Dipl.-Ök. Christoph Herzog
Immobilienbewertungen

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

Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Nordsachsen und Elbe-Elster

signiert von: Christoph Herzog
am: 14.05.2026
mit: digiSeal® by secrypt

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

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 456 K 314/25

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch von Torgau, Blatt 4113 eingetragenen Grundstücks

Leipziger Straße 34, 04860 Torgau



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 13.04.2026

- nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 6) -
rd. 189.000,00 Euro
(i. W. einhundertneunundachtzigtausend Euro)

zur Beachtung:
- inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 15 %
- ohne Lasten aus Abt. II (insbes. Wohnungsrecht)
- Denkmalschutz (Einzeldenkmal u. a.)

Gutachten Nr.:
T-26/8

Gutachten vom:
14.05.2026

Auftragserteilung:
26.01.2026

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:
13.04.2026

Gutachten bestehend aus:
- Textteil: 45 Seiten
- Anlagen: 7 Seiten

Ausfertigung:
Nr. 3 von 3
(zwei Printversionen, ein elektronisch signiertes Exemplar)

Inhalt

1 Zusammenfassung 3

2 Auftrag und Vorgang 4
2.1 Allgemeines 4
2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch 4
2.3 Ortstermin 6
2.4 weitere Anknüpfungstatsachen 6
2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur 7
2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 8

3 Rechtliche Gegebenheiten 9
3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten 9
3.2 privatrechtliche Gegebenheiten 12

4 Tatsächliche Eigenschaften 15
4.1 Lage 15
4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung 16
4.3 Nutzung 16
4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 17
4.5 Zubehör und Scheinbestandteile 22

5 Verkehrswertermittlung 23
5.1 Vorbemerkungen 23
5.2 Verfahrenswahl 23
5.3 Vergleichswertermittlung 24
5.4 Sachwertermittlung 26
5.5 Ertragswertermittlung 35
5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse 40
5.7 Verkehrs-/ Marktwert 42

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) 43

7 Schlussbemerkung und Unterschrift 45

8 Anlagen 45

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

Bewertungsgegenstand:	Leipziger Straße 34, 04860 Torgau Grundbuchamt Torgau, Grundbuch von Torgau, Blatt 4113, BV-Nr. 1, Gemarkung Torgau (Flur 28), Flurstück 6 (369 m²)
Stichtag:	13.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 9)

öffentlich-rechtlich:	Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung, Denkmalschutz
privatrechtlich:	Wohnungsrecht (Abt. II/2), Insolvenzvermerk (Abt. II/3), ZV-Vermerk (Abt. II/4), zwei Mietverträge

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 15)

Erschließung:	ortsüblich
Nutzung:	tw. Fremd-/ tw. Eigennutzung zu Büro- und Wohnzwecken
Kurzbeschreibung:	**- nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 6) -** gemischt genutztes Grdst., 369 m²; kleines WGH in Reihe, Baudenkmal, Bj. vor 1900 / im Kern 17. Jh., Teilkeller/EG/OG/tw. ausgeb. DG, vorw. saniert, Büro im EG (ca. 57 m² NFL), Hofdurchfahrt, insg. drei WE (insg. ca. 265 m² WFL); einfaches Nebengebäude; Hof
mögl. Zubehör:	ohne
mögl. Scheinbestanteile:	ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 23)

Blatt 4113, BV-Nr. 1:	**- nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 6) -** **rd. 189.000,00 Euro** (i. W. einhundertneunundachtzigtausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 15 % ▪ ohne Lasten aus Abt. II (insbes. Wohnungsrecht) ▪ Denkmalschutz (Einzeldenkmal u. a.)

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (S. 43)

Abt. II/2:	Wohnungsrecht: 37.000,00 Euro
Abt. II/3:	Insolvenzvermerk: ohne
Abt. II/4:	Vermerk Zwangsversteigerung: ohne

2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

Grund der Gutachtenerstellung: Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 456 K 314/25 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 23.01.2026 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

Datum der Beauftragung: 26.01.2026 (Posteingang)

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgebl. Grundstückszustand)
13.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	13.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Leipziger Straße 34, 04860 Torgau

Amtsgericht: **Torgau**	*Grundbuch:* **Torgau**	*Blatt:* **4113**

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Torgau (Flur 28)	6	Gebäude-/ Freifläche, Leipziger Straße 34	369 m²
Gesamtfläche				369 m²

Abteilung I		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	1	gelöscht
2	1	…, geb. …; eingetragen am 05.06.2008

Abteilung II		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für … geb. ... 1940 und … geb. … 1942; als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB; gem. Bewilligung v. 14.04.2008 (UR-Nr. 720/2008 …); eingetragen am 06.06.2008.
3	1	Insolvenzvermerk; eingetragen am 14.06.2022
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 456 K 314/25); eingetragen am 12.11.2025

Abteilung III
grds. ohne Beachtung

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Nach äußerem Anschein und Aktenlage existieren ein Vorderhaus (A) mit Seitengebäude (B) sowie ein Nebengebäude (C):



eigene Lageskizze

2.3 Ortstermin

Durchführung:

Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 28.01.2026 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Hierauf hat der Antragsteller mitgeteilt, nicht am Ortstermin teilnehmen zu wollen. Der Antragsgegner teilt am 24.02.2026 fernmündlich mit, den Zutritt zum Grundstück trotz Wertabschlägen zu verweigern. Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 25.02.2026 zum Ortstermin für Montag, den 13.04.2026, 12.00 Uhr geladen, und zwar mit dem Hinweis an den Antragsgegner, dass

- - sofern eine Innenbesichtigung nicht möglich wäre - die Besichtigung und Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage unter pauschalen Sicherheitsabschlägen auf den Verkehrswert erfolgt.
- eine Beschwerde gegen den Verkehrswertbeschluss allein mit der Begründung einer nachträglichen Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht zulässig sei (BGH, Beschluss vom 07.12.2017 VZB 86/16).

Die Besichtigung fand am 13.04.2026 von der Straße aus statt. **Beschreibung und Bewertung erfolgen allein nach äußerem Anschein und Aktenlage.**

Teilnehmer:

- Sachverständiger (SV)
- Mitarbeiterin SV

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung erfolgte nur von der Leipziger Straße aus.

Dokumentation:

Dokumentiert wurde fotografisch; zudem wurden von der Straße aus vier Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

/1/ Grundbuchauszug, 13.11.2025

vom Sachverständigen eingeholte Informationen:

/2/ Bauakteneinsicht, Stadtarchiv, 29.01.2026
/3/ schriftl. Auskunft Grundbuchamt zu Abt. II (Kopie URNr. 720/2008), 29.01.2026
/4/ Vermessungsamt, 29.01.2026 (LRA Nordsachsen)
- Liegenschaftskartenauszüge (1:500 und 1:2.000)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis

/5/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 29.01.2026
/6/ schriftl. Trink- /Abwasserleitungsauskunft, 29.01.2026
/7/ Bauakteneinsicht, Bauordnungsamt, 30.01.2026
/8/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 30.01.2026
/9/ schriftl. Mitteilung Antragsteller, 04.02.2026 (Gebäudebeschreibung, Lageplan, keine Ortsterminteilnahme)
/10/ schriftl. Baulastenauskunft, 04.02.2025
/11/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 09.02.2026
/12/ schriftl. Mitteilung Vertreter Antragsgegner, 09.02.2026 (zwei Mietverträge nebst Nachtrag und Mieterhöhungsbegehren, Wohngebäudeversicherung, Schornsteinfeger, DS-Objekt, Grundsteuerbescheid)
/13/ fernmdl. Mitteilungen Antragsgegner, 24.02.2026 und 13.04.2026 (keine Ortsterminteilnahme, Untersagung Grundstückszutritt durch Sachverständigen)
/14/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung zum Bauplanungsrecht und zu Beiträgen, 26.02.2026
/15/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 30.04.2026

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:
/16/ Geoportal Sachsenatlas (https://geoportal.sachsen.de/)[1]
/17/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen (https://www.boris.sachsen.de/)
/18/ Denkmalkarte /-liste Sachsen (https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalliste_Sachsen.aspx)
/19/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landesdirektionen in Sachsen (https://rapis.sachsen.de/)
/20/ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025.
[2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2024/2025:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2026.
[3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.

[1] https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?stateId=1bc9bf32-b61c-41d5-89bf-32b61c31d57c

Hinweis: Der GMB für den Berichtszeitraum 2024/2025 ist am 13.04.2026 noch nicht veröffentlicht.

[4] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).

[5] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen …, 1. VJ 2026, erschienen am 10.04.2026.

[6] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.

[7] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:** Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.

[8] **Sprengnetter, H. O.:** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.

[9] **Gewerberaum-Mietspiegel 2013 (Mietübersichten über Gewerberäume im Bezirk der IHK zu Leipzig):** Industrie- und Handelskammer Leipzig, Leipzig 2013.

[10] **IVD Immobilienpreisspiegel 2025 Mitte-Ost (Region Sachsen / Sachsen-Anhalt):** Immobilienverband Deutschland IVD, Leipzig 2025.

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch (i. d. F. vom 03. November 2017).

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch (i. d. F. vom 02. Januar 2002).

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.

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

SächsBO: Sächsische Bauordnung (i. d. F. vom 11. Mai 2016).

SächsNRG: Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (i. d. F. vom 04. Juli 2023).

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 20.09.2023.

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

WärmeschutzV: Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (vom 16.08.1994).

WoFlV: Wohnflächenverordnung (i. d. F. vom 25. November 2003).

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 24. Oktober 2024).

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung (i. d. F. vom 12. Oktober 1990).

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:

belastende Eintragungen

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /10/:

> "… im Baulastenverzeichnis, geführt von der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Großen Kreisstadt Torgau, liegen für die
>
> **Gemarkung Torgau, Flur 28, Flurstück 6**
> **Leipziger Straße 34 …**
>
> keine Eintragungen vor. …"

begünstigende Eintragungen

Das Bewertungsobjekt begünstigende Eintragungen (an Fremdgrundstücken) im Baulastenverzeichnis sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme grds. formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen unterstellt.

1) Die bei der Bauaufsichtsbehörde eingesehene Bauakte (n. 1990) enthält v. a. /7/:
   - Baugenehmigung "Errichtung Laden im EG" vom 25.03.1996
   - Baugenehmigung "Ausbau eines Dachgeschosses" vom 26.06.1996. (Dieses Vorhaben wurde nach äußerem Anschein nicht realisiert, da bspw. keine Dachgauben vorhanden sind).
2) Die im Stadtarchiv eingesehene Bauakte enthält Unterlagen von 1842 bis 1925 (u. a. Bau Hintergebäude (1876), Einrichtung Laden EG (1888), Aufstockung Hintergebäude (1888), Bau u. Erweiterung Remise / Stall (1890 / 1893)) /2/. Zum Teil betrifft die Akte nicht nur das Bewertungsobjekt, sondern das urspr. Grundstück bis zur Promenade.

Bauplanungsrecht / Satzungen:

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /12/:

"… für das Grundstück …

Grundbuch: Torgau
Flur 28 Flurstück: 6

möchten wir Ihnen wie folgt Auskunft geben:

Für das Gebiet der Stadt Torgau existiert noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Das o.g. Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB oder eines Bodenordnungsverfahren gemäß § 47 BauGB.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Das Grundstück liegt u.a. im Geltungsbereich:
- einer Satzung nach § 172 BauGB (Erhaltungssatzung)
- einer Satzung nach § 89 SächsB0 (Gestaltungssatzung)
- einer Satzung nach § 21 SächsDSchG (Denkmalschutzgebiet "Altstadt").

Diese Satzungen sind auf der Homepage der Stadt Torgau unter www.torgau.eu (Rathaus & Politik/Stadtrecht/Satzungen/Stichwort Planungsamt) einsehbar.

Gebäude auf dem Grundstück sind in der Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen enthalten. Detaillierte Auskünfte erhalten Sie im Landratsamt Nordsachsen, SG Denkmalschutz.

Die Auskunft des Hoch- und Tiefbauamtes vom 25.02.2026 entnehmen Sie bitte Anlage.

Eine kommunale Wärmeplanung ist in Aufstellung. Ergebnisse liegen noch nicht vor."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /9/:

"… Grundstück: Leipziger Straße 34, 04860 Torgau
Gemarkung: Torgau, Flur 28
Flurstück: 6

… das auf dem oben genannten Grundstück befindliche Gebäude ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 … (SächsDSchG) … und unterliegt somit den Bestimmungen dieses Gesetzes.

Es handelt sich um ein Wohnhaus in geschlossener Bebauung aus dem 16./17. Jahrhundert. An der Erhaltung besteht aufgrund der bau- und hausgeschichtlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse.

Gemäß § 12 SächsDSchG bedürfen jegliche Veränderungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am und im Kulturdenkmal der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Sind die geplanten Maßnahmen baugenehmigungspflichtig, tritt an die Stelle der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung die Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde zum Bauvorhaben gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Das Kulturdenkmal befindet sich innerhalb des Denkmalschutzgebietes "Altstadt Torgau".

> Das Flurstück liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet *(mittelalterlicher Ortskern).* Die archäologische Relevanz belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 … (SächsDSchG) … Gegenstand des Denkmalschutzes sind.
>
> Wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden, bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. …"

In der öffentlich einsehbaren Denkmalliste wird das Objekt wie folgt beschrieben /18/:

> "… **Kurzcharakteristik**
> Wohnhaus in geschlossener Bebauung; gestalterisch qualitätvoller Bau mit Putznutung, Etagen- und Sohlbankgesims sowie altem Tor, innen Substanz des 16. bzw. 17. Jh., u.a. auf Konsolen ruhende Entlastungsbögen im Erdgeschoss, baugeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung
>
> **Datierung**
> 16./17. Jh. (Wohnhaus) …"

Wasserrecht: Zu wasserrechtlichen Belangen wurde im Sachsenatlas /16/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Hiernach sowie nach Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 2**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht: Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /16/ 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 /8/:

> "**Auskunftsersuchen aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für Grundbesitz der Gemarkung Torgau (Flur 28), Flurstück 6** [Objekt: Leipziger Straße 34 in 04860 Torgau]
>
> … Bezug nehmend auf Ihren Antrag vom 28.01.2026 möchten wir Ihnen mitteilen, dass der hier angefragte Grundbesitz nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. …"

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

- Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /12/:

> "… entsprechend Ihrem Auskunftsersuchen zu Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen für die Liegenschaft:
>
> … 04860 Torgau Leipziger Straße 34 [Flur] 28, Flst. 6 …
>
> können wir Ihnen mitteilen, dass für das genannte Grundstück keine ausstehenden Kostenbeiträge offen sind.
>
> Es sind derzeit keine Maßnahmen in kommunaler Trägerschaft geplant, bei denen eine Inanspruchnahme der Anlieger im Rahmen der geltenden Erschließungsbeitragssatzung und Straßenbaubeitragssatzung zur Mitfinanzierung angedacht ist.
>
> Eine Erhebung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen und Anschlussgebühren der Medienerschließung kann jedoch auf Grundlage der geltenden Satzungen, welche aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) und der §§ 2 und 26 des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) in den jeweils geltenden Fassungen berücksichtigt werden müssen, für zukünftige Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden . …"

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /6/:

> "… Der Abwasserbeitrag für das Grundstück wurde erhoben und vollständig bezahlt. …"

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.

Sonstiges:

Das Bewertungsobjekt lag im 1992 förmlich festgelegten und 2018 aufgehobenen Sanierungsgebiet "Altstadt I".

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchgesicherte Rechte / Lasten:

<u>Abteilung II</u>

- lfd. Nr. 2: Es ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (<u>Wohnungsrecht</u>) vorgetragen. Aus der Eintragungsbewilligung von 1997 wird auszugsweise zitiert /3/:

> "… **III. Kaufpreis** …
> b) Der Käufer räumt … [den Begünstigten] als Gesamtberechtigten nach § 428 BGB an dem Grundbesitz Flur 28 Flurstück 6, verzeichnet im Grundbuch Torgau Grundbuchblatt 4113 auf Lebenszeit das Wohnungsrecht ein.

Die Wohnungsberechtigten sind berechtigt, in dem auf dem vorgenannten Grundbesitz aufstehenden Wohngebäude, und zwar dem Vorderhaus, unter Ausschluss des Eigentümers die gesamten Räume der sich im ersten Stock vom Treppenaufgang links gelegenen, in sich abgeschlossenen Wohnung, zu Wohnzwecken zu benutzen.

Daneben können die Wohnungsberechtigten alle zum gemeinsamen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Keller, Dachboden und Hof mitbenutzen.

Die Wohnungsberechtigten können sich im Anwesen frei bewegen und jederzeit Besuch empfangen und beherbergen.

Für die Erhaltung der als Wohnung überlassenen Räume in ihrem wirtschaftlichen Bestand haben die Wohnungsberechtigten selbst zu sorgen. Die gewöhnlichen Ausbesserungs- und Erneuerungsarbeiten haben sie demnach auf eigene Kosten auszuführen.

Den Eigentümer treffen alle weitergehenden Instandhaltungsaufwendungen.

Privatrechtliche Kosten, die den Wohnungsberechtigen mit Ausübung des Wohnungsrechtes entstehen, haben diese selbst zu tragen. Dies sind insbesondere die Kosten für Beheizung, des Strom- und Wasserverbrauchs, Kosten für Abwasser und Müllbeseitigung.

Die Ausübung des Wohnungsrechtes kann auf Dritte nicht übertragen werden.

Nach dem Tode des Erstversterbenden steht das Wohnungsrecht dem Überlebenden bis zu dessen Tod allein und uneingeschränkt weiter zu.

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass das Wohnungsrecht unentgeltlich ist.

Die Vertragsbeteiligten bewilligen und beantragen …

Das Wohnungsrecht erlischt auch dinglich, wenn es durch den Berechtigten voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden kann; der Berechtigte ist dann zur Bewilligung der Löschung verpflichtet. Geldersatzansprüche werden aus jedem Rechtsgrund ausgeschlossen, es sei denn der Eigentümer hat den Wegzug zu vertreten.

Die Wohnungsberechtigten wurden von … [dem Notar] darüber belehrt, dass ihr Wohnungsrecht (u.U. entschädigungslos) untergehen kann, wenn aus der im Grundbuch an besserer Rangstelle eingetragenen Grundschuld die Zwangsvollstreckung betrieben würde. …"

Das Recht wird derzeit offenkundig von beiden Wohnungsberechtigten ausgeübt /12/.

- lfd. Nr. 3: Insolvenzvermerk
- lfd. Nr. 4: Vermerk Zwangsversteigerung

Abteilung III
Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke
Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident; konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Miet-/ Pachtverträge: Der Vertreter des Antragsgegners übergibt dem Sachverständigen /12/:

- Mietvertrag Laden (1) vom 12.12.2009 nebst Mieterhöhungsbegehren vom 06.01.2020 nebst Nachtrag vom 16./28.08.2024
- Mietvertrag WE (3) vom 27.01.2020

Die Verträge werden wie folgt zusammengefasst:

Nr.	Lage	Art	Mietbeginn	Option	Miete [Euro]	W/NF [m²]	Mietkaution [Euro]
1	VH EG	Laden / Büro	01.01.2010	-	650,00	72,76	-
	Hinweise: ▪ Der Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit. ▪ Es handelt sich um eine Teilinklusivmiete: "**Nr. 5 Miete und Nebenkosten**: … Die Gesamtmiete ist gem. § 4 Nr. 12a UstG steuerfrei und beträgt … EUR. Zusätzlich trägt der Mieter Strom und Wasserkosten." ▪ Die Miete ist nicht wertgesichert. ▪ Das Mieterhöhungsbegehren vom 06.01.2020 sieht die Erhöhung der monatlichen Miete von urspr. 550,00 Euro auf 650,00 Euro vor. Die Begründung lautet: "… leider mussten wir im Laufe der Zeit feststellen, dass sich die mit Ihnen vereinbarten Nebenkosten nicht mehr rechnen. … Aus diesem Grund sehen wir uns gezwungen die Miete ab 01.03.2020 um 100€ auf 650€ zu erhöhen. Um eine gerechte und genaue Gasabrechnung zu gewährleisten werden durch eine Fachfirma an der Heizkörpern Gaszähler installiert." ▪ Der Nachtrag steht i. Zshg. m. dem Insolvenzverfahren.						
2	VH OG	Whg.	-	-	-	-	-
3	SG EG	Whg.	01.02.2020	-	200,00	60	-
	Hinweise: ▪ Der Mietvertrag ist nur vom Mieter, nicht vom Vermieter unterzeichnet. Namentlich ist auf ein Verwandtschaftsverhältnis zu schließen. ▪ Die Lage der Mietsache wird als "Erdgeschoss" bezeichnet; die Art wird konkretisiert: "Anzahl der Räume 2,0 Bad WC, Dusche Heizungsart Gastherme Küche separater Raum Nebengelass Keller qm Einheitsfläche ca. 60 …" ▪ Zusätzliche Vereinbarungen sind u. a. "Ab Abschluss des Mietvertrages ist die Hausreinigung 1. Mal monatlich vorzunehmen. "						
4	SG, OG/DG	Whg.	-	-	-	-	-

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

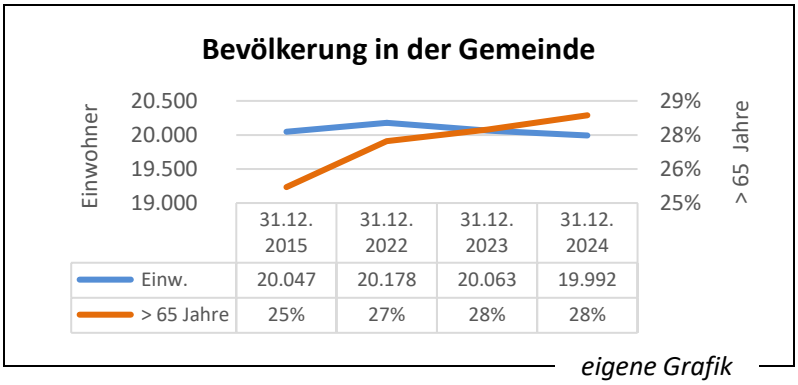
Makrolage:

Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen, Gemeinde: 04860 Torgau

Die Große Kreisstadt Torgau liegt ca. 50 km nordöstlich von Leipzig und ist überregional v. a. über die B87, die ca. 50 km entfernte A14 sowie einen Regionalbahnhof (S-Bahn-Anschluss nach Leipzig) an den Verkehr angebunden. Wirtschafts- und Kaufkraft (verfügb. Einkommen) sind national gering:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	37.785 €	41.944 €	38.624 €	49.525 €
VEK je EW	26.146 €	25.137 €	25.746 €	28.452 €

Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist relativ stabil; wie regional üblich altert die Bevölkerung[2]:



eigene Grafik

*Mikrolage (**Anlage 2**):*

Die Stadt Torgau übernimmt die Funktionen eines Mittelzentrums und verfügt über entsprechende öffentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (bis Gymnasium, Krankenhaus etc.).

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Altstadt (ca. 260 m östlich des Markts), die als Flächendenkmal der Renaissance geschützt ist. Das städtebauliche Umfeld ist als Mischgebiet zu charakterisieren, in dem Wohngebäude mit max. drei Geschossen und tw. Ladennutzung im Erdgeschoss anzutreffen sind; der Besatz an Läden in der Altstadt nimmt seit Jahren ab (ggw. ca. 30 % Leerstand).

Konkret liegt das Grundstück in der mit repräsentativen Bürgerhäusern des 16. und 17. Jahrhunderts bebauten Leipziger Straße, einer Einbahnstraße und Tempo-30-Zone. Es handelt

[2] Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (http://www.statistik.sachsen.de/appsl1/Gemeindetabelle).

sich um eine gute Geschäftslage mit (bedingt v. a. durch Drogerie im Umfeld) örtlich hohem Passantenaufkommen.

Die Leipziger Straße ist eine öffentliche Verkehrsfläche; die Erschließung ist gesichert.

Ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

*Grundstücksgestalt (**Anlage 2**):* im Wesentlichen rechteckige Form (ca. 10 m × 37 m) und ebene Topografie (nach Osten leicht ansteigend)

Grenzverhältnisse: geschlossene Bauweise

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund[3]

Erschließung: Straßenart /-ausbau: kommunale Straße, Erschließungs- und Verbindungsfunktion, Einbahnstraße, Tempo 30-Zone, Straße mit Asphalt, Parkmöglichkeiten in der Straße, befestigte Gehwege, augenscheinlich guter Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität, Erdgas)

4.3 Nutzung

Nutzung: Nach äußerem Anschein und Aktenlage sind im Vorderhaus
1) der Laden als Büro vermietet,
2) das Obergeschoss als Wohnraum der Wohnberechtigten (Abt. II/2) genutzt,

im zum Hof gerichteten Seitengebäude
3) das Erdgeschoss zu Wohnzwecken vermietet und
4) das Ober- und Dachgeschoss zur Eigennutzung bewohnt.

Die Klingelbeschriftung zu Nr. 3 erscheint in Bezug auf den vorliegenden Mietvertrag unstimmig.

[3] 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.

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.

Die Beschreibung erfolgt **nach äußerem Anschein und Aktenlage** (s. Abschnitt 2.3); vorliegende Bauunterlagen datieren zumeist auf vor 1900. Die Gebäude sind vielfach von der Straße aus nicht einsehbar.

4.4.1 Vorderhaus (A) und Seitengebäude (B)

Gebäudeart und -konstruktion

Art / Typ des Gebäudes:	gemischt genutztes Gebäude (WGH) in Reihe: ▪ Vorderhaus: Teilkeller (soweit nicht Hausdurchfahrt), EG (Gewerbe, Hausdurchfahrt), OG (Wohnung), n. ausgeb. DG (o. Drempel) ▪ Seitengebäude: EG, OG, ausgeb. DG (Pultdach)
Erweiterungsmöglichkeiten:	DG-Ausbau Vorderhaus (vorbehaltlich der statischen und brandschutztechnischen Beurteilung)
Baujahr:	vor 1900 (im Ursprung 17. Jh.); 1888 / 1996: Umbauten EG (Gewerbe etc.) /2/
Modernisierungen (n. 1990):	um 1996/97: Sanierung Vorderhaus (Fenster, Eingangstüren, techn. Installationen); um 2005: Sanierung Seitengebäude (Fenster, Eingangstür, techn. Installationen, Dachwärmedämmung)
Außenansicht:	Putzfassade
Konstruktion:	Konstruktionsart: massiv / konventionell; Fundamente: Streifenfundamente;

Außen-/ Innenwände: Mauerwerk (Vorderhaus EG ca. 85 cm, Vorderhaus OG ca. 70 cm);
Geschossdecken: Teilkeller massiv, sonst Holzbalkendecken a. d. Bj.;
Dach Vorderhaus: holzkonstr. Satteldach, Bj. vor 1900, Dachziegel um 1996/97, keine neuere Dachwärmedämmung;
Dach Seitengebäude: holzkonstr. Pultdach, Bj. unbek., Dachziegel und Dachwärmedämmung um 2005 /3/

Gebäudemaße: Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) beträgt nach Aktenlage und eigenen Vor-Ort-Maßen an der Straße ca.:

Teilkeller (o. Hausdurchf.)	7,8 m × 11,0 m		85,8 m²
EG - Vorderhaus	9,8 m × 11,0 m	+	107,8 m²
- Seitengebäude	6,5 m × 14,5 m	+	94,3 m²
OG - Vorderhaus	9,8 m × 11,0 m	+	107,8 m²
- Seitengebäude	6,5 m × 14,5 m	+	94,3 m²
DG - Vorderhaus	9,8 m × 11,0 m	+	107,8 m²
- Seitengebäude	6,5 m × 14,5 m	+	94,3 m²
Summe		**=**	**692,1 m²**
		rd.	**692 m²**

Die Traufhöhe Vorderhaus über Gelände beträgt nach eigenem Vor-Ort-Maß ca. 6,9 m.

Energieeffizienz: kein Energieausweis vorliegend; augenscheinlich einfacher bis mittlerer energetischer Standard; Modernisierungen der Außenhülle: Fenster, Eingangstüren, Dachwärmedämmung Seitengebäude

Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Der Ausbau einschl. der technischen Anlagen im Vorderhaus wurde um 1996/97 und im Seitengebäude um 2005 erneuert. Nach äußerem Anschein wird von Sanierungsmaßnahmen in mittlerer Art und Ausführung ausgegangen.

Bodenbeläge: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden, Fliesen

Wand-/ Deckenbekleidungen: Putz, Tapeten, Anstrich, Küche mit Fliesenspiegel, Sanitär mit Fliesen raumhoch

Fenster: zur Straße denkmalgerechte Holzfenster mit zweifacher ISO-Verglasung (Vorderhaus), teils Oberlichter, Fenster OG mit Sprossen;
sonst Holz-/ Kunststofffenster, zweifache ISO-Verglasung, Dachflächenfenster Seitengebäude

Türen: Eingangstür Gewerbe: Holztür, ISO-Glaseinsatz, Oberlicht, baugleich den straßenseitigen Fenstern;
Eingangstüren sonst: Kunststoff-/ Metalltüren;
Hausdurchfahrt: Holztore, Bj. vor 1945, zweiflüglig, Oberlicht;
Innentüren: Holz-/ Holzwerkstofftüren, Bj. um 1996/97 und um 2005, Futterzargen

Innentreppen: Kellertreppe massiv, sonst Hartholztreppen, Bj. vor 1945

Elektrik: normale Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Leitungen unter Putz, Zählerschrank, Kippsicherungen

Sanitär: Gewerbe: Personal-WC, Waschbecken;
je Wohnung: ein Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; mittlere Wand-/ Bodenfliesen

Heizung / Warmwasser: Zentralheizung, Gas, Flachheizkörper, Installation auf Putz;
gem. Feuerstättenbescheinigungen /12/:
- Laden / Büro: *Viessmann, Vitopend 200-W, Bj. 2017*
- Vorderhaus, OG: *Vaillant, ecoTEC classic VCW 196/2 …, Bj. 2024*

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einrichtungen: Schornstein (Seitengebäude, a. d. Bj., konventionell)

Bes. Ausbauten: Hausdurchfahrt (ca. 2,5 m × 11,0 m = 28 m² BGF, Torbreite Straße ca. 1,9 m, Torhöhe ca. 2,9 m)

Raumaufteilung / Nutzfläche

Raumaufteilung: Gemäß Bauaktenlage (Grundrisse vor 1900) /2/ sind die Raumstrukturen wenig zeitgemäß (gering fensterlose Räume / Flure, Durchgangsräume).

Nutzfläche / Raumhöhe: Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Nach Mietvertragslage beträgt die Wohn-/ Nutzfläche /12/:

Vorderhaus - EG, Laden / Büro	72,76 m²
Vorderhaus - OG, Whg.	k. A. m²
Seitengebäude - EG, Whg.	60 m²
Seitengebäude - OG / DG, Whg.	k. A. m²

In Abhängigkeit der Bruttogrundfläche ergibt sich die übliche Wohn-/ Nutzfläche wie folgt[4]:

Vorderhaus, EG: (107,8 m² - 28 m² BGF (Hausdurchfahrt)) × 0,72 ([8], Bj. vor 1899), ca.	57 m²

[4] Abweichungen wg. Lage des Treppenhauses, Treppenhausgröße /-form, Dachaufbauten u. a. m. möglich.

Vorderhaus, OG: 107,8 m² BGF × 0,72 ([8], Bj. vor 1899), ca.	+	78 m²
Vorderhaus (o. Teilkeller)	**=**	**135 m²**

Seitengebäude, EG: 94,3 m² BGF × 0,72 ([8], Bj. vor 1899), ca.		68 m²
Seitengebäude, OG: 94,3 m² BGF × 0,72 ([8], Bj. vor 1899), ca.	+	68 m²
Seitengebäude, DG: 94,3 m² BGF × ca. 0,54 (ohne Drempel, Pultdach), ca.	+	51 m²
Seitengebäude	**=**	**187 m²**

Die deutliche Abweichung der Einheit "Laden / Büro" ggü. der Mietvertragslage lässt sich nach äußerem Anschein nicht klären.

Die Wohn-/ Nutzfläche für die Zwecke der Wertermittlung ergibt sich demnach mit:

Vorderhaus - EG, Laden / Büro		57 m²
Vorderhaus - OG, Whg.	+	78 m²
Seitengebäude - EG, Whg.	+	68 m²
Seitengebäude - OG und DG, Whg.	+	119 m²
Summe	**=**	**322 m²**

Angaben zur Raumhöhe liegen nicht vor; nach äußerem Anschein sind sie üblich.

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: baujahresentsprechende Raumstrukturen

Belichtung / Besonnung: baujahresüblich, tw. fensterlose Räume / Flure

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare Baumängel /-schäden[5]*:* <u>Außenansicht</u>
Fassadenschäden (Putzschäden im Sockelbereich durch Mauerwerksfeuchte, zahlreiche vertikale Putzrisse (im Bereich statischer Schwachstellen wie Fensterstürzen), größerer Nässefleck unterhalb der Dachtraufe

sonstige Baumängel /-schäden: Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung: Das zum Teil denkmalgeschützte Gebäude befindet sich nach äußerem Anschein in einem normalen baulichen

[5] 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.

und einfachen energetischen Zustand. Der sanierte Ausbau ist vorwiegend mittleren Standards.

4.4.2 Nebengebäude

Nebengebäude (C):

Gebäudeart: Nebengebäude, EG, OG, flaches Pultdach, mehrere Bauabschnitte;
Baujahr: vor 1900 (1876 "Bau eines Hintergebäudes" ("projectirte Wohnung"; eingeschossiges Gebäude), 1890 Anbau Remise, 1893 "Vergrößerung des Stallgebäudes" (zweigeschossiges Gebäude));
Bauweise: massiv / konventionell vor 1900 (Mauerwerk, Putzfassade, holzkonstr. flach geneigtes Pultdach, Eindeckung mit Dachpappe);
Gebäudemaße /2/: ca. 12,0 m × 3,9 m × 2 Ebenen = ca. 94 m² BGF, Traufhöhe ü. Gelände ca. 6,2 m;
Ausbau: einfacher Ausbau vor 1945, Schornstein;
Baumängel /-schäden: ohne;
Allgemeinbeurteilung: normaler Bauzustand

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/ Entsorgungsleitungen:	ohne (unmittelbar in das Gebäude einbindend)
Hof-/ Wegebefestigungen:	Betonkleinpflaster o. ä. (Bj. um 1996/97)
Einfriedungsanlagen:	Grenzmauern / grenzständige Gebäude
Sonstiges:	ohne
n. bauliche Außenanlagen:	kleiner Erholungsgarten
Allgemeinbeurteilung:	Die Außenanlagen sind (nach äußerem Anschein) geringen bis normalen Umfangs und einfachen bis normalen baulichen Zustands. Der Hof wird vermutlich nicht zum Abstellen von Kfz genutzt; ggfl. ist die Hausdurchfahrt hierfür zu gering bemessen. Nach Bauakte wurde das Grundstück urspr. auch rückseitig (von der Promenade) aus erschlossen.

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.

Im Rahmen der Wertermittlung sind keine solche Sachen bekannt geworden.

mögliche Scheinbestandteile:

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

Solche Bestandteile sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein und Aktenlage (s. Abschnitt 2.3) und dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung möglicher Rechte / Lasten aus Abteilung II (s. Abschnitt 2.1).

Der Verkehrswert (Marktwert)[6] 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.

Vergleichbare Grundstücke werden i. d. R. individuell, d. h. als E/ZFH-Grundstücke - ungeachtet der teilweise gewerblichen Ausrichtung - genutzt. Eine klassische Renditebetrachtung mag für persönliche Neigungen einzelner Marktteilnehmer anzunehmen sein, nicht aber unter wirtschaftlichen Aspekten für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Auch vorliegend wird das Objekt vorrangig vom Antragsgegner und seinen Verwandten genutzt.

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 - ungeachtet der teilweise gewerblichen Ausrichtung - gewöhnlich zur renditeunabhängigen, persönlichen und zweckgebundenen Eigennutzung verwendet oder gekauft. In diesem Sinne erfolgt auch die ggw. Nutzung. 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 mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken ist dies nicht oder nur nachrangig der Fall; der Ertragswert wird deshalb stützend ermittelt. Für die in der Ertragswertermittlung benötigten Daten liegen hinreichend gute Angaben des Gutachterausschusses vor [3].

[6] § 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."

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 (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:	Gemarkung Torgau
Objekt:	▪ Wohn- und Geschäftshäuser, teil- u. kompl. saniert, Bj. bis 1918, ≤ 3 Einheiten ▪ EFH/ZFH in Reihe, teil- u. kompl. saniert
Kaufdatum:	ab 01.01.2023

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	GFL [m²]	Bj.	Gebäudeart	KP [€]	W/NFL [m²]	KP/NFL [€/m²]
1	03/23	Altstadt	415	1880	WGH, teilsan.	200.000	214	935
2	05/23	Altstadt	672	1910	WGH, teilsan.	120.000	444	270
3	04/24	Altstadt	452	1850	WGH, teilsan.	130.000	305	426
4	05/24	Altstadt	127	1800	EFH, teilsan.	37.500	135	278
5	05/24	Altstadt	113	1850	EFH, teilsan.	35.000	115	304
6	02/25	Altstadt	450	1700	WGH, teilsan.	160.000	280	571
7	05/25	Randlage	348	1880	EFH, teilsan.	250.000	100	2.500
8	07/25	Altstadt	114	1890	EFH, kompl. san.	201.000	160	1.256
9	10/25	Altstadt	85	1900	WGH, teilsan.	160.000	185	865
10	11/25	Altstadt	63	1800	EFH, teilsan.	110.000	140	786

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /15/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	WGH, Dachüberstandsrecht WF, GF, Anzahl WE, GE, Bauj. geschätzt
2	WGH (1GE, 2WE), kompl. verm., ZVS wird aufgehoben, Bauj., WF, Anzahl WE, GF geschätzt
3	teilvermiet. ZFH als REH, 1 WE Vorderhaus, 1 WE Hinterhaus, BJ und WF/GF geschätzt
4	teilsan. leerst. Whs als RMH+Anbau +NG+Garage, VO liegt im San.-geb., BJ und WF geschätzt
5	leerst. teilsan. Whs als RMH+angebaute Hofgebäude, es besteht weiterer Sanierungsbedarf, lt. AE Hzg. 2012 neu, Fenst. u. Türen neu (keine Jahresangabe), Feuchteschäden, Bleiwasser-ltg., geringe Deckenhöhen, Sanierungsstau
6	WGH (3 GE, vermiet., 4 WE, 2 vermiet.) als RMH, BJ und WF/GF geschätzt
7	leerst. RMH+Nebengebäude, KP zzgl. 10.000€ f. Küche u. Gartenhaus, BJ und WF geschätzt
8	leerst. EFH als RMH, DS, +Nebengebäude, KP zzgl. 1.000€ f. EKBs, lt. AE Sanierung aller Gewerke 2011-2015
9	vermiet. WGH, 3 WE, 1 GE, DS, z. T. Feuchteschäden im Keller, lt. AD freistehend, BJ und WF/GF geschätzt
10	leerst. EFH als RMH, BJ und WF geschätzt

Der Sachverständige hat zu den Kauffällen im Internet recherchiert (Luftbild, Straßenbildansichten etc.), jedoch sind ausführliche eigene Erhebungen zu den Grundstücksmerkmalen mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.

In der Fachliteratur heißt es zum Vergleichswertverfahren ([6], S. 1406):

> "Die für die Ermittlung von Bodenwerten allgemein gegebene Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens (vgl. Rn. 3 ff.) ist bei **bebauten Grundstücken** i.d.R. nicht gegeben, weil diese zumindest bei individueller Bauweise eine im Verhältnis zu unbebauten Grundstücken geringere Vergleichbarkeit untereinander aufweisen. …
>
> Das **Dilemma des direkten Preisvergleichs für die Vergleichswertermittlung bebauter Grundstücke** besteht nun darin, dass das (zum jeweiligen Kaufzeitpunkt) im Einzelfall gegebene **„Innenleben" der bebauten Vergleichsobjekte mit der Kaufpreissammlung für einen fundierten Preisvergleich nicht hinreichend erfassbar ist**. … Wird der Marktwert eines bebauten Grundstücks im Wege des direkten Preisvergleichs ohne sachkundige Erfassung des Innenlebens der Vergleichsobjekte bestimmt, läuft das Vergleichswertverfahren auf einen Preisvergleich mit Unbekannten hinaus und kommt einer Fahrt ins Blaue gleich. …"

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte sind nicht hinreichend bekannt, bspw. den Ausbaugrad oder Vermietungsstand betreffend. Das Vergleichswertverfahren anhand von Kaufpreisen ist hier i. S. belastbarer Wertermittlungsergebnisse nicht anwendbar.

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 Sachwertermittlung

5.4.1 Bodenwertberechnung

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 in folgender Bodenrichtwertzone [2]:

Torgau, "Altstadt" (ehem. San.-gebiet, 30100001)
(01.01.2026, baureifes Land, abgabenfrei)..... 90,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet ..... M (gemischte Baufl.)

Das Richtwertniveau entspricht den umliegenden Richtwertzonen; 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 6)..... 369 m²

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

I. Bodenrichtwert (BRW)			**Erläuterung**
abgabenfreier BRW	=	90,00 €/m²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.			
Stichtag	01.01.2026	13.04.2026	×	1,00	**B1**
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	
zeit- und lageangepasster abgabenfreier BRW			=	90,00 €/m²	
Art der Nutzung	M	M	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
angepasster abgabenfreier BRW			=	90,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
Grundstücksfläche	×	369 m²	
Bodenwert	=	33.210,00 €	

Der Bodenwert beträgt **33.210,00 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen. Zeitliche Anpassungen sind hier wg. der kurzen Zeitspanne zwischen BRW-Stichtag und Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

5.4.2 Sachwertberechnung

				Erläuterung
Berechnungsbasis				
Bruttogrundfläche (BGF)		692	m²	**S1**
Normalherstellungskosten (m. BNK)				
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	×	729	€/m²	**S2**
NHK am W-stichtag	×	1,935		**S3**
Herstellungskosten				
Normgebäude	=	976.145,58	€	
Zu-/ Abschläge	+	-13.158,00	€	**S4**
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	**=**	**962.987,58**	**€**	
Alterswertminderung				
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer		25/ 80		**S5**
gleichmäßig / linear	×	0,313		**S6**
Zeitwert				
Normgebäude	=	301.415,11	€	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+	0,00	€	**S7**
Nebengebäude	+	5.248,89	€	**S8**
Herstellungs-/ Gebäudewerte	**=**	**306.664,00**	**€**	
Wert der Außenanlagen	**+**	**6.133,28**	**€**	**S9**
Gebäudewert u. Außenanlagen	**=**	**312.797,28**	**€**	
Bodenwert	**+**	**33.210,00**	**€**	
vorläufiger Sachwert	**=**	**346.007,28**	**€**	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	**×**	**0,70**		**S10**
marktangepasster vorl. Sachwert	**=**	**242.205,10**	**€**	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale				
Baumängel /-schäden	±	-20.000,00	€	**S11**
Sachwert	**=**	**222.205,10**	**€**	

Der Sachwert beträgt **222.205,10 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4: 692 m². Die Berechnungen wurden nur 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.

Im vorliegenden Fall ist das Vorderhaus (A) im Erdgeschoss als Büro gewerblich genutzt; Art und Weise von Roh- und Ausbau der Gewerbe- und Wohnflächen unterscheiden sich aber nicht maßgeblich; ferner beträgt der Gewerbeanteil nach vorliegenden Kenntnissen (72,76 m² / 322 m² W/NFL =) max. 23 %, weshalb die Herstellungskosten für E/ZFH herangezogen werden können.

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

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	[%]
Außenwände		1,0				23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und -türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
sonstige technische Ausstattung			1,0			6
insgesamt	0,0 %	23,0 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %	100
Gesamtnote	2,8					

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dächer[7]	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, besch. Betondachsteine / Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen / Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

[7] wärmeschutztechnisch Vorderhaus (A) einfacher und Seitengebäude (B) besser.

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Geb. A - unterkellert

Gebäudetyp: 3.12 (E/ZFH, RMH, KG/EG/OG/n. ausgeb. DG)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relat. Geb.-standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	505,00	0,0	0,00
2	560,00	23,0	128,80
3	640,00	77,0	492,80
4	775,00	0,0	0,00
5	965,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			621,60
Korrekturfaktor i. S. e. "Zweifamilienhaus"		×	1,05
Regionalfaktor ([3], S. 50; gem. § 36 (3) ImmoWertV)		×	1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 3.12)		**=**	**652,68**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Geb. A - nicht unterkellert

Gebäudetyp: 3.32 (E/ZFH, RMH, EG/OG/n. ausgeb. DG)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relat. Geb.-standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	23,0	139,15
3	695,00	77,0	535,15
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			674,30
Korrekturfaktor i. S. e. "Zweifamilienhaus"		×	1,05
Regionalfaktor ([3], S. 50; gem. § 36 (3) ImmoWertV)		×	1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 3.32)		**=**	**708,02**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Geb. B

Gebäudetyp: 3.31 (E/ZFH, RMH, EG/OG/ausgeb. DG)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relat. Geb.-standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	635,00	0,0	0,00
2	705,00	23,0	162,15
3	810,00	77,0	623,70
4	975,00	0,0	0,00
5	1.215,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			785,85

Korrekturfaktor i. S. e. "Zweifamilienhaus"	×	1,05
Regionalfaktor ([3], S. 50; gem. § 36 (3) ImmoWertV)	×	1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 3.31)	**=**	**825,14**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Gesamtgebäude

Gebäudetyp	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gebäude m² BGF	[rd. %]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3.12	652,68	343,20	49,59	323,66
3.32	708,02	66,00	9,54	67,55
3.31	825,14	282,90	40,88	337,32
NHK (Gebäudemix 3.12 / 3.32 / 3.31)				**728,53**
				rd. 729,00

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 193,5 ([4], Basis 2010)[8].

S4: Zu-/ Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert aufgrund eines abweichenden Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes berücksichtigt.

Gegenüber dem Standardgebäude sind in der Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts abweichend ausgebaute Gebäudeteile (Hausdurchfahrt) enthalten. Die Herstellungskosten sind daher zu korrigieren:

Abschlag NFL Hausdurchfahrt (s. Abschn. 4.4.1), ca. 2 m × 10 m		-20,00 m²
Ausbaukosten Wohnraum ([8], S. 3.01.2/7, Preisverhältnisse 2010)	×	340,00 Euro/m²
zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)	×	1,935
Zu-/ Abschlag	**=**	**-13.158,00 Euro**

S5: Gesamt-/ Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Mit Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die wirtschaftliche GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Sie ergibt sich nach Maßgabe von § 12 (5) Satz 1 ImmoWertV entsprechend Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren (E/ZFH).

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 abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen / Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen[9].

[8] 137,0 (I/2026; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

[9] § 6 (6) ImmoWertV: "… durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen

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	1,50	0,00
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0,75	0,00
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,75	0,00
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,75	0,00
Wärmedämmung Außenwände	4	0,00	0,00
Modernisierung Bäder	2	0,75	0,00
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,75	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00	0,00
Summe	20,00	5,25	0,00
		5,25	

RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei ▪ 5,25 Modernisierungspunkten (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2 bis 5 Punkte) bis mittlerer Modernisierungsgrad (6 bis 10 Punkte)) ▪ 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer ▪ über 80-jährigem Baualter	24,65 Jahre

Die RND ist letztlich am Grundstücksmarkt auszurichten; aus diesem Grund ist es sachgemäß, die RND auf volle fünf Jahre gerundet, d. h. mit 25 Jahren anzusetzen.

S6: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

S7: 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.

Im Wert des Wohngebäudes nicht enthaltene besondere Bauteile / Einrichtungen existieren im Bewertungsfall nicht.

sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken."

S8: 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. 10 Jahren geschätzt.

BGF (Substitutionsgebäude: eingeschossig)		47	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.)	×	1,935	
Alterswertminderung (10 J. Rest-/ 60 J. Gesamtnutzungsdauer)	×	0,17	
Zeitwert	**=**	**5.248,89**	**Euro**

S9: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

§ 37 sieht die Wertermittlung von Außenanlagen nach Erfahrungsätzen oder 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] ist der Wertansatz für Außenanlagen pauschal mit 2 bis 10 % der Herstellungs-/ Gebäudewerte anzusetzen.

Im Bewertungsfall ist der Anteil der Außenanlagen am Gesamtgrundstück gering; die Außenanlagen werden deshalb nach Umfang und Zustand mit 2 % des Herstellungs-/ Gebäudewerts beachtet:

Herstellungs-/ Gebäudewerte		306.664,00	Euro
prozentuale Schätzung: 2 %	×	0,02	
Wert der Außenanlagen	**=**	**6.133,28**	**Euro**

S10: 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).

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit der Spezifik des Bewertungsobjekts, d. h. mit wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung, existieren nicht, weder regional noch sonst wie. Allerdings ist in dem Bewertungsobjekt typischerweise ein eigengenutztes Objekt

(mit anteiliger gewerblicher Nutzung) zu sehen, so dass ein sachlicher Zusammenhang zu den vom Gutachterausschuss Nordsachsen abgeleiteten Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für E/ZFH-Grundstücke besteht. Danach ist der vorläufige Sachwert wie folgt anzupassen ([3], S. 50 ff., Berichtszeitraum 2022/2023):

Bodenwertniveau	Gleichung		SWF
bis 45,00 Euro/m²	27,085 × (346.007,28 Euro) $^{-0,268}$	=	0,89
von 46,00 bis 75,00 Euro/m²	45,903 × (346.007,28 Euro) $^{-0,302}$	=	0,98
von 76,00 bis 105,00 Euro/m²	32,799 × (346.007,28 Euro) $^{-0,273}$	=	1,01
von 106,00 bis 135,00 Euro/m²	33,575 × (346.007,28 Euro) $^{-0,270}$	=	1,07
ab 136,00 Euro/m²	5,9524 × (346.007,28 Euro) $^{-0,130}$	=	1,13

Diese Faktoren sind für nach 1990 errichtete und frei stehende E/ZFH abgeleitet worden, und zwar in der BRW-Kategorie "von 76,00 bis 105,00 Euro/m²" für

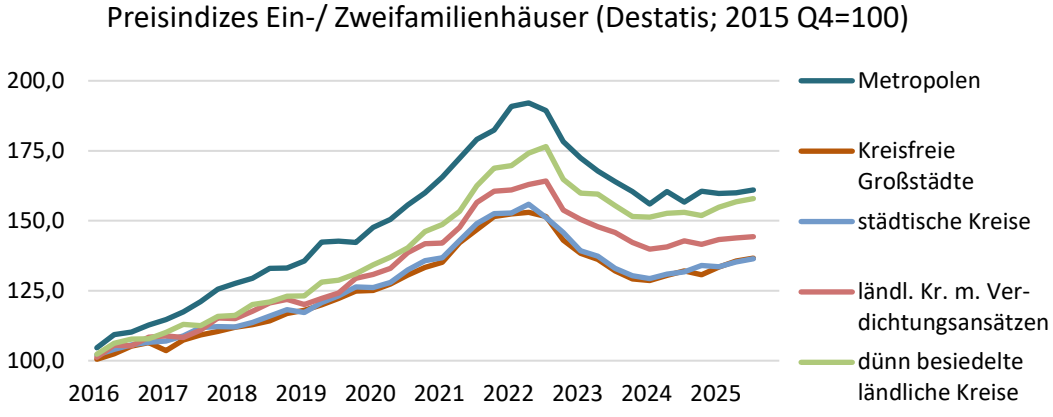
- das BRW-Niveau 76,00 bis 103,00 Euro/m² (∅ 92,00 Euro/m²) und
- das Baujahr 1995 bis 2019 (∅ 2007).

Andere Sachwertfaktoren (z. B. für vor 1990 errichtete Gebäude) sind vom zuständigen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht.

Das Bewertungsobjekt

- weist einen lageangepassten BRW von 90,00 Euro/m² auf.
- ist ein teilweise denkmalgeschützter Altbau (Baujahr vor 1900) in Reihe, der anteilig gewerblich genutzt wird. Denkmalgeschützte Objekte mit besonderen Bauteilen / Gebäudegestaltungen erfordern zur Erhaltung historisch wertvoller Bauteile artgerechte Materialien und spezialisierte Handwerkskunst, die allerdings hier kaum vorliegen. Zudem müssen Baumaßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Andererseits sind Baudenkmale steuerlich begünstigt.

Der Immobilienmarkt hat mit Beginn des Ukrainekriegs einen Einbruch erlebt, stabilisiert sich jedoch seit 2024 wieder. Für den örtlichen und sachlichen Grundstücksmarkt liegen hierzu keine empirischen Daten vor; exemplarisch wird daher auf den Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser Deutschland [5] verwiesen:



eigene Grafik

Deshalb wird der SWF auf volle fünf Prozentpunkte i. S. d. § 7 (2) ImmoWertV zum WST wie folgt geschätzt:

SWF gem. Grundstücksmarktbericht (BRW-Kat. "von 76,00 bis 105,00 Euro/m²", Neubau, frei stehend)		1,01
Objektkriterien (Altbau in Reihe, Hausdurchfahrt, Denkmalschutz, Mischnutzung, 322 m² W/NFL)	+	-0,30
Lagekriterien (lageangep. BRW z. Ztp. der SWF-Ableitung 90,00 Euro/m²)	+	0,00
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,02
SWF Bewertungsobjekt	**=**	**0,69**
	rd.	**0,70**

S11: 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 mängel-/ schadensfreien Gebäuden ausgegangen. Baualtersübliche Baumängel /-schäden, verdeckte Baumängel /-schäden, Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern oder Baumängel /-schäden im geringen Ausmaß sind hierbei nicht erfasst (z. B. übliche Mauerwerksfeuchte). Solche Mängel /-schäden sind implizit über die sonstigen Parameter erfasst.

  Die Kosten und der Werteinfluss werden wie folgt bemessen[10]:

Putzschäden Fassade (inkl. Gerüst), psch.		20.000,00	Euro
sonstiges (ohne: baualtersüblich oder im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung beseitigbar)	+	0,00	Euro
Summe	=	20.000,00	Euro
Marktanpassungsfaktor	×	1,00	
Wertminderung	**=**	**20.000,00**	**Euro**
	rd.	**20.000,00**	**Euro**

[10] 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.

5.5 Ertragswertermittlung

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen [€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]		Erläuterung
Geb. A, EG, GE	57 m²	5,00	285,00	3.420,00	€	**E1, E2**
Geb. A, OG, WE	78 m²	5,50	429,00	+ 5.148,00	€	**E1, E2**
Geb. B, WE	68 St.	5,00	340,00	+ 4.080,00	€	**E1, E2**
Geb. B, WE	119 St.	5,50	654,50	+ 7.854,00	€	**E1, E2**
Nebengeb.	1 St.	50,00	50,00	+	600,00 €	**E1, E2**
Rohertrag				**= 20.502,00**	**600,00 €**	**E2**
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				**- 6.514,84**	**120,00 €**	**E3**
jährlicher Reinertrag				**= 13.987,16**	**480,00 €**	
Reinertragsanteil des Bodens						
4,0% von 32.265,73 € (LZ × BW)				- 1.290,63	€	**E4**
944,27 € (LZ × BW)				-	37,77 €	**E4**
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				**= 12.696,53**	**442,23 €**	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)						
bei 4,0% Liegenschaftszinssatz						
und 25 Jahren Restnutzungsdauer				× 15,622		**E5**
10 Jahren Restnutzungsdauer				×	8,111	**E5**
Ertragswert der baulichen Anlagen				**= 198.345,19**	**3.586,93 €**	
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				**=**	**201.932,12 €**	
Bodenwert				**+**	**33.210,00 €**	
vorläufiger Ertragswert				**=**	**235.142,12 €**	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale						
Baumängel /-schäden				±	-20.000,00 €	**E6**
Ertragswert				**=**	**215.142,12 €**	

Der Ertragswert beträgt **215.142,12 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohn-/ Nutzfläche s. Abschnitt 4.4.1 (322 m²); die Ansätze sind auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau:

Vorderhaus, EG: Laden / Büro		57 m²
Vorderhaus, OG: Wohnung	+	78 m²
Seitengebäude, EG: Wohnung	+	68 m²
Seitengebäude, OG/DG: Wohnung	+	119 m²
Summe	**=**	**322 m²**

Die vertraglich vereinbarte Nutzfläche der Gewerbefläche weicht deutlich von den eigenen Ableitungen ab; die Gründe hierfür lassen sich nach äußerem Anschein nicht klären.

Zusätzlich ist das in der Sachwertermittlung unterstellte fiktive Nebengebäude (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S8) zu beachten. Diese Betrachtung erfolgt wg. abweichender RND separat.

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.

Regulär werden marktüblich erzielbare Erträge unter Rückgriff auf Mietspiegel /-preisübersichten bestimmt. Solche existieren jedoch für die Gemeinde Torgau, den örtlichen Grundstücksmarkt oder vergleichbare Lagen nicht.

1 - Gewerbe

Aktuelle (Gewerbe-)Mietspiegel für die Gemeinde Torgau oder ähnliche Lagen seitens öffentlicher Institutionen liegen nicht vor. Die einzige Auswertung für den regionalen Grundstücksmarkt wurde von der IHK Leipzig im Jahr 2013 herausgegeben; hiernach betragen die Gewerbemieten im Landkreis Nordsachsen [9]:

Flächen- oder Gewerbeart	Preisspanne [Euro/m²]	Häufigster Wert [Euro/m²]	Mittelwert [Euro/m²]
Einzelhandel	4,50 - 12,00	12,00	8,00
Büro	4,00 - 7,00	5,50	5,50
Praxis	4,00 - 7,50	6,50	6,00
Büro / Verwaltung	3,00 - 6,50	6,50	5,00
Lager	1,00 - 5,00	1,50	3,00

Dem Immobilienpreisspiegel 2025 Mitte-Ost des IVD zufolge betragen die Neuabschlussmieten von Büroeinheiten in Torgau ca. 4,00 bis 7,00 Euro/m² [10]. Für Läden in Torgau konnten folgende Angebotsmieten recherchiert werden; Angebots- und Neuabschlussmieten nicht die Basis der Wertermittlung, sondern lediglich Orientierungswerte:

Lage	Art	Ausstattung	NFL	NKM	
				[€]	[€/m²]
keine Anschrift	Büro	mittel / gehoben	130	1.170,00	9,00
Wittenberger Str.	Büro	mittel	167	1.169,00	7,00
August-Bebel-Str.	Büro	einfach	500	2.500,00	5,00
August-Bebel-Str.	Büro	einfach	250	1.250,00	5,00

Daher und nach eigener Einschätzung wird die marktüblich erzielbare NKM für die Gewerbefläche (mittlere Ausstattung), mit 5,00 Euro/m² NFL/Monat geschätzt. Dies sind 285,00 Euro im Monat und 17 % in Bezug auf den gesamten Rohertrag.

2 - Wohneinheiten

Anerkannte Mietspiegel existieren für die Gemeinde Torgau oder vergleichbar nicht.

Dem Immobilienpreisspiegel 2025 Mitte-Ost des IVD zufolge betragen die Neuabschlussmieten (Wiedervermietung / Neuvertragsmiete) von Wohnungen im Bestand (nettokalt, mtl.) in der Kreisstadt Torgau ca. 5,50 bis 8,50 Euro/m² [10].

Die marktübliche erzielbare Nettokaltmiete für Wohnungen im vollsanierten Altbau beträgt nach eigenen Erfahrungswerten in Torgau ca. 4,50 (einfacher Wohnwert) bis 9,00 Euro/m² (sehr guter Wohnwert). Bei barrierearmen Wohnungen liegen die erzielten Mieten teilweise noch darüber.

Für Wohnungen in der Altstadt von Torgau konnten folgende Angebotsmieten (ohne Erstbezug, ohne Wohnen mit Serviceangeboten) recherchiert werden; Angebots-/ Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern lediglich Orientierungswerte:

Lage	Art	Gebäude	Ausstattung	WFL	NKM	
				[m²]	[€]	[€/m²]
Karl-Marx-Platz	3-RW, DG	Altbau	mittel	70,84	495,00	6,99
Ritterstraße	2-RW, DG	Altbau	mittel	46	350,00	7,61
Wittenberger Str.	4-RW, EG	Altbau	mittel	167	950,00	5,69
Wittenberger Str.	2-RW, DG	Altbau	mittel	113	899,00	7,96
Wittenberger Str.	2-RW, DG	Altbau	mittel	113	732,00	6,48
Wittenberger Str.	1-RW, DG	Altbau	mittel	145	995,00	6,86
Fischerstraße	2-RW, 1. OG	Altbau	mittel	79	350,00	4,43
Dübener Straße	3-RW, DG	Altbau	mittel	91	550,00	6,04
August-Bebel-Str.	2-RW, DG	Altbau	mittel	67	430,00	6,42
Nordring	4-RW, OG	Altbau	mittel	95,63	600,00	6,27
Fischerstraße	2-RW, DG	Altbau	mittel	49,60	332,32	6,70
Fischerstraße	2-RW, 2. OG	Altbau	mittel	64,53	399,44	6,19
Mittelwert				**91,80**	**590,23**	**6,47**

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwerteinflüsse (Altbau, vorw. mittlerer Standard i. S. d. NHK 2010, übliche Außenanlagen), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM wie folgt geschätzt:

- Vorderhaus, OG: ca. 5,50 Euro/m² WFL/Monat (ca. 78 m² WFL, OG, kein Balkon)
- Seitengebäude, EG: ca. 5,00 Euro/m² WFL/Monat (ca. 68 m² WFL, EG, Hintergebäude)
- Seitengebäude, OG/DG: ca. 5,50 Euro/m² WFL/Monat (ca. 119 m² WFL, Hintergebäude, Maisonette, kein Balkon)

Dies entspricht einer Gesamtmiete der Wohnungen i. H. v. 1.423,50 Euro/Monat und und 83 % in Bezug auf den gesamten Rohertrag.

Nebengebäude wie Kfz-Garagen werden mit 20,00 bis 50,00 Euro im Monat vermietet; der erzielbare Mieterlös des Nebengebäudes (als Substitutionsgebäude mit 47 m² BGF, s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S8) wird mit insges. 50,00 Euro/Monat geschätzt.

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 systemkonform nach Anlage 3 ImmoWertV wie folgt anzuhalten [3]:

Hauptgebäude	
Instandhaltungskosten (9,00 Euro/m² × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 14,36 Euro je m², rd. (1. Nachkommast.): 14,40 Euro/m² × 322 m²)	4.636,80 Euro

Verwaltungskosten (230,00 Euro/Einh. × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 366,93 Euro/Einh., rd. (volle Euro): 367,00 Euro × 4 Einh.)	+	1.468,00	Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags × 20.502,00 Euro)	+	410,04	Euro
Bewirtschaftungskosten	**=**	**6.514,84**	**Euro**
vom Rohertrag	*≙*	*31,8*	*%*

Nebengebäude			
Instandhaltungskosten (68,00 Euro/St. × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 108,48 Euro je m², rd. (volle Euro): 108,00 Euro/m², 1 St.)		108,00	Euro
Verwaltungskosten: 30,00 Euro/St., × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 47,86 Euro/Einh., rd. (volle Euro): 48,00 Euro × 0 St. (i. Zshg. m. HG)	+	0,00	Euro
Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags × 600,00 Euro	+	12,00	Euro
Bewirtschaftungskosten	**=**	**120,00**	**Euro**
vom Rohertrag	*≙*	*20,0*	*%*

Die Bestimmung der BWK nach den Maßgaben für Gewerbeobjekte wird bewusst vermieden, da das Bewertungsobjekt typischerweise ein eigengenutztes Objekt ist und somit ein sachlicher Zusammenhang zu E/ZFH-Grundstücken besteht.

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.

Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit der Spezifik des Bewertungsobjekts, d. h. mit wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung, existieren nicht, weder regional noch sonst wie. Allerdings ist in dem Bewertungsobjekt typischerweise ein eigengenutztes Objekt (mit anteiliger gewerblicher Nutzung) zu sehen, so dass ein sachlicher Zusammenhang zu den vom Gutachterausschuss Nordsachsen abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen für E/ZFH-Grundstücke besteht. Danach betragen die Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit frei stehenden und nach 1990 errichteten Einfamilienhäusern ([3], S. 55 f., Berichtszeitraum 2022/2023):

Liegenschaftszinssätze fE/ZFH (Baujahr nach 1990, Wiederverkäufe)						
BRW-Kategorie	**Anzahl**	**Baujahr**	**WFL [m²]**	**RND [Jahre]**	**NKM [€/m²]**	**LZ [%]**
insgesamt	80	∅ 2003 (1992-2021)	∅ 142 (76-263)	∅ 60 (49-79)	∅ 8,88 (7,50-10,70)	∅ 3,1 (1,0-6,4)
bis 45,00 Euro/m²	31	∅ 2000 (1992-2021)	∅ 145 (93-250)	∅ 58 (49-79)	∅ 8,20 (7,50-9,00)	∅ 3,5 (1,0-5,8)
46,00 bis 75,00 Euro/m²	17	∅ 2001 (1992-2016)	∅ 142 (99-216)	∅ 59 (50-73)	∅ 8,71 (8,50-9,00)	∅ 3,2 (1,4-6,4)
76,00 bis 105,00 Euro/m²	16	∅ 2007 (1995-2019)	∅ 136 (76-263)	∅ 65 (53-76)	9,20	∅ 2,9 (1,6-4,4)

106,00 bis 135,00 Euro/m²	11	∅ 2003 (1992-2017)	∅ 141 (96-190)	∅ 61 (50-74)	∅ 9,78 (9,00-10,70)	∅ 2,9 (2,4-4,1)
ab 136,00 Euro/m²	5	∅ 2007 (1999-2018)	∅ 153 (97-203)	∅ 64 (56-76)	10,70	∅ 2,3 (1,8-2,9)

Der Ableitung der Liegenschaftszinssätze lag die gleiche Stichprobe zugrunde, wie die für die Ableitung der Sachwertfaktoren (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S10). Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre sind nicht veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze können in Abhängigkeit lage- und objektbezogener Kriterien mit Ab- oder Zuschlägen versehen werden, und zwar insb. wie folgt (z. B. [6], S. 1701 f.):

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	**Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz**
Lagekriterien	
▪ geringes / besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ städtisches Gebiet ▪ große Nachfrage ▪ wachsende Bevölkerung ▪ u. a. m.	▪ erhöhtes / besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ ländliches Gebiet ▪ geringe Nachfrage ▪ abnehmende Bevölkerung ▪ u. a. m.
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.

Zur zeitlichen Preisentwicklung im Immobiliensektor siehe die Ausführungen zum Sachwertfaktor (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S10).

Der LZ wird i. S. d. § 7 (2) ImmoWertV in diesem Fall objekt-, lage- und zeitbezogen wie folgt geschätzt; diese Kriterien sind auch mietwertrelevant:

Liegenschaftszinssatz, i. M. (BRW-Kategorie von 76,00 bis 105,00 Euro/m², Bj. 1995 bis 2019 (∅ 2007), fE/ZFH, ∅ 9,20 Euro/m² NKM)		2,9 %
Objektkriterien (Altbau in Reihe, Hausdurchfahrt, Denkmalschutz, Mischnutzung, 322 m² W/NFL, 5,00 - 5,50 Euro/m² NKM, 25 J. RND)	+	1,0 %
Lagekriterien (lageangep. BRW z. Ztp. der SWF-Ableitung 90,00 Euro/m²)	+	0,0 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	0,1 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	4,0 %

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S5.

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 5.4, Erläuterung S11.

5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

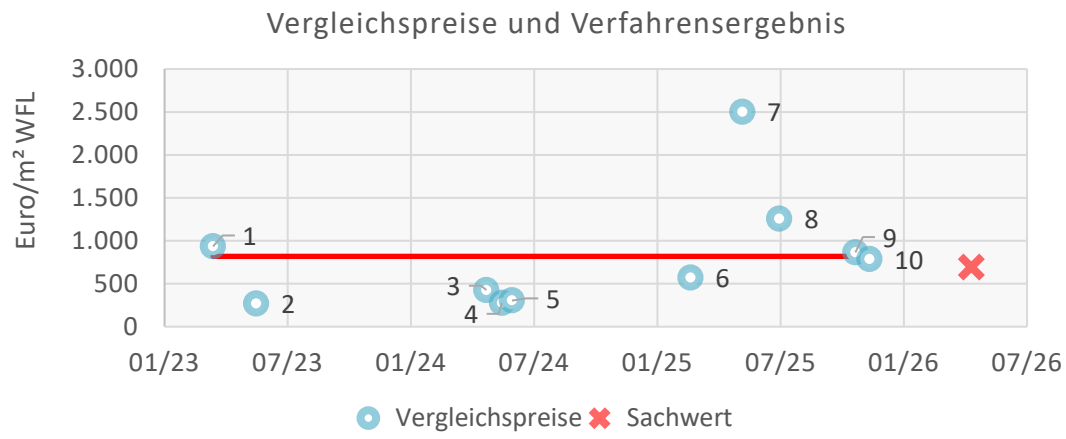
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m²]	WFL [rd. m²]	Verfahrensergebnisse [Euro]	[Euro/m² WFL]	BW-Anteil [%]
Sachwert	vor 1900	369	322	222.205,10	690,08	14,95
vorl. Sachwert				242.205,10	752,19	13,71
Ertragswert				215.142,12	668,14	15,44
vorl. Ertragswert				235.142,12	730,26	14,12

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Sachwert (Ist-Zustand) ordnet sich mit 690,08 Euro/m² NFL in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.3.1) ein; der Wert ist objekt-, lage- und zeitbezogen plausibel:



eigene Grafik

Der Vergleich ist nur eingeschränkt aussagekräftig, da die wertbildenden Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte nicht hinreichend bekannt sind.

5.6.2 Grundstücksmarktbericht (GMB)

Das Preisniveau für Grundstücke mit der Spezifik des Bewertungsobjekts, d. h. mit gemischter Nutzung, ist im aktuellen GMB nicht benannt. Allerdings ist das Bewertungsobjekt ein gewöhnlich eigengenutztes Objekt, so dass ein sachlicher Zusammenhang zu den vom Gutachterausschuss Nordsachsen abgeleiteten Angaben für E/ZFH-Grundstücke besteht. Danach beträgt das Preisniveau für E/ZFH-Grundstücke in der BRW-Kategorie 76,00 bis 105,00 Euro/m² ([3], S. 44 f., Berichtszeitraum 2022/2023):

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	8	73	2.122	584	95	265	152	49	943	525
1946-1990	1	-	-	726	-	-	102	-	-	980
teilsaniert										
bis 1945	17	252	1.602	681	102	282	160	774	2.500	1.267
1946-1990	15	171	1.208	718	61	130	100	725	2.292	1.716
saniert										
bis 1945	4	607	1.750	980	136	240	179	1.726	2.746	2.071
1946-1990	7	681	1.586	1.055	90	200	128	2.333	3.000	2.552

Der vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) fällt mit 752 Euro/m² W/NFL nicht in die Preisspanne der teil- oder komplett sanierten und vor 1945 mit E/ZFH bebauten Grundstücke.

Das Ergebnis ist dennoch gerechtfertigt, da das Bewertungsobjekt gemischt genutzt, größerer Nutzfläche und in Reihe in der Altstadt gelegen ist. Solche Grundstücke sind üblicherweise weniger einfach zu vermarkten, als reine E/ZFH-Grundstücke in offener Bauweise. Ausdruck dessen ist bspw., dass die vorliegenden Vergleichspreise im Durchschnitt ca. 819 Euro/m² W/NFL betragen und damit ggü. den Angaben im GMB ebenfalls deutlich unterdurchschnittlich oder geringer ausfallen.

Die Preisangaben zu den sanierten Objekten sind wg. der geringen Anzahl der Kauffälle wenig repräsentativ.

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 222.205,10 Euro, der Ertragswert 215.142,12 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

Die Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage bzw. die Nichtbesichtigungsmöglichkeit des Bewertungsobjekts beeinträchtigt die Aussagekraft des ermittelten Werts, weshalb hierauf Sicherheitsabschläge i. H. v. 5 bis 20 % angewandt werden. Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke bestehen übliche Vermarktungschancen. Die Bewertung bezieht sich nicht allein auf den äußeren Anschein, sondern auch auf eine bedingt aussagekräftige Bauakte (weithin vor 1900). Der Ausbau wurde als in mittlerem Standard saniert unterstellt. Der Abschlag wird daher mit 15 % gewählt.

Der Verkehrs-/ Marktwert (ohne Beachtung dinglicher Lasten, möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile) wird daher wie folgt geschätzt:

	Leipziger Straße 34, 04860 Torgau
Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Torgau
Blatt:	4113
BV-Nr.:	1
Gemarkung:	Torgau (Flur 28)
Flurstück:	6 (Gebäude-/ Freifläche, Leipziger Straße 34, 369 m²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	13.04.2026
Verkehrs-/ Marktwert:	**nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 6)** 222.205,10 Euro (Sachwert) - 33.330,77 Euro (minus 15 %; n. äußerem Anschein) 188.874,33 Euro **rd. 189.000,00 Euro** (i. W. einhundertneunundachtzigtausend Euro) zur Beachtung: ▪ inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 15 % ▪ ohne Lasten aus Abt. II (insbes. Wohnungsrecht) ▪ Denkmalschutz (Einzeldenkmal u. a.)

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. 2 (Wohnungsrecht)

Unter lfd. Nr. 2 ist ein Wohnungsrecht vorgetragen; zum Inhalt / Umfang des Rechts s. Abschnitt 3.2:

Wohnungsrecht	
Begünstigte/r:	▪ Herr …, geb. … 1940 ▪ Frau …, geb. … 1942
durchschnittliche Lebenserwartung:	▪ Sterbetafel 2022/2024 ▪ Herr …: 5,0 Jahre ▪ Frau …: 7,1 Jahre
Dauer:	auf Lebenszeit
Restnutzungsdauer:	Hauptgebäude 25 Jahre (> ca. 7 Jahre Lebenserwartung letztversterbender Berechtigter)
Austragungsräume:	▪ ausschließlich: im Vorderhaus (A) "die gesamten Räume der sich im ersten Stock vom Treppenaufgang links gelegenen, in sich abgeschlossenen Wohnung", nach eigenen Ermittlungen insges. ca. 78 m² WFL ▪ Mitbenutzung: alle "zum gemeinsamen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Keller, Dachboden und Hof"
Entgelt:	▪ unentgeltlich ▪ verbrauchsabhängige Nebenkosten (z. B. Kosten der Beheizung, Energie, Wasser, Müll) für die Wohnung vom Berechtigten zu tragen ▪ verbrauchsunabhängige Nebenkosten (z. B. Grundsteuer, Gebäudeversicherung) ungeregelt, **hier wie üblich unterstellt:** vom Verpflichteten 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[11].

Der Wertminderungsbetrag eines mit einem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks, das vorrangig zur Eigennutzung erworben wird (s. Abschnitt 5.1), ergibt sich wie folgt:

Gebäudewert einschl. Außenanlagen z. WST (s. Sachwertberechnung)	=	312.797,28 Euro
vom WR erfasster Anteil: rd. 78 m² WFL WR (s. o.) / (322 m² Gesamt-W/NFL) = 24 %	×	0,24
anteiliger Sachwert	=	75.071,35 Euro
Restwertkürzung ▪ AWM z. WST 25 J. RND / 80 J. GND = 0,313 ▪ AWM nach Ablauf WR (25 J. RND - ca. 7 J. Lebenserwartung des letztversterbenden Wohnungsberechtigten =) 18 / 80 J. GND = 0,225 ▪ 0,225 / 0,313 = 0,719	×	0,719
Gebäudewert einschl. Außenanlagen nach Ablauf WR	=	53.976,30 Euro
an das Leben gebundener Diskontfaktor ▪ p = 2,0 % (Kapitalzinssatz)	×	0,866

[11] 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.

▪ Leibrentenbarwertfaktor (LBF) weibliche Berechtigte im Alter von 84 Jahren: a_y = 6,50 (Sterbetafel 2022/2024, mtl. vorschüssig) ▪ Leibrentenbarwertfaktor (LBF) männlicher Berechtigter im Alter von 86 Jahren: a_x = 4,72 (Sterbetafel 2022/2024, mtl. vorschüssig) ▪ Korrektur gesamtberechtigt (letztversterbend): a_{xy} = 3,54 ▪ verbundener LBF $ä_{xy}$: $a_y + a_x - a_{xy}$: 6,50 + 4,72 - 3,54 = 7,68 ▪ an das Leben gebundener Diskontfaktor $(1 - (ä_{xy} - 1) \times p)$ = 0,866			
Gebäudewert einschl. Außenanlagen nach Ablauf WR (heutige Wertverhältnisse)	=	46.743,48	Euro

Gebäudewert einschl. Außenanlagen z. WST (s. Berechnung)	=	75.071,35	Euro
Gebäudewert einschl. Außenanlagen nach Ablauf WR (heutige Wertverhältnisse; s. o.)	-	46.743,48	Euro
Wertminderungsbetrag Gebäudewert einschl. Außenanlagen	=	28.327,87	Euro
Sachwertfaktor (s. Abschn. 5.4, Erläuterung S10)	×	0,70	
marktangepasster Wertminderungsbetrag Gebäudewert einschl. Außenanlagen	=	19.829,51	Euro
Barwert für vom Grundstückseigentümer zu tragende Nebenkosten (NK) für das WR ▪ jährl. Instandhaltungsk.: ca. 78 m² WFL × 14,40 €/m² (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E3) + psch. 100,00 € (Anteil sonst. Mitbenutzung, z. B. Hof) = 1.223,20 € ▪ jährl. verbrauchsabh. NK: psch. 0,00 Euro/m²/Monat (nicht v. Verpflichteten zu tragen) × 78 m² × 12 Monate = 0,00 Euro ▪ jährl. verbrauchsunabh. NK: psch. 0,75 €/m²/Monat (voll vom Verpflichteten zu tragen) × 78 m² × 12 Monate = 702,00 € ▪ jährl. Verwaltungskosten: 367,00 Euro ▪ verbundener LBF $ä_{xy}$ (s. o.): 7,68 ▪ (1.223,20 €+ 0,00 € + 702,00 € + 367,00 €) × 7,68	+	17.604,10	Euro
Wertminderungsbetrag Wohnungsrecht	= **rd.**	**37.433,61** **37.000,00**	Euro **Euro**

Der so geminderte Verkehrs-/ Marktwert ergibt sich mit

Verkehrs-/ Marktwert (unbelastet, inkl. Sicherheitsabschlag; s. Vorabschnitt 5.7)		189.000,00	Euro
Wertminderungsbetrag Wohnungsrecht	-	37.000,00	Euro
um Wohnungsrecht wertgeminderter Verkehrs-/ Marktwert und inkl. Sicherheitsabschlag	**=**	**152.000,00**	**Euro**

6.2 lfd. Nr. 3 (Insolvenzvermerk) und 4 (Vermerk Zwangsversteigerung)

Insolvenzvermerke und 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. Zwangsvollstreckungsvermerke werden bei Eigentumserwerb des Erstehers mit Zuschlag 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 14.05.2026

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)

Anlage 2 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen
- Liegenschaftskartenauszüge, Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis (anonymisiert)

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Leipziger Straße, Blickrichtung Südwesten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Leipziger Straße, Blickrichtung Nordosten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1

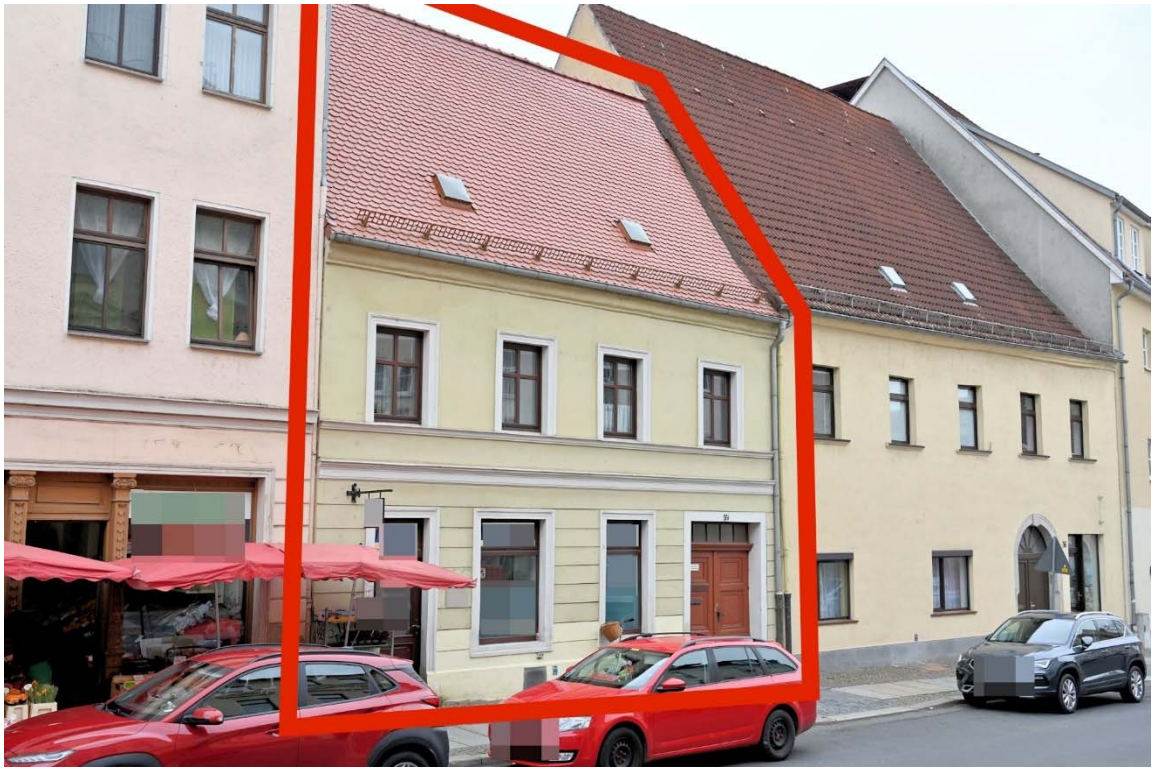


Abb. 3: Gebäudeansicht



Abb. 4: Gebäudeansicht

Anlage 1



Abb. 5: Gebäudeansicht, Detail Eingangstor



Abb. 6: Gebäudeansicht, Detail Fassadenschäden (Abbildung stark kontrastverstärkt)

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

Anlage 2

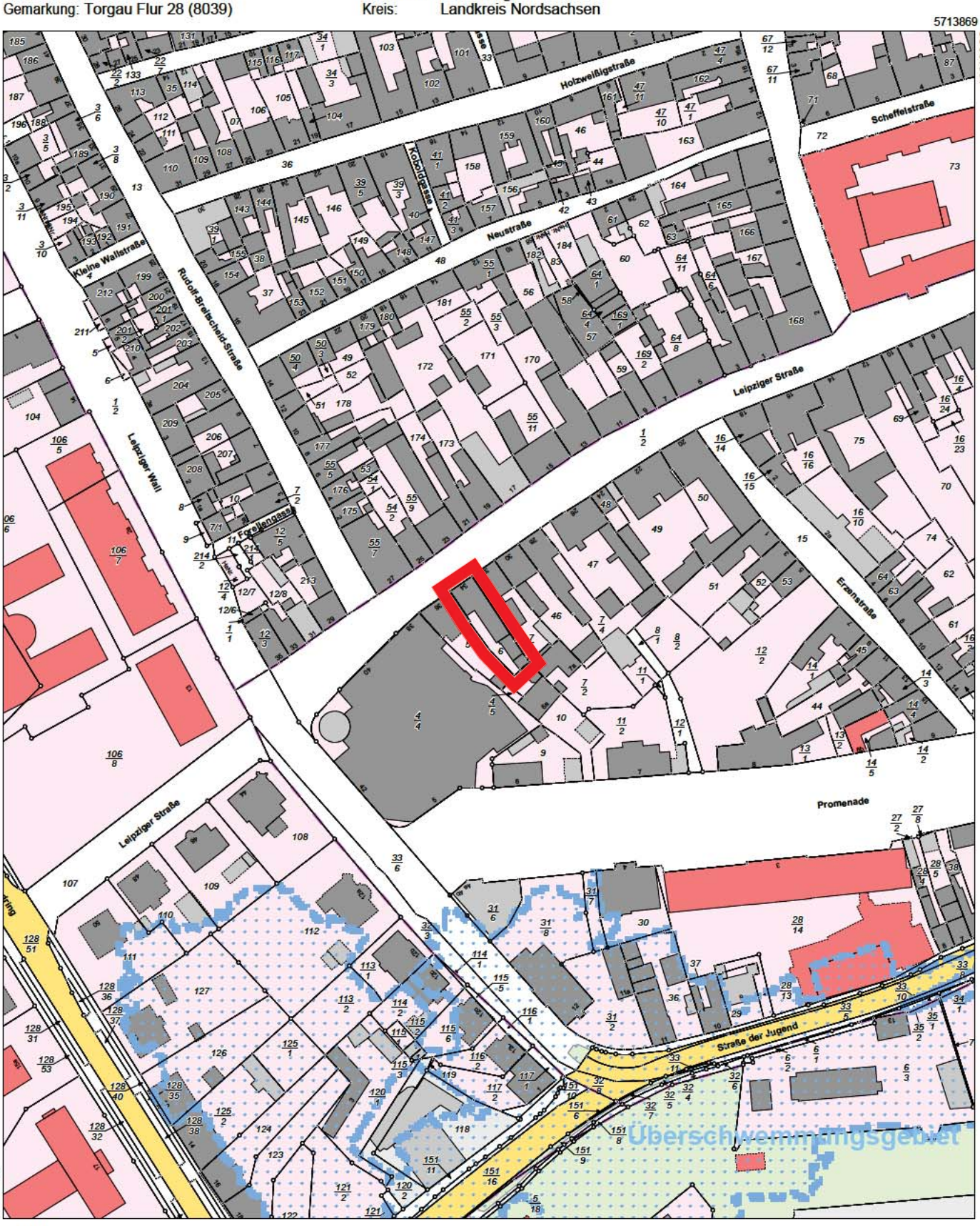
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 29.01.2026

Flurstück: 6
Gemarkung: Torgau Flur 28 (8039)

Gemeinde: Stadt Torgau
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 2

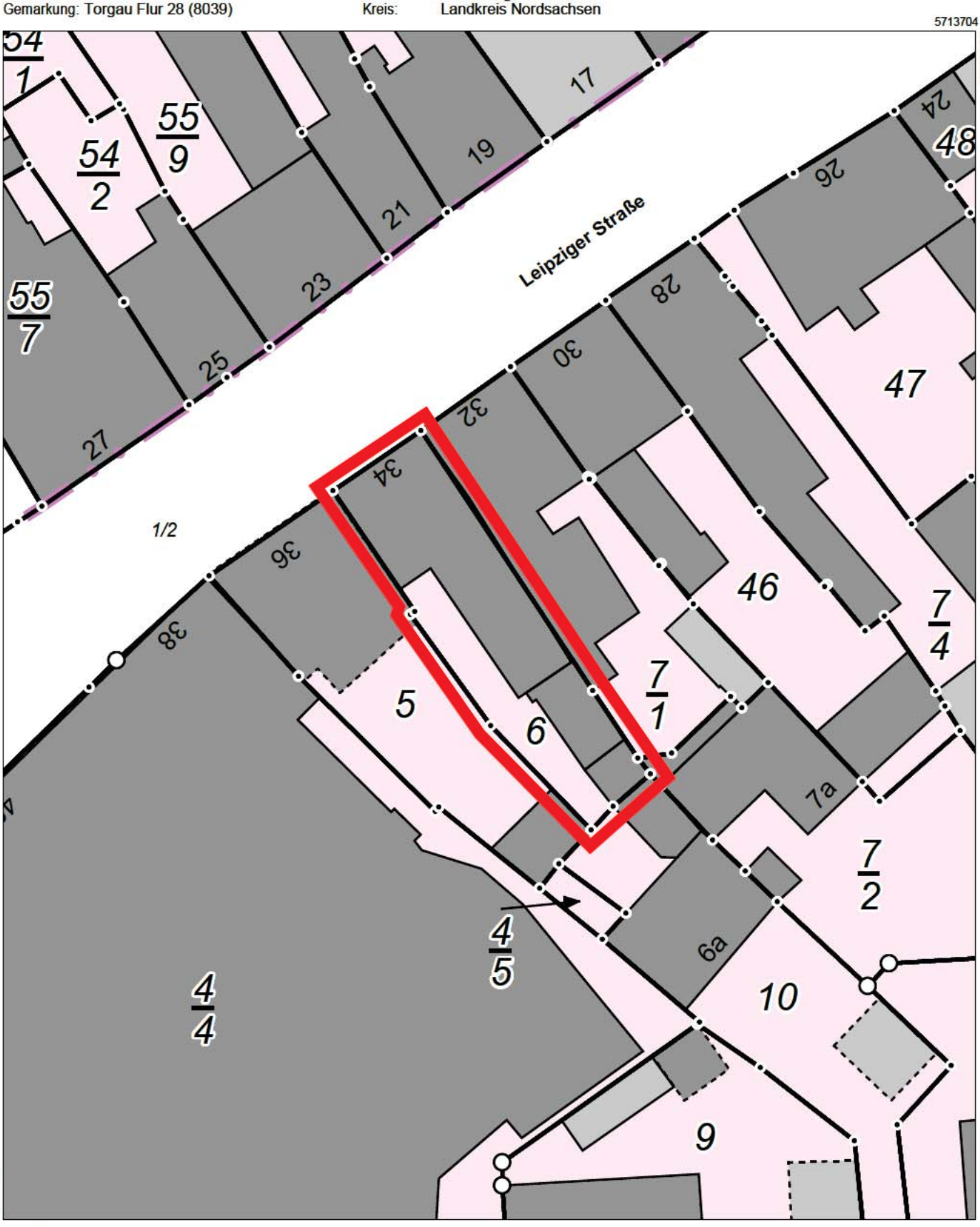
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 29.01.2026

Flurstück: 6
Gemarkung: Torgau Flur 28 (8039)

Gemeinde: Stadt Torgau
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 2

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Angaben zu benachbarten Flurstücken

Erstellt am 29.01.2026

Flurstück 6 Gemarkung Torgau Flur 28 (8039)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Torgau Landkreis Nordsachsen
Lage:	Leipziger Straße 34
Fläche:	369 m²
Tatsächliche Nutzung:	369 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Torgau Grundbuchbezirk Torgau (8178) Grundbuchblatt 4113 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