

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB für das bebaute Grundstück (Einfamilienhaus mit Scheunenanbau) in 04668 Grimma OT Kleinbardau, Kleinbardauer Hauptstraße 15



Gemarkung:

Kleinbardau

BV-Nr.:

1

Flurstück Nr.:

57 mit 390 m<sup>2</sup>

Grundbuch:

Kleinbardau

Blatt 134

Wertermittlungstichtag = Qualitätsstichtag: 10.06.2025

**Verkehrswert (Marktwert):**

**55 000 €**

Dieses Gutachten enthält 83 Seiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben .....	4
2.	Grundstücksbeschreibung .....	6
2.1.	Rechtliche Situation, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen .....	10
3.	Fotodokumentation (auszugsweise).....	12
4.	Gebäudebeschreibung .....	16
4.1.	Ausführung und Ausstattung .....	16
4.2.	Dach .....	17
4.3.	Zustand .....	18
4.4.	Außenanlage, Nebenbauteile, Sonstiges .....	19
4.5.	Sonstiges Zubehör .....	19
4.6.	Scheinbestandteile nach § 95 BGB .....	19
4.7.	Daten zur Bewirtschaftung / Sonstiges .....	20
5.	Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung).....	21
5.1.	Allgemeines .....	21
5.2.	Bewertungsgrundsätze .....	21
5.3.	Grundlagen der Wertermittlung .....	22
5.3.1.	Grundstückszustand.....	22
5.3.2.	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	23
5.3.3.	Weitere Grundstücksmerkmale.....	24
5.3.4.	Wertermittlungsverfahren und Ermittlung des Verkehrswerts.....	25
5.3.5.	Allgemeine Wertverhältnisse .....	26
5.3.6.	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	26
5.3.7.	Eignung und Anpassung der Daten .....	28
5.3.8.	Modellkonformität .....	29
5.3.9.	Künftige Änderungen des Grundstückszustands.....	29
5.3.10.	Erforderliche Daten .....	29

5.4.	Anwendung der ImmoWertV 2021 .....	30
5.5.	Haftung – Haftungsausschluss – Urheberschutz .....	31
5.6.	Die Wertermittlungsverfahren im Überblick .....	33
5.7.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	34
5.8.	Bodenwertermittlung .....	36
5.9.	Sachwertverfahren .....	40
5.9.1.	Grundlagen des Sachwertverfahrens .....	40
5.9.2.	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen .....	40
5.9.3.	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	41
5.9.4.	Alterswertminderungsfaktor .....	41
5.9.5.	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor .....	41
5.9.6.	Ablaufschema .....	43
5.9.7.	Sachwertermittlung für das Einfamilienhaus .....	44
5.9.8.	Sachwertermittlung für den Scheunenanbau .....	56
5.9.9.	Zusammenfassung der Sachwerte .....	57
5.9.10.	Allgemeine Marktanpassung .....	59
5.10.	Ertragswertverfahren .....	64
5.10.1.	Grundlagen des Ertragswertverfahrens .....	64
5.10.2.	Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens .....	67
5.10.3.	Reinertrag, Rohertrag .....	68
5.10.4.	Bewirtschaftungskosten .....	68
5.10.5.	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz .....	69
5.10.6.	Barwertfaktor .....	69
5.10.7.	Ertragswertermittlung .....	70
5.11.	Marktanpassung wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet .....	79
5.12.	Verkehrswert (Marktwert) .....	81
	LITERATURVERZEICHNIS .....	82

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig  
Zwangsversteigerungs- und  
Zwangsverwaltungsabteilung

Auftrag vom: 16.05.2025 durch Beschluss des AG Leipzig

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)  
im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Folgende Unterlagen standen zur Verfügung bzw. wurden beschafft:

Richtwerte und Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses, Grundbuchauszug (der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor), Lageplan, Fotos, Unterlagen der Schuldnerin, behördliche Auskünfte sowie örtliche Feststellungen und eigene Erhebungen.

Bei dem verwandten Karten-, Foto- und Planmaterial handelt es sich um Copyright geschützte Produkte, die urheberrechtlich geschützt sind. Diese wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert und sind daher für eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens nicht zulässig. Die Weitergabe, Vervielfältigung, etc. ist ausdrücklich untersagt.

Tag der Ortsbesichtigung: 10.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige,  
Schuldnerin nebst Sohn

### **Besondere Hinweise:**

Alle Beteiligten wurden per Briefsendung ordnungsgemäß geladen. Das Grundstück und die baulichen Anlagen konnten zum Ortstermin besichtigt werden.

**Innenaufnahmen wurden nicht gestattet.**

**Die im Gutachten enthaltenen Skizzen und schematischen Darstellungen sind vom Unterzeichner angefertigt worden.**

Die im Gutachten genannten Unterlagen gingen mit ihrem Inhalt in die Bearbeitung des Gutachtens ein. Es wird dabei die Richtigkeit der übergebenen bzw. der Beauftragung entnommenen Unterlagen unterstellt. Für Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere in Auskünften, die entsprechend der Rechtsprechung nicht als uneingeschränkt verbindlich angesehen werden können, wird keine Gewährleistung übernommen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Unterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

Sämtliche Berechnungen in diesem Gutachten wurden rechnergestützt durchgeführt und weisen in der Regel einige Nachkommastellen auf, die der Nachvollziehbarkeit der Rechenschritte dienen. Sie sollen jedoch keine, ohnehin nicht erreichbare, absolute Genauigkeit bei der Wertermittlung vortäuschen. Die im Gutachten vorhandenen gerundeten Werte besitzen ebenfalls mehrere Nachkommastellen, die in die internen Berechnungen einfließen. Daher können leichte Abweichungen und Rundungsdifferenzen auftreten, die letztendlich jedoch nicht ergebnisrelevant sind und damit den Verkehrswert/Marktwert nicht beeinflussen.

## 2. Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl: Grimma, ca. 28 000 Einwohner

### Kurzcharakteristik und Lage des Bewertungsgrundstücks:

Die Große Kreisstadt Grimma liegt im Landkreis Leipzig, am Tal der Mulde und ist ca. 25 km südöstlich von Leipzig und ca. 16 km südlich von Wurzen entfernt. Zu der Stadt gehören 13 Ortschaften und 64 Ortsteile. Im Norden kreuzt die Bundesautobahn A 14 das Stadtgebiet, mit der Abfahrt Grimma ist eine unmittelbare Anbindung zur Stadt gegeben. Über das Dreieck Parthenaue ist die Autobahn A 38 zu erreichen. Durch das Stadtgebiet führt außerdem die Bundesstraße B 7. Grimma liegt im Verbundgebiet des Mitteldeutschen Verkehrsbundes. Der Obere Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Leipzig-Borsdorf-Grimma-Großbothen-Döbeln-Nossen-(Meißen).

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Kleinbardau, ca. 7 km südlich von Grimma entfernt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sind in Grimma vorhanden.

### Wohn- bzw. Geschäftslage:

Gute, dörfliche Wohnlage, keine Geschäftslage.

### Art der Bebauung/Nutzungen:

In der Straße und im Ortsteil:

Wohnbauliche Nutzungen; ein- bis zweigeschossige, gemischte Bauweise.

### Art der Bebauung des Grundstückes:

Einfamilienhaus mit Scheunenanbau / Baujahr um 1886.

### Immissionen:

Normaler Straßenverkehr.

### Topographische Grundstückslage:

Ebenes Gelände.

## Gestalt und Form

### Straßenfront:

Die Straße „Kleinbardauer Hauptstraße“ verläuft am Grundstück vorbeiführend. Von dieser Straße aus erfolgt die Anbindung zum Grundstück über einen weiteren öffentlichen Weg. Eine direkte Anbindung von der Straße zum Grundstück ist gegeben.

mittlere Tiefe: ca. 13 m

Grundstücksgröße: 390 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: Unregelmäßige Grundstücksform.



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen  
Landkreis Leipzig

Leipziger Straße 67  
04552 Borna

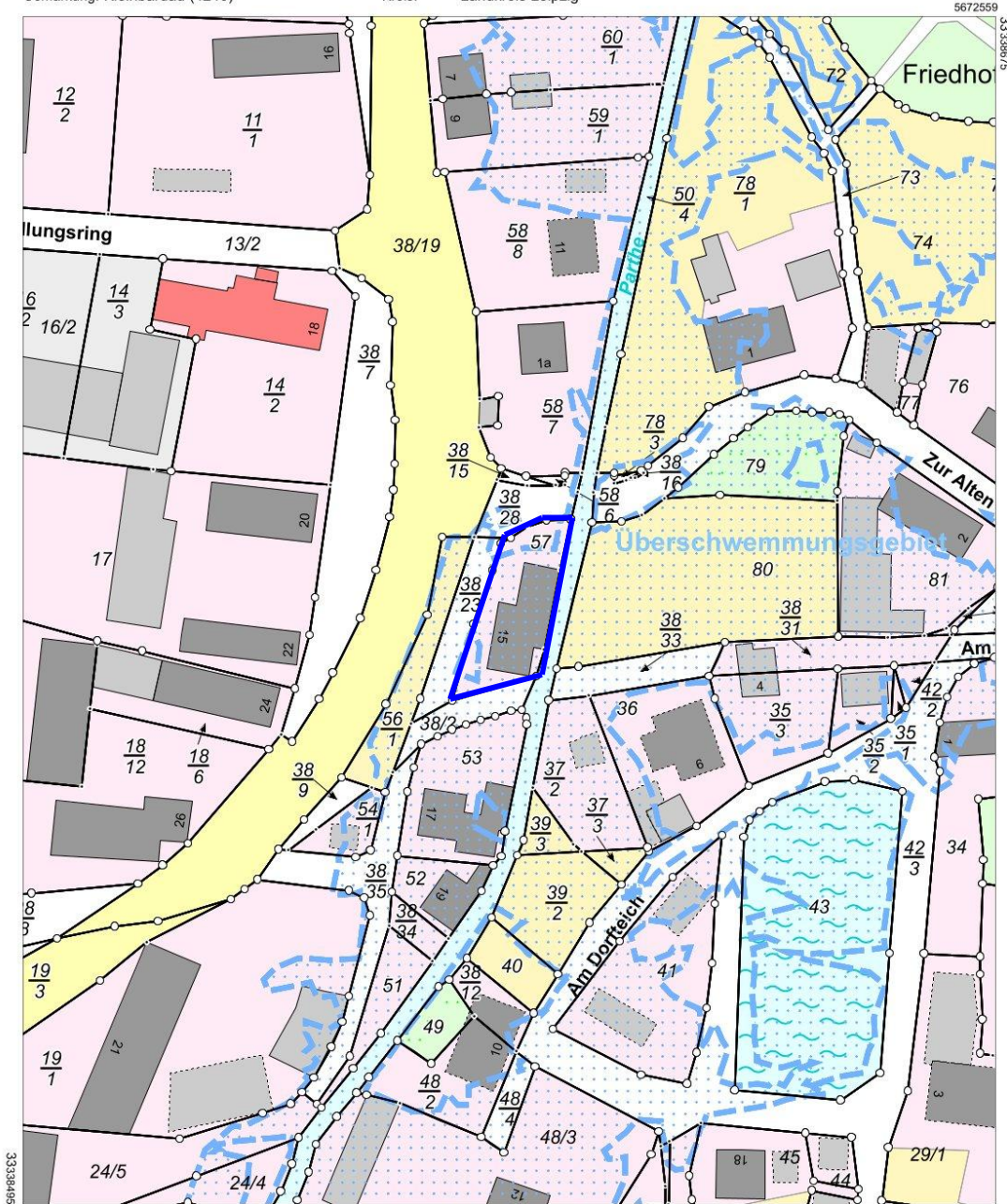
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
(Maßstab verändert)

Erstellt am 21.05.2025

Flurstück: 57  
Gemarkung: Kleinbardau (4240)

Gemeinde: Stadt Grimma  
Kreis: Landkreis Leipzig



Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: Landkreis Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

## Erschließungszustand

### Straßenart:

Ortsstraße/Wohnstraße mit normalem Verkehr.

### Straßenausbau:

Normal ausgebaute Fahrbahn mit Bitumenbelag, tlw. einseitigem Gehweg und tlw. Parkmöglichkeiten auf der Straße.

### Höhenlage zur Straße:

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Höhe der Straße.

### Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Das Grundstück ist nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine eigene vollbiologische Kleinkläranlage. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in die Parthe gilt noch bis 31.10.2030. Offene Forderungen bestehen nicht.

Das Grundstück ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Ein Hausanschluss besteht. Offene Forderungen bestehen nicht.

Die Erschließung des Grundstückes mit Strom ist gesichert und das Flurstück ist an das öffentliche Netz angeschlossen. Es bestehen keine Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte auf dem Grundstück und die Erschließung erfolgt nicht über Grundstücke Dritter.

### Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die baulichen Anlagen sind nahe der östlichen Grenze errichtet worden. Angaben zu einer möglichen Grenzbebauung können nur nach einer Grenzfeststellung erfolgen. Das Objekt ist mit einem Zaun eingefriedet.

### Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um einen normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. Grundwasserschäden wurden nicht festgestellt.

### Hohlraumverdachtsflächen:

Laut Kartenauszug liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich von Hohlraumverdachtsflächen.

### ANMERKUNG:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

## 2.1. Rechtliche Situation, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

### Eintragungen im Grundbuch:

Der Grundbuchauszug vom 21.10.2024 lag zur Einsicht in einfacher Kopie vor und enthält folgende Eintragungen:

### Bestandsverzeichnis:

**BV-Nr. 1:** Gemarkung Kleinbardau, Flurstück Nr. 57, Kleinbardauer Hauptstraße 15, Gebäude- und Freifläche mit 390 m<sup>2</sup>

### Abteilung I:

- 1a) Privatperson - zu 1/2 -
- 1b) Privatperson - zu 1/2 -

### Abteilung II:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, Az.: 456 K 217/24); eingetragen am 21.10.2024.

### Abteilung III:

Eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei der Zwangsversteigerung gelöscht werden.

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und z. B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung und Ortsbesichtigung nicht bekannt. Vom Sachverständigen wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig (Bauaufsichtsamt / SG Bauordnung) ist für das Flurstück Nr. 57 der Gemarkung Kleinbardau **keine** Baulast im Baulastenverzeichnis von Kleinbardau eingetragen.

### Eintragungen im Altlastenregister:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig (Umweltamt / SG Altlasten, Bodenschutz, Abfallrecht) ist das Flurstück Nr. 57 der Gemarkung Kleinbardau **nicht** im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist in keinem Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Ein Flurbereinigungsverfahren ist nach Aktenlage (Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurstücks- und Eigentumsnachweis) nicht anhängig.

Lage im Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet oder Biotop:

Das Grundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet und in keinem Biotop. **Jedoch befindet sich das Grundstück im Überschwemmungsgebiet der Parthe.**

Denkmalschutz:

Lt. Denkmalschutzliste „Denkmalpflege in Sachsen“ steht die bauliche Anlage **nicht** unter Denkmalschutz.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsobjekt ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen als gemischte Baufläche. Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan befindet sich in der Akte des Sachverständigen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt **nicht** im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:

Erschlossenes, bebautes Wohngrundstück; baureifes Land.

Baugenehmigung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht überprüft werden, da weder bei der Stadt Grimma noch beim Kreisarchiv im Landkreis Leipzig eine Bauakte zu dem Bewertungsobjekt vorhanden ist.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### 3. Fotodokumentation (auszugsweise)



Wohnhaus mit Scheune Straßenansichten





Wegesituation



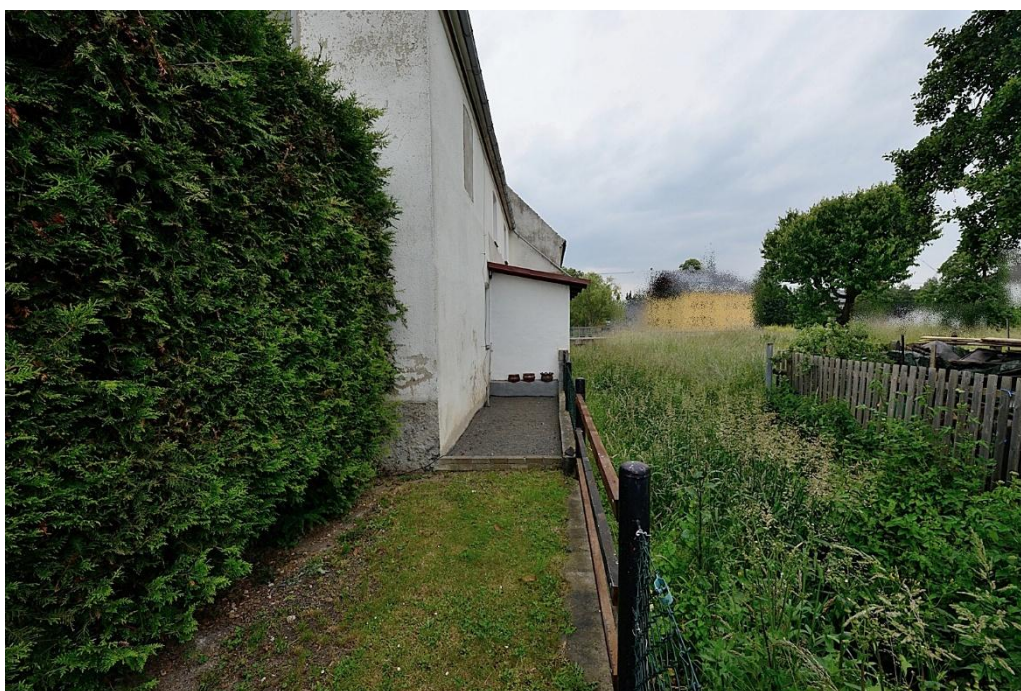


Hinteransichten





weitere Hinteransichten



## 4. Gebäudebeschreibung

### Art des Gebäudes:

Zweigeschossiges Einfamilienhaus mit eingeschossigem Scheunenanbau, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, freistehend, Nutzung zu Wohn- und Abstellzwecken. Es entspricht dem Gebäudetyp 1.32 – freistehende Einfamilienhäuser und 18.5 – Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen.

### Baujahr:

Die baulichen Anlagen wurden ca. 1886 erbaut (lt. Unterlagen der Schuldnerin).

### Modernisierung/Instandhaltung:

Die baulichen Anlagen wurden ca. 2001 sowie nach Hochwasser saniert. Es wurden diverse Modernisierungen im Rahmen der gewöhnlichen Instandhaltung durchgeführt, jedoch sämtlich nicht nachhaltig,

### 4.1. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massive Bauweise.

Fundamente: Bruchstein

Außenwände: Mischmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

### Geschossdecken:

EG / OG / DG: Holzbalkendecken

### Fußböden:

EG / OG: Estrich mit verschiedenen Belägen (Fliesen, Teppich, Laminat).

DG: Holzdielen

Scheune: Massive Ausführung ohne Beläge.

### Treppen:

Geschosstreppe: Holztreppe

### Außenverkleidung:

Putz mit Anstrich (verschlissen).

Innenansichten:

Normale Innenansichten. Die Wände und Decken sind mit Tapeten bzw. Putz und Anstrich verkleidet. Diverse Feuchtigkeits- und Schimmelschäden durch Überschwemmungen in der Vergangenheit.

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Türen:

Eingangstür: Einfache Kunststofftür.  
Innentüren: Einfache Futtertüren.  
Scheune: Holztor

Elektroinstallation:

Einfache Ausstattung.

Sanitäre Installation:

Einfache Ausstattung. Bad sowie separates WC.

Heizung:

Einzelöfen mit fossilen Brennstoffen.

Warmwasserversorgung:

E-Boiler, E-Durchlauferhitzer.

Besondere Bauteile:

Es sind keine nennenswerten besonderen Bauteile vorhanden.

## 4.2. Dach

Dachkonstruktion: Holzbalken ohne Aufbauten.

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachsteine

### 4.3. Zustand

#### Grundrissgestaltung:

Die Mietflächen im Einfamilienhaus wurden durch Umrechnung der BGF auf Grundlage von Luftbild- und Katastervermessungen wie folgt ermittelt:

#### Erdgeschoss:

BGF * 0,70 =	12,50 m * 7,80 m * 0,70 =	68,25 m <sup>2</sup>
BGF * 0,70 =	7,00 m * 2,00 m * 0,70 =	9,80 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>		<b>78,05 m<sup>2</sup></b>

#### Obergeschoss:

BGF * 0,70 =	12,50 m * 7,80 m * 0,70 =	68,25 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>		<b>68,25 m<sup>2</sup></b>

**Insgesamt ca. 146 m<sup>2</sup> Mietfläche.**

Der Scheunenbereich wird als PKW-Stellfläche im Gutachten zugrunde gelegt.

#### Belichtung und Besonnung:

Eine gute Besonnung ist durch eine ausreichende Anzahl von Fenstern gegeben.

#### Baumängel und Bauschäden:

Es besteht ein Unterhaltungsstau. Dieser sowie evtl. vorhandene Bauschäden und Baumängel sind im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt und werden nicht gesondert in Abzug gebracht.

Es wird jedoch die Lage des Objektes im Überschwemmungsgebiet und deren Auswirkungen wertmäßig berücksichtigt. Vgl. dazu Ausführungen auf Seite 79 – 80.

#### Wirtschaftliche Wertminderung:

Eine wirtschaftliche Wertminderung wurde beim Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

#### Allgemeinbeurteilung:

Das Einfamilienhaus mit Scheunenanbau befindet sich in einem befriedigenden Allgemeinzustand.

#### 4.4. Außenanlage, Nebenbauteile, Sonstiges

##### Nebenbauteile:

ohne

##### Außenanlagen:

Ver- und Entsorgungsanschlüsse,  
Wegebefestigung,  
Einfriedung.

#### 4.5. Sonstiges Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus §§ 97 / 98 BGB. Zubehörstücke sind demnach nur bewegliche Sachen, die nicht Bestandteil der Hauptsache sind und die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind. Sie sind mit einer auf Dauer angelegten Zweckbindung mit der Hauptsache verbunden und stehen mit dieser in einer entsprechenden räumlichen Beziehung. Eine Zubehöreigenschaft besteht danach nicht, wenn die Sache nur vorübergehend dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient (§ 97 Abs. 2 Satz 1 BGB). Nach § 97 Abs. 2 Satz 2 hebt andererseits eine vorübergehende Trennung von der Hauptsache eine Zubehöreigenschaft nicht auf.

Zum Zubehör einer Hauptsache gehören z. B. Einrichtungsgegenstände, Inventar, Vorräte und Maschinen.

Nicht um Zubehör handelt es sich bei Sachen, die nur vorübergehend eingefügt wurden (z. B. vom Mieter) sowie die übliche Wohnungseinrichtung.

**Im vorliegenden Fall ist kein Zubehör zu verzeichnen.**

#### 4.6. Scheinbestandteile nach § 95 BGB

Zu den Bestandteilen eines Grundstücks nach § 95 BGB gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für ein Gebäude, das in Ausübung eines Rechts, wie z. B. Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau etc., von dem Berechtigten mit dem fremden Grundstück verbunden worden ist.

Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

**Im vorliegenden Fall sind keine Scheinbestandteile zu verzeichnen.**

#### 4.7. Daten zur Bewirtschaftung / Sonstiges

##### Miet- und Pachtverhältnisse / Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird von den Schuldnern nebst Sohn zu Wohnzwecken genutzt.

##### Grundsteuer:

Nach Angabe der Stadtverwaltung Grimma wurden für 2025 noch keine Grundsteuerbescheide versandt.

##### Versicherungen:

Nach Angabe der Ortsteilnehmerin besteht eine Wohngebäudeversicherung.

##### Energieausweis:

Es existiert ein Energieausweis mit einer Gültigkeit bis zum 01.03.2035 für das Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes [GEG].

Der Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes wird darin mit 72,5 kWh / (m<sup>2</sup>·a) und der Endenergieverbrauch mit 290,1 kWh / (m<sup>2</sup>·a) ausgewiesen.

##### Zwangsverwaltung:

Es besteht für das Bewertungsobjekt keine Zwangsverwaltung.

## HINWEIS

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der techn. Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, elektr. Einrichtungen etc.) vorgenommen wurden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 5. Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

für das bebaute Grundstück in **04668 Grimma OT Kleinbardau, Kleinbardauer Hauptstraße 15**

Gemarkung Kleinbardau

BV-Nr.	Flurstück Nr.	Größe
1	57	390 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße insgesamt</b>		<b>390 m<sup>2</sup></b>

zum Wertermittlungstichtag: 10.06.2025

### 5.1. Allgemeines

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

### 5.2. Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 – abgeleitet. Damit ist der Verkehrswert (Marktwert) eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Auch wenn der Verkehrswert eine Momentaufnahme und damit ein Zeitwert ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Abschnitt 1. „Allgemeine Angaben“ aufgeführt. Die im Gutachten verwendete Literatur ist im Literaturverzeichnis am Ende des Gutachtens zusammengetragen.

Weiterhin sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführte Kaufpreissammlung und der daraus abgeleiteten wesentlichen Daten – soweit diese zur Verfügung standen – herangezogen worden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Vergleichswerte.

Die nachstehende Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt annähernd den Wert wieder, der unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt zwischen freihandelnden Marktteilnehmern zu erzielen wäre.

### **5.3. Grundlagen der Wertermittlung**

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

#### **5.3.1. Grundstückszustand**

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts.

Zu den Grundstücksmerkmalen zählen

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
  - a) die Art der baulichen Anlagen,
  - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
  - c) die Größe der baulichen Anlagen,

- d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen
  - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
  - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

### **5.3.2. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer**

- (1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Anstelle des Jahres der Fertigstellung kann auch das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt werden. Wenn sich das Baujahr nicht ermitteln lässt, kann es geschätzt werden.
- (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
- (3) Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts ermittelt und können die sich aus dem Unterschiedsbetrags ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Nach § 555 BGB sind dies bauliche Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,

- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und keine Erhaltungsmaßnahmen sind oder,
- durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Bei anderen Gebäudearten als Wohngebäuden kann das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen entsprechend angewendet werden.

Unterlassene Instandhaltungen, aber auch Baumängel und Bauschäden, werden im Regelfall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ist nur in erheblichen Fällen angezeigt.

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Gebäudeteile zu bestimmen.

Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Hauptanlage.

### **5.3.3. Weitere Grundstücksmerkmale**

- (1) Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen ergeben sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.
- (2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstückes ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
- (3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

- (4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.
- (5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

#### 5.3.4. Wertermittlungsverfahren und Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Anstelle der oben genannten normierten Verfahren können auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens stellt eine Ausnahme dar und ist entsprechend zu begründen.

Es ist das oder es sind die Verfahren zu wählen, wofür geeignete Daten zur Verfügung stehen.

Die normierten Verfahren können auch zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Verfahrens in Betracht kommen, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen. Eine Verpflichtung zur parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht. Auch ein Verfahren kann bei geeigneten Ausgangsdaten zu einem sachgerechten Ergebnis führen.

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.

Das **Ertragswertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das **Sachwertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Entsprechend § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind in den Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte.

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der **Verkehrswert** ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **5.3.5. Allgemeine Wertverhältnisse**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt:

1. Im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.
2. Im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im
3. Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei der Verwendung der Daten und eine Anpassung nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **5.3.6. Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen gemäß ImmoWertV 2021 § 8 Abs. 3 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängeln und Bauschäden:  
Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage mindert oder aufhebt.  
Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer gewaltsamer Einwirkungen wie z. B. Sturm, Regen oder Feuer oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den sonstigen Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich.  
Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können
  - nach Erfahrungswerten,
  - unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
  - unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskostenermittelt werden.  
Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.
- Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.  
Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage ist insbesondere auszugehen,
  - a) wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeignete Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
  - b) wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist.
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze sowie
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Darüber hinaus kommt ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig und marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um die über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Außenlagen wie z.B. Aufwuchs können einen Werteeinfluss haben.

Bei Verunreinigungen in oder an den baulichen Anlagen, die sich auf die Nutzbarkeit auswirken wie z. B. Asbest, das in der Raumluft nachweisbar ist, sind die Sicherungs-, Sanierungskosten und weitere Kosten der Gefahrenabwehr zu berücksichtigen. Soweit sich Verunreinigungen erst bei Abbruch des Gebäudes auswirken (z. B. Asbest an der Fassade oder auf dem Dach), sind die Beseitigungskosten über die Restnutzungsdauer zu diskontieren.

Zusätzlich kann auch der Ansatz eines merkantilen Minderwerts in Frage kommen.

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

### **5.3.7. Eignung und Anpassung der Daten**

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstückmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und deren Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

#### **5.3.8. Modellkonformität**

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle zu verwenden, die der Ermittlung der Daten zugrunde lagen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nach der ImmoWertV 2010 ermittelt wurden, ist bei der Anwendung dieser Daten von der Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

#### **5.3.9. Künftige Änderungen des Grundstückszustands**

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer bleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

#### **5.3.10. Erforderliche Daten**

Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere

1. Indexreihen,
2. Umrechnungskoeffizienten
3. Vergleichsfaktoren,
4. Liegenschaftszinssätze
5. Sachwertfaktoren
6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren
7. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden durch die Gutachterausschüsse mittels einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen abgeleitet. Hierzu sind solche Kaufpreise geeignet, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und

des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen. Eine hinreichende Übereinstimmung liegt dann vor, wenn sich etwaige Abweichungen durch eine hinreichend große Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen ausgleichen.

#### **5.4. Anwendung der ImmoWertV 2021**

Nach § 53 ImmoWertV 2021 ist die Verordnung grundsätzlich ab dem 1. Januar 2022 unabhängig vom Wertermittlungsstichtag auf die Erstellung von Verkehrswertgutachten anzuwenden, wobei bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von den mit § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anl. 1 zur ImmoWertV 2021 festgelegten Modellansätzen der Gesamtnutzungsdauer sowie die Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden abweichend von denen in § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anl. 2 zur ImmoWertV 2021 festgelegten Modellansätzen der Ermittlung der Restnutzungsdauer ermittelt werden können.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach den vorstehenden Modellansätzen sowie den Modellvorgaben der ImmoWertV 2021, insbesondere den mit Anl. 3 vorgegebenen Modellansätzen der Bewirtschaftungskosten ermittelt worden sind, ist nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Liegen mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 am 01.01.2022 noch keine nach dieser Verordnung ermittelten Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, kann nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zur Wahrung des Grundsatzes der Modell- und Referenzkonformität von den Grundsätzen der Verordnung abgewichen werden. Dies betrifft übergangsweise insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs-, Sachwert-, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten, die nicht auf der Grundlage der erst mit der geltenden ImmoWertV 2021 verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ ermittelt wurden.

#### **Konformitätshinweis:**

Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV 2021 gem. § 10 Abs. 1 kann eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht hat.

## 5.5. Haftung – Haftungsausschluss – Urheberrecht

Für das vorstehende Gutachten besteht Urheberrecht; alle Rechte bleiben vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die von dem Auftraggeber überlassenen Unterlagen werden der Bearbeitung zugrunde gelegt. Sie werden nur nachgeprüft, wenn hierfür ein besonderer Auftrag vorliegt. Das Gleiche gilt für die Überprüfung von Baugrund, Schäden, Hausschwamm, Schädlingen und verdeckten, nicht zugänglichen oder bei der Besichtigung nicht überprüfter Bau- und Grundstücksteile. Der Sachverständige setzt einen ordnungsgemäßen Zustand voraus. Sofern nicht alle Bereiche besichtigt werden konnten, werden die dominierenden Bestandteile, die gesehen oder der Beschreibung entnommen werden konnten, angenommen. Eine Haftung des Sachverständigen dafür ist ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht seiner Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder im Falle einer vereinbarten Drittverwendung ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen von schuldhaften Verletzungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.

In solchen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszweckes von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und der Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen, zur Verfügung gestellt oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf max. 500.000.00 € begrenzt.

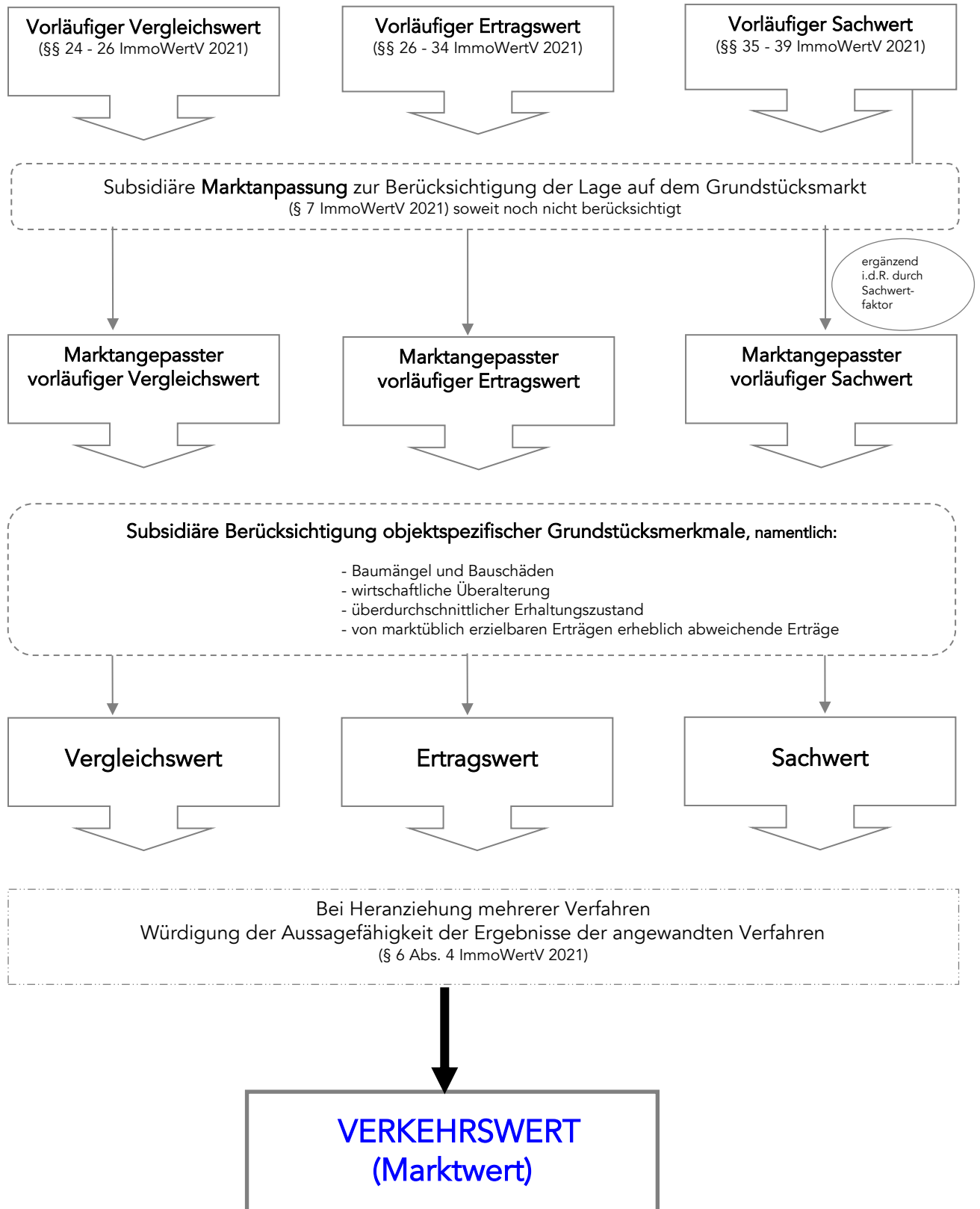
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild oder ähnliches) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis max. zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen max. für die Dauer von 6 Monaten.

Die Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte nach dem Stichtagsprinzip. Damit sind alle Erkenntnisse, das Wissen und die Marktsituation im Gutachten auf den Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag unter Berücksichtigung des jeweiligen räumlichen und sachlichen Teilmarktes dargestellt.

## 5.6. Die Wertermittlungsverfahren im Überblick

### Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV 2021



## 5.7. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Grundstücken sind nach der ImmoWertV 2021:

- das Vergleichswertverfahren [§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021]
- das Ertragswertverfahren [§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021]
- das Sachwertverfahren [§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021]
- die Bodenwertermittlung [§ 40 bis 45 ImmoWertV 2021]

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Ertragswertverfahren findet vorzugsweise Anwendung, wenn der Wert des Grundstücks durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt wird. Dieses ist bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Eigentumswohnungen der Fall.

Das Sachwertverfahren findet insbesondere dann Anwendung, wenn der Wert der baulichen Substanz für den Wert des Grundstücks ausschlaggebend ist. Dieses trifft für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zu.

Das Vergleichswertverfahren wird für die Wertermittlung von Grund und Boden, Teil- oder Wohnungseigentum herangezogen, wenn ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsdaten von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen zur Verfügung stehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. [§ 6 (1) ImmoWertV 2021].

### **Verkehrswertbildendes Verfahren**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsgrundstückes mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Ein Zweifamilienwohngebäude und ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) – Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch Ansatz einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- sonstige Wertminderungen (wirtschaftliche Überalterung, Freilegungskosten, etc.)
- sonstige Werterhöhung (überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Architektur, Gestaltung, etc.).

## Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

## 5.8. Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 [§ 40] ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte obliegt den zuständigen Gutachterausschüssen.

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 Wertes von dem Bodenrichtwert.

Steht keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwertes in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen.

## BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024

- für gemischte Baufläche = 30 €/m<sup>2</sup>

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig entnommen.

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses im Landkreis Leipzig	
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	30 €/m <sup>2</sup>
Bauliche Nutzung	gemischte Baufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Bauweise	offene Bauweise
Geschossflächenzahl	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse	III
Grundstückstiefe	keine Angabe
Grundstücksgröße	1 000 m <sup>2</sup>
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Sanierungsgebiet	---
Zonennummer	4240008

### Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender Grundstücksgröße:

Unterschiede in der Grundstücksgröße zwischen dem zu bewertenden Grundstück und dem zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwert werden bei der Bodenwertermittlung grundsätzlich berücksichtigt, indem die Bodenrichtwerte auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen werden und auf dieser Grundlage die individuelle Grundstücksgröße des Wertermittlungsgrundstücks volle Berücksichtigung erfährt. Die Anpassung erfolgt über Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder Grundstücksgröße und -tiefe ergeben.

Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen für solche Grundstücke abgeleitet, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die durch Anpassung der Kaufpreise berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet wurden.

Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist. Dieses ist darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, nur die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Flächen am Markt durchzusetzen.

So ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks bei kleineren Grundstücken ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> stark ansteigt. Bei größer werdenden Grundstücken geht die Minderung des Quadratmeterpreise zurück und vermindert sich ab einer Größe von 2 500 m<sup>2</sup> nur noch marginal.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig hat durch Auswertung von Kauffällen Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Bodenrichtwertgrundstücks an das Bewertungsgrundstück ermittelt und in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht, die nachstehend abgebildet sind und dieser Bodenwertermittlung zugrunde gelegt werden.

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Umrechnungs- koeffizient
200	1,27	900	0,85
300	1,16	1.000	0,82
400	1,06	1.250	0,76
500	1,00	1.500	0,71
600	0,95	2.000	0,67
700	0,91	2.500	0,64
800	0,88	3.000	0,62

Richtwertgrundstück → 1 000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
Wertermittlungsgrundstück → 390 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

Es ergeben sich folgende Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizient für 1 000 m<sup>2</sup> → 0,82  
Umrechnungskoeffizient für 390 m<sup>2</sup> → 1,06

Bodenwert bei 390 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße =  $\frac{1,06}{0,82} \times 30 \text{ €/m}^2 = \underline{\text{rd. 39 €/m}^2}$

**Bodenrichtwert** **30 €/m<sup>2</sup>**

Zuschlag + 9 €/m<sup>2</sup>

Summe der Abweichungen/Zuschläge insgesamt: + 9 €/m<sup>2</sup>

**Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der  
Abweichungen zum Richtwertgrundstück** **39 €/m<sup>2</sup>**

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Bodenrichtwerte und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Masse der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum 10.06.2025 wie folgt geschätzt:

- Flurstück 57 → erschl. Bauland

390 m<sup>2</sup> \* 39 €/m<sup>2</sup> = 15 210 €

**Grundstücksgröße:** 390 m<sup>2</sup> **Bodenwert:** **15 210 €**

### HINWEIS

Unberücksichtigt bleiben in dieser Bodenwertermittlung Abgaben, die nach dem sächsischen KAG und BauGB für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Erschließungsanlagen erhoben werden können und derzeit nicht absehbar sind.

## **5.9. Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 2021 geregelt.

### **5.9.1. Grundlagen des Sachwertverfahrens**

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
3. der Bodenwert des Grundstücks (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge kann erforderlich sein, wenn der verwendete objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend abbildet.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **5.9.2. Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer und wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlagen zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

### **5.9.3. Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

### **5.9.4. Alterswertminderungsfaktor**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist linear nach folgender Formel zu ermitteln:

$$\text{AWMF} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Wenn bei zurückliegenden Stichtagen der Sachwertfaktor auf Grundlage eines anderen Modells für die Alterswertminderung ermittelt wurde, ist die Alterswertminderung aufgrund des übergeordneten Grundsatzes der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV 2021 anzusetzen.

### **5.9.5. Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**

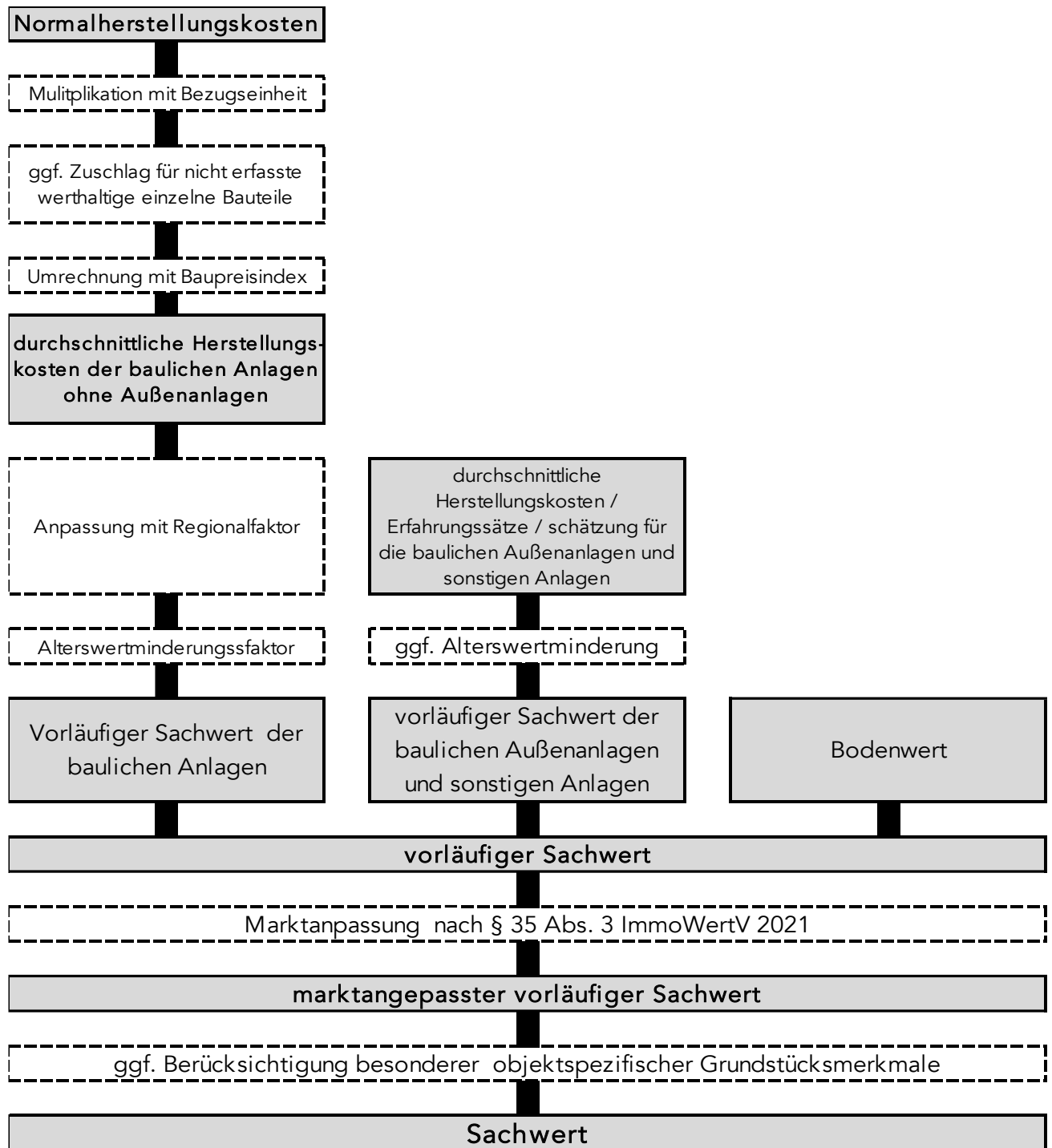
Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht anderweitig berücksichtigt wurden.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig angepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sind die wie zuvor beschrieben abgeleiteten Sachwertfaktoren auf ihre Eignung hin zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Eine allgemeine Marktanpassung ist erforderlich, da die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, d. h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen, am Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unterhalb oder oberhalb des ermittelten Sachwert liegen können.

## 5.9.6. Ablaufschema



### Anwendung des Sachwertverfahrens

In diesem Gutachten wird der Sachwert nach der Sachwertrichtlinie unter Anwendung Normalherstellungskosten 2010 [NHK 2010] aus der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

### 5.9.7. Sachwertermittlung für das Einfamilienhaus

- Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 307 m<sup>2</sup>

Die Ermittlung der BGF wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277:2021-08, sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Quelle: Luftbild- und Katastervermessungen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Geschoss	Typ	Formel	Summe
Erdgeschoss	Rechteck	12,50 m * 7,80 m	97,50 m <sup>2</sup>
	Rechteck	7,00 m * 2,00 m	14,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Rechteck	12,50 m * 7,80 m	97,50 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Rechteck	12,50 m * 7,80 m	97,50 m <sup>2</sup>

Summe 306,50 m<sup>2</sup>

- Baujahr des Gebäudes um 1886

- Typenbeschreibung aus den "Normalherstellungskosten" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32

Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32	Standardstufe		
	1	2	3
	620	690	790

Bauteil	Gewicht	Standardstufe		
		1	2	3
Außenwände	23	100		
Dach	15		100	
Fenster und Außentüren	11		100	
Innenwände und -türen	11		100	
Deckenkonstruktion und Treppen	11	100		
Fußböden	5		100	
Sanitäreinrichtungen	9		100	
Heizung	9	100		
Sonstige technische Ausstattung	6		100	

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 620 €/m <sup>2</sup> BGF	142,60 €/m <sup>2</sup> BGF
Dach	15 % * 690 €/m <sup>2</sup> BGF	103,50 €/m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 690 €/m <sup>2</sup> BGF	75,90 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	11 % * 690 €/m <sup>2</sup> BGF	75,90 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 620 €/m <sup>2</sup> BGF	68,20 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	5 % * 690 €/m <sup>2</sup> BGF	34,50 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 690 €/m <sup>2</sup> BGF	62,10 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	9 % * 620 €/m <sup>2</sup> BGF	55,80 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 690 €/m <sup>2</sup> BGF	41,40 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Summe</b>	<b>659,90 €/m<sup>2</sup> BGF</b> <b>rd. 660 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>Ausstattungsstandard</b>	<b>1,57</b>

- Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich BNK in Höhe von 17 %) 660 €/m<sup>2</sup>
  
- Regionalisierung der Normalherstellungskosten für
  - die Ortsgröße Korrekturfaktor: 1,00
  - das Bundesland Korrekturfaktor: 1,00
$$660 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 660 \text{ €/m}^2$$
  
- Wertermittlungstichtag: 10.06.2025
  
- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr = 100) 187,28
  
- Normalherstellungskosten (einschließlich BNK in Höhe von 17 %) am Wertermittlungstichtag: 10.06.2025  

$$660 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 187,28 / 100 = 1\,236 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$
  
- Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (einschließlich BNK in Höhe von 17 %)
  
- Brutto-Grundfläche \* Normalherstellungskosten  

$$307 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1\,236 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 379\,452 \text{ €}$$

➤ Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

In der ImmoWertV 2021 ist im § 12 – Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vorgegeben, dass bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten für die Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung und Sanierung von Wohngebäuden das in der Anlage 2 beschriebene „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Gebäuden bei Modernisierungen“ anzuwenden ist.

**Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen:**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind die Anzahl der Jahre als Modelgröße angegeben, in denen eine bauliche Anlage ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer beruht nicht auf empirischen Daten, sondern in eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient. Die Anlage 1 räumt insoweit keinen Spielraum ein.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser</b>	<b>80 Jahre</b>
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Geschäftshäuser	80 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerke	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Die auch heute noch gelegentlich vertretene Anschauung einer im Regelfall 100-jährigen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist grundsätzlich überholt. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche, neuer Technologien, der sich wandelnden Anforderungen und des Konkurrenzdrucks gegenüber früheren Einschätzungen deutlich vermindert. Dies gilt für nahezu alle Immobilienarten einschließlich der öffentlichen Zwecken dienenden Gebäude.

Im gewerblich-industriellen Bereich haben insbesondere die produktions- und betriebstechnischen Anforderungen einschließlich der Umweltbelange die übliche, durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer in nicht unerheblicher Weise verkürzt. Gewerbe- und Industriebauten, die für bestimmte Branchen und Produkte maßgeschneidert errichtet worden sind, entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Moderne Produktionsmethoden, etwa mit Hilfe von computergesteuerten Maschinen und Robotern, sind heute vornehmlich in erdgeschossigen Bauten üblich.

Entspricht eine bauliche Anlage nicht mehr den als Standard angesehenen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, so mindert dies die Restnutzungsdauer. Die allgemeinen Anforderungen an den Anspruch und die Art der Ausstattung der Gebäude befindet sich in einem immer schneller werdenden Wandel.

Die verwendeten Ausbauteile haben eine immer geringer werdende Nutzungsdauer und unterliegen im starken Maße dem Wandel der Ansprüche an Qualität und Ausstattung. So sind Gebäude aus den vergangenen Jahrzehnten heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Hieraus folgt, dass in immer kürzeren Zeiträumen eine Revitalisierung erforderlich ist, um die Gebäude den Qualitäts- und Ausstattungsvorstellungen anzupassen.

**Die Gesamtnutzungsdauer aus der Anlage 1 der ImmoWertV beträgt 80 Jahre und wird dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.**

#### **Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen:**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandsetzungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Entsprechend § 4, Abs. 3 der ImmoWertV 2021 können:

1. unterlassene Instandhaltungen oder
2. durchgeführte Instandsetzungen oder
3. Modernisierungen oder
4. andere Gegebenheiten

die Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen verlängern oder verkürzen.

Soweit mit durchgeführten **Instandsetzungen** der Zustand eines ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäudes wieder hergestellt worden ist und weist das Gebäude keine Mängel auf, so sind keine Gründe gegeben, die sich für ein ordnungsgemäß instand gehaltenes Gebäude ergebende Restnutzungsdauer zu verlängern.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund von durchgeführten Instandsetzungen kommt nur in Betracht, wenn im Rahmen der Instandhaltungen nicht nur alle Mängel beseitigt wurden, welche durch Alterung, Abnutzung und Witterungseinflüsse aufgetreten sind, sondern weitere nutzungsverlängernde Maßnahmen durchgeführt wurden. Als Instandhaltung sind damit jene Maßnahmen definiert, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs getätigt werden müssen, um die durch die Abnutzung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Alleine die Instandhaltung kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer einer baulichen Anlage auf Dauer nicht erhalten. Die Instandhaltung kann allein die physikalische Lebensdauer der baulichen Anlage erhalten, jedoch wird die bauliche Anlage dabei nicht den sich wandelnden Lebensgewohnheiten, Anschauungen und den Ansprüchen der Nutzer an die bauliche Ausgestaltung wie Grundriss, von der Ausstattung der baulichen Anlage bis hin zum Zeitgeist angepasst. Allein mit einer laufenden Instandhaltung, die auf eine Erhaltung des Bestands ausgerichtet ist, kann man dem nicht gerecht werden. Will man den sich ständig wandelnden Anforderungen an bauliche Anlagen, insbesondere in Hinblick auf Baukonstruktion, Grundrisse und Ausstattungen Rechnung tragen, bedarf es einer **Modernisierung** der baulichen Anlagen.

Anders verhält es sich bei **Modernisierungen**:

Durch Modernisierungsmaßnahmen wird der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht und die allgemeinen Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessert. Hierzu gehören unter anderem Maßnahmen, die zu wesentlichen Einsparungen von Energie und Wasser führen.

Modernisierungsmaßnahmen sind solche baulichen Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die bauliche Anlage Energie nachhaltig durch eine energetische Sanierung eingespart wird,

- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung erfolgt ist,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der baulichen Anlage nachhaltig erhöht wird,
- durch die die bauliche Anlage erstmalig mittels Glasfasernetz an das öffentliche Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Telekommunikationsgesetz angeschlossen wird,
- durch die neuer Wohnraum oder sonstiger dem Nutzungszweck der baulichen Anlage dienender Raum geschaffen wird.

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Hauptanlage.

Mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die Restnutzungsdauer theoretisch beliebig verlängern, so dass es zu einer theoretisch unendlichen Nutzungsdauer kommt. Bei der Verkehrswertermittlung wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass man die Kosten der Modernisierung einmalig abzieht.

Einer Verlängerung der Restnutzungsdauer sind aber auch Grenzen gesetzt. Sie machen dann keinen Sinn mehr, wenn trotz Modernisierung und Umstrukturierung keine wirtschaftliche Nutzung mehr gewährleistet ist und wenn der Abriss und Neubau wirtschaftlich sinnvoller ist.

Das Modernisierungsmodell, meistens verbunden mit Umstrukturierungsmaßnahmen, wird insbesondere bei der Verkehrswertermittlung von Baudenkmälern angewandt, da die Objekte auf Dauer zu erhalten sind, was wiederum eine theoretisch unendliche Restnutzungsdauer bewirkt.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den sich im Einzelnen ergebenden Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen unter Anwendung einer Operationalisierung zur Abschätzung der Verlängerung der Restnutzungsdauer zu ermitteln.

### Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung der Modernisierungen

Durch bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen kommt es zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen, die bei der Wertermittlung entsprechend Berücksichtigung finden müssen.

Zum Zwecke der Operationalisierung der Abschätzung der Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungen hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Verfahren zur Einschätzung entwickelt, da die Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden nicht nach folgender Formel sachgerecht ermittelt werden kann:

$$\begin{aligned} \text{RND} &= \text{GND} - \text{GA} \\ \text{und} \quad \text{GA} &= \text{WS} - \text{BJ} \end{aligned}$$

Wobei: RND = Restnutzungsdauer  
GND = Gesamtnutzungsdauer  
GA = Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag  
WS = Jahr des Wertermittlungsstichtags  
BJ = Baujahr

Die vorbeschriebene Regelformel versagt immer dann, wenn:

- das ursprüngliche Gebäude nicht nur normal instandgehalten, sondern durch wesentliche Modernisierungs- und/oder Erweiterungsmaßnahmen oder gar durch Entkernung und Erneuerung in seiner ursprünglichen Substanz verändert wurde;
- die nach der Formel errechnete  $\text{RND} \leq 2$  Jahre bei  $\text{GND} = 30$  Jahre bzw.  $\leq 10$  Jahre bei  $\text{GND} = 100$  Jahre ist.

### 1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Zum Wertermittlungsstichtag oder kurz davor durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit nachstehendem Punkteschema berücksichtigt. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer Ansatz als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenraums, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	<b>Summe:</b>	<b>0</b>

In der nachfolgenden Tabelle sind Orientierungswerte für die Vergabe von Modernisierungspunkten in Abhängigkeit von der Zeit seit Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen aufgeführt:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Außentüren und Fenster	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme Wasser, Strom, Gas, Abwasser	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2			

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der **Modernisierungsgrad** sachverständig nach folgender Tabelle zu ermitteln:

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

## **2. Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierung:**

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der Sanierung zugrunde zu legen.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel berechnet wird:

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

Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus der nachfolgenden Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter Auswirkung auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grunde ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter, dem relativen Alter anwendbar.

Das relative Alter wird nach der Formel ermittelt:

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

Liegt das relative Alter unterhalb des in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,52050	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5570	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9422	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Die in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauer ist vom jeweiligen Gebäudealter und dessen üblicher Gesamtnutzungsdauer abhängig.

### Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
1	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
2	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
3	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
4	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
5	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75

6	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
7	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
8	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
9	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	72	72
10	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	71	71	71	71
11	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	70	70	70	71	71	71
12	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	69	69	70	70	70	70
13	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	68	68	69	70	70	70
14	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	67	67	67	66	69	69	70	70
15	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	66	66	66	67	67	68	69	69	69
16	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	66	66	67	68	68	69	69
17	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	64	64	65	65	66	66	67	68	69	69
18	62	62	62	62	62	62	62	62	62	63	63	63	64	64	65	66	67	67	68	68
19	61	61	61	61	61	61	61	61	61	62	62	63	63	64	65	65	66	67	68	68
20	60	60	60	60	60	60	60	61	61	61	62	62	63	63	64	65	66	67	68	68
21	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60	61	61	62	63	64	64	65	66	67	67
22	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	60	61	61	62	63	64	65	66	67	67
23	57	57	57	57	57	57	57	58	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	67	67
24	56	56	56	56	56	56	57	57	57	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	66
25	55	55	55	55	55	55	56	56	56	57	58	59	60	60	62	63	64	65	66	66
26	54	54	54	54	54	54	55	55	56	56	57	58	59	60	61	62	63	64	66	66
27	53	53	53	53	53	53	54	54	55	56	57	58	58	59	61	62	63	64	65	65
28	52	52	52	52	52	53	53	54	54	55	56	57	58	59	60	61	63	64	65	65
29	51	51	51	51	51	52	52	53	53	54	55	56	57	58	60	61	62	63	65	65
30	50	50	50	50	50	51	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	62	63	64	64
31	49	49	49	49	49	50	50	51	52	53	54	55	56	57	59	60	61	63	64	64
32	48	48	48	48	48	49	50	50	51	52	53	55	56	57	58	60	61	62	64	64
33	47	47	47	47	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	58	59	61	62	64	64
34	46	46	46	46	46	47	48	49	50	51	52	54	55	56	57	59	60	62	63	63
35	45	45	45	45	45	46	47	48	49	50	52	53	54	56	57	59	60	62	63	63
36	44	44	44	44	44	45	46	47	49	50	51	52	54	55	57	58	60	61	63	63
37	43	43	43	43	43	44	46	47	48	49	51	52	53	55	56	58	59	61	63	63
38	42	42	42	42	42	44	45	46	47	49	50	51	53	54	56	57	59	61	62	62
39	41	41	41	41	41	43	44	45	47	48	49	51	52	54	55	57	59	60	62	62
40	40	40	40	40	41	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62	62
41	39	39	39	39	40	41	43	44	45	47	48	50	51	53	55	56	58	60	62	62
42	38	38	38	38	39	40	42	43	45	46	48	50	51	53	54	56	58	60	61	61
43	37	37	37	37	38	40	41	43	44	46	47	49	51	52	54	56	58	59	61	61
44	36	36	37	37	37	39	41	42	44	45	47	49	50	52	54	55	57	59	61	61
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58

60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 12 Jahren ermittelt.

ÜBERTRAG von Seite 45

379 452 €

➤ Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer [GND] 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer [RND] 12 Jahre

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = 0,15$$

**Gebäudezeitwert:**

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor

$$379\,452\,€ \times 0,15 = 56\,918\,€$$

Gebäudezeitwert

56 918 €

### 5.9.8. Sachwertermittlung für den Scheunenanbau

- Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 56 m<sup>2</sup>

Die Ermittlung der BGF wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277:2021-08, sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Quelle: Luftbild- und Katastervermessungen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Geschoss	Typ	Formel	Summe
Erdgeschoss	Rechteck	7,00 m * 8,00 m	56,00 m <sup>2</sup>

Summe 56,00 m<sup>2</sup>

- Baujahr des Gebäudes um 1886

- Typenbeschreibung aus den "Normalherstellungskosten" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5

- Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich BNK in Höhe von 11 %) 270 €/m<sup>2</sup>

- Regionalisierung der Normalherstellungskosten für

- die Ortsgröße Korrekturfaktor: 1,00  
 - das Bundesland Korrekturfaktor: 1,00

270 €/m<sup>2</sup> BGF \* 1,00 \* 1,00 = 270 €/m<sup>2</sup>

- Wertermittlungstichtag: 10.06.2025

- Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr = 100) 187,28

- Normalherstellungskosten (einschließlich BNK in Höhe von 11 %) am Wertermittlungstichtag: 10.06.2025

270 €/m<sup>2</sup> BGF \* 187,28 / 100 = 506 €/m<sup>2</sup> BGF

- Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (einschließlich BNK in Höhe von 11 %)

**ÜBERTRAG von Seite 56**

**506 €/m<sup>2</sup> BGF**

- Brutto-Grundfläche \* Normalherstellungskosten  
56 m<sup>2</sup> BGF \* 506 €/m<sup>2</sup> BGF 28 336 €

- Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

**Begründung zum Ansatz der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftliche Restnutzungsdauer → siehe Seite 46 - 55**

- Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer	[GND]	80 Jahre
Restnutzungsdauer	[RND]	12 Jahre

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = 0,15$$

**Gebäudezeitwert:**

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor  
28 336 € x 0,15 = 4 250 €

**Gebäudezeitwert 4 250 €**

**5.9.9. Zusammenfassung der Sachwerte**

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

- Gebäudezeitwerte

Einfamilienhaus	56 918 €
Scheunenanbau	<u>4 250 €</u>

Gebäudewert (incl. BNK) 61 168 €

➤ Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten:

– Einfamilienhaus (307 m <sup>2</sup> BGF * 1 236 €/m <sup>2</sup> )	379 452 €
– Scheunenanbau (56 m <sup>2</sup> BGF * 506 €/m <sup>2</sup> )	<u>28 336 €</u>

Herstellungskosten insgesamt 407 788 €

Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual mit 4 % bis zu 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5 % der Herstellungskosten bewertet.

5 % aus 407 788 € 20 389 €

Baunebenkosten 0 %, da diese bereits im Ansatz der NHK 2010 enthalten sind. 0 €

Herstellungskosten der Außenanlagen incl. BNK 20 389 €

Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer [GND] 80 Jahre  
Restnutzungsdauer [RND] 12 Jahre

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = 0,15$$

**Zeitwert der Außenanlagen**

Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor  
20 389 € x 0,15 = 3 058 €

Zeitwert der Außenanlagen 3 058 €

➤ Bodenwert des Grundstückes 15 210 €

➤ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes 79 436 €

### 5.9.10. Allgemeine Marktanpassung

➤ **Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Marktanpassung / Sachwertfaktor)**

Nach § 39 ImmoWertV 2021 ist eine Marktanpassung an den örtlichen Grundstücksmarkt vorzunehmen, ausgehend vom vorläufigen Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden, etc. am Wertermittlungstichtag.

Mit den Sachwertfaktoren sollen nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die in § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 definierten „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ des der Verkehrswertermittlung zugrunde liegenden Wertermittlungstichtags erfasst werden, soweit diese nicht in anderer Weise zu berücksichtigen sind. Damit fließt die konjunkturelle Lage auf dem Grundstücksmarkt in die Bewertung ein.

Damit wird die allgemeine konjunkturelle Lage auf dem Grundstücksmarkt angesprochen. Die Vorschriften der ImmoWertV sind darauf abgestellt, die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt möglichst direkt im Rahmen des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen. Die empirisch aus Kaufpreisen und somit aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren können im besonderen Maße die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem lokalen Grundstücksmarkt wiedergeben. Mit ihrer Anwendung wird die Wertermittlung am Marktgeschehen „justiert“. Deshalb sollen mit den Sachwertfaktoren allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt des der Verkehrswertermittlung zugrunde liegenden Wertermittlungstichtags erfasst werden. Dieses erfolgt mit den von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren.

Die in die Wertermittlung eingehenden Parameter sind demnach so zu dimensionieren, dass sie den am Wertermittlungstichtag herrschenden Marktverhältnissen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechen. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert zwar auf der Grundlage marktüblicher Kosten für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage ausgegangen und diese entsprechend dem Alter in marktüblicher Weise abzuschreiben. Die Alterswertminderung bemisst sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu der marktüblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Allerdings können marktübliche Herstellungskosten nicht mit denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preisen gleichgesetzt werden.

Bislang ist es im Sachwertverfahren nicht gelungen, die durchschnittlichen Herstellungskosten in marktüblicher Höhe zu ermitteln und diese mit einer angemessenen Alterswertminderung an die zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Wertverhältnisse anzugleichen. Deshalb weist der nach den §§ 35 ff. ImmoWertV 2021 ermittelte vorläufige Sachwert die größten Disparitäten zum Verkehrswert / Marktwert auf. Der so ermittelte Sachwert wird gemeinhin daher auch als der Wert bezeichnet, den die Sache nicht wert ist. Es bedarf deshalb einer Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Leipzig hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Für die mathematisch statistischen Analysen wurden die in der Kaufpreissammlung registrierten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhauhälften und Reihenhäuser in den Städten und Gemeinden Bad Lausick, Borna, Borsdorf, Brandis, Colditz, Frohburg, Gerichshain, Grimma, Groitzsch, Großpösna, Markkleeberg, Markranstädt, Machern, Naunhof, Pegau, Wurzen und Zwenkau einschließlich ihrer Ortsteile erfasst.

Grundlage der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte waren die in der Kaufpreissammlung erfassten Objektinformationen und die Außenbesichtigung der Grundstücke. Innenbesichtigungen erfolgten nicht. Aus diesem Grunde und der Unwägbarkeiten bezüglich durchgeführter Instandsetzungen und/oder Modernisierungen der Gebäude älterer Baujahre konzentrierten sich die Bewertungen in der Mehrzahl auf die Baujahr nach 1990.

Berücksichtigt wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, bei den Angaben zu Baujahr, baulichem Zustand, Gebäudeart und Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren oder nach Außenbesichtigung festgestellt werden konnten.

Kauffälle bei denen eine Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden berücksichtigt werden musste, wurden nicht in die Untersuchung einbezogen. Ebenso nicht berücksichtigt wurden Kauffälle, bei denen Hinweise auf Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechte vorhanden waren oder private Bindungen bestanden.

Die Untersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, die als Massiv- oder Fertighäuser errichtet worden sind. In geringer Anzahl wurden dabei auch Reihen- und Doppelhäuser erfasst. Kauffälle, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstkäufer erfolgte blieben unberücksichtigt.

### Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren:

- **Bodenwert**

Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei angesetzt. Ggf. erfolgte eine Anpassung wegen unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe über Umrechnungskoeffizienten. Eine Prüfung, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind, erfolgte nicht.

- **Brutto-Grundfläche**

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgte in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 4 Nr. 2.

- **Normalherstellungskosten**

Für die jeweiligen Gebäudetypen werden die NHK 2010 nach Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 mit den veröffentlichten Gebäudestandards verwendet.

Es wurden folgende, nach Baujahr differenzierte, Gebäudestandards angesetzt:

- Baujahre vor 1990, saniert: Standardstufe 2
- Baujahre von 1990 bis 2002: Standardstufe 3
- Baujahre ab 2003: Standardstufe 4 und 5 (hochwertig)

- **Regionalfaktor: 1,0**

- **Baupreisindex:**

Preisindex des Statistischen Bundesamtes zum Zeitpunkt des Kauffalls.

- **Weitere Festlegungen**

- Tatsächliches Baujahr bzw. Jahr der Instandsetzung
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV
- Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV
- Alterswertminderung linear nach § 38 ImmoWertV
- Außenanlagen nach § 37 ImmoWertV:  
generell 5 % des Gebäudezeitwertes,  
inklusive ebenerdige Terrassen oder ähnliche Ausführungen  
inklusive Carports  
Pools oder ähnliche wertbeeinflussende Bauteile gesondert nach Schätzung
- Nebengebäude  
Garagen: NHK-Ansatz pauschal 10.000 € je Einstellplatz  
sonstige werthaltige Nebengebäude als boG
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach § 8 ImmoWertV

Die Sachwertfaktoren sind abhängig von:

- der Makrolage
- der Entfernung zu Oberzentren
- der wirtschaftlichen Lage
- der demographischen Entwicklung
- der Grundstücksart
- Mikrolage
- Bodenwertniveau
- Größe, Beschaffenheit, Alter und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen sowie
- der Höhe des vorläufigen Sachwerts

Der Sachwertfaktor wurde abgeleitet aus dem Verhältnis der Kaufpreise bebauter Grundstücke zu den nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelten vorläufigen Sachwerten:

$$\text{Sachwertfaktor (SF)} = \text{Kaufpreis} \pm \text{boG} / \text{vorläufigen Sachwert (vSW)}$$

Kaufpreise sind zur Ableitung der Sachwertfaktoren geeignet, wenn sie keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale aufweisen. Soweit Kaufpreise durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst sind, sind die insoweit zu bereinigen.

Der Sachwertfaktor wird empirisch durch Auswertung von Kauffällen nach folgender Gleichung ermittelt:

$$\text{SWF} = \frac{\text{KP} \pm \text{boG}}{\text{vSW}}$$

wobei:

- KP = Kaufpreis
- vSW = vorläufiger Sachwert
- boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- SWF = Sachwertfaktor

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegt ein Modellansatz zugrunde, der die erforderliche Marktanpassung in Abhängigkeit von Bodenwertniveau (Lageklasse) und von der Höhe des vorläufigen, nicht marktangepassten Sachwertes eruiert.

Aus der Auswertung haben sich folgende Daten für ein Bodenwertniveau bis 40 €/m<sup>2</sup> ergeben:

BW bis 40 €/m <sup>2</sup>	MIN	MAX	arith. Mittel	Median
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	8	40	30	30
Kaufpreis [€]	225.000	451.100	313.720	300.000
Vergleichsfaktor in [€/m <sup>2</sup> WF]	1.152	4.048	2.657	2.611
SWF	0,61	1,59	1,03	1,02
LSZ [%]	0,00	4,36	1,83	1,44
Anzahl	23			

Die vorstehenden Daten zeigen, dass eine Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors vom vorläufigen Sachwert erst ab einem Kaufpreis von 225 000 Euro nachgewiesen wurde. Unterhalb dieses Wertes ist die Anwendung der Regressionsanalyse nicht marktkonform.

Für Sachwerte < 100 000 € wird der objektspezifische Sachwertfaktor mit 1,00 in Ansatz gebracht.

**objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor = 1,00**

$$79\,436\,€ \cdot 1,00 = 79\,436\,€$$

**marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes 79 436 €**

➤ **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

- Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängel:  
Ohne, da im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. 0 €
- wirtschaftliche Wertminderung:  
Ohne, da im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. 0 €

Summe: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 0 €

**Sachwert des Grundstückes insgesamt rd. 79 000 €**

## 5.10. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den § 27 bis 34 der ImmoWertV 2021 beschrieben:

### 5.10.1. Grundlagen des Ertragswertverfahrens

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung
  1. das allgemeine Ertragswertverfahren
  2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
  3. das periodische Ertragswertverfahren.

#### Allgemeines Ertragswertverfahren:

Im Allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages ermittelt wurde (=vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.
3. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor

#### Vereinfachtes Ertragswertverfahren:

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Formel für das vereinfachte Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = RE \times KF + BW \times AF$$

wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
KF	=	Kapitalisierungsfaktor
AF	=	Abzinsungsfaktor (Barwertfaktor)
BW	=	Bodenwert

#### Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen und Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt wurden, ist so auszuwählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Die Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Die Formel für das periodische Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = RE_1 \times AF_1 + RE_2 \times AF_2 + RE_3 \times AF_3 + \dots + RE_i \times AF_i + RW \times AF_b$$
$$RW = RE_R \times KF_R + BW + AF_R$$

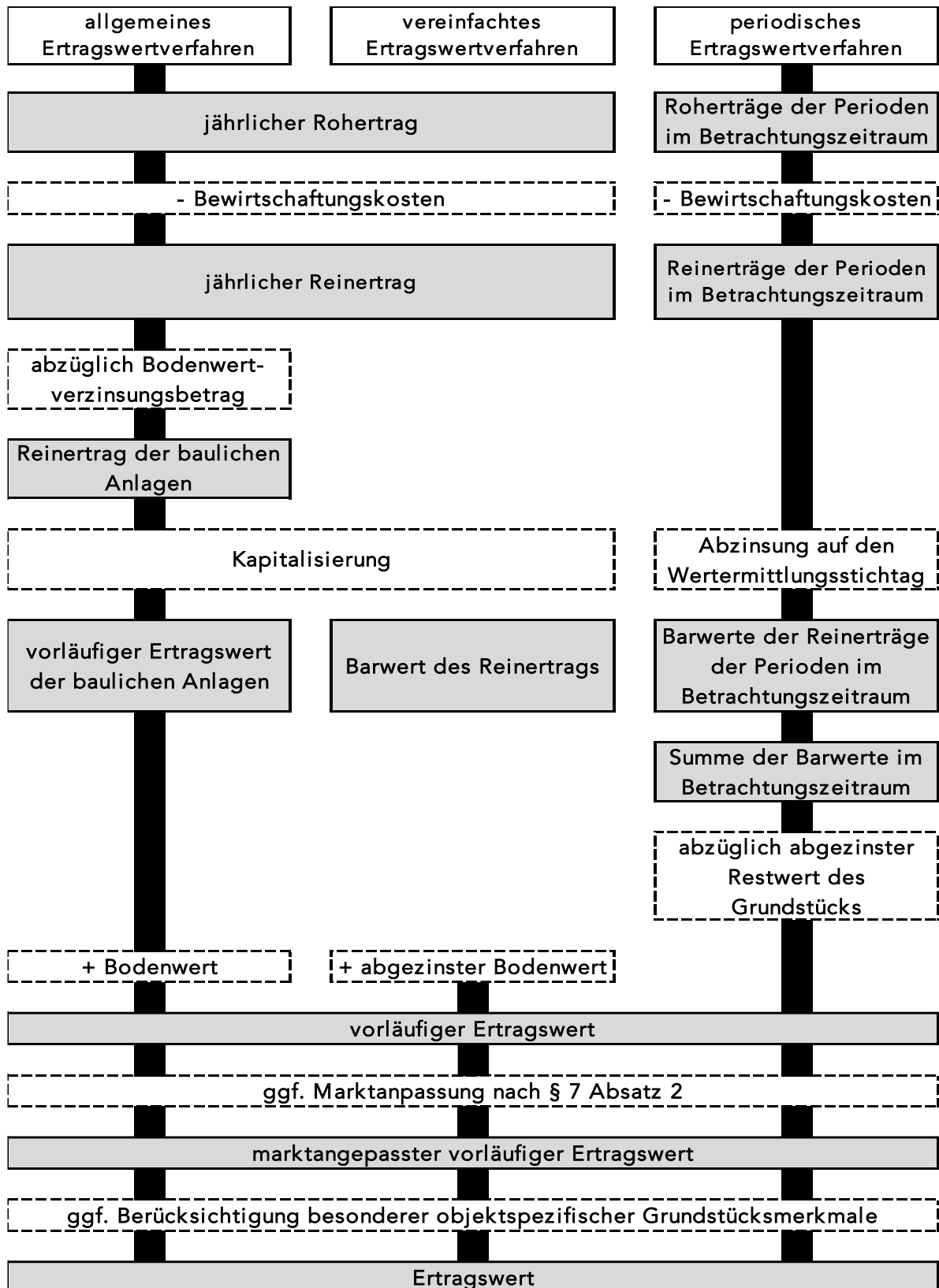
wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE <sub>i</sub>	=	Reinerträge der einzelnen Perioden
RE <sub>R</sub>	=	Reinertrag der Restperiode
RW	=	Restwert des Grundstücks
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
AF <sub>1</sub>	=	Abzinsungsfaktor für die einzelnen Perioden
AF <sub>b</sub>	=	Abzinsungsfaktor für den Betrachtungszeitraum
AF <sub>r</sub>	=	Abzinsungsfaktor für die Restperiode
KF <sub>R</sub>	=	Kapitalisierungsfaktor für die Restperiode

### Ansatz im Gutachten:

Der Sachverständige wählt in diesem Gutachten das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Absatz 2 und § 28 der ImmoWertV 2021, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

### 5.10.2. Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahren



### 5.10.3. Reinertrag, Rohertrag

- (1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn diese marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

### 5.10.4. Bewirtschaftungskosten

- (1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören
  1. die Verwaltungskosten
  2. die Instandhaltungskosten
  3. das Mietausfallwagnis und
  4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.
- (2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
- (3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
- (4) Das Mietausfallwagnis umfasst
  1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
  2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
  3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

### 5.10.5. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden [§ 33 ImmoWertV 2021]. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ist der wie zuvor beschriebene Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung hin zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen entsprechend an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### 5.10.6. Barwertfaktor

- (1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.
- (2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung [Kapitalisierungsfaktor] ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor [KF]} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot p \cdot (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

- (3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

### 5.10.7. Ertragswertermittlung

➤ **Nettokaltmiete (marktübliche Mieten)**

Mieteinheit	Mietfläche		Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€
Einfamilienhaus	rd. 146	5,00	730	8 760
Garagenstellplatz im Scheunenanbau			25	300

**gesamte Mietfläche:** rd. 146 m<sup>2</sup>

**jährliche marktübliche Nettokaltmiete /**

**jährlicher Rohertrag insgesamt:** 9 060 €

---

Die Berechnung der Mietfläche wurde von mir durch Umrechnung der BGF ermittelt. Diese Berechnung kann teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Quelle: Luftbild- und Katastervermaßungen.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig wurden keine marktüblichen Kaltmieten durch Auswertung von Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abgeleitet und veröffentlicht.

Zur Bestimmung der in Ansatz zu bringenden Vergleichsmiete werden die Auswertungen des Internet-Portals Immobilienscout24.de herangezogen, nach denen im 3. Quartal 2025 Wohnraum in der Lage des Bewertungsobjektes zu durchschnittlichen Kaltmieten von 6,88 €/m<sup>2</sup> angeboten wurde.

In Auswertung der zu marktüblichen Kaltmieten zur Verfügung stehenden Daten sowie unter Berücksichtigung des Modernisierungs- und Sanierungsstandards des Wohngebäudes wird die in Ansatz zubringende Kaltmiete mit 5 €/m<sup>2</sup> geschätzt. Der in der Scheune vorhandene Garagenstellplatz wird mit 25 € berücksichtigt.

Weiterhin werden der Mietspiegel des IVD, Angebote im Internet und andere Pressemitteilungen ausgewertet.

- Bewirtschaftungskosten nach der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 (konjunkturell angepasst)

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks – insbesondere der Gebäude – laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die **nicht** umlagefähigen Betriebskosten, wie z. B. Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandsetzungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die aufgrund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind. Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Ersparnis von Energie oder Wasser bewirken.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

In der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ werden folgende Angaben gemacht:

### Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2025)

359 Euro	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
429 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
47 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz

### Instandhaltungskosten

14,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
106 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

### Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

**ÜBERTRAG von Seite 70**

**9 060 €**

Verwaltungskosten

- 359 € je Wohneinheit x 1 WE = rd. 359 €  
 - 47 € je Stellplatz/Garage x 1 Stellpl. = 47 €

Instandhaltungsaufwendungen

- 14 €/m<sup>2</sup> Wfl. x rd. 146 m<sup>2</sup> = rd. 2 044 €  
 - 106 € je Stellplatz/Garage x 1 Stellpl. = 106 €

Mietausfallwagnis

- 2 % der Nettokaltmiete 181 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt

- 2 737 €

➤ jährlicher Reinertrag

6 323 €

Nach § 21 der ImmoWertV 2021 dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden.

Diese Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV ermittelt.

Die Vorschriften der ImmoWertV 2021 sind darauf angelegt, die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (Lage auf dem Grundstücksmarkt) möglichst direkt im Rahmen des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen. Die im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens anzusetzenden „objektspezifisch angepassten“ Liegenschaftszinssätze sollen deshalb den „allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt“ am Wertermittlungstichtag entsprechen. Mit ihrer Anwendung wird eine Wertermittlung am Marktgeschehen gewissermaßen „justiert“.

Der Liegenschaftszins ist von zentraler Bedeutung für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren. Mit einem sachgerecht ermittelten und zur Anwendung kommenden Zinssatz wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie in ihrem allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnissen bei der Verkehrswertermittlung bestimmt. Er wird ermittelt aus geeigneten Kaufpreisdaten (Vergleichspreisen) bebauter Grundstücke, die das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt repräsentativ abbilden. Dieser Zinssatz ist deshalb immer von dem Verhalten der Teilnehmer des regionalen Immobilienmarktes abhängig, insbesondere von der

- spezifischen Nachfrage,
- Tendenz der Einwohnerentwicklung
- Flexibilität der Immobilie und
- regionalen wirtschaftlichen Situation.

Wie sich eine Liegenschaft verzinst, bestimmt zu allererst der Grundstücksmarkt selbst. Der Kaufpreis ist ein Abbild der Zukunftserwartungen. Mit der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus Kaufpreisen, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt repräsentativ sind, findet diese Zukunftserwartung indirekt Eingang in den Liegenschaftszinssatz. Die Liegenschaftszinssätze bilden deshalb die Zukunftserwartungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ab.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte und veröffentlichte Liegenschaftszinssatz ist lediglich der „Basiswert“ für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts. Ausgehend von diesem Basiswert ist daraus der auf den konkreten Bewertungsfall ausgerichtete **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** abzuleiten, indem

- Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den dem einschlägigen Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Grundstücksmerkmalen (Referenzmerkmale des Normobjekts) sowie
- ein vom Bezugsstichtag des Liegenschaftszinssatzes abweichender **Wertermittlungstichtag**

nach Maßgabe des § 33 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts von den Referenzmerkmalen des dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Normobjekts (Referenzgrundstück) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels Zu- oder Abschlägen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse ist der Liegenschaftszinssatz in sachgerechter Weise an die Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags anzupassen.

Die Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks unterscheiden sich von den dem einschlägigen Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Grundstücksmerkmalen in aller Regel nämlich nicht nur in Bezug auf die verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ wie z.B. eine davon abweichende Restnutzungsdauer der baulichen Anlage bzw. den vorgegebenen „Modellansatz“ der Instandhaltungskosten, sondern auch in Bezug auf sonstige Abweichungen, die sich aus den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks und denen, die dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz zugrunde liegen, ergeben, z.B. die klein- und großräumige Lage, Gebäudeart, Grundstücks- und Nutzflächen; Ertragsituation, gewerblicher Anteil, Drittverwendung und vieles mehr.

Ausgehend von dem vom Gutachterausschuss als Ausgangsbasis abgeleiteten Liegenschaftszinssatz wird daraus nach Maßgabe des § 33 ImmoWertV 2021 der „objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz“ abgeleitet.

Soweit mit dem „objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz“ nicht alle abweichenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden können, müssen sie als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nachträglich berücksichtigt werden.

Der Liegenschaftszinssatz kann durch Umformung der Gleichung des Ertragswertverfahrens

$$EW = (RE - BW \times p) \times V + BW$$

nach

$$p (\%) = \frac{RE \times 100}{KP \pm boG} - \frac{100 \times (q - 1)}{q^n - 1} \times \frac{(KP \pm boG) - BW}{KP \pm boG}$$

abgeleitet werden.

wobei:	EW	Ertragswert
	RE	Jahresreinertrag des Grundstücks
	V	Vervielfältiger
	BW	Bodenwert
	KP	Kaufpreis des Grundstücks
	boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

q Zinsfaktor 1 + p  
 p Liegenschaftszinssatz

Dabei lässt sich aus

$$p (\%) = \frac{RE \times 100}{KP \pm boG}$$

ein Näherungswert ermitteln, der durch einen Korrekturfaktor

meist schon im ersten Iterationsschritt relativ genaue Ergebnisse liefert. Die genaue Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wird durch die Anwendung des Iterationsverfahrens erreicht.

Bei dem zur Anwendung kommenden objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz handelt es sich um den Zinssatz, der aufgrund der Methodik seiner empirischen Ableitung die allgemein zu erwartenden Änderungen der Erträge in Form von Mietwertsteigerungen und auch Mietwertminderungen, erwartete Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, der konjunkturellen Entwicklung sowie erwartete Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt.

In die Untersuchungen für die Bestimmung aktueller Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Leipzig wurden die gleichen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ausgewertet wurden, herangezogen. Eine Unterscheidung nach Vermietung oder Eigennutzung erfolgte nicht. Für Mehrfamilienhäuser konnten wegen der geringen Datenbasis keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

Grundlage zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze waren folgende Parameter:

• Kaufpreis (KP)	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmal nach § 8 ImmoWertV
• Wohnfläche	Berechnung mit NFK über BGF
• Terrassen, Balkone	ohne Berücksichtigung
• Rohertrag (RoE)	marktüblich erzielbare Mieten
• Bewirtschaftungskosten	gemäß Anlage 3 ImmoWertV (§ 12)
• Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV
<p>Bodenwert:                  Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei angesetzt. Ggf. erfolgt eine Anpassung wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe mit in den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses im Landkreis Leipzig veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Eine Überprüfung, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind, fand nicht statt.</p>	

Neben den allgemeinen Wertaspekten der Immobilie sind die wirtschaftliche Situation, die Konditionen am Kapitalmarkt sowie die konjunkturelle Entwicklung zu beachten.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ergaben sich in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus folgende **durchschnittliche Liegenschaftszinssätze** für die einzelnen Kommunen des Landkreises:

Kommune	Anzahl Kauffälle	Min	Max	arith. Mittel
Bad Lausick	5	0,58 %	204 %	1,45 %
Belgershain	8	0,83 %	1,98 %	1,40 %
Bennewitz	8	0,00 %	2,81 %	1,15 %
Böhlen	3	2,27 %	3,90 %	3,14 %
Borna	5	0,83 %	4,14 %	2,23 %
Borsdorf	14	-0,30 %	2,39 %	1,06 %
Brandis	19	-0,73 %	2,59 %	1,08 %
Colditz	4	2,62 %	4,35 %	3,40 %
Frohburg	11	1,14 %	2,64 %	2,22 %
Geithain	3	1,39 %	4,36 %	2,59 %
<b>Grimma</b>	<b>6</b>	<b>0,58 %</b>	<b>1,76 %</b>	<b>1,33 %</b>
Groitzsch	7	2,31 %	3,62 %	3,00 %
Großpösna	8	0,98 %	2,15 %	1,41 %
Kitzscher	2	1,10 %	1,83 %	1,46 %
Lossatal	0			
Machern	17	0,34 %	2,84 %	1,58 %
Markranstädt	23	0,18 %	9,71 %	2,24 %
Markkleeberg	30	0,77 %	8,65 %	2,54 %
Naunhof	10	0,16 %	2,45 %	1,12 %
Neukieritzsch	3	1,73 %	4,29 %	2,80 %
Otterwisch	1	0,79 %	0,92 %	0,876 %
Parthenstein	6	0,88 %	1,53 %	1,21 %
Pegau	6	2,19 %	6,05 %	3,71 %
Regis-Breitingen	2	2,75 %	2,89 %	2,82 %
Rötha	12	1,93 %	4,01 %	2,52 %
Thallwitz	2	0,90 %	1,21 %	1,06 %
Trebsen/Mulde	1	3,56 %	3,56 %	3,56 %
Wurzen	5	0,47 %	3,15 %	1,49 %
Zwenkau	10	0,46 %	3,42 %	2,37 %

Für Grimma wurde eine Spanne des Liegenschaftszinssatzes zwischen 0,58 % bis 1,76 % bei einem arithmetischen Mittel von 1,33 % abgeleitet.

Zur weiteren Verifizierung des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes werden die empirischen Auswertungen in der allgemeinen Fachliteratur herangezogen.

Von KLEIBER in KLEIBER digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, wurden Kauffälle untersucht, Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht. Hierbei wurden mittlere Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser inkl. Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zwischen 1 % bis 3 % ermittelt.

**Für eine marktkonforme Ertragswertermittlung wird der mittlere Liegenschaftszinssatz aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss im Landkreis Leipzig von 1,33 % übernommen.**

**ÜBERTRAG von Seite 72** **6 323 €**

➤ Reinertrag des Bodens  
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)  
Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert → 1,33 % \* 15 210 € - 202 €

➤ Reinertrag der baulichen Anlagen 6 121 €

➤ Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes:

**Begründung zum Ansatz der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftliche Restnutzungsdauer → siehe Seite 46 - 55**

➤ Barwertfaktor einschl. Abschreibung bei 12 Jahren Restnutzungsdauer und 1,33 % Liegenschaftszinssatz \* 11,024

➤ Ertragswert der baulichen Anlagen  
11,024 \* 6 121 € = 67 478 €

➤ Bodenwert des Grundstückes 15 210 €

➤ vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks insgesamt /  
**ohne Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale**  
(Bodenwert + Ertragswert der baulichen Anlagen) 82 688 €

➤ **Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Marktanpassung)**

Die allgemeine Marktanpassung an die Gegebenheiten an den örtlichen Grundstücksmarkt erfolgt im Ertragswertverfahren durch den entsprechenden Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstückes** **82 688 €**

➤ **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

- Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängel:

Ohne, da im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

0 €

- wirtschaftliche Wertminderung:

Ohne, da im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

0 €

Summe: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

0 €

**Ertragswert des Grundstückes insgesamt**

**82 688 €**

**rd. 83 000 €**

### 5.11. Anpassung wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet

Der Marktwert eines von einem Überschwemmungsrisiko betroffenen Grundstücks ist gegenüber sonstigen Grundstücken i.d.R. gemindert. Soweit die Minderung nicht bereits durch Vergleichspreise gleichartig betroffener Grundstücke berücksichtigt werden kann, muss sie ergänzend berücksichtigt werden.

Die Minderung ist insbesondere abhängig

- von dem nach Intensität, Höhe, Dauer sowie Wiederkehrintervall zu differenzierenden Überschwemmungsrisiko,
- den tatsächlich eingetretenen Überschwemmungsereignissen, wobei diese nach 7 bis 10 Jahren in Vergessenheit geraten,
- der Lage des Grundstücks,
- den privat und hoheitlich durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen und
- den von der Art der Nutzung abhängigen wirtschaftlichen Beeinträchtigungen.

Diese bestehen insbesondere in den Mehrkosten eines hochwasserangepassten Bauens, den potenziellen Schadensbeseitigungskosten sowie Versicherungsmehrkosten. Dabei geht es in erster Linie um Feuchte- und Wasserschäden, statische Gründungsschäden sowie Kontaminierungsschäden infolge auslaufenden Heizöls sowie chemischer und biologischer Schadstoffe.

Für Wohnbaugebiete in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten hat KROPP auf der Grundlage von Marktdaten festgestellt, dass sich die Wertminderung mit zunehmendem Bodenwertniveau mit folgender Funktion:

$$\text{Wertminderung [\%]} = - 14,1 \times \ln (\text{Bodenwert [€/m}^2\text{]}) + 80$$

deutlich vermindert.

Des Weiteren wird auf das Ergebnis einer sog. Expertenbefragung verwiesen, nach der für in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten gelegene bebaute Grundstücke lagebedingte Abschläge zwischen 6 % bis 10 % beziehungsweise 16 % bis 25 % genannt wurden, wenn das Grundstück zudem durch ein Überflutungsereignis tatsächlich betroffen war.

Damit ergibt sich als weitere Marktanpassung aus der Lage im festgesetzten Überflutungsgebiet folgender Abschlag:

$$\text{Wertminderung [\%]} = - 14,1 \times \ln (39) + 80 = 28,34 \%$$

Zur sachgerechten Berücksichtigung der Lage im Überflutungsgebiet wird ein Abschlag von 30 % vorgenommen:

$$\text{Sachwert} \times 0,70 = 79\,000 \text{ €} \times 0,70 = \underline{\underline{\text{rd. } 55\,000 \text{ €}}}$$

Es ergibt sich somit ein angepasster Verkehrswert von 55 000 €.

## 5.12. Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, **die sich vorrangig am Sachwert orientieren**. Der **angepasste Sachwert** wurde mit rd. 55 000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Bewertungsobjekt in **04668 Grimma OT Kleinbardau, Kleinbardauer Hauptstraße 15** wird zum Wertermittlungstichtag 10.06.2025 mit

**55 000 €**

in Worten:

**Fünfundfünfzigtausend EURO**

geschätzt.

Das Objekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgt nur für den Auftraggeber / die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Borna, 30.07.2025

---

- Dipl.- Ing. (FH) Andreas Kutz -

## LITERATURVERZEICHNIS

BUNDESANZEIGER VERLAG	Wertermittlerportal Premium [2025]
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 1. Auflage, 2007
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 2. Auflage, 2014
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 3. Auflage, 2018
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 4. Auflage, 2024
FISCHER, Roland LORENZ, Hans-Jürgen	Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, 2013
KLEIBER, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. aktualisierte Auflage, 2023
KLEIBER, Wolfgang	KLEIBER digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2025
KLEIBER, Wolfgang	ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWertA 23 Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 14. vollständig überarbeitete Auflage
KLEIBER, Wolfgang	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2025

KLEIBER, Wolfgang TILLMANN, Hans-Georg	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 1. Auflage 2008
KLEIBER, Wolfgang SEITZ, Wolfgang TILLMANN, Hans-Georg	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, 2018
RIXNER, Florian BIEDERMANN, Robert CHARLIER, Jacqueline	Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO, 4., aktualisierte Auflage, 2022
RUNKEL, Dr. Peter und HEINRICH, Dr. Roxana	Baugesetzbuch 15., aktualisierte und überarbeitete Auflage, Reguvis-Verlag, 2021
SCHMITZ, Heinz KRINGS, Edgar DAHLHAUS, Ulrich J. MEISEL, Ulli	B A U K O S T E N Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung 25. neubearbeitete Auflage, Stand 2024/2025
SIMON, Jürgen	Wertermittlungsverfahren, 2016
SPRENGNETTER	Marktdaten und Praxishilfen, 2025
SPRENGNETTER	Lehrbuch und Kommentar, 2025
STUMPE, Bernd TILLMANN, Hans-Georg	Versteigerung und Wertermittlung Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage
TILLMANN, Hans-Georg SEITZ, Albert	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrund- stücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 2020