



GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT NACH § 194 BauGB

AZ (AGL): 456 K 245/24

**Objekt: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte und Garage)
Straße des Friedens 31
04571 Rötha OT Espenhain**

Gemarkung: Espenhain
Flurstücke: 87/25 zu 900 m²
87/115 zu 75 m²



Wertermittlungstichtag: 02.04.2025 = Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag: 02.04.2025 = Wertermittlungstichtag
Fertigstellung: 19.06.2025

Verkehrswert:

Gesamtausgebot: 136.000,- €

(1.360,- €/m² Wohnfläche)

in Worten: einhundertsechsdreißigtausend Euro

Die Werte für das Einzelausgebot sind auf Seite 36 dargestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann



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

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung
GIS Sprengnetter-Akademie

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Leipzig

**Hermann-Landmann-Str. 11b
04416 Markkleeberg**

Telefon: 0341 . 24 71 25 73
Mobil: 0179 . 4 58 56 89
Fax: 0341 . 24 71 25 74

Mail: info@immobilien-bochmann.de

Web: www.immobilien-bochmann.de

Gutachten-Nr.: 1710/25

Auftrag:

Verkehrswertermittlung nach
§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)
bzw. Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig
- Abt. Zwangsversteigerungen -
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

Umfang:

38 Seiten Gutachten
2 Anlagen mit 3 Seiten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Makrolage	6
2.1.3	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Einfamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
3.2.6	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.3	Nebengebäude	17
3.4	Außenanlagen	18
4	Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag.....	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
5.2	Bodenwertermittlung	20
5.3	Sachwertermittlung	21
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
5.3.3	Sachwertberechnung	25
5.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
5.4	Plausibilitätsprüfung	32
5.5	Verkehrswert.....	35
5.5.1	Verkehrswert im Gesamtausgebot	35
5.5.2	Verkehrswert im Einzelausgebot.....	36
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	37
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten	37
6.3	verwendete Internetquellen	38
7	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Straße des Friedens 31 04571 Rötha OT Espenhain
Grundbuchangaben:	<u>Grundbuch von Espenhain, Blatt 126</u> Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor. <u>Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundenen Rechte):</u> lfd. Nr. 1: Flurstück 87/25 zu 900 m ² Gebäude- und Freifläche Straße des Friedens 31 <u>Abteilung I (Verzeichnis der Eigentümer):</u> lfd. Nr. 3.1: ... lfd. Nr. 3.2: ... <u>Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):</u> lfd. Nr. 1: Der Erbanteil des Eigentümers ... am Nachlass von ... gepfändet für Freistaat Sachsen (Finanzamt Leipzig I), gemäß Beschluss vom 08.02.2024 lfd. Nr. 2: Der Erbanteil des Eigentümers ... am Nachlass von ... gepfändet für Freistaat Sachsen (Finanzamt Grimma), gemäß Beschluss vom 15.11.2023 lfd. Nr. 3: Der Erbanteil des Eigentümers ... am Nachlass von ... gepfändet für Freistaat Sachsen (Finanzamt Grimma), gemäß Beschluss vom 05.07.2024 lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk <u>Abteilung III (Schuldverhältnisse):</u> gemäß Beschluss ohne Beachtung <u>Grundbuch von Espenhain, Blatt 199</u> Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor. <u>Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundenen Rechte):</u> lfd. Nr. 1: Flurstück 87/115 zu 75 m ² Gebäude- und Freifläche Straße des Friedens 31 <u>Abteilung I (Verzeichnis der Eigentümer):</u> lfd. Nr. 3.1: ... lfd. Nr. 3.2: ...

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungspflicht) für die ..., gemäß Bewilligung vom 24.11.1992
- lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 87/114 der Gemarkung Espenhain (Espenhain Blatt 128) , gemäß Bewilligung vom 24.11.1992
- lfd. Nr. 3: Abwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 87/114 der Gemarkung Espenhain (Espenhain Blatt 128), gemäß Bewilligung vom 24.11.1992
- lfd. Nr. 4: Leitungsrechts für ..., gemäß Bewilligung vom 24.11.1992
- lfd. Nr. 5: gelöscht
- lfd. Nr. 6: Der Erbanteil des Eigentümers ... am Nachlass von ... gepfändet für Freistaat Sachsen gemäß Pfändungs- und Einziehungsverfügung vom 08.02.2024 (Finanzamt Leipzig I)
- lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk

Abteilung III (Schuldverhältnisse):

gemäß Beschluss ohne Beachtung

Katasterangaben:

Gemarkung Espenhain
Flurstück 87/25 zu 900 m²
Flurstück 87/115 zu 75 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 30.01.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden. Das Gutachten dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 456 K 245/24 (AG Leipzig). Eine Dritt- oder anderweitige Verwendung des Gutachtens – auch auszugsweise – bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.

Wertermittlungstichtag:

Wertermittlungstichtag ist nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung (Preisbemessung) beziehen soll. Es sollen also die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wie die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV) maßgebend sein. Der Wertermittlungstichtag wird gemäß Gutachtenbeschluss des Vollstreckungsgerichts mit dem **02.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)** angenommen.

Qualitätsstichtag:

Der Qualitätsstichtag, das ist der Zeitpunkt, zu dem die wertbestimmenden Eigenschaften von Grund und Boden und Gebäuden

festgestellt werden (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV), wird hier dem Wertermittlungsstichtag gleichgesetzt und mit dem **02.04.2025** angenommen.

Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 02.04.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 14.03.2025 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Zuge des Ortstermins konnte das Grundstück in Augenschein genommen werden. Zugang zum Grundstück wurde gewährt. Allerdings wurde der Zugang zum Gebäudeinneren nicht ermöglicht. Insofern basiert die Wertermittlung auf Informationen, die zum Ortstermin bekanntgegeben wurden, dem äußeren Anschein und der Aktenlage.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Miteigentümer zu 3.2.• der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Vollstreckungsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschluss, Zwangsversteigerungsantrag• Baulastenauskunft vom 28.11.2024 <p>Vom Miteigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Energieausweis• Wohnflächenberechnung• Versicherungsnachweis <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (aus Geoportal Sachsenatlas)• unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 18.02.2025• Kaufvertrag mit Inhalt der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs Bl. 199• Marktdataenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses• Konsultation des zuständigen Gutachterausschusses und Einholung von Vergleichskaufpreisen• Informationen zum Denkmalschutz• Informationen zum Planungsrecht• Informationen zur Erschließungs- sowie Beitrags- und Abgabensituation

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Der Verkehrswert ist laut Beschluss im Rahmen des genannten Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Berücksichtigung etwaig dinglich gesicherter Rechte in Abt. II des Grundbuchs zu ermitteln. Der Werteeinfluss solcher Rechte und Belastungen ist anzugeben und ggf. monetär zu ermitteln und gesondert auszuweisen (siehe S. 32 f.). Darüber hinaus ist der Verkehrswert für das Gesamtausgebot als auch für das Einzelausgebot der jeweils in einem separaten Grundbuch geführten Grundstücke auszuweisen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Leipzig
Ort:	Rötha Ortsteil Espenhain
überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Leipzig (ca. 15 km entfernt) Borna (ca. 8 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 120 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 2 (ca. 9 km entfernt) B 176 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Espenhain (BAB 72) (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Böhlen (mit S-Bahnanschluss nach Leipzig und Zwickau) (ca. 9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Leipzig-Halle (ca. 45 km entfernt)

2.1.2 Makrolage

Leipzig bildet zusammen mit Halle/S. den Ballungsraum Leipzig-Halle, eines der wichtigsten wirtschaftlichen und kulturellen Zentren in Mitteldeutschland. Der Wirtschaftsstandort ist durch die sehr gut vernetzte Verkehrsinfrastruktur und dem Luftfrachtdrehkreuz des Flughafens sowie die weitgehend ebenen topografischen Verhältnisse gut nachgefragt und begünstigt. Verkehrlich führen die Autobahnen A 9, A 14 und A 38 (perspektivisch auch die A 72) in sämtliche Himmelsrichtungen und verbinden den Ballungsraum so mit den anderen Wirtschaftszentren.

Mit ca. 600.000 Einwohnern ist Leipzig die bevölkerungsstärkste Stadt in Sachsen und Mitteldeutschland. Gerade in den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung durch Zuwanderung deutlich gestiegen. Hier zeigt sich, dass sich die Investitionen der 1990er und 2000er Jahre in die Modernisierung und den Ausbau der Infrastruktur zur Ansiedlung zahlreicher großer Unternehmen der Automobil- und Logistikbranche sowie deren Peripherie geführt haben, was sich in der Bevölkerungsentwicklung niederschlägt. Daneben bildet die Stadt Leipzig mit der Universität, der HTWK und weiteren Bildungs- und Forschungseinrichtungen einen starken

Wissenschaftsstandort.

Das kulturelle Angebot mit Oper, Schauspielhaus, Bildermuseum, Bacharchiv und Thomaskirche sowie weiteren Sehenswürdigkeiten sorgt für einen anhaltend wachsenden Tourismus. Dazu zählen auch die zahlreichen Naherholungs- und Freizeitangebote innerhalb der Stadt (Auewald, Clara-Zetkin-Park, Zoo) sowie am südlichen Stadtrand mit dem Leipziger Neuseenland (Cospudener See, Markkleeberger See, Störmthaler und Zwenkauer See).

Durch die Verkehrsberuhigung innerhalb des Innenstadtrings verfügt Leipzig über ein sehr attraktives Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen und Verweilmöglichkeiten. Rötha mit seinen Ortsteilen liegt südlich an das Leipziger Neuseenland angrenzend und hat sich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Er ist verkehrlich gut an das Oberzentrum angebunden und verfügt über ein gut ausgebautes Radwegenetz zu den Seen und nach Leipzig.

2.1.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Ortsteil Espenhain liegt etwa 5 km südwestlich der Kernstadt Rötha und hat eine industrielle Vergangenheit. In Espenhain befand sich bis in die 1990er Jahre die Brikettfabrik, die von umliegenden Braunkohletagebauen versorgt wurde, sowie etwas südlich davon das Kohlekraftwerk Thierbach. Durch den Ort führte die vierspurige Bundesstraße B 95 (Leipzig – Borna).

Mittlerweile sind die Anlagen des Kraftwerks und der Brikettfabrik weitgehend zurückgebaut. Im nahe des Grundstücks gelegenen Industriegebiet herrschen inzwischen weniger emissionsstarke Nutzungen vor. Ebenso wurde jüngst die alte Trasse der Bundesstraße nach dem Neubau der Autobahn A 72 auf zwei Fahrspuren reduziert und der Bereich tlw. renaturiert und zu einem Radweg umgebaut. Insbesondere ist durch die neue A 72 die Verkehrsbelastung im Ort enorm zurückgegangen. Der Ortsteil ist durch die gute Autobahnanbindung, die Nähe zu Leipzig und der großen Anzahl von Gewerbe- und Industriegrundstücken in den Blick verschiedener Unternehmen gerückt, die sich niedergelassen haben oder dies in Erwägung ziehen.

Als Wohnstandort ist Espenhain in einer positiven Entwicklung. Hierfür ist zunächst die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die neue Autobahntrasse verantwortlich. Inzwischen hat sich am nördlichen Ortsrand ein Discounter niedergelassen, der zur Grundversorgung des Ortsteils beiträgt. Daneben befindet sich in Espenhain eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind in Borna, Böhlen, Kitzscher und Belgershain gelegen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Etwas erhöhte Lärmbelastungen durch angrenzendes Gewerbegebiet mit Bahnanschluss und Metallrecycling-Unternehmen.

Topografie:

- ebenes Gelände

demografische Daten:	Einwohner:	ca. 6.700 inkl. Ortsteile
	Jugendquote (bis 15 Jahre):	14,5 %
	Altenquote (über 65 Jahre):	22,2 %
	Wanderungssaldo:	positiv
	natürliche Bevölkerungsbewegung:	negativ

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 50 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 15 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 975 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> L-förmige Grundstücksform

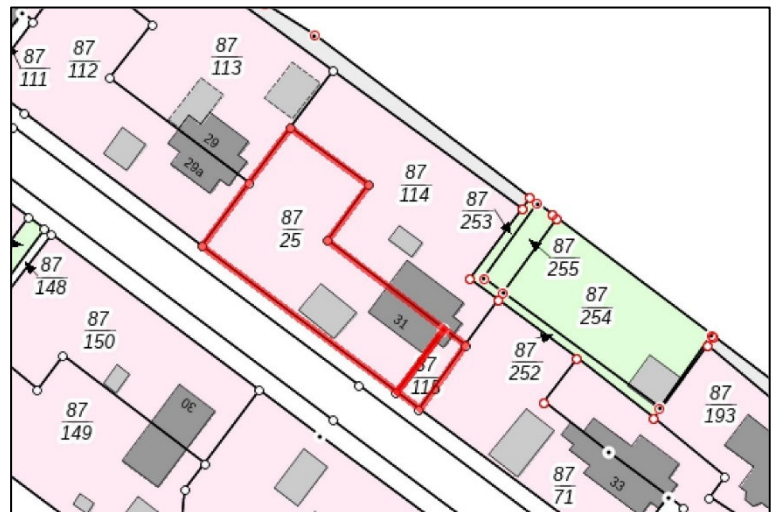


Abbildung 1 - Ausschnitt aus der Liegenchaftskarte (vgl. Anlage 2)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<ul style="list-style-type: none"> • Anliegerstraße • Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen • Gehwege beiderseitig vorhanden • Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss • Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> • einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Doppelhaus-hälfte)

	<ul style="list-style-type: none"> • Grenzbebauung der Garage • eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<ul style="list-style-type: none"> • gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjektes hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. Verdachtsmomente dieser Art bestehen nicht.</p> <p>In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.</p>
Anmerkung:	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:
(vgl. Abs. 1.1)

Grundbuch von Espenhain, Blatt 126:

Die in Abteilung II des Grundbuchs von Espenhain haben keinen Einfluss auf den zu ermittelnden Verkehrswert.

Grundbuch von Espenhain, Blatt 199:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungspflicht) für die ..., gemäß Bewilligung vom 24.11.1992

- Die Eintragung betrifft die Duldungspflicht der Einwirkungen aus den im Gewerbegebiet befindlichen baulichen Anlagen sowie des Eisenbahnbetriebs einschließlich Lärms. Solche Einwirkungen sind regelmäßig bereits in den Bodenwerten, die aus Kaufpreisen abgeleitet wurden, berücksichtigt. Eine erneute Berücksichtigung ist deshalb nicht erforderlich.

lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 87/114 der Gemarkung Espenhain (Espenhain Blatt 128), gemäß Bewilligung vom 24.11.1992

- Das Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück Flst. 87/115 berechtigt den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks zum Gehen und Fahren mit einem PKW als Zugang zu seinem Grundstück auf einer Breite von 2,50 m mitzubedenken. Die Kosten der Unterhaltung tragen beide Eigentümer je zur Hälfte.

lfd. Nr. 3: Abwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 87/114 der Gemarkung Espenhain (Espenhain Blatt 128), gemäß Bewilligung vom 24.11.1992

- Unter dem Weg, auf den sich lfd. Nr. 2 bezieht, verläuft die gemeinsame Abwasserleitung für das dienende und das herrschende Grundstück. Diese ist zu dulden, wobei die Kosten der Instandhaltung von beiden Eigentümer je

zur Hälfte zu tragen sind.

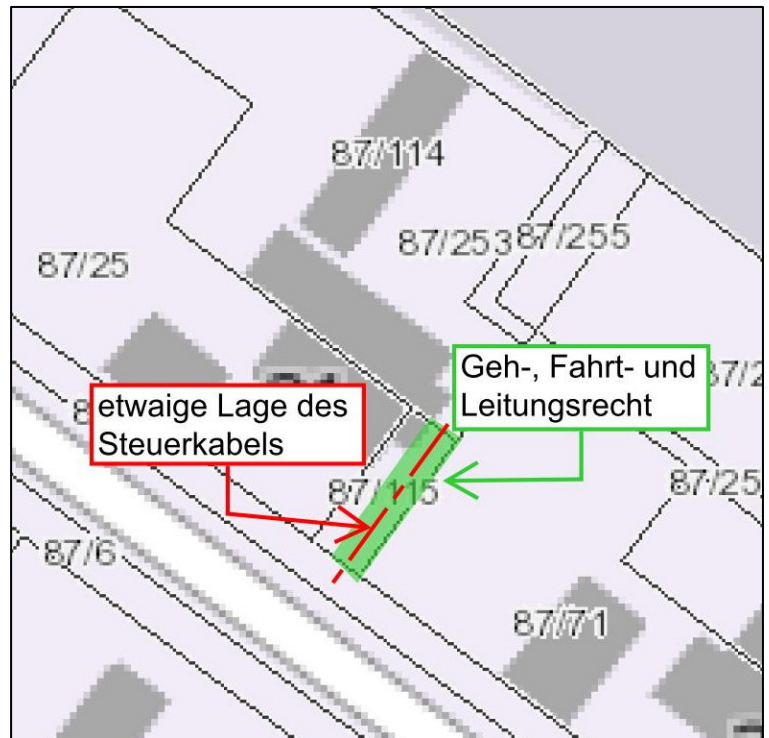


Abbildung 2 - Darstellung der mit Wege- und Leitungsrecht belasteten Grundstücksbereiche¹

lfd. Nr. 4: Leitungsrecht für ..., gemäß Bewilligung vom 24.11.1992

- Es handelt sich hierbei um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Unter dem Grundstück verläuft ein Steuerkabel der Der Eigentümer des Grundstücks hat zu dulden, dass die Berechtigte das Grundstück zum Zwecke des Betriebs, der Unterhaltung und des eventuellen Rückbaus jederzeit benutzen und betreten darf. In dem Streifen, in dem die Leitungen verlaufen, dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet und keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden.

Die Lage des Steuerkabels ist dem Lageplan nur ansatzweise zu entnehmen. Demnach verläuft es vermutlich im Bereich des Weges, der mit dem Geh-, Fahrt und Abwasserleitungsrecht belastet ist.

Die Eintragungen Nr. 2 bis Nr. 4 haben einen Werteeinfluss. Dieser wird gemäß Beschluss ermittelt und ist gesondert auszuweisen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht

¹ Eigene Darstellung des Sachverständigen, Kartengrundlage: <https://geoportal.sachsen.de>

berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

Ein Herrschervermerk dokumentiert das Recht des herrschenden Grundstücks über das dienende Grundstück. Er kann – muss aber nicht – im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Dieser Eintrag wird als Herrschervermerk bezeichnet. Im betreffenden Grundbuch ist kein Herrschervermerk eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Solche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.11.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht lt. Denkmalkarte Sachsen nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

- keine für den Standort in Kraft

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

- keine für den Standort in Kraft

Verfügungs- und Veränderungssperre:

- keine für den Standort in Kraft

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nur eingeschränkt geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Im Jahr 1992 wurde ein Bauantrag für den Einbau einer Ölzentralheizung gestellt und offensichtlich genehmigt. Somit ist davon auszugehen, dass das Gebäude um 1939 legal errichtet wurde. Die zugehörige Bauakte enthält keine weiteren Unterlagen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert im § 3 die städtebaulichen Entwicklungszustände eines Grundstückes. Mit steigender Entwicklungsstufe steigt i. d. R. auch der Preis/ Wert desselben. Zur Einschätzung der für die Bewertung relevanten Grundstücksqualität gibt die ImmoWertV im § 5 für den Zustand und die Entwicklungsstufe u. a. Folgendes vor:

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Die Grundstücksqualität des Bewertungsgrundstücks wird unter Beachtung der planungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB) als **baureifes Land** festgestellt.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und den durchgeführten Recherchen sachverständig eingeschätzt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt sind.

Die in vorliegender Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenberechnungen und gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für diese Wertermittlung erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist nicht zulässig. Analoge Aussagen gelten für die Ermittlung des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Beurteilung des Grundstücks erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbesichtigung.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann keine Gewährleistung übernommen werden. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben bei den jeweils zuständigen Stellen schriftliche Auskünfte einzuholen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Objektunterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte gebaut und wird von einem Miteigentümer selbst genutzt. Die zweite Doppelhaushälfte befindet sich hier hinter dem Bewertungsgrundstück und nicht wie üblich daneben. Dadurch besteht eine gemeinsame Grundstückszufahrt für beide Eigentümer. Neben dem Einfamilienhaus befindet sich auf dem Grundstück eine Garage mit Schuppen bzw. Werkstattbereich.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Gebäude konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Angaben zur Konstruktion und Ausstattung beruhen deshalb auf Informationen, die beim Ortstermin gegeben wurden, der Aktenlage oder äußerem Anschein. **Der konkrete Zustand und die Beschaffenheit im Gebäudeinneren sind unbekannt.**

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • eingeschossig • teilunterkellert (nur die ursprüngliche Doppelhaushälfte ist unterkellert) • ausgebautes Dachgeschoss • einseitig angebaut • mit eingeschossigem Anbau an der Gartenseite
Baujahr:	1939 (Schätzung auf Grundlage vorliegender Vergleichskaufpreise baugleicher Objekte in der Siedlung)
Modernisierung:	<p>laut Angaben beim Ortstermin erfolgten folgende Modernisierungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1992 Einbau einer Ölzentralheizung (gemäß Bauakte) • 1995 Errichtung des eingeschossigen Anbaus • 1995 Erneuerung von Fenstern nebst Einbau von Rollläden • 1995 Erneuerung der Sanitäreinrichtungen und des Bades • 2000 Erneuerung des Daches • 2006 Erneuerung der Geschosstreppe • 2014/2020 Erneuerung der Elektrik • stückweise Erneuerung des Innenausbaus nach Bedarf
Wohnfläche:	rd. 100 m² (gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis vom 15.11.2024 liegt vor. Danach weist das Gebäude mit einem Primärenergieverbrauch von 264,91

kWh/m²a keine zeitgemäße Energieeffizienz auf.

Erweiterungsmöglichkeiten:

- keine

Außenansicht:



Abbildung 3 - Außenansicht des Gebäudes

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Laut übergebener Flächenaufstellung liegt folgende Raumaufteilung vor:

Erdgeschoss:

Küche, Flur, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer im Anbau

Dachgeschoss:

Flur, Kinderzimmer 1 und Kinderzimmer 2

Grundrisszeichnungen liegen nicht vor. Eine Systemskizze kann deshalb nicht angefertigt werden.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

- | | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | <ul style="list-style-type: none"> • Massivbau |
| Fundamente: | <ul style="list-style-type: none"> • Streifenfundamente aus Beton |
| Keller: | <ul style="list-style-type: none"> • Ziegelmauerwerk |
| Umfassungswände: | <ul style="list-style-type: none"> • einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung • Ziegelmauerwerk |
| Innenwände: | <ul style="list-style-type: none"> • Ziegelmauerwerk • ggf. vereinzelt Gipskarton-Ständerwände |
| Geschossdecken: | <ul style="list-style-type: none"> • Holzbalkendecken • Kellerdecke massiv |

- Treppen:
- Kellertreppe vermutlich in massiver Ausführung
 - Geschosstreppe vermutlich als Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen
- Dach:
- Dachkonstruktion:
- Holzkonstruktion
- Dachform:
- Satteldach
- Dacheindeckung:
- Betondachsteine
 - Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
 - Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- Wasserinstallationen:
- zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen:
- Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation:
- vermutlich mittlere Ausstattung
- Heizung:
- Zentralheizung als Pumpenheizung mit Öl
 - Niedertemperaturkessel
 - Baujahr 1992
 - Gussheizkörper, Flachheizkörper
 - Kunststofftank im Keller
- Lüftung:
- keine Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
- Warmwasserversorgung:
- zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

- Bodenbeläge:
- Laminat und PVC-Beläge
 - Flur und Bad mit Bodenfliesen
- Wandbekleidungen:
- Malerflies mit Farbanstrich
 - Tapeten mit Farbanstrich
 - Bad vermutlich türhoch gefliest
- Deckenbekleidungen:
- Tapete mit Farbanstrich
- Fenster:
- Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
 - übliche Beschläge
 - Rollläden aus Kunststoff mit Gurtzug
 - Fensterbänke innen unbekannt
 - Fensterbänke außen aus Spaltklinker

Türen:	<u>Eingangstür:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Kunststofftür mit Lichtausschnitt und Einbruchschutz
	<u>Innentüren:</u> <ul style="list-style-type: none"> • einfache Türen aus Holz, tlw. mit Glasfüllungen • einfache Schlösser und Beschläge • Holzzargen
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none"> • Badewanne • WC • Waschbecken • Waschmaschinenanschluss im Keller

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • kleine Dachgaube • Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> • normale Belichtungsverhältnisse
Bauschäden und Baumängel:	<p>Wesentliche Bauschäden oder Baumängel konnten im Zuge der Außenberichtigung nicht festgestellt werden. Laut Aussage beim Ortstermin soll sich der Innenbereich des Gebäudes in einem normalen Unterhaltungszustand befinden. Leichter Instandhaltungsstau kann allerdings nach äußerem Anschein nicht ausgeschlossen werden.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> • unzeitgemäße Energieeffizienz
Allgemeinbeurteilung:	<p>Nach äußerem Anschein liegt unter Bezugnahme auf die durchgeführten Modernisierungen ein mittlerer Unterhaltungszustand vor. Ein Erwerber sollte sich auf die Erneuerung der Heizungsanlage und umfassende Renovierungen einstellen. Empfehlenswert ist zudem die Verbesserung der Energieeffizienz insgesamt.</p>

3.3 Nebengebäude

Garage/ Werkstatt:

- Massivbau aus Ziegelmauerwerk
- Baujahr vermutlich gleich dem Wohnhaus um 1939
- eingeschossig, nicht unterkellert
- Dacheindeckung aus Wellasbest
- 1 Garagentor aus Holz, zweiflügelig
- Kastenfenster aus Holz
- Mauerwerksriss in der rechten oberen Ecke über Garagentor
- deutlicher Unterhaltungsstau

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigungen und Terrassenfläche auf Flst. 87/25 aus Beton oder Betonplatten in schadhaftem Zustand
- Befestigung mit Betonverbundpflaster und Rasengittersteinen auf Flst. 87/115 in gutem Zustand (mit Geh- und Fahrrecht belastet)
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Standplatz für Mülltonnen
- Einfriedung mittels einfachem Zaun und Hecken
- Außenanlagen insgesamt in verahrlostem Zustand

4 Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag

Der Immobilienmarkt im ländlichen Raum rund um Leipzig zeigt im Jahr 2025 ein differenziertes Bild, das stark von den Entwicklungen der letzten Jahre geprägt ist.

Bis 2022 erlebte der Immobilienmarkt in Leipzig und seinem Umland einen kontinuierlichen Preisanstieg. Getrieben wurde dieser Trend durch niedrige Zinsen, eine hohe Nachfrage und die Attraktivität der Region für Zuzügler. Besonders Leipzig und die angrenzenden Gemeinden profitierten von einer positiven demografischen Entwicklung und wirtschaftlichem Wachstum. Im ländlichen Umland waren die Preissteigerungen moderater, aber dennoch spürbar, insbesondere in gut angebundenen Gemeinden.

Seit 2022 hat sich der Markt deutlich verändert. Die steigenden Zinsen und Baukosten führten zu einer spürbaren Kaufzurückhaltung. Im Landkreis Leipzig sank der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnungen von 2.578 € im Jahr 2024 auf 2.197 € im Jahr 2025, was einem Rückgang von etwa 14,8 % entspricht. Bei Häusern hingegen stiegen die Preise leicht um 5,7 % auf durchschnittlich 2.991 €/m², allerdings stark lageabhängig. In Nordsachsen fielen die Preise für Altbauten seit Juni 2022 um 11 % auf durchschnittlich 1.922 €/m². Diese Entwicklung zeigt, dass insbesondere Bestandsimmobilien im ländlichen Raum von Preisrückgängen betroffen sind.

Die gestiegenen Zinsen haben die Finanzierung von Immobilien deutlich verteuert. Während 2021 noch Zinssätze von etwa 1 % üblich waren, lagen sie 2022 bereits bei rund 2,8 %. Im Jahr 2025 bleiben die Zinsen weiterhin auf einem höherem Niveau bei ca. 3,5 %, was insbesondere Familien mit mittlerem Einkommen vor kaum zu erfüllende Herausforderungen stellt.

Trotz der gestiegenen Finanzierungskosten bleibt die Nachfrage nach Immobilien im ländlichen Raum rund um Leipzig stabil. Viele Familien ziehen aufgrund der niedrigeren Preise und der guten Anbindung an die Stadt ins Umland. Besonders gefragt sind Bestandsimmobilien in traditionellen Einfamilienhaussiedlungen, die durch einen Generationswechsel eine Wiederbelebung erfahren. Dabei spielt insbesondere die verkehrliche sowie die S-Bahn-Anbindung eine maßgebliche Rolle. Allerdings ist die Zahl der Transaktionen rückläufig. Im Jahr 2023 wurden 40 % weniger Kauffälle verzeichnet als im Vorjahr, was auf die gestiegenen Baukosten, Zinsen und wirtschaftliche Unsicherheiten zurückzuführen ist. Inzwischen ist wieder eine leicht steigende Nachfrage zu verzeichnen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorrangig eigengenutzt. Diese Nutzungsart wird in der Wertermittlung üblicherweise über das Sachwertverfahren abgebildet. Hierzu sind die Marktdaten (Bodenwert, Normalherstellungskosten und Sachwertfaktor) die signifikanten Größen, über die der Herstellungswert eines Gebäudes ermittelt und auf den regionalen Grundstücksmarkt angepasst werden kann. Da die Daten in diesem Falle in hinreichender Qualität vorliegen, wird die Wertermittlung auf das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV gestützt. Der darin eingehende Bodenwert wird im indirekten Vergleichswertverfahren auf Grundlage des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertes ermittelt.

Eine Verkehrswertermittlung kann grundsätzlich auf nur ein Verfahren gestützt werden, wenn nach Art des Objektes und den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur dieses eine Verfahren angezeigt ist und die dafür erforderlichen Daten in geeigneter Qualität vorliegen.

Das Vergleichswertverfahren ist regelmäßig für unbebaute Grundstücke oder Wohnungs- und Teileigentum hinreichend nachvollziehbar anzuwenden. Bei bebauten Grundstücken ist die Ableitung des Vergleichswertes aus tatsächlichen Kauffällen wegen der Vielzahl hierzu zu berücksichtigender Vergleichskriterien verbunden mit der Individualität nur durch unzureichend nachvollziehbare Anpassungen und Annahmen möglich, so dass auf den Versuch der Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet wird.

Eine Eigennutzung hat für einen Erwerber des zu bewertenden Grundstücks auf Grund der zur Verfügung stehenden Wohnfläche sowie der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudeart (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus) ein wesentlich höheres Gewicht, als der Erzielung einer möglichen Rendite beigemessen werden kann, weshalb im vorliegenden Fall auf eine Ertragswertermittlung ebenfalls verzichtet wird. Darüber hinaus stehen bei dem hier anzutreffenden Objektzustand keine geeigneten Vergleichsmieten zur Verfügung, womit die Qualität der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in nicht hinreichender Art und Weise gegeben ist.

Zunächst werden beide Grundstücke als wirtschaftliche Einheit bewertet, weil dies im konkreten Fall dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

5.2 Bodenwertermittlung

Definition des Bodenrichtwertes nach § 13 ImmoWertV:

- (1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
- (2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	60,00 €/m ²
Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	975 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	60,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.04.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	60,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	975	× 0,955	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	57,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 57,30 €/m²	
Fläche	× 975 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 55.867,50 € <u>rd. 55.900,00 €</u>	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024 abgeleitet worden. Seit der letzten Ableitung des Bodenrichtwertes ist am Grundstücksmarkt insbesondere außerhalb der Ballungszentren eine Seitwärtsbewegung der Immobilienwerte zu beobachten. Vor diesem Hintergrund wird eingeschätzt, dass sich der Bodenwert in der konkreten Lage nicht wesentlich verändert hat.

E2

Die Eigenart der Umgebung mit angrenzendem Industriegebiet entspricht einem Mischgebiet, auch wenn in der Straße die Wohnnutzung überwiegt. Dennoch ist aus dem angrenzenden Industriegebiet negative Auswirkungen vorhanden, so dass an dieser Stelle auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes in Richtung Wohnbaufläche verzichtet wird.

E3

Die Modifizierung wegen abweichender Grundstücksgröße erfolgt anhand der vom zuständigen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Gegenüber dem Richtwertgrundstück mit 800 m² ergibt sich danach ein Abschlag von rd. 4,5 % für das Bewertungsgrundstück mit 975 m².

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den

Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u. a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der

Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	702,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	193,43 m ²	50,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.000,00 €	0,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	138.787,86 €	24.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	256.341,18 €	44.789,75 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	256.341,18 €	44.789,75 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	9 Jahre
• prozentual		62,50 %	85,00 %
• Faktor	x	0,375	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	96.127,94 €	6.718,46 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		102.846,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.142,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	107.988,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	55.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	163.888,72 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	163.888,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.500,00 €
Sachwert	=	151.388,72 €
	rd.	151.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde gemäß Sachwertrichtlinie anhand eines Außenaufmaßes durchgeführt.

Geschoss	(+/-)	Flächenfaktor	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
DG	+	1,00	9,000	6,040	a oder b	54,36			
EG Anbau	+	1,00	4,080	6,040	a oder b	24,64			
EG Eingang	+	1,00	2,900	1,970	a oder b	5,71			
EG	+	1,00	9,000	6,040	a oder b	54,36			
KG	+	1,00	9,000	6,040	a oder b	54,36			
						193,43			

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und insbesondere der Anlage 4 zur ImmoWertV auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Diese werden dabei bezogen auf den ermittelten Ausstattungsstandard und die Gebäudeart in Ansatz gebracht.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	42,0 %	46,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	11,5	70,73
2	685,00	42,0	287,70
3	785,00	46,5	365,03
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 723,46 gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		723,46 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,970

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	701,76 €/m ² BGF
	rd.	702,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage**

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen
Standard:	4 – Garagen in Massivbauweise

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskostenzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellkosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	0,00 €
Dachgaube	3.000,00 €
besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	3.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt (www.destatis.de) abgefragt. Der Index ist dort auf die Basis 2021 = 100 angegeben. Die NHK basieren auf der Basis 2010 = 100. Die Anpassung der NHK auf den Wertermittlungstichtag erfolgt mit dem durch Verkettung auf die Basis 2010 = 100 umgerechneten Index.

Baukostenregionalfaktor

Der mit der ImmoWertV21 eingeführte Baukostenregionalfaktor liegt noch nicht vor. Die Sachwertermittlung erfolgt deshalb mit dem Ansatz von 1,00.

Baunebenkosten

Beim Ansatz der NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie sind die Baunebenkosten in den Normalherstellungskosten enthalten und nicht gesondert zu berücksichtigen (vgl. SW-RL Abs. 4.1.1.1 Satz (1)).

Außenanlagen

Der Wertanteil der Außenanlagen steht regelmäßig im Zusammenhang mit dem Gebäudesachwert, da die Beschaffenheit und der Zustand der Außenanlagen regelmäßig der des zugehörigen Gebäudes entsprechen. In dieser Wertermittlung wird der Wertanteil der Außenanlagen mit 5 % der Gebäudesachwerte berücksichtigt. Der Ansatz entspricht dabei dem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors durch den Gutachterausschuss.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (102.846,40 €)	5.142,32 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wird mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Einfamilienhaus

Das Schätzung und Befragung beim Ortstermin 1939 errichtete Gebäude wurde nach 1990 stückweise modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		7,0	0,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1939 = 70 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 86 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

Garage:

Das vermutlich ebenfalls um 1939 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1939 = 86 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 86 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß § 38 ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss hat eigene Sachwertfaktoren abgeleitet. Für ein Bodenwertniveau von 41 €/m² bis 60 €/m² liegt dieser im Durchschnitt bei 0,99 und der Median bei 0,91 (Spanne 0,82 bis 1,27). Die Ortslage entwickelt sich zunehmend positiv und es ist daher perspektivisch mit leicht steigenden Boden- und Immobilienwerten zu rechnen. Allerdings befindet sich das Grundstück in direkter Nachbarschaft zum Gewerbe- und Industriegebiet mit Eisenbahnanlage. Dieser Umstand wirkt sich negativ auf die Marktgängigkeit und die Wertentwicklung des Bewertungsgrundstücks aus. Vor diesem Hintergrund wird der Sachwertfaktor nach sachverständiger Einschätzung mit **1,0** am Durchschnittswert orientierend angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Marktdaten weisen eine hinreichende Aktualität auf, so dass keine weiteren marktüblichen Zu- oder Abschläge zu erfassen sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Dabei ist in kaufpreisarmen Lagen mit geringer Nachfrage eine Dämpfung der noch erforderlichen Kosten nicht sachgemäß, weil dies zu einem höheren Ergebnis führt. In Lagen mit starker Nachfrage und hohen Kaufpreisen dagegen ist der wertmindernde Einfluss solcher Umstände geringer.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-12.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • schadhafte Befestigungen der Außenanlagen (Betonflächen, Flächen mit Gehwegplatten) -9.000,00 € • Instandhaltungsstau an der Garage -3.500,00 € 	
Summe	-12.500,00 €

Erläuterungen zu den Bauschäden

befestigte Außenanlagen:

Die Flächenbefestigungen der Außenanlagen auf dem Teilgrundstück Flst. 87/25 sind deutlich geschädigt und sollten erneuert werden. Zur Wertminderung kommt hier in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel [5] ein Ansatz von rd. 120 €/m² zur Erneuerung der Flächen. Die betroffene Fläche beträgt ca. 75 m². Daraus resultiert eine Wertminderung von 75 m² x 120 €/m² = -9.000,- €

Garage:

Die Garage weist Instandhaltungsstau auf und einen Riss am Sturz des Garagentores. Ferner besteht die Dachendeckung aus Wellasbest. Der Zustand im Gebäudeinneren ist nicht bekannt. Grundsätzlich kann die Garage weiter genutzt werden, was als wahrscheinlich angesehen wird. Die Wertminderung wird deshalb auf – 3.500,- € geschätzt.

Rechte und Belastungen:

Geh- und Fahrrecht sowie Abwasserleitungsrecht an Grundstück Flst. 87/115

Auf dem Grundstück Flst. 87/115 lastet eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrtrechts zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 87/114. Beide Grunddienstbarkeiten überlagern sich faktisch, da sie die gleiche Grundstücksteilfläche betreffen. Eine Wegerechtsrente ist nicht vereinbart.

Insbesondere das Geh- und Fahrrecht hat hier eine wertmindernde Wirkung, weil das Bewertungsgrundstück durch die Mitbenutzung vor dem eigenen Eingang beeinträchtigt ist. Die Beeinträchtigung wird deshalb als erheblich eingestuft. Das Wegerecht gilt für das Grundstück Flst. 87/115 in seiner gesamten Länge von ca. 15 m sowie einer Breite von 2,50 m, also einer Fläche von ca. 37,50 m². Der Grundstückseigentümer des dienenden Grundstücks nutzt einen Teil der Wegerechtsfläche jedoch auch zur eigenen Erreichbarkeit seiner Garage. In Anlehnung an die Ausführungen in Kleiber, S. 3151 ff. (vgl. [4]) wird die Wertminderung für die betreffende Grundstücksteilfläche mit 50 % des unbelasteten Bodenwertes angenommen.

Zugleich besteht im konkreten Fall die Besonderheit, dass unter der belasteten Grundstücksteilfläche die

Abwasserleitung zur gemeinsamen Benutzung des herrschenden und des dienenden Grundstücks verläuft. Hierfür wird ein weiterer Wertabschlag in Höhe von 10 % angenommen. Damit soll eine doppelte Berücksichtigung in voller Höhe vermieden werden. Somit wird die **gesamte Wertminderung für beide Grunddienstbarkeiten auf 60 %** des unbelasteten Bodenwertes geschätzt.

$$\text{Wertminderung} = 37,50 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ €/m}^2 \times 60 \% = \mathbf{-1.350,00 \text{ €}}$$

Leitungsrecht für ... (beschränkte persönliche Dienstbarkeit):

Das Grundstück Flst. 87/115 ist zusätzlich mit einem Leitungsrecht für ein Steuerkabel der ... belastet. Die genaue Lage lässt sich nur erahnen, verläuft aber offensichtlich im Bereich der mit dem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht belasteten Fläche. Hierfür wurde bereits die vorstehende Wertminderung erfasst. Die Berechtigte ist allerdings befugt, das Grundstück zu Zwecken der Wartung, des Betriebs oder des Rückbaus jederzeit zu betreten. Für diese Umstände wird eine zusätzliche **Wertminderung von -500,00 €** als angemessen erachtet.

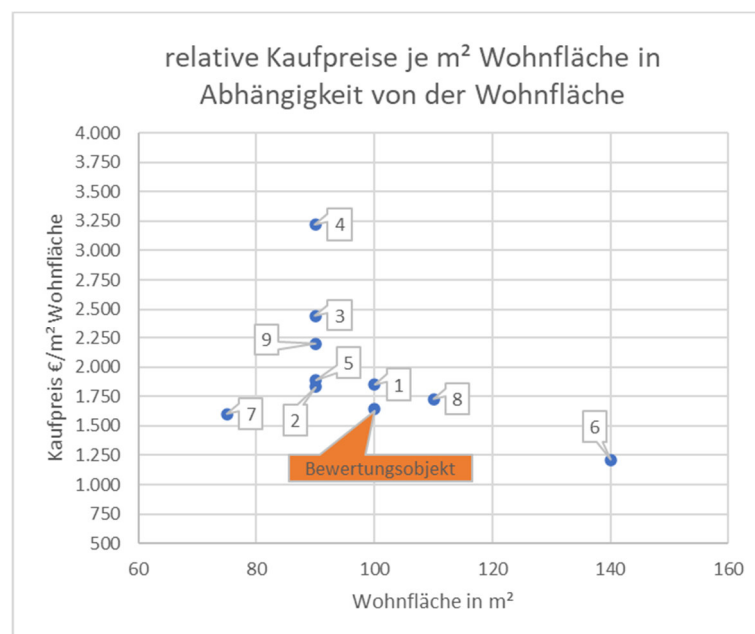
5.4 Plausibilitätsprüfung

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses der Sachwertermittlung wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Dabei stehen neun Vergleichskaufpreise aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag zur Verfügung. Von diesen betreffen sechs Vergleichskaufpreise ähnlich oder baugleich genutzte Grundstücke in der Straße des Friedens in Espenhain. Die Beschaffenheiten und Zustände der Vergleichsobjekte variieren bisweilen.

Ergänzend liegen drei Vergleichskaufpreise vor. Diese mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücke liegen in den Bornaer Ortsteilen Eula und Gestewitz sowie Kitzscher. Die Lagen sind demnach annähernd vergleichbar bzw. werden durch Anpassungen berücksichtigt.

In der Tabelle auf der folgenden Seite sind drei Vergleichsobjekte grün markiert, die mit dem Bewertungsobjekt gut vergleichbar sind. Kauffälle mit Kaufpreisen jenseits von 200.000 € betreffen Objekte in einem deutlich besseren Zustand und vermutlich mit deutlich besserer Ausstattung. Die Wohnflächen wurden, sofern die Angaben fehlten, sachverständig geschätzt.

In der nachfolgenden Grafik sind die auf den Wertermittlungsstichtag und das Bewertungsobjekt angepassten Vergleichskaufpreise veranschaulicht. Danach fügt sich der ermittelte Sachwert vor Abzug von Wertminderungen am unteren Ende der Datenmenge ein.



lfd. Nr.	Datum	Ortslage	Lage	Objektkart	Bodenrichtwert (BRW) [€/m²]	Bodenrichtwertanteil am Kaufpreis [%]	Grundstücksfäche [m²]	Wohnfläche [m²]	Baujahr	absoluter Kaufpreis [€]	relativer Kaufpreis		zeitliche Anpassung auf Wertermittlungstichtag (www.destatis.de, Häuserpreisindex bestehender Wohnimmobilien)		Lageanpassung (BRW)		Anpassung Wohnfläche Faktor	angepasster Kaufpreis je m² Wohnfläche [€/m²]	
											je m² Wohnfläche	je m² Grundstücksfäche	Index Kauffall	Index WST	BRW (BO)*	rel. Abw. BRW			Faktor
1	Jan 22	Espenhain	Straße des Friedens	DHH saniert	60	10%	297	100	k. A.	185.000	1.850	623	163,1	148,4	60	0%	1,000	1,00	1.683
2	Sep 22	Espenhain	Straße des Friedens	DHH teil saniert	60	29%	811	90	1939	165.000	1.833	203	167,7	148,4	60	0%	1,000	0,95	1.541
3	Apr 23	Espenhain	Straße des Friedens	DHH saniert	60	13%	464	90	k. A.	220.000	2.444	474	151,3	148,4	60	0%	1,000	0,95	2.278
4	Jun 23	Espenhain	Straße des Friedens	DHH saniert	60	12%	588	90	1939	290.000	3.222	493	151,3	148,4	60	0%	1,000	0,95	3.002
5	Jan 24	Espenhain	Straße des Friedens	DHH teil saniert	60	34%	971	90	1939	170.000	1.889	175	144,6	148,4	60	0%	1,000	0,95	1.842
6	Mirz 24	Eula	Kesselshain	DHH saniert	50	11%	359	140	k. A.	169.500	1.211	472	144,6	148,4	60	20%	1,021	1,18	1.497
7	Jun 24	Kitzscher	Häuerweg	DHH saniert	30	8%	323	75	1940	120.000	1.600	372	146,7	148,4	60	100%	1,081	0,87	1.522
8	Aug 24	Gestewitz	Im Winkel	DHH unsaniert	50	56%	2.120	110	1988	190.000	1.727	90	147,9	148,4	60	20%	1,112	1,05	2.023
9	Nov 24	Espenhain	Straße des Friedens	DHH teil saniert	60	28%	928	90	1939	198.000	2.200	213	148,4	148,4	60	0%	1,000	0,95	2.090
Apr 25		Espenhain	Straße des Friedens 31	EFH teil saniert	60	131%	975	100	1939	163.888	1.639	168	148,4	148,4	60	0%	1,00	1,00	1.639

Statistische Betrachtung

arithmetischer Mittelwert					1.942
Median					1.842
Standardabweichung					457
Variationskoeffizient					0,24
Ausschlussgrenze +/-30%			+30 %		2.525
			-30 %		1.359
arithm. Mittel nach Bereinigung					1.809
Median nach Bereinigung					1.762
Standardabweichung					277
Variationskoeffizient					0,15

Der arithmetische Mittelwert der angepassten Vergleichskaufpreise (rechte Spalte in Tabelle auf vorheriger Seite) ergibt sich zu 1.942 €/m² Wohnfläche, der Median zu 1.842 €/m². Die Datenmenge wurde auf Ausreißer untersucht, bei denen aus unterschiedlichsten Gründen der Kaufpreis auffallend abweicht. Die Ausreißergrenzen werden mit +/- 30 % angesetzt.

Danach fällt Kauffall Nr. 4 (rot markiert) aus einer zweiten Betrachtung der um Ausreißer bereinigten Datenmenge heraus. Dieser betrifft ein nach äußerem Anschein sehr gut erhaltenes/ saniertes Einfamilienhaus gleicher Bauart.

Nach Bereinigung der Datenmenge um den Ausreißer ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu 1.809 €/m² Wohnfläche und der Median zu 1.762 €/m². Der Variationskoeffizient von 0,15 deutet auf eine angemessene Homogenität der Daten hin.

Das Ergebnis der Sachwertermittlung endet vor Abzug von Wertminderungen (für Außenanlagen und Garage) bei 1.639 €/m². Vor dem Hintergrund der offensichtlich einsetzenden Verwahrlosung des Grundstücks und der inzwischen zeitlich weiter zurückliegenden Modernisierungen liegt damit eine angemessene Plausibilität vor.

5.5 Verkehrswert

5.5.1 Verkehrswert im Gesamtausgebot

Immobilienwerte unterliegen einer marktüblichen Streuung, ohne dass dies auf bestimmte Einflüsse zurückzuführen ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr spielen regelmäßig Zufälligkeiten eine Rolle (z. B. subjektive Betrachtungen, Verhandlungsgeschick). Maßstab der Wertermittlung kann demnach nicht der höchste und auch nicht der niedrigste Preis innerhalb dieses Streuungsbereichs sein. Die Ermittlung einer Wertspanne ist nicht zugelassen (§ 194 BauGB).

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **151.000,00 €** ermittelt und anhand von Vergleichskaufpreisen hinsichtlich seiner Plausibilität bestätigt.

Wertabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung:

Das Gebäude konnte nicht von Innen in Augenschein genommen werden. Insofern bestehen einerseits für den ermittelten Verkehrswert Unsicherheiten und für einen potenziellen Erwerber ein Risiko eines umfangreicheren als angenommenen Renovierungs- oder Sanierungsbedarf. Zur Berücksichtigung dessen wird ein sogenannter Sicherheitsabschlag von -10 % vom ermittelten Verkehrswert vorgenommen. Damit ergibt sich der um den Sicherheitsabschlag reduzierte Verkehrswert zu:

$$151.000,- \text{ €} - 10 \% = 135.900,- = \underline{\text{rd. } 136.000,- \text{ €}}$$

Der **unbelastete und um einen Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung reduzierte Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück in 04571 Rötha OT Espenhain, Straße des Friedens 31 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 mit rd.

136.000,- €

(entspricht rd. 1.360,- €/m² Wohnfläche)

in Worten: einhundertsechsdreißigtausend Euro

geschätzt.

Zusätzlich zum unbelasteten Verkehrswert soll lt. Beschluss des Vollstreckungsgericht der Werteeinfluss durch in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Rechte und Belastungen ausgewiesen werden. Der Werteeinfluss durch die im Grundbuch Blatt 199, Abteilung II eingetragenen Dienstbarkeiten ergeben sich wie folgt:

lfd. Nr. 2 und 3:	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht)	-1.350,00 €
	Die Eintragungen überlagern sich und hängen miteinander zusammen, so dass eine getrennte Ermittlung kaum nachvollziehbar möglich ist.	
lfd. Nr. 4:	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht für ...)	-500,00 €

5.5.2 Verkehrswert im Einzelausgebot

Ein Einzelausgebot wird für den vorliegenden Fall als unwahrscheinlich angesehen und würde die Marktgängigkeit der Liegenschaft beeinträchtigen. Für das Einzelausgebot wird unabhängig davon unterstellt, dass das Wohngebäude komplett dem Flurstück 87/25 zuzurechnen ist, auch wenn dadurch der Eingangsbereich einen Überbau auf das Flurstück 87/115 darstellen würde. Damit ergeben sich die Einzelwerte (ohne Werteeinfluss durch dinglich gesicherte Rechte und Belastungen) zu:

Grundstück Flst. 87/25 (bebaut):	131.702,50 € = rd. 132.700,- €
Grundstück Flst. 87/115 (unbebaut):	4.297,50 € = rd. 4.300,- €

Der Werteeinfluss der Dienstbarkeiten lastet nur an Flurstück 87/115.

Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist als eine Empfehlung zu betrachten. Alle Angaben zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden den genannten Unterlagen entnommen. Bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt wurde die Freiheit der Tragkonstruktion von tierischen und pflanzlichen Schädlingen sowie die Freiheit des Bodens von Schadstoffen. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Substanzgutachten! Die materielle Legalität des Objektes wird unterstellt.

Vorstehende Wertermittlung wurde ohne Berücksichtigung steuerlich bedingter Einflüsse angefertigt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Markkleeberg, 19.06.2025

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks 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 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 oder übermittelt werden, 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 maximal 300.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) 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 maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung jeweils gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

SächsBO:

Sächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, hrsg. vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Der Grundstücksmarkt im Landkreis Leipzig 2022/2023, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landkreises Leipzig Land
- [4] Kleiber, W./Simon N.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Köln 2023
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (Hrsg.): Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

6.3 verwendete Internetquellen

- [A] www.roetha.de – Internetauftritt der Stadt Rötha
- [B] <https://geoportal.sachsen.de/> – Geoportal des Freistaates Sachsen
- [C] <https://www.geoportal-ikl.de> – Geoportal des Landkreises Leipzig
- [D] <https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/> – Gemeindestatistik des Statistischen Landesamtes Sachsen

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht des Einfamilienhauses (vordere Doppelhaushälfte)



Bild 2: Ansicht von Süden mit Hauseingang



Bild 3: Gartenansicht mit Anbau



Bild 4: Zufahrt zur Garage

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



Bild 5: Garage/ Werkstatt



Bild 6: Mauerwerksriss am Garagentor



Bild 7: Hof hinter dem Anbau mit schadhaf-
ter Hofbefestigung



Bild 8: Blick in den Garten

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

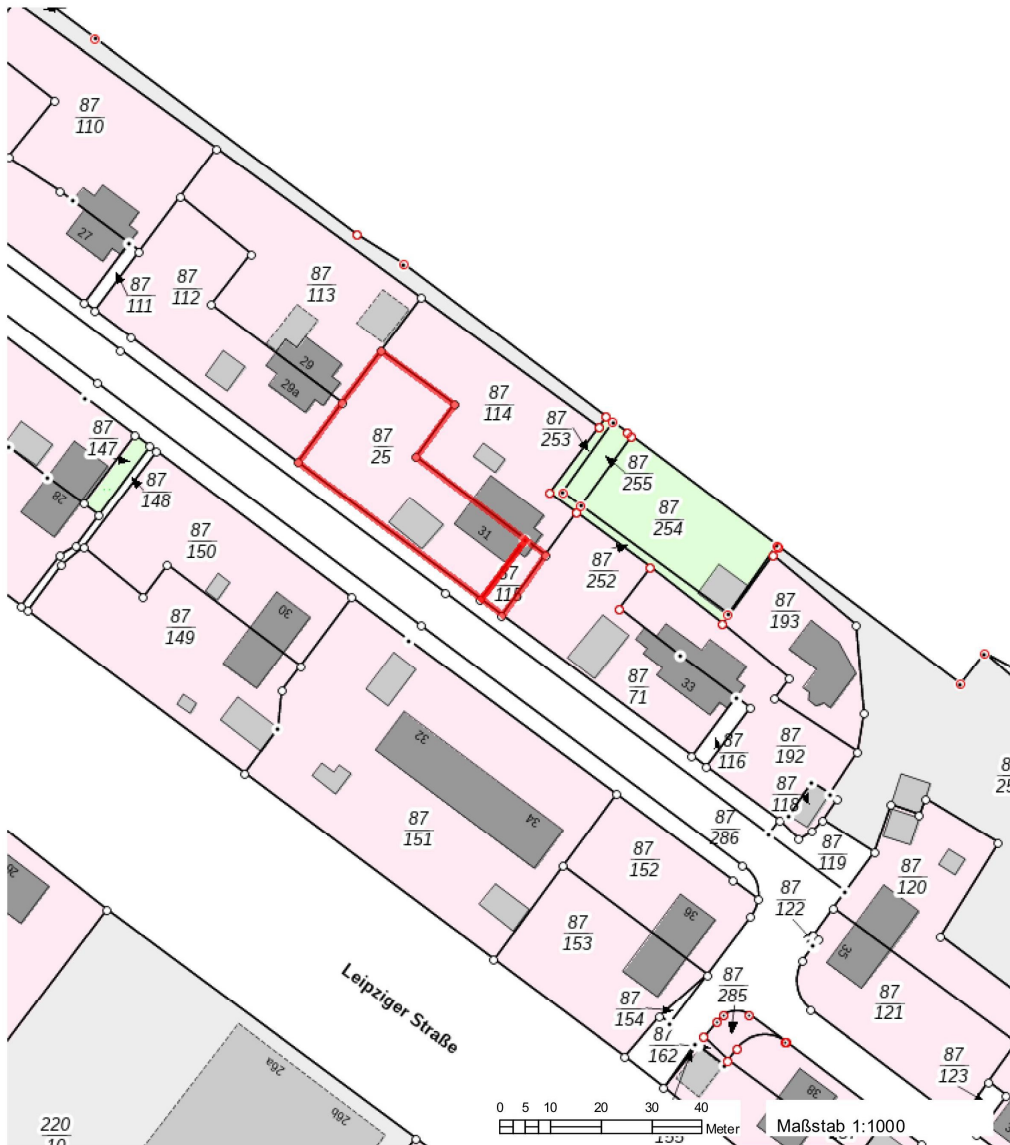


Geoportal Sachsenatlas

Liegenschaftskarte



02.04.2025



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

Seite 1/1

Landesamt für Geobasisinformation Sachsen
Olbrightplatz 3, 01099 Dresden

Telefon: (0351) 8283 8420
Telefax: (0351) 8283 6400

Internet: www.geosn.sachsen.de
E-Mail: servicesdesk@geosn.sachsen.de