



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. 63/17 – Flur 3 in der Gemarkung Reibitz
- freistehendes Einfamilienhaus und Nebengelass -
Teichstraße 2 in 04509 Löbnitz OT Reibitz



Verkehrswert: 169.000,00 € - Flst. 63/17 -

Wertermittlungsstichtag: 13.11.2025

Grundbesitz: Grundbuch von Reibitz (GBA Eilenburg),
Blatt 236;
BV-Nr. 1: Gemarkung Reibitz, Flur 3,
Flst. 63/17 zu 1.090 m²,
Teichstraße 2 - Gebäude- und Freifläche

Geschäfts-Nr.: 456 K 215/25

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

Umfang des Gutachtens: Gutachten mit 59 Seiten
zzgl. Anlagen

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse für das AG Leipzig

Objektangaben

<u>PLZ:</u> 04509	<u>Ort:</u> Löbnitz OT Reibitz	<u>Straße:</u> Teichstraße 2
<u>Gemarkung:</u> Reibitz	<u>Flur:</u> 3	<u>Flurstück:</u> 63/17

Aktenzeichen:	456 K 215/25
Wertermittlungstichtag:	13.11.2025
Ortsbesichtigungstermin:	13.11.2025
Ende der Recherchen:	27.11.2025

Verkehrswert – Flst. 63/17–:	169.000,00 €
<i>in Worten:</i>	<i>- einhundertneunundsechzigtausend Euro -</i>

Zubehörstücke gemäß § 97 BGB - oberirdischer Flüssiggastank – frei geschätzter Gesamtzeitwert -:	293,56 €
---	-----------------

Kurzbeschreibung

***Grundbesitz von Reibitz (GBA Eilenburg), Blatt 236
BV-Nr. 1: der Gemarkung Reibitz, Flur 3, Flst. 63/17 zu 1.090 m²,
Teichstraße 2 - Gebäude- und Freifläche***

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus im Wesentlichen in DDR-typischer Bauweise mit Außenterrasse sowie zusätzlichen Anbauten und Nebengelass (Carpport, ehem. Stallungen, Schuppen und Werkstatt etc.) teils einfachster Bauart auf einem rd. 1.090 m² großen Grundstück.

Das Wohngebäude mit Anbauten ist in Massivbauweise hergestellt, besitzt ein Erdgeschoss und ist nur im vorderen Teil geringfügig teilunterkellert.

Das Baujahr wurde mit ca. 1975 angegeben.

Die Wohnfläche im Gebäude beträgt grob überschlägig ca. 145 m² zzgl. der Nutzfläche im Keller und der Außenterrasse (Angabe ohne Gewähr).

Besonderheiten:

Ein Großteil der Sanierungsmaßnahmen fand aussagegemäß vor Ort - ca. Mitte bis Ende der neunziger Jahre – statt. Weiterhin fanden Teilsanierungsmaßnahmen ca. 2007 bzw. 2017 statt. Der östliche Anbau (ehemalige Stallung) wurde ca. 2017 bzw. 2018 baulich mit dem Wohngebäude verbunden und entsprechend aus- bzw. umgebaut.

Es sind weitere bzw. erneute Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen am Wohngebäude erforderlich. Am Haupt- als auch an den Nebengebäuden wurden zudem in Teilbereichen Bauschäden gesichtet.



Vorderansicht des Wohnhauses



Hinteransicht des Wohnhauses

Aus dem Gutachten entnommene Angaben in Kurzform

<u>Mieter oder Pächter:</u>	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es besteht Leerstand.
<u>Zwangsverwaltung:</u>	keine
<u>Grundstücksart:</u>	bebautes Wohngrundstück - Flst. 63/17 -
<u>Grundstücksgesamtgröße:</u>	lt. Grundbuch 1.090 m ² - Flst. 63/17 -
<u>Wohnfläche im Wohngebäude:</u>	grob überschlägig rd. 145 m ² zzgl. Nutzfläche der Außenterrasse [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 Gemeinde- verwaltung Löbnitz, per 29.10.2025 beste- hen offene öffentliche Lasten in Höhe von 119,44 € zum 29.10.2025.
<u>Energiepass:</u>	wurde nicht vorgelegt
<u>Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:</u>	Es wurde ein oberirdischer Flüssiggasbehäl- ter in Fremdeigentum vorgefunden.

Inhaltsverzeichnis

Gutachten - zur Online-Veröffentlichung -

	Seite
Deckblatt	
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	2
1 Allgemeine Angaben.....	6
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	6
1.2 Gegenstand der Wertermittlung.....	6
1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021).....	6
1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021).....	6
1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer.....	6
1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin.....	6
2 Vorbemerkungen.....	7
2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung.....	7
2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall.....	8
3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks.....	9
4 Grundstücksbeschreibung.....	10
4.1 Grundbuchinhalt Blatt 236.....	10
4.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	11
4.3 Gestalt und Form.....	11
4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit.....	11
4.5 Entwicklungszustand.....	12
4.6 Erschließungszustand und Baugrund.....	12
4.7 Rechtliche Gegebenheiten.....	13
4.7.1 Rechte und Belastungen.....	13
4.7.2 Bauplanungsrecht.....	13
4.7.3 Baulasten.....	14
4.7.4 Bauordnungsrecht.....	14
4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation.....	14
5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	15
5.1 Gebäudebeschreibung auf Flst. 63/17.....	15
5.1.1 Wohngebäude.....	16
5.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen auf Flst. 63/17.....	20
5.2. Zusammenfassung.....	20
5.3. Flächenangaben – Wohngebäude auf Flst. 63/17 –.....	21

6	Verkehrswertermittlung	22
6.1	Auswahl und Begründung des Verfahrens.....	22
6.2	Bodenwertermittlung.....	24
6.2.1	Allgemeines.....	24
6.2.2	Bodenrichtwert.....	25
6.2.3	Bodenwertberechnung.....	26
6.2.3.1	Vorüberlegungen zur Bodenwertberechnung.....	26
6.2.3.2	Berechnung des Bodenwerts – Flst. 63/17 –.....	27
6.3	Sachwertermittlung	28
6.3.1	Allgemeines zur Sachwertermittlung.....	28
6.3.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze.....	28
6.3.3	Sachwertberechnung – Flst. 63/17 –.....	39
6.4	Ertragswertermittlung	42
6.4.1	Allgemeines zur Ertragswertermittlung.....	42
6.4.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze.....	42
6.4.3	Ertragswertberechnung.....	49
6.5	Vergleichspreisangabe für Einfamilienhausgrundstücke	51
6.5.1	Vorbemerkung.....	51
6.5.2	Ergebnis.....	51
6.5.3	Fazit.....	51
6.6	Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB	53
7	Ableitung des Verkehrswertes	54
8	Plausibilitätsprüfung	55
9	Schlussbemerkung	57
10	Außenansichten des Bewertungsobjektes - Wohngrundstück – Flst. 63/17 –	59

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss vom 20.10.2025 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 Reibitz (GBA Eilenburg), Blatt 236, eingetragenen Grundbesitz:
**Grundbuch von Reibitz (GBA Eilenburg), Blatt 236,
Gemarkung Reibitz, Flst. 63/17 zu 1.090 m²,**

1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Wertermittlungsstichtag (WST) bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 13.11.2025.

1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Qualitätsermittlungsstichtag bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 13.11.2025.

1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer

Der Ortsbesichtigungstermin fand am 13.11.2025 von 17:30 – 18:30 Uhr am Bewertungsobjekt statt.

Die Teilnehmer waren: zeitweilig der Prozessbevollmächtigte des Antragstellers, die Antragsgegnerin, der Antragsgegner
und
Herr Stoppe als bestellter Sachverständiger.

1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin

Der Zugang in die Gebäude Wohn- und Nebengebäude bzw. auf das Grundstück wurde dem Sachverständigen *uneingeschränkt* gewährt. Das Grundstück – Flst. 63/17 – mit der Bebauung war zur Ortsbesichtigung nicht bewohnt bzw. wurde nicht genutzt. Im Wohngebäude befand sich noch teilweise älteres Restmobiliar. Veröffentlichungen von Fotoinnenaufnahmen des Wohngebäudes im Gutachten wurden durch die Antragsgegner nicht gewünscht, sodass in der beigefügten Fotodokumentation entsprechend nur Außenaufnahmen von dem Wohngebäude ersichtlich sind. 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

Makrolage:

Die Gemeinde Löbnitz liegt im Norden des Freistaates Sachsen, im Landkreis Nordsachsen, etwa 14 km nördlich von Delitzsch, 35 km nordöstlich von Leipzig und 10 km südwestlich von Bad Dübener Heide entfernt.

Das Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an das Bundesland Sachsen-Anhalt. Löbnitz ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Löbnitz und besteht aus den Ortsteilen Löbnitz, **Reibitz**, Roitzschjora und Sausedlitz. Die Region ist geprägt durch eine ländlich ruhige Struktur mit ausgedehnten Acker- und Waldflächen sowie den Rekultivierungs- und Erholungsgebieten der ehemaligen Braunkohletagebaue (z. B. Seelhausener See, Goitzsche-Seengebiet).

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Staatsstraßen S 4 und S 12 in Richtung Delitzsch, Bad Dübener Heide und Bitterfeld-Wolfen. Über Delitzsch besteht Anschluss an die Bundesstraße 183a und weiterführend an die Bundesautobahn 9 (Berlin-Leipzig-München).

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in **Delitzsch** (Regionalverkehr nach Leipzig und Halle/Saale). Busverbindungen bestehen zwischen Löbnitz, Bad Dübener Heide und Delitzsch.

Insgesamt ist die Makrolage als ländlich gut angebunden einzustufen. Das Gemeindegebiet profitiert von der Nähe zur Metropolregion Leipzig und den aufgewerteten Landschafts- und Freizeitflächen im Leipziger Neuseenland.

Mikrolage:

Der Ortsteil Reibitz liegt etwa 3 km östlich des Hauptortes Löbnitz und zählt rund 350 Einwohner. Die Siedlungsform ist typisch dörflich mit überwiegend Einfamilienhäusern, Gehöften und landwirtschaftlichen Anwesen entlang der Hauptstraße (Ortsstraße).

Die Umgebung ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wiesen und kleineren Waldabschnitten geprägt. Der Ort liegt in leicht welligem Gelände in der Leipziger Tieflandsbucht, unweit der Dübener Heide. Der Charakter ist überwiegend ruhig, grün und naturnah.

Innerhalb des Ortes sind keine wesentlichen Immissionen durch Verkehr oder Gewerbe vorhanden. Das Wohnumfeld wird durch Ein- bis Zweifamilienhäuser in offener Bauweise und große Grundstücksflächen geprägt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten) befinden sich überwiegend im Hauptort **Löbnitz** sowie in **Delitzsch** und **Bad Dübener Heide**, die jeweils in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt über eine Gemeindestraße, die nach Löbnitz führt und dort Anschluss an die S 12 bietet. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien nach Delitzsch und Bad Dübener Heide bedient.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchinhalt Blatt 236

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

Blatt 236:

sinngemäße und gekürzte Eintragungen im Grundbuchblatt 236:

Im **Bestandsverzeichnis** ist eingetragen:

unter lfd. Nummer 1: Reibitz, Flur 3, Flurstück 63/17,
Gebäude und Freifläche zu 1.090 m²,
Teichstraße 2

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

unter lfd. Nr. 2.1 *****

unter lfd. Nr. 2.2 *****

unter lfd. Nr. 2.3 *****

- 2.1- 2.3 in Erbengemeinschaft -

Erbschein vom 07.10.2020, eingetragen am 29.11.2022.

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

unter lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 215/25);
eingetragen am 29.09.2025.

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: Löbnitz OT Reibitz mit Ortsteilen
ca. 2.099 Einwohner [Stand: 06/2025],
Ortsteil Reibitz ca. 350 Einwohner
[Stand: 06/2025]
- Bundesland: Sachsen
- Verkehrslage/Entfernungen: Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Bereich von Reibitz in einer gewachsenen Wohnsiedlung. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Löbnitz bzw. Delitzsch. Reibitz ist durch den ÖPNV mit mehreren Buslinien an die umliegenden Ortschaften gut angeschlossen.
- Wohn- bzw. Geschäftslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage. Als Geschäftslage ist der Standort eher weniger geeignet.
- Immissionen/Emissionen: Die Immissionen bzw. Emissionen in der Umgebung sind im Normalbereich eines Ortes, der Größe von Reibitz, einzustufen.
- Topografische Grundstückslage: Das Grundstück liegt größtenteils eben zur Straße.
- Lagebeurteilung: Es handelt sich hier um eine ländlich geprägte Wohnlage.

4.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgröße: Die Gesamtgrundstücksgröße, bestehend aus dem Flurstück 63/17, beträgt ausweislich im Grundbuch ca. 1.090 m².
- Bemerkung: Die Flurstücksform ist als rechteckig bzw. trapezförmig zu bezeichnen.

4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

- Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück – Flst. 63/17 – ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie weiteren Nebengelass (ehem. Stallungen, Werkstatt, Carport etc.) bebaut.

<u>Bewuchs auf Grundstück:</u>	Auf dem Grundstück – Flst. 63/17 – befinden sich vorwiegend Laubbewuchs und Rasenflächen sowie Wildwuchs.
<u>Bodenbeschaffenheit:</u>	Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Boden.
<u>Höhenlage zur Straße:</u>	Das Grundstück liegt größtenteils eben zur Straße.
<u>Straßenfront:</u>	Die Straßenfront des Wohngrundstücks (Flst. 63/17) beträgt insgesamt ca. 30 Meter.
<u>Straßenart:</u>	Die Straße – Teichstraße – ist eine ausgebaute asphaltierte Straße mit Parkbuchten.

4.5 Entwicklungszustand

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

<u>Entwicklungsstufe:</u>	Das Grundstück ist voll erschlossen (ortsübliche Erschließung).
---------------------------	---

4.6 Erschließungszustand und Baugrund

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom (Oberleitung) und Trinkwasser werden aus öffentlicher Versorgung bereitgestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt in das öffentliche Abwassernetz.
Das Niederschlagswasser wird derzeit nicht ins öffentliche Netz abgeleitet, sondern versickert auf dem Grundstück.

Baugrund, Grundwasser (soweit vor Ort ersichtlich):

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

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Rechte und Belastungen

Mieter und Pächter Das Bewertungsobjekt (Gebäude mit Grundstück) ist nicht vermietet. Zur Ortsbesichtigung bestand Leerstand.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten nicht festgestellt werden.

Zubehörstücke gemäß § 97 BGB: Es wurden Zubehörstücke gemäß § 97 BGB gesichtet (siehe Punkt 6.6).

Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuerschulden: Nach schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Löbnitz, per 29.10.2025 bestehen offene öffentliche Lasten in Höhe von 119,44 € zum 29.10.2025.

4.7.2 Bauplanungsrecht

Art und Maß der Bebauung/
Nutzung in der Umgebung: Das Grundstück – Flst. 63/17 – ist mit einem Wohnhaus und Nebengelass (ehem. Stallungen, Werkstatt, Carport etc.) bebaut. Die Art der Bebauung ist demzufolge als wohnbauliche Nutzung anzusehen.
Im Umfeld besteht vorwiegend aufgelockerte, offene ein- bis mehrgeschossige Wohnbauweise sowie gewerbliche Bebauung – Pferde- und Reitanlage –.

Bauliche Ausnutzung: Gemäß BauNVO ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten.

Bauplanungsrecht: Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörden (Bauamt Löbnitz) liegt das Bewertungsobjekt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ist somit nach § 34 des BauGB zu beurteilen. Belange des Denkmal- und Naturschutzes werden im konkreten Fall laut Auskunft der Fachbehörden nicht berührt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Grundstück – Flst. 63/17 – weist lediglich durch die Nebengebäude Grenzbebauungen zu den Nachbargrundstücken auf.

Vorhandene Nutzung: Das Wohngrundstück steht aussagegemäß seit ca. Juni 2025 leer bzw. wird nicht mehr genutzt.

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der – Unteren Denkmalschutzbehörde – sind derzeit für das Flurstück keine Kulturdenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates erfasst.
Das Flurstück liegt auch nicht in einem bekannten archäologischen Relevanzgebiet.

4.7.3 Baulasten

Altlasten: Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages waren keine Altlasten erkennbar.

Öffentliche Baulasten: Gemäß Schreiben vom 11.11.2025 des Landratsamtes Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt, sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten eingetragen.

4.7.4 Bauordnungsrecht

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

4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

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

5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

5.1 Gebäudebeschreibung auf Flst. 63/17

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.

Objekt- bzw. aussagefähige Bauunterlagen wurden seitens der Prozessbeteiligten dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt. In der Gemeinde Löbnitz liegen ebenfalls keine Bauunterlagen vom Objekt vor. Somit beruhen die Beschreibungen der Gebäudesubstanz im Gutachten im Wesentlichen auf Angaben bzw. Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. zum Zeitpunkt der angegebenen Sanierung.

Art der Gebäude:

Die Bebauung des Flurstücks 63/17 besteht aus einem teilunterkellerten eingeschossigen Wohngebäude als Einfamilienhaus in Massivbauweise und Nebengebäude teils einfachster Bauart.

Die anrechenbare Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt grobüberschlägig rd. 145 m² zzgl. der Nutzfläche im Keller und der Außenterrasse (Angabe ohne Gewähr).

Baujahr:

Das Wohnhaus wurde ursprünglich angabegemäß ca. 1975 errichtet und ca. 2017/2018 durch den östlichen Anbau (ehemalige Stallung) baulich mit dem Wohngebäude verbunden und entsprechend aus- bzw. umgebaut.

Sanierung/

Modernisierung lt. Angabe
der Prozessbeteiligten:

Ein Großteil der Sanierungsmaßnahmen fand aus sagegemäß vor Ort - ca. Mitte bis Ende der neunziger Jahre – statt. Weiterhin fanden Teilsanierungsmaßnahmen ca. 2007 bzw. 2017 statt. Der östliche Anbau (ehemalige Stallung) wurde ca. 2017 bzw. 2018 baulich mit dem Wohngebäude verbunden und entsprechend aus- bzw. umgebaut.

Es sind weitere Sanierungsmaßnahmen, insbesondere der Haus- und Heizungstechnik und des Innenausbaus sowie Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung zu erwarten.

Am Wohngebäude wurden in Teilbereichen und an der Außenfassade Bauschäden gesichtet.

5.1.1 Wohngebäude



Bebauung: Es handelt sich hierbei um ein geringfügig teilunterkellertes Einfamilienhaus (EG) in Massivbauweise.

<u>Wohn-/Nutzfläche nach Angabe:</u>	ca. 145 m ² zzgl. Außenterrasse (Angabe ohne Gewähr)
<u>Flurstück:</u>	63/17
<u>Art des Gebäudes:</u>	Wohngebäude in Massivbauweise
<u>derzeitige Nutzung:</u>	Leerstand
<u>Baujahr:</u>	ca. 1975 (<i>Angabe ohne Gewähr</i>) ca. 2017/2018 baulich erweitert
<u>Gebäudeklasse:</u>	mittelschwere Bauweise

Ausführung und Ausstattung

<u>Konstruktionsart:</u>	- massiv gemauert
<u>Fundamente/Bodenplatte:</u>	- vermutlich aus Streifenfundamenten bestehend aus Stahlbeton
<u>Außenwände:</u>	- Massivbauweise (Mischmauerwerk) mit zusätzliche Innendämmung
<u>Innenwände:</u>	- Massivbauweise (Mischmauerwerk)
<u>Decken:</u>	- Holzbalkendecke mit Zwischendämmung

Ausführung und Ausstattung

- Fußböden: - Estrich bzw. Holzdielung mit versch. Belägen wie Fliesen, Laminat und Teppich (z.T. erneuerungsbedürftig)
- Treppen: - gemauerte Steintreppe in die Teilunterkellerung
- Innenansichten: - verputzte Wandflächen mit einfacher Tapete bzw. Raufasertapete mit unterschiedlichen Farbanstrichen (z.T. erneuerungsbedürftig) sowie mit Wandpaneelen versehen,
- Bad ca. 1,25 m hoch gefliest,
- Deckenflächen mit Anstrich bzw. Deckenpaneele (z. T. erneuerungsbedürftig)
- Fenster: - Kunststofffenster ohne Rollläden in Dreh-Kipp-Ausführung gem. Standard der neunziger Jahre und gemäß Einbaujahr ca. 2018 mit 3fach Verglasung im Anbau
- Türen: - erneuerte Holzinntüren z.T. mit Glasausschnitt und Schiebetüren,
- nachträglich erneuerte Hauseingangstür mit Glasausschnitt
- Dachkonstruktion: - abgebundene Holzdachkonstruktion gem. Statik
- Dachform: - flachgeneigte Satteldachkonstruktion am Hauptgebäude und Pultdachkonstruktion an den Anbauten
- Dacheindeckung: - Kunststoffelemente bzw. Metallschindeln auf Holzbeplankung mit Zwischendämmung
- Außenansicht: - Außenputz mit veraltetem Anstrich,
- Sockelbereich verputzt mit Fehlstellen und Putzabplatzungen
- Schornstein: - vorhanden
- Besondere Bauteile: - Außenterrasse mit Unterbau,
- Rauchabzug für Kamin bzw. Ofenanschluss

Technische Ausstattung/Installation

Elektroinstallation: Die vorgefundene Installation ist gemäß Angabe im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erneuert worden. Jeder Raum hat mindestens eine Brennstelle und ist mit Steckdosen versehen.

Sanitärinstallation: Die Sanitärinstallation im Bad wurde ca. 2017 erneuert.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände: Im Bad (Hauptbad) befinden sich ein Waschtisch, eine Dusche, eine Eckenwanne und ein separates WC. Zusätzlich befindet sich im erweiterten Anbau eine kleines Gästebad mit Waschbecken und WC.

Heizung: Die Wohnbereiche im Gebäude werden mit einer Gaszentralheizung (Flüssiggas), welche sich im Badvorraum befindet, beheizt. Der im Fremdeigentum befindliche Flüssiggasbehälter steht südlich neben dem Wohngebäude. Die Beheizung erfolgt mit entsprechenden Kompaktheizkörpern. Im Gästebad befindet sich ein Handtuchheizkörper.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizanlage.

(Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung sämtlicher technischer Einrichtungen durchgeführt wurde.)

Raumaufteilung im Gebäude

Nachfolgende Raumaufteilung ist gegeben:

Teilunterkellerung: In der Teilunterkellerung im vorderen Anbau befindet sich ein Abstell- bzw. Lagerraum.

Erdgeschoss: Im Erdgeschoss befinden sich die Räume: Windfang/Diele, Flur, Küche, Wohnzimmer und Gäste- bzw. Schlafzimmer. Im Anbau befinden sich die Räume Schlaf- und Kinderzimmer sowie das Gästebad.

Zustand und Nutzbarkeit

Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung ist als baujahreszeittypisch zu deklarieren. Es gibt zum Teil gefangene Räume und Durchgangsräume.

Belichtung und Besonnung: Die Belichtung und Besonnung in den Räumen sind als ausreichend zu deklarieren.

Bauschäden und -mängel: Da ein Teil der Sanierungsmaßnahmen angabegemäß ca. Mitte bis Ende der neunziger Jahre durchgeführt wurde, sind weitere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, insbesondere der Haustechnik, des Innenausbaus sowie der energetischen Gebäudesanierung zu erwarten. Zudem wurden am Gebäude Bauschäden und -mängel zur Ortsbesichtigung festgestellt. Es wird jedoch nicht auf jeden Bauschaden bzw. -mangel eingegangen, da es sich hierbei um ein Verkehrswert- und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Nachfolgende Bauschäden bzw. -mängel wurden u.a. zur Ortsbesichtigung festgestellt:

- unzureichende Wärmedämmung im Dach- und Wandbereich des Gebäudes,
- Putzabplatzungen an den Wand- und Deckenbereichen im Gebäude,
- stellenweise Rissbildung bzw. Putzabplatzung im an den Wand- und Deckenbereichen,
- Salz- und Salpeterausblühungen am Sockelaußenputz,
- veraltete Heizanlagentechnik,
- Fußböden z. T. abgenutzt,
- stellenweise veraltete Tapeten und Farbanstriche,
- die Silikon- bzw. Acrylfugen lösen sich teilweise und müssten erneuert werden,
- fehlende energetische Gesamtanierung.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere durch den Echten Hauschwamm, wurde durch den Sachverständigen augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Nutzbarkeit des Gebäudes: Das Gebäude kann nach weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu Wohnzwecken genutzt werden.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Wohngebäudes als gut bis befriedigend eingeschätzt werden. Der Ausstattungsstandard im Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag als einfach bis Mittel zu deklarieren.

5.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen auf Flst. 63/17

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleiner überdachter Lager- bzw. Mülltonnenstellplatz. Hinter dem Hauptgebäude befindet sich ein älteres einstöckiges ehemaliges Stallgebäude mit Flachdach. Unmittelbar an der südöstlichen Grundstücksgrenze sind ein weiteres Lager, Schuppen- bzw. Werkstattgebäude aus Holz errichtet. Hier sind Bauschäden aufgrund einer aufgebrochenen Tür und undichtem Dachbereich ersichtlich.

Im südlichen Bereich neben dem Hauptgebäude befindet sich ein großzügiger Doppelcarport mit Pultdach und Pflasterbelag, welcher angabegemäß ca. 2015 errichtet worden ist.

Vorwiegend im östlichen Grundstücksbereich befindet sich der Gartenbereich mit Laubewuchs und vermehrten Wildwuchs.

Die Wege im Gartenbereich sind gepflastert bzw. befestigt oder mit Plattenbelag versehen.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt auf das Grundstück.

Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein gebohrter Brunnen.

Das Grundstück – Flst. 63/17 – ist durch einfache Zaunanlagen zu den Nachbargrundstücken eingefriedet.

5.2 Zusammenfassung

Der vorgefundene bauliche Zustand des Wohnhauses als auch der Nebengebäude kann als gut, aufgrund des Reparaturstaus und der Bauschäden auch als befriedigend, eingeschätzt werden. Der Ausstattungsstandard im Gebäude war zum Wertermittlungstichtag als einfach bis mittel zu deklarieren.

Es sind weitere Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zu erwarten. Zudem wurden am Gebäude Bauschäden gesichtet. Es sind eine komplette Erneuerung bzw. Sanierung der Haustechnik sowie eine weitere energetische Sanierung der Gebäudehülle zu empfehlen.

Hinweis des Sachverständigen:

Da es sich im konkreten Fall nicht um ein Bauschadensgutachten, sondern um ein Verkehrswertgutachten handelt, werden die Kosten der erforderlichen Reparatur- bzw. Nachbesserungsarbeiten nach **üblicher Praxis in der Verkehrswertermittlung** pauschal berücksichtigt.

5.3 Flächenangaben – Wohngebäude auf Flst. 63/17 –

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

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

Bruttogrundfläche des Wohnhauses lt. Grobmaß:

Wohnhaus:

Teilunterkellerung	6,30 x 3,90	[m]	=	24,57 m ²
EG vorderer Anbau	8,90 x 3,90	[m]	=	34,71 m ²
EG -Haupthaus:	12,10 x 7,60	[m]	=	91,96 m ²
EG hinterer Anbau:	12,10 x 3,70	[m]	=	44,77 m ²
			=	196,01 m ²
			=	<u>rd. 196,00 m^{2*}</u>

Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes beträgt rd. 196 m².

Wohn- bzw. Nutzfläche des Wohnhauses gemäß Grobmaß vor Ort beträgt rd. 145 m^{2*}.

Plausibilitätsprüfung der Wohnflächenangabe aus BGF:

- anrechenbare Wohn-/Nutzfläche im Wohngebäude

EG vorderer Anbau	8,90 x 3,90	[m]	=	34,71 m ²
EG -Haupthaus:	12,10 x 7,60	[m]	=	91,96 m ²
EG hinterer Anbau:	12,10 x 3,70	[m]	=	44,77 m ²
				171,44 m ²
Abzüglich Wände	./. 15 %		(-)	25,72 m ²
			=	145,72 m ²
			=	<u>rd. 145,00 m² w.z.b.w.</u>

Eine weitere Überprüfung der Flächenangaben erfolgte auftragsgemäß nicht, sodass Abweichungen von den hier angegebenen Flächen möglich bzw. nicht auszuschließen sind. Die Angaben sind ohne Gewähr.

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

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Auswahl und Begründung des Verfahrens

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

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

zum Sachwertverfahren:

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

Der Sachwert basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV2021) und der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

zum Ertragswertverfahren

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

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

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

zum Vergleichswertverfahren

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

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmowertV2021) kann 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 30004403 zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von:

Bodenrichtwert:	60,00 €/m² für baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kosten- erstattungsfrei nach BauGB
Art der Nutzung:	M – gemischte Baufläche
Grundstücksfläche:	ohne m²

ausgewiesen.

6.2.3 Bodenwertberechnung

6.2.3.1 Vorüberlegung zur Bodenwertberechnung

➤ Flurstück 63/17:

Das zu bewertende Grundstück (Flst. 63/17) befindet sich im Rahmen der lageüblichen Bebauung, weicht jedoch von der üblichen Flächengröße leicht ab, sodass diesbezüglich eine Anpassung erfolgen sollte.

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 Wohngrundstück – Flst. 63/17 – befindet sich im Rahmen der lageüblichen Bebauung in dörflicher Lage, weicht jedoch von der üblichen Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks leicht ab. Das Flurstück hat eine Flächengröße lt. Grundbuch von rd. 1.090 m² und somit eine geringe Übergröße.

Es besteht ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem relativen Bodenwert und der Grundstücksfläche. Das heißt, je kleiner die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks zum ausgewiesenen Richtwertgrundstück ist, umso höher der Bodenwert pro m² bzw. je größer die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks zum ausgewiesenen Richtwertgrundstück ist, umso niedriger der Bodenwert pro m².

Somit erachtet der Sachverständige für den konkreten Bewertungsfall eine Anpassung des Bodenrichtwerts in Bezug auf die leichte Übergröße des Bewertungsgrundstücks für sach- bzw. auch marktgerecht.

Gemäß § 9 ImmoWertV2021 sind zur Berücksichtigung bei abweichender Grundstücksgröße beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken die in Anhang 3 aufgeführten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen sind derzeit für Einfamilienhäuser mit Baujahren vor 1990 keine Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen ermittelt.

Somit erfolgt im konkreten Bewertungsfall die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten gemäß § 9 ImmoWertV2021 Anhang 3.

Gemäß Tabelle liegen folgende Umrechnungskoeffizienten (Anhang 3) vor:

	Grundstücksflächen							
	500	600	700	800	900	1.000	1.100	1.200
Umrechnungskoeffizient	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95

6.2.3.2. Berechnung des Bodenwerts – Flst. 63/17 –

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Gesamtgröße des *Flurstücks 63/17* 1.090 m².

Die Umrechnungskoeffizienten wurden aus der ImmoWertV2021, § 9 Anhang 3 berücksichtigt.

Ausgangsdaten: - Bodenrichtwert: 60,00 €/m² bei 1.000 m² - UK = 0,97
- Umrechnungskoeffizient bei 1.090 bzw. rd. 1.100 m²: ca. 0,96

Somit ergibt sich folgender Rechengang:

$$\text{Bodenwert (gesucht)} = \text{Bodenrichtwert (BRW)} * \frac{UK_{\text{gesucht}}}{UK_{\text{(BRW)}}}$$

$$\underline{\underline{59,38 \text{ €/m}^2}} = 60,00 \text{ €/m}^2 * \frac{0,96}{0,97}$$

$$\underline{\underline{\text{Bodenwert (gesucht)} = \text{rd. } 59,00 \text{ €/m}^2}}$$

Somit ergibt sich folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Grundstück – Teichstraße 2 – :

Flurstücksgröße	x	Bodenwert/m ²	=	Bodenwert
<i>Flst. 63/17</i>				
1.090 m ²	x	59,00 €/m ²	=	<u>64.310,00 €</u>
				<u>rd. 64.300,00 €</u>

Der Bodenwert des Grundstücks – Flurstück 63/17 – beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. **64.300,00 €**.

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 ImmoWertV2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwert ermittelt.

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 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 ImmoWertV2021 und kleine Veränderungen von Bezeichnungen stellen nur formelle aber keine inhaltlichen Veränderungen dar.

Normalherstellungskosten NHK 2010 – EFH, ZFH –

Die Normalherstellungskosten NHK 2010 ergeben sich für das Gebäude in Anlehnung an die ImmoWertV2021 § 36 Absatz 2 nach Anlage 4.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV2021 (Normalherstellungskosten 2010). Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

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

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

Vorbemerkung zu den gewählten Normalherstellungskosten

Das teilunterkellerte eingeschossige Wohngebäude (TK, EG) mit flach geneigtem Dach entspricht am ehesten den Gebäudetypen **1.03** und **1.23** (als Mischkalkulation beider Gebäudetypen).

Die gesamte Bruttogrundfläche des Wohngebäudes entspricht rd. 200,00 m².

das Wohnhaus setzt sich somit wie folgt zusammen:

1.- unterkellertes Gebäudeteil (TK u. EG des vorderen Anbaus) entspricht dem Gebäudetyp 1.03)

Teilunterkellerung	6,30 x 3,90	[m]	=	24,57 m ²
EG vorderer Anbau	8,90 x 3,90	[m]	=	<u>34,71 m²</u>
				<u>59,28 m²</u>
				rd. <u>59,00 m²</u>

2.- nicht unterkellertes Gebäudeteil (EG des Hauptgebäudes u. hinterer Anbau entspricht dem Gebäudetyp 1.23)

EG -Haupthaus:	12,10 x 7,60	[m]	=	91,96 m ²
EG hinterer Anbau:	12,10 x 3,70	[m]	=	<u>44,77 m²</u>
				<u>136,73 m²</u>
				rd. <u>137,00 m²</u>

Davon entsprechen rd. 59,00 m² (TK + EG = 59,00 m²) den teilunterkellerten Bereich – Gebäudetyp 1.03. Auf den nicht unterkellerten Bereich entfallen demnach rd. 137,00 m² (EG = 136,73 m²) – Gebäudetyp 1.23.

Gemäß ImmoWertV2021 handelt es sich somit um zwei unterschiedliche Gebäudetypen.

Für den unterkellerten Gebäudeteil ist maßgebend der **Gebäudetyp 1.03**.

Für den nicht unterkellerten Gebäudeteil ist maßgebend der **Gebäudetyp 1.23**.

Die Normalherstellungskosten des Wohngebäudes sollten daher als **Mischkalkulation** (aus Gebäudetyp 1.03 und 1.23 nach ImmoWertV2021–) entsprechend dieser Flächenanteile an der Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt werden. Dabei werden die Kostenkennwerte entsprechend Anlage 4 der ImmoWertV2021 unter Berücksichtigung der Gewichtung der Bauteile gewählt.

Nachfolgend werden die Normalherstellungskosten für das EFH ermittelt:

Gemäß ImmoWertV2021 (Anlage 4) handelt es sich bei dem Wohngebäude, wie vorab erläutert um die Gebäudetypen 1.03 und 1.23.

Diese Gebäudetypen treffen für das Bewertungsobjekt am ehesten zu und sind somit hier auch anzuwenden.

Einfamilienhaus freistehend; Gebäudeart: 1.03 u. 1.23

1. Keller-, Erdgeschoss flachgeneigtes Dach - unterkellertes Anteil -

Gemäß ImmoWertV2021 (Anlage 4) handelt es sich um den **Gebäudetyp 1.03**. 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. Auf Grund der Teilunterkellerung wird in diesem konkreten Fall der **Gebäudetyp 1.03** zu Grunde gelegt.

	Standardstufe					Wä- gungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkons- truktion und Treppen		1				11
Fußböden			1			5
Sanitärein- richtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kosten- kennwerte für diese Gebäudeart:	705 €/m ² BGF	785 €/m ² BGF	900 €/m ² BGF	1.085 €/m ² BGF	1.360 €/m ² BGF	

		Anteil Kostenkennwert	Anteil an Standardstufe
Außenwände	$1 \times 23 \% \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	181 €/m ² BGF	0,46
Dächer	$1 \times 15 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	135 €/m ² BGF	0,45
Außentüren und Fenster	$0,7 \times 11 \% \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,3 \times 11 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	90 €/m ² BGF	0,25
Innenwände und – türen	$1 \times 11 \% \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	86 €/m ² BGF	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	86 €/m ² BGF	0,22
Fußböden	$1 \times 5 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	45 €/m ² BGF	0,15
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9 \% \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,5 \times 9 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	76 €/m ² BGF	0,23
Heizung	$1 \times 9 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81 €/m ² BGF	0,27
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	54 €/m ² BGF	0,18
	Kostenkennwert (Summe)	834 €/m² BGF	2,43

Der Kostenkennwert des unterkellerten Gebäudeteils - 1.03 - liegt im konkreten Fall bei ca. 834,00 €/m².

2. Erdgeschoss flachgeneigtes Dach – nicht unterkellertes Anteil –

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. Auf Grund der fehlenden Unterkellerung wird in diesem konkreten Fall der **Gebäudetyp 1.23** zu Grunde gelegt.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11
Innenwände und -türen		1				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für diese Gebäudeart:	920 €/m ² BGF	1.025 €/m ² BGF	1.180 €/m ² BGF	1.420 €/m ² BGF	1.775 €/m ² BGF	

		Anteil Kostenkennwert	Anteil an Standardstufe
Außenwände	$1 \times 23 \% \times 1.025 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	236 €/m ² BGF	0,46
Dächer	$1 \times 15 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	177 €/m ² BGF	0,45
Außentüren und Fenster	$0,7 \times 11 \% \times 1.025 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,3 \times 11 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	118 €/m ² BGF	0,25
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 1.025 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	113 €/m ² BGF	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 1.025 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	113 €/m ² BGF	0,22
Fußböden	$1 \times 5 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	59 €/m ² BGF	0,15
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9 \% \times 1.025 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,5 \times 9 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	99 €/m ² BGF	0,23
Heizung	$1 \times 9 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	106 €/m ² BGF	0,27
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	71 €/m ² BGF	0,18
	Kostenkennwert (Summe)	1.092 €/m² BGF	2,43

Der Kostenkennwert des nicht unterkellerten Gebäudeteils - 1.23 - liegt im konkreten Fall bei ca. 1.092,00 €/m².

Die in den Normalherstellungskosten nicht erfassten Bauteile, hier z.B. die Außenterrasse und die Schornsteinverrohrung für den Kaminanschluss werden im konkreten Fall zusätzlich pauschal zum Zeitwert berücksichtigt.

Die Außenanlagen inklusive Hofbefestigung, Einfriedung sowie der Bewuchs und die **gesamten Nebengebäude** (ehem. Stallungen, Lager- bzw. Schuppengebäude, Carport etc.) 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. 3 % als angemessen.

Baunebenkosten:

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

Baupreisindex zum WST - 13.11.2025 -:

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:

$$\frac{\text{Basis 2021} \times 100}{\text{Basis 2010}} = \frac{134,3^* \times 100}{70,8} = \underline{\underline{189,69 \text{ rd. } 189,7}}$$

* Dieser Wert bzw. der Stand des 3. 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	tatsächl. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
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	0

Tatsächliche Punktzahl	6
------------------------	---

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

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

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungspunkte											
GND 80 Jahre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Gebäudealter											
50	30	30	31	32	35	37	39	41	42	44	46

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

Gemäß dieser Tabelle ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 50 Jahren bei 6 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Ausgehend von Bauweise, Alter, gesichtetem Bauzustand, Sanierungsaufwand und Nutzung erscheint **nach sachverständiger Einschätzung** eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer im konkreten Fall von **rd. 35 Jahren** (*wirtschaftliche Nutzungsdauer*) **unter Berücksichtigung weiterer Sanierungs- bzw. Reparaturkosten** gerechtfertigt.

Sanierungs- bzw. Nachbesserungskosten

Zum Ansatz kommen in diesem konkreten Fall nur die anstehenden Reparatur- bzw. Sanierungsarbeiten, welche noch erforderlich sind, um einen ordnungsgemäßen Zustand des Objektes für die angesetzte Restnutzungsdauer (hier ca. 35 Jahre) zu ermöglichen. Die Kosten für die Beseitigung der Reparatur- bzw. Nachbesserungsleistungen sowie weitere sonstiger Sanierung am bzw. im Gebäude werden in diesem konkreten Fall auf Grund von Mindermengen pauschal nach üblicher Praxis frei geschätzt. Die Kostenschätzung erfolgt nach den marktüblichen Baupreisen zum WST unter Berücksichtigung von SIRADOS Baupreishandbuch für sanierten Altbau. Es werden die ortsüblichen Sanierungs- bzw. Reparaturkosten für entsprechende Sanierungen für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser angenommen.

Die Kosten für die Sanierungs-, Reparatur- und Nachbesserungsarbeiten werden im konkreten Fall pauschal geschätzt und zum Ansatz gebracht.

Die weiteren Modernisierungs- bzw. Sanierungskosten werden in Anlehnung an Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, ermittelt. So werden folgende Werte je Quadratmeter Wohnfläche für eine durchgreifende Modernisierung angenommen:

<i>einfacher</i> Standard	500 bis 700 €/m ²
<i>mittlerer</i> Standard	700 bis 1.000 €/m ²
<i>gehobener</i> Standard	1.000 bis 1.400 €/m ² .

Als angemessen werden in diesem konkreten Fall Kosten in Höhe von 450,00 €/m² Wohnfläche angesehen. Da es sich nicht um eine Komplettsanierung handelt, werden lediglich die vorhandenen Bauschäden bzw. der Reparaturstau berücksichtigt.

Das entspricht dann einem Gesamtkostenaufwand für die weiteren Sanierungs- bzw. Reparaturarbeiten im bzw. am Wohngebäude von **rd. 65.500,00 €** (rd. 145 m² x 450,00 €/m² = 65.250,00 €).

Für die notwendigsten Reparaturmaßnahmen an den Nebengebäuden sowie an den Außenanlagen werden zusätzlich weitere 4.500,00 € berücksichtigt.

Die **Höhe des Reparaturstaus** i. S. des § 8 ImmoWertV 2021 zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes bzw. zur Abstellung der Bauschäden an dem Gebäude wird pauschal mit ca. **70.000,00 €** (65.500,00 € + 4.500,00 €) für das Grundstück eingeschätzt.

Alle darüberhinausgehenden 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 – Flst. 63/17 –

- Bruttogrundflächen	
Wohnhaus:	ca. 196,00 m ² (59,00 m ² + 137,00 m ²)
- Baujahr:	ca. 1975
- RND:	35 Jahre
- GND:	80 Jahre
- NHK Wohnhaus:	834,00 €/m ² (NHK 2010 - Typ 1.03)
(als Mischkalkulation)	1.092,00 €/m ² (NHK 2010 - Typ 1.23)
- Baupreisindex:	189,7 (gemäß Angabe Stat. Bundesamt zum WST)
- Regionalfaktor:	1,0
- Baunebenkosten:	bereits in NHK enthalten

1. Berechnung der Normalherstellungskosten:

$$\text{Wohnhaus unterkellerter Teil – Geb.typ: 1.03} \\ 834,00 \text{ €/m}^2 \times 1,897 \times 1,0 = \underline{1.582,10 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Wohnhaus *nicht* unterkellerter Teil – Geb.typ: 1.23} \\ 1.092,00 \text{ €/m}^2 \times 1,897 \times 1,0 = \underline{2.071,52 \text{ €/m}^2}$$

Die Normalherstellungskosten für die Wohnbebauung betragen:
rd. 1.582,00 €/m² für den Geb. typ 1.03,
rd. 2.072,00 €/m² für den Geb. typ 1.23.

2. Berechnung der Herstellungskosten:

$$\text{Wohnhaus unterkellerter Teil – Geb.typ: 1.03} \\ 59,00 \text{ m}^2 \times 1.582,00 \text{ €/m}^2 = \underline{93.338,00 \text{ €}}$$

$$\text{Wohnhaus *nicht* unterkellerter Teil – Geb.typ: 1.23} \\ 137,00 \text{ m}^2 \times 2.072,00 \text{ €/m}^2 = \underline{283.864,00 \text{ €}}$$

3. In den NHK nicht erfasste Bauteile:

Pauschale Zeitwerte der Einzelbauteile:

$$\text{- Außenterrasse mit Unterbau} = 2.500,00 \text{ €}$$

$$\text{- Rauchabzug für Kamin-} \\ \text{bzw. Ofenanschluss} = 500,00 \text{ €}$$

$$\text{Pauschaler Zeitwert – gesamt:} = \underline{\underline{3.000,00 \text{ €}}} = \underline{\underline{3.000,00 \text{ €}}}$$

4. Alterswertminderung:

$$\begin{aligned} & \text{wirtschaftliche RND: 35 Jahre, GND: 80 Jahre} \\ & \text{nach Sanierung/Reparatur (lineare Wertminderung)} \\ & \frac{(\text{GND} - \text{RND})}{\text{GND}} \times 100 = \text{rd. } 0,5625 \\ & (377.202,00 \text{ €} + 3.000,00 \text{ €}) \times 0,5625 = \underline{\underline{213.863,63 \text{ €}}} \end{aligned}$$

5. alterswertgeminderte Herstellungskosten:

$$(377.202,00 \text{ €} + 3.000,00 \text{ €}) - 213.863,63 \text{ €} = \underline{\underline{166.338,37 \text{ €}}}$$

6. Wert der Außenanlagen bzw. Einfriedung:

$$\begin{aligned} & \text{Außenanlagen:} \\ & \text{ca. 3 \% von } 166.338,37 \text{ €} \\ & 0,03 \times 166.338,37 \text{ €} = 4.990,15 \text{ €} \\ & \text{pauschale Zeitwerte} \\ & \text{der Nebengebäude} \\ & \text{überdachter Mülltonnen-} \\ & \text{stellplatz:} = 250,00 \text{ €} \\ & \text{Stallgebäude} = 750,00 \text{ €} \\ & \text{Lager-/Schuppen/} \\ & \text{Werkstatt aus Holz} = 1.000,00 \text{ €} \\ & \text{Doppelcarport} = \underline{1.000,00 \text{ €}} \\ & \underline{\underline{7.990,15 \text{ €}}} = \underline{\underline{7.990,15 \text{ €}}} \end{aligned}$$

7. Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen:

$$166.338,37 \text{ €} + 7.990,15 \text{ €} = \underline{\underline{174.328,52 \text{ €}}}$$

8. Bodenwert des bebauten Grundstücks

– Flst. 66 –:

$$\begin{aligned} & \text{(siehe Bodenwertermittlung} \\ & \text{für das Grundstück)} = \underline{\underline{64.300,00 \text{ €}}} \end{aligned}$$

9. vorläufiger Sachwert des beb. Grundstücks:

$$174.328,52 \text{ €} + 64.300,00 \text{ €} = \underline{\underline{238.628,53 \text{ €}}}$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{239.000,00 \text{ €}}}$$

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. Somit erachtet der Sachverständige im konkreten Fall einen Sachwertfaktor von rd. **1,0** als marktgerecht bzw. angemessen.

$$1,0 \times 239.000,00 \text{ €} = \underline{239.000,00 \text{ €}}$$

11. Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (BoG):
- Sanierungs-, Nachbesserungs- und Reparaturkosten

$$\text{Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV2021
gemäß Berechnung} = \underline{(-) 70.000,00 \text{ €}}$$

12. Sachwert des Grundstücks:

$$239.000,00 \text{ €} - 70.000,00 \text{ €} = \underline{\underline{169.000,00 \text{ €}}}$$

rd. 169.000,00 €

**Der Sachwert des bebauten Grundstücks [Flst. 63/17] beträgt
zum Wertermittlungstichtag rd. 169.000,00 €.**

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 [%]
46,00 €/m ² bis 75,00 €/m ²	17	142 (99-216)	59 (50-73)	80	3,2 (1,4-6,4)

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	3,20 %
geringes/besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	(-) 0,25 %
- angepasster Liegenschaftszinssatz	≙ <u>2,95 %</u>
	<u>rd. 3,00 %</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 **3,00 %** 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 Wertermittlungsstichtag:

Es erfolgte keine Vermietung zum Wertermittlungsstichtag.

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 ländlichen Raum ab 90 m² wurden ca. 7 Wohnungen aufgerufen. Die rechnerisch ermittelten Kaltmieten lagen hier bei ca. 5,15 bis 7,95 €/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 5,35 €/m² bis 7,25 €/m² empfohlen.

Fazit/Ableitung und Annahme

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterung bzw. aufgeführten Quellen erachtet der Sachverständige einen Wert von ca. 6,25 €/m² für den Wohnbereich im Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag als durchaus marktgerecht und angemessen.

Für die Nutzung des restlichen Grundstücks mit den Garagen sowie die Gartenfläche wird ein pauschalisierter Betrag von 50,00 €^{pro Monat} angesetzt.

Dies entspricht dann einer monatlichen Miete (fiktive Miete) von rd. 956,00 € (145,00 m² x 6,25 €/m² + 50,00 € = 956,25 €).

In der nachfolgenden Berechnung kommt demzufolge eine **fiktive Gesamtmiete** für das Grundstück in Höhe von **rd. 956,00 €^{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 - 25.09.2025 -:

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	$14,03 \text{ €/m}^2 \times 145 \text{ m}^2$	=	2.034,35 €
Mietausfallwagnis	$2 \% \text{ von } 11.472,00 \text{ €} * \text{Rohertrag}$	=	229,44 €
BWK - gesamt -			<u>2.622,36 €</u>

* Rohertrag: $956,00 \text{ € im Monat} \times 12 \text{ Monate} = 11.472,00 \text{ €}$

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 2.622,36 € entsprechen rd. 23 %.

6.4.3 Ertragswertberechnung

Ausgangsdaten:

- Wohnfläche:	rd. 145 m ²
- LSZ :	3,0 %
- RND:	35 Jahre
- fiktiver Mietpreis für Gebäude mit Grundstück:	956,00 € im Monat (unter Beachtung der momentanen Marktsituation)
- BWK für Grundstück:	gem. Berechnung

1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

$$9560 \text{ € im Monat} = \underline{956,00 \text{ €}}$$

2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

$$956,00 \text{ € x 12 Monate} = \underline{11.472,00 \text{ €}}$$

3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

$$\text{gemäß Berechnung der BWK} = \underline{2.622,36 \text{ €}}$$

4. Berechnung des Reinertrages:

$$11.472,00 \text{ €} - 2.622,36 \text{ €} = \underline{8.849,64 \text{ €}}$$

5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

$$\begin{aligned} &3,0 \% \text{ vom Bodenwert} \\ &\text{des Grundstücks – Flst. 63/17} \\ &0,03 \text{ x } 64.300,00 \text{ €} \end{aligned} = \underline{1.929,00 \text{ €}}$$

6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

$$8.849,64 \text{ €} - 1.929,00 \text{ €} = \underline{6.920,64 \text{ €}}$$

7. Ertragswert der baulichen Anlagen:

$$\begin{aligned} & \text{RND: 35 Jahre, LSZ: 3,0 \%} \\ & \text{- aus Tab. Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV2021} \\ & \text{ergibt sich der Barwertfaktor: 21,49} \\ & 21,49 \times 6.920,64 \text{ €} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{148.724,55 \text{ €}} \end{aligned}$$

8. vorläufiger Ertragswert einschließlich
des gesamten Bodenwerts (Flst. 63/17):

$$148.724,55 \text{ €} + 64.300,00 \text{ €} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{213.024,55 \text{ €}}$$

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

$$\begin{aligned} & \text{Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV} \\ & \text{gemäß Berechnung} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{(-) 70.000,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

10. Ertragswert des Grundstücks:

$$213.024,55 \text{ €} - 70.000,00 \text{ €} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{143.024,55 \text{ €}}$$

$$\text{gerundet} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{\underline{143.000,00 \text{ €}}}$$

**Der Ertragswert des bebauten Grundstücks [Flst. 63/17] beträgt zum
Wertermittlungsstichtag rd. 143.000,00 €.**

6.5 Vergleichspreisangabe für Einfamilienhausgrundstücke

6.5.1 Vorbemerkung

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

1. Einfamilienhäuser –
2. Baujahr 1950 - 1980,
3. teilsanierte Objekte,
4. Zeitraum 07/2023 bis 11/2025,
5. im unmittelbaren Umfeld – Gemeinde Löbnitz mit Ortsteilen,
erweitert auf angrenzende Ortsteil von
Bad Düben - Wellaune

Es sollten also Kauf- bzw. Verkaufsfälle für Käufe/Verkäufe, welche von 07/2023 – 11/2025 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 11/2025 im Umfeld bzw. in der Umgebung des Bewertungsobjektes für Einfamilienhäuser mit Baujahr ab 1960 bis 1985 in der Gemeinde Löbnitz.

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	Reibitz Nordstraße	Wohnhaus teilsaniert + Nebengebäude Bj. 1970 Wfl. 96 m ²	200.000,00 €	2.083,- €/m ²
2) 08/2023	Wellaune Dorfstraße	Wohnhaus teilsaniert + Nebengebäude Bj. 1950 Wfl. 224 m ²	115.000,00 €	513,- €/m ²
3) 11/2024	Löbnitz Am Wolfgraben	Einfamilienhaus teilsaniert Bj. 1961 Wfl. 300 m ²	320.000,00 €	1.067,- €/m ²
Vorläufiger Arithmetischer Mittelwert/Durchschnittswert:				1.221,- €/m²

Somit ergäbe sich rein theoretisch ein Vergleichswert von:

145,00 m² (Wohnfl.) x 1.221,- €/m² (Durchschnittswert) = 177.045,- €

rd. 177.000,- €.

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 sowie der Bauweise) abweichen. Bei den gesichteten Vergleichsobjekten handelt es sich größtenteils um Doppelhaushälften sowie um Massivbauweise. Das Bewertungsobjekt weist jedoch ein Fertigbauweise als freistehendes Einfamilienhaus auf.

Zudem konnten die Vergleichsobjekte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Die aufgeführten Abweichungen (Größe, Lage u. Bauzustand, Bauweise) 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 wurde nachfolgendes Zubehör gemäß § 97 BGB gesichtet:

vorgefundenes Zubehörstück	frei geschätzter Zeitwert
oberirdischer Flüssiggasbehälter Baujahr: ca. 1991 Größe: 2.700 Liter Gewicht: 1,2 Tonnen <i>(Angaben ohne Gewähr)</i>	ca. 293,56 € <i>(Angaben ohne Gewähr)</i>

Die vorgefundenen Zubehörstücke befinden sich angabegemäß im Fremdeigentum.

Die Auskunft des Zeitwertes des oberirdischen Flüssiggasbehälters wurde dem Sachverständigen telefonisch am 03.12.2025 durch die Eigentümerfirma mitgeteilt.

Die genaue Anschrift der Eigentümerfirma der vorgefundenen Zubehörstücke ist dem Gericht in einem gesonderten Schreiben zugesandt worden.

7 Ableitung des Verkehrswertes

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

- Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:

169.000,00 €

- Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:

143.000,00 €

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

Ableitung des Verkehrswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht in erster Linie um ein Renditeobjekt, sondern um ein zur Eigennutzung bestimmtes Objekt.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt demnach aus dem marktangepassten Sachwert.

Sachwert = rd. 169.000,00 € → **Verkehrswert: 169.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das Grundstück – Flst. 63/17 –
in 04509 Löbnitz OT Reibitz - Teichstraße 2 -

Im Grundbuch von Reibitz (GBA Eilenburg), Blatt 236
Flst. 63/17 zu 1.090 m²,
Gebäude- und Freifläche, **Teichstraße 2**

wird zum Wertermittlungstichtag - 13.11.2025 - mit

169.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundsechzigtausend 00/100 Euro)

geschätzt.

8 Plausibilitätsprüfung

Plausibilität – Wohngrundstück – Flst. 74/7 –:

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. 0,85. Das heißt die Ergebnisse stützen sich gegenseitig.

vorläufiger Ertragswert des Objektes:	143.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Objektes:	169.000,00 €

2. aus aktuellem Marktbericht – Baujahre 1949 - 1990:

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Nordsachsen sind für teilsanierte Einfamilienhäuser freistehend - Baujahre nach 1946 bis 1990 bei einem Bodenwertniveau von 46,00 €/m² bis 75,00 €/m² 24 Kauffälle registriert.

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

teilsanierte EFH/ZFH	Kaufpreis pro Wohnfläche
Maximalwert	2.377,00 €/m ²
Minimalwert	500,00 €/m ²
Mittelwert	1.668,00 €/m ²

Ermittelter Verkehrswert	1.166,00 €/m ²
---------------------------------	---------------------------

Der hier ermittelte Verkehrswert mit 1.166,00 Euro pro m² Wohnfläche des Bewertungsobjektes liegt unter dem ausgewiesenen Mittelwert, was damit begründbar ist, dass am Bewertungsobjekt weitere Sanierungs-, Reparatur- bzw. Nachbesserungskosten zu berücksichtigen sind sowie die ländliche Lage des Objektes.

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

3. aus Kaufpreissammlung - Baujahre 1960 bis 1980:

Durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses Nordsachsen konnten lediglich drei Verkaufsfälle für Einfamilienhäuser in der Umgebung ermittelt werden. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens konnten aber auch diese Werte nicht angewandt werden, da eine hinreichende Vergleichbarkeit (Abweichung in Größe, Sanierungsgrad, Lage sowie der Bauweise) 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 bzw. Umfeld:

Folgende Kaufpreise lagen vor:

Datum	Ort/Straße	Objekt	Kaufpreis - gesamt	Kaufpreis pro m²
1) 08/2024	Reibitz Nordstraße	Wohnhaus teilsaniert + Nebengebäude Bj. 1970 Wfl. 96 m ²	200.000,00 €	2.083,- €/m ²
2) 05/2024	Wellaune Dorfstraße	Wohnhaus teilsaniert + Nebengebäude Bj. 1950 Wfl. 224 m ²	115.000,00 €	513,- €/m ²
3) 06/2024	Löbnitz Am Wolfgraben	Einfamilienhaus teilsaniert Bj. 1961 Wfl. 300 m ²	320.000,00 €	1.067,- €/m ²
Vorläufiger Arithmetischer Mittelwert/Durchschnittswert:				1.221,- €/m²

Somit ergäbe sich rein theoretisch ein Vergleichswert von : **rd. 1.221- €/m²**

Ermittelter Verkehrswert pro Quadratmeter Wohnfläche: rd. 1.166- €/m²

Der hier ermittelte Verkehrswert mit rd. 1.166,- €/m² pro Wohnfläche liegt sehr nahe am theoretischen Vergleichswert und wird dadurch bestätigt bzw. untermauert.

9 Schlussbemerkung

Da es sich in erster Linie bei dem Grundstück - Flst. 63/17 - um ein zur Eigennutzung bestimmtes Objekt handelt, erfolgte die Ableitung des Verkehrswertes nach üblicher Praxis aus dem Sachwert. Somit war nach sachverständiger Einschätzung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Immobilienmarktes in der Region das Sachwertverfahren für das Wohngrundstück das dominierende Verfahren.

Die Kosten für die weiteren Sanierungs- bzw. Reparaturarbeiten wurden nach üblicher Praxis (als Modellgröße gem. Berechnungsmodell) pauschal berücksichtigt.

Da es sich im konkreten Fall nicht um ein Bauschadensgutachten, sondern um ein Verkehrswertgutachten handelt, wurden die Kosten der gesichteten Bauschäden bzw. aufgeführten Angaben zu den Bauschäden durch die Eigentümer zum Wertermittlungsstichtag nach üblicher Praxis pauschal berücksichtigt. Es sei hiermit ausdrücklich der Hinweis gegeben, dass die ggf. tatsächlich zu erwartenden Kosten für die weiteren Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten von den gemäß Rechenmodell angesetzten Kosten abweichen können.

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

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

» **Der hier ermittelte unbelastete Verkehrswert des Grundstücks ist als Empfehlung zum vorgegebenen Wertermittlungsstichtag, dem 13.11.2025, zu verstehen.**

10 Außenansichten des Bewertungsobjektes - Wohngrundstück – Flst. 63/17 –



Straßen- bzw. Vorderansicht des Wohnhauses
- *Teichstraße 2 in Löbnitz OT Reibitz* -



Hinter- und Seitenansicht des Wohnhauses
- *Teichstraße 2 in Löbnitz OT Reibitz* -

- Das Wertermittlungsobjekt wurde am 13.11.2025 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 27.11.2025 abgeschlossen.

Leipzig, den 02.01.2026

[PDF-Datei ohne Unterschrift!]

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

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