

Sachverständigenbüro HANS-PETER DIETRICH



Rechtsanwalt / Immobilienwirt / von der IHK Chemnitz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss des LK Mittelsachsen sowie Mitglied im BDGS und BVS

Obermarkt 15 in 04720 Döbeln

Tel.: 03431/6075170 Fax: 03431/6075171 E-Mail: h-dietrich@rdm-regional.de

Verkehrs-/Marktwertgutachten

Ermittlung nach § 194 BauGB über die Immobilie in

04651 Bad Lausick, Käthe-Kollwitz-Str. 6

Flurstück Nr. 376/1 der Gemarkung Bad Lausick

Gebäude- und Freifläche, 269 m² groß

Flurstück Nr. 376/2 der Gemarkung Bad Lausick

Verkehrsfläche, 11m² groß

Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus (vermutlich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt), bestehend aus Erdgeschoss mit großem Einfahrtstor zur Straße (somit Flur und Wohnung) sowie Obergeschoss (Wohnung), Dachgeschoss vermutlich nicht ausgebaut, Gebäude als Kopfhaus ausgebildet, verbunden mit einem ähnlich strukturierten Gebäude des Nachbargrundstückes, im Übrigen massives Schuppengebäude, grenzständig an der östlichen Grundstücksgrenze aufstehend mit Erdgeschoss und Pultdach, kleine Hoffläche zwischen den Gebäuden, unsanierter/teilsanierter Zustand der Baulichkeiten und der Außenanlagen, ortsüblich erschlossenes Grundstück, Verkehrsfläche (unbebautes Grundstück) westlich dem bebauten Grundstück vorgelagert



Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 28.01.2026 (Tag des Ortstermins, hier lediglich Außenbesichtigung, ohne Zugang zur Bausubstanz und zur Hoffläche)

1. Grundsätzliche Angaben und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsabteilung
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

in einem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren mit dem **Az.: 456 K 173/25**

Grundbuch:

Amtsgericht Grimma, Grundbuchamt, Grundbuch von Bad Lausick, Blatt 71, unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenes Grundstück, bestehend aus Flurstück Nr. 376/1 der Gemarkung Bad Lausick, Käthe-Kollwitz-Str. 6, Gebäude- und Freifläche sowie Flurstück Nr. 376/2 der Gemarkung Bad Lausick, Käthe-Kollwitz-Straße, Verkehrsfläche

Beide Grundstücke sind unter einer laufenden Nummer vorgetragen und bilden somit im Rechtssinne ein Grundstück.

Flurstücksgrößen:

Flurstück Nr. 376/1	269 m ²
Flurstück Nr. 376/2	11 m ²
	280 m ²

Ortsbesichtigung:

28.01.2026 in der Zeit von 14:15 bis 15:00 Uhr

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

Alle Verfahrensbeteiligten wurden mit ausreichender Ladungsfrist zum Ortstermin eingeladen, nahmen jedoch den Ortstermin nicht wahr, so dass zum Ortstermin nur der unterzeichnende Gutachter anwesend war und insofern die Wertermittlung aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme erfolgt.

Vorgegebener Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (WEST/QST):

28.01.2026 (Tag des Ortstermins)

Der **Wertermittlungsstichtag** bezeichnet den Tag, auf welchen sich die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes bezieht. Der **Qualitätsstichtag** bezieht sich auf die Grundstücksmerkmale, die der Bewertung zugrunde liegen und deren Qualität zu berücksichtigen ist. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes in einem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Az.: 456 K 173/25

Ermittelte Verkehrs-/Marktwerte:

Flurstück Nr. 376/1

120.000,00 €

(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

Davon entfallen 14.800,00 € auf den Wert des Grund und Bodens sowie 105.200,00 € auf den Wert der Gebäudesubstanz und der Außenanlagen.

Flurstück Nr. 376/2

120,00 €

(in Worten: einhundertzwanzig Euro)

Informativ:

Der gesamte Bodenwert beträgt 14.920,00 €.

Angewandte Wertermittlungsverfahren:

Sachwertverfahren gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021, unter Berücksichtigung der Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) vom 20.09.2023

Objektart, Baujahr, Bauzustand:

Das Flurstück Nr. 376/1 der Gemarkung Bad Lausick ist bebaut mit einem Wohnhaus, als Kopfhaus ausgebildet und nördlich giebelständig verbunden mit einem ähnlich strukturierten Gebäude des Nachbargrundstückes. Das Wohnhaus ist nach äußerer Inaugenscheinnahme nicht unterkellert und besteht aus EG, OG und nicht ausgebautem DG.

Das ursprüngliche Baujahr ist vermutlich auf vor 1939, u. U. auch vor 1919 zurückgehend. Eine genauere Klassifizierung ist nicht möglich. Im Bauarchiv des Landkreises als auch der Stadt Bad Lausick sind keine Bauakten vorhanden. Es gibt lediglich eine nicht weiter verwertbare Dokumentation aus dem Jahr 1939 zu einem Toilettenanbaus.

Nach 1990 wurden erste Instandsetzungen ausgeführt, ohne dass diese zeitlich näher einzuordnen sind, vermutlich jedoch in den 2000er Jahren anzusiedeln. Dies betrifft im Einzelnen:

- Instandsetzung der Fassade am Giebel und zur Hofseite,
- Umdeckung des Daches mit Dachziegeln,

- Einbau von PVC-Fenstern mit Isoverglasung, zur Straße mit aufgesetzten Rollläden, vermutlich auch Heizungsinstandsetzung, da ein Schornstein mit Abzugseinsatz erneuert wurde,
- vermutlich auch Teilinstandsetzungen im Innenbereich wie Elektrik und Sanitär, ohne dies näher einschätzen zu können.

Nach äußerer Inaugenscheinnahme ist eine vernachlässigte Bewirtschaftung und Unterhaltung festzuhalten. Es sind Instandsetzungsmaßnahmen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zur Beseitigung nicht disponibler Baumängel und -schäden zu kalkulieren. Darin eingebunden ist auch ein Sicherheitsabschlag aufgrund nicht erfolgter (und gewährter) Innenbesichtigung.

Diesbezügliche Kosten werden jedoch nur in dem Umfang berücksichtigt, um eine Wohnnutzung über die ermittelte Restnutzungsdauer im Ausstattungssegment in Anlehnung an Standardstufe 2 gemäß dem Klassifizierungsrahmen für EFH und ZFH zu gewährleisten.

Folgende Maßnahmen sind neben dem Sicherheits- bzw. Risikoabschlag zu kalkulieren:

- Ausführung von Drainage und Mauerwerkstrockenlegungsarbeiten,
- Putzarbeiten, ggf. Ertüchtigung des Wärmeschutzes an den Fassaden, insbesondere Instandsetzung der Fassade zur Straße,
- partiell Ausführung von Fußbodenbelagsarbeiten und Schönheitsreparaturen,
- ggf. Reparatur und Instandsetzung sowie Erneuerung heizungstechnischer Anlagen aufgrund gesetzlicher Novellierungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Das Wohnhaus entspricht nach äußerer Inaugenscheinnahme Standardstufe 2 gemäß dem Klassifizierungsrahmen für EFH und ZFH. Der gewogene Standard beträgt (inkl. eines Risikoabschlages) 1,97. Es sind insgesamt maximal 5 Modernisierungspunkte zu vergeben entsprechend der Vergabemethodik zur Einschätzung des Modernisierungsstandards.

Weiter auf dem Grundstück aufstehend ist ein Wirtschafts- und Nebengebäude, grenzständig an der östlichen Grundstücksgrenze aufstehend. Das Gebäude verfügt vermutlich über EG und DG, hier Pultdach. Soweit einsehbar, handelt es sich hierbei um unsanierte Bausubstanz. Das Gebäude erscheint jedoch noch geeignet zur Nutzung als Lagerfläche.

Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich eine kleine Hoffläche. Eine Einschätzung hierzu ist aufgrund fehlender Begehung und Einsicht nicht möglich.

Die Außenanlagen können insofern auch nicht eingeschätzt werden. Das Grundstück ist jedoch ortsüblich erschlossen.

Das Flurstück Nr. 376/2 der Gemarkung Bad Lausick ist unbebaut. Es handelt sich um Verkehrsfläche, dem Fußweg der Käthe-Kollwitz-Straße zugeordnet.

Technische Angaben:

Bebaute Fläche

Wohnhaus und Nebengebäude ca. 158 m²

Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus ca. 353 m²

Nebengebäude ca. 72 m²

Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)

Wohnhaus ohne DG ca. 179 m²

Nebengebäude ca. 60 m²

Vermietungsstand:

Der genaue Vermietungsstand ist nicht bekannt. Nach Auskunft von Anwohnern sei die Wohnung im EG vermietet. Im Übrigen in der Vergangenheit Eigennutzung durch den Eigentümer. Inwieweit tatsächlich Vermietung oder Eigennutzung besteht, ist nicht einzuschätzen.

Verwalter:

Es ist nicht bekannt, ob es eine Fremdverwaltung gibt. Vermutlich waren Aufgaben der Verwaltung und Bewirtschaftung bisher dem Eigentümer zugewiesen.

Zubehör:

Kein Zubehör ermittelt.

Wertrelevante Aspekte, Belastungen:

In Abt. II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen:

- Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Leipzig, Az.: 405 IK 2270/24); eingetragen am 31.01.2025.
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, Az.: 456 K 173/25); eingetragen am 04.09.2025.

Darüber hinaus gibt es keine Eintragungen aufgrund von Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten oder sonstige deklaratorische Erklärungen. Das gilt auch für das Nichtvorhandensein eines Anmeldevermerks gemäß § 30 Abs. 1 Vermögensgesetz (VermG). An dem Grundbesitz lasten insoweit keine Restitutionsansprüche.

Eventuell in Abt. III des Grundbuches eingetragene finanzielle Belastungen haben keinen Einfluss auf den zu ermittelnden Verkehrs-/Marktwert.

An den Flurstücken bestehen keine Altlastenverdachtsmomente. Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden. Die aufstehende Gebäudesubstanz unterliegt nicht den Bestimmungen über den Denkmalschutz. Das Grundstück liegt jedoch in einem archäologischen Relevanzgebiet.

Der zu bewertende Flächenanteil liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Es gibt kein anhängiges Flurbereinigungs- und Flurneuordnungsverfahren. Die Immobilie ist nicht als Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ausgewiesen.

Lage:

Beide Flurstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Bad Lausick. Es gibt für die Mikrolage keinen B-Plan. Die Immobilie liegt an einer frequentierten Straße, Lage im Kreuzungsbereich der Käthe-Kollwitz-Straße und der Leipziger Straße. Dem Objekt ist ein Kreisverkehr zur vorgelagert zur Anbindung beider Straßen. Das Umfeld ist gekennzeichnet vom städtischem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), überwiegend in offener Bauweise mit teils Wohn- und gewerblicher Nutzung.

In der Kurstadt Bad Lausick sind alle infrastrukturellen Aspekte wie Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes, die ärztlich-ambulante Versorgung, Kinder-einrichtungen und Schulen vorhanden. Durch das Stadtgebiet führt die B 176. In der Nähe befinden sich die A 14 und die A 72. Im Übrigen gute überregionale Anbindung an die Oberzentren Sachsens.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundsätzliche Angaben und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
2. Vorbemerkungen	8
3. Lagebeschreibung und Charakteristik des Grundstückes	10
3.1. Allgemeine Lage	10
3.2. Baugrundbeschaffenheit und Angaben über Grundwasserverhältnisse	11
3.3. Grundstückszuschnitt und -form	11
3.4. Sonstige Informationen	12
3.5. Erschließungszustand	12
3.6. Art und Maß der baulichen Nutzung und weitere baurechtliche Zustandsmerkmale	13
3.7. Wertmindernde grundbuchliche Eintragungen, sonstige Eintragungen im Grundbuch sowie Auskünfte zu Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz	14
3.8. Wesentliche Bestandteile des Grundstückes und der Gebäude	14
3.9. Energieausweis	15
4. Beschreibung der Baulichkeiten und der Außenanlagen	15
4.1. Vorbemerkungen	15
4.2. Beschreibung der Baulichkeiten	15
4.3. Beschreibung der Außenanlagen	17
5. Wertermittlungsverfahren gemäß § 194 BauGB und §§ 6, 7 ImmoWertV	18
5.1. Vorbemerkungen; Definition des Begriffes Verkehrs-/Marktwert	18
5.2. Begründung, Erläuterung und Auswahl der Wertermittlungsverfahren	18
6. Ermittlung des Bodenwertes gemäß §§ 40 – 43 ImmoWertV	22
6.1. Vorbemerkungen	22
6.2. Ermittlung des Bodenwertes	23
7. Technische Angaben	25
7.1. Bebaute Fläche	25
7.2. Brutto-Grundfläche (BGF)	25
7.3. Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)	25
8. Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV	25
8.1. Vorbemerkungen	25
8.2. Belastungen und sonstige wertrelevante Aspekte	26
8.3. Beseitigung von Baumängeln und -schäden, Reparaturstau	26
9. Ermittlung des Sachwertes gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV	27
9.1. Ermittlung der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND), der objektspezifisch modifizierten Restnutzungsdauer (mod. RND) und des Kostenkennwertes	27
9.2. Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Alterswertminderung	33
9.3. Ermittlung der Herstellungskosten der Außenanlagen	34
9.4. Ermittlung der altersgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	34
9.5. Ermittlung des Sachwertes	34
10. Verkehrs-/Marktwert	36
11. Literatur- und Quellenangaben	39
12. Unterschrift	41

2. Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes für die zu bewertende Immobilie zum vorgegebenen WEST/QST 28.01.2026 (Tag des Ortstermins) ist in Auftrag gegeben zum Zwecke der Wertfeststellung in einem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Leipzig (Az.: 456 K 173/25).

Der Verkehrs-/Marktwert wird ermittelt unter Anwendung der Verfahrensgrundsätze des Sachwertverfahrens nach der ImmoWertV 2021 und der Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) vom 20.09.2023.

Die ImmoWertV 2021 ist zum 01.01.2022 in Kraft getreten und auf die Wertermittlung anzuwenden. Die zur Umsetzung der ImmoWertV erforderliche Anwendungsrichtlinie (ImmoWertA) ist am 20.09.2023 durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen worden. Diese Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV vom 14.07.2021 und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Das Sachwertverfahren wird auf der Grundlage von Teil 3 Abschnitt 3 §§ 35 – 39 ImmoWertV angewendet. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt unter Beachtung von Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 – 43 ImmoWertV. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, soweit erforderlich, entsprechend Teil 1 Abschnitt 3 § 8 Abs. 3 Ziffer 2 ImmoWertV berücksichtigt. Allgemeine Lagebeurteilungen entsprechen den Vorgaben der ImmoWertV §§ 1 – 5 ImmoWertV.

Gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV bestanden noch Übergangsregelungen zu den Modellansätzen, insbesondere bei der Ermittlung der Gesamt- und der Restnutzungsdauer. Danach konnte bis zum Ablauf den 31.12.2024 bei der Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer abweichend von den in § 4 Abs. 2 und 3 i. V. m. Anlage 1 und 2 ImmoWertV ausgewiesenen Aspekten verfahren werden. Dies resultiert aus dem Aspekt der weiteren Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 im Sachwertverfahren und die Notwendigkeit zur Herstellung der Modellkonformität der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse.

Im konkreten Bewertungsfall werden die Übergangsregeln aufgrund zeitlicher Verfristung nicht mehr angewendet. Darüber hinaus hat der Gutachterausschuss des LK Leipzig im Grundstücksmarktbericht 2023 die neu geforderte Modellkonformität in Bezug auf die ImmoWertV 2021 hergestellt, jedoch unter Beachtung des Auswertungszeitraumes 2020 bis 2021. Der Bodenrichtwert ist abgeleitet zum Stichtag 01.01.2024.

Zum Zwecke der Plausibilitätsprüfung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrs-/Marktwertes werden Marktdaten von Gutachterausschüssen angrenzender Landkreise (Mittelsachsen und Meißen) berücksichtigt, da in den jeweiligen Marktberichten teilweise aktuellere Wertdaten und Markteinschätzungen beinhaltet sind.

Die notwendigen Angaben zur bebauten Fläche, zur Brutto-Grundfläche, zu den Wohn- und Nutzflächen sowie zur Darstellung des zu bewertenden Grundbesitzes und der aufstehenden Baulichkeiten wurden im Zuge des Ortstermins teilweise durch Vermaßung mittels Lasermesstechnik ermittelt bzw. anhand von Flächen-

dokumentationen im Liegenschaftskataster des LK Leipzig abgeleitet. Aufgrund fehlender Begehung des Grundstückes und ausgebliebener Innenbesichtigung der Baulichkeiten erfolgte hinsichtlich der Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen die Ableitung aus der Brutto-Grundfläche unter Zugrundelegung von Nutzflächenfaktoren nach Udart/Vogels. Im Übrigen liegt der Ermittlung eine Schätzung zugrunde.

Zum Ortstermin erfolgte eine Besichtigung des Bewertungsobjektes lediglich durch äußere Inaugenscheinnahme. Ein Zugang bzw. eine Begehung des Grundstückes wurde nicht gewährt und war insofern nicht möglich.

Alle weiteren wertrelevanten Informationen wurden bei den zuständigen Behörden des LK Leipzig und der Stadt Bad Lausick eingeholt, wie folgt:

- Landratsamt LK Leipzig, Vermessungsamt, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Leipziger Str. 67, 04552 Borna, Tel.: 03433 / 241 – 1480;
- Landratsamt LK Leipzig, Vermessungsamt, Leipziger Str. 67, 04552 Borna, Tel.: 03433 / 241 – 1401;
- Landratsamt LK Leipzig, Umweltamt, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht, Karl-Marx-Str. 22, 04668 Grimma, Tel.: 03433 / 241 – 1900;
- Landratsamt LK Leipzig, Bauaufsichtsamt, SG Bauordnung und Denkmalschutz, Heinrich-Zille-Str. 5, 04668 Grimma, Tel.: 03433 / 241 – 1600;
- Amtsgericht Grimma, Grundbuchamt, Klosterstr. 9, 04668 Grimma, Tel.: 03437 / 98520;
- Stadtverwaltung Bad Lausick, Markt 1, 04651 Bad Lausick, Tel.: 034345 / 7010.

Die Konsultationen wurden im Zeitraum vom 10.12.2025 bis 27.02.2026 durchgeführt. Die Informationsbeschaffung erfolgte telefonisch oder schriftlich.

Die aus den Unterlagen entnommenen, von den Behörden zugearbeiteten bzw. durch Konsultationen und vor Ort gewonnenen Daten bilden die Grundlage für die nachfolgende Wertermittlung. Für alle zugearbeiteten Daten wird durch den Gutachter keine Haftung übernommen. Eine Legalität wird unterstellt. Soweit möglich, erfolgte eine Plausibilitätsprüfung.

Hinweis des Gutachters:

Der Gutachterausschuss des LK Leipzig hat die Marktverhältnisse bis zum 31.12.2021 ausgewertet und im Grundstücksmarktbericht 2023 dokumentiert. Der Bodenrichtwert ist zum Stand 01.01.2024 ausgewertet und veröffentlicht. Diese Marktdaten sowie ergänzende aktuellere Marktdaten der Gutachterausschüsse der angrenzenden LK Mittelsachsen und Meißen, veröffentlicht in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten, dienen zur Plausibilisierung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrs-/Marktwertes.

Der in dem Gutachten ausgewiesene Wert ist der unbelastete Verkehrs-/Marktwert zum WEST/QST. Ein „Blick in die Zukunft“ ist fundiert nicht möglich, zudem stellt die Wertermittlung immer auf einen Stichtag ab. Sich eventuell perspektivisch ergebende Vor- oder Nachteile aus wirtschaftlichen, preislichen, infrastrukturellen und politischen Entwicklungen können nicht beurteilt werden und bedürfen ggf. einer Anpassung des ermittelten Verkehrs-/Marktwertes. Bezogen auf den WEST/QST ist die aktuelle Lage am Immobilienmarkt ausreichend dokumentiert und eingeschätzt.

3. Lagebeschreibung und Charakteristik des Grundstückes

3.1. Allgemeine Lage

Überregionale Lage

- Die zu bewertende Immobilie liegt in der Stadt Wurzen im LK Leipzig. Der Landkreis liegt im Nordwesten von Sachsen und entstand durch den Zusammenschluss des LK Leipziger Land und des Muldentalkreises.
- Fläche: 1.651,29 km²
- Einwohner: 260.127 Einwohner (Stand 31.12.2024)
- Bevölkerungsdichte: 158 Einwohner je km²
- Der LK Leipzig liegt südlich der kreisfreien Stadt Leipzig an der Grenze Sachsens zu Sachsen-Anhalt im Westen und Thüringen im Südwesten. Im Norden und Osten schließen sich der LK Nordsachsen und südöstlich der LK Mittelsachsen an.
- Der Landkreis befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht und ist ziemlich eben. Einzelne Erhebungen sind im Norden und im Süden anzutreffen. Größere Flüsse sind die Mulde, die Pleiße und die Weiße Elster. Darüber hinaus gibt es viele Seen des Leipziger Neuseenlandes im Westen des Kreises.
- Als wichtige Verkehrswege zählen u. a. die A 14 und A 72 sowie die B 6 und B 175. Ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt ist das Autobahndreieck Parthenaue. Durch das Kreisgebiet verlaufen mehrere Eisenbahnstrecken. Seit Eröffnung des Leipziger City-Tunnels verbinden die Linien der S-Bahn Mitteldeutschland den Landkreis mit der Leipziger Innenstadt. Es gibt außerdem Direktverbindungen zur Leipziger Messe, zum Flughafen Leipzig/Halle und zum Hauptbahnhof Leipzig.

Makrolage

- Die Stadt Bad Lausick hat seit 1913 den Status einer Kurstadt und ist staatlich anerkannter Kurort im Freistaat Sachsen (Heilbad).
- Fläche: 70,02 km²
- Einwohner: 8.043 (Stand 31.12.2024)
- Bevölkerungsdichte: 115 m² Einwohner je km²
- Bei Bad Lausick handelt sich um eine Kleinstadt, die mitten im Sächsischen Burgen- und Heideland liegt, am Rande des Landschaftsschutzgebietes Colditzer Forst, südlich der Stadt Grimma (ca. 13 km), östlich der Kreisstadt Borna (ca. 13 km) und westlich der Stadt Colditz (ca. 12 km).
- Die Stadt gliedert sich in 12 Ortschaften.
- Bad Lausick hat als Kurort eine lange Tradition. Zum Angebot gehören Kuraufenthalte, Gesundheits- und Wellnessurlaub, Fasten-Wandern sowie Tagesaufenthalte im Kurz- und Freizeitbad RIFF.
- In der Stadt gibt es vielfältige Möglichkeiten zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes. Die ärztlich-ambulante Versorgung ist gesichert. Es gibt Kindereinrichtungen und Schulen. Sehenswürdigkeiten sind das Rathaus, die Kirche St. Kilian, das Kur- und Stadtmuseum, der Kurpark mit Freilichtbühne „Schmetterling“ sowie die Bockwindmühlen Ballendorf und Ebersbach.
- Durch das Stadtgebiet von Bad Lausick führt die B 176. In der Nähe befinden sich die A 14 und A 72 sowie Flughafen Leipzig/Halle. Die Stadt hat einen Bahnhof an der Bahnstrecke Leipzig-Geithain. Es bestehen Busverbindungen in der Stadt und der Region. Insgesamt gute überregionale Anbindung an die Oberzentren Sachsens, die in 1 – 1,5 Stunden Fahrtzeit zu erreichen sind.
- Im Gewerbegebiet „An den Angerwiesen“ haben sich Unternehmen der Automobil- und Baubranche niedergelassen.

Mikrolage

Beide Flurstücke befinden sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das unbebaute Flurstück Nr. 376/2 ist dem bebauten Flurstück Nr. 376/1 vorgelagert. Es handelt sich um einen schmalen Flächenanteil, zugehörig zum Fußweg der Käthe-Kollwitz-Straße. Beide Flurstücke sind hinsichtlich der Mikrolage charakterisiert als städtisches Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Das Umfeld der Immobilie ist in alle Himmelsrichtungen zu beschreiben, wie folgt:

nördlich:	gemischte Bebauung entlang der Käthe-Kollwitz-Straße mit Wohn- und gewerblicher Nutzung, daran anschließend Außenbereich nach § 35 BauGB mit angrenzender Landwirtschaftsfläche;
östlich:	Kleingartenanlage, Grundstücke mit EFH-Bebauung, weiterführend Kurpark Bad Lausick mit Rehakliniken;
südlich:	unmittelbare Ortslage von Bad Lausick, in südlicher Richtung befindet sich auch das Stadtzentrum mit typischer klein- und mittelstädtischer Siedlungsstruktur;
westlich:	Kreisverkehr Leipziger Straße/Käthe-Kollwitz-Straße, umlaufend Bebauung, in westlicher Richtung gewerblich genutzte Grundstücke, daran anschließend Außenbereichslage sowie am Ortsrand befindliche kleine Eigenheimsiedlung.

Insgesamt kleinstädtische Siedlungsstruktur. Über das übliche Maß eines städtischen Mischgebietes hinausgehend sind keine störend beeinflussenden Faktoren zu verzeichnen. Von einem etwas erhöhten Verkehrsaufkommen aufgrund des Kreuzungsbereiches mit Kreisverkehr ist auszugehen. Es handelt sich um einfache, partiell mittlere Wohn- und Geschäftslage.

3.2. Baugrundbeschaffenheit und Angaben über Grundwasserverhältnisse

Soweit augenscheinlich ersichtlich, sind Besonderheiten hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit und der Grundwasserverhältnisse nicht erkennbar. Es ist von normalem, tragfähigem Baugrund auszugehen.

Eine weitergehende Prüfung der Baugrundbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse wird im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Soweit dies erforderlich wäre, ist hierzu ein gesondertes Fachgutachten heranzuziehen. Eine Gefährdung durch Bodenabsenkungen ist nicht bekannt.

Die Immobilie liegt nicht im Überschwemmungsgebiet nach § 72 SächsWG.

3.3. Grundstückszuschnitt und -form

Das Flurstück Nr. 376/1 hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt, es ist flach und ebenerdig. Die Ø Grundstückstiefe von Ost nach West beträgt ca. 22 m und die Ø Grundstücksbreite von Nord nach Süd ca. 12 m.

Bei dem Flurstück Nr. 376/2 handelt es sich um einen schmalen, langgestreckten Grundstücksteil, welcher westlich dem Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 376/1 vorgelagert und dem Fußweg der Käthe-Kollwitz-Straße zugehörig ist.

3.4. Sonstige Informationen

Vermietungsstand

Unter Beachtung erhaltener Auskünfte ist zum WEST/QST wohl eine Einliegerwohnung im EG des Wohnhauses vermietet, im Übrigen Eigennutzung durch den Grundstückseigentümer. Eine genauere Ermittlung war nicht möglich.

Verwalter

Es gibt zum WEST/QST vermutlich keine Fremdverwaltung. Maßnahmen der Verwaltung und Bewirtschaftung obliegen dem Grundstückseigentümer.

Offene öffentliche Lasten

Nach Auskunft und Zuarbeit der Behörden bestehen vermutlich keine Rückstände und Forderungen auf öffentliche Lasten. Für die Stadt Bad Lausick gibt es keine Erschließungs- und Erhaltungszonensatzung. Ebenso sind Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) nicht anhängig.

Versicherung

Es konnte nicht ermittelt werden, ob für die Immobilie eine Gebäudeversicherung besteht.

Nutzungsart

Das Flurstück Nr. 376/1 ist als Gebäude- und Freifläche ausgewiesen und genutzt. Bei dem Flurstück Nr. 376/2 handelt es sich um Verkehrsfläche. Die tatsächlichen Nutzungskomponenten sind Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes und Einbindung in die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes.

3.5. Erschließungszustand

Das bebaute Flurstück Nr. 376/1 ist erschlossen, wie folgt:

- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz über die asphaltiert ausgebaute und mit Fußweg versehene Käthe-Kollwitz-Straße.
- Die Medien Strom und Wasser sind anliegend.
- Brauchwasser und Fäkalien werden in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.
- Ein Erdgasanschluss ist vermutlich anliegend.
- Fernsehempfang wurde bisher über SAT-Anlage gesichert.

Inwieweit ein Kraftstromanschluss besteht, konnte nicht ermittelt werden.

Für die Ortslage Bad Lausick ist der in der Mikrolage ausgewiesene Bodenrichtwert als erschließungsbeitragsfrei (ebf) gekennzeichnet.

Das Flurstück Nr. 376/2 ist Verkehrsfläche des öffentlichen Verkehrsnetzes, hier der Käthe-Kollwitz-Straße.

3.6. Art und Maß der baulichen Nutzung und weitere baurechtliche Zustandsmerkmale

Städtische Mischgebiete weisen folgende Bebauungsmöglichkeiten aus:

Sie dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- sonstige Vergnügungsstätten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt sich nach § 6 BauNVO wie folgt dar:

		Charakteristik der baulichen Nutzung	Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung	
Gemischte Bauflächen M	Mischgebiet MI	Wohnen und gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören	GRZ 0,6	GFZ 1,2

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² „Grundfläche“ der baulichen Anlagen je m² „Grundstücksfläche“ zulässig sind.

Bezogen auf das Flurstück Nr. 376/1 der Gemarkung Bad Lausick:

$$\frac{\text{Bebaute Fläche (Gebäude)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \text{GRZ} = \frac{\text{ca. 158 m}^2}{269 \text{ m}^2} = \underline{\underline{\text{rd. 0,59}}}$$

Baurechtliche Beurteilung des Standortes

Hinsichtlich des zu bewertenden Grundbesitzes ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Innenbereich nach § 34 BauGB
- städtisches Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- kein B-Plan
- keine Gestaltungs- und Erhaltungszonensatzung
- kein Sanierungsgebiet
- keine Flurbereinigung bzw. Flurneuordnung

Es wird unterstellt, dass es sich bei den aufstehenden Gebäuden um ursprünglich zulässige und genehmigte Bauvorhaben handelt. Dies schließt auch bisher ausgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz ein.

3.7. Wertmindernde grundbuchliche Eintragungen, sonstige Eintragungen im Grundbuch sowie Auskünfte zu Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Zur Erstellung des Gutachtens lag ein Auszug aus dem Grundbuch vom 04.09.2025 zur Verfügung. Der Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

In Abt. II des Grundbuches sind die bereits unter Gliederungspunkt 1 des Gutachtens ausgewiesenen Erklärungen (Bestellung eines Insolvenzverwalters bzw. Anordnung zur Zwangsversteigerung) eingetragen. Es gibt keine Eintragungen aufgrund von Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten oder sonstige deklaratorische Erklärungen, so auch keinen Anmeldevermerk gemäß § 30 b Abs. 1 VermG. Am Grundbesitz lasten insoweit keine Restitutionsansprüche.

Eventuell in Abt. III des Grundbuches eingetragene finanzielle Belastungen haben keinen Einfluss auf den zu ermittelnden Verkehrs-/Marktwert.

Für die zu bewertenden Flurstücke besteht kein Altlastenverdacht.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.

Die aufstehende Gebäudesubstanz unterliegt nicht den Bestimmungen über den Denkmalschutz, jedoch liegt die Immobilie in einem archäologischen Relevanzgebiet.

3.8. Wesentliche Bestandteile des Grundstückes und der Gebäude

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine katastermäßig vermessene und im Grundbuch vorgetragene Liegenschaft. Sie ist einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93, 94 und 97 BGB zu bestimmen.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstückes sind demnach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, wie Gebäude sowie Erzeugnisse der Grundstücke, soweit sie mit dem Boden zusammenhängen. Zu den wesentlichen Bestandteilen der Gebäude gehören die zur Herstellung eingefügten Sachen, wie z. B. Türen, Heizkörper, Aufzüge, Waschbecken, Badewannen, Einbaumöbel, Leuchtmittel etc. Scheinbestandteile sind gegeben, wenn Gebäude durch Dritte vorübergehend auf dem Grundstück errichtet worden sind. Als Grundstückszubehör bewertet man bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Gegenstände, die nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers befindlich sind, werden davon nicht erfasst.

Folgende Bestandteile des Grundstückes und der Gebäude wurden festgestellt:

- Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen*
keine
- Scheinbestandteile
keine

- Besonders zu berücksichtigendes Zubehör
kein
- Fremdeigentum
kein
- * Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen sind zu nicht berücksichtigen. Bei den entsprechenden Kostenermittlungen sind diese (soweit vorhanden) unter Beachtung des gewählten Verfahrens in die Struktur der Gebäudesubstanz eingeflossen und dort wertmäßig berücksichtigt.

3.9. Energieausweis

Für das Wohnhaus liegt kein Energieausweis gemäß §§ 80 ff GEG von 2020 in der aktuellsten Fassung von 2026 vor.

In Bezug auf den energiesparenden Wärmeschutz und der energiesparenden Anlagentechnik des Wohnhauses sind die geforderten technischen Standards offensichtlich nicht umfassend gewährleistet. Das bauliche Niveau entspricht hinsichtlich der Struktur der Umfassungswände und der Dacheindeckung im Wesentlichen dem Baujahr deutlich vor 1939 sowie ersten Instandsetzungen (ggf. Teilsanierung) nach 1990. Es sind perspektivisch weitere Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung an „Dach und Fach“ zu konzipieren, um energiesparende Wärmeschutzmaßnahmen zu verbessern und zu ertüchtigen.

Hinsichtlich des Nebengebäudes ist die Vorlage eines Energieausweises entbehrlich. Es handelt sich hierbei offensichtlich um ein unbeheiztes Wirtschaftsgebäude.

Im Übrigen wird auf die nachfolgende Beschreibung der Baulichkeiten verwiesen.

4. Beschreibung der Baulichkeiten und der Außenanlagen

4.1. Vorbemerkungen

Der Erstellung des Verkehrs-/Marktwertgutachtens liegt der Auftrag zugrunde, den Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln. Es ist nicht die Aufgabe, ein Bausubstanzgutachten zu erstellen. In der Ortsbesichtigung wurden nur stichprobenartige, von äußerer Inaugenscheinnahme geprägte Feststellungen zur Bausubstanz getroffen. In die Bausubstanz zerstörerisch eingreifende Untersuchungen sowie das Abnehmen von Abdeckungen an Boden-, Wand- und Deckenflächen sind nicht erfolgt. Bei der folgenden Beschreibung der Baulichkeiten ist daher eine übliche Ausführungsart zu unterstellen und die Richtigkeit der Angaben aus vorgelegten Bauunterlagen bzw. aus Auskünften der Eigentümer zu erwarten. Eine Legalität der aufstehenden Baulichkeiten wird unterstellt. Prüfungen zu Baugenehmigungen erfolgten nicht. Aussagen über den baulichen Zustand, bestehende Schädigungen sowie sonstige, die Bausubstanz betreffende schädigende Einflüsse sind daher im Rahmen der Begutachtung ohne weitere Untersuchungen unvollständig und unverbindlich.

4.2. Beschreibung der Baulichkeiten

Das Flurstück Nr. 376/2 der Gemarkung Bad Lausick ist bebaut mit einem Wohnhaus, als Kopfhaus ausgebildet und nördlich giebelseitig mit einem ähnlich strukturierten Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein Nebengebäude, grenzständig an der östlichen Grundstücksgrenze.

Zwischen den Gebäuden gibt es eine unbebaute Hoffläche. Das Flurstück Nr. 376/2 der Gemarkung Bad Lausick ist unbebaut.

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und besteht aus EG, OG und nicht ausgebaut. DG. Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt, auf vor 1939 (vermutlich vor 1919) zurückgehend. Erste kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandsetzungssetzung sind nach äußerer Inaugenscheinnahme festzustellen und zu vermuten:

- Ertüchtigung durch Ausbesserung, ggf. Erneuerung des Außenputzes am Giebel und an der Hofseite,
- Erneuerung der Dacheindeckung,
- Einbau von PVC-Fenstern mit Iso-Verglasung in Drehkipppausführung.

Es erfolgte vermutlich auch ein erster Innenausbau, einschließlich einer Heizung (siehe Heizungseinsatz im Schornstein). Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind jedoch nicht näher zeitlich zuzuordnen. Es besteht darüber hinaus Sanierungsbedarf an der unsanierten Fassade zur Straße sowie am älteren schadhaften Holzflügeltor im Durchfahrtsbereich des Gebäudes im EG. Nach erhaltener Auskunft von Anwohnern sei das Wohnhaus genutzt als Wohnhaus mit einer Einliegerwohnung im EG und Hauptwohnung im OG.

Kurzcharakteristik der Bausubstanz

Fundamente:	frostfreie Gründung, Streifenfundamente, Bruch- und Natursteinmauerwerk, defekte bzw. fehlende Sperrung mit eindringender Feuchte im Mauerwerk, insbesondere im Straßenbereich feststellbar, Drainage und Mauerwerksarbeiten erforderlich
Umfassungswände:	massiv monolithisch errichtet, Bruch- und Natursteinmauerwerk, sonst Ziegelmauerwerk, Fassade zur Straße unsaniert mit Schadstellen, Fassade am Südgiebel und zur Hofseite zum Teil mit erneuertem Glattputz
Zwischenwände:	nicht bekannt, vermutlich massiv monolithisch errichtet, Ziegelmauerwerk (zur weiteren Ausstattung und Wandbelägen im Innenbereich ist keine Aussage möglich)
Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßig abgebundener Dachstuhl, Eindeckung mit Dachziegeln, Schneefanggitter
Dachentwässerung:	Fallrohre und Rinnen umlaufend angebracht
Decken, Fußböden:	im EG massiv (unter Beachtung des ursprünglichen Baualters ist zu erwarten, dass zum OG und DG Holzbalkendecken mit Dielung und Einschüttung bestehen mit aufgetragenen Bodenbelägen, hierzu jedoch keine Aussage möglich)

Treppen:	unter Beachtung des Baualters vom EG zum OG massive Steintreppe und zum DG Holztreppe zu erwarten
Fenster, Türen:	PVC-Fenster mit Isoverglasung in Drehkipppausführung, zur Straße mit aufgesetzten Rollläden, großzügiges, jedoch unsaniertes Einfahrtstor aus, sonst vermutlich Holztüren
Elektrik:	keine Aussage möglich
Sanitär:	keine Aussage möglich
Heizung:	vermutlich nach 1990 erneuert, zu erwarten Heizkessel oder Heiztherme auf Erdgasbasis, in den Wohnräumen Kompaktplattenheizkörper (keine nähere Einschätzung möglich)

Ausstattung, Gesamteinschätzung

Das Wohnhaus ist nach äußerer Inaugenscheinnahme der Standardstufe 2 entsprechend des Klassifizierungsrahmens für EFH und ZFH gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV zuzuordnen. Der gewogene Standard beträgt 1,97. Es waren insgesamt 5 Modernisierungspunkte zu vergeben. Das Gebäude entspricht somit der Klassifizierung „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“.

Es befindet sich demnach im teilsanierten Segment mit bestehendem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Es handelt sich um kein Abrissobjekt. Eine bauliche Ertüchtigung ist nach äußerer Inaugenscheinnahme zu bejahen.

Nebengebäude

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein kleines Wirtschaftsgebäude, bestehend aus EG und DG, hier Pultdachausbildung.

Eine nähere Charakteristik ist nicht möglich. Es ist nach Ansicht jedoch weiter als Wirtschafts- und Lagergebäude nutzbar.

4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Eine Beschreibung der Außenanlagen ist nicht möglich, da keine Begehung des Grundstückes erfolgte. Jedoch sind bei der Bewertung die Medienanbindungen, wie unter Ziffer 3.5 beschrieben, zu berücksichtigen. Es gibt vermutlich keine weiteren Besonderheiten.

Im Rahmen der Sachwertermittlung sind insbesondere die Erschließungsaspekte mit einem prozentualen Wertansatz, abgeleitet aus den altersgeminderten Herstellungskosten der Gebäudesubstanz, in Ansatz zu bringen.

5. Wertermittlungsverfahren gemäß § 194 BauGB und §§ 6, 7 ImmoWertV

5.1. Vorbemerkungen; Definition des Begriffes Verkehrs-/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes **ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse** zu erzielen wäre.

In Artikel 49 Abs. 2 der RL 91/667/EWG des EU-Rates wird der Marktwert wie folgt definiert:

„Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten und Grundstücke zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem ihn nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objekts angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“

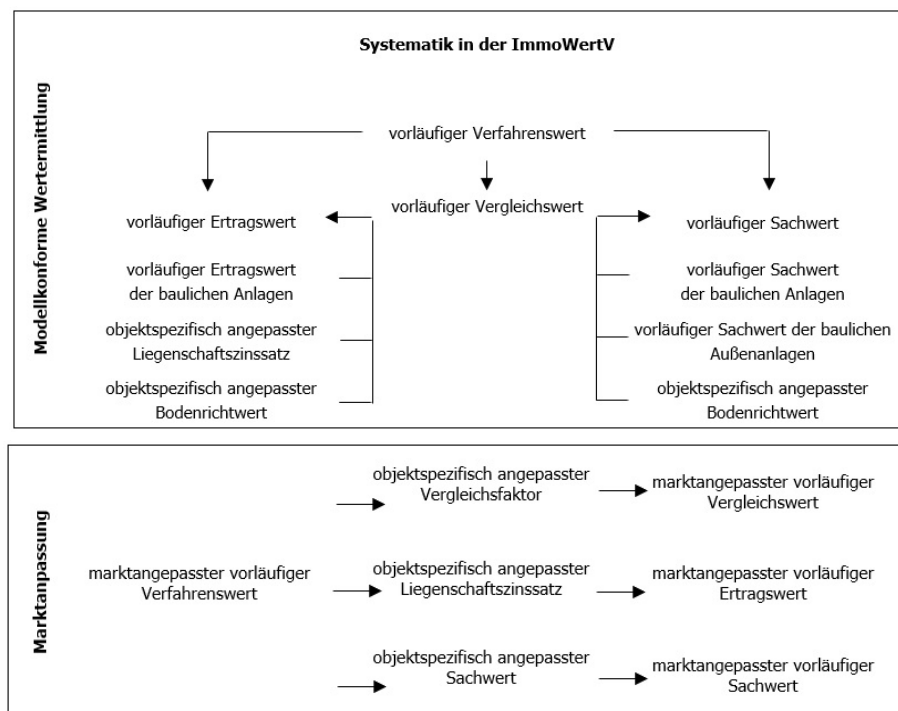
Die TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) definiert den Marktwert, wie folgt:

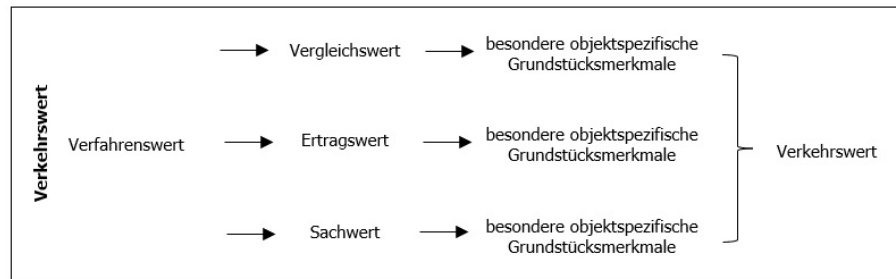
„Marktwert ist der **geschätzte** Betrag, für welchen ein Vermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem verkaufsbereiten Abnehmer in einer Transaktion auf rein geschäftlicher Basis nach ordnungsgemäßen Verkaufsverhandlungen, bei welchen jede Partei mit Sachkenntnis, Vorsicht und ohne Zwang gehandelt hat, ausgetauscht werden sollte.“

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit diese den Verkehrs-/Marktwert des Grundstückes beeinflussen.

5.2. Begründung, Erläuterung und Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes sind in der **ImmoWertV 2021** folgende Verfahrenswege vorgeschlagen:





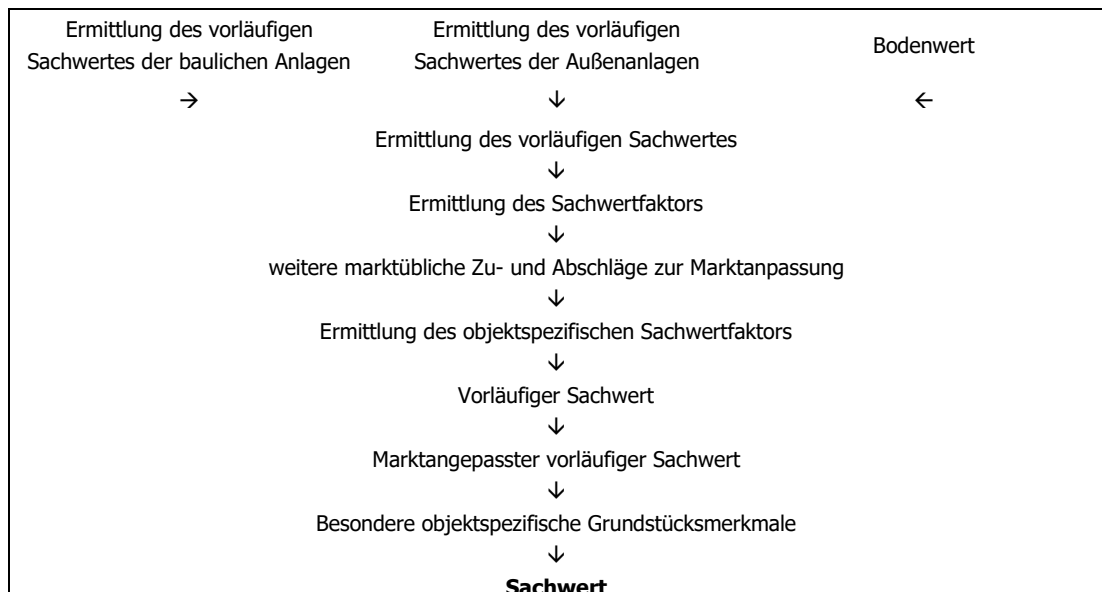
Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
(für alle dargestellten Schemata)

1. Sachwertverfahren

vgl. Teil 3 Abschnitt 3 §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen gemäß § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß § 37 ImmoWertV und dem nach §§ 40 – 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert. Es erfolgt eine regionale Anpassung. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objekt-spezifischen angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstückes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes analog § 8 ImmoWertV.

Der Ablauf des Sachwertwertverfahrens nach ImmoWertV 2021 stellt sich dar, wie folgt:



Die Anwendung dieses Verfahrens dominiert bei nicht auf Ertragserzielung gerichteter Eigennutzung der Immobilie (wie z. B. Einfamilienhäusern, Einfamilienreihenhäusern, ggf. Eigentumswohnungen u. ä.).

2. Ertragswertverfahren

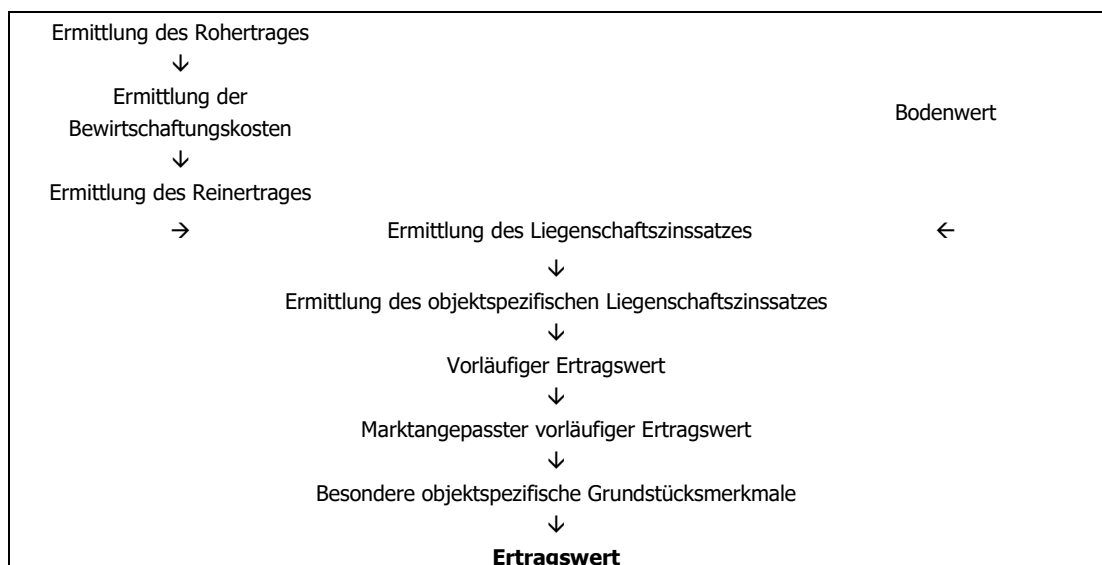
vgl. Teil 3 Abschnitt 2 §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 – 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwertes und des Reinertrages gemäß des § 31 Abs. 2 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gemäß § 33 ImmoWertV ermittelt. Der so marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Soweit erforderlich, ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, unter Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV der Ertragswert des Wertermittlungsobjektes.

Für die Ermittlung des Ertragswertes stehen Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- allgemeines Ertragswertverfahren,
- vereinfachtes Ertragswertverfahren und
- periodisches Ertragswertverfahren.

Der Ablauf des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV 2021 stellt sich dar, wie folgt:



Die Anwendung des Verfahrens dominiert bei ertragsorientierten Immobilien (wie Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbliche Objekte) und ist das dominierende Wertermittlungsverfahren.

3. Vergleichswertverfahren

vgl. Teil 3 Abschnitt 1 §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor gemäß des § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert gemäß § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

- auf der Grundlage einer statistischen Auswertung,

- einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 Abs. 1 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und ggf. unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Der Ablauf des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV 2021 stellt sich dar, wie folgt:



Im Vergleichswertverfahren kommt es somit darauf an, ob auf einem beschränkten territorialen Gebiet in einem abgesteckten zeitlichen Rahmen ausreichend vergleichbare Objekte am Markt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Verkauf gekommen sind. Aus dem unmittelbaren Preisvergleich, den Kaufpreisen, können somit Vergleichswerte abgeleitet werden, soweit sie zeitnah dem WEST/QST des zu bewertenden Grundstückes zuzuordnen sind und auch sonstige, die zu bewertende Immobilie übereinstimmende Merkmale aufweisen. Besonders geeignet ist das Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des Bodenwertes auf der Basis des Vergleichswertverfahrens sowie bei bebauten Grundstücken mit entsprechender Typisierung (wie Reihenhäuser, Eigentumswohnungen).

Bei allen Verfahren sind die Grundsätze der **Modellkonformität** gemäß § 10 ImmoWertV, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 9 ImmoWertV) und künftige Veränderungen (§ 11 ImmoWertV) zu würdigen, zu beachten und bei der jeweiligen Ermittlung zugrunde zu legen. Unter Beachtung der Modellkonformität ist Folgendes anzumerken, § 12 ImmoWertV:

1. Bei Anwendung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Abs. 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
2. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche, für die Wertermittlung zu nutzende 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 unter Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Modellkonformität ist im Rahmen der Wertermittlungsverfahren zu beachten. Aspekte der Modellkonformität werden berücksichtigt unter Hinzuziehung der Bodenrichtwert- und Grundstücksmarktberichte des LK Leipzig (und zusätzlich der angrenzenden LK Mittelsachsen und Meißen) bezogen auf den WEST/QST. Hierauf wird verwiesen. Im Übrigen fließen in die Bewertung die Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20.09.2023 ein.

Verfahrensauswahl

Für die Bewertung des Grundbesitzes ist das Vergleichswertverfahren nicht geeignet. Es gibt keine ausreichende zeitnahe Zahl von Verkaufsfällen gleichartig strukturierter Grundstücke und ausgestatteter Immobilien in der Mikrolage. Entsprechende durch die Gutachterausschüsse ausgewertete Daten sind hinsichtlich der Verkaufsfälle länger zurück liegend. Der Grundstücksmarktbericht 2023 weist Marktdaten der Jahre 2020 und 2021 aus.

Das Ertragswertverfahren ist ebenfalls nicht zielführend. Dieses ist dominierend anzuwenden bei ertragsorientierten Immobilien.

Die Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes erfolgt durch Anwendung des Sachwertverfahrens, vgl. hierzu vorstehende Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren.

Instandsetzungserfordernisse und sonstige Aspekte (Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Begehung und Innenbesichtigung) sind im Sinne besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen

Zur Plausibilisierung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrs-/Marktwertes dienen Daten, veröffentlicht in den Grundstücksmarktberichten der LK Leipzig, Mittelsachsen und Meißen, siehe Gliederungspunkt 10 des Gutachtens.

Eine überregionale Sichtung von Marktdaten ist erforderlich aufgrund länger zurück liegender Datenlage im Grundstücksmarktbericht Leipzig. Zudem sind die Regionen der angrenzenden Landkreise vergleichbar mit der Region des Bewertungsobjektes, insbesondere im ländlichen Bereich strukturell vergleichbar.

6. Ermittlung des Bodenwertes gemäß §§ 40 – 43 ImmoWertV

6.1. Vorbemerkungen

Die ImmoWertV 2021 schreibt für die Ermittlung des Bodenwertes gemäß §§ 40 – 43 die Grundsätze der Bodenwertermittlung vor, unter Beachtung der im Teil 2 ausgewiesenen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Ermittlung des Bodenrichtwertes und deren modellkonformen Nutzung. Grundsatz bei der Bodenwertermittlung ist die Heranziehung geeigneter Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte, ermittelt durch die Gutachterausschüsse, unter Beachtung des § 196 BauGB, jedoch unter der Berücksichtigung, dass keine Bodendämpfung vorgenommen wird. Der Bodenwert bebauter Grundstücke ist wie unbebaut zu ermitteln.

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das Heranziehen geeigneter Vergleichspreise wird bei der Bodenwertermittlung immer als erste und zuverlässigste Möglichkeit genannt. „Echte“ Vergleichskaufpreise von mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbaren Grundstücken ist für die Bodenwertermittlung optimal. Als Vergleichsgrundstücke sind generell solche anzusehen, die auf einem **engen** Markt nach **übereinstimmenden Merkmalen** gehandelt werden, ohne dass diesbezüglich bei der Gesamtheit der Merkmale Identität bestehen muss. Es muss eine **genügende** Anzahl „geeigneter“ Vergleichspreise vorliegen. Die Bodenwertermittlung über diesen direkten Preisvergleich ist zweifelsfrei die beste Methode, um das aktuelle Kaufgeschehen im speziellen Segment zu berücksichtigen.

Soweit keine ausreichenden Bodenwerte aus aktuellem und zeitnahe Verkaufsgeschehen vorliegen, ist der Bodenwert über den mittelbaren Vergleich, unter Hinzuziehung der vom Gutachterausschuss empfohlenen Bodenrichtwerte und bezogen auf den WEST/QST, vorzunehmen.

6.2. Ermittlung des Bodenwertes

In Ermangelung ausreichender Vergleichsdaten in der Mikrolage erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes unter Hinzuziehung der veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des LK Leipzig zum Stand 01.01.2024, vgl. hierzu auch Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen.

Folgender Bodenrichtwert ist für Gebäude- und Freifläche ausgewiesen:

35 B (frei) (90100168)
M o II f 1200

Erläuterungen:

35 = Bodenrichtwert in €/m²
B = Baureifes Land
frei = Beitragsfrei
90100168 = Bodenrichtwertzone
M = Gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
o = Offene Bauweise
II = Zweigeschossige Bauweise
f 1200 = Ø Grundstücksgröße in m²

Für Verkehrsfläche wird durch den Gutachterausschuss des LK Leipzig kein spezifischer Bodenrichtwert ausgewiesen. Im Bodenrichtwertkatalog des LK Mittelsachsen ist für **Verkehrsfläche** (hier Lage im Innenbereich, private Wegefläche, private Zufahren) ein Bodenrichtwert von **11,00 €/m²** dokumentiert.

Im Grundstücksmarktbericht des LK Leipzig 2023 wird orientiert auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes unter Beachtung der tatsächlich vorhandenen Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes. Eine Anpassung ist im konkreten Fall erforderlich. Der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 1.200 m². Das zu bewertende Grundstück (Flurstück Nr. 376/1) hat eine Größe von 269 m² gerundet 270 m². Somit ist eine Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten, so wie im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen, vorzunehmen. Es gibt nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des LK Leipzig einen signifikanten Wertzusammenhang zwischen Grundstücksgröße und Bodenwert, der eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die tatsächliche Grundstücksgröße erforderlich macht.

Folgende Umrechnungskoeffizienten (UK) wurden ausgewiesen:

1.200 m² = UK 0,76
200 m² = UK 1,27 / 300 m² UK 1,16
hier angepasster Wert 1,193

Folgende Anpassung ist vorgegeben:

Bodenwert_{gesucht} = Bodenrichtwert x $\frac{UK_{\text{gesucht}}}{UK_{\text{BRW}}}$

Daraus ergibt sich unter Beachtung des Vorgenannten folgende Anpassung des Bodenwertes:

$$54,94 \text{ €/m}^2 = 35,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,193}{0,76}$$

Es wird ein Bodenwert von 54,94 rd. **55,00 €/m²** Grund und Boden (**Gebäude- und Freifläche**) in Ansatz gebracht.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob weitere Wertkorrekturen der Bodenrichtwerte zur Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes vorzunehmen sind, wie folgt:

Wertkorrektur Nutzungsart: nicht erforderlich

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt anhand der spezifischen Nutzung des Grundbesitzes. Es handelt sich tatsächlich um Gebäude- und Freifläche sowie Verkehrsfläche im Innenbereich, so auch Dokumentation im Grundbuch und Liegenschaftskataster. Darüber hinaus gibt es keine gesondert nutzbaren Flächenanteile.

Wertkorrektur Entwicklungszustand, Erschließung: nicht erforderlich

Das bebaute Grundstück ist ortsüblich erschlossen und im Innenbereich belegen. Der Bodenrichtwert für Gebäude- und Freifläche ist als erschließungsbeitragsfrei (ebf) gekennzeichnet.

Wertkorrektur Topografie, Zuschnitt: nicht erforderlich

Die Grundstücke sind rechteckig ausgebildet, flach und ebenerdig.

Wertkorrektur Lärm, Abgas, Immission: nicht erforderlich

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt lagebezogen. Insoweit sind diese Aspekte bereits eingebunden.

Wertkorrektur Größe: erforderlich

Wie vorstehend dokumentiert.

Wertkorrektur Hochwasser: nicht erforderlich

Der Grundbesitz liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Es sind insoweit keine Wertkorrekturen zu beachten, bis auf die spezifischen Nutzungskomponenten und die Anpassung an die Grundstücksgröße.

Danach ergibt sich folgende **Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes:**

Flurstück Nr. 376/1 der Gemarkung Bad Lausick

$$55,00 \text{ €/m}^2 \times 269 \text{ m}^2 = \underline{\underline{14.795,00 \text{ rd. } 14.800,00 \text{ €}}}$$

Flurstück Nr. 376/2 der Gemarkung Bad Lausick

$$11,00 \text{ €/m}^2 \times 11 \text{ m}^2 = \underline{\underline{121,00 \text{ rd. } 120,00 \text{ €}}}$$

7. Technische Angaben

Die nachfolgenden technischen Angaben wurden im Zuge des Ortstermins teilweise durch Vermaßung mittels Lasermesstechnik ermittelt bzw. anhand von Flächen-dokumentationen im Liegenschaftskataster abgeleitet. Wohn- und Nutzflächen wurden mittels Nutzflächenfaktoren nach Udart/Vogels überschlägig aus der Brutto-Grundfläche ermittelt.

7.1. Bebaute Fläche

Wohnhaus und Nebengebäude **153,75 rd. 158 m²**

7.2. Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß DIN 277/05

Wohnhaus

EG/OG/DG	12,50	x	9,60	x	III	=	360,00 m ²
	./. 1,00	x	2,25	x	III	=	./. 6,75 m ²

353,25 rd. 353 m² BGF

Nebengebäude

EG/DG	12,00	x	3,00	x	II	=	72,00 m ²
-------	-------	---	------	---	----	---	----------------------

ca. 72 m² BGF

7.3. Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

Wohnhaus

EG/OG	ca. 235 m ²	x	0,76	=	178,60 m ²
-------	------------------------	---	------	---	-----------------------

ca. 179 m² WF/NF
zzgl. nicht ausgeb. DG

Nebengebäude **ca. 60 m² NF**

8. Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

8.1. Vorbemerkungen

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen einer Wertermittlung die Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit sie auf dem Grundstücksmarkt einen Werteinfluss haben.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf jeweiligen Grundstücksmarkt

üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen, bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und -schäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigung,
- Bodenschätze sowie
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei Ermittlung der Verfahrenswerte, insbesondere durch marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren anzusetzen.

Darüber hinaus gehende Wertminderungen oder Werterhöhungen, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, sind durch weitere Zu- und Abschläge im konkreten Fall, auch unter Beachtung der gewählten Wertermittlungsverfahren, nicht zu berücksichtigen.

8.2. Belastungen und sonstige wertrelevante Aspekte vgl. § 8 Abs. 3 Ziffer 6 ImmoWertV

Am zu bewertenden Grundstück, bestehend aus dem Flurstück Nr. 376/1 und 376/2 der Gemarkung Bad Lausick, gibt es keine Belastungen aufgrund Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und sonstigen Eintragungen in Abt. II des Grundbuches. Ebenso sind Altlasten, Baulasten und Aspekte des Denkmalschutzes nicht zu berücksichtigen. Die Lage in einem archäologischen Relevanzgebiet ist bezogen auf die Wertermittlung des Bewertungsobjektes ohne Bedeutung. Darüber hinaus gibt es auch keine Aspekte, die werterhöhende Zuschläge erforderlich machen.

8.3. Beseitigung von Baumängeln und -schäden, Reparaturstau vgl. § 8 Abs. 3 Ziffer 2 ImmoWertV

Die Baulichkeiten sind nur nach äußerer Inaugenscheinnahme zu beurteilen. Insofern ist eine detaillierte Einschätzung, inwieweit über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Baumängel und -schäden bzw. Reparaturstau erforderlich sind, nicht möglich.

Nach äußerer Inaugenscheinnahme ist von offensichtlich unsanierter bzw. teilsanierter Bausubstanz auszugehen, so dass aufgrund der fehlenden Gesamtbeurteilung ein Wagnis für eventuell bestehende Baumängel und -schäden zu kalkulieren, hier in Höhe von 10 % des vorläufig ermittelten Sachwertes in Höhe von 154.810,00 €.

Daraus ergibt sich folgende Berücksichtigung:

$$10 \% \text{ von } 154.810,00 \text{ €} = \underline{\underline{15.481,00 \text{ rd. } 15.480,00 \text{ €}}}$$

Dies entspricht 645,00 € p.a. zusätzlichem Instandhaltungsaufwand, unter Beachtung einer objektspezifisch modifizierten Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Alle weiteren Aspekte sind in der Gebäudeklassifizierung berücksichtigt, im Zuge der Ermittlung der objektspezifischen RND und sich daraus ergebender Alterswertminderung.

Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes ist die vorgenommene überschlägige Ermittlung sachgerecht und ausreichend. Dies berücksichtigt auch das Risiko ausgebliebener Innenbesichtigung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau weder öffentlich bestellt und vereidigt noch für eine gutachterliche Feststellung hierüber ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

9. Ermittlung des Sachwertes gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV

9.1. Ermittlung der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND), der objektspezifisch modifizierten Restnutzungsdauer (mod. RND) und des Kostenkennwertes gemäß §§ 4 und 36 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV

Die GND und RND werden entsprechend den Vorgaben in der ImmoWertV und der ImmoWertA abgeleitet, unter Beachtung der vorgegebenen Modellkonformität, bezogen auf die ermittelten und ausgewiesenen Daten der Gutachterausschüsse.

Ermittlung der GND

vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser:

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag (./.) sachverständig vorzunehmen.

Das zu bewertende Wohnhaus wird vermutlich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt, entspricht jedoch dem Charakter eines Doppel- zw. Reihenhauses (Kopfhaus, giebelständig mit einem ähnlich strukturierten Gebäude auf dem Nachbargrundstück verbunden). Die nachfolgenden Standards wurden abgeleitet aus dem Baualter und eventueller Instandsetzungen nach 2007 (Erwerb der Immobilie durch den jetzigen Eigentümer) unter Beachtung eines Risikoabschlages aufgrund nicht erfolgter Begehung und Innenbesichtigung.

	Standardstufe		Wägungs- anteil in %
	1	2	
Außenwände	<u>Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)</u> ↑ 0,5	<u>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)</u> ↑ 0,5	23
Dach	<u>Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung</u> ↑ 0,5	<u>einfache Betondachsteine und Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</u> ↑ 0,5	15
	2	3	
Fenster und Außentüren	<u>Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)</u> ↑ 0,5	<u>Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</u> ↑ 0,5	11
Innenwände und -türen	<u>massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen</u> ↑ 1,0	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	11
Deckenkonstruktion mit Treppen	<u>Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung</u> ↑ 1,0	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	11
Fußböden	<u>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung</u> ↑ 1,0	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	5
Sanitäreinrichtungen	<u>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest</u> ↑ 1,0	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	9
Heizung	<u>Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)</u> ↑ 0,5	<u>elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel</u> ↑ 0,5	9

Sonstige technische Ausstattung	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	<u>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen</u> ↑ 1,0	6
---------------------------------	---	--	---

Das zu bewertende Gebäude entspricht Standardstufe 2 gemäß dem Klassifizierungsrahmen für Einfamiliendoppelhäuser (EFDH). Gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV wird eine **übliche wirtschaftliche GND** von **80 Jahren** modellkonform in Ansatz gebracht.

Ermittlung der objektspezifisch mod. RND
vgl. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV

Modell zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden bei Modernisierung:

Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung *	1 bis 2			
* grundsätzlich zeitunabhängig, z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)				

Quelle: Synoptische Darstellung von ImmoWertV 2021 und der Muster-Anweisung zur ImmoWertV - ImmoWertA - zusammengestellt von Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff REV, Stand 10.10.2023

Modernisierungselemente	maximal zu vergebende Punkte	tatsächlich zu vergebende Punkte*
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	0,5
Wärmedämmung Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2,0	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2,0	1,0

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,5
Gesamt	20,0	5,0

* Gebäude um 2007 erworben, erste teilweise Sanierung/Modernisierung vermutlich Mitte/Ende 2000er Jahre

Erläuterungen:

- 0-1 – nicht modernisiert
- 2-5 – kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung**
- 6-10 – mittlerer Modernisierungsgrad
- 11-17 – überwiegend modernisiert
- 18-20 – umfassend modernisiert

Gemäß Anlage 2 wird die RND entsprechend einer Punktetabelle der ImmoWertV gemäß folgender Formel ermittelt:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Die Variablen a, b und c sind tabellarisch in der Anlage 2 ausgewiesen.

Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die RND haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden GND erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Bei der Anwendung der Formel ist als Alter der baulichen Anlagen insoweit höchstens die jeweilige GND anzusetzen, auch wenn das Gebäude älter als 80 Jahre, bezogen auf das ursprüngliche Baujahr, ist.

Das relative Alter wird nach folgender Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \% = \frac{80}{80} \times 100 \% = 100 \%$$

Daraus ergibt sich folgende Ermittlung der RND, unter Beachtung des tatsächlichen Gebäudealters von mehr als 80 Jahren (ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vor 1939) einer GND von 80 Jahren und 5 Modernisierungspunkten:

$$RND = 0,6725 \times \frac{80^2}{80} - 1,4578 \times 80 + 1,085 \times 80$$

$$RND = 53,8 - 116,624 + 86,8$$

$$RND = \underline{\underline{23,976 \text{ rd. 24 Jahre}}}$$

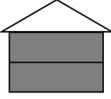
Danach ergibt sich eine **objektspezifisch mod. RND** von **24 Jahren** (sachverständig abgeleitet und gerundet).

Unter Beachtung der angesetzten GND und der objektspezifisch mod. RND ermittelt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (linear)} = \frac{\text{RND}}{\text{GND}} = \frac{24 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,3$$

Dies entspricht einer Alterswertminderung von 70 %.

Ermittlung des Kostenkennwertes, unter Beachtung der NHK 2010
vgl. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV

EG / OG		nicht ausgebautes DG				
Standardstufe		1	2	3	4	5
EFDH	Typ 2.32	580	645	745	895	1120

(Kostenkennwerte 2010 inkl. 17 % Baunebenkosten)

Berechnung:

	Standardstufe					Wägungs- anteil in %	gewogener Standard
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,5	0,5	-	-	-	23	0,345
Dach	0,5	0,5	-	-	-	15	0,225
Fenster und Außentüren	-	0,5	0,5	-	-	11	0,275
Innenwände und -türen	-	1,0	-	-	-	11	0,22
Decken- konstruktion und Treppen	-	1,0	-	-	-	11	0,22
Fußböden	-	1,0	-	-	-	5	0,10
Sanitär- einrichtungen	-	1,0	-	-	-	9	0,18
Heizung	-	0,5	0,5	-	-	9	0,225
Sonstige technische Ausstattung	-	-	1,0	-	-	6	0,18
Kostenkenn- wert 2010	580	645	745	895	1120	100	1,97

Außenwände	$[(0,5 \times 580) + (0,5 \times 645)] \times 23 \%$	140,87 €/m² BGF
Dach	$[(0,5 \times 580) + (0,5 \times 645)] \times 15 \%$	91,87 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	$[(0,5 \times 645) + (0,5 \times 745)] \times 11 \%$	76,45 €/m² BGF
Innenwände und -türen	$1,0 \times 645 \times 11 \%$	70,95 €/m² BGF
Decken- konstruktion und Treppen	$1,0 \times 645 \times 11 \%$	70,95 €/m² BGF
Fußböden	$1,0 \times 645 \times 5 \%$	32,25 €/m² BGF

Sanitär- einrichtungen	1,0 x 645 x 9 %	58,05 €/m² BGF
Heizung	[(0,5 x 645) + (0,5 x 745)] x 9 %	62,55 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1,0 x 745 x 6 %	44,70 €/m² BGF
Kostenkenn- wert 2010		648,64 €/m² BGF

Regionalanpassung des Kostenkennwertes:

- belegen im Bundesland Sachsen: 1,0
- mittlere konjunkturelle Lage im Bundesland Sachsen: 1,0
- Städte/Gemeinden unter 50.000 Einwohner: 1,0

Baupreisindex Wohngebäude, veröffentlicht am 10.01.2026:

Stand IV/2025 = 190,6 (2010 = 100 %)

Daraus ergibt sich folgender **Kostenkennwert** zum WEST/QST:

$$648,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,906 = \underline{\underline{1.236,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}}$$

Erläuterungen:

Anwendung der DIN 277/05

Bei der Ermittlung des Sachwertes werden die NHK 2010 als Grundlage genommen. Diese beziehen sich auf die wertrelevante Brutto-Grundfläche, ermittelt analog DIN 277/05.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Welcher Bezugsgröße für die Ermittlung des Herstellungswertes eines Gebäudes der Vorzug zu geben ist, beantwortet sich nach der Eignung und Aktualität der zur Verfügung stehenden NHK. Als wichtiger Bestandteil des Sachwertverfahrens zur Ermittlung von Grundstückswerten nach § 36 ImmoWertV (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, durchschnittliche Herstellungskosten) gelten die NHK 2010 als integrierter Bestandteil der ImmoWertV (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 S. 3). Für das Bewertungsobjekt werden die Herstellungskosten der baulichen Anlagen bei den NHK 2010 ausgewiesen und in Ansatz gebracht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, wie z. B. Kosten für Planung und Baudurchführung, Architekten- und Ingenieurhonorare sowie Kosten für Finanzierung, unter Beachtung gesonderter Preisvorschriften, werden nicht gesondert berechnet. Sie sind in den NHK 2010 bereits integriert.

Baupreisindex

Die NHK werden auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet. Maßgabe ist dabei der Baupreisindex, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden. Die vom Statistischen Bundesamt publizierten Baupreisindizes sind auf das Basisjahr 2010 der Normalherstellungskosten bezogen. Mit den NHK 2010 erfolgt hier die Berechnung und Ermittlung der Kostenkennwerte. Der WEST/QST liegt im Jahr 2026, somit sind die NHK 2010 auf den Bewertungszeitraum zu indizieren, hier Stand IV/2025. Die Indexierung ist bei der Ermittlung der Kostenkennwerte unter Gliederungspunkt 9.1 ausgewiesen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV), fiktives Baujahr

Die Alterswertminderung ist von der objektspezifischen RND der Gebäude abhängig. Als objektspezifische RND versteht man **nicht** die Differenz zwischen Lebensdauer und Baujahr, sondern vor allem unter Beachtung des Bauzustandes, der Bauausführung und der Baukonstruktion muss sich die RND an der üblichen wirtschaftlichen GND der Immobilie orientieren, abgeleitet nach den Vorgaben der ImmoWertV. Sie ist entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV für die zu bewertenden Gebäude, welche auf dem Grundstück aufstehen, wie unter Gliederungspunkt 9.1 und 9.2 dokumentiert, zu ermitteln (lineare Alterswertminderung; Alterswertminderungsfaktor).

Mit der üblichen wirtschaftlichen GND und daraus abgeleiteter objektspezifisch modifizierter RND wird zum einen das tatsächliche Alter der Immobilie berücksichtigt und gleichzeitig die Werthaltigkeit der Immobilie dokumentiert, bezogen auf den WEST/QST, unter Beachtung vorgenommener Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung.

Für den Marktwert (Verkehrswert) dieses Objektes ist der allgemeine Eindruck maßgebend, wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die unterschiedlichen Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Exakt berechenbar ist die hier anzusetzende Alterswertminderung nicht. Sie kann nur sachverständig geschätzt werden.

9.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Alterswertminderung

Gebäude	I	II	
Nutzung	Wohnhaus als EFDH	Nebengebäude	
Baujahr	nicht bekannt, vor 1939		
GND – Jahre	80		
Alter (fiktiv) – Jahre	(56)		
mod. RND – Jahre	24		
Kostenkennwert (NHK 2010) – €/m² BGF	648,64		
korrig./akt. Neubauwert – €/m² BGF (Kostenkennwert IV/2025)	1.236,31		
x Brutto-Grundfläche – m²	ca. 353		
Zwischensumme – €	436.417,43		
+ bes. Bauteile – € (sow. nicht bereits berücksichtigt)	-		
+ bes. Betriebseinrichtungen – € (sow. nicht bereits berücksichtigt)	-		
Gestehungskosten – €	436.417,43	Pauschal	
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3		
Altersgeminderte Herstellungskosten – € / gerundet – €	130.925,23 rd. 130.930,00	5.000,00	
Gesamt – €	<u>135.930,00</u>		

9.3. Herstellungskosten der Außenanlagen

Die Kosten für die Außenanlagen (bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, wie Aufwuchs) werden unter Berücksichtigung der beschriebenen Ausstattung gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen und Anlehnung an Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ und modellkonform zu den Orientierungen des Gutachterausschusses mit 3 % von den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen in Ansatz gebracht, wie folgt:

$$3 \% \text{ von } 135.930,00 \text{ €} = \underline{\underline{4.077,90 \text{ rd. } 4.080,00 \text{ €}}}$$

9.4. Ermittlung der altersgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

(altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen, ohne allgemeine Marktanpassung durch objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren und objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	135.930,00 €
+	
Außenanlagen	4.080,00 €
	<u>140.010,00 €</u>

9.5. Ermittlung des Sachwertes

Bauwert des Gebäudes inkl. Außenanlagen (§§ 36, 37 ImmoWertV) inkl. Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) = altersgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	14.010,00 €
+	
Bodenwert Flurstück Nr. 376/1	14.800,00 €
=	
Vorläufiger Sachwert	154.810,00 €
x	
Sachwertfaktor – allgemeine Marktanpassung	0,87
=	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	134.684,70 rd. 134.680,00 €
±	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	(-) 15.480,00 €
=	
Sachwert Flurstück Nr. 376/1	<u>119.200,00 rd. 120.000,00 €</u>

Der Sachwert wurde auf volle 5.000 € gerundet.

Erläuterung zum Sachwertfaktor (SWF) – allgemeine Marktanpassung:

Die aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen altersgeminderten Herstellungskosten zum WEST/QST, der Wert des Grund und Bodens sowie der Wert der Außenanlagen ergeben im Sachwertverfahren nach §§ 35 – 39 ImmoWertV den vorläufigen objektspezifischen Sachwert. Der vorläufige objektspezifische Sachwert ist in der Regel nicht mit dem Verkehrswert identisch. Ein Marktabgleich im Sinne einer Marktanpassung durch einen objektspezifisch

angepassten SWF analog § 39 ImmoWertV ist erforderlich. Es handelt sich um Zwischenwerte (Verfahrensmodelle Sach- und Ertragswertermittlung) von denen der vorläufige Ertragswert bereits seine Nachhaltigkeit und Marktkonformität dokumentiert, da bei seiner Ermittlung ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht wird und das Marktkorrektiv durch einen marktgerechten Liegenschaftszinssatz erfolgt.

Gemäß § 39 ImmoWertV ist für den vorläufigen Sachwert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, eine Wertableitung vorzunehmen. Diese Wertableitung nennt man allgemeine objektspezifische Marktanpassung mittels SWF. Die Marktanpassung erfolgt aufgrund des Ansatzes von SWF, die objektspezifisch anzupassen sind. SWF können insbesondere auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet werden, insbesondere durch das Verhältnis des Sachwertes zum bekannten Kaufpreis.

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis (Verkehrswert)}}{\text{Sachwert}} \quad \text{SWF} = \frac{\text{KP}}{\text{SW}}$$

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des LK Leipzig 2023, hier Auswertungszeitraum 2019, 2020 und 2021, ist folgende Ermittlung des SWF ausgewiesen:

Bodenrichtwertzone bis 50,00 €/m²

$$\begin{aligned} \text{SWF} &= -0,407 \times \ln(\text{vS}) + 6,2225 \\ \text{SWF} &= -0,407 \times \ln(154.810,00) + 6,2225 \\ \text{SWF} &= 1,359 \end{aligned}$$

Wie bereits dargestellt, liegen diesem SWF ausgewertete Verkäufe zwischen 2019 und 2021 zugrunde. Die Marktentwicklung, insbesondere der Nachfragerückgang und die damit einhergehende Preisentwicklung der Jahre 2023, 2024 und anteilig 2025 ist dabei nicht eingebunden und berücksichtigt. Unter Beachtung marktrelevanter Studien und Einsicht in Daten, veröffentlicht durch die Gutachterausschüsse benachbarter Landkreise, die zum Teil einen aktuelleren Bezug haben, ist von einem weiteren signifikanten Nachfragerückgang auszugehen.

Der vorstehend ermittelte SWF ist in Bezug auf den WEST/QST länger zurückliegend und somit nicht ansetzbar.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des LK Mittelsachsen 2023, ebenfalls Auswertung der Jahre 2021 und 2022, sind SWF für EFDH und EFRH mit Baujahr vor 1919 dokumentiert, hier bezogen auf 2 bis 5 Modernisierungspunkte.

$$\begin{aligned} \text{SWF} &= -0,026 \times \ln(\text{vS}) + 1,3067 \\ \text{SWF} &= -0,026 \times \ln(154.810,00) + 1,3067 \\ \text{SWF} &= 0,996 \end{aligned}$$

Es ist zur Marktanpassung ein Abschlag von 15 % erforderlich, aufgrund der länger zurückliegenden Datenlage.

$$\text{Anpassung des SWF: } 0,996 \cdot 0,15 = \underline{0,85}$$

Durch den Gutachterausschuss des LK Meißen werden im Grundstücksmarktbericht 2024 i. V. m. Marktinformation 2025 ebenfalls SWF empfohlen, hier bis anteilig 2024. Für EFDH und EFRH in der Region 3.1 (vergleichbar mit der Lage des Bewertungsobjektes) mit Baujahr bis 1918 Folgendes empfohlen:

$$\text{SWF (arithmetischer Mittelwert)} \underline{0,78} \text{ bei einer Spanne von } 0,48 \text{ bis } 0,97$$

Im Hinblick auf die Baujahresklasse 1919 bis 1945 ist Folgendes ausgewiesen:

SWF (arithmetischer Mittelwert) 0,97 bei einer Spanne von 0,69 bis 1,63

Aus den vorgenannten Daten (0,85 ; 0,78 ; 0,97) ergibt sich ein durchschnittlicher SWF von 0,8666 rd. 0,87.

Die Verkäuflichkeit, also die Nachfrage am Immobilienmarkt, ist mit „befriedigend“ zu beurteilen. Aufgrund der Nutzungsspezifik, des baulichen Zustandes, der Markt- und Nachfragesituation sowie der Belegenheit der Immobilie ist somit zur allgemeinen Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes ein objektspezifischer SWF von 0,87 anzusetzen. Dies entspricht auch den Vorgaben der Fachliteratur, bei der Ableitung des SWF den objektspezifischen örtlichen Gegebenheiten den Vorrang einzuräumen.

10. Verkehrs-/Marktwert

Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrs-/Marktwert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Der Verkehrs-/Marktwert wird im konkreten Fall durch den ermittelten Sachwert und den Bodenwert bestimmt.

Es wurden folgende Werte ermittelt:

Flurstück Nr. 376/1 der Gemarkung Bad Lausick

Sachwert: 120.000,00 €
└───────────▶ **120.000,00 €**

Davon entfallen 14.800,00 € auf den Wert des Grund und Bodens sowie 105.200,00 € auf den Wert der Gebäudesubstanz und der Außenanlagen.

Der ermittelte Wert von 120.000,00 entspricht:

- 670,39 €/m² WF/NF bei ca. 179 m² WF/NF inkl. Grund und Boden (GF 1),
- 587,71 €/m² WF ohne Grund und Boden (GF 2),
- 339,94 €/m² BGF bei ca. 353 m² BGF inkl. Grund und Boden (GF 3),
- 298,02 €/m BGF ohne Grund und Boden (GF 4).

Erläuterungen zu den Gebädefaktoren (GF), siehe Grundstücksmarktbericht Meißen 2024:

- GF 1 = Verhältnis von Kaufpreis zu Wohn-/Nutzfläche inkl. Wert der baulichen Anlagen und Wert des Grund und Bodens
GF 2 = Verhältnis von Kaufpreis zu Wohn-/Nutzfläche inkl. Wert der baulichen Anlagen (ohne Wert des Grund und Bodens)
GF 3 = Verhältnis von Kaufpreis zu Brutto-Grundfläche inkl. Wert der baulichen Anlagen und Wert des Grund und Bodens
GF 4 = Verhältnis von Kaufpreis zu Brutto-Grundfläche inkl. Wert der baulichen Anlagen (ohne Wert des Grund und Bodens)

Flurstück Nr. 376/2 der Gemarkung Bad Lausick

Bodenwert: 120,00 €
└───────────> **120,00 €**

Informativ → Gesamter Bodenwert

Flurstück Nr. 376/1 14.800,00 €
Flurstück Nr. 376/2 120,00 €
└───────────> **14.920,00 €**

Informativ → Gesamter Verkehrs-/Marktwert

Flurstück Nr. 376/1 120.000,00 €
Flurstück Nr. 376/2 120,00 €
└───────────> **120.120,00 €**

Plausibilitätsprüfung

Zum Zwecke der Plausibilisierung des abgeleiteten Verkehrs-/Marktwertes erfolgte ein Abgleich mit verallgemeinerten Daten Gutachterausschüsse der LK Leipzig, Mittelsachsen und Meißen, wie folgt:

- Grundstücksmarktbericht Leipzig 2023 (Auswertung 2020 und 2021)

Verkäufe von EFDH und EFRH
keine Angaben

Verkäufe von EFH
Bad Lausick, 8 Kauffälle
Spanne 1.351 bis 2.564 €/m² WF Ø 1.709 €/m² WF

Vorstehende Werte inkl. Grund und Boden, entspricht GF 1

- Grundstücksmarktbericht Mittelsachsen 2023 (Auswertung 2021 und 2022)

Verkäufe von EFDH, Baujahr vor 1919
unsaniert 18 Kauffälle mit Ø 271 €/m² WF
teilsaniert 14 Kauffälle mit Ø 743 €/m² WF

Verkäufe von EFDH, Baujahr 1919 bis 1949
unsaniert 4 Kauffälle mit Ø 486 €/m² WF
teilsaniert 27 Kauffälle mit Ø 892 €/m² WF

Vorstehende Werte ohne Grund und Boden, entspricht GF 2

- Grundstücksmarktbericht Meißen 2024 i. V. m. Marktinforation 2025

Verkäufe von EFDH, Region 3.1, Baujahr bis 1918, 7 Kauffälle

Wohnfläche	Ø 134 m ² WF	Spanne 90 bis 186 m ² WF
GF 1	1.074 €/m ² WF	336 bis 1.783 €/m ² WF
GF 2	477 €/m ² WF	-390 bis 1.553 €/m ² WF
Brutto-Grundfläche	273 m ² BGF	137 bis 432 m ² BGF
GF 3	669 €/m ² BGF	145 bis 876 €/m ² BGF
GF 4	262 €/m ² BGF	-169 bis 821 €/m ² BGF

Verkäufe von EFDH, Region 3.1, Baujahr 1919 bis 1945, 22 Kauffälle

GF 1	1.367 €/m ² WF	433 bis 3.914 €/m ² WF
GF 2	607 €/m ² WF	-303 bis 2.805 €/m ² WF
Brutto-Grundfläche	183 m ² BGF	96 bis 286 m ² BGF
GF 3	665 €/m ² BGF	240 bis 1.854 €/m ² BGF
GF 4	321 €/m ² BGF	-140 bis 1.329 €/m ² BGF

Untere Werte = unsaniert/Abriss

Obere Werte = saniert/Neubau

- Entwurf zum Grundstücksmarktbericht Mittelsachsen 2026 (Auswertung 2023, 2024 und 2025)

Verkäufe von EFDH, Baujahr vor 1919

unsaniert Ø 238 €/m² WF

teilsaniert Ø 714 €/m² WF

Verkäufe von EFDH, Baujahr 1919 bis 1949

unsaniert Ø 1.257 €/m² WF

teilsaniert keine Angaben

Vorstehende Werte ohne Grund und Boden, entspricht GF 2

Fazit

Die vorgenannten Daten der Plausibilitätsprüfung, insbesondere in aktuellerem Bezug auf den vorgegebenen WEST/QST, stützen den aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrs-/Marktwert unter Beachtung aller im Gutachten ausgewiesenen objektspezifischen Aspekte.

In Würdigung des Vorgenannten, die Gesamtsituation und die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigend, ist der **Verkehrs-/Marktwert** für die zu bewertende Immobilie in

04651 Bad Lausick, Käthe-Kollwitz-Str. 6

Flurstück Nr. 376/1 der Gemarkung Bad Lausick

Gebäude- und Freifläche, 269 m² groß

Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus (vermutlich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt), bestehend aus Erdgeschoss mit großem Einfahrtstor zur Straße (somit Flur und Wohnung) sowie Obergeschoss (Wohnung), Dachgeschoss vermutlich nicht ausgebaut, Gebäude als Kopfhäuser ausgebildet, verbunden mit einem ähnlich strukturierten Gebäude des Nachbargrundstückes, im Übrigen massives

Schuppengebäude, grenzständig an der östlichen Grundstücksgrenze aufstehend mit Erdgeschoss und Pultdach, kleine Hoffläche zwischen den Gebäuden, unsanierter/teilsanierter Zustand der Baulichkeiten und der Außenanlagen, ortsüblich erschlossenes Grundstück

zum WEST/QST 28.01.2026 (Tag des Ortstermins, hier lediglich Außenbesichtigung, ohne Zugang zur Bausubstanz und zur Hoffläche) mit

120.000,00 €
(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

und für das

Flurstück Nr. 376/2 der Gemarkung Bad Lausick
Verkehrsfläche, 11m² groß

Verkehrsfläche (unbebautes Grundstück) westlich dem bebauten Grundstück vorgelagert

zum WEST/QST 28.01.2026 (Tag des Ortstermins, hier lediglich Außenbesichtigung, ohne Zugang zur Bausubstanz und zur Hoffläche) mit

120,00 €
(in Worten: einhundertzwanzig Euro)

zu ermitteln und als marktkonform zu bewerten.

11. Literatur- und Quellenangaben

Dem Gutachten lagen u. a. folgende Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen zugrunde:

- **KLEIBER**
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung, unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig neu bearbeitete Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- **KLEIBER**
„Marktwерtermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
- **KLEIBER**
„ImmoWertV 2021“, Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken“, 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
- **UNGLAUBE**
„Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung“, herausgegeben durch Dipl.-Ing. Daniela Unglaube, 2. Auflage 2024, Reguvis Fachmedien GmbH

- **ImmoWertV 2021**
„Das ist neu bei der Immobilienbewertung“ herausgegeben durch Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG, Kulmbach
- **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)**
vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen
- Synoptische Darstellung von ImmoWertV 2021 und der Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV – ImmoWertA – zusammengefasst von Dipl.-Ing. B. Bischoff, Oktober 2023
- **Baugesetzbuch – BauGB**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung – BauNVO**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Gebäudeenergiegesetz – GEG 2020**
„Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- **Bürgerliches Gesetzbuch – BGB**
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)
- **DIN 276/2003 (Nov. 2006) „Kosten im Hochbau“**
- **DIN 277/2005 „Grundfläche und Rauminhalt“**
- Städteplanerische Dokumente, wie Flächennutzungsplan, städtische Entwicklungskonzeptionen, z. B. INSEK u. a.
- Baukosten 2024/25 für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des LK Leipzig 2024
- Grundstücksmarktbericht des LK Leipzig 2023
- Grundstücksmarktbericht des LK Mittelsachsen 2023
- Grundstücksmarktbericht des LK Meißen 2024 i. V. m. Marktinformation 2025
- Zuarbeiten des Auftraggebers und der Behörden
- Konsultationen und Internetrecherche, u. a. zur Lage und zur marktüblichen Miete
- <https://www.boris.sachsen.de/bodenrichtwerte-aktuell-4032.html>
- <https://on-geo.de>
- <https://rapis.ipm-gis.de/client/>
- <https://www.geoportal-lkl.de/>
- <https://www.landkreisleipzig.de/>
- https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Leipzig
- <https://www.bad-lausick.de/>
- https://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Lausick

12. Unterschrift

Döbeln, den 27. Februar 2026

Hans-Peter Dietrich

von der IHK Chemnitz öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken