

Amtsgericht Leipzig
Zwangsversteigerung
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über das unbebaute Grundstück
Gemarkung Belgern, Flur 8, Flst. 202
in 04874 Belgern-Schildau, Mühlberger Straße 9

sowie das mit einem Nebengebäude bebaute Grundstück
Gemarkung Belgern, Flur 8, Flst. 6/12
in 04874 Belgern-Schildau, Pfarrstraße

sowie die Ackerlandflächen
in der Gemarkung Belgern, Flur 2, Flst. 56 sowie Flur 5, Flst. 27



Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 23.06.2025
Grundbuch des Amtsgerichts Torgau von Belgern, Blatt 261

BVNr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Marktwert
1	Belgern	2	56	Acker	1.370,00 €
2	Belgern	5	27	Acker	1.550,00 €
3	Belgern	8	6/12	bebaut (Nebengebäude)	7.000,00 €
5	Belgern	8	202	unbebaut	5.000,00 €

Aktenzeichen: AG Leipzig, 456 K 31/25
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 22. August 2025

Das Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in 10 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215
Fax +49 (0) 3521/754216

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Objekt- und Wertermittlungsdaten	
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	23.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Grundbuch- und Katasterdaten:	<p>Grundbuchamt Torgau Grundbuch von Belgern, Blatt 261</p> <p>BVNr. 1: Gemarkung Belgern, Flur 2, Flst. 56 (1.301 m²) Landwirtschaftsfläche</p> <p>BVNr. 2: Gemarkung Belgern, Flur 5, Flst. 27 (1.890 m²) Landwirtschaftsfläche</p> <p>BVNr. 3: Gemarkung Belgern, Flur 8, Flst. 6/12 (49 m²) Gebäude- und Freifläche</p> <p>BVNr. 5: Gemarkung Belgern, Flur 8, Flst. 202 (349 m²) Gebäude- und Freifläche, Mühlberger Str. 9</p>
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (Grundbuch von Belgern, Blatt 261, Auszug vom 14.07.2025)	<p><u>Abt. II/1:</u> gelöscht</p> <p><u>Abt. II/2:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 18.02.2025</p> <p><u>Abt. II/3:</u> Pfändungsvermerk; eingetragen am 19.05.2025</p>
BVNr. 1 Gemarkung Belgern, Flur 2, Flst. 56 (1.301 m²)	<p><u>Objektart / Lage:</u> Ackerlandfläche nördlich von Belgern außerhalb der Ortslage in der Elbaue; Teil eines Feldschlages</p> <p><u>Miet-/Pachtverhältnisse:</u> verpachtet (Pachtvertrag vom 17.03.1997; Pachtzeitraum 12 Jahre, Verlängerung um weitere 2 Jahre; Kündigungsfrist 6 Monate; Pachtzahlung 10,77 €/Jahr; keine Wertsicherungsklausel)</p> <p><u>Sonstige Informationen:</u> keine Eintragung im Baulastenverzeichnis keine Eintragung im Altlastenkataster im Überschwemmungsgebiet der Elbe gelegen; Landschaftsschutzgebiet Elbaue Torgau Trinkwasserschutzgebiet Torgau-Ost Außenbereichslage i.S.d. § 35 BauGB; Bodenschätzung L1a4- 54/54</p> <p><u>Wertermittlungsverfahren:</u> Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)</p> <p><u>Marktwert:</u> rd. 1.370,00 €</p>

<p>BVNr. 2: Gemarkung Belgern, Flur 5, Flst. 27 (1.890 m²)</p>	<p><u>Objektart / Lage:</u> Ackerlandfläche westlich von Belgern außerhalb der Ortslage; Teil eines Feldschlages</p> <p><u>Miet-/Pachtverhältnisse:</u> verpachtet (Pachtvertrag vom 10.09.1991; Pachtzeitraum 12 Jahre, Verlängerung um weitere 2 Jahre; Kündigungsfrist 6 Monate; Pachtzahlung 5,44 €/Jahr; keine Wertsicherungsklausel)</p> <p><u>Sonstige Informationen:</u> keine Eintragung im Baulastenverzeichnis keine Eintragung im Altlastenkataster Landschaftsschutzgebiet Dahleener Heide Außenbereichslage i.S.d. § 35 BauGB; Bodenschätzung SI4D_28/26</p> <p><u>Wertermittlungsverfahren:</u> Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)</p> <p>Marktwert: rd. 1.550,00 €</p>
<p>BVNr. 3: Gemarkung Belgern, Flur 8, Flst. 6/12 (49 m²)</p>	<p><u>Objektart / Lage:</u> kleines, vollumfänglich bebautes Grundstück in zentraler Innenstadtlage mit direkter Erschließung über die Pfarrstraße, bebaut mit einem unsanierten Nebengebäude genutzt als Werkstatt/Lager (Bj. um 1960); ggf. wirtschaftliche Einheit mit BVNr. 5</p> <p><u>Miet-/Pachtverhältnisse:</u> augenscheinlich Leerstand, Gebäude unberäumt</p> <p><u>Sonstige Informationen:</u> keine Eintragung im Baulastenverzeichnis keine Eintragung im Altlastenkataster voll erschlossene Mischbaufläche im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB mit Lage im Geltungsbereich des Denkmalschutzgebietes Altstadt Belgern</p> <p><u>Wertermittlungsverfahren:</u> Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)</p> <p>Marktwert: rd. 7.000,00 €</p>

<p>BVNr. 5: Gemarkung Belgern, Flur 8, Flst. 202 (349 m²)</p>	<p><u>Objektart / Lage:</u> unbebautes Grundstück in zentraler Innenstadtlage (Eckgrundstück Mühlberger Straße / Pfarrstraße); ggf. wirtschaftliche Einheit mit BVNr. 3</p> <p><u>Objektadresse:</u> Mühlberger Straße 9 04874 Belgern – Schildau</p> <p><u>Miet-/Pachtverhältnisse:</u> ungenutzt, verwildert, Bauschutthalde</p> <p><u>Sonstige Informationen:</u> keine Eintragung im Baulastenverzeichnis keine Eintragung im Altlastenkataster voll erschlossene Mischbaufläche im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB mit Lage im Geltungsbereich des Denkmalschutzgebietes Altstadt Belgern</p> <p><u>Wertermittlungsverfahren:</u> Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV)</p> <p><u>Marktwert:</u> rd. 5.000,00 €</p>
<p>BVNr. 3 und 5 als wirtschaftliche Einheit:</p>	<p>beide Grundstücke einzeln verkäuflich oder als wirtschaftliche Einheit</p> <p><u>Marktwert als wirtschaftliche Einheit:</u> rd. 12.000,00 €</p>
<p>Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:</p>	<p>keine</p>

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber des Marktwertgutachtens	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten	7
2	Makrolage	8
2.1	BVNr. 1 – Gemarkung Belgern, Flur 2, Flurstück 56	9
2.1.1	Grundstücksbeschreibung	9
2.1.2	Marktwertermittlung	10
2.1.2.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
2.1.2.2	Bodenwertermittlung	10
2.1.2.3	Vergleichswertermittlung	11
2.2	BVNr. 1 – Gemarkung Belgern, Flur 5, Flurstück 27	12
2.2.1	Grundstücksbeschreibung	12
2.2.2	Marktwertermittlung	13
2.2.2.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
2.2.2.2	Bodenwertermittlung	13
2.2.2.3	Vergleichswertermittlung	14
2.3	BVNr. 3 – Gemarkung Belgern, Flur 8, Flurstück 6/12	14
2.3.1	Grundstücksbeschreibung	14
2.3.2	Gebäudebeschreibung	15
2.3.3	Marktwertermittlung	15
2.3.3.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
2.3.3.2	Bodenwertermittlung	15
2.3.3.3	Sachwertermittlung	16
2.3.3.4	Sachwertberechnung	19
2.3.3.5	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
2.4	BVNr. 5 – Gemarkung Belgern, Flur 8, Flurstück 202	22
2.4.1	Grundstücksbeschreibung	22
2.4.2	Marktwertermittlung	23
2.4.2.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
2.4.2.2	Bodenwertermittlung	23
2.4.2.3	Vergleichswertermittlung	24
2.5	Marktwerte in der Zusammenfassung	25
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
4	Anlagenverzeichnis	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Grundbuchamt Torgau
Grundbuch von Belgern, Blatt 261

Grundbuch- und Katasterdaten:	BVNr. 1: Gemarkung Belgern, Flur 2, Flst. 56 (1.301 m ²) Landwirtschaftsfläche
	BVNr. 2: Gemarkung Belgern, Flur 5, Flst. 27 (1.890 m ²) Landwirtschaftsfläche
	BVNr. 3: Gemarkung Belgern, Flur 8, Flst. 6/12 (49 m ²) Gebäude- und Freifläche
	BVNr. 5: Gemarkung Belgern, Flur 8, Flst. 202 (349 m ²) Gebäude- und Freifläche, Mühlberger Str. 9

1.2 Angaben zum Auftraggeber des Marktwertgutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Zwangsversteigerung Bernhard-Göring-Straße 64 04275 Leipzig
	(Beschluss vom 16.05.2025)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Marktwertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	23.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	23.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Mit Schreiben vom 04.06.2025 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (23.06.2025 um 11:00 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Die Besichtigung wurde fristgemäß durch die Sachverständige durchgeführt. Die Gläubigerin sowie 2 Miteigentümer waren zum Termin anwesend. Die Grundstücke im Innenstadtlage (Flst. 6/12 und 202) wurden gemeinsam besichtigt. Eine Innenbesichtigung des Nebengebäudes auf dem Flst. 6/12 konnte nicht gewährleistet werden. Die Marktwertermittlung erfolgt hier auf der Basis einer äußerlichen Inaugenscheinnahme und einem Blick durch die Fenster. Die Landwirtschaftsflächen wurden seitens der Sachverständigen allein in Augenschein genommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<u>Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none">• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.03.2025 <u>Seitens der Sachverständigen eingeholte Unterlagen:</u> <ul style="list-style-type: none">• lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) → vgl. Anlage 1• Auszug aus der Liegenschaftskarte nebst Legende vom 05.06.2025 → vgl. Anlage 2

- Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster vom 16.06.2025
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.07.2025 (Grundbuch von Belgern, Blatt 261)
- Auskunft der MITNETZ Strom betreffs der Flst. 202 und 6/12
- Auskunft der MITNETZ Gas betreffs der Flst. 202 und 6/12
- Auskunft der Telekom betreffs der Flst. 202 und 6/12

Hinzugezogene regionale und überregionale Auswertungen:

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Nordsachsen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen 2022/23
- 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Belgern
- Prognos Zukunftsatlas ® 2025

Hinzugezogene Online-Portale:

- Denkmalschutzliste des Freistaates Sachsen (<http://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de>)
- Geoportal des Landkreises Nordsachsen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (<https://cardomap.landkreis-nordsachsen.de/>)
- GIS – ImmoRisk Naturgefahren (<https://www.gisimmorisknaturgefahren.de/immorisk.html>)
- MB-Research – internationale Marktdaten (<https://mb-research.de/>)
- RAPIS Sachsen (<https://rapis.ipm-gis.de/client/>)
- Umweltkarten des Freistaates Sachsen im Geoportal Sachsenatlas (<https://www.geoportal.sachsen.de>)
- Immobilienscout 24 (<https://www.immobilienscout24.de/>)
- Sächsische Kommunalindikatoren, Stadt Großenhain (<https://statistik.sachsen.de/>)

1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung der Grundstücke mit den teils bestehenden baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der vorgenommenen Besichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten bestenfalls alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o.a.) ausgeglichen werden.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht wertmindernd zu berücksichtigen, jedoch ist mitzuteilen in welchem Umfang das Recht ausgeübt wird. Der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist anzugeben.

2 Makrolage

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Nordsachsen

Gemeinde: **Belgern-Schildau**
(vgl. Anlage 1)

Die Verwaltungsgemeinschaft Belgern-Schildau besteht aus 22 Ortsteilen mit insgesamt rd. 7.360 Einwohnern. Die Kleinstadt Belgern liegt an der B182 zwischen Torgau und Riesa. Das linke Elbufer begrenzt den östlichen Stadtrand von Belgern. Das rechte Elbufer ist über die in Belgern befindliche Autofähre oder die Brücke in Höhe der Kleinstadt Mühlberg/Elbe in 12 km erreichbar.

Der Wirtschaftssektor des Stadtgebietes und des Umlandes ist vorrangig durch die Landwirtschaft als auch kleine und mittelständische Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen geprägt.

Der Anschluss an das überregionale Autobahnnetz zur A 14 oder A13 befindet sich in ca. 50-60 km Entfernung. Eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn besteht ab Torgau. Der ÖPNV (Bus) ist überwiegend flächendeckend ausgebaut.

Es besteht innerstädtisch eine durchschnittliche soziale Infrastruktur. Neben Kindertagesstätten verfügt die Stadt über 1 Grundschule und 1 Oberschule. Weiterführende Schulen können in Torgau besucht werden. Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheke und Arztpraxen befinden sich in geringer Anzahl im Stadtgebiet.

Aufgrund der weiten Entfernung zum überregionalen Autobahnnetz handelt es sich um eine strukturarme Region. Aufgrund der negativen demographischen Entwicklung der Kleinstädte im ländlichen Raum kämpft auch Belgern um den Erhalt der regionalen Versorgungsfunktion.

Überörtliche Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Mittelzentren:

Torgau (ca. 15 km entfernt)

Riesa (ca. 25 km entfernt)

Bad Liebenwerda (ca. 28 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden (ca. 80 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen (innerorts):

B 182 (Riesa – Torgau – Wittenberg)

Nächstgelegene Autobahnzufahrten:

A 14 (Dresden – Magdeburg) als auch A 13 (Dresden – Berlin)
zw. 50-60 km entfernt

Nächstgelegener Bahnhof:

Torgau (Regional- und Fernverkehr, ca. 15 km entfernt)

Flughafen:

Interkontinentalflughafen Leipzig/Halle (ca. 80 km entfernt)

Dresden-Klotzsche (ca. 80 km entfernt)

Einwohnerentwicklung:	<u>Prognose lt. Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen:</u> Variante 1: Einwohnerzahl Stand 2021: 7.579 2021-2025: -2,5 % 2021-2030: -5,4 %  2021-2035: -8,1 % 2021-2040: -11,1 % (Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Gemeinde/Stadt Belgern-Schildau) <u>Statistisches Landesamt Sachsen – Sächsische Kommunalindikatoren (Stadt Belgern) 2023</u> Durchschnittsalter: 49,5 Jahre 55,5 % der Bevölkerung älter als 65 Jahre Anteil nichtdeutscher Bevölkerung: 1,6 % (Vergleich Landkreis Nordsachsen 6,6 %)
Kaufkraftentwicklung:	<u>MB-Research: Kaufkraft 2025 in Deutschland</u> Landkreis Nordsachsen Kaufkraftindex 2024 (D = 100) → 85,8 Kaufkraftindex 2025 (D = 100) → 86,0 Wachstumsrate 2024 → 2025 in Euro/Kopf: +2,2 %
Beschäftigung:	<u>Statistisches Landesamt Sachsen – Sächsische Kommunalindikatoren (Stadt Belgern) 2023</u> Arbeitslosendichte: 4,6 % (im Vergleich Landkreis Nordsachsen: 5,9 %)
Zukunftsatlas ® 2025:	Landkreis Nordsachsen: Rankingstufe 6 von 8 → Landkreis mit leichten Risiken Rang 316 von insgesamt 400 Kreisen / kreisfreien Städten

2.1 BVNr. 1 – Gemarkung Belgern, Flur 2, Flurstück 56

2.1.1 Grundstücksbeschreibung

Objektart:	Ackerlandfläche
Adresse:	-
Mikrolage:	nördlich von Belgern außerhalb der Ortslage in der Elbaue gelegen; Teil eines Feldschlages, erreichbar über den Triftweg
Größe:	1.301 m ²
Zuschnitt:	rechteckig
Topographie:	fast eben
Bebauung:	keine
Erschließung:	keine (Wirtschaftswege in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden)
Bodenbeschaffenheit:	L = Lehm Zustandsstufe = 0 (keine Auswertung) Entstehung = 0 (keine Auswertung) Bodenstufe = I (günstige Ertragsfähigkeit)

Klima = a (über 8° C)
 Wasser = -4 (ungünstige Wasserverhältnisse, trocken)
 Ackerlandzahl (AZ): 54

Darstellung Flächennutzungsplan:	Landwirtschaftsfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB
Darstellung Bebauungsplan:	-
Entwicklungszustand:	landwirtschaftliche Nutzfläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	beitrags- und abgabefrei
Baulasteintragung:	nein (lt. Auskunft vom 05.03.2025)
Altlasteintragung:	nein (lt. Auskunft vom 16.06.2025)
Denkmalschutz:	nein
Bodenordnungsverfahren:	nein
Umwelt- und Naturschutz:	Landschaftsschutzgebiet Elbaue Torgau Trinkwasserschutzgebiet Torgau-Ost
Naturrisiken:	Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe
Pachtverhältnisse:	verpachtet (Pachtvertrag vorliegend) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pachtvertrag vom 17.03.1997 ➤ Pachtzeitraum 12 Jahre ➤ ohne Kündigung Verlängerung um jeweils weitere 2 Jahre ➤ Kündigungsfrist 6 Monate ➤ Pachtzahlung 10,77 €/Jahr ➤ keine Wertsicherungsklausel

2.1.2 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für die Ackerlandfläche, beschrieben im Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Belgern, Blatt 261 unter BVNr. 1, gelegen in der Gemarkung Belgern, Flur 2, Flurstück 56 zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 23.06.2025 ermittelt.

2.1.2.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Für die Bewertung liegt ein hinreichend definierter, aktueller Bodenrichtwert vor. Auf die Einholung von kostenpflichtigen Vergleichskaufpreisen wird unter Berücksichtigung der geringen Objektgröße und dem daraus resultierendem niedrigen Marktwert verzichtet. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis des veröffentlichten Bodenrichtwertes.

2.1.2.2 Bodenwertermittlung

Für die Gemarkung Belgern wurde seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen ein Bodenrichtwert von 0,90 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Die Spanne der Verkaufspreise für Ackerflächen lag in der Gemarkung zwischen 0,61 – 1,59 €/m², Ø 0,90 €/m². Die durchschnittliche Ackerzahl betrug Ø 35 (Spanne 20 – 82). Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an das Bewertungsgrundstück

angepasst.

Bodenrichtwert Acker in der Gemarkung Belgern per 01.01.2024 (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,90 €/m²	
--	---	-----------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.301	× 1,000	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	baureifes Land	× 1,000	
Ackerzahl (AZ)	35	54	× 1,170	AZ- Umrechnung nach Sprengnetter: 0,83/0,71 = 1,17
Hochwasser- gefahr	nein	ja	× 1,000	keine Auswirkung auf den Bodenwert des Grundstücks
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1,05 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1,05 €/m²
Fläche		×	1.301 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	1.366,05 €
		rd.	<u>1.370,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 insgesamt **1.370,00 €**.

2.1.2.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.370,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.370,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.370,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.370,00 €
	rd.	<u>1.370,00 €</u>

2.2 BVNr. 1 – Gemarkung Belgern, Flur 5, Flurstück 27

2.2.1 Grundstücksbeschreibung

Objektart:	Ackerlandfläche
Adresse:	-
Mikrolage:	westlich von Belgern außerhalb der Ortslage gelegen; Erreichbarkeit über die Tauraer Straße; Lage als Teil eines Feldschlages nördlich einer Kleingartensiedlung in Alleinlage
Größe:	1.890 m ²
Zuschnitt:	rechteckig
Topographie:	fast eben
Bebauung:	keine
Erschließung:	keine (Wirtschaftsweg in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden)
Bodenbeschaffenheit:	SI = Sand (Anlehmiger Sand) Zustandsstufe = 4 (mittlere Ertragsfähigkeit) Entstehung = D (Diluvium. Anschwemmung und Gletscherablagerungen der Eiszeit) Bodenstufe = 0 (keine Auswertung) Klima = 0 (keine Auswertung) Wasser = 0 (keine Auswertung) Grundzahl: 28 Ackerzahl (AZ): 26
Darstellung Flächennutzungsplan:	Landwirtschaftsfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB
Darstellung Bebauungsplan:	-
Entwicklungszustand:	landwirtschaftliche Nutzfläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	beitrags- und abgabefrei
Baulasteintragung:	nein (lt. Auskunft vom 05.03.2025)
Altlasteintragung:	nein (lt. Auskunft vom 16.06.2025)
Denkmalschutz:	nein
Bodenordnungsverfahren:	nein
Umwelt- und Naturschutz:	Landschaftsschutzgebiet Dahleener Heide
Naturrisiken:	nein
Pachtverhältnisse:	verpachtet (Pachtvertrag vorliegend) ➤ Pachtvertrag vom 10.09.1991 ➤ Pachtzeitraum 12 Jahre ➤ ohne Kündigung Verlängerung um jeweils weitere 2 Jahre ➤ Kündigungsfrist 6 Monate ➤ Pachtzahlung 5,44 €/Jahr ➤ keine Wertsicherungsklausel

2.2.2 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für die Ackerlandfläche, beschrieben im Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Belgern, Blatt 261 unter BVNr. 2, gelegen in der Gemarkung Belgern, Flur 5, Flurstück 27 zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 23.06.2025 ermittelt.

2.2.2.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Für die Bewertung liegt ein hinreichend definierter, aktueller Bodenrichtwert vor. Auf die Einholung von kostenpflichtigen Vergleichskaufpreisen wird unter Berücksichtigung der geringen Objektgröße und dem daraus resultierendem niedrigen Marktwert verzichtet. Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis des veröffentlichten Bodenrichtwertes.

2.2.2.2 Bodenwertermittlung

Für die Gemarkung Belgern wurde seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen ein Bodenrichtwert von 0,90 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht. Die Spanne der Verkaufspreise für Ackerflächen lag in der Gemarkung zwischen 0,61 – 1,59 €/m², Ø 0,90 €/m². Die durchschnittliche Ackerzahl betrug Ø 35 (Spanne 20 – 82). Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an das Bewertungsgrundstück angepasst.

Bodenrichtwert Acker in der Gemarkung Belgern per 01.01.2024 (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,90 €/m²	
--	---	-----------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.890	× 1,000	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	baureifes Land	× 1,000	
Ackerzahl (AZ)	35	26	× 0,910	AZ- Umrechnung nach Sprengnetter: 0,65/0,71 = 0,91
Hochwasser- gefahr	nein	ja	× 1,000	keine Auswirkung auf den Bodenwert des Grundstücks
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,82 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	0,82 €/m²	
Fläche	×	1.890 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.549,80 €	
		rd. <u>1.550,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 insgesamt **1.550,00 €**.

2.2.2.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.550,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.550,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.550,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	1.550,00 €
	rd.	1.550,00 €

2.3 BVNr. 3 – Gemarkung Belgern, Flur 8, Flurstück 6/12**2.3.1 Grundstücksbeschreibung**

Objektart:	mit einem Nebengebäude vollumfänglich bebautes Grundstück
Adresse:	Pfarrstraße (keine Hausnummer) 04874 Belgern-Schildau
Mikrolage:	in zentraler Innenstadtlage (nahe des Kreuzungsbereiches Mühlberger Straße / Pfarrstraße); unmittelbar neben der BVNr. 5 gelegen (ggf. wirtschaftliche Einheit); Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich; ruhige Innenstadtlage; Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des ÖPNV in fußläufiger Entfernung
Größe:	49 m ²
Zuschnitt:	rechteckig
Topographie:	fast eben
Erschließung:	ortsüblich erschlossen (Hausanschlüsse Strom, Trinkwasser, vorhanden; Erdgas, Kabelfernsehen herstellbar); direkte Straßenanbindung an die Pfarrstraße
Baugrund:	normal tragfähiger Baugrund
Darstellung Flächennutzungsplan:	gemischte Baufläche (Lage im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB)
Darstellung Bebauungsplan:	-
Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	beitrags- und abgabefrei, kommunalabgabepflichtig
Baulasteintragung:	nein (lt. Auskunft vom 05.03.2025)
Altlasteintragung:	nein (lt. Auskunft vom 16.06.2025)
Denkmalschutz:	Denkmalschutzgebiet Altstadt Belgern
Bodenordnungsverfahren:	nein
Umwelt- und Naturschutz:	keine Besonderheiten
Naturrisiken:	keine Besonderheiten

Miet-/Pachtverhältnisse: unbekannt (Gebäude augenscheinlich als Werkstatt o.ä. in Nutzung; Mülltonne am hinteren Gebäudeeingang)

2.3.2 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung:

Der Raum rechts des Hinterausgangs konnte durch das Fenster an der Gebäuderückfront eingesehen werden. Das Gebäude steht direkt auf der Grundstücksgrenze, d.h. der Austritt hinten erfolgt unmittelbar auf das Nachbargrundstück Flst. 202. Die Einstufung beider Grundstücke als wirtschaftliche Einheit wäre ggf. zu entscheiden.

Kurzcharakteristik:

- eingeschossiger Massivbau (Bj. vor 1960), einseitig an das benachbarte Hauptgebäude angebaut
- Satteldach ohne Aufbauten, Dachgeschoss nicht ausgebaut, giebelseitiger Zugang nur über Anstellleiter vom Nachbargrundstück Flst. 202
- Holzbalkendachstuhl aus dem Baujahr mit Ziegeleindeckung
- Holzbalkendecke aus dem Baujahr
- Putzfassade, Sockel abgesetzt
- einfachverriegelte Holzaußentüren, einfachverglaste Holzfenster, rückwärtig 1 isolierverglastes Kunststofffenster
- augenscheinliche Aufteilung in Flur und 2 Räume
- linker Raum mit Holzwerkstoffdeckenverkleidung
- Elektroinstallation inkl. Starkstromanschluss vorhanden, Leuchtstoffröhren als Beleuchtungskörper
- Elektroheizung und Kaltwasseranschluss im linken Raum vorhanden
- insgesamt einfache Raumausstattung mit der Nutzung als Werkstatt bzw. Lager
- unsanierter Gebäudezustand, keine wesentlichen Bauschäden/Baumängel

2.3.3 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das mit einem Nebengebäude bebaute Grundstück, beschrieben im Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Belgern, Blatt 261 unter BVNr. 3, gelegen in der Gemarkung Belgern, Flur 8, Flurstück 6/12 zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag 23.06.2025 ermittelt.

2.3.3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

2.3.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	23.06.2025
------------------------	---	------------

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	49 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,00 €/m²
---	---	------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	lageüblich	49	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 40,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	40,00 €/m²	
Fläche	×	49 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.960,00 € rd. 1.960,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 insgesamt **1.960,00 €**.

2.3.3.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist,

entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R.

fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

2.3.3.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Lagergebäude mit Mischnutzung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	550,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	98,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	53.900,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	100.900,80 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	100.900,80 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		6 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	15.135,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		15.135,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	15.135,12 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.960,00 €
vorläufiger Sachwert	=	17.095,12 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	10.257,07 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	6.838,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	6.838,05 €
	rd.	7.000,00 €

2.3.3.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir auf der Basis der Katasterkarte und der Flächenangabe im Grundbuch in Anlehnung an die Maßgaben der ImmoWertV durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß erfolgte auftragsgemäß nicht.

Ermittlung der Bruttogrundfläche:

Erdgeschoss: 9,8 m x 5,0 m = 49 m²
 Dachgeschoss: 9,8 m x 5,0 m = 49 m²
 Bruttogrundfläche: 98 m²

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr (2010) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der ImmoWertV entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Lagergebäude mit Mischnutzung

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
 Gebäudetyp: Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	550,00	100,0	550,00
4	690,00	0,0	0,00
5	880,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0		=	550,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 550,00 €/m² BGF
 rd. 550,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Das Grundstück verfügt über keine Außenanlagen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

Sachwertfaktor

Für die Objektart liegen keine regionalen / überregionalen Sachwertfaktoren vor. Der Ansatz des Sachwertfaktors erfolgt mit 1,0. Die Anpassung an den regionalen Grundstücksmarkt erfolgt unter Berücksichtigung eines marktüblichen Abschlages.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag erforderlich.

Als Käuferkreis kommen vorrangig Privatpersonen aus der Nachbarschaft in Betracht, welche das kleine Gebäude zu privaten Zwecken nutzen wollen, d.h. das Preisniveau liegt in etwa auf dem Niveau von Garagengrundstücken.

Für Garagengrundstücke liegen der Sachverständigen keine Vergleichskaufpreise vor. Auch im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen 2022/23 sind keine Auswertungen zu dieser Objektart zu finden.

Der benachbarte Landkreis Meißen weist für Einzelgaragen in der mit Belgern vergleichbaren Region 3.2 einen Richtwert von rd. 6.000 € aus.

Für Garagen oder Carportstellplätze als Sondernutzungsrecht wurden im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge lt. Grundstücksmarktbericht 2024 zwischen 100 – 16.500 €, Median 9.155 € gezahlt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 eine Kaufpreisspanne für Garagen im Teileigentum von 1.000 – 5.000 € veröffentlicht, Median 5.000 € (210 €/m² Nfl.).

Der Marktabschlag wird unter Berücksichtigung der Preisrecherchen nach sachverständigem Ermessen mit -60 % des vorläufigen Sachwertes gewählt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -60,00 % von (17.095,12 €)	-10.257,07 €

2.4 BVNr. 5 – Gemarkung Belgern, Flur 8, Flurstück 202

2.4.1 Grundstücksbeschreibung

Objektart:	unbebautes Grundstück
Adresse:	Mühlberger Straße 9 04874 Belgern-Schildau
Mikrolage:	in zentraler Innenstadtlage (Eckgrundstück Mühlberger Straße / Pfarrstraße); unmittelbar neben der BVNr. 3 gelegen (ggf. wirtschaftliche Einheit); Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich; ruhige Innenstadtlage; Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des ÖPNV in fußläufiger Entfernung
Größe:	349 m ²
Zuschnitt:	leicht unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
Topographie:	fast eben
Bebauung / Außenanlagen	Schuppen in Grenzbebauung zu den Flurstücken 6/12 und 6/23 ursprüngliches Hauptgebäude abgerissen; Reste der abgerissenen Bausubstanz noch auf dem Grundstück befindlich; verwilderter Gesamtzustand
Erschließung:	ortsüblich erschlossen (Hausanschlüsse Strom, Trinkwasser, Erdgas, Kabelfernsehen herstellbar); direkte Straßenanbindung an die Mühlberger Straße; Zufahrt von der Pfarrstraße
Baugrund:	unbekannt (vermutlich ehem. Kellerbereiche verfüllt; in Teilen noch Betonfußboden des Erdgeschosses des Gebäudes in der Örtlichkeit erkennbar)
Darstellung Flächennutzungsplan:	gemischte Baufläche (Lage im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB)
Darstellung Bebauungsplan:	-
Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	beitrags- und abgabefrei, kommunalabgabepflichtig
Baulasteintragung:	nein (lt. Auskunft vom 05.03.2025)
Altlasteintragung:	nein (lt. Auskunft vom 16.06.2025)
Denkmalschutz:	Denkmalschutzgebiet Altstadt Belgern
Bodenordnungsverfahren:	nein
Umwelt- und Naturschutz:	keine Besonderheiten
Naturrisiken:	keine Besonderheiten
Pachtverhältnisse:	nein

2.4.2 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für das unbebaute Grundstück, beschrieben im Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Belgern, Blatt 261 unter BVNr. 5, gelegen in der Gemarkung Belgern, Flur 8, Flurstück 202 zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 23.06.2025 ermittelt.

2.4.2.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Für die Bewertung liegt ein hinreichend definierter, aktueller Bodenrichtwert vor.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

2.4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	23.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	349 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,00 €/m²
---	---	------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	lageüblich	349	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 40,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	40,00 €/m²	
Fläche	×	349 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	13.960,00 €	
		rd. 14.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 insgesamt **14.000,00 €**.

2.4.2.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		14.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	14.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	14.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	9.000,00 €
Vergleichswert	=	5.000,00 €
	rd.	5.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-8.900,00 €
Entsorgung Bauschutt (ca. 140 m ³ x 60 €/m ³ = 8.400 €)	-8.400,00 €	
Abriss Schuppen (pauschal)	-500,00 €	
Summe		rd. -9.000,00 €

2.5 Marktwerte in der Zusammenfassung

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 23.06.2025

Grundbuch des Amtsgerichtes Torgau von Belgern, Blatt 261

BVNr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Marktwert
1	Belgern	2	56	Acker	1.370,00 €
2	Belgern	5	27	Acker	1.550,00 €
3	Belgern	8	6/12	bebaut (Nebengebäude)	7.000,00 €
5	Belgern	8	202	unbebaut	5.000,00 €
ggf. als wirtschaftliche Einheit					12.000,00 €

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Riesa, den 22. August 2025

.....
 Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
 Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung
 von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "ProSa" erstellt.

4 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtskarte

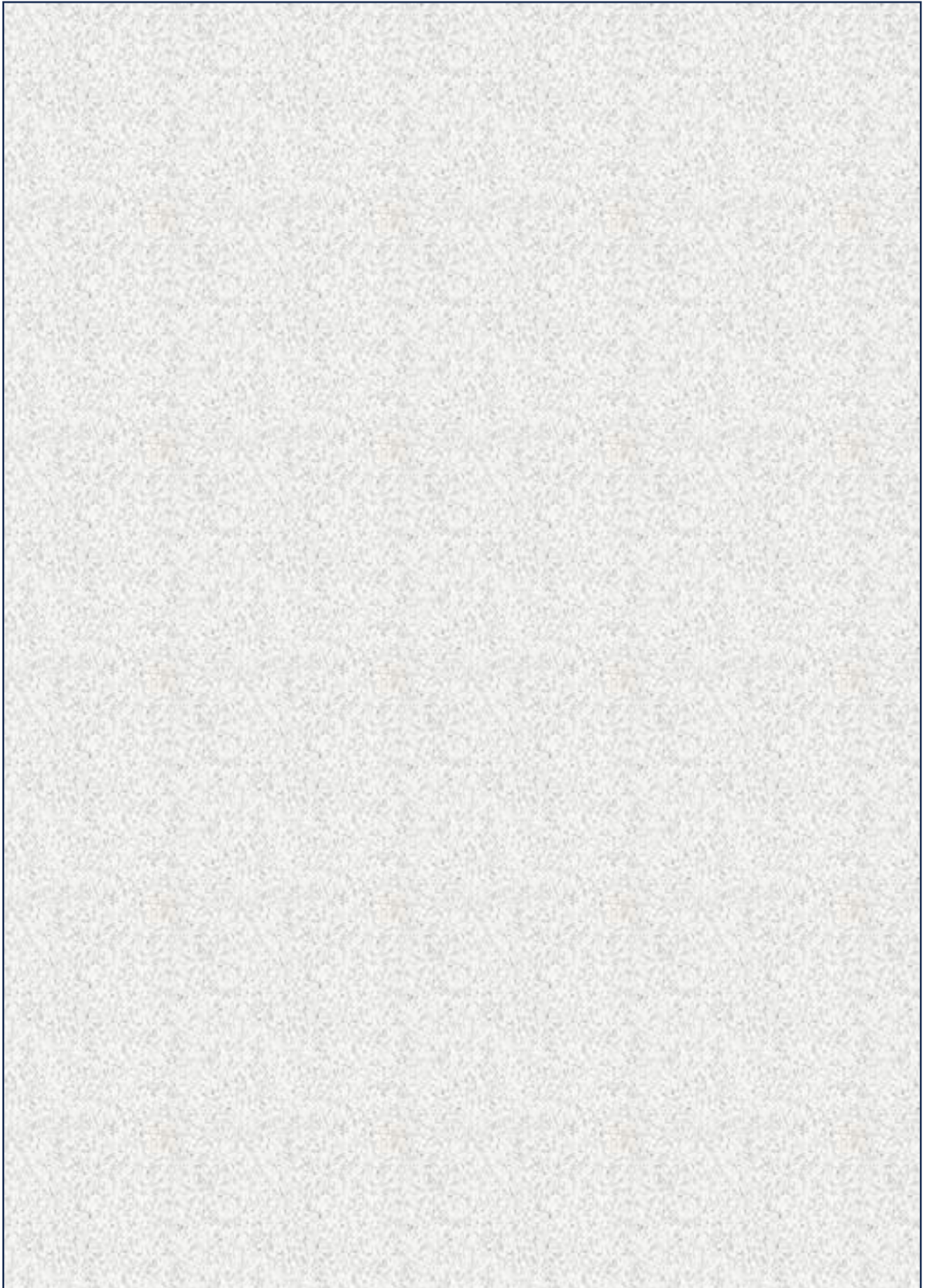
Anlage 2: Stadtplan

Anlage 3: Liegenschaftskarten vom 05.06.2025

Anlage 4: Fotodokumentation vom 23.06.2025

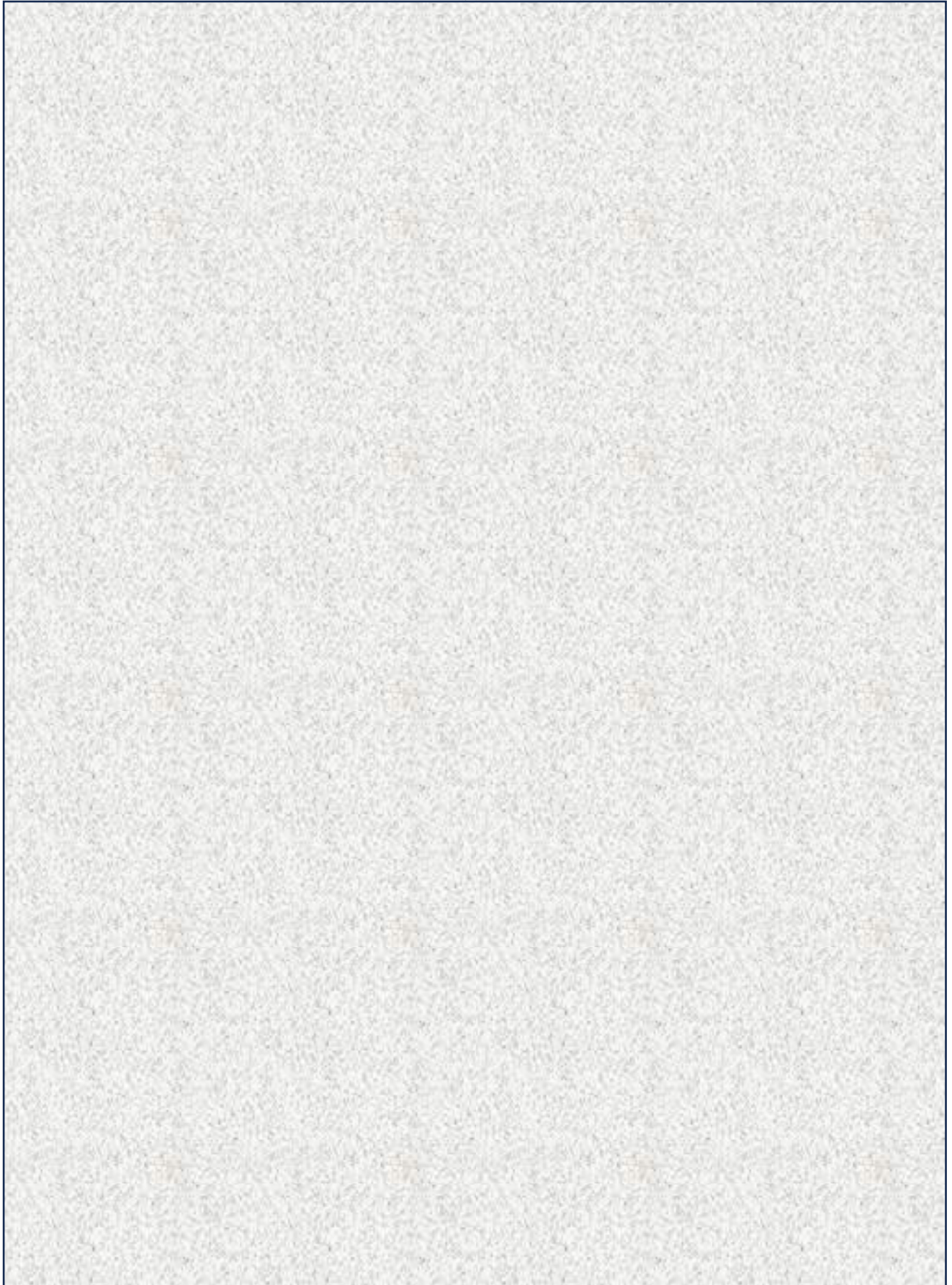
Anlage 1: Übersichtskarte (nicht maßstäblich)

Seite 1 von 1



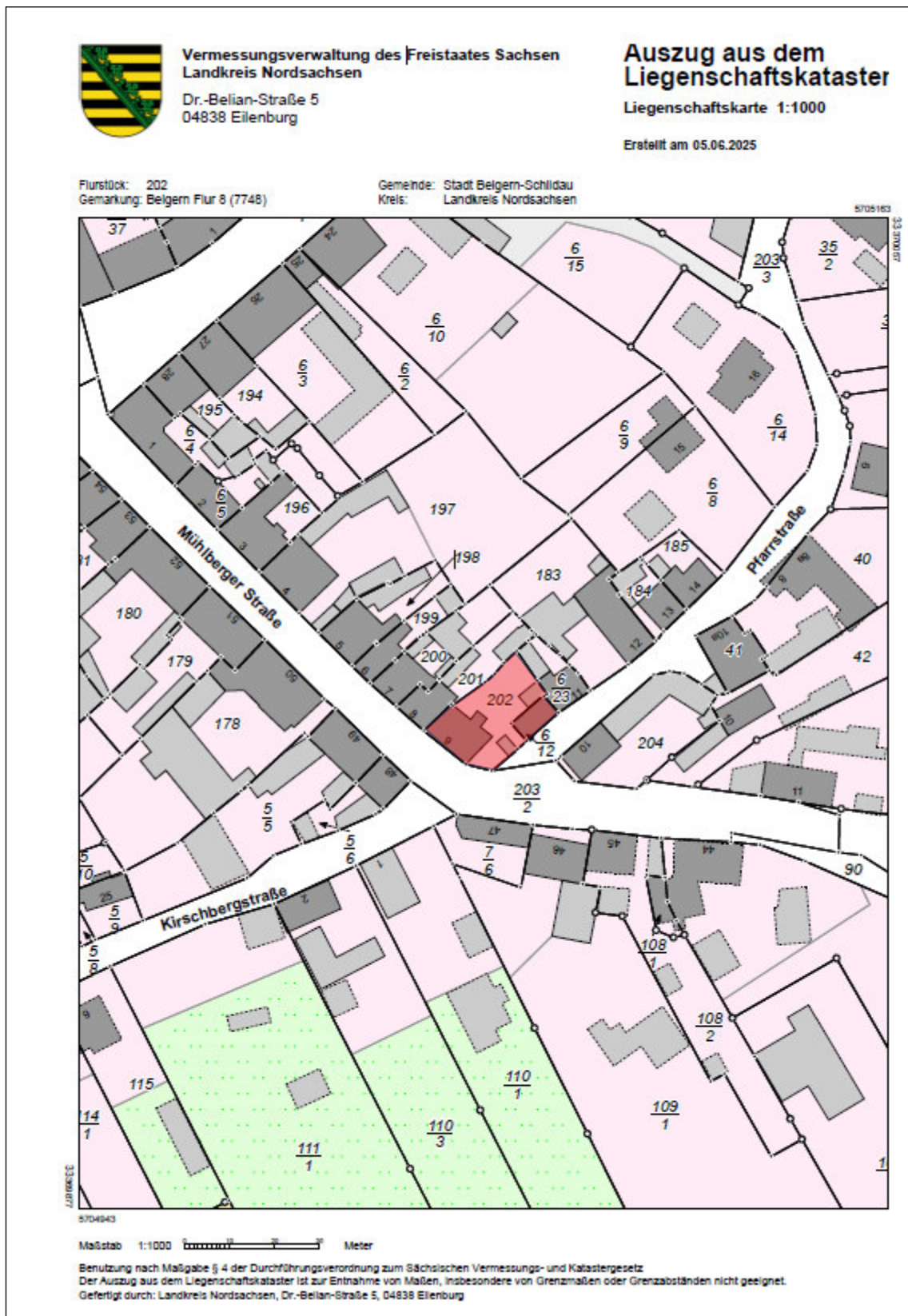
Anlage 2: Ortsplan (nicht maßstäblich)

Seite 1 von 1



Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Legende (nicht maßstäblich)

Seite 1 von 4



vorgenommene rote Grundstücksmarkierung durch Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich

Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Legende (nicht maßstäblich)

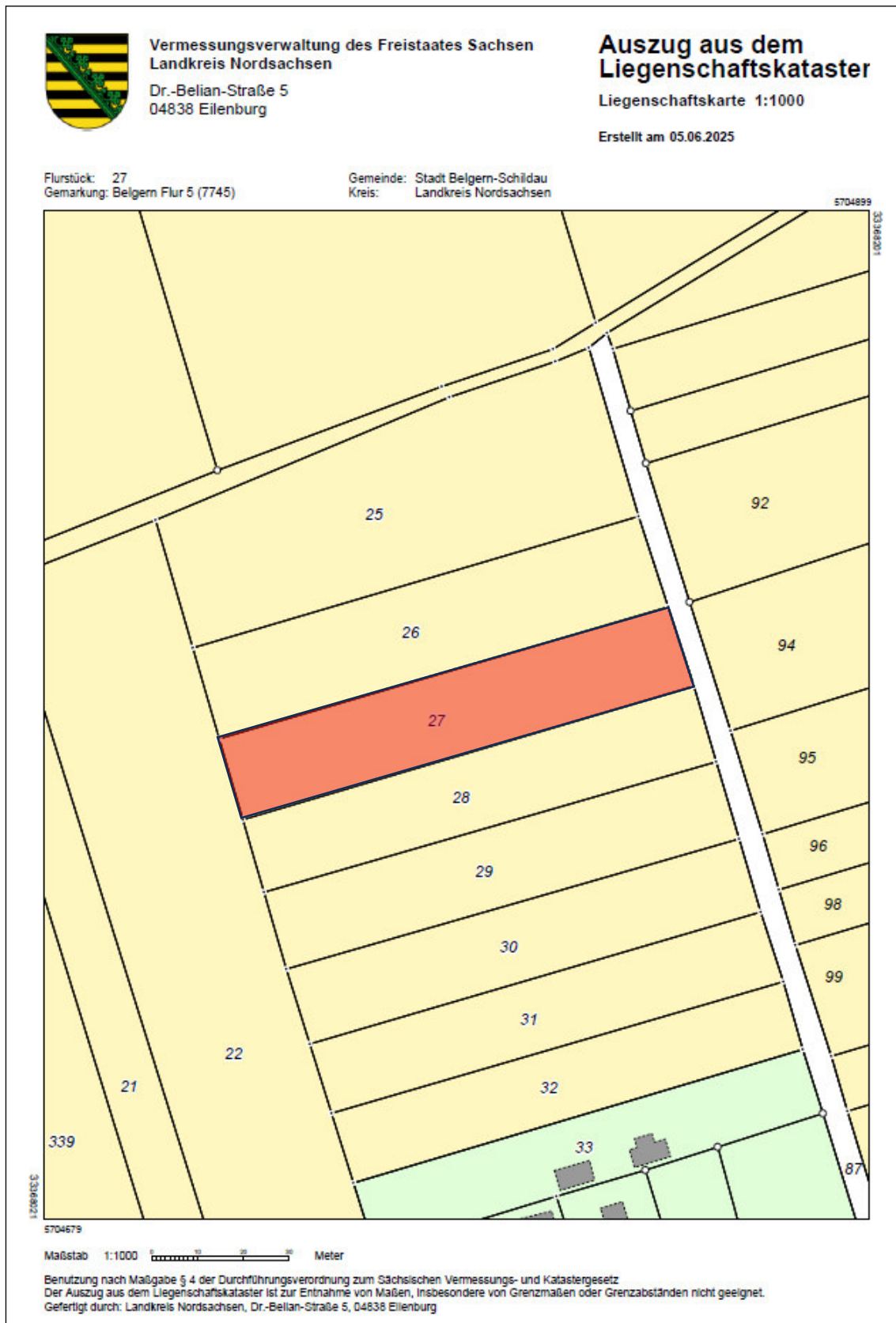
Seite 2 von 4



vorgenommene rote Grundstücksmarkierung durch Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich

Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Legende (nicht maßstäblich)

Seite 3 von 4



vorgenommene rote Grundstücksmarkierung durch Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich

Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Legende (nicht maßstäblich)

Seite 4 von 4

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)

Kartenzeichen und Schrift in Grau Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer

HsNr. 20

Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst

Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500	Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650	Nordwert in Metern

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.06.2025

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht Mühlberger Str. 9 (Flst. 202, links), Flst. 6/12 (rechts)



Bild 2: Straßenansicht Mühlberger Str. 9 (Flst. 202) mit nach dem Abbruch verbliebenen Gebäuderesten

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.06.2025

Seite 2 von 6



Bild 3:
Mühlberger Str. 9, Flst. 202
Grenze zum Flst. 201



Bild 4: Medienverteilerkästen im öffentlichen Bereich am Flst. 202

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.06.2025

Seite 3 von 6



Bild 5: Straßenansicht des Nebengebäudes auf dem Flst. 6/12



Bild 6: Straßenansicht des Nebengebäudes auf dem Flst. 6/12

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.06.2025

Seite 4 von 6



Bild 7:
rückwärtige Ansicht
des Nebengebäudes auf dem Flst. 6/12



Bild 8:
rückwärtige Ansicht
des Nebengebäudes
auf dem Flst. 6/12 (augenscheinliche
Nutzung des Gebäudes; Mieter
unbekannt)

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.01.2022

Seite 5 von 6



Bild 9: rückwärtig an das Nebengebäude angrenzender Schuppen auf dem Flst. 202



Bild 10: Blick vom Ableger des Triftweges in Richtung Elbe nach Westen
in Richtung der Ackerfläche Flst. 56

Anlage 4: Fotodokumentation vom 24.01.2022

Seite 6 von 6



Bild 11: Blick von der Kleingartensparte nahe der Tauraer Straße nach Norden in Richtung der Ackerfläche Flst. 27