



Von der IHK zu Leipzig
**öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger**
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Ingenieurkammer Sachsen

Mitglied des Gutachterausschusses
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Nordsachsen

**Diese PDF-Datei ist ohne Anlagen
und ohne Unterschrift!**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74 a Abs. 5 ZVG
über die Grundstücke – Flst. 117/8, 117/7 u. 117/13 der Flur 1
in der Gemarkung Sprotta

**- Einfamilienhaus mit nachträglichem Anbau, Carport und Garage
sowie Wirtschaftsgebäude auf separatem Flurstück -**

Heidecker Weg 67 in 04838 Doberschütz OT Sprotta-Siedlung



Wohnhaus auf Flst. 117/8

Wirtschaftsgebäude auf Flst. 117/7

Verkehrswert – BVNr. 1:	373.500,00 € - Flst. 117/8 -
Verkehrswert – BVNr. 2:	117.500,00 € - Flst. 117/7 -
Verkehrswert – BVNr. 3:	47.500,00 € - Flst. 117/13 -
Gesamtverkehrswert:	538.500,00 € - Flst. 117/8, 117/7 u. 117/13 -

Wertermittlungs-
stichtag:

20.01.2026

Grundbesitz:

**Grundbuch von Sprotta (GBA Eilenburg), Blatt 160;
BV-Nr. 1: Gem. Sprotta, Flur 1, Flst. 117/8 zu 1.735 m²,
BV-Nr. 2: Gem. Sprotta, Flur 1, Flst. 117/7 zu 703 m²,
BV-Nr. 3: Gem. Sprotta, Flur 1, Flst. 117/13 zu 391 m²,
Heidecker Weg 67 - Gebäude- u. Freifläche, Verkehrsfläche -**

Geschäfts-Nr.:

456 K 252/25

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig

Umfang des Gutachtens: Gutachten mit 68 Seiten
zzgl. Anlagen

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse für das AG Leipzig

Objektangaben

Ort: 04838 Doberschütz OT Sprotta-Siedlung **Straße:** Heidecker Weg 67
Gemarkung: Sprotta **Flur:** 1 **Flurstücke:** 117/8, 117/7, 117/13

Aktenzeichen: 456 K 252/25
Wertermittlungstichtag: 20.01.2026
Ortsbesichtigungstermin: 20.01.2026
Ende der Recherchen: 30.01.2026

Verkehrswert – Flst. 117/8 –: 373.500,00 €
in Worten: - dreihundertdreisiebzigtausendfünfhundert Euro -

Verkehrswert – Flst. 117/7 –: 117.500,00 €
in Worten: - einhundertsiebzehtausendfünfhundert Euro -

Verkehrswert – Flst. 117/13 –: 47.500,00 €
in Worten: - siebenundvierzigtausendfünfhundert Euro -

Es wurden Zubehörstücke gemäß § 97 BGB vorgefunden.
frei geschätzter Zeitwert - *Einbauküche* -: ca. 1.500,00 €
frei geschätzter Zeitwert - *oberirdischer Flüssiggastank* -: ca. 335,46 €

Kurzbeschreibung

Grundbesitz von Sprotta (GBA Eilenburg), Blatt 160
BV-Nr. 1: der Gemarkung Sprotta, Flur 1, Flst. 117/8 zu 1.735 m²,
BV-Nr. 2: der Gemarkung Sprotta, Flur 1, Flst. 117/7 zu 703 m²,
BV-Nr. 3: der Gemarkung Sprotta, Flur 1, Flst. 117/13 zu 391 m²,
Heidecker Weg 67 - Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus als Fertighaus mit nachträglichem Anbau, einer Garage, einem Doppelcarport sowie kleineren überdachten Freisitzflächen auf dem Flurstück 117/8 *und* einem Wirtschaftsgebäude sowie einem älteren Holzschuppen auf dem Flurstück 117/7 sowie dem unbebauten Flurstück 117/13.

Das ursprüngliche Baujahr des Einfamilienhauses wird mit 1996 angegeben. Der nachträgliche Anbau am Einfamilienwohnhaus erfolgte angabegemäß ca. 2019.

Das Wirtschaftsgebäude wurde lt. Angabe ca. 2017 errichtet.

Die Wohnfläche im Einfamilienhaus mit Anbau beträgt gemäß Bauunterlagen ca. 155 m² (Angabe ohne Gewähr). Die Nutzfläche im Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 117/7 beträgt lt. Bauunterlagen ca. 181,60 m² (Angabe ohne Gewähr).

Besonderheiten:

Das Gesamtgrundstück wird durch den Miteigentümer bewohnt bzw. genutzt. Teilbereiche des Wirtschaftsgebäudes auf Flst. 117/7 sind vermietet.

In Abteilung II des Grundbuchs sind eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) und eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) eingetragen. Der alte Kellerbereich des ursprünglichen Gebäudes auf dem Flst. 117/8 befindet sich noch im Erdreich und wird als Lagerbereich genutzt.

Aus dem Gutachten entnommene Angaben in Kurzform

<u>Mieter oder Pächter:</u>	Das Wirtschaftsgebäude auf Flst. 117/7 ist in Teilbereichen vermietet.
<u>Zwangsverwaltung:</u>	keine
<u>Grundstücksart:</u>	bebaute Flurstücke mit Mischnutzung
<u>Grundstücksgrößen</u> <u>lt. Grundbuch:</u>	- Flst. 117/8 = 1.735 m ² - Flst. 117/7 = 703 m ² - Flst. 117/13 = 391 m ²
<u>Wohnfläche</u> <u>im Wohngebäude</u> <u>lt. Bauunterlagen:</u>	rd. 155 m ² [Angabe ohne Gewähr!]
<u>Nutzfläche</u> <u>im Wirtschaftsgebäude</u> <u>lt. Bauunterlagen:</u>	rd. 182 m ² [Angabe ohne Gewähr!]
<u>PKW-Stellplätze:</u>	vorhanden
<u>Nicht im Grundbuch</u> <u>bezeichnete dinglich Berechtigte:</u>	nicht bekannt
<u>Behördliche Beschränkung</u> <u>oder Beanstandung:</u>	angabegemäß keine
<u>Energiepass:</u>	wurde nicht vorgelegt
<u>Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:</u>	Es wurden Zubehörstücke (Einbauküche und oberirdischer Flüssiggastank) vorgefunden (siehe Pkt 6.6).

Inhaltsverzeichnis

Gutachten - zur Online-Veröffentlichung -

	Seite
Deckblatt	
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	2
1 Allgemeine Angaben.....	6
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	6
1.2 Gegenstand der Wertermittlung.....	6
1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021).....	6
1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021).....	6
1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer.....	6
1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin.....	6
2 Vorbemerkungen.....	7
2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung.....	7
2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall.....	8
3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks.....	9
4 Grundstücksbeschreibung.....	10
4.1 Grundbuchinhalt Blatt 160.....	10
4.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	11
4.3 Gestalt und Form.....	11
4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit.....	12
4.5 Entwicklungszustand.....	12
4.6 Erschließungszustand und Baugrund.....	13
4.7 Rechtliche Gegebenheiten.....	13
4.7.1 Rechte und Belastungen.....	13
4.7.2 Bauplanungsrecht.....	14
4.7.3 Baulasten.....	15
4.7.4 Bauordnungsrecht.....	15
4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation.....	15
5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	16
5.1 Gebäudebeschreibung.....	16
5.1.1 Wohngebäude auf Flst. 117/8.....	16
5.1.2 Wirtschaftsgebäude auf Flst. 117/7.....	17
5.1.3 Nebengebäude und Außenanlagen auf Flst. 117/8, 117/7 u. 117/13.....	22
5.2 Zusammenfassung.....	22
5.3 Flächenangaben.....	23

6	Verkehrswertermittlung	24
6.1	Auswahl und Begründung des Verfahrens	24
6.1.1	Auswahl und Begründung für den konkreten Fall.....	25
6.2	Bodenwertermittlung.....	26
6.2.1	Allgemeines.....	26
6.2.2	Bodenrichtwerte.....	27
6.2.3	Bodenwertberechnung.....	28
6.2.3.1	Vorüberlegungen zur Bodenwertberechnung.....	28
6.2.3.2	Berechnung des Bodenwerts – Flst. 117/8 –	30
6.2.3.3	Berechnung des Bodenwerts – Flst. 117/7 –	30
6.2.3.4	Berechnung des Bodenwerts – Flst. 117/13 –	30
6.2.4	Wertberücksichtigung der Eintragung in Abteilung II und Wertansätze unter lfd. Nr. 1 und 2.....	31
6.3	Sachwertermittlung – Flst. 117/8 –	34
6.3.1	Allgemeines zur Sachwertermittlung.....	34
6.3.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze.....	34
6.3.3	Sachwertberechnung – Flst. 117/8 –	45
6.4	Ertragswertermittlung –117/7 –	48
6.4.1	Allgemeines zur Ertragswertermittlung.....	48
6.4.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze.....	48
6.4.3	Ertragswertberechnung – Flst. 117/7 –	56
6.5	Vergleichspreisangaben	58
6.5.1	Vergleichspreisangabe für Einfamilienhausgrundstücke.....	58
6.5.1.1	Vorbemerkung.....	58
6.5.1.2	Ableitung des Vergleichspreises für Einfamilienhausgrundstücke	58
6.5.1.3	Fazit.....	59
6.5.2	Vergleichspreisangaben für Lagergebäude	60
6.6	Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB	60
7	Ableitung der Verkehrswerte	61
7.1	Ableitung des Verkehrswertes BV-Nr. 1 – Flst. 117/8 –	61
7.2	Ableitung des Verkehrswertes BV-Nr. 2 – Flst. 117/7 –	62
7.3	Ableitung des Verkehrswertes BV-Nr. 3 – Flst. 117/13 –	63
8	Plausibilitätsprüfung	64
9	Schlussbemerkung	66
10	Außenansichten des Bewertungsobjektes	67

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss vom 18.11.2025 durch das Amtsgericht Leipzig beauftragt. Das Wertermittlungsgutachten dient nur der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens ist nicht zulässig bzw. kann nicht empfohlen werden.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung bezieht sich auf den im Grundbuch von Sprotta (GBA Eilenburg), Blatt 160, eingetragenen Grundbesitz:

BV-Nr. 1: Gemarkung Sprotta, Flur 1, Flst. 117/8 zu 1.735 m²,

BV-Nr. 2: Gemarkung Sprotta, Flur 1, Flst. 117/7 zu 703 m²,

BV-Nr. 3: Gemarkung Sprotta, Flur 1, Flst. 117/13 zu 391 m².

1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Wertermittlungsstichtag (WST) bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 20.01.2026.

1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Qualitätsermittlungsstichtag bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 20.01.2026.

1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer

Der Ortsbesichtigungstermin fand am 20.01.2026 von 10:00 – 12:00 Uhr am Bewertungsobjekt statt.

Die Teilnehmer waren: die Antragstellerin mit Rechtsbeistand,
der Antragsgegner mit Rechtsbeistand
und
Herr Stoppe als bestellter Sachverständiger.

1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin

Der Zugang in die Gebäude (Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäude) bzw. auf die Flurstücke wurde dem Sachverständigen *uneingeschränkt* gewährt. Die Gebäude auf den Flurstücken wurden wohnlich bzw. wirtschaftlich genutzt.

Veröffentlichungen von Fotoinnenaufnahmen der Gebäude im Gutachten wurden durch den Antragsgegner (Bewohner) nicht gewünscht, sodass in der beigefügten Fotodokumentation ausschließlich nur Außenaufnahmen von den Gebäuden ersichtlich sind. Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen, da sie kein Bestandteil von Verkehrswertgutachten sind.

2 Vorbemerkungen

2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung

In der Verkehrswertermittlung werden die Wege zur Ermittlung des Verkehrswertes über die einzelnen Wertermittlungsverfahren aufgezeigt und im jeweils zu erstellenden Verkehrswertgutachten dargestellt.

Hierzu wurde mit der Rahmengesetzgebung (BauGB §§ 192-199) zur Wertermittlung und deren Ausführung die ImmoWertV2021 erlassen.

In den §§ 6 - 11 der ImmoWertV2021 sind die Grundzüge zur Ermittlung des Verkehrswertes geregelt. Dort wird bestimmt, dass zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV2021) bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind.

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 - 45 der ImmoWertV2021 geregelt. Aus dem(n) Ergebnis(sen) der herangezogenen Verfahren und deren Würdigung bezüglich ihrer Aussagefähigkeit ist dann unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert zu bemessen.

Hinweis zum Grundsatz der Modellkonformität:

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (§ 10 ImmoWertV2021).

Der Verkehrswert (auch der Gemeine Wert, der Marktwert, der Zeitwert) ist ein geschätzter Wert für Gegenstände.

Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes erzielt werden würde. Hierbei müssen alle Markteinflüsse berücksichtigt werden. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Größe oder die Käuferschicht. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufspreise, Gefälligkeitspreise, Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

“Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall

Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall, wie es die übliche Praxis ist, geschätzt. Um keine übertriebene Exaktheit vorzutäuschen, wird in den nachfolgenden Berechnungen auch in üblicher Weise gerundet.

Feststellungen und Aussagen werden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.

Das Verkehrswertgutachten (als Onlinegutachten) ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar. Es handelt sich bei dem beauftragten Verkehrswertgutachten auch nicht um ein Bauschadensgutachten, in welchem die etwaigen Bauschäden bzw. -mängel detailliert beschrieben werden müssen. Eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und wäre ggf. gesondert zu beauftragen.

Das Onlinegutachten dient ausschließlich der Veröffentlichung im Internet. Um den Datenschutz- und Urheberrechtsschutz zu gewährleisten, wurde dieses beauftragte Onlinegutachten für die Veröffentlichung im Internet unter Beachtung verschiedener Sicherheitsstandards und Vorgaben des Amtsgerichtes erstellt und anonymisiert. Dieses Onlinegutachten ist demnach nicht gleichzusetzen mit einem schriftlich erstellten Vollgutachten.

*Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Gutachten verwendeten Massen- und Flächenangaben, die Ermittlung des Mietzinses, die ermittelten Bewirtschaftungskosten und die Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für diese Wertermittlung erstellt sind.
Eine anderweitige Verwendung jeglicher Werte bzw. Angaben aus dem Gutachten ist nicht zulässig.
Die Flächenangaben, insbesondere der Wohnfläche, können nicht für behördliche Angaben genutzt werden, da hier eine Schwankungsbreite bis 10 % vorliegen kann. Diesbezüglich wäre eine detaillierte Berechnung notwendig.*

3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks

Makrolage:

Die Gemeinde Doberschütz mit den Ortsteilen Battaune, Doberschütz, Mörtitz, Paschwitz, Sprotta, **Sprotta-Siedlung** und Wöllnau liegt im Freistaat Sachsen. Der Ortsteil Sprotta-Siedlung der Gemeinde Doberschütz liegt im **Landkreis Nordsachsen**, und ist dem ländlich geprägten Raum der **Leipziger Tieflandsbucht** zuzuordnen.

Die Region ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weist eine geringe bis mittlere Bevölkerungsdichte auf. Größere wirtschaftliche und infrastrukturelle Impulse ergeben sich aus der Nähe zu den Städten **Eilenburg**, **Delitzsch** und insbesondere zu **Leipzig** in ca. 27 Kilometer Entfernung.

Die Verkehrsanbindung erfolgt überwiegend über das regionale Straßennetz mit Anschluss an übergeordnete Bundes- und Staatsstraßen. Der Ballungsraum Leipzig/Halle ist in angemessener Fahrzeit erreichbar. Öffentlicher Personennahverkehr ist vorhanden, jedoch im ländlichen Raum eingeschränkt und überwiegend busgebunden.

Die Region weist eine stabile, jedoch eher verhaltene Nachfrage nach Wohnimmobilien auf, geprägt durch Eigennutzung. Gewerbliche und industrielle Nutzungen sind vor allem in den nahegelegenen Städten angesiedelt.

Mikrolage:

Die Sprotta-Siedlung ist eine **kleinteilige Wohnsiedlung** mit überwiegend **offener Bauweise**. Die Bebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern sowie vereinzelt Doppelhäusern, größtenteils aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, mit teilweise modernisierten Bestandsgebäuden.

Das Wohnumfeld ist ruhig, ländlich geprägt und durch geringen Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Beeinträchtigungen durch Lärm oder Emissionen sind nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Die topografischen Verhältnisse sind eben bis leicht wellig.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend in den umliegenden Ortsteilen bzw. in den nahegelegenen Städten, insbesondere in **Eilenburg**. Innerhalb der Siedlung selbst ist die infrastrukturelle Ausstattung begrenzt.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist als ausreichend zu bewerten.

Das Wohnumfeld ist insgesamt als geordnet und gepflegt einzustufen. Die Lage eignet sich vor allem für ruhiges Wohnen mit ländlichem Charakter und richtet sich überwiegend an Eigennutzer.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchinhalt Blatt 160

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

Blatt 160:

sinngemäße und gekürzte Eintragungen im Grundbuchblatt 160:

Im **Bestandsverzeichnis** sind eingetragen:

unter lfd. Nummer 1: Sprotta, Flur 1, Flurstück 117/8 zu 1.735 m²,
Gebäude und Freifläche, Verkehrsfläche,
Heidecker Weg 67

unter lfd. Nummer 2: Sprotta, Flur 1, Flurstück 117/7 zu 703 m²,
Gebäude und Freifläche

unter lfd. Nummer 3: Sprotta, Flur 1, Flurstück 117/13 zu 391 m²,
Gebäude und Freifläche

In **Abteilung I** des Grundbuchs sind als Eigentümer
unter lfd. Nr. 2.2 ***** zu ½

unter lfd. Nr. 2.3 ***** zu ½

eingetragen am 26.04.2017.

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

unter lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den Abwasserzweckverband "*****", Eilenburg; gemäß Bewilligung vom 18.06.2001 (UR-Nr. 485/2001); eingetragen am 30.08.2001

unter lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flst. 117/2, 117/3 und 117/7 der Flur 1; Sprotta Blatt 435, BV-Nr. 1, 2 und 3 gemäß Bewilligung vom 01.09.2012 (UR-Nr. 931/2012);
eingetragen am 22.10.2012

unter lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 252/25);
eingetragen am 02.10.2025.

Die **Abteilung III** ist für die Wertermittlung in diesem konkreten Fall nicht von Bedeutung. Eventuelle Eintragungen bleiben demzufolge für die Wertermittlung unberücksichtigt.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

- Ort und Einwohner: Doberschütz OT Sprotta-Siedlung mit Ortsteilen ca. 4.030 Einwohner [Stand: 06/2025], Ortsteil Sprotta-Siedlung ca. 770 Einwohner [Stand: 06/2025]
- Bundesland: Sachsen
- Verkehrslage/Entfernungen: Das Bewertungsgrundstück liegt im ländlichen Ortsteil Sprotta-Siedlung in einer gewachsenen Wohnsiedlung. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich vorwiegend in der ca. 3 Kilometer entfernten Stadt Eilenburg bzw. in der ca. 8 Kilometer entfernten Ortschaft Doberschütz. Doberschütz bzw. der Ortsteil Sprotta-Siedlung ist durch den ÖPNV mit mehreren Buslinien an die umliegenden Ortschaften gut angeschlossen.
- Wohn- bzw. Geschäftslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer gewachsenen Wohnsiedlung in Randlage. Als Geschäftslage ist der Standort eher weniger geeignet.
- Immissionen/Emissionen: Die Immissionen bzw. Emissionen in der Umgebung sind im Normalbereich eines Ortes, der Größe von Sprotta-Siedlung, einzustufen.
- Topografische Grundstückslage: Das Grundstück bzw. die Flurstücke liegen größtenteils eben zur Straße.
- Lagebeurteilung: Es handelt sich hier um eine ländlich geprägte Wohnlage in Ortsrandlage.

4.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgrößen: Folgende Grundstücksgrößen sind gegeben:
BV-Nr. 1 mit dem Flurstück 117/8 zu 1.735 m²,
BV-Nr. 2 mit dem Flurstück 117/7 zu 703 m²,
BV-Nr. 3 mit dem Flurstück 117/13 zu 391 m².
- Bemerkung: Die Flurstücksformen der Flurstücke 117/7 und 117/13 sind nahezu rechteckig. Das Flurstück 117/8 ist als unregelmäßig zu bezeichnen.

4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

- Oberflächenbeschaffenheit: Das Flurstück 117/8 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit nachträglichem Anbau sowie mit einer Garage, einem Doppelcarport sowie überdachten Freisitzflächen bebaut.
Das Flurstück 117/7 ist mit dem Wirtschaftsgebäude sowie einem älteren Holzschuppen bebaut.
Das Flurstück 117/13 ist unbebaut.
- Bewuchs auf Grundstück: Auf dem Flurstück 117/8 befinden sich vorwiegend Zier-, Nadel- und Laubbewuchs sowie Rasenflächen.
Auf dem Flurstück 117/7 befindet sich kein nennenswerter Bewuchs.
Auf dem Flurstück 117/13 befindet sich spärlicher Bewuchs aus kleineren Obstbäumen.
- Bodenbeschaffenheit: Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Boden.
- Höhenlage zur Straße: Die Flurstücke -117/8, 117/7 und 117/13 liegen größtenteils eben zur Straße.
- Straßenfront: Die Flurstücke 117/7 und 117/13 liegen nicht direkt an der Straße, sondern sind über einen kleinen Stichweg (auf Flst. 117/8) von der Straße – Heidecker Weg – erreichbar.
- Straßenart: Die Straße – Heidecker Weg – ist eine ausgebaute asphaltierte Straße ohne separaten Gehweg.

4.5 Entwicklungszustand

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

- Entwicklungsstufe: Die Flurstücke sind voll erschlossen bzw. die Versorgungsmedien liegen straßenseitig an (ortsübliche Erschließung).

4.6 Erschließungszustand und Baugrund

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom und Trinkwasser werden aus öffentlicher Versorgung bereitgestellt bzw. liegen straßenseitig an.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in das öffentliche Abwassernetz.

Das Niederschlagswasser wird derzeit nicht ins öffentliche Netz abgeleitet, sondern versickert auf dem Grundstück bzw. wird in Zisternen aufgefangen.

Baugrund, Grundwasser (soweit vor Ort ersichtlich):

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

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Rechte und Belastungen

Mieter und Pächter:

Das Wirtschaftsgebäude auf Flst. 117/7 ist in Teilbereichen vermietet.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten nicht festgestellt werden.

Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:

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

Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuerschulden:

Aussagegemäß bestehen derzeit keine offenen öffentlichen Lasten bzw. Grundsteuerforderungen (Angabe ohne Gewähr).

4.7.2 Bauplanungsrecht

Art und Maß der Bebauung/

Nutzung in der Umgebung:

Das Grundstück – Flst. 117/8 – ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Garage und einem Doppelcarport sowie überdachten Freisitzflächen bebaut.

Das Grundstück – Flst. 117/7 – ist mit einem Wirtschaftsgebäude und einem älteren Holzschuppen bebaut.

Das Grundstück – Flst. 117/13 – ist als unbebaut einzustufen.

Die Art der Bebauung in der Umgebung ist demzufolge als wohnbauliche Nutzung anzusehen.

Im Umfeld besteht vorwiegend aufgelockerte, offene ein- bis mehrgeschossige Wohnbauweise.

Bauliche Ausnutzung:

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

Bauplanungsrecht:

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörden (Bauamt Doberschütz) liegt das Bewertungsobjekt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 des BauGB zu beurteilen. Belange des Denkmal- und Naturschutzes werden im konkreten Fall laut Auskunft der Fachbehörden nicht berührt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Grundstück – Flst. 117/7 – weist durch die Bebauung des Wirtschaftsgebäudes eine Grenzbebauung zum Flurstück 117/8 auf. Die Regelung diesbezüglich erfolgt in einer eingetragenen Baulast.

Vorhandene Nutzung:

Das Wohngrundstück – Flst. 117/8 – wird durch den Miteigentümer eigengenutzt. Das Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 117/7 ist in Teilbereichen fremdvermietet.

Denkmalschutz:

Gemäß Angabe der – Unteren Denkmalschutzbehörde – sind derzeit für die Flurstücke keine Kulturdenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates erfasst.

Die Flurstücke liegen auch nicht in einem bekannten archäologischen Relevanzgebiet.

4.7.3 Baulasten

- Altlasten: Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages waren keine Altlasten erkennbar. Somit wird im konkreten Fall von Altlastenfreiheit ausgegangen.
- Öffentliche Baulasten: Gemäß Schreiben vom 17.12.2025 des Landratsamtes Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt, sind für die zu bewertenden Flurstücke folgende Baulasten eingetragen (*hier nur sinngemäß wieder gegeben, eine vollständige Ausfertigung wurde dem Gericht gesondert ausgehändigt*):
- Abstandsflächenbaulast:** Die im beigegeführten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, orange dargestellte Teilfläche des Grundstücks Flst. 117/8 wird zugunsten des Flst. 117/7 gem. SächsBO § 6 (2) als Abstandsfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt.
- Zufahrtsbaulast:** Gemäß § 4 (1) SächsBO ist dem jeweiligen Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Flst. 117/7 jederzeit der ungehinderte Zu- und Abgang sowie die ungehinderte Zu- und Abfahrt über das Flst. 117/8 zu gestatten.
- Ver- und Entsorgungsbaulast:** Es wird geduldet, dass wie im beigegeführten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, farblich dargestellt auf dem Flst. 117/8 je eine Leitung zur Abwasser- bzw. Regenwasserbeseitigung bzw. Trinkwasserversorgung zugunsten des Flst. 117/7 angelegt, unterhalten und genutzt wird.

Da der betroffene Teilbereich (Stichweg) des Flurstücks 117/8 sowie die Ver- und Entsorgung auch durch das Flurstück 117/8 selbst genutzt wird und jegliche Bebauung in diesem Bereich nicht möglich ist, ist eine Wertberücksichtigung hier nicht gegeben.

4.7.4 Bauordnungsrecht

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

4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

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

5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

5.1 Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und die Außenanlagen werden *nur* insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Art der Gebäude:

Die Bebauung des Flurstücks 117/8 besteht aus einem Fertighaus (massive Unterkellerung) mit nachträglich erweitertem Massivanbau, einem Garagengebäude, einem Doppelcarport sowie überdachten Freisitzflächen.

Die anrechenbare Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt lt. Objektunterlagen rd. 155 m² (Angabe ohne Gewähr).

Die Bebauung des Flurstücks 117/7 besteht aus einem massiv errichteten Wirtschaftsgebäude, welches gewerblich zu Lagerflächennutzung dient.

Weiterhin befindet sich ein älterer Holzschuppen (DDR-Standard) auf dem Flurstück 117/7.

Die anrechenbare gewerbliche Nutzfläche des Wirtschaftsgebäudes beträgt lt. Objektunterlagen rd. 182 m² (Angabe ohne Gewähr).

Baujahre:

Das Wohnhaus (Fertighaus) wurde angabegemäß ca. 1996 errichtet und ca. 2019 durch den östlichen Anbau (Schlafzimmerbereich) baulich erweitert.

Das Wirtschaftsgebäude auf Flst. 117/7 wurde lt. Objektunterlagen ca. 2017 errichtet.

Sanierung/

Modernisierung:

Nach Eigentümerangabe vor Ort fanden folgende Sanierungs- und Modernisierungs- bzw. Um- und Ausbauarbeiten am Gebäude statt:

Jahr	Beschreibung der Maßnahme
ca. 2019	Anbau – Schlafzimmer – ca. 20 m ² massiv
ca. 2019	Dachneueindeckung (Blech) mit zwei Dachliegefenstern
ca. 2012	Erneuerung/Einbau Gäste-WC
ca. 2020	Erneuerung der des Eingangstreppebereiches am EFH

5.1.1 Wohngebäude auf Flst. 117/8



Bebauung: Es handelt sich hierbei um ein Fertighaus mit massiv errichtetem Keller.

<u>Wohn-/Nutzfläche nach Angabe:</u>	ca. 155 m ² zzgl. Außenterrasse (Angabe ohne Gewähr)
<u>Flurstück:</u>	117/8
<u>Art des Gebäudes:</u>	Wohngebäude in Fertigbauteilbauweise mit massiv errichtetem Keller
<u>derzeitige Nutzung:</u>	Wohnnutzung
<u>Baujahr:</u>	ca. 1996 (<i>Angabe ohne Gewähr</i>) ca. 2019 baulich erweitert
<u>Gebäudeklasse:</u>	leichte bis mittelschwere Bauweise

Ausführung und Ausstattung

<u>Konstruktionsart:</u>	- Obergeschosse als Fertigteilbauweise, - Kellergeschoss in Massivbauweise
<u>Fundamente/Bodenplatte:</u>	- Bodenplatte aus Stahlbeton
<u>Außenwände:</u>	- massives Mauerwerk im Keller, - gedämmte Fertigteilelemente
<u>Innenwände:</u>	- Fertigteilelemente
<u>Decken:</u>	- Holzbalkendecke mit Zwischendämmung im OG - Massivdecken im KG

-
- Fußböden: - Estrich bzw. Holzdielung mit versch. Belägen wie Fliesen, Laminat, Vinyl, Teppich
- Treppen: - massive Steintreppe mit Fliesenbelag in den Kellerbereich,
- Holzstreppe in das Dachgeschoss
- Innenansichten: - verputzte Wandflächen mit Tapete bzw. Raufasertapete mit unterschiedlichen Farbanstrichen (z.T. erneuerungsbedürftig)
- Bad- bzw. Sanitärbereiche raumhoch bzw. z. T. ca. 1,25 m hoch gefliest,
- Decken mit Anstrich bzw. Deckenpaneelen versehen
- Fenster: - Holzfenster mit Rollläden in Dreh-Kipp-Ausführung gem. Standard der neunziger Jahre und gemäß Einbaujahr ca. 2019 im Anbau
- Türen: - Holzinntüren z.T. mit Glasausschnitt,
- Hauseingangstür mit Glasausschnitt
- Dachkonstruktion: - abgebundene Holzdachkonstruktion gem. Statik
- Dachform: - Satteldachkonstruktion am Hauptgebäude und Pultdachkonstruktion am Anbau
- Dacheindeckung: - 2019 erneuerte Blecheindeckung
- Außenansicht: - Außenputz mit Anstrich,
- Sockelbereich verputzt u. Farbanstrich
- Schornstein: - vorhanden
- Besondere Bauteile: - Außenterrasse mit Unterbau,
- Kaminofen im Wohnzimmer,
- überdachter Eingangstreppebereich,
- Kellerniedergangstreppe

Technische Ausstattung/Installation

- Elektroinstallation: Die Installation ist nach den geltenden DIN-Vorschriften bzw. VDE-Richtlinien gem. Baujahr ausgeführt.
Sämtliche Leitungen sind unter Putz verlegt. Die Räumlichkeiten sind ausreichend mit Steckdosen versehen.
- Sanitärinstallation: Sämtliche Abwasserrohre sind größtenteils aus Kunststoff ausgeführt. Die Installation der Wasserleitung entspricht den Vorschriften bzw. Herstellerrichtlinien gemäß Baujahr.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Im Bad im DG (Hauptbad) befinden sich ein Waschtisch, eine Dusche, eine Einbauwanne und ein separates WC.

Im EG befindet sich je ein Gäste-WC mit Waschtisch und WC.

Im KG befindet sich ein weiteres Gästebad mit Waschtisch, WC und Dusche.

Heizung:

Die Wohnbereiche im Gebäude werden mit einer Gaszentralheizung (Flüssiggas), welche sich im Keller befindet, beheizt.

Der im Fremdeigentum befindliche Flüssiggasbehälter steht südlich zum Wohngebäude auf dem Flurstück 117/8. Die Beheizung erfolgt mit entsprechenden Kompaktheizkörpern. Im Gästebad befindet sich ein Handtuchheizkörper.

Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizanlage.

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

Raumaufteilung im Gebäude

Nachfolgende Raumaufteilung ist gegeben:

Kellergeschoss:

Ehemalige Einliegerwohnung mit Wohn- und Schlafbereich sowie Büro-, Abstell-, Lager- und Hauswirtschaftsraum.

Erdgeschoss:

Im EG befinden sich die Räume: Windfang/Diele, Flur, Küche, Wohn-, Kinderzimmer sowie Gäste-WC. Im Anbau befindet sich das Schlafzimmer.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich die Räume: Flur, 2 x Kinderzimmer sowie das Bad.

Zustand und Nutzbarkeit

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung ist als zweckmäßig zu deklarieren.

Belichtung und Besonnung:

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

Bauschäden und -mängel:

- stellenweise Rissbildung im Fußboden- zum Wandbereich (Setzung),
- die Silikon- bzw. Acrylfugen lösen sich z. T.,
- veraltete Heizanlagentechnik,
- fehlende energetische Gesamtsanierung.

5.1.2 Wirtschaftsgebäude auf Flst. 117/7



Bebauung: Es handelt sich hierbei um ein neu errichtetes Wirtschaftsgebäude in Massivbauweise.

<u>Nutzfläche lt. Bauunterlagen:</u>	ca. 182 m ² (Angabe ohne Gewähr)
<u>Flurstück:</u>	117/7
<u>Art des Gebäudes:</u>	gewerblich nutzbares Gebäude in Massivbauweise
<u>derzeitige Nutzung:</u>	Gewerbenutzung
<u>Baujahr:</u>	ca. 2017 (Angabe ohne Gewähr)
<u>Gebäudeklasse:</u>	mittelschwere Bauweise

Ausführung und Ausstattung

<u>Konstruktionsart:</u>	- Massivbauweise
<u>Fundamente/Bodenplatte:</u>	- Streifenfundamente aus monolithischen Beton
<u>Innen-/Außenwände:</u>	- Mauerwerk aus Porenbeton
<u>Decken:</u>	- Untergurt der Fachwerkbinder in Holzkonstruktion
<u>Fußböden:</u>	- schwimmender Estrich
<u>Treppen:</u>	- einfache Leitertreppe zum Spitzboden
<u>Innenansichten:</u>	- verputzte Wandflächen mit Anstrich - Sanitärbereiche teilgefließt

<u>Fenster:</u>	- Kunststofffenster
<u>Türen/Tore:</u>	- Kunststoff-/Metalltüren/-tore
<u>Dachkonstruktion:</u>	- abgebundene Holzdachkonstruktion gem. Statik
<u>Dachform:</u>	- Satteldachkonstruktion am Hauptgebäude und Pulldachkonstruktion am Anbau
<u>Dacheindeckung:</u>	- Blecheindeckung
<u>Außenansicht:</u>	- Außenputz mit Anstrich, - Sockelbereich verputzt Farbanstrich

Technische Ausstattung/Installation

<u>Elektroinstallation:</u>	Die Installation ist nach den geltenden DIN-Vorschriften bzw. VDE-Richtlinien gem. Baujahr ausgeführt.
<u>Sanitärinstallation:</u>	Sämtliche Abwasserrohre sind größtenteils in Kunststoff ausgeführt. Die Installation der Wasserleitung entspricht den Vorschriften bzw. Herstellerrichtlinien gemäß Baujahr.
<u>Heizung:</u>	Die Nutzungsbereiche im Gebäude werden mit einer Gaszentralheizung (Flüssiggas) beheizt.

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

Raumaufteilung im Gebäude

Nachfolgende Raumaufteilung ist gegeben:

<u>Erdgeschoss:</u>	- Lager I und II, - Raum I und II, - Sanitärbereich I und II, - Stellfläche I und II
<u>Bauschäden und -mängel:</u>	Aufgrund des jungen Baujahrs sind keine wertrelevanten Bauschäden ersichtlich.
<u>Nutzbarkeit des Gebäudes:</u>	Das Gebäude kann für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

5.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen auf Flst. 117/8, 117/7 u. 117/13

Flurstück 117/8:

Auf dem Flurstück 117/8 befinden sich neben dem Einfamilienhaus die Garage (Baujahr ca. 1996) mit Steildach und das Doppelcarport mit Pultdach, welches aussagegemäß ca. 2003 errichtet wurde.

Weiterhin befinden sich überdachte Freisitzflächen auf dem Flurstück 117/8.

Auf dem zu bewertenden Flurstück 117/8 befinden sich gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Nadel- und Laubbewuchs, angelegte Hochbeete und Rasenflächen.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt auf das Grundstück bzw. in eine erdeingelassene Zisterne.

Die Wege bzw. Freisitzflächen sind befestigt bzw. fachgerecht gepflastert. Die Stichzuwegung von der Straße - Heidecker Weg - ist asphaltiert.

Der oberirdische Flüssiggasbehälter (im Fremdeigentum) liegt im südwestlichen Randbereich des Flurstücks 117/8.

Im südlichen Bereich des Flurstücks 117/8 befindet sich im Erdreich noch der alte Kellerbereich des ursprünglichen Gebäudes. Dieser Bereich wird jetzt als Abstell- bzw. Lagerbereich genutzt. Der bauliche Zustand dieses alten Kellerbereichs ist als schlecht zu deklarieren.

Das Grundstück – Flst. 117/8 – ist mit Zaunanlagen zu den Nachbargrundstücken eingefriedet.

Flurstück 117/7:

Auf dem Flurstück 117/7 befindet sich neben dem Wirtschaftsgebäude noch ein älteres Schuppengebäude, welches in noch zu DDR-Zeiten entstand. Hier wurde das Dach im Jahre 2024 erneuert. Der bauliche Zustand im Inneren des Gebäudes ist als schlecht zu deklarieren. Der Zeitwert dieses Gebäudes ist aufgrund des baulichen schlechten Zustandes und des Alters daher mit Null anzusetzen.

Auf dem Flurstück 117/7 befindet sich kein nennenswerter Bewuchs.

Das Flurstück 117/7 ist nicht separat eingefriedet.

Flurstück 117/13:

Auf dem Flurstück 117/13 befinden sich keine Gebäude und ist somit unbebaut.

Das Flurstück ist mit kleineren Obstbäumen und Wildwuchs versehen.

Das Flurstück 117/13 ist nicht separat eingefriedet.

5.2 Zusammenfassung

Der vorgefundene bauliche Zustand des Wohn- als auch des Wirtschaftsgebäudes kann als gut eingeschätzt werden. Der Ausstattungsstandard im Wohngebäude war zum Stichtag im Bereich Mittel zu deklarieren.

5.3 Flächenangaben

Zur Berechnung der Bruttogrundflächen sowie der Wohn-/Nutzflächen der wertrelevanten Gebäude wurden die **DIN 277** und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) angewandt.

Die Maße bzw. Flächenangaben wurden aus den vorhandenen Plänen bzw. aus der Baugenehmigung entnommen. Die Bruttogrundfläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.
Die **verwendeten Maße** sind **als Grobmaße** zu betrachten und für die Berechnung als **ausreichend** anzusehen.

Wohngebäude:

Bruttogrundfläche des Wohnhauses gemäß Bestandsplänen
bzw. Baugenehmigung:

<i>Kellergeschoss:</i>	$8,555 \times 8,555 + (Anbau\ 4,04 \times 4,945)$	[m]	=	93,17 m ²
<i>Erdgeschoss:</i>	$8,555 \times 8,555 + (Anbau\ 4,04 \times 4,945)$ $+ (2,80 + 1,40) : 2 \times 0,90$	[m]	=	95,06 m ²
<i>Dachgeschoss:</i>	$8,555 \times 8,555$	[m]	=	73,19 m ²
				Σ <u>261,42 m²</u>
				Rd. 261,00 m²

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt rd. 261,00 m².

Gemäß den vorgelegten Bauunterlagen beträgt die anrechenbare **Wohnfläche** im Wohnhaus mit Anbau **rd. 155 m²*** zzgl. der Außenterrasse.

Wirtschaftsgebäude:

Bruttogrundfläche des Wirtschaftsgebäudes gemäß Bestandsplänen
bzw. Baugenehmigung:

<i>Erdgeschoss:</i>	$11,99 \times 10,99$	[m]	=	131,77 m ²
<i>Dachgeschoss (begebar):</i>	$17,99 \times 10,99$	[m]	=	197,71 m ²
				Σ <u>329,48 m²</u>
				Rd. 329,00 m²

Die Bruttogrundfläche des Wirtschaftsgebäudes beträgt rd. 329,00 m².

Gemäß den vorgelegten Bauunterlagen beträgt die anrechenbare **Nutzfläche im Wirtschaftsgebäude rd. 182 m²***.

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

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

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Auswahl und Begründung des Verfahrens

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

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

zum Sachwertverfahren:

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

zum Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert (vgl. §§ 24 - 26 i. V. m. §§ 40 - 45 ImmoWertV2021) und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

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

zum Vergleichswertverfahren

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

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV2021) kann auf Grund nicht hinreichender Vergleichbarkeit zu anderen Objekten bzw. des Fehlens von ausreichenden Vergleichsobjekten nicht durchgeführt werden.

Der zur Verfügung gestellte Kaufpreis kann im konkreten Fall lediglich zur groben Orientierung der Kaufpreisspanne bzw. zur Plausibilisierung bezogen auf das Wohngrundstück – Flst. 117/8 – dienen.

6.1.1 Auswahl und Begründung für den konkreten Fall

Hinweis:

Aufgrund der Tatsache, dass die zu bewertenden Flurstücke 117/8, 117/7 und 117/13 je unterschiedlich genutzt werden, erfolgt für den konkreten Fall auch die Anwendung unterschiedlicher Verfahren.

für das Wohngrundstück – Flst. 117/8 –:

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

Dies betrifft im konkreten Fall das zu bewertende Wohngrundstück - Flurstück 117/8 -. Somit kommt für das Flurstück 117/8 das Sachwertverfahren zur Anwendung.

für das gewerbliche genutzte Betriebsgrundstück – Flst. 117/7 –:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte mithilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 27 - 34 ImmoWertV2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Dies betrifft im konkreten Fall das zu bewertende gewerblich genutzte Grundstück - Flurstück 117/7 -. Somit kommt für das Flst. 117/7 das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Im konkreten Fall wurde das Gebäude zumindest in Teilbereichen vermietet und gewerblich genutzt.

für das unbebaute Grundstück – Flst. 117/13 –:

Nach der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § § 24 - 26 i.V.m. §§ 40 – 45 ImmoWertV2021). Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln.

Es können daher auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV2021).

Im konkreten Fall erfolgt die Herleitung des Verkehrswertes für das Flurstück 117/13 aus dem ermittelten Bodenwert.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung (ImmowertV2021) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 24 - 26 i. V. mit §§ 40 - 45 ImmowertV2021). Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussende Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere können folgende Merkmale den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- a) *Lage*, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- b) *Nutzbarkeit* nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften (z. B. GFZ)
- c) *Beschaffenheit*, wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- d) *Erschließungszustand*.

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen, vorhanden sind. Kaufpreise von konkreten Vergleichsgrundstücken sind nicht bekannt. Die bekannten Verkaufspreise ähnlicher Grundstücke sind großen Schwankungen unterworfen. Aus der Kaufpreissammlung kann man wegen des eben Gesagten nur schwer einen speziellen Vergleichswert für das hier zu bewertende Grundstück ableiten, da die Bedingungen der einzelnen Verkäufe völlig unterschiedlich sind. Deshalb konnte ein in großen Teilen identisches Grundstück nicht ermittelt werden. Insofern entfällt die Möglichkeit, den Bodenwert direkt aus Kaufpreisen von Vergleichsobjekten abzuleiten.

Es können daher auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmowertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Liegen keine konkreten Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vor, kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der ImmoWertV2021. Dort heißt es in § 40 Abs. 1 Satz 2: „*Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.*“ Bodenrichtwerte stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein so genanntes fiktives Bodenrichtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. In diesem Bodenrichtwert sind laut Angabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle auswertbaren Kaufpreise für derartige Flurstücke für den entsprechenden Bereich zusammengefasst.

6.2.2 Bodenrichtwerte

Gemäß Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Nordsachsen bzw. nach Einsicht im Internet (Online-Veröffentlichung der Bodenrichtwerte) sowie nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind derartige ortsüblich erschlossene Flächen in dieser Ortslage bzw. in der Bodenrichtwertzone 30004403 zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von:

<u>1.</u>	Bodenrichtwert:	151,00 €/m² für baureifes Land
	Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kosten- erstattungsfrei nach BauGB
	Art der Nutzung:	M – gemischte Baufläche
	Grundstücksfläche:	ohne m²

2. Gartenflächen (mit Bezug zum Bauland)
40 % des Bodenrichtwertes für Bauland der betreffenden Zone
(4% - 208%)

3. *Arrondierungsflächen zu bebauten Grundstücken*

- 80 % (aus Spanne von 10 bis 200 %) für seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen

*oder
- 40 % (aus Spanne von 8 bis 200 %) für Garten und Hinterland*

ausgewiesen.

6.2.3 Bodenwertberechnung

6.2.3.1 Vorüberlegung zur Bodenwertberechnung

➤ Flurstück 117/8:

Das zu bewertende Grundstück (Flst. 117/8) befindet sich im Rahmen der lageüblichen Bebauung, weicht jedoch von der üblichen Flächengröße ab, sodass diesbezüglich eine Anpassung erfolgen sollte.

Die Grundstücksfläche der Bodenrichtwertgrundstücke für Wohnbebauung beträgt - soweit nicht explizit angegeben - in städtischen Gebieten (individueller Wohnungsbau) und in neuen Wohngebieten 400 bis 650 m² sowie in **dörflicher Lage** (Bestandsgebiete, keine neuen Wohngebiete) **600 bis 1.000 m²**.

Das Wohngrundstück – Flst. 117/8 – befindet sich im Rahmen der lageüblichen Bebauung in dörflicher Lage, weicht jedoch von der üblichen Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Das Flurstück hat eine Flächengröße lt. Grundbuch von rd. 1.735 m² und somit eine Übergröße.

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

Somit erachtet der Sachverständige für den konkreten Bewertungsfall eine Anpassung des Bodenrichtwerts in Bezug auf die Übergröße des Bewertungsflurstücks 117/8 für sach- bzw. auch marktgerecht.

Das heißt im konkreten Fall, dass die restlichen Flächen (Gartenbereich, der Stichweg bzw. Zufahrt/Zugang) im konkreten Fall nicht mit voll angerechnet werden können.

So sind diese Grundstücksnebenflächen (Gartenbereich, der Stichweg bzw. Zufahrt/Zugang) des Flurstücks 117/8 im konkreten Fall tatsächlich als Hinterland bzw. Gartenland mit Bezug zum Bauland zu werten. Somit werden im konkreten Fall für das Flurstück 117/8 750 m² voll und ca. 720 m² als Hinter- bzw. Gartenland und rd. 265 m² für den Stichweg gewertet bzw. angesetzt.

Nachfolgende Flächen sind grob überschlägig gegeben:

Grundstücksqualität	fiktive Teilflächen	Wertansätze
baureifes Land (Bauland)	ca. 750 m ²	(151,00 €/m ²)
Hinterland u. Gartenland mit Bezug zum Bauland	ca. 720 m ²	(0,4 x 151,00 €/m ²)
Stichweg (Verkehrsfläche)	ca. 265 m ²	(0,25 x 151,00 €/m ²)

➤ **Flurstück 117/7:**

Das zu bewertende Grundstück (Flst. 117/7) befindet sich im Rahmen der lageüblichen Bebauung und weist mit einer Größe von 703 m² in etwa die des Richtwertgrundstücks auf. Somit wird hier keine Anpassung zum Bodenrichtwert vorgenommen. Als Grundlage in der nachfolgenden Bodenwertberechnung kommt hier der ausgewiesene Bodenrichtwert zur Anwendung.

➤ **Flurstück 117/13:**

Bei dem zu bewertenden Grundstück (Flst. 117/13) handelt sich am ehesten aufgrund der Größe, Lage und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit sowie der erfolgten Teilung des ehemaligen Flurstücks 117/2 zu zwei kleineren Flurstücken (nunmehr 117/13 u. 117/12) um eine unselbständige Teilfläche (Arrondierung zu bebauten Grundstücken). Somit erfolgt für dieses Flurstück die Orientierung am durchschnittlichen erzielbaren Preis für seitlich gelegene Flächen bzw. Arrondierungsflächen mit ca. 80 % zum angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland.

6.2.3.2 Berechnung des Bodenwerts – Flst. 117/8 –

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Größe des *Flurstücks 117/8* 1.735 m².

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterung folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Flst. 117/8:

Flurstücksgröße <i>Flst. 117/8</i>	x	Bodenwert/m ²	=	Bodenwert
750 m ²	x	151,00 €/m ²	=	113.250,00 €
720 m ²	x	0,40 x 151,00 €/m ²	=	43.488,00 €
265 m ²	x	0,25 x 151,00 €/m ²	=	10.003,75 €
			Σ	<u>166.741,75 €</u>
				rd. <u>167.000,00 €</u>

Der Bodenwert des Flurstücks – 117/8 – beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **167.000,00 €**.

6.2.3.3 Berechnung des Bodenwerts – Flst. 117/7 –

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Größe des *Flurstücks 117/7* 703 m².

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterung folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Flst. 117/7:

Flurstücksgröße <i>Flst. 117/7</i>	x	Bodenwert/m ²	=	Bodenwert
703 m ²	x	151,00 €/m ²	=	106.153,00 €
				rd. <u>106.000,00 €</u>

Der Bodenwert des Flurstücks – 117/7 – beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **106.000,00 €**.

6.2.3.4 Berechnung des Bodenwerts – Flst. 117/13 –

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Größe des *Flurstücks 117/13* 394 m².

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterung folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Flst. 117/13:

Flurstücksgröße <i>Flst. 117/13</i>	x	Bodenwert/m ²	=	Bodenwert
394 m ²	x	0,80 x 151,00 €/m ²	=	47.595,00 €
				rd. <u>47.500,00 €</u>

Der Bodenwert des Flurstücks – 117/13 – beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **47.500,00 €**.

6.2.4 Wertberücksichtigung der Eintragung in Abteilung II und Wertansätze unter lfd. Nr. 1 und 2

- Beurteilung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit unter lfd. Nr. 1 und der Grunddienstbarkeit unter lfd. Nr. 2

Folgende Eintragungen sind im Grundbuch in Abt. II (hier gekürzt wiedergegeben) sind gegeben:

in Abt. II unter Lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den Abwasserzweckverband “*****“, Eilenburg; gemäß Bewilligung vom 18.06.2001 (UR-Nr. 485/2001); eingetragen am 30.08.2001

in Abt. II unter Lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flst. 117/2, 117/3 und 117/7 der Flur 1; Sprotta Blatt 435, BV-Nr. 1, 2 und 3 gemäß Bewilligung vom 01.09.2012 (UR-Nr. 931/2012); eingetragen am 22.10.2012

Die so genannten **Leitungs-, Überleitungs-, Unterführungs- bzw. Untertunnelungsrechte und die Versorgungsrechte sowie die Geh- und Fahrrechte** können grundsätzlich ebenfalls Gegenstand von Grunddienstbarkeiten sein. Es kommt hier aber im Einzelfall sehr darauf an, ob die Voraussetzungen des § 1018 BGB wirklich erfüllt sind. Eine Grunddienstbarkeit muss - wie oben dargelegt wurde - zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt sein.

Im Einzelfall kommt es bei einer Bewertung *entscheidend* darauf an, in welcher Weise eine Grunddienstbarkeit die Nutzbarkeit eines dienenden Grundstücks einschränkt und welche Teilflächen des dienenden Grundstücks davon betroffen sind. Es ist nachvollziehbar, dass eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit von Teilflächen des Grundstücks die nicht betroffenen Restflächen unbeeinträchtigt lässt und deshalb – *zumindest grundsätzlich* – auch ihre Grundstücksqualität nicht berührt.

Für das Flurstück 117/8 sind gemäß Abt. II des Grundbuches die vorweg aufgeführte beschränkte Dienstbarkeit und die Grunddienstbarkeit unter Lfd. Nr. 1 und 2 eingetragen.

Diese Eintragungen gilt es nun wertmäßig zu berücksichtigen.

Sämtliche wertrelevanten Eintragungsbewilligungen wurden durch den Sachverständigen beim zuständigen Grundbuchamt in Eilenburg am 27.01.2026 eingesehen.

So stützt sich die nachfolgende Betrachtung auf die Angaben in der Grundakte zu den Leitungsrechten.

Auf dem Flurstück 117/8 sind die gemäß Abt. II des Grundbuches vorweg aufgeführte beschränkte Dienstbarkeit und Grunddienstbarkeit als Leitungsrechte bzw. als Geh- und Fahrrecht eingetragen. Zuerst ist die Nutzungseinschränkung zu bewerten. Sie wird in der Literatur verschieden eingestuft. Dabei beziehen sich die Angaben der prozentualen Wertminderung in einigen Fällen auf die Gesamtfläche des Grundstücks und in anderen Fällen auf die belastete Fläche.

In der nachfolgenden Tabelle wird die allgemein übliche Wertminderung als Prozentsatz vom Bodenwert der **belasteten Fläche** wie folgt beschrieben:

Grad der Beeinträchtigung	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit	10-30%	10-20%
teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	30-70%	20-55%
starke Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit	70-80%	55-80%

Folgende Angaben konnten aus der Grundakte entnommen werden:

Gemäß technischer Beschreibung bzw. der beigelegten Skizzen in der Grundakte betrifft die beschränkt persönliche Dienstbarkeit und die Grunddienstbarkeit in etwa die nachfolgenden grob ermittelten Flächengrößen.

Als Hinweis sei hier nochmals erwähnt, dass die ausgewiesenen Leitungslängen bzw. -flächen gem. den einfachen Handskizzen aus der Grundakte lediglich grob überschlägig aus der Flurkarte ausgemessen werden konnten. Somit sind die Flächenangaben lediglich als grob überschlägig geschätzt zu verstehen.

ungefähre Flächenbeanspruchung:

1. für Abwasserleitungsrecht: $90 \text{ m} \times 1 \text{ m} = 90 \text{ m}^2$

2. Geh- und Fahrrechtflächen: $75 \text{ m} \times 3,50 \text{ m} = 262,50 \text{ m}^2 \rightarrow$ rd. 265 m²

Somit sind im konkreten Fall gem. Grunddienstbarkeit unter **lfd. 1** in Abt. II Flächen von **ca. 90 m²** bzw. unter **lfd. 2** in Abt. II **265 m² betroffen**.

Auf Grund der Randlage bzw. seitlichen Lage zum Wohnhaus ist der Grad der Beeinträchtigung im konkreten Fall als „teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit“ einzuschätzen.

Auf Grund des Beeinträchtigungsgrades „nur unwesentliche Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit“ wird die Wertminderung im konkreten Bewertungsfall mit ca. **25 %** der betroffenen Flächen des vorab gedämpften Baulandwertes berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender Rechengang
gem. Grunddienstbarkeit unter **lfd. 1** in Abt. II:

$$90 \text{ m}^2 \times (0,25 \times 151,00 \text{ €/m}^2) \times 0,25 \% = 849,38 \text{ €}$$

rd. 850,00 €

Der zu berücksichtigende **Werteinfluss** gem. der Eintragungen unter **Lfd. Nr. 1** in Abt. II des Grundbuches beträgt demnach rd. **850,00 €**.

Somit ergibt sich folgender Rechengang
gem. Grunddienstbarkeit unter **lfd. 2** in Abt. II:

$$265 \text{ m}^2 \times (0,25 \times 151,00 \text{ €/m}^2) \times 0,25 \% = 2.500,94 \text{ €}$$

rd. 2.500,00 €

Der zu berücksichtigende **Werteinfluss** gem. der Eintragungen unter **Lfd. Nr. 2** in Abt. II des Grundbuches beträgt demnach rd. **2.500,00 €**.

6.3 Sachwertermittlung – Flst. 117/8 –

6.3.1 Allgemeines zur Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmowertV2021 gesetzlich geregelt, welche auch bei dieser Wertermittlung als Grundlage dienen.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmowertV2021) und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmowertV2021) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmowertV2021) zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt wird der Sachwert des Gebäudes auf der Grundlage von **Normalherstellungskosten** für das **Basisjahr 2010** angesetzt.

6.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Normalherstellungskosten (NHK): Die Normalherstellungskosten werden gemäß Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur - ImmoWertV2021 - und mit den Erfahrungen des Sachverständigen geschätzt. Die Normalherstellungskosten werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die ImmoWertV2021 § 36 Absatz 2 nach Anlage 4 zugrunde gelegt.

Baupreisindex: Das Index-Basisjahr ist in diesem Fall 2010 (=100), die Ansätze hierzu sind nach Angabe des Statistischen Bundesamts Wiesbaden erfolgt. Die Baupreisindexangabe erfolgte gemäß Angabe des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden.

Baunebenkosten (BNK): Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung. In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten gemäß **NHK 2010** in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer (GND): Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise der Gebäude bzw. nach Einschätzung des baulichen Zustands durch den Sachverständigen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Alterswertminderung: Alterswertminderung ist die wirtschaftliche Alterung und Abnutzung eines Gebäudes, die im Sachwertverfahren durch einen Abschlag von den Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt wird. Dabei wird der Wertverlust berücksichtigt, den ein Gebäude infolge von normalem Verschleiß und Altern der Bauteile und Baustoffe sowie der wirtschaftlichen Alterung erlitten hat. Der Abschlag bemisst sich nach der geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Wertermittlungszeitpunkt und der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden.

Sachwertfaktoren (SWF): Um den Verkehrswert möglichst genau bzw. markt-konform zu ermitteln, ist es notwendig, sämtliche Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV2021) in die Berechnung mit einfließen zu lassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach §§ 35 - 38 ImmoWertV2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwert ermittelt.

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Regionalfaktor: Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Vom zuständigen Gutachterausschuss sind derzeit keine Regionalfaktoren festgelegt.

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass die vorstehend zitierten Modellparameter noch auf der Arbeitsweise nach der „alten“ ImmoWertV 2010 basieren. Inhaltlich entstehen im Rahmen des Sachwertverfahrens für die vorliegende Bewertung aus der Veränderung von der „alten zur neuen“ ImmoWertV keine Konflikte; der mit der neuen ImmoWertV 2021 eingeführte „Regionalfaktor“ wurde bisher vom GAA nicht abgeleitet, weshalb er mit 1,0 in die Berechnung einfließt. Der „Alterswertminderungsfaktor“ nach § 38 ImmoWertV2021 und kleine Veränderungen von Bezeichnungen stellen nur formelle aber keine inhaltlichen Veränderungen dar.

Normalherstellungskosten NHK 2010 – EFH, ZFH –

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

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

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

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

Vorbemerkung zu den gewählten Normalherstellungskosten für das Wohngebäude

Das eingeschossige Wohngebäude (ohne Anbau) mit ausgebautem Dachgeschoss (KG, EG, DG) mit Steildach entspricht am ehesten dem Gebäudetyp **1.01**.

Der Anbau (KG, EG) und flachgeneigtes Dach hingegen entspricht am ehesten dem Gebäudetyp **1.03**.

Somit kommt im konkreten Fall für die Gebäudetypen 1.01 und 1.03 eine Mischkalkulation zum Ansatz.

Die gesamte Bruttogrundfläche des Wohngebäudes mit Anbau entspricht rd. 261,00 m².

das Wohnhaus setzt sich somit wie folgt zusammen:

1.- Gebäudeteil ohne Anbau (KG, EG, DG) entspricht dem Gebäudetyp 1.01)

Kellergeschoss:	$8,555 \times 8,555$	[m]	=	73,19 m ²
Erdgeschoss:	$8,555 \times 8,555 + (2,80 + 1,40):2 \times 0,90$	[m]	=	75,08 m ²
Dachgeschoss:	$8,555 \times 8,555$	[m]	=	73,19 m ²
			Σ	<u>221,46 m²</u>
				rd. 221,00 m²

2.- Gebäudeteil nur der Anbau (KG, EG) entspricht dem Gebäudetyp 1.03)

Kellergeschoss:	$4,04 \times 4,945$	[m]	=	19,98 m ²
Erdgeschoss:	$4,04 \times 4,945$	[m]	=	19,98 m ²
			Σ	<u>39,96 m²</u>
				Rd. 40,00 m²

Davon entsprechen rd. 221,00 m² dem ursprünglichen Wohngebäude – Gebäudetyp 1.01. Auf den Anbau entfallen demnach rd. 40,00 m² – Gebäudetyp 1.03.

Gemäß ImmoWertV2021 handelt es sich somit um zwei unterschiedliche Gebäudetypen.

Für den ursprünglichen Gebäudeteil ist maßgebend der **Gebäudetyp 1.01**.

Für den nachträglichen Anbau ist maßgebend der **Gebäudetyp 1.03**.

Die Normalherstellungskosten des Wohngebäudes sollten daher als **Mischkalkulation** (aus Gebäudetyp 1.01 und 1.03 nach ImmoWertV2021–) entsprechend dieser Flächenanteile an der Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt werden. Dabei werden die Kostenkennwerte entsprechend Anlage 4 der ImmoWertV2021 unter Berücksichtigung der Gewichtung der Bauteile gewählt.

Nachfolgend werden die Normalherstellungskosten für das EFH ermittelt:

Gemäß ImmoWertV2021 (Anlage 4) handelt es sich bei dem Wohngebäude, wie vorab erläutert um die Gebäudetypen 1.01 und 1.03.

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

Einfamilienhaus freistehend; Gebäudeart: 1.01 u. 1.03

1. Keller-, Erd- und Dachgeschoss vollausgebaut

Gemäß ImmoWertV2021 (Anlage 4) handelt es sich um den **Gebäudetyp 1.01**

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

	Standard- stufe					Wä- gungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			0,7	0,3		11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenk- onstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1			5
Sanitärein- richtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kosten- kennwerte für diese Gebäudeart:	665 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.260 €/m ² BGF	

		Anteil Kostenkennwert	Anteil an Standardstufe
Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,5 \times 23 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	179 €/m ² BGF	0,58
Dächer	$1 \times 15 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	125 €/m ² BGF	0,45
Außentüren und Fenster	$0,7 \times 11 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,3 \times 11 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	97 €/m ² BGF	0,36
Innenwände und – türen	$0,5 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,5 \times 11 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	86 €/m ² BGF	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,5 \times 11 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	86 €/m ² BGF	0,28
Fußböden	$1 \times 5 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	42 €/m ² BGF	0,15
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	75 €/m ² BGF	0,27
Heizung	$1 \times 9 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	75 €/m ² BGF	0,27
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	50 €/m ² BGF	0,18
	Kostenkennwert (Summe)	815 €/m² BGF	2,82

Der Kostenkennwert des unterkellerten Gebäudeteils - 1.01 - liegt für derartige Gebäude bei ca. 815,00 €/m².

Aufgrund der Fertigteilbauweise (Baujahr 1996) wird ein Abschlag auf die Normalherstellungskosten in Höhe von 10 % vorgenommen bzw. als sachgerecht eingeschätzt.

Insbesondere stützt sich dieser Abschlag auf geringere Dauerhaftigkeit einzelner Bauteile, konstruktiven Schwächen sowie geringerer Schall- und insbesondere Wärmeschutz nach heutigen Maßstäben für damalige Fertigteilhäuser.

Somit ergibt sich für den konkreten Bewertungsfall ein Kostenkennwert für das Gebäude von rd. 734 €/m² ($815,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 733,50 \text{ €/m}^2$) bezogen auf die Bruttogrundfläche.

2. Keller-, Erdgeschoss flachgeneigtes Dach -Anbau-

Gemäß ImmoWertV2021 (Anlage 4) handelt es sich um den **Gebäudetyp 1.03**. Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			0,7	0,3		11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für diese Gebäudeart:	705 €/m ² BGF	785 €/m ² BGF	900 €/m ² BGF	1.085 €/m ² BGF	1.360 €/m ² BGF	

		Anteil Kostenkennwert	Anteil an Standardstufe
Außenwände	$0,5 \times 23 \% \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,5 \times 23 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	194 €/m ² BGF	0,58
Dächer	$1 \times 15 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	135 €/m ² BGF	0,45
Außentüren und Fenster	$0,7 \times 11 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,3 \times 11 \% \times 1.085 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	105 €/m ² BGF	0,36
Innenwände und -türen	$0,5 \times 11 \% \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,5 \times 11 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	93 €/m ² BGF	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,5 \times 11 \% \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ $+ 0,5 \times 11 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	93 €/m ² BGF	0,28
Fußböden	$1 \times 5 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	45 €/m ² BGF	0,15
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81 €/m ² BGF	0,27
Heizung	$1 \times 9 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	81 €/m ² BGF	0,27
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 900 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	54 €/m ² BGF	0,18
	Kostenkennwert (Summe)	881 €/m² BGF	2,82

Der Kostenkennwert des unterkellerten Gebäudeteils - 1.03 - liegt im konkreten Fall bei ca. 881,00 €/m².

Die in den Normalherstellungskosten nicht erfassten Bauteile, hier z.B. die Außenterrasse, der Kaminofen, der überdachte Hauseingangsbereich und der Kellerniedergang werden im konkreten Fall zusätzlich pauschal zum Zeitwert berücksichtigt.

Die Außenanlagen inklusive Hofbefestigung, Einfriedung sowie der Bewuchs und die **gesamten Nebengebäude** (Garage, Doppelcarport u. Freisitzflächen etc.) werden im vorliegenden Bewertungsfall nach Üblichkeit ebenfalls prozentual bzw. pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Wert der Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen wird üblicherweise auf Grundlage von Angaben der anerkannten Fachliteratur und der örtlichen Verhältnisse (Einfriedung, Bodenbefestigung, u. Anpflanzungen) zwischen 2 und 7 % der angepassten Normalherstellungskosten berücksichtigt. Im konkreten Fall erachtet der Sachverständige eine Berücksichtigung von rd. 3 % als angemessen.

Baunebenkosten:

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

Baupreisindex zum WST - 20.01.2026 -:

Das Index-Basisjahr ist in diesem Fall 2015 (=100), die Ansätze hierzu sind nach Angabe des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden erfolgt. Die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf das Basisjahr 2010.

Somit erfolgt eine Umrechnung mittels Index für Wohngebäude für das Basisjahr 2010.

Rechengang:

$$\frac{\text{Basis 2021} \times 100}{\text{Basis 2010}} = \frac{135,0^* \times 100}{70,8} = \underline{\underline{190,68 \text{ rd. } 190,7}}$$

* Dieser Wert bzw. der Stand des 4. Quartales 2025 lag zum WST vor.

Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer für Wohngebäude:

In Anlehnung an die ImmoWertV2021 nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ergeben sich folgende Modellansätze zur Ermittlung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer GND
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	tat-sächl. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1

Tatsächliche Punktzahl	9
-------------------------------	----------

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

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

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungspunkte											
GND 80 Jahre	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Gebäudealter											
30	53	54	55	56	57	58	59	60	62	63	64

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

Gemäß dieser Tabelle ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 30 Jahren bei 9 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 54 Jahren.

Ausgehend von Bauweise, Alter, gesichtetem Bauzustand, Sanierungsaufwand und Nutzung sowie der Einordnung als Fertigteilhaus aus den neunziger Jahren erscheint **nach sachverständiger Einschätzung** eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer im konkreten Fall von **rd. 50 Jahren** (*wirtschaftliche Nutzungsdauer*) **unter Berücksichtigung weiterer Sanierungs- bzw. Reparaturkosten** gerechtfertigt.

Reparatur- bzw. Nachbesserungskosten für das Flst. 117/8

Zum Ansatz kommen in diesem konkreten Fall nur die anstehenden Reparatur- bzw. Sanierungsarbeiten, welche noch erforderlich sind, um einen ordnungsgemäßen Zustand des Objektes bzw. Grundstück für die angesetzte Restnutzungsdauer (hier ca. 50 Jahre) zu ermöglichen. Die Kosten für die Beseitigung der Reparatur- bzw. Nachbesserungsleistungen am gesamten Grundstück (Flst. 117/8) bzw. an den Gebäuden werden in diesem konkreten Fall auf Grund von Minderungen pauschal nach üblicher Praxis frei geschätzt. Zum Ansatz kommt im konkreten Fall ein pauschalierter Betrag von **rd. 10.000,00 €**.

Die **Höhe des Reparaturstaus** i. S. des § 8 ImmoWertV2021 zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes bzw. zur Abstellung der Bauschäden an den Gebäuden und am Grundstück wird pauschal mit ca. **10.000,00 €** für das Grundstück – Flst. 117/8 – eingeschätzt.

Für die Entsorgung des im Erdreich belassenen alten Kellerbereiches des ursprünglichen Gebäudes werden aufgrund des baulich schlechten Zustandes die Entsorgungs- bzw. Beräumungskosten sowie die Wiederherstellungskosten des Außenbereichs zum Abzug gebracht. Zum Ansatz kommen in diesen konkreten Fall für eine fachgerechte Entsorgung der alten Bausubstanz und Auffüllen des Bodenbereiches sowie wiederherrichten der Außenanlagen **rd. 35.000,00 €**.

Die **Höhe des Reparaturstaus** i. S. des § 8 ImmoWertV2021 zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes des Grundstück bzw. zur Abstellung der Bauschäden an den Gebäuden wird pauschal mit ca. **45.000,00 € (10.000,00 € + 35.000,00 €)** für das Grundstück - Flst. 117/8 - eingeschätzt.

Alle darüberhinausgehenden Mängel und Schäden sowie der Sanierungsstand werden in der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Als Hinweis sei hier bemerkt, dass die hier zum Ansatz gebrachten Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für die Berechnung im Gutachten zu verwenden sind. Die eventuell tatsächlich zu erwartenden Sanierungs- bzw. Reparaturkosten können von den hier zum Ansatz gebrachten Kosten abweichen.

Die hier zum Ansatz gebrachten Kosten stehen im Verhältnis zu der angesetzten Restnutzungsdauer des Objektes und sind ausschließlich als Modellgröße für das gewählte Rechenmodell in diesem Gutachten zu verstehen

6.3.3 Sachwertberechnung – Flst. 117/8 –

- Bruttogrundflächen	
Wohnhaus:	ca. 261,00 m ² (221,00 m ² + 40,00 m ²)
- Baujahr:	ca. 1996
- RND:	50 Jahre
- GND:	80 Jahre
- NHK Wohnhaus:	734,00 €/m ² (NHK 2010 - Typ 1.01)
(als Mischkalkulation)	881,00 €/m ² (NHK 2010 - Typ 1.03)
- Baupreisindex:	190,7 (gemäß Angabe Stat. Bundesamt zum WST)
- Regionalfaktor:	1,0
- Baunebenkosten:	bereits in NHK enthalten

1. Berechnung der Normalherstellungskosten:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnhaus – Geb.typ: 1.01} \\ 734,00 \text{ €/m}^2 \times 1,907 \times 1,0 \end{array} = \underline{\underline{1.399,74 \text{ €/m}^2}}$$

$$\begin{array}{l} \text{Anbau – Geb.typ: 1.03} \\ 881,00 \text{ €/m}^2 \times 1,907 \times 1,0 \end{array} = \underline{\underline{1.680,07 \text{ €/m}^2}}$$

Die Normalherstellungskosten für die Wohnbebauung betragen:
rd. 1.400,00 €/m² für den Geb. typ 1.01,
rd. 1.680,00 €/m² für den Geb. typ 1.03.

2. Berechnung der Herstellungskosten:

$$\begin{array}{l} \text{Wohnhaus – Geb.typ: 1.01} \\ 221,00 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 \end{array} = \underline{\underline{309.400,00 \text{ €}}}$$

$$\begin{array}{l} \text{Anbau – Geb.typ: 1.03} \\ 40,00 \text{ m}^2 \times 1.680,00 \text{ €/m}^2 \end{array} = \underline{\underline{67.200,00 \text{ €}}}$$
$$\Sigma \quad \underline{\underline{376.600,00 \text{ €}}}$$

3. In den NHK nicht erfasste Bauteile:

Pauschale Zeitwerte der Einzelbauteile:

- Außenterrasse mit Unterbau	=	1.500,00 €	
- Kaminofen im Wohnzimmer	=	1.000,00 €	
- überd. Eingangstreppebereich	=	3.500,00 €	
- Kellerniedergangstreppe	=	500,00 €	
Pauschaler <u>Zeitwert</u> – <u>gesamt:</u>	=	<u>6.500,00 €</u>	= <u>6.500,00 €</u>

4. Alterswertminderung:

wirtschaftliche RND: 50 Jahre, GND: 80 Jahre
nach Sanierung/Reparatur (lineare Wertminderung)
$$\frac{(GND - RND)}{GND} \times 100 = \text{rd. } 0,375$$
$$(376.600,00 \text{ €} + 6.500,00 \text{ €}) \times 0,375 = \underline{143.662,50 \text{ €}}$$

5. alterswertgeminderte Herstellungskosten:

$$(376.600,00 \text{ €} + 6.500,00 \text{ €}) - 143.662,50 \text{ €} = \underline{239.437,50 \text{ €}}$$

6. Wert der Außenanlagen mit Nebengebäuden bzw. Einfriedung:

Außenanlagen:
ca. 3 % von 239.437,50 €
 $0,03 \times 239.437,50 \text{ €} = 7.183,13 \text{ €}$
pauschale Zeitwerte
der Nebengebäude
Garagengebäude Bj. 1996 = 2.500,00 €
Doppelcarport Bj. 2003 = 1.000,00 €
1. überdachte
Freisitzfläche = 800,00 €
2. überdachte
Freisitzfläche
mit Grillbereich = 450,00 €
 $\underline{11.933,13 \text{ €}} = \underline{11.933,13 \text{ €}}$

7. Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen:

$$239.437,50 \text{ €} + 11.933,13 \text{ €} = \underline{251.370,63 \text{ €}}$$

8. Bodenwert des bebauten Grundstücks

– Flst. 117/8 –:

(siehe Bodenwertermittlung
für das Grundstück) = 167.000,00 €

9. vorläufiger Sachwert des beb. Grundstücks:

$$251.370,63 \text{ €} + 167.000,00 \text{ €} = \underline{418.370,63 \text{ €}}$$

10. Marktanpassung/Berücksichtigung bzw. Prüfung der Anwendbarkeit des Sachwertfaktors für die Region:

Unter Beachtung der aktuellen Marktsituation erachtet es der Sachverständige für notwendig, einen marktanpassenden Sachwertfaktor anzuwenden.

Der anzusetzende Sachwertfaktor erfolgt in Anlehnung an die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht Landkreis Nordsachsen 2022-2023 bei einem Bodenwertniveau ab 136 €/m².

Der anzusetzende Sachwertfaktor ergibt sich demnach aus folgendem Rechenmodell:

$$\text{MAF} = 5,9524 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,13}$$

$$\text{MAF} = 5,9524 \times 418.370,63 \text{ €}^{-0,13}$$

Somit ergibt sich ein Sachwertfaktor rein rechnerisch 1,106341372 (rd. 110,00 %).

Nach Prüfung der Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurde festgestellt, dass mehrere Modellparameter gemäß Auflistung im Grundstücksmarktbericht vom Bewertungsgrundstück abweichen. So wurden beispielsweise Abweichungen in Bezug der Grundstücksgröße (hier liegt eine Übergröße vor) sowie für den Wertansatz bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile festgestellt.

Somit war eine sachgerechte Anwendung zur Berechnung des Sachwertfaktors im konkreten Fall nicht möglich.

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

$$1,00 \times 418.370,63 \text{ €} = \underline{418.370,63 \text{ €}}$$

11. Besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale (BoG):

- Sanierungs-, Nachbesserungs- und Reparaturkosten

$$\begin{array}{l} \text{Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV2021} \\ \text{gemäß Berechnung} \end{array} = \underline{(-) 45.000,00 \text{ €}}$$

12. Sachwert des Grundstücks:

$$418.370,63 \text{ €} - 45.000,00 \text{ €} = \underline{\underline{373.370,63 \text{ €}}}$$

rd. 373.500,00 €

Der Sachwert des bebauten Grundstücks [Flst. 117/8] beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 373.500,00 €.

6.4 Ertragswertermittlung – Flst. 117/7 –

6.4.1 Allgemeines zur Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist in den §§ 27-34 ImmoWertV2021 geregelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils - hier durch fiktive Vermietung) ermittelt.

6.4.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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 die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten, die dem Eigentümer entstehen (§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB). Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung wegen Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV2021).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur diejenigen 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 (§ 27 ImmoWertV2021)

Dies 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 Ertragswert des Objekts.

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

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

In Anlehnung an die ImmoWertV2021 nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ergibt sich die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV2021)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Individuelle Gegebenheiten wie durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV2021)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale zu verstehen, die je nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Das können insbesondere sein:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge),
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich sind (Liquidationsobjekte),
- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze sowie
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV2021) können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden.

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.

Nach der Definition des § 21 ImmoWertV2021 ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Mathematisch vereinfacht dargestellt wird der Liegenschaftszinssatz durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens (Quotient aus dem jährlichen Reinertrag und dem Kaufpreis) berechnet.

Für die sachgerechte Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze ist es daher von großer Bedeutung die **Modellparameter** zu kennen, die bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurden.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Liegenschaftszinssätze je nach Art des Objektes bzw. je nach Art der Grundstücksnutzung aufgeführt.

1. Quelle:

Allgemeine Liegenschaftszinssätze aus der anerkannten Fachliteratur

Objektart	Mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze in %
Eigentumswohnungen	2,0 bis 3,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,0 bis 5,0
Mehrfamilienhäuser	3,5 bis 5,5
Gemischt genutzte Gebäude	4,5 bis 6,5
Geschäfts- und Bürogebäude	4,5 bis 8,0

Gemäß anerkannter Fachliteratur sind für derartige Gebäude Liegenschaftszinssätze von 4,5 bis 8,0 % zu entnehmen.

2. Quelle:

Gemäß Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken – 7. Auflage sind folgende Regelbandbreiten für Liegenschaftszinssätze nach Anlage 3 zu § 12 Abs. 4 BelWertV veröffentlicht:

Gewerbliche Nutzung (in Deutschland belegenes Objekt)

Objektart	Mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze in %
<i>Geschäftshäuser</i>	6,0 bis 7,5 %
<i>Lagerhallen</i>	6,5 bis 9,0 %
<i>Produktionsgebäude</i>	7,0 bis 9,0 %

3. Quelle:

Spanne der Liegenschaftszinsen, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten, Empfehlung des Immobilienverbands IVD Bundesverband

Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittlere Spanne	Nutzungsdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) Mittlere Spanne	Bewirtschaftungskosten Mittlere Spanne
Lager- und Produktionshallen	5,0 – 8,0 %	20 – 40 Jahre	15 – 30 %

FAZIT

Unter Auswertung der vorangegangenen Erläuterungen bzw. Darstellung sowie resultierend aus den Vorschlägen für Lagergebäuden wird ein Liegenschaftszins im konkreten Bewertungsfall von **5 %** angesetzt.

Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer für Lagergebäude:

In Anlehnung an die ImmoWertV2021 nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ergeben sich folgende Modellansätze zur Ermittlung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer GND
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre

Restnutzungsdauer des Wirtschaftsgebäudes

Bei einem Alter von 9 Jahren ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren rein rechnerisch eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Ertragswert

Der Ertragswert wird auf Grund marktüblich erzielbarer Erträge und Renditeerwartung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, unter Abzug der noch verbleibenden Kosten (Sanierungs- und Reparaturkosten) für die Herstellung der Vermietbarkeit der baulichen Anlagen, ermittelt. Alle darüberhinausgehenden Mängel und Schäden sowie der gegenwärtige Sanierungsstand werden in der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Ermittlung eines fiktiv erzielbaren Mietzinses zum WST

Das Bewertungsobjekt ist derzeit in Teilbereichen vermietet. Der hälftige Teil des Erdgeschosses ist fremdvermietet. Die vermieteten Flächen sind lt. Mietvertrag wie folgt aufgeteilt:

20 m² Warmlager, 40 m² Kaltlager und 2 überdachte Stellplätze.
Grundmiete hierfür beträgt 230,- € monatlich.

1. Quelle – Mietzinsdatenbank des Sachverständigen:

Für die zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages ortsüblich erzielbaren Mietzinse dem jeweiligen Zustand des Gebäudes sowie der unterschiedlichen Nutzungsbereiche entsprechend wird auf Vergleichsobjekte, welche in der Mietzinsdatenbank des Sachverständigen erfasst sind, zurückgegriffen.

Folgende Daten liegen vor:

Flächen- oder Gewerbeart	Preisspanne in EUR pro m²
Einzelhandel	4,50 – 11,00
Büro	4,00 – 7,00
Lager	1,00 – 5,00

2. Quelle - Internetrecherche:

Nach erfolgter Recherche im Internet zu Vermietungsangeboten aus verschiedenen Internetportalen wurden speziell im Landkreis Nordsachsen bzw. in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes ähnliche Gewerbeeinheiten im Angebot aufgerufen bzw. ermittelt. Im Segment der Gewerbeeinheiten ab 60 m² wurden ca. 3 Gewerbeeinheiten aufgerufen. Die rechnerisch ermittelten Kaltmieten für Lagerflächen lagen hier bei ca. **1,50 bis 5,50 €/m²**.

Weitere Recherchen zur ortsüblichen Marktmiete:

3. Quelle - Gewerberaummietspiegel:

Im aktuellsten Gewerberaummietspiegel der IHK zu Leipzig sind in Ermangelung an auswertbaren Datensätzen zu Gewerbemieten im Landkreis Nordsachsen keine Mieten für derartige Gebäude erfasst. Die letzte Auswertung von Datensätzen erfolgte im Jahre 2013, sodass dieser Gewerberaummietspiegel hier nicht zur Anwendung kommen kann.

Fazit - Ableitung und Annahme

Anhand der vorweg untersuchten Quellen wird für die gewerbliche Gesamteinheit ein möglicher ortsüblich erzielbarer Mietzins abgeleitet bzw. unterstellt, welcher die Grundlage in der nachfolgenden Ertragswertberechnung gemäß ImmowertV 2021 bildet.

Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsbereiche (Kalt- und Warmlagerbereich und Stellplätze) im Gebäude bzw. auf dem Grundstück werden dementsprechend auch unterschiedliche fiktive Mieteinnahmen angesetzt.

Für die Kaltlagerflächen im EG werden 2,50 €/m², für die Warmlagerflächen werden 4,50 €/m² und für die Stellplätze werden je 20,- € pro Stellplatz monatlich zum Ansatz gebracht.

Für die restlichen Grundstücksflächen wird, für die Möglichkeit von Freilagerflächen oder Pkw- bzw. Transporterstellplätzen, ein weiterer pauschalierter Betrag von 150,00 € zum Ansatz gebracht.

Damit ergeben sich folgende fiktiv anzusetzende Mieteinnahmen:

Nutzungsbereiche /Lage	Flächen/ Stellplätze	Fiktiver Mietansatz	Gesamt- miete/ Monat
Warmlager im EG	40 m ²	4,50 €/m ²	180,00 €
Kaltlager im EG	80 m ²	2,50 €/m ²	200,00 €
Stellplätze	4 Stck	20,- €/Stück	80,00 €
Freilagerflächennutzung auf Grundstück	1 psch	150,00 €	150,00 €

Summe der Mieteinnahmen:	610,00 €
--------------------------	----------

Fiktive erzielbare Gesamtmieteinnahme: 610,00 € pro Monat
--

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmowertV2021)

- Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung -

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt	
100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

3. Mietausfallwagnis	
4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

III. Jährliche Anpassung	
Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m ² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.	

Erläuterung und Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden im Allgemeinen auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Vorliegend werden die Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 der ImmoWertV – Abschnitt II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung – ermittelt.

Die Verwaltungskosten werden demnach mit **3 %** des marktüblich erzielbaren Rohertrages angesetzt.

Bei einer mit Büros etc. vergleichbaren gewerblichen Nutzung sind 100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde zu legen. Für gewerbliche Nutzung, wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen, sind 30 % zugrunde zu legen. Somit werden im konkreten Fall die Instandhaltungskosten mit 30 % für den Lagerbereich angenommen.

Die Instandhaltungskosten sind mit einem Basiswert von 9,00 €/m² Wohn-Nutzfläche anzusetzen. Der Basiswert ist um den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland bezogen auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht (gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001) zu erhöhen oder zu verringern.

Es ergibt sich:

Verbraucherpreisindex Oktober 2001: 77,1

Verbraucherpreisindex Oktober 2025: 123,0

Die Instandhaltungskosten betragen demnach: 9 €/m² Wfl. * 123,0 / 77,1 = **14,36 €/m² NF.** (gerundet auf eine Nachkommastelle).

Das Mietausfallwagnis ist mit **4 %** des marktüblich zu erzielenden Rohertrages anzusetzen.

Tabellarisch ergibt sich:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	219,60
Instandhaltungskosten Lagerbereich (182,00 m ²)	----	30 % von 14,36	784,06
Mietausfallwagnis	4,00	----	292,80

Gesamtbewirtschaftungskosten: 1.296,46 €

Sanierungs- und Reparaturkosten

Aufgrund des guten und gepflegten Bauzustandes sowie des zeitnahen Baujahres des Gebäudes waren zum Wertermittlungsstichtag im konkreten Fall keine Sanierungs- bzw. Reparaturmaßnahmen notwendig. Entsprechend müssen demzufolge auch keine Sanierungs- bzw. Reparaturkosten berücksichtigt werden.

6.4.3 Ertragswertberechnung – Flst. 117/7 –

Ausgangsdaten:

- Nutzfläche gesamt: ca. 181,68 m²
- wirtschaftliche RND Wirtschaftsgebäude: 31 Jahre
- BWK: ca. 18 %
- LSZ: 5 %
- fiktiv ortsüblich erzielbare
Gesamtmieteinnahme für das Gebäude und Grundstück:
(gemäß Berechnung) rd. 610,00 €^{im Monat}

1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

$$610,00 \text{ €}^{\text{im Monat}} = \underline{610,00 \text{ €}^{\text{im Monat}}}$$

2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

$$610,00 \text{ €}^{\text{im Monat}} \times 12^{\text{Monate}} = \underline{7.320,00 \text{ €}^{\text{im Jahr}}}$$

3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

$$\begin{array}{l} \text{gemäß Berechnung der BWK} \\ \text{ca. 18,0 \%} \end{array} = \underline{1.296,46 \text{ €}}$$

4. Berechnung des Reinertrages:

$$7.320,00 \text{ €} - 1.296,46 \text{ €} = \underline{6.023,54 \text{ €}}$$

5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

$$\begin{array}{l} 5 \% \text{ vom Bodenwert} \\ \text{des bebauten Grdst.} \\ 0,05 \times 106.000,00 \text{ €} \end{array} = \underline{5.300,00 \text{ €}}$$

6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

$$6.023,54 \text{ €} - 5.300,00 \text{ €} = \underline{723,54 \text{ €}}$$

7. Ertragswert der baulichen Anlagen:

wirtschaftliche RND: 31 Jahre, LSZ: 5 %
- gemäß § 34 ImmoWertV2021
ergibt sich der Barwertfaktor: 15,59
 $15,59 \times 723,54 \text{ €} = \underline{11.279,99 \text{ €}}$

8. vorläufiger Ertragswert einschließlich Bodenwert
des Grundstücks:

$11.279,99 \text{ €} + 106.000,00 \text{ €} = \underline{117.279,99 \text{ €}}$

9. Besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale (BoG):

- Modernisierungs- bzw. Sanierungskosten

Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV 2021
gemäß Erläuterung hinsichtlich
Gebäudezustandes = (-) 0,00 €

10. Ertragswert des Grundstücks:

$117.279,99 \text{ €} - 0,00 \text{ €} = \underline{117.279,99 \text{ €}}$

Gerundet = 117.500,00 €

- **Der Ertragswert des bebauten Flurstücks – 117/7 - beträgt zum Wertermittlungstichtag ca. 117.500,00 Euro.**

6.5 Vergleichspreisangaben

6.5.1 Vergleichspreisangabe für Einfamilienhausgrundstücke

6.5.1.1 Vorbemerkung

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

1. Einfamilienhäuser freistehend
2. Baujahr nach 1990 - 1999
3. Zeitraum 07/2024 bis 01/2026,
5. im unmittelbaren Umfeld – Gemeinde Doberschütz mit Ortsteilen,

Es sollten also Kauf- bzw. Verkaufsfälle für Käufe/Verkäufe, welche von 07/2024 – 01/2026 stattgefunden haben, untersucht bzw. ausgewertet werden.

6.5.1.2 Ergebnis

Lediglich ein Verkaufsfall aus der vorweg angegebenen Zeitspanne unter Berücksichtigung der aufgeführten Parameter konnte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB) durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses Nordsachsen bereitgestellt werden.

Die Recherche bezieht sich auf einen Zeitraum von 07/2024 bis 01/2026 in der Region bzw. in der Umgebung des Objektes. Der hier angegebene tatsächlich erzielte Kaufpreis soll lediglich die Größenordnung der Kaufpreise für derartige Objekte, welche zum Wertermittlungsstichtag in der Region für derartige Objekte vorherrschend waren, darlegen.

Zur Wahrung des Datenschutzes wird von der Angabe der Hausnummer und der Flurstücksnummer abgesehen.

Folgende Kaufpreise lagen vor:

Datum	Ort/Straße	Objekt	Kaufpreis - gesamt	Kaufpreis pro m²
1) 07/2025	Doberschütz OT Sprotta- Siedlung Ahornweg	Wohnhaus als Reihenendhaus + Nebengebäude Bj. 1996 Wfl. 97 m ² Grundstücks- fläche: 268 m ²	225.000,00 €	2.320,- €/m ²

6.5.1.3 Fazit

Nach Prüfung des Vergleichsgrundstücks ergaben sich folgende nicht unerhebliche Abweichungen zum Bewertungsgrundstück:

	Vergleichsgrundstück im Ahornweg	Bewertungsgrundstück im Heidecker Weg 67
Bauart des Gebäudes	Reihenendhaus	freistehendes Einfamilienhaus
Wohnfläche	97 m ²	155 m²
Grundstücksfläche	268 m ²	1. 735 m²

Somit wurde festgestellt, dass die vorliegenden Kaufpreise in nicht ausreichender Anzahl vorlagen und das Vergleichsgrundstück in mehreren wertbeeinflussenden sowie objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Größe, Sanierungsgrad, Grundstücksgröße sowie der Bauweise) abweicht.

Bei dem gesichteten Vergleichsobjekt handelt es sich um ein Reihenendhaus auf einem lediglich 268 m² großen Grundstück. Somit ist schon aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgröße beider Objekte ein sachgerechter Vergleich nicht möglich. Da im konkreten Fall der Bodenwert eines Einfamilienhausgrundstücks im Sachwert, welcher zur Ableitung des Verkehrswertes dient, eine wesentliche bzw. wertbildende Rolle spielt. Beide Bewertungsobjekt liegen in der Bodenrichtwertzone mit 151,- €/m².

Somit war eine sachgerechte Anwendung des Vergleichswertfahrens im konkreten Fall nicht möglich.

Zur Ableitung des Verkehrswertes ist daher das Vergleichswertverfahren nicht anzuwenden. Der hier ermittelte durchschnittliche Vergleichspreis kann im konkreten Fall lediglich die ungefähre Größenordnung der Kaufpreise für derartige Grundstücke in der Region zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollte im konkreten Fall auf den unter Punkt **6.3 ermittelten Sachwert** zurückgegriffen werden.

6.5.2 Vergleichspreisangaben für Lagergebäude

Nach erfolgter Rücksprache mit der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses war festzustellen, dass kein Bezug zu ähnlichen Bebauungen im Umfeld herzustellen war.

Somit kann vom Sachverständigen auch keine Vergleichswertberechnung bzw. kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Zur Ableitung des Verkehrswertes für das Grundstück – Flst. 117/7 - sollte daher auf den unter Punkt 6.4 ermittelten Ertragswert zurückgegriffen werden.

6.6 Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB

Der Wert des Zubehörs, auf das sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Zubehör gemäß § 97 BGB bzw. § 20 ZVG sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde nachfolgendes Zubehör gemäß § 97 BGB gesichtet:

Pkt.	vorgefundenes Zubehörstück	frei geschätzte Zeitwerte
1	oberirdischer Flüssiggasbehälter mit Zähleranlage sowie sämtliche Leitungen vom Behälter um Zähler Baujahr: ca. 1991 Größe: 4.800 Liter Gewicht: 2,1 Tonnen	ca. 335,46 € <i>(Angaben ohne Gewähr)</i>
2	Einbauküche - Baujahr: ca. 2011 bestehend aus Hänge-, Seiten- und Unterschränke; Spüle, Spülmaschine und Kühlschrank, Ablufthaube, E-Herd,	ca. 1.500,00 €

Die vorgefundene **Zubehörstücke unter Pkt. 1** befinden sich angabegemäß im Fremdeigentum und sind damit nicht Gegenstand des Verkehrswertes.

Die Auskunft des Zeitwertes des oberirdischen Flüssiggasbehälters wurde dem Sachverständigen telefonisch am 27.01.2026 durch die Eigentümerfirma mitgeteilt.

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

Die vorgefundene **Zubehörstücke unter Pkt. 2** befinden sich angabegemäß im Eigentum der Antragstellerin und des Antragsgegners.

7 Ableitung der Verkehrswerte

7.1 Ableitung des Verkehrswertes BV-Nr. 1 – Flst. 117/8 –

Aus dem ermittelten Sachwert ist es nun möglich, den **unbelasteten Verkehrswert** für das zu bewertende Wohngrundstück - Flst. 117/8 - abzuleiten.

- Der Sachwert des bebauten *Flurstücks 117/8* beträgt:

373.500,00 €

Ableitung des Verkehrswertes:

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

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt demnach aus dem marktangepassten Sachwert.

Sachwert = rd. 373.500,00 € → **Verkehrswert: 373.500,00 €**

Der **Verkehrswert** für das Grundstück – Flst. 117/8 –
in 04838 Doberschütz OT Sprotta-Siedlung - Heidecker Weg 67 -

Im Grundbuch von Sprotta (GBA Eilenburg), Blatt 160
Gemarkung Sprotta, Flur 1, Flst. 117/8 zu 1.735 m²,
Gebäude- und Freifläche, **Heidecker Weg 67**

wird zum Wertermittlungstichtag - 20.01.2026 - mit

373.500,00 €

(in Worten: dreihundertdreiundsiebzigtausendfünfhundert 00/100 Euro)

geschätzt.

7.2 Ableitung des Verkehrswertes BV-Nr. 2 – Flst. 117/7 –

Aus dem ermittelten Ertragswert ist es nun möglich, den **unbelasteten Verkehrswert** für das zu bewertende Grundstück - Flst. 117/7 - abzuleiten.

- Der Ertragswert des bebauten *Flurstücks 117/7* beträgt:

117.500,00 €

Ableitung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert derartiger Objekte (vermietet bzw. gewerblichen Nutzung) beruht auf den zu erwartenden Erträgen, da diese Objekte als Renditeobjekte zu betrachten sind.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt demnach aus dem Ertragswert.

ermittelter Ertragswert = rd. 117.500,00 € → Verkehrswert: rd. 117.500,00 €

Der **Verkehrswert** für das Grundstück – Flst. 117/7 –
in 04838 Doberschütz OT Sprotta-Siedlung - Heidecker Weg -

Im Grundbuch von Sprotta (GBA Eilenburg), Blatt 160
Gemarkung Sprotta, Flur 1, Flst. 117/7 zu 703 m²,
Gebäude- und Freifläche

wird zum Wertermittlungstichtag - 20.01.2026 - mit

117.500,00 €

(in Worten: einhundertsiebzehntausendfünfhundert 00/100 Euro)

geschätzt.

7.3 Ableitung des Verkehrswertes BV-Nr. 3 – Flst. 117/13 –

Aus dem ermittelten Bodenwert ist es nun möglich, den **unbelasteten Verkehrswert** für das zu bewertende Grundstück - Flst. 117/13 - abzuleiten.

- Der Bodenwert des unbebauten *Flurstücks 117/13* beträgt:

47.500,00 €

Ableitung des Verkehrswertes:

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt demnach aus dem Bodenwert des Flurstücks 117/13.

Bodenwert = rd. 47.500,00 € → empfohlener Verkehrswert: 47.500,00 €

Der **Verkehrswert** für das Grundstück – Flst. 117/13 –
in 04838 Doberschütz OT Sprotta-Siedlung - Heidecker Weg -

Im Grundbuch von Sprotta (GBA Eilenburg), Blatt 160
Gemarkung Sprotta, Flur 1, Flst. 117/13 zu 391 m²,
Gebäude- und Freifläche

wird zum Wertermittlungstichtag - 20.01.2026 - mit

47.500,00 €

(in Worten: siebenundvierzigtausendfünfhundert 00/100 Euro)

geschätzt.

8 Plausibilitätsprüfung

Plausibilität – Wohngrundstück – Flst. 117/8 –:

1. aus aktuellem Marktbericht – Baujahre nach 1990:

Im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Nordsachsen sind für Einfamilienhäuser der Baujahre 1991 -2000, bei einem Bodenwertniveau ab 136 €/m² 9 Kauffälle registriert.

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

EFH/ZFH	Kaufpreis komplett	Kaufpreis pro Wohnfläche
Maximalwert	660.000,- €	4.320,00 €/m ²
Minimalwert	330.000,- €	1.968,00 €/m ²
Mittelwert	415.000,- €	2.881,00 €/m ²
Ermittelter Verkehrswert		2.410,00 €/m ²

Der hier ermittelte Verkehrswert mit 2.410,00 Euro pro m² Wohnfläche des Bewertungsobjektes liegt unter dem ausgewiesenen Mittelwert, was damit begründbar ist, dass am Bewertungsobjekt weitere Sanierungs-, Reparatur- bzw. Rückbaukosten zu berücksichtigen sind sowie die ländliche Lage des Objektes und der Einordnung als Fertigteilhaus.

Die hier höherpreisigen Kaufpreise liegen hauptsächlich in den städtischen Gebieten.

Dennoch fügt sich der hier ermittelte Verkehrswert gut in die ausgewiesene Spanne von 1.968,- €/m² bis 4.320,- €/m² ein und wird dadurch bestätigt bzw. untermauert.

2. aus Kaufpreissammlung - Baujahre ab 1990:

Durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses Nordsachsen konnte lediglich ein Verkaufsfall für Einfamilienhäuser in der Umgebung ermittelt werden. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens konnten aber auch dieser Wert nicht angewandt werden, da eine hinreichende Vergleichbarkeit (Abweichung in Grundstücksgröße, Sanierungsgrad, Lage sowie der Bauweise) zum Bewertungsobjekt nicht gegeben war.

Die **angegebenen Vergleichskaufpreis** sollen **lediglich** die **Größenordnung** der Kaufpreise, welche in dem zurückliegenden Zeitraum in dieser Region erzielt worden sind, wiedergeben.

Aus Datenschutzgründen wird die Adresse bzw. Flurstücksnummer hier nicht mit angegeben.

Folgende Kaufpreise lagen vor:

Datum	Ort/Straße	Objekt	Kaufpreis - gesamt	Kaufpreis pro m ²
1) 07/2025	Doberschütz OT Sprotta- Siedlung Ahornweg	Wohnhaus als Reihenendhaus + Nebengebäude Bj. 1996 Wfl. 97 m ² Grundstücks- fläche: 268 m ²	225.000,00 €	2.320,- €/m ²

Somit ergibt sich rein theoretisch ein Vergleichswert von : **rd. 2.320- €/m²**

Ermittelter Verkehrswert pro Quadratmeter Wohnfläche: rd. 2.410- €/m²

Der hier ermittelte Verkehrswert mit rd. 2.410,- €/m² pro Wohnfläche liegt sehr nahe am theoretischen Vergleichswert und wird dadurch bestätigt bzw. untermauert.

9 Schlussbemerkung

Die drei zu bewertenden Flurstücke 177/8, 177/7 und 117/13 waren zum Wertermittlungsstichtag unterschiedlich bebaut bzw. unbebaut und wurden unabhängig voneinander auch unterschiedlich genutzt bzw. sind auch zukünftig getrennt nutzbar. Dies begründet auch die unterschiedlichen Verfahrensmethoden zur Verkehrswertableitung der einzelnen Flurstücke.

Da es sich bei dem **Flurstück 117/8**, hier die Wohnbebauung, in erster Linie um ein zur Eigennutzung bestimmtes Objekt handelt, erfolgte die Ableitung des Verkehrswertes nach üblicher Praxis aus dem Sachwert. Somit war nach sachverständiger Einschätzung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Immobilienmarktes in der Region das Sachwertverfahren für das Wohngrundstück das dominierende Verfahren.

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

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

Das **Flurstück 117/7**, hier die gewerbliche Bebauung (Lagergebäude), ist in erster Linie als ertragsorientiertes Objekt bzw. als **Renditeobjekt** anzusehen, somit erfolgte die **Ableitung** des Verkehrswertes nach üblicher Bewertungspraxis **aus dem Ertragswert**.

Die Ableitung des Verkehrswertes des unbebauten Flurstücks 117/13 erfolgt im konkreten Fall aus dem gedämpften Bodenwert dieses Grundstücks.

Des Weiteren sei hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die ermittelten Verkehrswerte auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Objekt- und Marktverhältnisse hergeleitet worden sind.

Eine etwaige Umnutzung, eine Vernachlässigung der Grundstücke bzw. der einzelnen Flurstücke oder Veränderung der Marktverhältnisse hinsichtlich einer steigenden oder sinkenden Nachfrage für derartige Grundstücke würde sich auf den Verkehrswert der jeweiligen Bewertungsflurstücke auswirken.

» **Die hier ermittelten unbelasteten Verkehrswerte der Grundstücke – Flst. 117/8, 177/7 und 117/13 sind als Empfehlung zum vorgegebenen Wertermittlungsstichtag, dem 20.01.2026, zu verstehen.**

10 Außenansichten der Bewertungsflurstücke



Blick auf das
Wohngrundstück
Flurstück 117/8



Blick auf das
gewerblich genutzte
Grundstück
Flurstück 117/7



Blick auf das
unbebaute Grundstück
Flurstück 117/13

- Das Wertermittlungsobjekt wurde am 20.01.2026 von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.
- Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten.
- Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.
- Urheber- und Persönlichkeitsrechte Dritter wurden beachtet.
- Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.
- Das Gutachten wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt, wobei lediglich das Online-Gutachten der Online-Veröffentlichung dienen kann.
Zwei Ausfertigungen als Online-Gutachten erhält das Amtsgericht Leipzig. Die Nachweisschrift verbleibt für die Hausakte beim Sachverständigen.
- Kopien ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen sind auch auszugsweise nicht erlaubt.
- Die Recherchen für die Verkehrswertermittlung wurden am 30.01.2026 abgeschlossen.

Leipzig, den 04.02.2026

[PDF-Datei ohne Unterschrift!]

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

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