12 \text{ €} = \underline{7.693,88 \text{ €}}$$

5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

$$\begin{aligned} &2,0 \% \text{ vom Bodenwert} \\ &\text{des Grundstücks (Flst. 24/15 u. 24/16)} \\ &0,02 \times 73.500,00 \text{ €} \end{aligned} = \underline{1.470,00 \text{ €}}$$

6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

$$7.693,88 \text{ €} - 1.470,00 \text{ €} = \underline{6.223,88 \text{ €}}$$

6.5 Vergleichspreisangabe für Einfamilienhausgrundstücke

6.5.1 Vorbemerkung

Im Nachfolgenden soll nun der mögliche Verkaufswert des bebauten Grundstücks (Flst. 245) 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 frei stehend –
2. Baujahr vor 1989,
3. teilsanierte Objekte,
4. Zeitraum 07/2023 bis 03/2025,
5. BRW ab 35,- €/m²
6. im unmittelbaren Umfeld – Doberschütz bzw. Eilenburg

Es sollten also Kauf- bzw. Verkaufsfälle für Käufe/Verkäufe, welche von 07/2023 – 03/2025 stattgefunden haben, untersucht bzw. ausgewertet werden.

6.5.2 Ableitung des Vergleichspreises für Einfamilienhausgrundstücke

Nachfolgende 3 Kaufpreise aus der vorweg angegebenen Zeitspanne konnten aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB) durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses bereitgestellt werden. Die Recherche bezieht sich auf einen Zeitraum von 07/2023 bis 03/2025 im Umfeld bzw. in der Umgebung des Bewertungsobjektes für teilsanierte Einfamilienhäuser in Doberschütz bzw. aufgrund der Nähe zu Eilenburg, auch in Eilenburg.

Der hier ermittelte Vergleichswert bzw. die tatsächlich erzielten Kaufpreise für derartige Objekte bzw. Grundstücke sollen lediglich die Größenordnung der Kaufpreise für Objekte, welche zum Wertermittlungsstichtag in der Region vorherrschend waren, darlegen.

Zur Wahrung des Datenschutzes wird von der Angabe der Hausnummer und der Flurstücksnummer abgesehen.

Folgende Kaufpreise lagen vor:

Datum	Ort/Straße	Objekt	Kaufpreis - gesamt	Kaufpreis pro m ²
1) 08/2023	Eilenburg Zschepliner- Landstraße	freistehendes EFH teilsaniert Bauweise massiv Bj. 1977 Wfl. 50 m ²	120.000,00 €	2.400,- €/m ²
2) 08/2024	Doberschütz Dübener Landstraße	freistehendes EFH teilsaniert Bauweise massiv Bj. 1975 Wfl. 89 m ²	180.000,00 €	2.022,- €/m ²
3) 10/2024	Eilenburg Ringstraße	freistehendes EFH teilsaniert Bauweise massiv Bj. 1968 Wfl. 127 m ²	300.000,00 €	2.362,- €/m ²
Vorläufiger Arithmetischer Mittelwert/Durchschnittswert:				2.261,- €/m²

Somit ergäbe sich rein theoretisch ein Vergleichswert von:

105,00 m² (Wohnfl.) x 2.261,- €/m² (Durchschnittswert) = 237.405,- €

rd. 237.500,- €.

6.5.3 Fazit

Die Prüfung der Vergleichsgrundstücke ergab, dass die hier vorliegenden Kaufpreise in nicht ausreichender Anzahl vorlagen und die Vergleichsgrundstücke in mehreren wertbeeinflussenden sowie objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Größe, Sanierungsgrad und Lage) abweichen. Zudem konnten die Vergleichsobjekte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Die aufgeführten Abweichungen (Größe, Lage u. Bauzustand) konnten nicht angepasst werden, da keine Vergleichsfaktoren vorhanden sind. Somit war eine sachgerechte Anwendung des Vergleichswertfahrens im konkreten Fall nicht möglich.

Zur Ableitung des Verkehrswertes ist daher das Vergleichswertverfahren bzw. der ermittelte Vergleichswert hier nicht geeignet bzw. nicht anzuwenden. Der hier ermittelte durchschnittliche Vergleichspreis kann im konkreten Fall lediglich die **ungefähre Größenordnung der Kaufpreise für derartige Grundstücke in der Region** zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollte im konkreten Fall auf den unter Punkt **6.3 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 vorläufigen Sach- bzw. Ertragswert ist es nun möglich, den **unbelasteten Verkehrswert** für das zu bewertende Grundstück - Flst. 24/15 und 24/16 - abzuleiten.

- Der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:

293.000,00 €

- Der vorläufige Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:

264.500,00 €

⇒ **Der ermittelte vorläufige Ertragswert untermauert das erzielte primäre Ergebnis des vorläufigen 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. 20 %** (aufgrund der Außenbewertung des Objektes).*

vorläufiger Sachwert = rd. 293.000,00 € x 0,8 = 234.400,00 € rd. 234.500,00 €
→ Verkehrswert: rd. 234.500,00 €

Der **Verkehrswert** für das Grundstück – Flst. 24/15 u. 24/16 –
in 04838 Doberschütz OT Sprotta-Siedlung
- Zum See 114 -

Im Grundbuch von Sprotta (GBA Eilenburg), Blatt 747
BVNr. 1: Gemarkung Sprotta, Flur 1, Flst. 24/15 zu 4 m²,
Gemarkung Sprotta, Flur 1, Flst. 24/16 zu 483 m²,
Gebäude- und Freifläche, **Zum See 114**

wird zum Wertermittlungsstichtag - 15.04.2025 - mit

234.500,00 €

(in Worten: zweihundertvierunddreißigtausendfünfhundert 00/100 Euro)
geschätzt.

8 Plausibilitätsprüfung

Plausibilität – Wohngrundstück – Flst. 24/15 u. 24/16 –:

Die nachfolgende Plausibilitätsprüfung stützt sich auf:

1. das Verhältnis von Ertragswert zum Sachwert,
2. auf Angaben von Werten im Grundstücksmarktbericht
und
3. auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

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. 0,90. Das heißt die Ergebnisse stützen sich gegenseitig.

vorläufiger Ertragswert des Objektes:	264.500,00 €
vorläufiger Sachwert des Objektes:	293.000,00 €

2. aus aktuellem Marktbericht - Baujahre bis 1990:

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Nordsachsen sind für teilsanierte Ein- bzw. Zweifamilienhäuser - Baujahre 1946 - 1990 bei einem Bodenwertniveau ab 136 €/m² für teilsanierte Gebäude 5 Kauffälle registriert.

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

teilsanierte EFH/ZFH	Kaufpreis pro Wohnfläche
Maximalwert	3.676,00 €/m ²
Minimalwert	1.739,00 €/m ²
Mittelwert	2.733,00 €/m²

Ermittelter Verkehrswert	2.233,00 €/m²
---------------------------------	---------------------------------

Der hier ermittelte Verkehrswert mit 2.233,00 Euro pro m² Wohnfläche des Bewertungsobjektes liegt unter dem ausgewiesenen Mittelwert, was damit begründbar ist, dass am Bewertungsobjekt u. U. weitere Sanierungs-, Reparatur- bzw. Nachbesserungskosten in Form eines Risikoabschlages aufgrund der Außenbewertung zum Abzug gebracht werden mussten.

Dennoch fügt sich der hier ermittelte Verkehrswert gut in die ausgewiesene Spannweite ein und wird dadurch bestätigt bzw. untermauert.

3. aus Kaufpreissammlung - Baujahre vor 1990:

Durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses Nordsachsen konnten lediglich fünf Verkaufsfälle für Einfamilienhäuser in Bad Dübener Land ermittelt werden. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens konnten aber auch diese Werte nicht angewandt werden, da eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Bewertungsobjekt nicht gegeben war.

Die **angegebenen Vergleichskaufpreise** sollen **lediglich die Größenordnung** der Kaufpreise, welche in dem zurückliegenden Zeitraum in dieser Region erzielt worden sind, wiedergeben.

Aus Datenschutzgründen wird die Adresse bzw. Flurstücksnummer hier nicht mit angegeben.

Kauffälle aus Region:

Datum	Ort/Straße	Objekt	Kaufpreis - gesamt	Kaufpreis pro m²
1) 08/2023	Eilenburg Zschepliner- Landstraße	freistehendes EFH teilsaniert Bauweise massiv Bj. 1977 Wfl. 50 m ²	120.000,00 €	2.400,- €/m ²
2) 08/2024	Doberschütz Dübener Landstraße	freistehendes EFH teilsaniert Bauweise massiv Bj. 1975 Wfl. 89 m ²	180.000,00 €	2.022,- €/m ²
3) 10/2024	Eilenburg Ringstraße	freistehendes EFH teilsaniert Bauweise massiv Bj. 1968 Wfl. 127 m ²	300.000,00 €	2.362,- €/m ²
Vorläufiger Arithmetischer Mittelwert/Durchschnittswert:				2.261,- €/m²

Somit ergäbe sich rein theoretisch ein Vergleichswert von : **rd. 2.261,- €/m²**

Ermittelter Verkehrswert pro Quadratmeter Wohnfläche: rd. 2.233,- €/m²

Der hier ermittelte Verkehrswert liegt mit rd. 2.233,- €/m² pro Wohnfläche liegt unmittelbar in der Nähe des theoretischen Vergleichswertes und wird dadurch absolut untermauert bzw. bestätigt.

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.

Die Kosten für die weiteren Reparatur- bzw. Sanierungsarbeiten wurden nach üblicher Praxis aufgrund der Außenbewertung durch einen Risikoabschlag pauschal mit rd. 20 % vom vorläufigen Sachwert berücksichtigt.

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.

Abschließend sei hiermit nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Verkehrswertermittlung des bebauten Grundstücks – Zum See 114 in Doberschütz OT Sprotta-Siedlung – 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.

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.

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

10 Außenansichten des Bewertungsobjektes - Wohngrundstück -



Straßen- bzw. Vorderansicht des Wohnhauses
- Zum See 114 in Doberschütz OT Sprotta-Siedlung -



Seitenansicht des Wohnhauses
- Zum See 114 in Doberschütz OT Sprotta-Siedlung -

- Das Wertermittlungsobjekt wurde am 15.04.2025 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 vierfacher Ausfertigung erstellt, wobei lediglich das Online-Gutachten der Online-Veröffentlichung dienen kann.
Drei 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 22.04.2025 abgeschlossen.

Leipzig, den 23.04.2025

[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