



GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT NACH § 194 BauGB

AZ (AGL): 456 K 249/25

Objekt: 4 Sondereigentume in einem Wohn- und Geschäftshaus
Bahnhofstraße 27
04552 Borna

Gemarkung: Borna
Flurstück: 630 zu 320 m²



Wertermittlungstichtag: 05.02.2026 = Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag: 05.02.2026 = Wertermittlungstichtag
Fertigstellung: 29.04.2026

Verkehrswert Gesamtausgebot:	142.000,00 €
Verkehrswerte Einzelausgebot:	
Teileigentum Nr. 1	29.000,00 €
Wohnungseigentum Nr. 2	52.000,00 €
Wohnungseigentum Nr. 3	39.000,00 €
Wohnungseigentum Nr. 4	22.000,00 €

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann



von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständi-
ger für die Bewertung von bebauten und unbebau-
ten Grundstücken

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewer-
tung 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.: 1785/25

Auftrag:

Verkehrswertermittlung nach
§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)
bzw. Immobilienwertermittlungsverord-
nung (ImmoWertV)

Auftraggeber:

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

Umfang:

44 Seiten Gutachten
2 Anlagen mit 10 Seiten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Makrolage	7
2.1.3	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Mehrfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten/ Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Nebengebäude	19
3.4	Außenanlagen	19
4	Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag.....	19
5	Modellansatz in der Wertermittlung	20
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
6.2	Bodenwertermittlung	21
6.3	Ertragswertermittlung	23

6.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
6.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
6.3.3	Ertragswertberechnung.....	26
6.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
6.4	Sachwertermittlung	32
6.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
6.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
6.4.3	Sachwertberechnung	35
6.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	35
6.5	Verkehrswert für die gesamte Liegenschaft als wirtschaftliche Einheit.....	40
6.6	Verkehrswert für einzelnen Sondereigentum	41
6.7	Zusammenfassung Schlussbemerkungen	42
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	43
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	43
7.3	verwendete Internetquellen	44
8	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Gegenstand dieser Wertermittlung sind vier Sondereigentume in einem Wohn- und Geschäftshaus, davon • 1 Teileigentum (Ladengeschäft) • 3 Wohnungen
Objektadresse:	Bahnhofstr. 27 04552 Borna
Grundbuchangaben:	<u>Grundbuch von Borna, Blätter 4321, 4322, 4323, 4324:</u> Der vollständigen Grundbuchauszüge liegen im Versteigerungstermin vor. <u>Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundenen Rechte):</u> Blatt 4321, lfd. Nr. 1: 198,50/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss sowie der Terrasse, bezeichnet mit Nr. 1 Blatt 4322, lfd. Nr. 1: 284,94/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss sowie Kellerraum und Abstellraum, bezeichnet mit Nr. 2 Blatt 4323, lfd. Nr. 1: 284,94/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss sowie Kellerraum und Abstellraum, bezeichnet mit Nr. 3 Blatt 4324, lfd. Nr. 1: 231,62/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss sowie Kellerraum und Abstellraum, bezeichnet mit Nr. 4 <u>jeweils Abteilung I (Verzeichnis der Eigentümer):</u> lfd. Nr. 1: ... <u>jeweils Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):</u> lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk <u>Abteilung III (Schuldverhältnisse):</u> gemäß Beschluss ohne Beachtung
Katasterangaben:	Gemarkung Borna Flurstück 680 zu 320 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 17.12.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden. Das Gutachten dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 456 K 249/25 (AG Leipzig). Eine Dritt- oder anderweitige Verwendung des Gutachtens – auch auszugsweise – bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.
Wertermittlungstichtag:	Wertermittlungstichtag ist nach § 2 Abs. 4 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 maßgebend sein. Der Wertermittlungstichtag wird gemäß Gutachtenbeschluss des Vollstreckungsgerichts mit dem 05.02.2026 (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 Wertermittlungstichtag gleichgesetzt und mit dem 05.02.2026 angenommen.
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 05.02.2026 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 19.01.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück und die baulichen Anlagen komplett von innen und außen in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Seitens des Eigentümers wurden wegen seiner Verhinderung am Ortstermin grundstücksbezogene Unterlagen und Objektschlüssel vorab übergeben. Die Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte in Eigenregie ohne weitere Teilnehmer.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Vollstreckungsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Beschluss, Zwangsversteigerungsantrag • beglaubigte Grundbuchauszüge vom 06.10.2025 Vom Antragsgegner wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.01.2021 • Aufteilungspläne vom 05.12.2020 • Teilungserklärung vom 19.04.2021

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (aus Geoportal Sachsenatlas)
- denkmalschutzrechtliche Genehmigung vom 01.06.1999
- Bauakteneinsicht beim örtlichen Bauarchiv
- Baugenehmigung für Dachgeschossausbau vom 08.11.2000 nebst Grundrissdarstellung (nicht beigelegt, da erloschen)
- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- Konsultation des zuständigen Gutachterausschusses
- 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. Eigentumsbestandteile, die jeweils in einem gesonderten Grundbuchblatt oder innerhalb eines Grundbuchs unter jeweils eigener laufender Nummer geführt sind, sollen sowohl für das Einzel- als auch das Gesamtausgebot bewertet werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Leipzig
Ort:	Borna
überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Leipzig (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 120 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 93, B 176 (in unmittelbarer Nähe) <u>Autobahnzufahrt:</u> Borna-Nord (BAB 72) (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Borna (ca. 0,7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Leipzig–Halle (ca. 55 km entfernt)

2.1.2 Makrolage

Borna befindet sich etwa 25 Kilometer südlich von Leipzig und circa 60 Kilometer nördlich von Chemnitz. Damit liegt die Stadt am südlichen Rand des Ballungsraums Halle-Leipzig. Die Nähe zum Oberzentrum Leipzig ermöglicht Borna den Zugang zu großstädtischen Märkten und Ressourcen. Die Stadt ist strategisch günstig gelegen und bildet das Mittelzentrum im Leipziger Südraum mit Verwaltungssitz des Landkreises Leipzig. Sie markiert die Schnittstelle zwischen der Bergbaufolgelandschaft des Leipziger Neuseenlands und dem traditionellen Kohrener Land.

Durch die Bundesautobahn A 72 ist Borna direkt mit den Regionen Leipzig/ Halle sowie Chemnitz/ Zwickau verbunden. Über die A 72 ist die Leipziger Innenstadt in etwa 25 Minuten und der Flughafen Leipzig-Halle in rund 35 Minuten erreichbar. Zudem besteht Anschluss an das S-Bahnnetz Mitteldeutschland, mit dem die Leipziger Innenstadt ebenfalls in etwa 30 Minuten erreichbar ist. Das Leipziger Neuseenland verfügt zudem über ein ausgeprägtes Radwegenetz.

Als Wirtschaftsstandort ist Borna durch die gute Anbindung an das Fernstraßennetz günstig gelegen. Neben zahlreichen Dienstleistern und Handwerksbetrieben haben sich Unternehmen der Kommunikations- und Steuerungstechnik sowie jüngst auch Logistikunternehmen angesiedelt.

Umgeben ist Borna von Flächen der Bergbaufolgelandschaften, Landwirtschafts- und Waldflächen. Der Bockwitzer See unmittelbar östlich des Stadtgebietes stellt das nächstgelegene Erholungsgebiet dar. Etwas nördlich wird dies durch den Hainer See ergänzt.

2.1.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Standort des Bewertungsobjektes ist innerstädtisch und nur wenige Gehminuten des Marktes entfernt. Infrastrukturelle Einrichtungen, wie Kindertagesstätten, Schulen, medizinische Grundversorgung und Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und des gelegentlichen Bedarfs sind fußläufig oder in kurzer Entfernung erreichbar. Im Norden des Stadtgebietes befindet sich mit dem Krankenhaus einer der größten Klinikstandorte der Region.

Der öffentliche Personennahverkehr ist über Busverbindungen innerörtlich und in angrenzende Kommunen hergestellt. Der Bahnhof Borna mit S-Bahnanschluss nach Leipzig ist fußläufig zu erreichen.

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

- gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
- geschlossene und nach Süden aufgelockerte Bauweise
- typische Ortskernstruktur eines Mittelzentrums

Beeinträchtigungen:

- keine

Topografie:

- ebenes Gelände
- Hof mit Südausrichtung

demografische Daten:

Einwohner:	ca. 20.000
Jugendquote (bis 15 Jahre):	13,4 %
Altenquote (über 65 Jahre):	28,9 %
Wanderungssaldo:	positiv
natürliche Bevölkerungsbewegung:	negativ
Arbeitslosenquote:	6,0 %

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

<u>Straßenfront:</u>	ca. 13 m
<u>Tiefe:</u>	ca. 24 m
<u>Grundstücksgröße:</u>	320 m ²
<u>Bemerkungen:</u>	fast trapezförmige Grundstücksform



Abbildung 1 - Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 3)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	• Wohn- und Geschäftsstraße • Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	• voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen • Gehwege beiderseitig vorhanden • Parkstreifen vorhanden, allerdings wegen Kreuzungsbereich nicht direkt vor dem Gebäude
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	• elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Fernseekabelanschluss • Telefonanschluss • Breitbandinternet ➔ Anschlüsse derzeit teilweise stillgelegt!
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	• zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses • Hof eingefriedet durch Mauer und angrenzende Nebengebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	• gewachsener, normal tragfähiger Baugrund • lt. Angaben im Geoportal keine Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. hochwassergefährdeten Bereich
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjektes hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. Verdachtsmomente dieser Art bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegen die Grundbuchauszüge vom 06.10.2025 vor. Hiernach besteht in den jeweiligen Abteilungen II keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschermerke:	Ein Herrschermerk 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 Herrschermerk bezeichnet. Im betreffenden Grundbuch ist kein Herrschermerk eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung des Eigentümers 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 06.01.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Kulturdenkmal gemäß § 2 Sächsischem Denkmalschutzgesetz. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 1999 für die damalige grundhafte Sanierung liegt vor. Danach bezieht sich der Denkmalschutz im Wesentlichen auf die straßenseitige Fassade nebst Fenstern, Türen und Toren sowie das Dach einschließlich Dacheindeckung.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) 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:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung

„Historischer Stadtkern Borna“. Die Errichtung, Änderung und Rückbau sind mit Ausnahme von inneren Umbauten grundsätzlich genehmigungspflichtig.

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 den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Hinweise:

Das Dachgeschoss ist bislang nicht ausgebaut und wurde im Aufteilungsplan bereits als Wohnung Nr. 4 erfasst. Der Dachgeschossausbau ist gem. § 61 Nr. 11f grundsätzlich genehmigungsfrei, sofern ein Prüfingenieur oder ein Prüfamts nach § 88 Abs. 2 bestätigt hat, dass Bedenken wegen der Standsicherheit sowie brand-schutztechnischer Belange nicht bestehen.

Der Aufteilungsplan sieht eine hofseitige Dachloggia vor. Da hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes geändert wird, ist diese Maßnahme nach SächBO genehmigungspflichtig.

Ebenso ist der Anbau der hofseitigen Balkone genehmigungspflichtig. Nach Einsicht in die Bauakte liegt dazu bislang keine Baugenehmigung vor. Vorliegende Baugenehmigungen sind inzwischen erloschen.

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 Kosten-schätzungen 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 Wohn- und Geschäftshaus bebaut und beherbergt im Erdgeschoss ein Ladengeschäft und im 1. und 2. Obergeschoss je eine Etagenwohnung. Das Dachgeschoss ist bislang nicht ausgebaut, beherbergt jedoch lt. Aufteilungsplan die Eigentumswohnung Nr. 4.

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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	• Wohn- und Geschäftshaus • dreigeschossig • unterkellert • nicht ausgebautes Dachgeschoss • Mittelhaus • Einspanner
Baujahr:	um 1880
Modernisierung:	Eine Modernisierung erfolgte in etwa um 1999/2000. Dazu liegt die denkmalschutzrechtliche Genehmigung aus dem Jahr 1999 vor, die sich gleichzeitig auf den Dachgeschossausbau bezieht. Dieser ist allerdings bislang nicht erfolgt. Die damalige Sanierung und Modernisierung um 2000 umfasste – soweit bekannt und offensichtlich – die Fassaden, die Fenster und das Dach. Im Gebäudeinneren sind die Wohnungsausstattungen derzeit überwiegend zurückgebaut. Punktuell erfolgte eine Entkernung. Das Ladengeschäft im Erdgeschoss ist bereits weitgehend modernisiert (vermutlich um etwa 2020). Eine neue Heizungsanlage ist im Keller verbaut und die Steigstränge sind neu verlegt (vermutlich um 2020). Im Erdgeschoss ist eine Fußbodenheizung verbaut. Der Keller ist gesandstrahlt worden und erhielt einen neuen Fußboden aus Betonpflaster (vermutlich um 2020).
Energieeffizienz:	Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, liegt hierfür kein Energieausweis vor. (vgl. § 79 (4) GEG)

Brandschutz:

- nicht fertiggestellt

Schallschutz:

- nicht fertiggestellt

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:



Abbildung 2 – Straßenansicht



Abbildung 3 - Hofansicht

3.2.2 Nutzungseinheiten/ Raumaufteilung

	Raum	Nutzfläche	Wohnfläche
KG	Kellergang	7,30 m ²	
	Gemeinschaftskeller (Heizung und Haustechnik)	16,00 m ²	
	Keller Nr. 2	17,80 m ²	
	Keller Nr. 3	10,70 m ²	
	Keller Nr. 4	6,30 m ²	
	Summe	58,10 m ²	
EG	Laden/ Büro	35,00 m ²	
	Büro	12,60 m ²	
	Küche	12,00 m ²	
	WC	3,30 m ²	
	Kammer (im Treppenhaus)	2,00 m ²	
	Summe	64,90 m²	
1. OG	Flur		8,10 m ²
	Bad		7,30 m ²
	Küche		13,20 m ²
	Wohnzimmer		20,30 m ²
	Schlafzimmer		18,30 m ²
	Ankleidezimmer		11,40 m ²
	Kinderzimmer		9,70 m ²
	Balkon (zu 25 %)		1,93 m ²
	Kammer (im Treppenhaus)	2,00 m ²	
	Summe		90,23 m²
2. OG	Flur		8,10 m ²
	Bad		7,30 m ²
	Küche		13,20 m ²
	Wohnzimmer		20,30 m ²
	Schlafzimmer		18,30 m ²
	Ankleidezimmer		11,40 m ²
	Kinderzimmer		9,70 m ²
	Balkon (zu 25 %)		1,93 m ²
	Kammer (im Treppenhaus)	2,00 m ²	
	Summe		90,23 m²
DG	Flur		3,50 m ²
	Bad		7,80 m ²
	Küche/ Wohnzimmer		34,00 m ²
	Schlafzimmer		16,50 m ²
	Ankleidezimmer		9,60 m ²
	Loggia (zu 25 %)		2,25 m ²
	Kammer (im Treppenhaus)	2,00 m ²	
	Summe		73,65 m²

vermietbare Fläche
319,01 m²

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

Konstruktionsart:	• Massivbau der Gründerzeit
Fundamente:	• Streifenfundamente
Keller:	• Ziegelmauerwerk, gesandstrahlt
Umfassungswände:	• einschaliges Ziegelmauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, mineralisch verputzt
Innenwände:	• Ziegelmauerwerk • Gipskarton-Ständerwände
Geschossdecken:	• Holzbalkendecken in den Obergeschossen • Kellerdecke als Träger-Kappendecke aus Ziegelsteinen
Treppen:	• dem Baujahr entsprechende Ausführung • Treppen vom Hauseingang zum Erdgeschoss in massiver Ausführung • Geschosstreppen als Holzkonstruktion in typischer Bauweise mit Tritt- und Setzstufen • gedrechseltes Holzgeländer • Kellertreppe massiv
Hauseingang(sbereich):	• Hauseingang befindet sich in der Durchfahrt zum Hof • Laden mit separaten Zugang straßenseitig
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> • Holzdach mit Dachgauben • Pfetten aus Stahl • Sparren aus Holz, mit neuen eingebauter Verstärkung aus Stahlträgern <u>Dachform:</u> • Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> • Dachziegel (Ton), Biberschwanzdeckung • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech • Dachflächen ungedämmt • Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	• zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	• Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	<u>Ladenlokal:</u> • bereits erneuert, jedoch noch nicht komplettiert <u>Wohnungen:</u> • noch nicht erneuert

	<u>Keller:</u> • Installationen, insbesondere Verteilungen begonnen, jedoch nicht fertiggestellt • Zähler derzeit nicht vorhanden
Heizung:	• Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgas, jüngst erneuert • Gas-Brennwerttherme • Fußbodenheizung im Ladenlokal im Erdgeschoss • Wohnungen in Obergeschossen ohne Heizkörper oder Fußbodenheizung
Lüftung:	• keine Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	• zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	• Ladenlokal mit Vinylbelag und gefliestem Sanitärbereich • Wohnungen ohne Bodenbelag, vereinzelt noch Altbelag vorhanden • Wohnung im 1. Obergeschoss mit neuem Unterbau aus OSB-Platten
Wandbekleidungen:	• Ladenlokal mit Glattputz und Farbanstrich, Sanitärbereich mit Fliesenspiegel im Spritzbereich • Wohnungen ohne Wandbeläge oder teilweise mit Altbelägen
Deckenbekleidungen:	• Ladenlokal mit untergehängter Gipskartondecke mit Farbanstrich • Wohnungen mit zu erneuernden Deckenbelägen (Altbeläge, tlw. entfernt, tlw. alte geklebte Styropor-Deckenplatten)
Fenster:	• Fenster aus Holz mit Doppelverglasung in denkmalgerechter Ausführung • Baujahr um 2000 • neu eingebaute Dachflächenfenster (vermutlich um 2020) • übliche Beschläge • Fensterbänke innen nicht vorhanden • Fensterbänke außen hofseitig aus Granit, straßenseitig aus Werkstein (überwiegend mit Abdeckung aus Zinkblech)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> • straßenseitiges Holztor zur Durchfahrt und Hauseingang • Ladenlokal mit Ladeneingangstür aus Holz mit Glasfüllung <u>Innentüren:</u> • Ladenlokal mit neuen Innentüren • Wohnungen mit bereits entfernten Türen • Wohnungseingangstüren noch vorhanden als einfache Holzwerkstofftüren mit beschichteter Oberfläche
sanitäre Installation:	<u>Ladenlokal:</u> • WC und Handwaschbecken, wobei das Waschbecken demon- tiert ist

Wohnung 1. Obergeschoss:

- Sanitäreinrichtung komplett zurückgebaut

Wohnung 2. Obergeschoss:

- Altausstattung mit Badewanne, WC und Waschbecken noch vorhanden

Küchenausstattung:

- keine vorhanden

Grundrissgestaltung:

- gute, wirtschaftliche und marktgängige Grundrisse

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- 2 Dachgauben straßenseitig
- Terrasse im Erdgeschoss, nicht fertiggestellt

besondere Einrichtungen:

- keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

- normale Belichtungsverhältnisse

Bauschäden und Baumängel:

- siehe Allgemeinbeurteilung

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich im Zustand einer begonnen Sanierung im Innenbereich. Fassade nebst Fenstern und Dacheindeckung wurde etwa um 2000 erneuert.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss ist weitgehend fertiggestellt. Zu komplettieren sind hier die Fensterbänke, das Waschbecken und die Elektrik. Ferner ist die Terrasse unfertig und verfügt noch nicht über ein Geländer.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist komplett entkernt. Hier wurde lediglich der neue Fußbodenunterbau mit OSB-Platten hergestellt.

In der Wohnung im 2. Obergeschoss ist die alte Sanitäreinrichtung und Gas-Etagenheiztherme noch vorhanden. Eine Entkernung ist noch nicht vollumfänglich erfolgt. Teilweise sind noch alte Bodenbeläge vorhanden. Die bisherige Elektroverteilung ist ebenfalls noch nicht zurückgebaut.

Der Dachgeschossausbau hat noch nicht begonnen. Lediglich die Mittelpfetten erhielten eine Verstärkung aus Stahlträgern. Neue Dachflächenfenster sind bereits eingebaut.

Der Keller ist komplett sandgestrahlt und erhielt einen neuen Fußboden aus Betonpflaster. Eine neue Heizungsanlage nebst Warmwasserspeicher ist eingebaut. Die Steigstränge und Fallleitungen sind in den ehemaligen Räumen der Außen-WCs bis ins erste Obergeschoss geführt, jedoch nicht komplettiert.

Zur Wiederaufnahme der Nutzung ist zunächst die Fertigstellung der begonnenen Sanierung vorzunehmen.

3.3 Nebengebäude

- keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hof insgesamt mit überalterter Beschaffenheit und verwildert
- Erneuerung noch nicht begonnen

4 Marktumfeld am Wertermittlungstichtag

Der Immobilienmarkt im ländlichen Raum rund um Leipzig zeigte 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. 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 Herausforderungen stellt.

Trotz der gestiegenen Finanzierungskosten bleibt die Nachfrage nach Immobilien im Umland von Leipzig stabil. Viele Familien ziehen aufgrund der niedrigeren Preise und der guten Anbindung an die Stadt Leipzig 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. Die aktuelle Entwicklung der Kauffallzahlen liegt nicht vor, weil der jüngste Grundstücksmarktbericht den Untersuchungszeitraum 2022-2023 beinhaltet. Nach Beobachtungen ist der Markt für Eigentumswohnungen in Borna allerdings vergleichsweise gering ausgeprägt und hinsichtlich des Preisniveaus nicht mit dem Markt des Oberzentrums Leipzig vergleichbar. In diesem Zeitraum wurden in Borna lediglich zwei Kauffälle für Sondereigentume in Gebäuden mit Baujahren bis 1949 registriert, bei denen die Kaufpreise bei 896 €/m² und 1.277 €/m² Wohnfläche lagen. Lediglich in nach 1990 errichteten Gebäuden erfolgten 22 Verkäufe von Eigentumswohnungen, bei denen die Kaufpreise zwischen 733 €/m² und 2.158 €/m² (Mittelwert 1.823 €/m²) lagen.

5 Modellansatz in der Wertermittlung

Die zu bewertenden Sondereigentume sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit einzeln nicht marktgängig. Mehrere Erwerber haben nicht nur die Fertigstellung der jeweiligen Sondereigentume vorzunehmen, sondern müssen sich auch hinsichtlich der Gestaltung, Fertigstellung und Finanzierung des gemeinschaftlichen Eigentums verständigen. Damit ist der Erwerb eines einzelnen Sondereigentums mit unkalkulierbaren Risiken für die jeweiligen Erwerber verbunden.

Angesichts dessen ist es wahrscheinlicher, dass das Grundstück – also alle vier Sondereigentume – von einem Investor in Gänze erworben werden wird. Dadurch kann die Fertigstellung der begonnen Maßnahmen aus einer Hand erfolgen, die Liegenschaft insgesamt nutzbar gemacht und dem Markt zugeführt werden. Dabei hat ein solcher Investor den Vorteil, dass die Liegenschaft bereits nach WEG in Sondereigentume aufgeteilt wurde und die Möglichkeit besteht, die einzelnen Sondereigentume zu veräußern oder im Bestand zu halten. Die Verkehrswertermittlung folgt deshalb mit Bezug auf marktwirtschaftliche Aspekte den nachfolgenden Überlegungen, an die das Wertermittlungsmodell angelehnt wird.

Zunächst erfolgt die Wertermittlung des Gesamtgrundstücks fiktiv ohne Berücksichtigung der Aufteilung in Sondereigentume nach WEG. Dabei wird das Gebäude bzw. die Liegenschaft in der Weise bewertet, als dass die erforderlichen Maßnahmen zur Gebäudedefertigstellung bereits erfolgt sind und eine vollumfängliche Nutzbarkeit besteht. Der Werteinfluss der noch zu tätigenen Maßnahmen wird anschließend ermittelt und wertmindernd berücksichtigt. Gleichwohl wird der Vorteil der bereits erfolgten Aufteilung nach WEG und Anlage der Grundbücher geschätzt und werterhöhend erfasst. Im Ergebnis erscheint zunächst der Gesamtwert der Liegenschaft mit dem Vorteil der bereits erfolgten Grundstücksaufteilung.

Aus diesem Zwischenergebnis wird der jeweilige Wert der einzelnen Sondereigentume abgeleitet. Hierin liegen gewisse Risiken, die sich bei bestmöglicher Einschätzung nicht ausräumen lassen. Einerseits betreffen sie die unterschiedlichen Beschaffenheiten und den abweichenden Baufortschritt zwischen dem Ladenlokal und den einzelnen Wohnungen. Ein weiteres Risiko liegt in der Tatsache, dass gewerblich genutzte Einheiten auf den Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche bezogen zu deutlich geringeren Kaufpreisen gehandelt werden als Wohnungen im selben Gebäude. Dies spiegelt sich unter anderem in unterschiedlichen Liegenschaftszinssätzen für gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen wider. Diese Risiken sind insofern überschaubar, weil davon auszugehen ist, dass die Liegenschaft als wirtschaftliche Einheit veräußert bzw. im Gesamtausgebot versteigert werden wird. Im Übrigen entspricht dies mit großer Wahrscheinlichkeit dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 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 (§ 6 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 (§ 6 Abs. 1 Satz 2, 3 ImmoWertV).

Wie bereits unter Abschnitt 5 beschrieben, wird die Liegenschaft zunächst in der Weise bewertet, als wäre sie nicht nach WEG aufgeteilt, sondern ein übliches Wohn-/ Geschäftshaus. Wohn-/ Geschäftshäuser wie auch Mehrfamilienwohnhäuser dienen hauptsächlich der Kapitalanlage und Erzielung von Renditen. Solche Immobilien werden vorrangig bis ausschließlich nach dem Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV beurteilt. Dabei ist es von großer Bedeutung, genaue Mieten und einen genauen, wenn möglich, regionalen Liegenschaftszinssatz zur Bewertung solcher Objekte zur Verfügung zu haben. Da dies im vorliegenden Bewertungsfalle gegeben ist, wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewendet.

Als stützendes und zur Plausibilisierung des Ertragswertverfahrens unabhängiges Verfahren kommt das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zur Anwendung. Hierbei spielt ein genauer Bodenwert sowie ein möglichst örtlicher Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) eine maßgebliche Rolle. Insbesondere der Sachwertfaktor liegt in diesem Falle nicht regional vor. Somit kann aus dem Sachwert kein marktkonformer Verkehrswert abgeleitet werden. Das Sachwertverfahren dient deshalb im konkreten Fall insbesondere der Ermittlung des Werteeinflusses der noch zu erbringenden Fertigstellung des Gebäudes.

6.2 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	=	90 €/m ²
Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.02.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	320 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)	= 90,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.02.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 90,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	320	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	geschlossen	× 0,950	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 85,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 85,50 €/m²	
Fläche	× 320 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 27.360,00 € <u>rd. 27.400,00 €</u>	

Bodenwertanteile der Sondereigentume

Gemäß der Miteigentumsanteile am Grundstück entfallen folgende Bodenwertanteile auf die jeweiligen Sondereigentume:

Sondereigentum Nr. 1 – Laden im EG:	198,50/1.000	5.438,90 €
Sondereigentum Nr. 2 – Wohnung 1. OG:	284,94/1.000	7.807,36 €
Sondereigentum Nr. 3 – Wohnung 2. OG	284,94/1.000	7.807,36 €
Sondereigentum Nr. 4 – Wohnung DG:	231,62/1.000	6.346,39 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Grundstücksgröße hat vorrangig bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus einen maßgeblichen Werteeinfluss. Bei Grundstücken des Geschosswohnungsbaus und vergleichbaren Renditeobjekten spielt hingegen das Maß der baulichen Nutzung eine wertbeeinflussende Rolle. Dazu liegen dem Bodenwert keine Angaben zu Grunde. Auf eine Modifizierung des Bodenrichtwertes wegen abweichender Grundstücksgröße wird hingegen verzichtet.

E3

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit offener Bauweise definiert. Da das Bewertungsgrundstück jedoch nur in geschlossener Bauweise (d. h. mit zweiseitiger Grenzbebauung) bebaut bzw. bebaubar ist, bestehen Nachteile gegenüber einem freistehenden Objekt (z. B. schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen und fehlender Sozialabstand). Diese Nachteile sind durch einen Bodenwertabschlag zu berücksichtigen, der im konkreten Fall mit -5 % erfasst wird.

6.3 Ertragswertermittlung

6.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objekt-spezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h.

Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/ oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/ Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objektes.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als

Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 Nr. 2 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn-/Geschäftshaus		Laden EG	64,90		7,00	454,30	5.451,60
		Wohnung 1. OG	90,23		8,00	721,84	8.662,08
		Wohnung 2. OG	90,23		8,00	721,84	8.662,08
		Wohnung DG	73,65		8,00	589,20	7.070,40
Summe			319,01	-		2.487,18	29.846,16

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **29.846,16 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **6.780,24 €**

jährlicher Reinertrag

= **23.065,92 €**

Reinertragsanteil des Bodens

4,00 % von **27.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– **1.096,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **21.969,92 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = **4,00 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **55** Jahren Restnutzungsdauer

× **22,109**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **485.732,96 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **27.400,00 €**

vorläufiger Ertragswert

= **513.132,96 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= **513.132,96 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **371.000,00 €**

Ertragswert

= **142.132,96 €**

rd. 142.000,00 €

6.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Wie bereits im Modellansatz beschrieben, beziehen sich die Wertermittlungsansätze der Ertragswertermittlung auf das fiktiv fertiggestellte Objekt.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden den übergebenen Bauzeichnungen entnommen und rechnerisch überprüft. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht.

Rohertrag

Wohnungen:

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Borna verfügt über keinen eigenen Mietspiegel, so dass an dieser Stelle auf Mietübersichten diverser Anbieter im Internet zurückgegriffen wird.

- www.immobilienscout24.de: 6,14 €/m² (Q1/2026)
- www.miet-check.de: 7,30 €/m² (2025)
- www.engelsvoelkers.com: 7,21 €/m² (Q1/2026)
- www.wohnungsboerse.net: 7,78 €/m² (2026 für 100 m²)

Bei den Daten handelt es sich um Angebotsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Nach eigenen Recherchen werden in Borna aktuell nur drei Wohnungen in diesem Größensegment angeboten. Die Angebotsmieten liegen dabei ebenfalls zwischen 7,00 €/m² und 8,00 €/m². Insofern können die vorangestellten Daten als marktüblich angesehen werden. Entsprechend dem Wertermittlungsmodell mit aktueller Fertigstellung der Wohnungen handelt es sich faktisch um einen Erstbezug. Zudem wird eine zeitgemäße und moderne Ausstattung unterstellt, die Grundrisse sind familientauglich - vor diesem Hintergrund wird die marktübliche erzielbare Nettokaltmiete mit **8,00 €/m²** angesetzt.

Ladenlokal:

Für gewerbliche Mietflächen liegen kein geeigneter Mietspiegel oder vergleichbare Auswertungen vor. Insofern ist diese Ladenmiete aus aktuellen Angeboten abzuleiten. Aktuell sind über alle Größensegmente bis 300 m² nur drei Mietangebote abrufbar. Die Angebotsmieten liegen dabei bei 3,50 €/m² für 300 m², 7,04 €/m² für 169 m² und 5,20 €/m² für Büro- und Praxisräume ab 20 m² Mietfläche. Der Standort des Ladenlokals ist als B-Lage innerhalb Bornas zu qualifizieren. Es herrscht gelegentlicher Fußgängerverkehr, die Wahrnehmbarkeit ist mit Lage gegenüber der Einmündung der Angerstraße mit Ampelschaltung gut. Parkplätze, auch Kurzzeitparkplätze sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Demgegenüber ist ein Leerstand von Ladengeschäften in der Bahnhofstraße feststellbar. Die Gewerbeeinheit bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten, vom Versicherungsbüro über speziellen Einzelhandel mit geringem Platzbedarf oder Dienstleister. Es wird jedoch eingeschätzt, dass trotz der modernen Ausstattung der Einheit keine überdurchschnittlichen Mieten zu erzielen sind. Angesichts dessen wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete unter Verweis auf die relativ kleine Gewerbefläche auf **7,00 €/m²** geschätzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 zur ImmoWertV wie folgt angesetzt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen 3 Wohnungen $\times$ 439,00 €	1.317,00 €
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	163,55 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen 254,11 m ² $\times$ 14,40 €/m ²	3.659,18 €
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte 64,90 m ² $\times$ 14,40 €/m ²	934,56 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	487,89 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	218,06 €
Summe		6.780,24 € (= 22,7 %)

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und Sondereigentume keine eigenen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Deshalb wird hilfsweise auf die Daten des benachbarten Landkreises Nordsachsen zurückgegriffen. Da sich der Landkreis Nordsachsen in seiner wirtschaftlichen Struktur und regionalen Lage nicht wesentlich vom Landkreis Leipzig unterscheidet, ist die Vorgehensweise sachgerecht (vgl. § 9 ImmoWertV). Der dortige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für sanierte Mehrfamilienhäuser mit einem Gewerbeanteil bis 20 % in Abhängigkeit von der Denkmaleigenschaft abgeleitet. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau ist mit 70 €/m² angegeben. Für Objekte mit Denkmalschutz ist der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz mit 3,5 % bei einer Spanne von 1,5 % bis 5,3 % angegeben. Die Daten resultieren aus dem Auswertungszeitraum 2022 - 2023. Es sind demnach auch Kaufpreise aus dem Jahr 2022 eingeflossen, die vermutlich den überwiegenden Anteil der Datenmenge ergeben, da im Jahr 2023 ein deutlicher Rückgang der Transaktionszahlen vorlag.

Für sanierte Wohn- und Geschäftshäuser weist der Grundstücksmarktbericht einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 5,3 % ohne Abhängigkeit vom Bodenwertniveau und der Denkmaleigenschaft aus.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Altstadt Borna und fußläufig vom Markt entfernt. Die infrastrukturelle Anbindung ist gut, die Wahrnehmbarkeit der Gewerbeeinheit ebenfalls. Es wird eingeschätzt, dass nach erfolgter Fertigstellung bei einer zeitgemäßen und modernen Ausstattung ein durchschnittliches wirtschaftliches Risiko vorliegt. Dieses wird lediglich durch den Laden leicht erhöht. Mit Verweis auf die oben genannten Daten wird der Liegenschaftszinssatz im konkreten Fall mit **4,0 %** angenommen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die in die Wertermittlung einfließenden Marktdaten weisen eine hinreichende Aktualität auf oder wurden bereits modifiziert, so dass keine weiteren Zu- oder Abschläge auf Grund von Marktentwicklungen erforderlich sind.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Damit ist die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV mit **80 Jahren** anzusetzen.

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. Da die Ertragswertermittlung zunächst das fiktiv sanierte und fertiggestellte Gebäude unterstellt, ergibt sich die Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter der Annahme des gerade fertiggestellten Objekts. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten und zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Das 1880 errichtete Gebäude wurde bereits um 2000 teilweise modernisiert. Der aktuelle Zustand erfordert, dass das Gebäude fiktiv am Wertermittlungstichtag erneut modernisiert wurde. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 18 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	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	1,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	1,5
Summe		6,5	11,0

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1880 = 146$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 146 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine fiktive modifizierte Restnutzungsdauer von **55 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Zustandsbesonderheiten - unterstellte Modernisierungen	-379.000,00 €
• Werteinfluss der fehlenden Fertigstellung -379.000,00 €	
weitere Besonderheiten	8.000,00 €
• Vorteil der bereits erfolgten Aufteilung nach WEG 8.000,00 €	
Summe	-371.000,00 €

Zustandsbesonderheiten – siehe nachfolgende Ermittlung

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschaden- bzw. Baugutachten. D. h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/ Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Mehrfamilienhaus Modernisierungskosten u. ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,00 Modernisierungspunkten)		1.421,00 €/m ²
Wohn-/ Nutzfläche	×	254,11 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	361.090,33 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	361.090,33 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	361.090,33 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	361.090,33 €
relative regionalisierte Neubaukosten		4.233,00 €/m ²
Wohn-/ Nutzfläche	×	254,11 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	1.075.647,63 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,34
Erstnutzungsfaktor		1,13

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/ Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 504.803,86 €	x	0,34	x (1,13 – 1) = 22.312,33 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		0,00 €/m ²
Wohn-/ Nutzfläche	×	254,11 m ²
Kostenanteil	×	11,0 Pkt./20 Pkt.
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	0,00 €

Da das Gebäude aktuell nicht nutzbar ist und zunächst eine Fertigstellung der begonnenen Sanierung zu erfolgen hat, ist die Berücksichtigung eingesparter Schönheitsreparaturen nicht sachgerecht. Diese fallen aktuell nicht an.

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	361.090,33 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	22.312,33 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	0,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g]	–	30.030,96 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	10.000,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i]	=	–378.808,96 €
	rd.	–379.000,00 €

Zur Information: Die Summe aus den vorgenannten Positionen ergibt sich unter Berücksichtigung der Marktanpassungsfaktoren von 0,945 für jede Einzelposition. Das heißt, im Endergebnis von -379.000,00 € sind die Summen bereits mit dem jeweiligen Faktor 0,945 erfasst.

$(k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg; \text{ mit } IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h]) = 0,945)$

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 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).

6.4.2 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 Unterhaltungstaus 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, Wegbefestigungen) 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 wirtschaftsstarken 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.

6.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	860,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	791,15 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	685.389,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.306.351,43 €
Regionalfaktor	x	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.306.351,43 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre
• prozentual		31,25 %
• Faktor	x	0,6875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	898.116,61 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		898.116,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	26.943,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	925.060,11 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	952.460,11 €
Sachwertfaktor	x	0,53
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	504.803,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	371.000,00 €
Sachwert	=	133.803,86 €
	rd.	134.000,00 €

6.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Die Sachwertermittlung unterstellt analog der Ertragswertermittlung das fiktiv modernisierte Gebäude mit einer zeitgemäßen Ausstattung nach Fertigstellung. Für die Ermittlung eines sachgerechten und marktkonformen Sachwertes fehlt es im konkreten Fall allerdings an einem geeigneten Sachwertfaktor. Angesichts dessen ist das Sachwertverfahren zur Verkehrswertableitung nicht geeignet. Es wird zur Ermittlung des Werteeinflusses der noch zu erbringenden Sanierung benötigt. Darüber hinaus ist es zur punktuellen Kontrolle des Ertragswertes zu verstehen.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV anhand der zur Verfügung stehenden Bauzeichnungen durchgeführt.

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 Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,8		0,2	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,7	0,3	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	8,8 %	56,2 %	35,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser¹

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	8,8	63,36
3	825,00	56,2	463,65
4	985,00	35,0	344,75
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 871,76 gewogener Standard = 3,3			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. 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 871,76 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- | | | |
|-------------------|---|-------|
| • Ø Wohnungsgröße | × | 0,940 |
| • Einspanner | × | 1,050 |

¹ Für den vorliegenden Fall wird es für sachgerecht erachtet, das Gebäude der Gruppe der Mehrfamilienhäuser zuzuordnen. Im Wesentlichen entspricht die Charakteristik des Bauwerk eher einem Mehrfamilienhaus als einem Wohn- und Geschäftshaus

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	860,43 €/m ² BGF
	rd.	860,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Abschläge zu den Herstellungskosten (pauschal)	-10.000,00 €
besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkone 1. und 2. OG	10.000,00 €
Terrasse im EG	5.000,00 €
besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	5.000,00 €

Abschläge zu den Herstellungskosten:

Das Normgebäude geht von einem vollwertigen Erdgeschoss aus, was zudem in der Ermittlung der Bruttogrundfläche insoweit berücksichtigt wurde. Die Durchfahrt im Erdgeschoss des verfahrensgegenständlichen Gebäudes rechtfertigt allerdings einen Abschlag an den Herstellungskosten, da für diesen Bereich kein solcher Ausbau erfolgt ist wie für den Rest des Erdgeschosses. Der Abschlag an den Herstellungskosten wird im konkreten Fall mit rd. -10.000 € geschätzt, was rd. 460 €/m² entspricht.

besondere Bauteile:

Gemäß Aufteilungsplan ist für die Wohnungen im 1. und 2. OG jeweils ein Balkon vorgesehen, für die Gewerbeinheit im EG eine Terrasse. Diese Bauteile erfordern einen Zuschlag zu den Herstellungskosten, der nach sachverständiger Einschätzung erfasst wird.

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 nicht vor. Die Sachwertermittlung erfolgt deshalb mit dem Ansatz von 1,00.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

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 wegen deren geringen Anteils mit 3 % der Gebäudesachwerte berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (898.116,61 €)	26.943,50 €

Gesamtnutzungsdauer

vgl. Ertragswertermittlung

Restnutzungsdauer

vgl. Ertragswertermittlung

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser liegen weder vom zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise geeignete Sachwertfaktoren vor. Auch der Obere Gutachterausschuss des Freistaates Sachsen hat keine solchen Daten veröffentlicht.

Hilfsweise wird der bundesdurchschnittliche Sachwertfaktor nach dem Referenzsystem von Sprengnetter herangezogen, der diesen mit 0,53 ermittelt hat. Er berücksichtigt insgesamt das Bodenwertniveau, den vorläufigen Sachwert und die Restnutzungsdauer. Weil kein regionaler Sachwertfaktor vorliegt, kann dieser nur zur Ergebniskontrolle des Ertragswertverfahrens bzw. zu Ermittlung des Werteinflusses der fehlenden Fertigstellung herangezogen werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden in der Sachwertermittlung analog der Ertragswertermittlung berücksichtigt (vgl. S. 30).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Zustandsbesonderheiten - unterstellte Modernisierungen	-379.000,00 €
Werteinfluss der fehlenden Fertigstellung -379.000,00 €	
weitere Besonderheiten	8.000,00 €
Vorteil der bereits erfolgten Aufteilung nach WEG 8.000,00 €	
Summe	-371.000,00 €

6.5 Verkehrswert für die gesamte Liegenschaft als wirtschaftliche Einheit

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).

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurde mit 513,132,96 € ermittelt (vgl. Abs. 6.3.3). Das entspricht bei einer vermietbaren Fläche von 319,01 m² einem relativen Ertragswert von 1.609 €/m² Wohn-/ Nutzfläche. Der Rohertragsfaktor ergibt sich zu 17,2.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Vergleichsdaten zu Mehrfamilienhäusern oder Wohn-/ Geschäftshäusern veröffentlicht, so dass an dieser Stelle analog dem Liegenschaftszinssatz auf die Daten des Landkreises Nordsachsen zurückgegriffen wird. Dieser hat für komplett sanierte Mehrfamilienhäuser mit Lage in einem Bodenrichtwertniveau von 76 €/m² bis 105 €/m² einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1.120 €/m² Wohnfläche und einen Rohertragsfaktor² von 15,3 (10,1 bis 28,3) veröffentlicht. Für komplett sanierte Wohn-/ Geschäftshäuser liegt dieser bei 1.332 €/m² Wohn-/ Nutzfläche und bei einem Rohertragsfaktor von 12,6 (6,7 bis 22,0).

Da die Regionen weitgehend vergleichbar sind, ist der ermittelte vorläufige Ertragswert als marktüblich anzusehen und spiegelt das allgemeine Preisniveau wider.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde unter Berücksichtigung der fehlenden Fertigstellung und der bereits erfolgten Aufteilung nach WEG zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **142.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte analoge **Sachwert** beträgt rd. **134.000,00 €**. Gemäß den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der Verfügbarkeit und Qualität der Daten ist der Verkehrswert aus dem Ertragswert abzuleiten.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 04552 Borna, Bahnhofstr. 27 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2026 unter Berücksichtigung der fehlenden Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen und der bereits erfolgten Aufteilung in Sondereigentume nach WEG mit rd.

142.000,00 €

(entspricht rd. 445 €/m² Wohn-/ Nutzfläche)

in Worten: einhundertzweiundvierzigtausend Euro

geschätzt.

² für Objekte mit Denkmaleigenschaft

6.6 Verkehrswert für einzelnen Sondereigentum

Gemäß Beschluss des AG Leipzig ist der Verkehrswert für die einzelnen Sondereigentume zu ermitteln (vgl. dazu Abs. 5).

Dabei wird zunächst der Anteil des jeweiligen Sondereigentums am vorläufigen Ertragswert ermittelt. Dies erfolgt zuerst über den jeweiligen Anteil am Gesamtjahresrohertrag. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Gewichtung, da Gewerbeeinheiten üblicherweise zu geringeren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als Wohnungseigentume im selben Gebäude. Daraus ergibt sich ein vorläufiger Ertragswert für das jeweilige Sondereigentum.

Dieser ist um den Werteinfluss der bereits erfolgten Aufteilung nach WEG zu erhöhen, da dies im vorläufigen Ertragswert noch unberücksichtigt ist. Anschließend ist der Werteinfluss der fehlenden Fertigstellung auf die Sondereigentume aufzuteilen. Dabei wurde zunächst eingeschätzt, dass ca. 15 % der Gesamtsumme auf das Gemeinschaftseigentum entfallen, was über die Miteigentumsanteile den Sondereigentumen zugewiesen wird.

Danach wird die verbleibende Wertminderung anhand der jeweiligen Wohn- und Nutzflächen sowie dem sachverständig eingeschätzten Fertigstellungsgrad auf die Sondereigentume aufgeteilt.

vorläufiger Ertragswert der Liegenschaft	513.139,26 €			
erzielbarer Jahresrohertrag	29.846,16 €			
	TE Nr. 1	ETW Nr. 2	ETW Nr. 3	ETW Nr. 4
Miteigentumsanteil MEA (x/1.000)	198,5	284,94	284,94	231,62
erzielbarer Jahresrohertrag	5.451,60 €	8.662,08 €	8.662,08 €	7.070,40 €
Anteil am Gesamtertrag in %	18,3%	29,0%	29,0%	23,7%
vorläufiger Ertragswert Sondereigentum	93.728,31 €	148.925,47 €	148.925,47 €	121.560,02 €
Gewichtung (Berücksichtigung Risiko Gewerbe/Wohnen)	0,5	1,11	1,11	1,11
vorläufiger Ertragswert SE	46.864,15 €	165.307,27 €	165.307,27 €	134.931,62 €
je m ²	722,10 €	1.832,07 €	1.832,07 €	1.832,07 €
zzgl. Vorteil bereits erfolgter Aufteilung nach WEG	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
Gesamteinfluss der fehlenden Fertigstellung (boG)				379.000,00 €
davon Anteil für Gemeinschaftseigentum (Schätzung)	15%			56.850,00 €
aufzuteilender Anteil der Wertminderung auf Sondereigentume				322.150,00 €
relativ je m ² Wohn-/Nutzfläche	319,01 m ²			1.009,84 €/m ²
	TE Nr. 1	ETW Nr. 2	ETW Nr. 3	ETW Nr. 4
anteilige Wertminderung für GE (MEA)	11.284,73 €	16.198,84 €	16.198,84 €	13.167,60 €
Fertigstellungsgrad	90%	20%	10%	0%
relativer Investitionsbedarf SE	10%	80%	90%	100%
Wohn-/Nutzfläche	64,90 m ²	90,23 m ²	90,23 m ²	73,65 m ²
anteilige Wertminderung für SE	8.952,79 €	99.575,97 €	112.022,97 €	101.598,28 €
Gesamtwertminderung für SE (GE+SE)	20.237,51 €	115.774,81 €	128.221,80 €	114.765,88 €
Ertragswert der SE am WST	28.626,64 €	51.532,46 €	39.085,46 €	22.165,75 €
gerundet	29.000,00 €	52.000,00 €	39.000,00 €	22.000,00 €

GE = Gemeinschaftseigentum
SE = Sondereigentum
MEA = Miteigentumsanteil

TE = Teileigentum
ETW = Eigentumswohnung
boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Ermittlung der Ertragswerte unter Berücksichtigung der fehlenden Fertigstellung um eine überschlägliche Ermittlung mit sachverständigen Annahmen und Einschätzungen handelt. Die ermittelten Wertminderungen spiegeln unter Umständen nicht den exakten Investitionsbedarf wider, sondern stellen eine marktgerecht ermittelte Wertminderung dar, bei der Kosten und Wert voneinander zu trennen sind.

6.7 Zusammenfassung Schlussbemerkungen

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Wertermittlung zusammengestellt:

Verkehrswert Gesamtausgebot:	142.000,00 €
Verkehrswerte Einzelausgebot:	
Teileigentum Nr. 1 Grundbuch Borna, Blatt 4321	29.000,00 €
Wohnungseigentum Nr. 2 Grundbuch Borna, Blatt 4322	52.000,00 €
Wohnungseigentum Nr. 3 Grundbuch Borna, Blatt 4323	39.000,00 €
Wohnungseigentum Nr. 4 Grundbuch Borna, Blatt 4324	22.000,00 €

Hinweise zum Verkehrswert

Die Verkehrswerte sind 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, 29.04.2026

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

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

7.2 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] Grundstücksmarktbericht 2025 Landkreis Leipzig; herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Leipzig (Berichtszeitraum 2022-2023)
- [4] Der Grundstücksmarkt im Landkreis Nordsachsen 2022/2023, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landkreises Nordsachsen
- [5] Kleiber, W./Simon N.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Köln 2023

- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (Hrsg.): Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

7.3 verwendete Internetquellen

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

8 Verzeichnis der Anlagen

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

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 Schadensersatzansprüche 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.

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenansicht von Norden



Bild 2: Straßenansicht von Westen



Bild 3: Hofansicht



Bild 4: Blick auf den Bereich des Erdgeschosses mit angebauter Terrasse

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 9



Bild 5: Hof



Bild 6: Eingangstor zum Treppenhaus



Bild 7: Ladeneingang



Bild 8: Ladenlokal

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 9



Bild 9: Ladenlokal: Teeküche



Bild 10: Ladenlokal: unfertige Elektrik



Bild 11: wie Bild 10

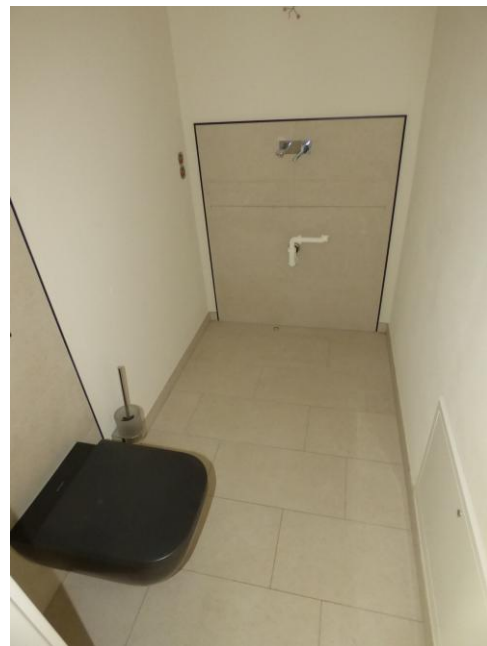


Bild 12: Ladenlokal: WC mit demontiertem Waschbecken

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 9



Bild 13: Ladenlokal: Büroraum mit Ausgang zur Terrasse



Bild 14: Ladenlokal: Terrasse



Bild 15: Durchgang (ohne Durchfahrtsbreite für PKW)



Bild 16: Zugang zum Treppenhaus

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 5 von 9



Bild 17: Zugang zum Keller

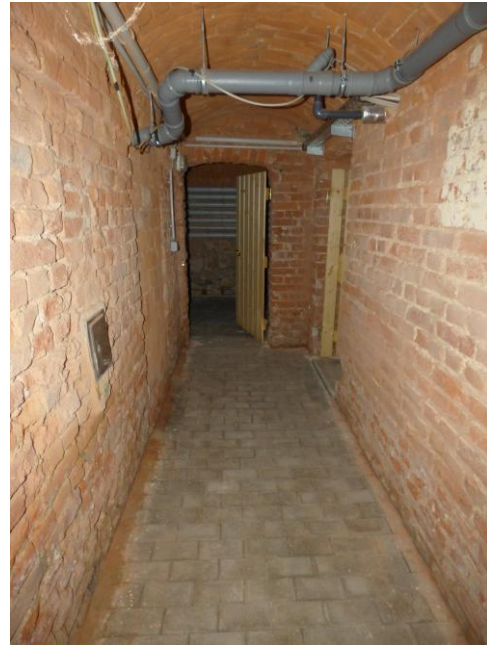


Bild 18: Kellergang



Bild 19: Keller mit sandgestrahlten Wänden und neuen Heizungsverteilungen



Bild 20: unfertiger Verteilerkasten

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 6 von 9



Bild 21: Treppenhaus im Erdgeschoss



Bild 22: Treppenhaus im Dachgeschoss

Bild 23: neue Steigstränge und Fallleitungen
in ehemaligen Außen-WCs

Bild 24: wie vor

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 7 von 9



Bild 25: wie vor, hier im Bereich zwischen 1. und 2. Obergeschoss



Bild 26: Wohnungseingangstür



Bild 27: Zustand Wohnung im 1. Obergeschoss



Bild 28: wie Bild 27, anderer Bereich

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 8 von 9



Bild 29: Zustand Wohnung im 2. Obergeschoss



Bild 30: wie Bild 29, anderer Bereich



Bild 31: Bad und alte Gastherme in Wohnung im 2. Obergeschoß



Bild 32: wie Bild 31, andere Perspektive

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 9 von 9



Bild 33: Dachgeschoss (zukünftig 3. Wohnung)



Bild 34: neu eingebaute Dachflächenfenster



Bild 35: Verstärkung der Mittelpfette



Bild 36: Blick auf die Dachfläche

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

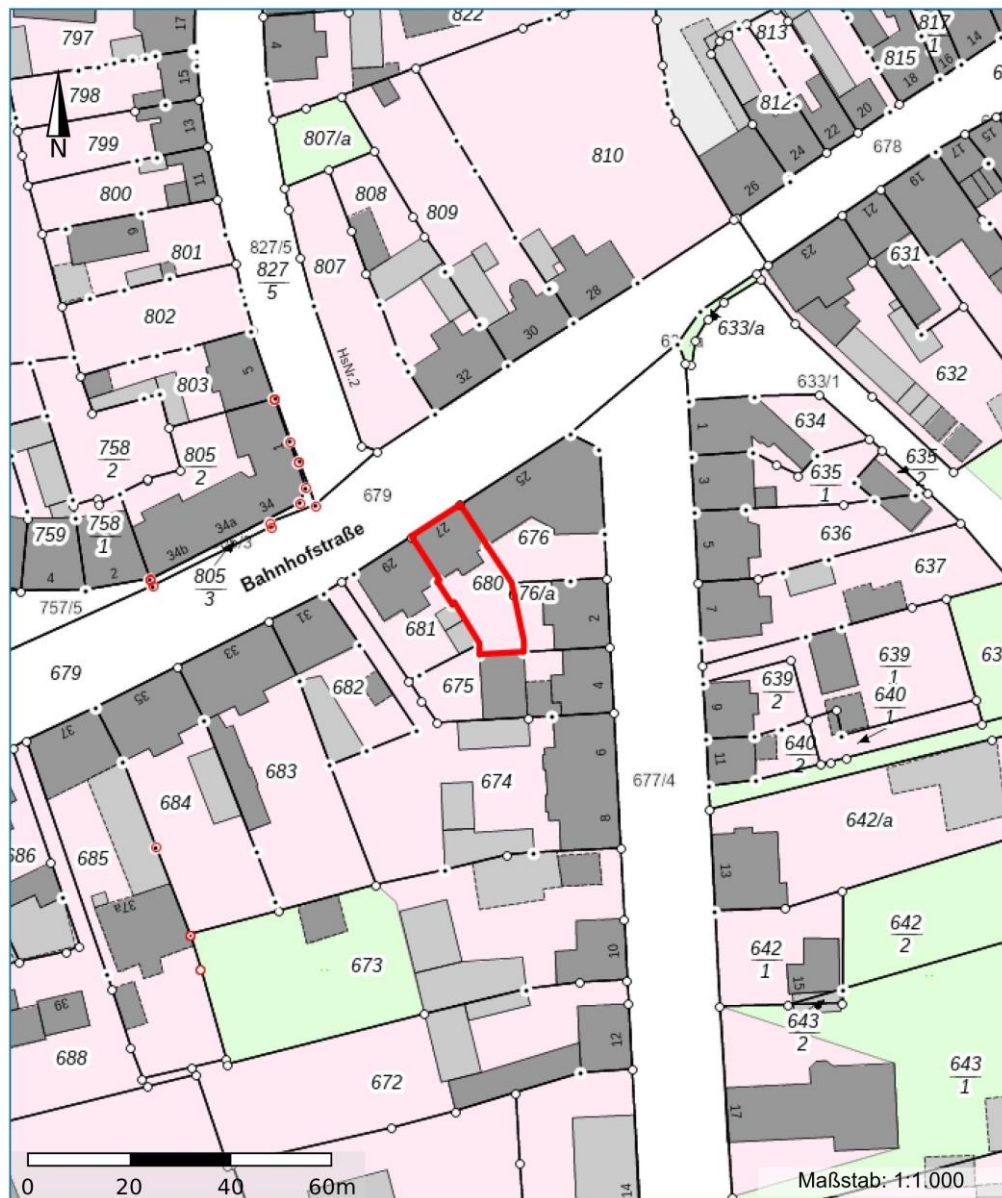
Titel: Liegenschaftskarte

Untertitel:



geoportal.sachsen.de

25.04.2026



Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)
Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

 servicedesk@geosn.sachsen.de

 0351 8283 - 8420

 www.geosn.sachsen.de

LANDESAMT FÜR
GEOBASISINFORMATION



Freistaat
SACHSEN