Dipl.-Ök. Christoph Herzog
Immobilienbewertungen

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

gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Nordsachsen

Christoph Herzog | Immobilienbewertungen | Markt 5 | 04860 Torgau/Elbe

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 456 K 281/22

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch von Mahlis, Blatt 542 eingetragenen Grundstücks

Am Kirschberg 4, 04779 Wermsdorf / Mahlis



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 02.05.2023

rd. 191.000,00 Euro
(i. W. einhunderteinundneunzigtausend Euro)

zur Beachtung:
- ohne dingliche Lasten (Wohnungsrecht u. a.)
- ohne mögl. Zubehör (Einbauküchen)

Gutachten Nr.:
T-23/14

Gutachten vom:
30.05.2023

Auftragserteilung:
27.02.2023

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
02.05.2023

Gutachten bestehend aus:
- Textteil: 53 Seiten
- Anlagen: 10 Seiten

Ausfertigung:
Leseexemplar

Inhalt

1 Zusammenfassung ... 3

2 Auftrag und Vorgang ... 5
2.1 Allgemeines ... 5
2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch ... 6
2.3 Ortstermin ... 7
2.4 weitere Anknüpfungstatsachen ... 7
2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur ... 8
2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 9

3 Rechtliche Gegebenheiten ... 10
3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten ... 10
3.2 privatrechtliche Gegebenheiten ... 12

4 Tatsächliche Eigenschaften ... 17
4.1 Lage ... 17
4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung ... 18
4.3 Nutzung ... 21
4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen ... 21
4.5 Zubehör und Scheinbestandteile ... 29

5 Verkehrswertermittlung ... 30
5.1 Allgemeine Vorbemerkungen ... 30
5.2 Verfahrenswahl ... 30
5.3 Vergleichswertermittlung ... 30
5.4 Bodenwertermittlung ... 32
5.5 Sachwertermittlung ... 34
5.6 Ertragswertermittlung ... 42
5.7 Würdigung der Verfahrensergebnisse ... 46
5.8 Verkehrs-/ Marktwert ... 48

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) ... 49

7 Schlussbemerkung und Unterschrift ... 53

8 Anlagen ... 53

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

Bewertungsgegenstand:	Am Kirschberg 4, 04779 Wermsdorf / Mahlis GBA Torgau, GB von Mahlis, Blatt 542, BV-Nr. 1, Gemarkung Mahlis, Flurstück 32 (1.190 m²)
Ortsbesichtigung / Stichtag:	02.05.2023

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 9)

öffentlich-rechtlich:	tlw. Extremhochwasserbereich (Garten), Flurbereinigungsverfahren, offene Abwasseranschlussbeiträge
privatrechtlich:	dingliche Lasten (Wohnungsrecht, Wart und Pflege, Rück-AV, Mischwasserleitungsrecht, ZV-Vermerk)

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 17)

Grenzverhältnisse:	in Teilen Grenzabweichungen
Erschließung:	ortsüblich, an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen
Nutzung:	Nutzung durch Wohnungsberechtigten (EG) und Antragsgegner (OG/DG)
Kurzbeschreibung:	EFH-Grundstück, 1.190 m²; EFH mit Anbau, Bj. 1968, KG/EG/OG/ausgeb. DG, teilsaniert 1994 und 2021, einfacher bis mittlerer Standard, ca. 230 m² WFL; Garage, Bj. 1968, EG/DG; Erholungsgarten

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 30)

Blatt 542, BV-Nr. 1:

rd. 191.000,00 Euro

(i. W. einhunderteinundneunzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- ohne dingliche Lasten (Wohnungsrecht u. a.)
- ohne mögl. Zubehör (Einbauküchen)

GFL [m²]	WFL [m²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m²]	BW-Anteil [%]
1.190	230	191.000,00	830,43	13

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (S. 49)

Abt. II/1:	Wohnungsrecht: **61.000,00 Euro**
Abt. II/2:	Wart und Pflege: **32.000,00 Euro**
Abt. II/3:	Rückübertragungsvormerkung: ohne
Abt. II/4:	Mischwasserkanalrecht einschl. Zubehör und Schutzstreifen: **130,00 Euro**
Abt. II/6:	ZV-Vermerk: ohne

2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

Grund der Gutachtenerstellung:

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 456 K 281/22 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 23.02.2023 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen des gen. Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens - auch auszugsweise - bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsgericht
Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig

Auftragnehmer:

Herr Christoph Herzog, Markt 5, 04860 Torgau / Elbe

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter SV für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Datum der Beauftragung: 27.02.2023 (Posteingang)

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgebl. Grundstückszustand)
02.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)	02.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

geschlechterspezifischer Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit gelten sämtliche Personenbezeichnungen gleichermaßen für alle Geschlechter.

2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Am Kirschberg 4, 04779 Wermsdorf / Mahlis

Amtsgericht: **Torgau**, *Grundbuch:* **Mahlis**, *Blatt:* **542**

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Mahlis	32	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Am Kirschberg 4	1.190 m²
Gesamtfläche				1.190 m²

Abteilung I

lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	1	…, geb. …, eingetragen am 25.01.2001.

Abteilung II

lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Wohnungsrecht für … geb. … 1938, …; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 02.02.1998 …, Urk.-Nr. 134/98; eingetragen am 12.05.1998. Gleichrang mit Abt. II/2, 3
2	1	Reallast (Wart und Pflege) für … geb. … 1938, …; gemäß Bewilligung vom 02.02.1998 …, Urk.-Nr. 134/98; eingetragen am 12.05.1998. Gleichrang mit Abt. II/1, 3
3	1	Vormerkung zur Sicherung des Rückübertragungsanspruches für … geb. … 1938, …; gemäß Bewilligung vom 02.02.1998 …, Urk.-Nr. 134/98; eingetragen am 12.05.1998. Gleichrang mit Abt. II/1, 2
4	1	gelöscht.
5	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mischwasserkanalrecht einschließlich Zubehör und Schutzstreifen) für …; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Sachsen in Chemnitz vom 13.03.2014 (Reg.-Nr. L32-0531.73/4/140); nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachsenRDV im Wege der Grundbuchberichtigung; eingetragen am 06.02.2018.
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 281/22); eingetragen am 10.01.2023.

Abteilung III

Ohne Beachtung.

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

2.3 Ortstermin

Durchführung:

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 27.02.2023 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Hierauf konnte mit dem Antragsgegner am 13.03.2023 ein Ortstermin (Donnerstag, 20.04.2023) vereinbart werden, der jedoch am 19.04.2023 vom Antragsgegner arbeitsbedingt abgesagt und neu vereinbart wurde (Dienstag, den 02.05.2023, 10.00 Uhr). Die Verfahrensbeteiligten wurden darüber am 19.04.2023 informiert.

Der Antragsteller hat am 02.03.2023 schriftlich mitgeteilt, am Ortstermin nicht teilzunehmen.

Teilnehmer:

- Antragsgegner
- Sachverständiger (SV) und Mitarbeiterin des SV

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung war insoweit beschränkt, als der vom Wohnungsberechtigten (Abt. II/1) ausschließlich genutzte Wohnbereich im Erdgeschoss (in **Anlage 2** grau hinterlegt) nicht beschritten werden durfte.

Dokumentation:

Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden aufgrund der beschränkten Aktenlage 120 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.

Fotoaufnahmen:

Der Antragsgegner wurde zum Beginn des Ortstermins über seine Rechte aufgeklärt. Er hat der Anfertigung von Fotoaufnahmen uneingeschränkt zugestimmt, jedoch der Verwendung im Gutachten (Internet) widersprochen. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

/1/ schriftl. Baulastenauskunft, 18.01.2023

vom Sachverständigen eingeholte Informationen:

/2/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 28.02.2023
/3/ Vermessungsamt, 28.02.2023 (LRA Nordsachsen)
- Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis

/4/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 01.03.2023

/5/ schriftl. Auskunft Antragsteller, 02.03.2023 (Allgem., keine Ortsterminteilnahme)
/6/ Grundbuchauszug u. Ablichtungen aus der Grundakte (Eintragungsbewilligungen Abt. II/1-3, 5), 09.03.2023
/7/ fernmdl. Auskunft Antragsgegner, 13.03.2023, 19.04.2023, 04.05.2023 (Allg., Ortstermin, Unterlagen)
/8/ fernmdl. und schriftl. Abwasserleitungsauskunft, 14.03.2023 und 08.05.2023
/9/ fernmdl. und schriftl. Auskunft Stadtverwaltung, 23.03.2023 und 03.05.2023
- zum Bauplanungsrecht
- keine Bauakte
- Flst. 43/8 keine öffentliche Verkehrsfläche / keine öffentl. Widmung
- zu Abgaben / Beiträgen

/10/ schriftl. Trinkwasserleitungsauskunft, 28.03.2023
/11/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 29.03.2023
/12/ schriftl. Auskunft der Flurbereinigungsbehörde (Amt für Ländliche Neuordnung), 03.05.2023
/13/ fernmdl. Auskunft des Bauaktenarchivs beim Landratsamt, 04.05.2023 (keine Bauakte)
/14/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 23.05.2023
/15/ schriftl. Auskunft Grundbuchamt, 25.05.2023

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2021.
[2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2021:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2022.
[3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2020/2021:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2022.
[4] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).
[5] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
[6] **Sprengnetter, H. O.:** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.
[7] **IVD Immobilienpreisspiegel 2023 Mitte-Ost (Region Sachsen / Sachsen-Anhalt):** Immobilienverband Deutschland IVD, Leipzig 2023.
[8] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:** Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch (i. d. F. vom 10. September 2021, BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Baunutzungsversordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (i. d. F. vom 14. Juni 2021, BGBl. I S. 1802).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch (i. d. F. vom 21. Dezember 2021, BGBl. I S. 5252).

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Feb. 2005.

DIN 283: DIN 283 Bl. 2, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Ausgabe Feb. 1962.

EW-RL: Ertragswertrichtlinie (12. November 2015; BAnz AT 04.12.2015 B4).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme-/ Kälteerzeugung in Gebäuden (i. d. F. vom 08. August 2020; BGBl. I S. 1728).

SW-RL: Sachwertrichtlinie (Stand vom 05. September 2012; BAnz AT 18.10.2012 B1).

SächsBO: Sächsische Bauordnung (Stand vom 11. Dezember 2018; SächsGVBl. S. 706).

SächsNRG: Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (Stand v. 08. Dez. 2008; SächsGVBl. S. 940).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vom 14. Juli 2021; BGBl. I S. 2805).

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise), 3. Entwurf vom 22.12.2021

WärmeschutzV: Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (vom 16.08.1994; BGBl. I 1994 S. 2121).

WoFlV: Wohnflächenverordnung (Stand vom 25. November 2003; BGBl. I 2346).

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 22. Dezember 2020; BGBl. I S. 3256).

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung (Stand vom 23. November 2007; BGBl. I 2614).

3 Rechtliche Gegebenheiten

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, sind entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich zu werten. Für die Richtigkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewährleistung übernommen werden.

Die für die Bewertung notwendigen Einschätzungen der rechtlichen Gegebenheiten kann der Sachverständige i. d. R. nicht abschließend leisten. Bei abweichenden Beurteilungen der Rechtsfragen ist ggfl. die Modifizierung der Wertermittlung nötig.

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /1/:

> "… Gemarkung: Mahlis
> Flurstück: 32
>
> … Bezug nehmend auf Ihre Anfrage … teilen wir Ihnen mit, dass zu Lasten bzw. zu Gunsten des/ der o. g. Flurstücks/-e im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind. …"

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt.

Eine Bauakte liegt der Gemeinde /9/ und dem Landratsamt (Bauaktenarchiv) /13/ nicht vor. Auch der Antragsgegner kennt keine Bauakte.

Augenscheinlich und laut Antragsgegner wurden nach 1990 keine baugenehmigungspflichtigen Vorhaben durchgeführt. Es wird formelle / materielle Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen unterstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Annahme wird nicht übernommen.

Bauplanungsrecht / Satzungen:

Die Auskunft der Gemeindeverwaltung lautet /9/:

> "… die o.g. Flurstücke befinden sich im unbeplanten Bereich. Gemäß der Örtlichkeit ist die bebaute Fläche des Flurstückes als innerörtliche gemischte Baufläche gemäß § 1 Nr. 1 BauNVO eingeordnet. Der nördliche unbebaute Teil des Flurstückes ist dem Außenbereich zuzuordnen.
>
> … Eine Bauakte liegt der Gemeindeverwaltung nicht vor. …"

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /4/:

> "… die Baulichkeiten auf dem o.g. Grundstück sind keine Kulturdenkmale im Sinne von§ 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. …"

Wasserrecht:

Zu wasserrechtlichen Belangen wurde unter https://geoportal.sachsen.de/ recherchiert; danach ist eine Teilfläche des Grundstücks in der Gefahrenkarte[1] als bei Extremhochwasser (Döllnitz 2 x HQ100) gefährdet dargestellt. Betroffen ist die nordwestliche Grundstücksfläche (Garten bis an das Haus). Weitere wasserrechtliche Beschränkungen bestehen demnach nicht; insbes. ist das Bewertungsobjekt danach sowie nach Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen.

Naturschutzrecht:

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Geoportal Sachsenatlas (https://geoportal.sachsen.de/) nicht offenkundig; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht vom Naturschutz betroffen ist.

Altlasten:

Die Auskunft des Umweltamtes lautet /2/:

> "… das hier angefragte Flurstück [ist] nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst …. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden."

Abgabensituation:

- Der Abwasserzweckverband teilt offene Anschlussbeiträge mit /15/:

  > "… Der Erschließungsbeitrag für Schmutzwasser in Höhe von gesamt … Euro wurde nicht vollständig bezahlt. Die Beitragsforderung in Höhe … Euro zzgl. der Forderung Schmutzwassergebühr in Höhe von … Euro (gesamt … €) hat sich der AZV … gesichert. …"

- Es ist ein Teilnehmerbeitrag im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens absehbar (s. u.).

Rückständige oder konkret absehbare Erschließungsbeiträge (§ 127 BauGB), (andere als die genannten) Beiträge und Abgaben für die Herstellung oder den Ausbau sonstiger Erschließungsanlagen (Hausanschlusskosten, Baukostenzuschüsse) sowie sonstige Beiträge und Abgaben sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Dem Antragsgegner sind solche Abgaben nicht bekannt.

[1] Die Gefahrenkarten stellen vom Hochwasser ausgehende Gefahren für Menschen und Sachwerte in ihrer räumlichen Ausdehnung dar. Es werden damit Gebiete gezeigt, deren Nutzung wegen Naturgefahren eingeschränkt ist. In den Gefahrenkarten wird die Ausdehnung und Intensität der Gefahrenart Überschwemmung für mehrere Wahrscheinlichkeiten aufgezeigt. Es handelt sich dabei um die Abflussmengen des Hochwassers (HQ), welches mit 95%iger Wahrscheinlichkeit einmal in 25, 50, 150 und 200 Jahren erreicht oder überschritten wird.

- Die Auskunft der Gemeindeverwaltung lautet /9/:

> "… Die Gemeinde Wermsdorf hat keine offenen Forderungen im Bezug zur Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen. Eine Erhebung hierfür ist auch nicht absehbar. …"

Andere rückständige öffentliche Lasten, wie am Bewertungsobjekt lastende Steuern, wurden nicht recherchiert.

Für diese Wertermittlung wird von einem abgabenfreien Zustand ausgegangen; mögliche Abgaben sind daher zusätzlich zu beachten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben zur Abgabensituation wird nicht übernommen.

Flurbereinigungsverfahren:

Das Amt für Ländliche Neuordnung teilt mit /12/:

> "… Das Flurbereinigungsverfahren Mahlis wurde im Jahr 2010 als vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren nach § 86 Abs.1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) angeordnet (siehe Anlage).
>
> Die Laufzeit beträgt aktuell mindestens noch 10 Jahre.
>
> Das Flurstück 32 der Gemarkung Mahlis ist nicht direkt von Maßnahmen der Flurbereinigung betroffen. Lediglich die Straße „Am Kirschberg“ wurde letztes Jahr im Rahmen der Flurbereinigung Mahlis grundhaft ausgebaut. Die Maßnahme wurde zu 75 % gefordert. Die verbliebenen 25 % an Eigenleistungen wurde vollständig von der Gemeinde Wermsdorf getragen. Kosten für die Teilnehmer entstanden nicht.
>
> Die Eigenleistungen für das Flurstück 32 werden nach derzeitiger Schätzung ungefähr bei 225 € liegen. Dies ist die Summe die in der Aufklärungsveranstaltung als Beitrag für einen ha Ackerland genannt wurde.
>
> Rückständigen Eigenleistungen gibt es bisher nicht."

Teilnehmerbeiträge fallen für alle Grundstücke im Verfahrensgebiet gleichermaßen an.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchgesicherte Rechte / Lasten:

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Es ist eine Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) vorgetragen. Aus der Eintragungsbewilligung von 1998 wird auszugsweise zitiert /6/:

> "Die Verkäufer behalten sich ein lebenslängliches Wohnungsrecht an den von ihnen derzeit bewohnten Räumen vor.

Demgemäß räumt der Käufer den Übergebern an dem im Abschnitt I. näher bezeichneten Grundbesitz, Flst. 32 Gem. Mahlis, auf Lebensdauer mit sofortiger Wirkung das dingliche Wohnungsrecht ein, bestehend in dem Recht zur Benutzung unter Ausschluß des Eigentümers -
- die gesamte Wohnung im Erdgeschoß, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Speisekammer, Bad mit WC.
- gemeinschaftlich genutzt werden: Keller, Dachboden, sämtliches Nebengelaß einschließlich Garagen und Werkstatt, Flur,

Die Kosten für Heizung, Energie und sonstige Nebenkosten tragen die Verkäufer wie ein Mieter selbst.

Die Ausübung des Wohnungsrechts darf Dritten nicht überlassen werden.

Dieses Wohnungsrecht bestellt der Käufer den Verkäufern an dem im Abschnitt I. bezeichneten Grundbesitz, Flst. 32 Gem. Mahlis, als beschränkt persönliche Dienstbarkeit und wir bewilligen und beantragen deren Eintragung im Grundbuch.
Mehreren Berechtigten steht das Wohnungsrecht als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB zu und soll dem Überlebenden ungeschmälert verbleiben.
Die Vertragsparteien vereinbarten eine monatliche Miete von ca. 380,00 DM.
Der Jahreswert dieses Rechts beträgt: 4.560,00 DM; so daß der kap. Wert dieses Rechts = 50.160,00 DM beträgt.

Schuldrechtlich vereinbaren die Vertragsparteien:
Dieses Wohnungsrecht gilt lebenslänglich und unentgeltlich.

Zur Löschung des Wohnungsrecht genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten durch Vorlage der Sterbeurkunde."

Das Recht wird laut Antragsgegner derzeit unentgeltlich ausgeübt; einer von zwei Berechtigten ist bereits im Grundbuch gelöscht.

- lfd. Nr. 2: Es ist eine Dienstbarkeit (Wart und Pflege) vorgetragen. Aus der Eintragungsbewilligung von 1998 wird auszugsweise zitiert /6/:

"Der Käufer hat den Berechtigten auf deren Lebensdauer bei Krankheit oder Gebrechlichkeit sorgsame Wart und Pflege im übergebenen Anwesen zu gewähren. Dies umfaßt nicht die Leistungen geschulten Personals, im übrigen aber alle Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens, zu denen die Berechtigten selbst nicht mehr in der Lage sind, insbesondere bei der Körperpflege, Ernährung, Mobilität und hauswirtschaftlichen Versorgung.

Rein schuldrechtlich vereinbaren die Beteiligten:

Die Wart und Pflege durch den Käufer ruht insoweit, als die Berechtigten Leistungen aus einer Pflegeversicherung beanspruchen können; soweit dem Käufer Pflegegeld überlassen wird, hat er jedoch die Leistungen, die dem Pflegegeld ihrer Art nach entsprechen, zu erbringen, aber nur im vorstehend vereinbarten Umfang. Bei der Ausgestaltung der Wart und Pflege sind persönliche und örtliche Verhältnisse, Bedarf und Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen.

Die Eintragung dieses Rechts als Reallast im Grundbuch im Range gleich mit dem vorbezeichneten Wohnungsrecht und der nachstehenden Rückauflassungsvormerkung für die … [Berechtigte] als Gesamtberechtigte gern. § 428 BGB wird bewilligt und beantragt.

Der kapitalisierte Wert wird mit 35.000,00 DM angegeben."

Das Recht wird laut Antragsgegner derzeit ausgeübt; einer von zwei Berechtigten ist bereits im Grundbuch gelöscht.

- lfd. Nr. 3: Es ist eine Vormerkung zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs vorgetragen. Aus der Eintragungsbewilligung vom 1998 wird auszugsweise zitiert:

"Die Übergeber behalten sich das Recht vor, auf Kosten … [des Übernehmers] das Übergabeobjekt zurückfordern zu können, wenn
- … [der Übernehmer] vor den Übergebern verstirbt.
- … [der Übernehmer] den Grundbesitz ohne Zustimmung der Veräußerer veräußert oder
- Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das Übergabeobjekt eingeleitet werden.

Das Rückforderungsrecht kann beim Rückforderungsfall nur innerhalb von 3 Monaten nach dem Eintritt seiner Voraussetzung ausgeübt werden.

Nachgewiesene Verwendungen auf den Grundbesitz werden dem Übernehmer bzw. dessen Erben im Falle der Rückforderung bei Vorversterben erstattet. In den Übrigen Fällen findet ein Verwendungsersatz nicht statt.

Das Rückforderungsrecht erlischt mit dem Tode des Übergebers. Dieser erhält für den Fall der Rückforderung beim Vorversterben des Übernehmers hiermit unwiderruflich Vollmacht zur Vornahme aller zur Rückübertragung erforderlichen Rechtshandlungen unter Befreiung des§ 181 BGB.

Das Rückforderungsrecht ist jeweils durch **eine Vormerkung** zu sichern, deren Eintragung - mit gleichem Rang unter sich und den vorgenannten Rechten zu Ziff. 2 und 3 [Anmerk. des Sachverständigen: Wohnrecht sowie Wart und Pflege] hiermit **bewilligt und beantragt** wird."

- lfd. Nr. 4: gelöscht.

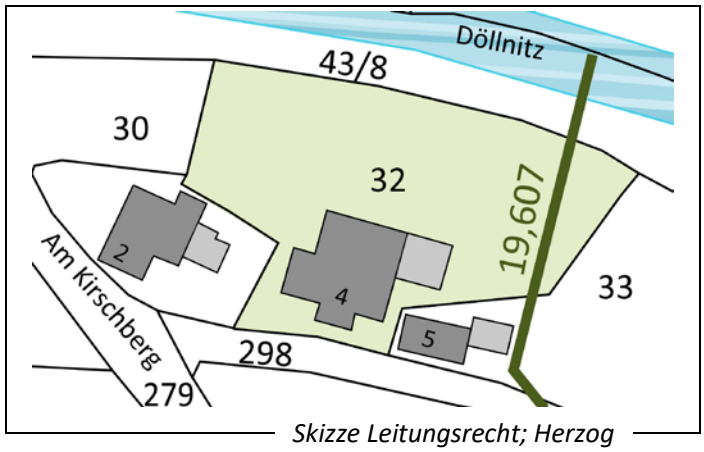
- lfd. Nr. 5: Am Bewertungsobjekt lastet eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mischwasserkanalrecht einschl. Zubehör und Schutzstreifen). Der betreffenden Leitungs-/ Anlagenrechtsbescheinigung (LAB) von 2014 lässt sich entnehmen /8/:

"… Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit erstreckt sich auf mögliche Eintragungen im Erbbaugrundbuch und Gebäudegrundbuch der in der Anlage 3 aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Mahlis. …

Anlage 3
zum Antrag vom … [AZV] auf Erteilung der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung …

- Gemarkung … Mahlis …
- Flst. 32 …
- Ltg. in m: 19,6
- Schutzstreifen: 117,6 [m²]
- MW Kanal …"

Nach Lageplan (Anlage 3, Blatt 14) und Plan zur aktuellen Leitungsauskunft /8/ skizziert der Sachverständige die Lage der Leitung wie folgt (grün):



Skizze Leitungsrecht; Herzog

Das Recht wird nach Mitteilung des Abwasserzweckverbands seit 2018 nicht mehr ausgeübt /8/, die Leitung ist offiziell außer Betrieb. In der Planzeichnung des Abwasserzweckverbands ist die betreffende Leitung grün gestrichelt dargestellt, nach fernmdl. Auskunft ist diese Alt-Leitung demnach als "Privatleitung" eingestuft /8/.

Hinweis: Gemäß Abwasserzweckverband und Antragsgegner wird über die Leitung weiterhin mindestens vom relevanten Grundstück das Regenwasser in die Döllnitz eingeleitet /8/; s. Abschnitt 4.2.

- lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk

Abteilung III
Auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke
Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident. Das Grundbuchamt teilt schriftlich mit /15/:

> "… das Flurstück 43/8 der Gemarkung Mahlis ist im Grundbuch von Mahlis Blatt 518 unter der lfd. Nr. 54 gebucht.
>
> Für das Bewertungsobjekt – Flst. 32 – sind keine begünstigenden Recht an diesem Flurstück eingetragen."

Demnach ist die Benutzung des angrenzenden nördlichen Wegs nicht dinglich gesichert.

Weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Miet-/ Pachtverträge: Solche Verträge betreffen das Bewertungsobjekt offenkundig und nach Auskunft des Antragsgegners nicht.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

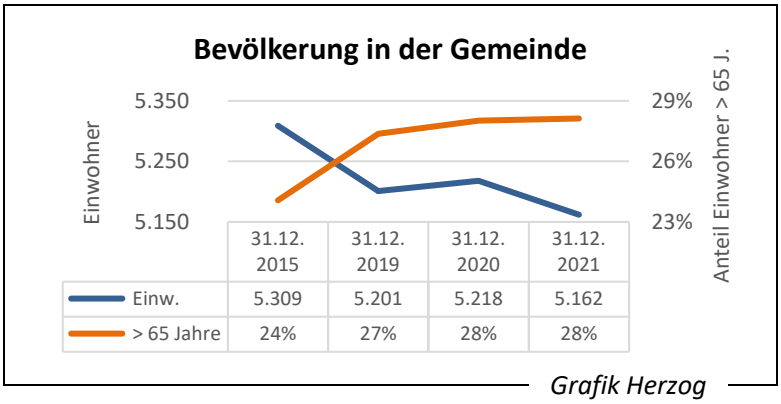
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen, Gemeinde: 04779 Wermsdorf, Ortsteil Mahlis

Die Gemeinde Wermsdorf liegt 40 km östlich von Leipzig. Überregional ist die Gemeinde vor allem über die ca. 8 km entfernte Autobahn 14 an den Verkehr angebunden. Ein Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn ist in der Gemeinde nicht vorhanden; der nächste Anschluss befindet sich in Dahlen (Regionalbhf., S-Bahn-Anschluss nach Leipzig).

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich[2]:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	28.163 €	33.737 €	31.363 €	40.495 €
VEK je EW	21.617 €	21.067 €	21.538 €	23.752 €

Die demografische Entwicklung in der Gemeinde ist durch Schrumpfung, Abwanderung und Alterung bestimmt[3]:



Grafik Herzog

Mikrolage (Anlage 3):

Die Gemeinde Wermsdorf übernimmt die Funktionen eines Grundzentrums und verfügt über entsprechende öffentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (bis Oberschule, Einkaufen, ärztliche Grundversorgung etc.). Wermsdorf ist seit 2004 ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Der Ortsteil Mahlis liegt ca. 3 km Luftlinie südöstlich der Ortslage Wermsdorf und zählt ca. 500 Einwohner. Außer einer Kindertageseinrichtung existieren keine innerörtlichen

[2] [1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2021; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2021.
[3] Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (http://www.statistik.sachsen.de/appsl1/Gemeindetabelle).

Versorgungseinrichtungen. Zwei Grundschulen (Wermsdorf, Calbitz) sowie eine Oberschule (Wermsdorf) befinden sich im Gemeindegebiet; Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs und ärztliche Grundversorgung befinden sich in Wermsdorf und Oschatz. Eine Bushaltestelle (Wermsdorf / Dahlen) ist fußläufig zu erreichen.

Das Bewertungsobjekt liegt in südlicher Ortslage und direkt südlich des Bachs "Döllnitz". Das bauliche Umfeld besteht aus individuell genutzten Wohnhäusern in offener Bauweise mit Bj. vor 1945, die zumeist nach 1990 saniert wurden.

Das Grundstück grenzt direkt an eine öffentliche befahrbare Verkehrsfläche (Am Kirschberg). Der nördlich angrenzende und unbefestigte Weg (Flurstück 43/8) ist im Bereich des Bewertungsobjekts östlich des Kreuzungsbereichs Am Kirschberg / An der Döllnitz keine öffentliche Verkehrsfläche /9/.

Ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar / erkennbar. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

Grundstücksgestalt (Anlage 3):

Form: unregelmäßig, für die bauliche Nutzung zweckmäßig (Straßenfront ca. 19 m, max. Grundstücksbreite ca. 54 m, Grundstückstiefe ca. 31 m);
Topografie: Garten im Wesentlichen eben, dz. Baufeld stark nach Süden (Am Kirschberg) ansteigend

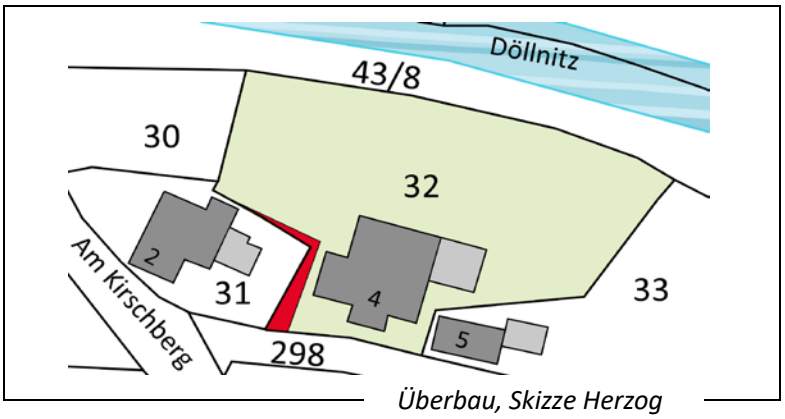
Grenzverhältnisse:

offene Bauweise

Hinweis: Vor Ort wurden keine Grundstücksgrenzen / Grenzmarkierungen gesichtet. Nach Luftbild[4] sind Grenzverletzungen / Überbauungen vorhanden. Gemäß Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) verläuft die Grundstücksgrenze zu Flurstück 31 (Am Kirschberg 2) diagonal zulaufend zum westlichen Giebel des gegenständlichen Hauptgebäudes; tatsächlich verläuft die Grenze (Einfriedung) parallel zur Traufe. Bei den überbauten baulichen Außenanlagen (Bj. offenkundig vor 1990) handelt es sich nach eigenen Ermittlungen anhand des Luftbilds um ca. 27 m².

Die Grenz- und Nutzungssituation kann wie folgt skizziert werden (Fremdnutzung rot dargestellt):

[4] https://geoportal.sachsen.de/?map=1a499d9f-219e-442b-a169-331c5586ab90



Überbau, Skizze Herzog

Diesbezügliche Vereinbarungen sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden. Von Maßnahmen der Flurbereinigung ist das Bewertungsobjekt nicht direkt betroffen /12/.

Im Rahmen dieser Wertermittlung können die Grenzverläufe nicht geklärt werden. Stattdessen wird eine pauschale Wertkorrektur für eine amtliche Grenzfeststellung angehalten (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung S10).

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund[5]

Hinweis: Laut Antragsgegner würde im nördlichen Grundstücksbereich (Wiese) v. a. bei Hochstand der Döllnitz Grundwasser nach oben drücken.

Erschließung: Straßenart /-ausbau: kommunale Straße, Erschließungsfunktion, Stichstraße, Fahrbahn mit Asphalt, keine ausgewiesenen Parkmöglichkeiten, Gehwege mit Natursteinpflaster, neuwertiger Zustand von 2018;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser im Trennsystem, Elektrizität (Freileitung))

Hinweise:

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /8/:

  "das Grundstück verfügt seit dem Jahr 2018 über die Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser an unsere Anlagen (Kanal und Klärwerk Wermsdorf) wie aus der Anlage (Bestanplanauszug) ersichtlich ist. Für den Anschluss werden keine Fremdgrundstücke beansprucht. Der Hausanschluss für Schmutzwasser wurde direkt vom öffentlichen Bereich an das Grundstück verlegt. Seit September 2018 ist das Grundstück zentral an die Anlagen des AZV "Oberes Döllnitztal" angeschlossen. Die Ableitung Regenwasser erfolgt direkt in das Gewässer Döllnitz. …"

[5] Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt; in der Wertermittlung werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne (besondere) Grundwassereinflüsse unterstellt. Aufgrund mehrjährig vorhandener Bebauung kann von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.

Der relevante Abwasserkanal befindet sich auf Flst. 43/8, das lt. Auskunft der Gemeindeverwaltung nicht öffentlich ist (s. u.); der AZV spricht dg. vom "öffentlichen Bereich". Ein weiterer AW-Kanal liegt i. d. Straße "Am Kirschberg"; die Abwasserleitungen sind nachfolgend skizziert (s. u.).

Auf Nachfrage wird fernmdl. mitgeteilt, dass das Regenwasser über die vorhandene Alt-Leitung (Abt. II/4) direkt in die Döllnitz eingeleitet wird. Ob weitere Grundstücke diese Alt-Leitung nutzen, ist dem AZV nicht bekannt.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass für das Bewertungsobjekt aufgrund der Regenwassereinleitung in die Döllnitz keine Niederschlagsanschlussgebühr fällig wurde /8/.

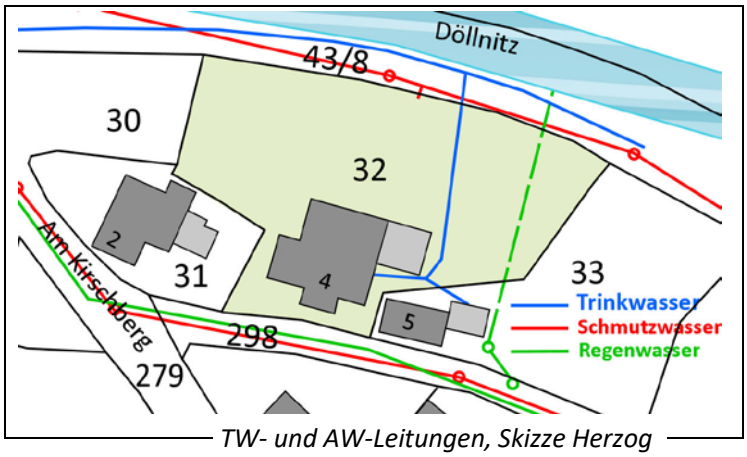
- Der Trinkwasserzweckverband teilt mit /10/:

  "… das o. g. Grundstück in Mahlis ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Ein entsprechender Bestandsplan liegt als Anlage bei.

  Baukostenzuschüsse/Hausanschlusskosten/Erschließungsbeiträge sind derzeit nicht offen."

  Nach gen. Bestandsplan /10/ erfolgt die Trinkwasserversorgung des Nachbargrundstücks Flst. 33 (Am Kirschberg 5) über das Bewertungsobjekt. I. d. R. ist diese Beanspruchung über § 8 AVBWasserV gesichert.

  Die Lage der Trink- und Abwasserleitungen skizziert der Sachverständige wie folgt:



TW- und AW-Leitungen, Skizze Herzog

- Das nördlich des Bewertungsobjekts verlaufende Flurstück 43/8 ist laut Auskunft der Gemeindeverwaltung im Bereich östlich des Kreuzungsbereichs Am Kirschberg / An der Döllnitz keine öffentliche Verkehrsfläche und im entsprechenden Teilbereich auch nicht öffentlich gewidmet /9/. Dem Antragsgegner ist dieser Umstand bekannt.

4.3 Nutzung

Nutzung: Das Grundstück wird im Erdgeschoss vom Wohnungsberechtigten und im Ober- und Dachgeschoss vom Antragsgegner bewohnt. In sich abgeschlossene Wohneinheiten existieren nicht; der Hausflur ist gleichzeitig Wohnungsflur und wird sowohl vom Wohnungsberechtigten als auch dem Antragsgegner genutzt.

4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist; in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Bauteilbeschädigende Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z. B. der Heizung und der Fenster) sowie bauphysikalische, chemische u. ä. Untersuchungen (z. B. Feuchtigkeitsmessungen) oder energetische Untersuchungen (z. B. gemäß § 10 (2) GEG) wurden nicht durchgeführt.

Baumängel /-schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenso wenig durchgeführt, wie Überprüfungen der bautechnischen Anforderungen (Statik, Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz). Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen allgemein anerkannten Regeln der Technik und sonstigen Vorschriften (DIN etc.) entsprechen.

4.4.1 Hauptgebäude

Hinweis: Die Besichtigung des Gebäudes war teilweise beschränkt (s. Abschnitt 2.3).

Gebäudeart und -konstruktion

Art / Typ des Gebäudes:	E/ZFH, frei stehend, KG, EG, OG, ausgeb. DG (ohne Drempel), Dachspitz; Wohnanbau, KG, EG, OG, DG (ohne Drempel; Ausbau begonnen, DG nur eingeschränkt nutzbar);
Erweiterungsmöglichkeiten:	ohne
Baujahr:	1968 (Normgebäude und Wohnanbau)
Modernisierungen (n. 1990):	um 1994: Kelleraußentüren;

um 2000: Sanitärinstallation im EG;
um 2004: Fenster, Wasserleitungen; im OG teils Fußbodenbeläge, Wand-/ Deckenbekleidungen, Elektroinstallation i. Zshg. m. Nachtspeicheröfen;
um 2015: Dacheindeckung nebst -wärmedämmung, Dachflächenfenster, Teilausbau DG Wohnanbau;
um 2021: im OG Zimmertüren

Außenansicht: Putzfassade von 1968

Konstruktion: Konstruktionsart: massiv / konventionell;
Fundamente: Streifenfundamente;
Außen-/ Innenwände: Mauerwerk a. d. Bj. (Schwerbetonsteine), gering Trockenbauwände;
Geschossdecken: Massivdecken (Hohlbetondielen o. ä.);
Dach - Normgebäude: Satteldach von 1968, DN ca. 52°, Dachziegel von 2015, Dämmung zw. den Sparren bis oberste Geschossdecke (Mineralwolle) von 2015;
Dach - Wohnanbau: Pultdach von 1968, DN ca. 30°, Bitumenbahnen von 2015, Dämmung zw. den Sparren (Mineralwolle)

Gebäudemaße: Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) beträgt nach eigenen Vor-Ort-Maßen circa:

KG	- Normgebäude	12,6 m × 5,7 m	+	71,8 m²
	- Wohnanbau	10,1 m × 4,8 m	+	48,5 m²
EG	- Normgebäude	12,6 m × 5,7 m	+	71,8 m²
	- Wohnanbau	10,1 m × 4,8 m	+	48,5 m²
OG	- Normgebäude	12,6 m × 5,7 m	+	71,8 m²
	- Wohnanbau	10,1 m × 4,8 m	+	48,5 m²
DG	- Normgebäude	12,6 m × 5,7 m	+	71,8 m²
	- Wohnanbau	10,1 m × 4,8 m	+	48,5 m²
Dachspitz - Normgebäude		(o. Berücksichtig.)	+	0,0 m²
Summe			**=**	**481,2 m²**
			rd.	**481 m²**

Normgebäude nördl., Traufhöhe ü. Gel., ca.	=	5,55 m
Normgebäude, Firsthöhe ü. Gel., ca.	=	9,86 m

Energieeffizienz: kein Energieausweis vorhanden; energetische Modernisierungen: Außentüren KG (1994), Fenster (2004), Dachwärmedämmung (2015)

Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge: KG: einfacher Standard aus dem Bj. (Terrazzoplatten, Betonfußboden, ein Kellerraum gefliest);

EG: einfacher Standard aus dem Bj. (PVC-, Linoleum-, Teppichböden und Fliesen einfacher Art und Ausführung);
OG / DG: einfacher bis mittlerer Standard aus dem Bj. / um 2004 (Laminat, PVC-, Linoleumböden, Fliesen (Bad/WC von 1968, dezent farbig), teilausgeb. DG (Wohnanbau) mit Holzfußboden nach 2015 (Baudielen o. ä.));
Dachspitz: Grobspanplatten

Wand-/ Deckenbekleidungen:

KG: einfacher Standard aus dem Bj. (einfache Tapeten, Putz / Anstrich, ein Raum mit Fliesensockel);
EG: einfacher Standard aus dem Bj. (einfache Tapeten, Fliesenspiegel Küche, Bad/WC gefliest, Deckenpaneele);
OG / DG: vorwiegend einfacher bis mittlerer Standard aus dem Bj. / um 2004 (Tapeten um 2004, Putz / Anstrich, Fliesenspiegel Küche von 1968, Fliesensockel Bad/WC von 1968 (ca. 1,20 m), Deckenpaneele nach 1990); teilausgeb. DG mit Trockenbau

Fenster:

mittlerer Standard um 2004 (Holzfenster, zweifache ISO-Verglasung (OG, Küche: *Polartherm TOP 1,1 25.MAI. 2004*), tlw. manuelle Kunststoffrollläden), im OG und DG tlw. Fenstergitter um 2004, Fensterbänke innen (Holzwerkstoff / im KG tlw. gefliest / ohne) und außen (Naturstein / Klinker) um 2004; DG auch Dachflächenfenster um 2015 (*Velux, GGL MK04 / GGU FK06*);
gering einfacher Standard aus dem Bj. (Holzverbundfenster mit Einfachverglasung (gering im EG))

Hinweis: Die Fensterbrüstung wurde im OG (Bad/WC) und DG (Kinderzimmer) mit ca. 0,7 cm gemessen. Nach § 38 (3) SächsBO müssen Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m mindestens 0,80 m hoch sein; allerdings existieren Fenstergitter.

Türen:

einfacher bis mittlerer Standard vor und nach 1990;
KG, Außentüren: Holztüren um 1994, einflüglig, Glasausschnitte, Mehrfachverriegelung, Blendzargen, einfacher bis mittlerer Sicherheits-/ Wärmestandard;
EG, Hauseingangstür: Holztür vor 1990, einflüglig, Glasausschnitte, Einfachverriegelung, Blendzarge, einfacher Sicherheits-/ Wärmestandard;
KG und EG, Innentüren: Holz-/ Holzwerkstofftüren aus dem Bj., tlw. Glasausschnitte, KG eine Stahltür nach 1990, Blendzargen, teils ohne Türen;
OG und DG, Innentüren: weithin Holzwerkstofftüren um 2021, Futterzargen

Innentreppen:	einfacher bis mittlerer Standard aus dem Bj.; KG: massive Treppe aus dem Bj., sehr steil / geringe Auftrittsbreite (ca. 19 cm), Terrazzobelag, einfaches Metallgeländer; sonst: Holzwangentreppe aus dem Bj., einläufig, gedreht, Holzgeländer / Holzhandlauf; Dachspitz: Anstellleiter
Elektrik:	KG: einfacher Standard aus dem Bj., Installation über Putz, Unterverteilung (Sicherungskasten) um 2004; EG: einfacher Standard aus dem Bj. (wenige Abnahmestellen, Installation unter Putz); OG/DG: einfacher bis mittlerer Standard um 2004 / teils Installation aus dem Bj., Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, geringe bis normale Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, Installation unter Putz, gering ältere Bedienelemente vor 1990
Sanitär:	KG: Waschmaschinenanschluss; EG: mittlerer Standard um 2000, Tageslicht; OG: einfacher Standard aus dem Bj. (Tageslicht, Badewanne (Stahl emailliert), neuere Eckdusche, Waschbecken und Stand-WC, helle Sanitärobjekte, Boden- und Fliesensockel vor 1990); DG: ohne
Heizung / Warmwasser:	EG: lt. Antragsgegner Warmluftheizung aus dem Bj. / vor 1990; OG: Elektroheizung über Flächenspeicherheizung von 2004 (Nachtstrom), Bad/WC mit Handtuchradiator; DG: Elektroheizkörper (Tagstrom); Warmwasser: elektr. Durchlauferhitzer

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einricht.:	Hauseingangsanbau (HEA, Bj. um 1985, massiv, BGF ca. 2,0 m × 3,7 m = 7 m², Ziegelmauerwerk, holzkonstruiertes Walmdach, Eindeckung mit Bitumenschindeln vor 1990, keine Wärmedämmung, Ausbau wie Normgebäude); massiver Kamin (um 2006, OG, Wohnzimmer; Putz / Kacheln, Glastür, Sims) zwei Schornsteine (aus dem Bj., massiv)
Bes. Ausbauten:	ohne

Raumaufteilung

Raumaufteilung:

Bauzeichnungen liegen nicht vor; der Sachverständige hat die Raumaufteilung anhand der Vor-Ort-Kenntnisse in **Anlage 2** skizziert; hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

Die durch den Wohnungsberechtigten genutzten Wohnräume im EG (Küche, Abstellraum, Wohnzimmer, Bad/ WC und Schlafzimmer) konnten nicht betreten werden (s. Abschnitt 2.3). Gemäß Antragsgegner entspricht die Raumaufteilung in etwa der des Obergeschosses.

Die Einheiten sind nicht in sich abgeschlossen.

Nutzfläche / Raumhöhe:

Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor.

Lt. Antragsgegner ist die Wohnfläche der nicht gesichteten Räume im EG in etwa gleich mit der darüberliegenden im Obergeschoss.

Nach eigenen Vor-Ort-Maßen und für die nicht beschrittenen Räume im EG (nachfolgend kursiv dargestellt) nach eigenen Ableitungen anhand der Vor-Ort-Maße ergibt sich die Wohn-/ Nutzfläche in etwa wie folgt[6]:

Normgebäude, Vorraum		6,7 m²
Normgebäude, Keller 1	+	24,1 m²
Normgebäude, Keller 2	+	5,7 m²
Normgebäude, Keller 3	+	17,4 m²
Wohnanbau, Flur (Treppe)	+	6,5 m²
Wohnanbau, Waschküche	+	12,8 m²
Wohnanbau, Keller 4 (Zugang von außen)	+	17,7 m²
Kellergeschoss	**=**	**90,9 m²**

Normgebäude, HEA		4,8 m²
Normgebäude, Flur (Treppe)	+	10,0 m²
Normgebäude, Küche / Abstellraum	*+*	*18,7 m²*
Normgebäude, Wohnzimmer	*+*	*26,3 m²*
Wohnanbau, Flur (Treppe)	+	1,3 m²
Wohnanbau, Bad/WC	*+*	*17,9 m²*
Wohnanbau, Schlafzimmer	*+*	*17,3 m²*
Erdgeschoss	**=**	**96,3 m²**

Normgebäude, Flur (Treppe)		9,3 m²
Normgebäude, Kinderzimmer	+	18,7 m²
Normgebäude, Wohnzimmer	+	26,3 m²
Wohnanbau, Flur	+	2,0 m²
Wohnanbau, Bad/WC	+	4,5 m²
Wohnanbau, Küche	+	16,1 m²

[6] Eigene Berechnungen (nach WoFlV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

Wohnanbau, Schlafzimmer	+	17,3 m²
Obergeschoss	**=**	**94,2 m²**

Normgebäude, Flur		6,8 m²
Normgebäude, Kinderzimmer	+	18,5 m²
Normgebäude, Kinderzimmer	+	13,9 m²
Dachgeschoss	**=**	**39,2 m²**
Wohnanbau, n. ausgeb.	*=*	*7,6 m²*
Wohnanbau, teilausgeb.	*=*	*5,0 m²*

Die Wohnfläche für die Zwecke der Wertermittlung ergibt sich daher wie folgt; der weitere Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses wird nicht beachtet, da infolge geringer Deckenhöhen im Wohnanbau mit dem Ausbau kaum relevante Wohnfläche verbunden ist:

Erdgeschoss		96,3 m²
Obergeschoss	+	94,2 m²
Dachgeschoss	+	39,2 m²
Wohnfläche	**=**	**229,7 m²**
	rd.	**230 m²**

Bruttogrund- und Wohnfläche verhalten sich wie folgt:

BGF, rd.		481 m²
WFL (ohne HEA), rd.	/	225 m²
BGF / Wohnfläche	**=**	**2,14**

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Normgebäude, KG, Keller 3	=	2,21 m
Normgebäude, EG, Flur	=	2,53 m
Normgebäude, OG, Schlafzimmer	=	2,45 m
Wohnanbau, OG, Bad/WC	=	2,39 m
Normgebäude, DG, Kinderz., max./Abseite	=	2,04 / 1,18 m
Wohnanbau, DG, teilausg. Zi., max./Abseite	=	2,16 / 0,61 m
Normgebäude, Dachspitz, max.	=	1,40 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen:

- gering unterschiedliches Fußbodenniveau (z.B. OG Flur zum Bad ca. 6 cm)
- eingeschränkte / unzeitgemäße Raumhöhen im DG (nach § 47 (1) SächsBO sollen Aufenthaltsräume im Dachraum eine lichte Raumhöhe von mind. 2,30 m über mind. der Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben außer Betracht)

Belichtung / Besonnung: üblich

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare Baumängel /-schäden[7]:

Außenansicht

- Fassadenschäden im Sockelbereich (Mauerwerksfeuchte mit Putzausblühungen /-abplatzungen etc.)
- Putzrisse geringer Breite (lt. Antragsgegner seit langer Zeit unveränderte Rissbreiten)

Innenansicht

- KG: Mauerwerksfeuchte, v. a. im Bereich der erdberührenden Außenwände (Ausblühungen, Absandungen, Farb-/ Putzabplatzungen etc.), Wandfliesen (Waschküche) gering abstehend / hohl liegend, gering Risse / Feuchteflecke im Betonfußboden
- OG / DG: Modernisierungsmaßnahmen unvollständig (bspw. fehlende Sockelleisten / Türschwellen, teils Putzfehlstellen im Bereich der Türlaibungen) und teils einfacher Ausführung (bspw. Fliesen-/ Laminatarbeiten geringfügig unregelmäßig)
- DG, Wohnanbau: unvollständiger Ausbau
- Rollladengurte teils defekt (gerissen)

sonstige Baumängel /-schäden:

Laut Antragsgegner sei das Kellermauerwerk vor allem von Süden durch so genannten "Bergdruck" stark feuchtigkeitsbelastet. Wasser drücke hangseitig durch die Wände in den Keller, was vor allem im Sommer durch Feuchteflecke u. ä. sichtbar werden würde. Eine Drainage existiere nicht. Das Schadensbild ist für den Sachverständigen erkennbar, wird aber baualtersbezogen als üblich betrachtet.

Weitere sonst. Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude wurde um 1968 errichtet und im gleichen Jahr durch einen Anbau erweitert.

Der Ausbau wurde von 1994 bis 2021 teilmodernisiert (bspw. Fenster, Sanitär EG, Elektroheizung OG, Dach), stammt aber in Teilen aus dem Baujahr (bspw. Hauseingangstür, Innentüren EG, Elektro EG, Heizung EG, Sanitär OG). Das Dach wurde ca. 2015 gedeckt und gedämmt.

Die energetischen Eigenschaften erscheinen einfachen bis mittleren Standards.

Es bestehen Baumängel /-schäden.

[7] Baumängel /-schäden sind insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren und einen Instandhaltungsrückstau darstellen. Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witterung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

4.4.2 Nebengebäude

Garage:

Hinweis: Der Zugang zum DG erfolgt über eine Anstellleiter von außen; eine Besichtigung war nicht möglich.

Gebäudeart: Garage, Heuboden, EG / DG, Satteldach;
Baujahr: 1968;
Bauweise: massiv / konventionell, Streifenfundamente, lt. Antragsgegner Bruchsteine (unter Verwendung alter Baumaterialien) / Betonhohlblocksteine, massive Decke zw. Stahlträgern, Satteldach (holzkonstruiert), Eindeckung mit Dachziegeln a. d. Bj.;
Gebäudemaße: ca. 5,7 m × 5,6 m × 2 Ebenen = ca. 64 m² BGF, Traufhöhe über Gelände ca. 4,0 m (straßenseitig) und ca. 5,3 m (gartenseitig); Tordurchfahrt (B/H) 2,35 m × 1,87 m;
Ausbau: einfacher Ausbau aus dem Bj. (Betonfußboden, Holzfenster mit Einfachverglasung, Elektrik auf Putz, DG nur über Anstellleiter von außen);
Baumängel /-schäden: Putzausblühungen /-abplatzungen im Sockelbereich, senkrechte Putzrisse, kein Tor vorhanden;
Allgemeinbeurteilung: baujahresentsprechender Bauzustand

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität
Hof-/ Wegebefestigungen:	Betonplatten (1968), gering Betonkleinpflaster nach 1990
Einfriedungsanlagen:	einfacher Standard (straßenseitig Holzzaun vor 1990, Tore fehlend, sonst älterer Maschendrahtzaun)
Sonstiges:	Brunnen (vor 1968, gemauert, wasserführend)
n. bauliche Außenanlagen:	Erholungsgarten (v. a. mittel- bis großkronige Laub-/ Nadelbäume / Ziergehölze, Wiese)
Allgemeinbeurteilung:	Die sichtbaren baulichen Außenanlagen vermitteln einen gering umfangreichen und vorwiegend einfachen baulichen Eindruck. Die nicht baulichen Außenanlagen sind umfangreich vorhanden.

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

mögliches Zubehör:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB). Sie stehen in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Eine detaillierte Aufnahme und Wertung möglichen Zubehörs ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung; die Angaben werden nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit geleistet. Mögliches Zubehör ist **nicht Bestandteil der Wertermittlung** und ggfl. zusätzlich zu beachten.

a) Es existiert eine Einbauküche im EG, die lt. Antragsgegner im Eigentum des Wohnungsberechtigten steht und um 2016 für ca. 3.000,00 Euro (ohne Elektrogeräte) angeschafft wurde. Die Einbauküche wurde nicht gesichtet (s. Abschnitt 2.3).

   Der Zeitwert wird ohne detaillierte Ermittlungen und nach Aktenlage mit (3.000,00 Euro / 10 J. Nutzungsdauer × 3 J. RND) rd. 900,00 Euro geschätzt.

b) Es existiert eine Einbauküche im OG, die lt. Antragsgegner um 2020 für ca. 4.000,00 Euro (ohne Elektrogeräte) angeschafft wurde. Die Elektrogeräte sind aus dem Jahr 2000. Es handelt sich um eine zweizeilige Einbauküche aus Ober- und Unterschränken mit u. a. Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff, Spüle, integriertem Geschirrspüler, integriertem Einbaubackofen, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzugshaube (Abluft) und integriertem Kühlschrank (mit Gefrierfach). Die Küche vermittelt einen normalen Eindruck.

   Der Zeitwert wird ohne detaillierte Ermittlungen mit (4.000,00 Euro / 10 J. Nutzungsdauer × 7 J. RND) rd. 2.800,00 Euro geschätzt.

mögliche Scheinbestandteile:

Scheinbestandteile (§ 95 BGB) sind zu vorübergehendem Zweck eingefügt und gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes / Grundstücks.

Laut Antragsgegner sind keine Scheinbestandteile vorhanden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung möglicher Rechte / Lasten aus Abteilung II (s. Abschnitt 2.1).

Der Verkehrswert (Marktwert)[8] ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts.

5.2 Verfahrenswahl

Zur Wertermittlung sind das Vergleichs- (§§ 24 - 26), das Ertrags- (§§ 27 - 34) das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbes. der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Dem Vergleichswertverfahren wird eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit gegenüber anderen Verfahren eingeräumt. Der Verkehrs-/ Marktwert ist deshalb vorrangig im Wege des Vergleichswertverfahrens zu bestimmen.

Mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke werden gewöhnlich zur renditeunabhängigen, persönlichen und zweckgebundenen Eigennutzung verwendet oder gekauft. Die Verkehrswertermittlung solcher Grundstücke erfolgt nach dem Sachwertverfahren, welches ausgehend vom Herstellungsaufwand den Zeitwert der Substanz bestimmt. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten liegen in hinreichender Qualität vor (Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses; [3]).

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung) im Vordergrund, so ist das Ertragswertverfahren vorrangig anzuwenden. Bei E/ZFH-Grundstücken ist dies nicht der Fall; der Ertragswert wird deshalb nur stützend ermittelt. Für die in der Ertragswertermittlung benötigten Daten liegen Angaben des Gutachterausschusses vor [3].

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV regelt: "Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt." § 25 fordert: "Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke

[8] § 194 BauGB: "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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

(Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen."

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /15/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Gemeinde Wermsdorf (ohne Gemarkung Wermsdorf) und Altgemeinde Sornzig-Ablaß
Objekt:	Wiederverkauf E/ZFH, frei stehend, Bj. 1945 bis 1989, teilsaniert (ts)
Kaufdatum:	ab 01.01.2021

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	GFL [m²]	Bj.	Gebäudeart	KP [€]	WFL [m²]	KP/WFL [€/m²]
1	08/21	Sornzig	534	-	EFH, ts	140.000	-	-
2	12/21	Malkwitz	280	1946	EFH, ts	115.000	112	1.027
3	03/22	Nebitzschen	560	-	EFH, ts	153.000	106	1.443
4	04/22	Gröppendorf	1.133	-	EFH, ts	135.000	125	1.080
5	08/22	Gröppendorf	944	1975	EFH, ts	25.000	75	333
6	08/22	Sornzig	805	-	EFH, ts	109.000	115	948
7	10/22	Deutschluppa	880	-	EFH, ts	215.000	140	1.536
8	02/23	Calbitz	903	-	EFH, ts	129.000	-	-
arithmetisches Mittel x̄						**127.625**	**112**	**1.061**

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen hierzu:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	leerst. Whs+NG, gegenüber auf Straße Garage+Werkstatt, Mischwasserkanalrecht, Garage
2	leerst. EFH, Nachbar erwirbt, lt AE 1993 komplett saniert, Garage
3	leerst. EFH, Garage zum Großteil auf Nachbarflst., unberäumt, WF geschätzt, Garage, Stellplatz
4	leerst. EFH, WF geschätzt, Garage
5	EFH+Garage+NG, v. K bewohnt, kein Anschluss an zentraler Abwasserversorgung, lt. AE mangelh. Isolierung, Feuchtigk. im Gemäuer, Schimmel
6	EFH, Leitungsrecht, Flurstücke durch Straße getrennt liegend, WF geschätzt, Garage
7	leerst. EFH, WF 140 qm, Garage, Carport
8	leerst. EFH, KP incl. fest eingebaut. Treppenlifts

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichspreise sind nicht hinreichend bekannt; es fehlen bspw. Kenntnisse zum Grad und Alter der Teilsanierung oder zum Baujahr. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens anhand von Kaufpreisen ist somit nicht möglich.

5.3.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 24 (1) Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren für den regionalen und sachlichen Teilmarkt liegen nicht vor.

5.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist grundsätzlich für das fiktiv unbebaute Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Die Eignung setzt voraus, dass i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Vergleichs- bzw. Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sowie zeitliche Abweichungen bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (BRW; § 9 (1) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der folgenden Bodenrichtwertzone (BRWZ) [2][9]:

Mahlis, gesamte Ortslage (30002708)
(01.01.2022, baureifes Land, abgabenfrei) ..... 22,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet ..... M - gemischte Baufl.

Das Richtwertniveau entspricht den umliegenden Ortslagen; der BRW ist für diese Wertermittlung hinreichend gegliedert und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definiert. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des BRW.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet ..... M - gemischte Baufl.
Grundstücksfläche (Flurstück 32) ..... 1.190 m²

Richtwert- und Bewertungsobjekt weisen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse auf. Die Angaben des Liegenschaftskatasters (und Grundbuchs) zu den Bodennutzungsarten treffen häufig nicht zu und sind bewertungstheoretisch unmaßgeblich.

I. Bodenrichtwert (BRW)			**Erläuterung**
abgabenfreier BRW	=	22,00 €/m²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.			
Stichtag	01.01.2022	02.05.2023	×	1,09	**B1**
zonale Lage	mittel	tlw. Extremhochw.	×	0,90	**B2**
zeit- und lageangepasster abgabenfreier BRW			=	21,58 €/m²	
Art der Nutzung	M	M	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
angepasster abgabenfreier BRW			=	21,58 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
Grundstücksfläche	×	1.190 m²	
Bodenwert	=	25.680,20 €	

Der Bodenwert beträgt **25.680,20 Euro**.

[9] auch: http://cardomap.landkreis-nordsachsen.de/; http://www.boris.sachsen.de/

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen. Im Grundstücksmarktbericht des LK Nordsachsen findet sich eine Richtwertindexreihe (2010 (100) bis 2022 (182,6), Bodenrichtwertsteigerung 5,1 % p. a.) sowie die Bemerkung ([3], S. 30):

"Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen ist stark differenziert. Der fortgesetzte Anstieg des Index in der aktuellen Auswerteperiode 2020-2021 ist vor allem auf stark gestiegene Bodenrichtwerte in der Umgebung der Stadt Leipzig, hier insbesondere in den Städten Taucha und Schkeuditz, zurückzuführen."

Die konkrete Richtwertentwicklung stellt sich wie folgt dar [2][10]:

31.12.2014, Mahlis, gesamte Ortslage (30002708).....13,00 Euro/m² / M
31.12.2016, Mahlis, gesamte Ortslage (30002708).....13,00 Euro/m² / M
31.12.2018, Mahlis, gesamte Ortslage (30002708).....16,00 Euro/m² / M
31.12.2020, Mahlis, gesamte Ortslage (30002708).....22,00 Euro/m² / M
01.01.2022, Mahlis, gesamte Ortslage (30002708).....22,00 Euro/m² / M

Hierfür ergibt sich die durchschnittliche Bodenwertsteigerung p. a. mit $(13,0/13,0 \times 16,0/13,0 \times 22,0/16,0 \times 22,0/22,0)^{1/8} = 1,068$ und die zeitliche Anpassung im Bewertungsfall mit $(1,068^{1,3 \text{ Jahre } (02.05.2023 - 01.01.2022)}) = \text{rd. } \underline{1,09}$.

B2: zonale Lage

Das Bewertungsobjekt liegt teilweise im Extremhochwasserbereich, was zonenuntypisch ist, da die Mehrheit der Grundstücke in Mahlis hiervon nicht betroffen ist.

Zudem würde laut Antragsgegner bei Hochstand der Döllnitz die nördliche Wiese stark durchfeuchtet, eine oberflächliche Überflutung hätte es nicht gegeben. Die Gebäude seien von der Durchfeuchtung nicht betroffen gewesen.

Der Lageunterschied kann nicht durch Vergleich von Bodenrichtwerten bestimmt werden, da keine vergleichbaren Standorte zur Bemessung derartiger Lageunterschiede zur Verfügung stehen. Allgemein anerkannte Bodenwertanpassungen gemäß qualifizierter Lageklassifikationen existieren nicht.

Der Sachverständige orientiert die Bodenwertanpassung an allgemeinen Wertverhältnissen für unterschiedliche Wohnlagen ([5], S. 1439 ff.). Für eine einfache[11] statt mittlere[12] Wohnlage sind Bodenabwertungen i. H. v. ca. 10 bis 25 % üblich. Obgleich das Bodenwertniveau im vorliegenden Falle gering ist und allgemein die Befürchtung zunehmender Umweltereignisse wie Überschwemmungen besteht, wird die Abwertung in diesem Fall mit <u>10 %</u> gering geschätzt, da nur eine Teilfläche des Gartens betroffen ist.

[10] http://cardomap.landkreis-nordsachsen.de/; http://www.boris.sachsen.de/
[11] Definition allgemein: ungünstige Infrastruktur, erhebliche Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen (Lärm, Geruch), schlechtes Wohnumfeld, kompakte Bebauung, wenig Freiflächen.
[12] Definition allgemein: gute Infrastruktur, durchschnittliche Immissionsbelastung, befriedigendes Wohnumfeld, kompakte Bebauung, überwiegend geringe Freiflächen.

5.5 Sachwertermittlung

				Erläuterung
Berechnungsbasis				
Bruttogrundfläche (BGF)		481	m²	**S1**
Normalherstellungskosten (m. BNK)				
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	×	739	€/m²	**S2**
NHK am W-stichtag	×	1,764		**S3**
Herstellungskosten				
Normgebäude	=	627.029,68	€	
Zu-/ Abschläge	+	0,00	€	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	**=**	**627.029,68**	**€**	
Alterswertminderung				
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer		25/ 65		**S4**
gleichmäßig / linear	×	0,385		**S5**
Zeitwert				
Normgebäude	=	241.406,43	€	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+	12.000,00	€	**S6**
Nebengebäude	+	9.600,00	€	**S7**
Herstellungs-/ Gebäudewerte	**=**	**263.006,43**	**€**	
Wert der Außenanlagen	**+**	**11.000,00**	**€**	**S8**
Gebäudewert u. Außenanlagen	**=**	**274.006,43**	**€**	
Bodenwert	**+**	**25.680,20**	**€**	
vorläufiger Sachwert	**=**	**299.686,63**	**€**	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	**×**	**0,70**		**S9**
marktangepasster vorl. Sachwert	**=**	**209.780,64**	**€**	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale				
Baumängel /-schäden	±	-16.000,00	€	**S10**
Grenzfeststellung	±	-3.000,00	€	**S10**
Sachwert	**=**	**190.780,64**	**€**	

Der Sachwert beträgt **190.780,64 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4.1. Die Berechnungen wurden ausschließlich für diese Wertermittlung angestellt und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Wertermittlung hinreichend genau.

S2: Normalherstellungskosten (NHK, § 36 (2) ImmoWertV, Anlage 4)

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen soll gemäß § 36 (2) ImmoWertV von den Herstellungskosten ausgegangen werden, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am WST unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden entsprechend der vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat herausgegebenen ImmoWertV, Anlage 4, angehalten. Die Klassifizierung der Ausstattungsmerkmale erfolgt sachverständig nach der den NHK 2010 beigefügten Standardtabelle; diese ist beispielhaft und kann nicht alle in Abschnitt 4.4 aufgenommenen tatsächlichen oder in der Wertermittlung unterstellten Eigenschaften wiedergeben.

Die NHK 2010 verstehen sich ausweislich der ImmoWertV inkl. Baunebenkosten (BNK).

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	[%]
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer			0,8	0,2		15
Außentüren und Fenster	0,1		0,9			11
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen	0,5		0,5			9
Heizung		1,0				9
sonstige technische Ausstattung		0,4	0,6			6
insgesamt	17,1 %	36,4 %	43,5 %	3,0 %	0,0 %	100

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dächer	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, besch. Betondachsteine / Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen / Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, n. tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Gebäudetyp: 1.11 (E/ZFH, freistehend, KG/EG/OG/ausgeb. DG)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relat. Geb.-standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	17,1	112,01
2	725,00	36,4	263,90
3	835,00	43,5	363,23
4	1.005,00	3,0	30,15
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			769,29
Korrekturfaktor "fehlender Drempel"			× 0,96
NHK 2010 (Gebäudetyp 1.11)			**= 738,52** **rd. 739,00**

Die Regionalisierung der NHK ist laut § 36 (3) ImmoWertV zwar grds. vorgesehen, jedoch nicht konkretisiert und auch nicht vom zuständigen Gutachterausschuss vorgegeben ([3], S. 50).

S3: Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am WST erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am WST und im Basisjahr (100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für konventionell gefertigte Wohngebäude im Neubau beträgt zum WST 176,4 ([4], Basisjahr 2010).

S4: Gesamt-/ Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Mit Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die wirtschaftliche GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die Gebäudeart und Standards in der SW-RL, Anlage 3 tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt; die Bestimmung der GND entspr. Anlage 1 zur ImmoWertV ist hier modelltheoretisch falsch.

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standardtabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standardstufe	übliche GND [Jahre]	relativer Standardanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
1	60	17,1	10,26
2	65	36,4	23,66
3	70	43,5	30,45
4	75	3,0	2,25
5	80	0,0	0,00
standardbezogene GND			**66,62**
(auf volle 5 Jahre gerundet)			**rd. 65,00**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen 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. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen[13].

Die rechnerische Ermittlung der RND ist infolge des Baualters und der durchgeführten oder als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungen nicht sachgemäß. Stattdessen wird die RND nach der Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) ermittelt. Zur Ermittlung der RND werden die wesentlichen Modernisierungen bzw. die historisch bereits gegebenen, zeitgemäßen Ausstattungen in ein Punktraster eingeordnet:

Modernisierungsmaßnahmen	**Punkte**		
	max.	**vorh.**	**unterst.**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,50	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,75	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2	1,00	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,50	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,50	0,00
Summe	**20,00**	**6,50**	**0,00**
		6,50	

6,50 Modernisierungspunkte entsprechen dem Standard

- *kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (4 Punkte)*.
- *mittlerer Modernisierungsgrad (8 Punkte)*.

Bei 6,50 Modernisierungspunkten und 65-jähriger üblicher GND ergibt sich die modifizierte RND des mängel-/ schadensfreien Gebäudes von vor 1990 mit rd. 25 Jahren.

[13] § 6 (6) ImmoWertV: "… durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken."

S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der RND zur GND gleichmäßig / linear vorzunehmen.

S6: Besondere Bauteile / Einrichtungen (§ 36 (2) ImmoWertV)

Besondere Bauteile / Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen (s. Abschnitt 4.4.1) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gemäß der anzuwendenden Wertermittlungsmethodik des Gutachterausschusses ([3], S. 50 ff.) ist der "Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile" nicht oder pauschal anzusetzen: "kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten; im Einzelfall pauschaler Ansatz". Üblicherweise werden 2 bis 8 % des Zeitwerts vom Normgebäude für besondere Bauteile / Einrichtungen veranschlagt.

Die im Wert des Wohngebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile / Einrichtungen werden deshalb in Abhängigkeit ihres Umfangs und Zustands mit 5,0 % des Zeitwerts vom Normgebäude berücksichtigt:

Zeitwert Normgebäude		241.406,43	Euro
prozent. Schätzung: 5 % (Hauseingangsanbau, Kamin; sonst üblich)	×	0,05	
Zeitwert	**=**	**12.070,32**	**Euro**
	rd.	**12.000,00**	**Euro**

S7: Nebengebäude

Für das Nebengebäude folgt der Bewertungsansatz dem Umfang nach für marktüblich ersatzweise hergestellte Nebengebäude. Da auf E/ZFH-Grundstücken heutzutage lediglich eingeschossige Garagengebäude hergestellt werden, wird als Substitutionsgebäude lediglich eine Ebene des Nebengebäudes beachtet; darüber hinaus gehende Flächen sind nicht bewertungsrelevant.

Der Wert wird mittels Herstellungs-/ Zeitwertzuschlag nach den in der SW-RL angegebenen Herstellungskosten (NHK 2010) für Garagengebäude veranschlagt; es handelt sich um neuzeitliche Baukosten. Die RND wird ungeachtet des tatsächlichen Baualters, wg. des allgem. Bauzustands sowie des Erhaltungsgrads mit rd. 25 Jahren geschätzt.

BGF (Substitutionsgebäude eingeschossig)		32	m²
NHK 2010, Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4 (konventionell), ca.	×	485,00	Euro/m²
Gebäude-/ Standardmerkmale sind nicht mehr zeitgemäß	×	0,70	
zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)	×	1,764	
Alterswertminderung (25 J. Rest-/ 50 J. Gesamtnutzungsdauer)	×	0,50	
Zeitwert	**=**	**9.582,05**	**Euro**
	rd.	**9.600,00**	**Euro**

S8: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

§ 37 sieht die Wertermittlung von Außenanlagen nach Erfahrungsätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten vor. Außenanlagen sind nur explizit zu berücksichtigen, "soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden".

Entsprechend der maßgeblichen Wertermittlungsmethodik des Gutachterausschusses ([3], S. 56 ff.) ist der Wertansatz für Außenanlagen pauschal mit 2 bis 10 % der Herstellungs-/ Gebäudewerte anzusetzen. Im Bewertungsfall werden die vorhandenen Außenanlagen nach Umfang und Zustand mit 4 % des Herstellungs-/ Gebäudewerts beachtet:

Herstellungs-/ Gebäudewerte		263.006,43	Euro
prozentuale Schätzung: 4 %	×	0,04	
Wert der Außenanlagen	**=**	**10.520,26**	**Euro**
	rd.	**11.000,00**	**Euro**

S9: Sachwert-Marktanpassungsfaktor (SWF, §§ 21 (3) und 39 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies erfolgt mittels Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor (§ 193 (5) BauGB).

Entsprechend den vom Gutachterausschuss Nordsachsen abgeleiteten Sachwert-Marktanpassungsfaktoren ist der vorläufige Sachwert wie folgt anzupassen ([3], S. 50 ff., Berichtszeitraum 2020/2021):

Bodenwertniveau	Gleichung		SWF
bis 45,00 Euro/m²	$132{,}02 \times (299.686{,}63 \text{ Euro})^{-0{,}390}$	=	0,97
von 46,00 bis 75,00 Euro/m²	$161{,}60 \times (299.686{,}63 \text{ Euro})^{-0{,}394}$	=	1,12
von 76,00 bis 105,00 Euro/m²	$148{,}17 \times (299.686{,}63 \text{ Euro})^{-0{,}380}$	=	1,23
von 106,00 bis 135,00 Euro/m²	$48{,}380 \times (299.686{,}63 \text{ Euro})^{-0{,}284}$	=	1,35
ab 136,00 Euro/m²	$10{,}871 \times (299.686{,}63 \text{ Euro})^{-0{,}160}$	=	1,45

Diese Faktoren sind für nach 1990 errichtete und frei stehende Einfamilienhäuser abgeleitet worden, und zwar in der BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m²" für das

- BRW-Niveau 9,00 bis 45,00 Euro/m² (∅ 32,00 Euro/m²) und
- Baujahr 1993 bis 2017 (∅ 2000).

Dies trifft auf das Bewertungsobjekt insoweit nicht zu, als es

- z. Ztp. der Ableitung der SWF in der BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m²" einfach aufgestellt ist (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 22,00 Euro/m²).
- sich um einen Altbau (Baujahr um 1968) handelt, der nicht in gleichem Maße den Anforderungen an modernes / zeitgemäßes Wohnen entspricht.

In den Jahren 2020 und 2021 waren objektart- und standortabhängig stark steigende Immobilienpreise zu beobachten. Die Entwicklung hat sich seit dem Jahr 2022 nicht in

vergleichbarem Ausmaß fortgesetzt, zumindest ist das Kaufgeschehen beträchtlich zurückgegangen. Als Ursache wird die allgem. Zurückhaltung der Akteure wg. Inflationsangst resp. bereits steigender Zinsen sowie die Rohstoff- und Energiekrise angeführt.

Deshalb wird der SWF auf volle fünf Prozentpunkte wie folgt geschätzt:

SWF gem. Grundstücksmarktbericht (BRW 9,00 bis 45,00 Euro/m² (∅ 32,00 Euro/m²), Bj. 1993 bis 2017 (∅ 2000), frei stehend)		0,97
Objektkriterien (Bj. um 1968 / Teilsanierung 1994 bis 2021, frei stehend, große WFL)	+	-0,15
Lagekriterien (BRW im Berichtszeitraum 2020/2021: 22,00 Euro/m², tlw. Extremhochwasser)	+	-0,10
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2020/2021	+	0,00
SWF Bewertungsobjekt	**=** **rd.**	**0,72** **0,70**

S10: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der marktüblich erzielbaren Miete) sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

- Baumängel /-schäden: In der Wertermittlung wurde mit Auswirkung auf die NHK und die RND von einem mängel-/ schadensfreien Gebäude mit einfachem bis mittleren Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010 ausgegangen. Die für die Beseitigung bestehender Baumängel /-schäden erforderlichen Kosten (orientierend an [8]) und der Werteinfluss werden wie nachstehend angehalten[14]. Aufgrund der aktuellen Marktsituation, in der die Baupreise hoch und die Handwerkerleistungen schwierig zu erhalten sind, werden die Kosten dem Werteinfluss gleichgesetzt; vor der Rohstoffkrise waren regelmäßig Abschläge marktkonform.

  Baualtersübliche Baumängel /-schäden, verdeckte Baumängel /-schäden oder Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern, sind hier nicht erfasst (z. B. Mauerwerksfeuchte im KG).

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (100 Euro/m² NFL; 0%)		0,00 Euro/m²
Zimmererarbeiten (42 Euro/m² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m²
Dachdeckerarbeiten (95 Euro/m² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m²

[14] Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/-mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.
Diese Kosten werden nur in der Höhe angesetzt, wie sie potenzielle durchschnittliche Marktteilnehmer bei ihrer Kaufpreisermittlung berücksichtigen bzw. im Kaufpreis durchsetzen können. Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung (Kosten ≠ Wert). Häufig werden solche Kosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterbewertet, in Abhängigkeit der Kostenhöhen zuweilen gar nicht preisrelevant beachtet.

Fliesenarbeiten (47 Euro/m² NFL; 5%)	+	2,35	Euro/m²
Estricharbeiten (40 Euro/m² NFL; 0%)	+	0,00	Euro/m²
Schreinerarbeiten (89 Euro/m² NFL; 10%)	+	8,90	Euro/m²
Schlosserarbeiten (26 Euro/m² NFL; 0%)	+	0,00	Euro/m²
Fenster (132 Euro/m² NFL; 5%)	+	6,60	Euro/m²
Malerarbeiten (132 Euro/m² NFL; 5%)	+	6,60	Euro/m²
Bodenbelagsarbeiten (47 Euro/m² NFL; 10%)	+	4,70	Euro/m²
Heizungsinstallation (89 Euro/m² NFL; 0%)	+	0,00	Euro/m²
Sanitärinstallation (100 Euro/m² NFL; 0%)	+	0,00	Euro/m²
Elektroinstallation (110 Euro/m² NFL; 0%)	+	0,00	Euro/m²
Außenanlagen (60 Euro/m² NFL; 10%)	+	6,00	Euro/m²
Summe	=	35,15	Euro/m²
Nutz-/ Wohnfläche (s. Abschnitt 4.4.1), rd.	×	230	m²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	8.084,50	Euro
Baunebenkosten (gem. [8])	×	1,20	
Baupreisindex (176,4[15] (02.05.2023) / 109,2 (II/2014))	×	1,615	
Marktanpassungsfaktor	×	1,00	
Werteinfluss	**=**	**15.667,76**	**Euro**
	rd.	**16.000,00**	**Euro**
je 230 m² WFL	**≙**	**68,12**	**Euro**

- Grenzfeststellung: Es bestehen Besonderheiten die Nutzungs- und Grundstücksgrenzen betreffend (s. Abschnitt 4.2). In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme unterstellt, dass die Feststellung der Grundstücksgrenzen in der Örtlichkeit erforderlich ist. Die Kosten und der Werteinfluss hierfür werden ohne differenzierte Ermittlungen mit **rd. 3.000,00 Euro** geschätzt.

  Das Flurbereinigungsverfahren betrifft das gegenständliche Grundstück nicht (s. Abschnitt 3.1).

[15] s. Erläuterung S3.

5.6 Ertragswertermittlung

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen [€/Einh.]	[€/mtl.]		[€/jährlich]		Erläuterung
EFH	230 m²	5,10	1.173,00		14.076,00	€	**E1, E2**
Nebengeb.	1 St.	50,00	50,00	+		600,00 €	**E1, E2**
Rohertrag				**=**	**14.076,00**	**600,00 €**	**E2**
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				**-**	**3.656,52**	**134,00 €**	**E3**
jährlicher Reinertrag				**=**	**10.419,48**	**466,00 €**	
Reinertragsanteil des Bodens							
3,3% von 24.630,31 € (LZ × BW)				-	812,80	€	**E4**
1.049,89 € (LZ × BW)				-		34,65 €	**E4**
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				**=**	**9.606,68**	**431,35 €**	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)							
bei 3,3% Liegenschaftszinssatz							
und 25 Jahren Restnutzungsdauer				×	16,845		**E5**
25 Jahren Restnutzungsdauer				×		16,845	**E5**
Ertragswert der baulichen Anlagen				**=**	**161.824,52**	**7.266,09 €**	
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				**=**		**169.090,61 €**	
Bodenwert				**+**		**25.680,20 €**	
vorläufiger Ertragswert				**=**		**194.770,81 €**	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale							
Baumängel /-schäden				±		-16.000,00 €	**E6**
Grenzfeststellung				±		-3.000,00 €	**E6**
Ertragswert				**=**		**175.770,81 €**	

Der Ertragswert beträgt **175.770,81 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche siehe Abschnitt 4.4.1. Der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (NKM); bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich um das dem Grundstück auf Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse innewohnende, rechtmäßig erzielbare Ertragspotential. Diese Erträge entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird insbesondere in Abhängigkeit von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte bestimmt.

Nach Nr. 5 (4) EW-RL sind marktüblich erzielbare Erträge "die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten."

Mietspiegel existieren jedoch für die Gemeinde Wermsdorf oder vergleichbare Lagen nicht.

Bei der Ableitung seiner Liegenschaftszinssätze hat der Gutachterausschuss ([3], S. 54 f.) die marktüblich erzielbare NKM landkreisweit für frei stehende EFH (Bj. nach 1990, Wiederverkäufe) und die BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m²" mit ∅ 6,64 Euro/m² WFL/Monat (5,85 bis 7,50 Euro/m²) angehalten.

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im östlichen Bereich des Landkreises Nordsachsen (Bj. n. 1990, ca. 130 m² WFL, übliche Außenflächen, Terrasse und Pkw-Stellflächen) ca. 5,00 (einfacher Wohnwert) bis 8,00 Euro/m² (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwerteinflüsse (frei stehendes EFH, Bj. 1968, KG, einfacher bis mittlerer Standard i. S. d. NHK 2010, fiktiv 130 m² WFL, Garage, Außenanlagen), der Lage (einfach) und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM mit 6,00 Euro/m² WFL/Monat angehalten.

Infolge der erheblich abweichenden Wohnfläche (tatsächlich 230 m²) ist dieser Ertrag zu modifizieren. Denn i. d. R. fällt die Quadratmetermiete mit steigender Wohnfläche. Für den örtlichen Grundstücksmarkt hat der Sachverständige festgestellt, dass die Abhängigkeit der Miethöhe von der Wohnfläche im Wesentlichen der in [6], S. 3.25 angegebenen Umrechnungsgleichung entspricht: $UK = 3{,}6567 \times WFL^{-0{,}305}$.

Demzufolge wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete hier wie folgt geschätzt:

UK 'WFL' Bewertungsobjekt ($3{,}6567 \times (230\ m^2)^{-0{,}305}$)		0,70
UK 'WFL' Vergleichsobjekt ($3{,}6567 \times (130\ m^2)^{-0{,}305}$)	/	0,83
marktüblich erzielbare NKM Vergleichsobjekt (je m² WFL)	×	6,00 Euro
wohnflächenangepasste erzielbare NKM (je m² WFL)	**=**	**5,06 Euro**
	rd.	**5,10 Euro**

Die Flächen im Dachgeschoss des Wohnanbaus (nicht / teilweise ausgebaut) werden infolge der starken Höheneinschränkung durch Dachschrägen nicht als Wohnfläche bewertet. Die Verwendung als Wohnraum mag für persönliche Neigungen einzelner Marktteilnehmer anzunehmen sein, nicht aber unter wirtschaftlichen Aspekten für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Im Umkreis von 10 km konnten

- keine Angebotsmieten für EFH-Grundstücke (Alt-/ Neubau) recherchiert werden.
- 14 Angebotsmieten für Mietwohnungen (Alt-/ Neubau, ohne Erstbezug) recherchiert werden. Die Nettokaltmieten betragen 4,17 bis 6,19 Euro/m² (∅ 62 m² WFL, tlw. mit Balkon/Terrasse).

Der IVD-Immobilienpreisspiegel 2023 [7] enthält keine Angaben für Wermsdorf sowie keine Angaben zu Nettokaltmieten von EFH-Grundstücken. Für Wohnungen (Altbau / Bestand) in der benachbarten Gemeinde Oschatz werden nach aktuellem IVD-Immobilienpreisspiegel Neuabschlussmieten von 4,25 bis 6,50 Euro/m² (einfacher bis sehr guter Wohnwert) erzielt.

Nebengebäude wie Kfz-Garagen werden mit 25,00 bis 50,00 Euro im Monat vermietet; der erzielbare Mieterlös des Nebengebäudes (als Substitutionsgebäude) wird mit 50,00 Euro/Monat geschätzt.

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.223,00 Euro/Monat.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Betriebskosten) laufend erforderlich sind. Vom Vermieter zu tragende BWK sind nach Maßgabe der EW-RL wie folgt anzuhalten ([3], S. 57 f.):

Hauptgebäude			
Instandhaltungskosten: (9,00 Euro/m² × 113,5/77,1 VPI = 13,25 Euro je m², gerundet: 13,20 Euro/m² × 230 m²), ca.		3.036,00	Euro
Verwaltungskosten (230,00 Euro/Einh. × 113,5/77,1 VPI = 338,59 Euro je Einh., auf volle Euro gerundet: 339,00 Euro × 1 Einh.), ca.	+	339,00	Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags × 14.076,00 Euro), ca.	+	281,52	Euro
Bewirtschaftungskosten	**=**	**3.656,52**	**Euro**
vom Rohertrag	*≙*	*26,0*	*%*

Nebengebäude			
Instandhaltungskosten (83,00 Euro/St. × 113,5/77,1 VPI = 122,19 Euro je St., auf volle Euro gerundet: 122,00 Euro/St., 1 St.), ca.		122,00	Euro
Verwaltungskosten: 30,00 Euro/St., × 113,5/77,1 VPI = 44,16 Euro je Einh., auf volle Euro gerundet: 44,00 Euro × 0 St. (i. Zshg. mit EFH)	+	0,00	Euro
Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags × 600,00 Euro	+	12,00	Euro
Bewirtschaftungskosten	**=**	**134,00**	**Euro**
vom Rohertrag	*≙*	*22,3*	*%*

E4: Reinertragsspaltung (§ 28 ImmoWertV) / LZ (§ 21 (2) ImmoWertV)

Der Reinertrag ist in einen Boden- und Gebäudeanteil aufzuspalten. Bei der Bestimmung des Bodenverzinsungsbetrages ist nur die der Bebauung zuzurechnende Teilfläche (gewichtet nach den anteiligen Roherträgen) maßgebend.

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Objekte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Entsprechend dem aktuellen Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen betragen die Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit frei stehenden und nach 1990 errichteten Einfamilienhäusern ([3], S. 57 f., Berichtszeitraum 2020/2021):

BRW-Kategorie	**Anzahl**	**WFL [m²]**	**RND [Jahre]**	**GND [Jahre]**	**NKM [€/m²]**	**LZ [%]**
insgesamt	114	∅ 133 (84-325)	∅ 52 (42-70)	∅ 70 (70-70)	∅ 6,98 (5,50-8,88)	∅ 1,7 (-0,2-6,8)
bis 45,00 Euro/m²	34	∅ 125 (90-199)	∅ 50 (42-66)	∅ 70 (70-70)	∅ 6,64 (5,85-7,50)	∅ 2,1 (-0,2-6,8)

46,00 bis 75,00 Euro/m²	29	∅ 140 (90-325)	∅ 50 (43-68)	∅ 70 (70-70)	∅ 6,82 (5,50-7,38)	∅ 1,7 (0,0-4,4)
76,00 bis 105,00 Euro/m²	33	∅ 133 (84-221)	∅ 56 (44-70)	∅ 70 (70-70)	∅ 7,09 (5,70-7,80)	∅ 1,5 (-0,2-3,4)
106,00 bis 135,00 Euro/m²	7	∅ 130 (106-148)	∅ 59 (48-70)	∅ 70 (70-70)	∅ 7,39 (6,70-7,50)	∅ 1,4 (0,3-2,3)
ab 136,00 Euro/m²	11	∅ 147 (91-192)	∅ 53 (42-67)	∅ 70 (70-70)	∅ 7,86 (7,03-8,88)	∅ 1,2 (0,3-2,3)

Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre sind nicht veröffentlicht.

Der Ableitung der Liegenschaftszinssätze lag die gleiche Stichprobe zugrunde, wie die für die Ableitung der Sachwertfaktoren (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung S9).

Liegenschaftszinssätze können in Abhängigkeit lage- und objektbezogener Kriterien mit Ab- oder Zuschlägen versehen werden, und zwar insb. wie folgt (z. B. [5], S. 1701 f.):

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	**Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz**
Lagekriterien	
▪ gute Lage (hoher Bodenwert) ▪ geringes / besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ städtisches Gebiet ▪ große Nachfrage ▪ wachsende Bevölkerung	▪ schlechte Lage (niedriger Bodenwert) ▪ erhöhtes / besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ ländliches Gebiet ▪ geringe Nachfrage ▪ abnehmende Bevölkerung
Objektkriterien	
▪ besonders geringes Leerstandsrisiko ▪ besonders kleine Wohn-/ Nutzfläche ▪ geringe Restnutzungsdauer ▪ besonders niedrige Nettokaltmiete ▪ gute Vermietbarkeit ▪ u. a. m.	▪ besonders erhöhtes Leerstandsrisiko ▪ besonders große Wohn-/ Nutzfläche ▪ lange Restnutzungsdauer ▪ besonders hohe Nettokaltmiete ▪ schlechte Vermietbarkeit ▪ u. a. m.

In den Jahren 2020 und 2021 waren objektart- und standortabhängig stark steigende Immobilienpreise zu beobachten. Die Entwicklung hat sich seit dem Jahr 2022 nicht in vergleichbarem Ausmaß fortgesetzt, zumindest ist das Kaufgeschehen beträchtlich zurückgegangen. Als Ursache wird die allgem. Zurückhaltung der Akteure wg. Inflationsangst resp. bereits steigender Zinsen sowie die Rohstoff- und Energiekrise angeführt.

Der LZ wird in diesem Fall objekt-, lage- und zeitbezogen wie folgt geschätzt; diese Kriterien sind auch mietwertrelevant:

Liegenschaftszinssatz, i. M. (BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m², Bj. 1993 bis 2017 (∅ 2000), fE/ZFH, ∅ 6,64 Euro/m² NKM)		2,1 %
Objektkriterien (Bj. um 1968 / Teilsanierung 1994 bis 2021, frei stehend, große WFL), 5,10 Euro/m² NKM, 25 J. RND)	+	0,7 %
Lagekriterien (BRW im Berichtszeitraum 2020/2021: 22,00 Euro/m², tlw. Extremhochwasser)	+	0,5 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2020/2021	+	0,0 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	3,3 %

E5: Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) / Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.5, Erläuterung S4.

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist mit dem sich aus der ImmoWertV ergebenden Barwertfaktor (in Abhängigkeit des LZ und der RND) zu kapitalisieren.

E6: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.5, Erläuterung S10.

5.7 Würdigung der Verfahrensergebnisse

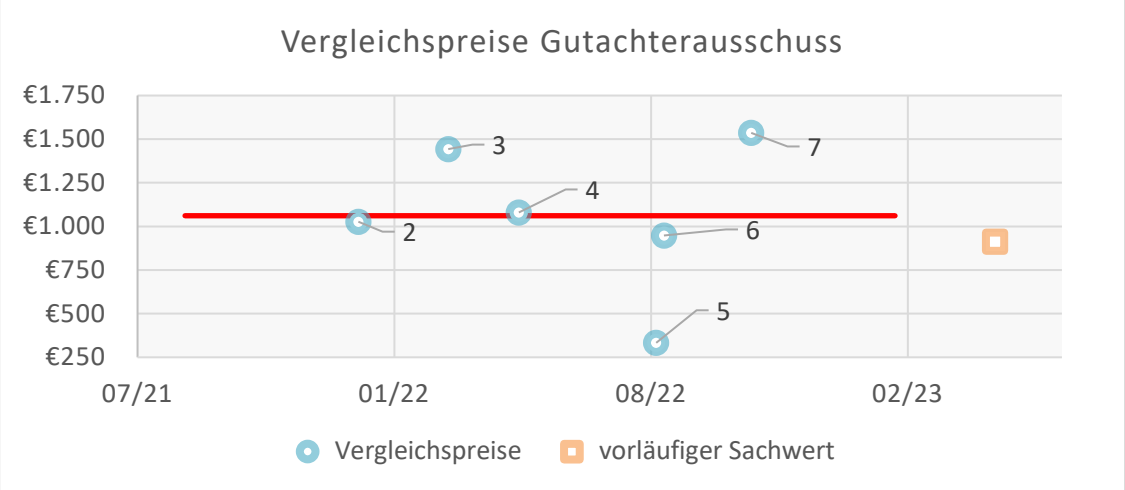
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m²]	WFL [rd. m²]	Verfahrensergebnisse [Euro]	[Euro/m² WFL]	BW-Anteil [%]
Sachwert	1968	1.190	230	190.780,64	829,48	13,46
vorl. Sachwert				209.780,64	912,09	12,24
Ertragswert				175.770,81	764,22	14,61
vorl. Ertragswert				194.770,81	846,83	13,18

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.7.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ordnet sich in das vom Gutachterausschuss in der Gemeinde Wermsdorf (ohne Gemarkung Wermsdorf) und Altgemeinde Sornzig-Ablaß registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.3.1) ein; das Ergebnis ist v. a. aufgrund der großen Wohnfläche plausibel:



Ein belastbarer Vergleich der Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt ist nicht möglich, da die Vergleichsobjekte nicht hinreichend differenziert bekannt sind.

Der Kaufpreis Nr. 5 fällt ungewöhnlich niedrig aus; ggfl. liegen persönliche / ungewöhnliche Verhältnisse i. S. d. § 7 ImmoWertV vor. Kauffall Nr. 6 ist im Außenbereich gelegen.

5.7.2 Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht ([3], S. 50 ff.) sind Faktoren zum Preisniveau für E/ZFH-Grundstücke im Berichtszeitraum 2020/2021 veröffentlicht. Hiernach ergibt sich für E/ZFH-Grundstücke in der BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m² (BRW des Bewertungsobjekts im Berichtszeitraum 2020/2021: 22,00 Euro/m²) folgendes, auf die Wohnfläche bezogenes Preisniveau:

San.-grad, Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m²			Wohnfläche in m²			Kaufpreis in Euro pro m² Wohnfläche		
		Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
unsaniert										
bis 1945	52	72	2.373	693	54	372	128	36	964	285
1946-1990	15	305	2.479	880	70	240	109	168	813	439
teilsaniert										
bis 1945	160	65	3.590	942	47	400	121	111	1.837	768
1946-1990	**63**	**280**	**3.541**	**1.073**	**70**	**186**	**113**	**239**	**1.667**	**1.035**
saniert										
bis 1945	37	162	2.458	1.149	83	227	144	757	2.625	1.359
1946-1990	44	345	3.164	999	83	275	139	750	2.850	1.658

Der vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) fällt mit 912 Euro/m² WFL in die Preisspanne der 1946 bis 1990 mit teilsanierten E/ZFH bebauten Grundstücke. Das Ergebnis ist objekt- (teilsaniert, große Wohnfläche), lage- (einfach, tlw. Extremhochwassergebiet) und zeitbezogen gerechtfertigt.

5.8 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 190.780,64 Euro, der Ertragswert 175.770,81 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

Der Verkehrs-/ Marktwert wird daher wie folgt geschätzt:

	Am Kirschberg 4, 04779 Wermsdorf / Mahlis
Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Mahlis
Blatt:	542
BV-Nr.:	1
Gemarkung:	Mahlis
Flurstück:	32 (Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Am Kirschberg 4, 1.190 m²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	02.05.2023
Verkehrs-/ Marktwert:	**rd. 191.000,00 Euro** (i. W. einhunderteinundneunzigtausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ ohne dingliche Lasten (Wohnungsrecht u. a.) ▪ ohne mögl. Zubehör (Einbauküchen)

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

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

6.1 lfd. Nr. 1 (Wohnungsrecht)

Unter lfd. Nr. 1 ist seit 1998 ein Wohnungsrecht vorgetragen; zum Inhalt / Umfang des Rechts s. Abschnitt 3.2:

Wohnungsrecht	
Begünstigte/r:	Herr …, geb. xx.xx.1938
Dauer:	lebenslänglich
Austragungsräume:	▪ ausschließlich: Wohnräume im Erdgeschoss (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Speisekammer, Bad mit WC); nach eigenen Ermittlungen ca. 80 m² WFL; keine in sich abgeschlossene Einheit ▪ gemeinschaftlich: Keller, Dachboden, Nebengelass einschl. Garagen und Werkstatt, Flur
Entgelt:	▪ **unentgeltlich** lt. Antragsgegner (Bewilligung zweideutig) ▪ verbrauchsabhängige (z. B. Kosten der Beheizung, Energie) und sonstige Nebenkosten der dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume hat der Wohnungsberechtigte zu tragen

Der Wertminderungsbetrag für das Recht, der nicht aus Grundstückskaufpreisen des Marktgeschehens ermittelt werden kann, da für Dienstbarkeiten kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr existiert, kann gemäß § 47 (4) ImmoWertV "durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile" ermittelt werden[16].

Der Wertminderungsbetrag eines mit einem Wohnungsrecht belasteten Einfamilienhausgrundstücks ergibt sich i. d. R. wie folgt:

Ausgangsdaten	
durchschnittliche Lebenserwartung:	Herr …: 6,0 Jahre (Sterbetafel 2019/2021)
Zinssatz:	p = 3,3 % (Liegenschaftszinssatz; s. Abschnitt 5.6, Erläuterung E4)
vom Verpflichteten zu tragende Nebenkosten (NK) p. a.:	▪ Instandhaltungsk. Austragungsräume: ca. 80 m² WFL × 13,20 Euro/m² + psch. 50,00 Euro (Anteil sonst. Mitbenutzung) = 1.106,00 Euro ▪ verbrauchsabhängige NK: psch. 0,00 Euro/m²/Monat (nicht v. Verpflichteten zu tragen) × 80 m² × 12 Monate = 0,00 Euro ▪ verbrauchsunabhängige NK: psch. 0,00 Euro/m²/Monat (nicht v. Verpflichteten zu tragen) × 80 m² × 12 Monate = 0,00 Euro ▪ psch. Nebenkosten Leerstandsfl. / Verwaltungskosten: 339,00 Euro ▪ 1.106,00 Euro + 0,00 Euro + 0,00 Euro + 339,00 Euro = 1.445,00 Euro

Der Wertminderungsbetrag ergibt sich sodann wie folgt:

Bewertung	
Gebäudewert und Außenanlagen (AA)	= 274.006,43 Euro
Restwertkürzung (r_2 / r_1)	× 0,758
r_1 = Restwert 25 J. RND / 65 J. GND = 0,385	

[16] Der Betrag ergibt sich aus dem erforderlichen Kapital, das zum Wertermittlungsstichtag angelegt werden muss, um den betreffenden Grundstücksteil nach "Ablauf" der Belastung zu erwerben zzgl. der ggfl. zu tragenden und kapitalisierten Nebenkosten.

r_2 = Restwert 19 J. RND (25 J. RND - 6 Jahre Lebenserwart., Sterbetafel 2019/2021) / 65 J. GND = 0,292			
Gebäude und AA n. Ablauf des Rechts (heutige Wertverhältnisse)	=	207.696,87	Euro
zzgl. Bodenwert	+	25.680,20	Euro
vorl. Sachwert n. Ablauf des Rechts (heutige Wertverhältnisse)	=	233.377,07	Euro
Sachwertfaktor (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung S9; hier: 132,020 × (233.377,07 Euro)$^{-0,390}$ = 1,06 -0,15 -0,10 + 0,00 = 0,81, rd.	×	0,80	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	186.701,66	Euro
besond. objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung S10): 16.000,00 Euro + 3.000,00 Euro	-	19.000,00	Euro
Sachwert nach Ablauf des Rechts (heutige Wertverhältnisse)	=	167.701,66	Euro
Abzinsungsfaktor ($1/q^n$)	×	0,823	
p = 3,3 % Liegenschaftszinssatz, q = 1 + p			
n = 6 Jahre Lebenserwartung			
diskontierter Sachwert nach Ablauf des Rechts	=	138.018,47	Euro
unbelasteter Sachwert	-	190.780,64	Euro
vorläufiger Wertminderungsbetrag	=	-52.762,17	Euro
Barwert vom Eigentümer zu tragende Nebenkosten (NK) für das Recht (1.445,00 Euro NK × 5,364 Barwertfaktor bei p = 3,3 % Liegenschaftszinssatz und n = 6 Jahre Lebenserwartung)	-	7.750,98	Euro
Wertminderungsbetrag	**=**	**-60.513,15**	**Euro**
	rd.	**-61.000,00**	**Euro**

6.2 lfd. Nr. 2 (Wart und Pflege)

Unter lfd. Nr. 2 ist seit 1998 eine Reallast (Wart und Pflege) vorgetragen; zum Inhalt / Umfang des Rechts s. Abschnitt 3.2:

Wart und Pflege	
Begünstigte/r:	Herr …, geb. xx.xx.1938
Dauer:	auf Lebenszeit
Verpflichtung:	▪ sorgsame Wart und Pflege bei Krankheit oder Gebrechlichkeit im übergebenen Anwesen ▪ alle Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens, zu denen der Berechtigte selbst nicht mehr in der Lage ist (z. B. Körperpflege, Ernährung, Mobilität, hauswirtschaftliche Versorgung); keine Leistungen, die gewöhnlich durch geschultes Pflegepersonal erbracht werden

Wertminderungsbeträge können nicht aus Grundstückskaufpreisen des Marktgeschehens ermittelt werden, da für solche Lasten / Dienstbarkeiten kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr existiert. Wertminderungsbeträge sind gemäß § 1 (2) ImmoWertV "auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile" zu ermitteln.

Pflege und Betreuung männlicher Berechtigter[17]			
jährl. Rentenrate: Laienpflege: 1 große Pflege pro Tag (à 15,00 Euro), 1,5 Std. Hauswirtschaftshilfe pro Woche (à 8,50 Euro/Std.)	=	6.063,00	Euro
Abzinsungsfaktor über die Aufschubzeit bis Eintritt Pflegefall (halbe Lebenserwartung eines Nicht-Pflegebedürftigen; Lebenserwartung lt. Sterbetafel 2019/2021 Dtl. für 84-jährigen Berechtigten: 6 J.; Liegenschaftszinssatz 3,3 %, Teuerungsrate 3,0 %)	×	0,991	
Leibrentenbarwertfaktor (im Alter von 88,5 Jahren (84 Jahre + 6 Jahre Lebenserwartung × 0,5) und durchschn. Gesundheitszustand; Liegenschaftszinssatz 3,3 %, Teuerungsrate 3,0 %; Sterbetafel 2019/2021)	×	5,321	
Wertminderungsbetrag	**=**	**31.970,87**	**Euro**
	rd.	**32.000,00**	**Euro**

6.3 lfd. Nr. 3 (Rückübertragungsvormerkung)

Rückübertragungsvormerkungen sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück. Solche Eintragungen sind daher ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse i. S. d. § 9 (2) ImmoWertV, die in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.

6.4 lfd. Nr. 5 (Mischwasserkanalrecht einschl. Zubehör und Schutzstreifen)

Das Grundstück ist mit einem Abwasserleitungsrecht (Regenwasser) belastet; zur Ausgestaltung des Rechts s. Abschnitt 3.2. Das Recht wird lt. Abwasserzweckverband /8/ seit 2018 **nicht mehr ausgeübt**. Es ist aber nach wie vor im Grundbuch gesichert.

Wertminderungsbeträge können nicht aus Grundstückskaufpreisen des Marktgeschehens ermittelt werden, da für Dienstbarkeiten kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr existiert. Wertminderungsbeträge orientieren sich regelmäßig an den aus den Dienstbarkeiten resultierenden Nutzungsbeeinträchtigungen der betroffenen Grundstücksteilflächen und des Restgrundstücks.

Leitungsrechte wirken sich i. d. R. negativ auf den Grundstückswert aus, da sie die Benutzung des Grundstücks einschränken. Diese Einschränkung kann baulicher Art sein oder weniger gravierend darin bestehen, sich zu einem sein Grundstück betreffendem Handeln, Unterlassen oder Dulden zu verpflichten (keine tiefwurzelnden Gehölze anzupflanzen oder sonstige Einwirkungen vorzunehmen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden).

[17] Bewertung nach Strotkamp, vereinfachte Berechnung; [6], S. 10/20/2 ff.

Die hier vorgetragene Leitung beschränkt die bauliche Ausnutzbarkeit in Bezug auf das unbebaute Grundstück nicht oder nicht wesentlich. Weitere Einflüsse auf das Restgrundstück bestehen nicht oder sind vernachlässigbar. Regelungen zu Entschädigungsrenten oder zu Instandhaltungskosten der Leitungen sind nicht bekannt geworden.

Der Wertminderungsbetrag wird daher wie folgt empfohlen:

Wertminderung der beanspruchten Fläche ▪ angepasster Bodenrichtwert (s. Abschnitt 5.4): 21,58 Euro/m² ▪ beanspruchte Fläche (s. Abschnitt 3.2): 117,6 m² (nach Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung /6/) ▪ Wertabschlag ([5], S. 3073): Wohnen, ohne maßgebliche Beeinträchtigung, 5 bis 20 %; 5 % ▪ 21,58 Euro/m² × 118 m² × 5,0 %		126,89	Euro
Wertminderung des Restgrundstücks	+	0,00	Euro
Barwert der Entschädigungsrente	-	0,00	Euro
Wertminderungsbetrag	**=**	**126,89**	**Euro**
	rd.	**130,00**	**Euro**

6.5 lfd. Nr. 6 (ZV-Vermerk)

Zwangsvollstreckungsvermerke sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück. Solche Eintragungen sind daher ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse i. S. d. § 9 (2) ImmoWertV, die in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Bei Eigentumserwerb des Erstehers mit Zuschlag werden ZV-Vermerke gelöscht.

7 Schlussbemerkung und Unterschrift

Ich versichere das Gutachten unabhängig, ohne eigenes Interesse am Ergebnis und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

Torgau, den 30.05.2023

Christoph Herzog

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung.

8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation (von der Straße bzw. frei zugänglichen Bereichen)

Hinweis: Der Antragsgegner wurde zum Beginn des Ortstermins über seine Rechte aufgeklärt. Er hat der Anfertigung von Fotoaufnahmen uneingeschränkt zugestimmt, jedoch der Verwendung im Gutachten (Internet) widersprochen. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

Anlage 2 Grundrissskizzen (maßstabslos, Herzog)

Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen
- Liegenschaftskartenauszüge, Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis (anonymisiert)

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Am Kirschberg, Blickrichtung Osten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Am Kirschberg, Blickrichtung Norden, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1



Abb. 3: Am Kirschberg 4, Blickrichtung Nordosten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 4: Am Kirschberg 4, Blickrichtung Norden, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1



Abb. 5: Kreuzung An der Döllnitz / Am Kirschberg, Blickrichtung Südosten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 6: rückseitige Gebäude- und Grundstücksansicht Am Kirschberg 4, Blickrichtung Südosten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1

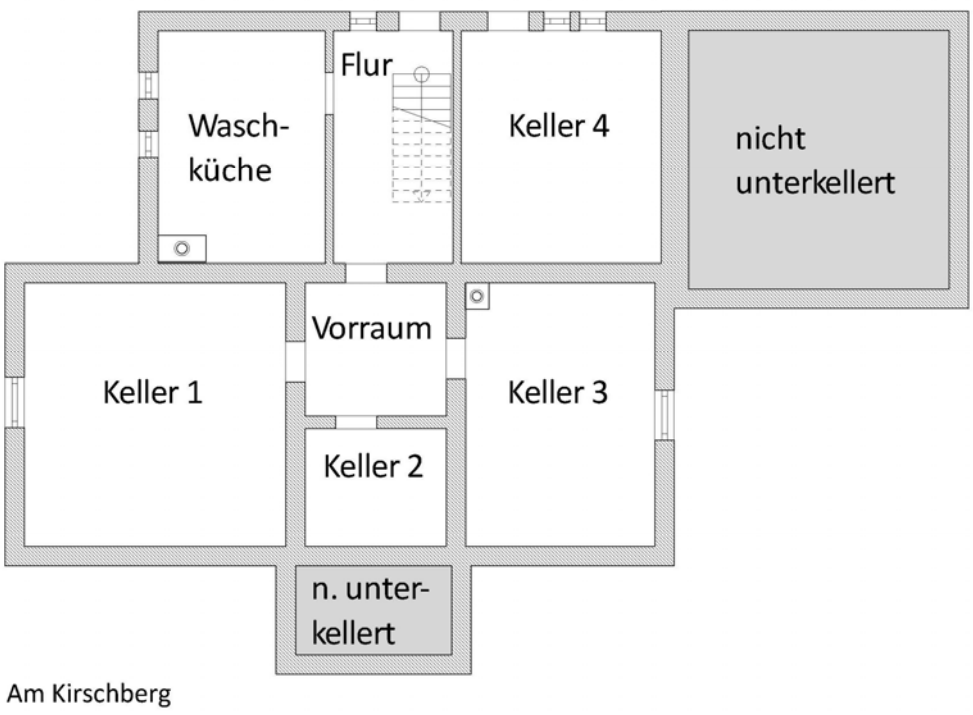


Abb. 7: rückseitige Gebäude- und Grundstücksansicht Am Kirschberg 4, Blickrichtung Südwesten

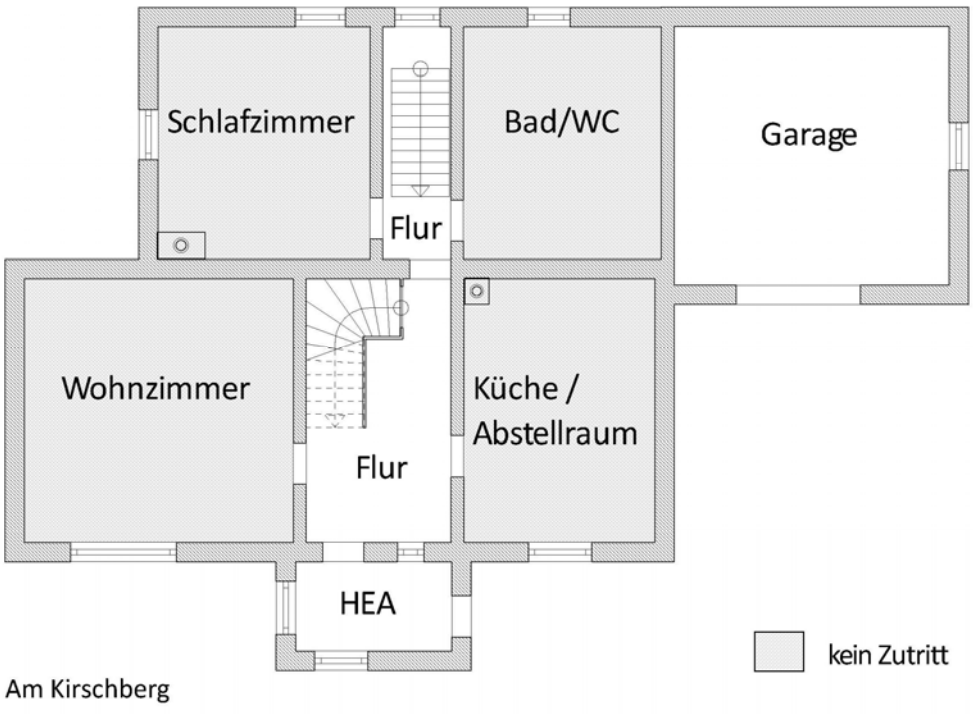


Abb. 8: rückseitige Grundstücksansicht Bewertungsobjekt, Blickrichtung Südwesten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 2

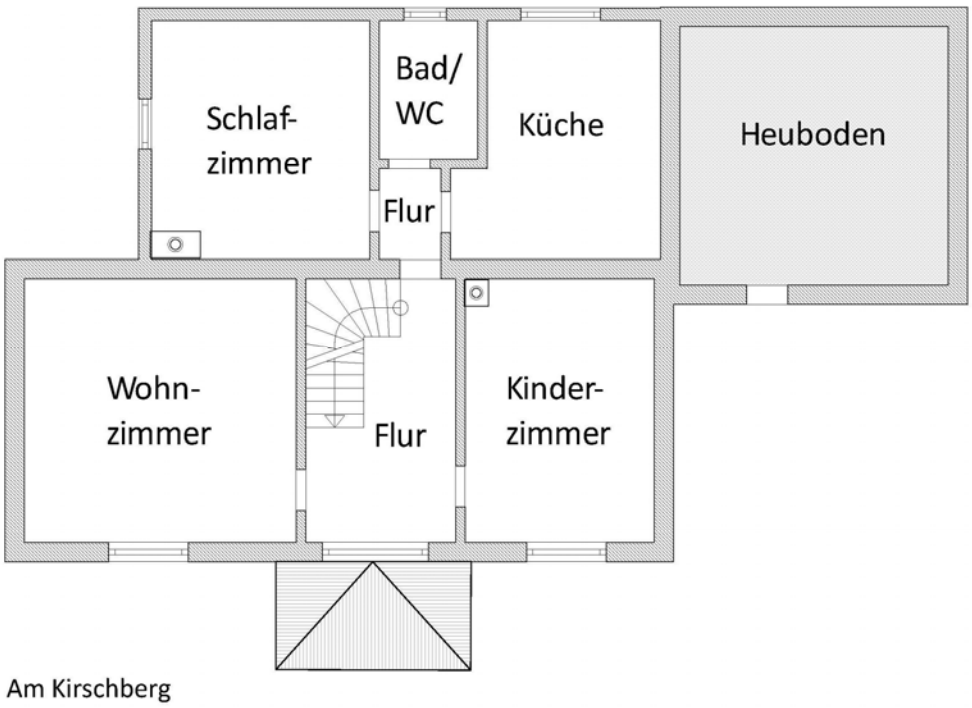


Grundrissskizze Kellergeschoss (maßstabslos, Herzog)

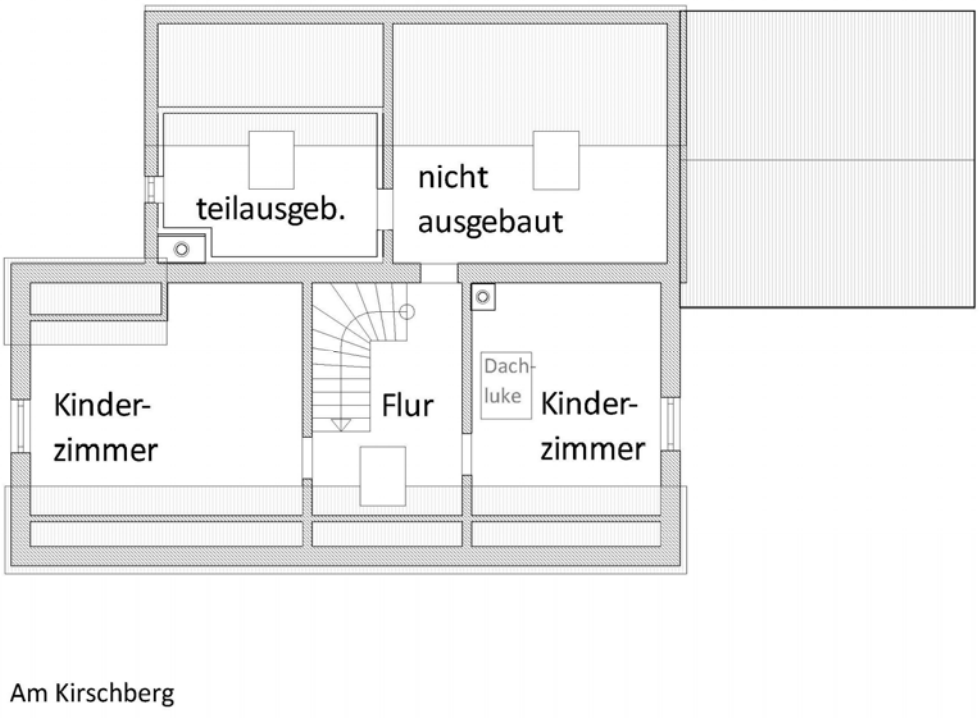


Grundrissskizze Erdgeschoss (maßstabslos, Herzog)

Anlage 2



Grundrissskizze Obergeschoss (maßstabslos, Herzog)



Grundrissskizze Dachgeschoss (maßstabslos, Herzog)

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Anlage 3

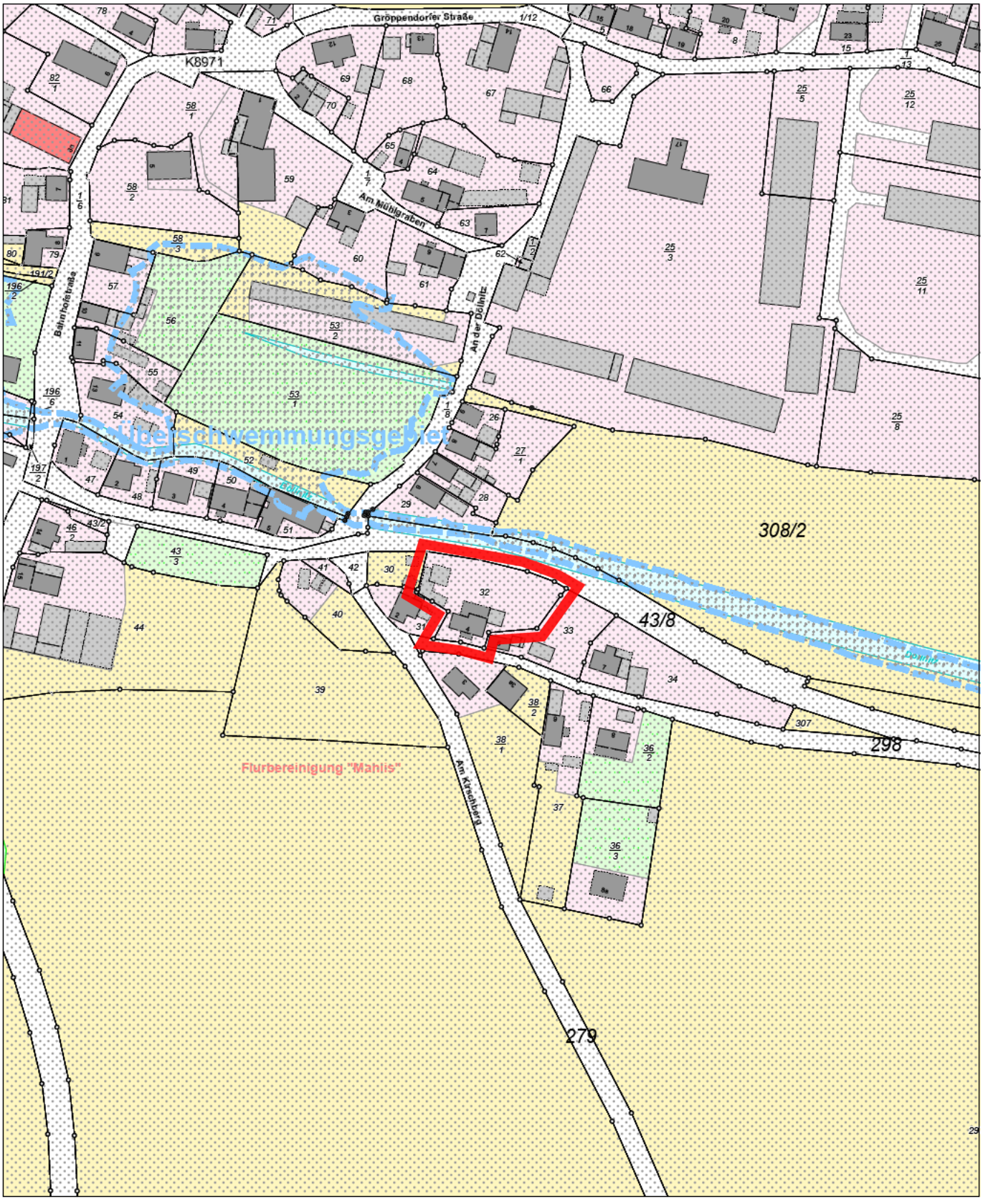
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 28.02.2023

Flurstück: 32
Gemarkung: Mahlis (6654)

Gemeinde: Wermsdorf
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Anlage 3

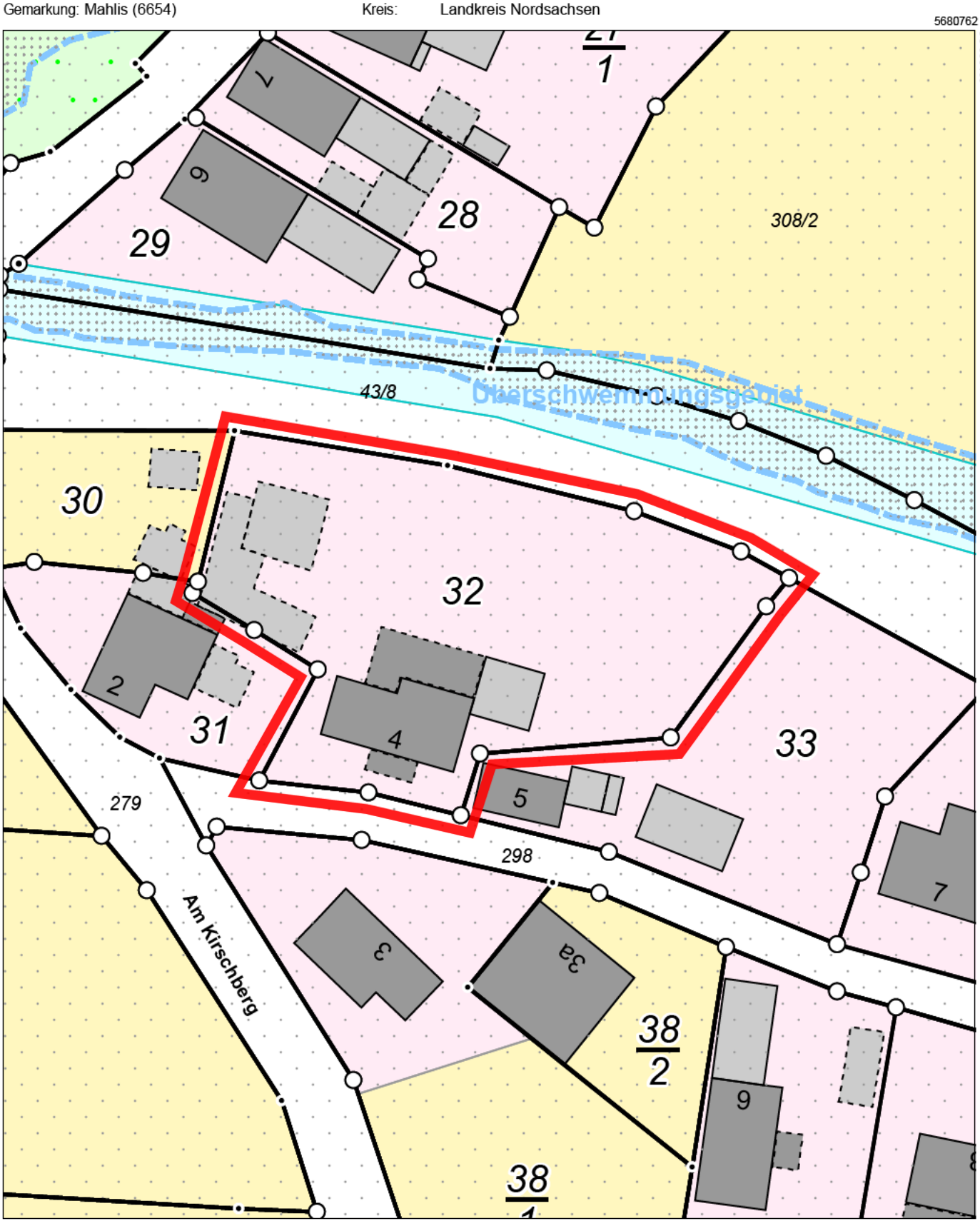
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 28.02.2023

Flurstück: 32
Gemarkung: Mahlis (6654)

Gemeinde: Wermsdorf
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen
Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Anlage 3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Angaben zu benachbarten Flurstücken

Erstellt am 28.02.2023

Flurstück 32 Gemarkung Mahlis (6654)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Wermsdorf Landkreis Nordsachsen
Lage:	Am Kirschberg 4
Fläche:	1 190 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 190 m² Wohnbaufläche
Hinweise zum Flurstück:	Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz „Mahlis" Flurbereinigungsbehörde: Landkreis Nordsachsen Verfahrensbezeichnung: 300551

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Torgau Grundbuchbezirk Mahlis (6654) Grundbuchblatt 542 Laufende Nummer 1

[redacted]

[redacted]

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Die Eigentümerdaten werden nachrichtlich entsprechend der Mitteilung des zuständigen Grundbuchamtes geführt.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg