



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

Mitglied der Ingenieurkammer Sachsen

Mitglied des Gutachterausschusses
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Nordsachsen

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

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74 a Abs. 5 ZVG
über das bebaute Grundstück – Flst. 74/7 – Flur 3 in der Gemarkung Delitzsch
**- Einfamilienhaus als Fertighaus in Holzblockbauweise
und Nebengebäude (3 x Garagen) -**
Bitterfelder Straße 84 in 04509 Delitzsch



Verkehrswert – BVNr. 1: 180.500,00 € - Außenbewertung -

Wertermittlungstichtag: 25.09.2025

Grundbesitz: Grundbuch von Delitzsch (GBA Eilenburg),
Blatt 2845, Gemarkung Delitzsch, Flur 3,
Flst. 74/7 zu 678 m², Bitterfelder Straße 84
- Gebäude- und Freifläche,

Geschäfts-Nr.: 456 K 52/25

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig
Bernhard-Göring-Straße 64
04275 Leipzig

Umfang des Gutachtens: Gutachten mit 53 Seiten
zzgl. Anlagen

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse für das AG Leipzig

Objektangaben

<u>PLZ:</u> 04509	<u>Ort:</u> Delitzsch	<u>Straße:</u> Bitterfelder Straße 84
<u>Gemarkung:</u> Delitzsch	<u>Flur:</u> 3	<u>Flurstücke:</u> 74/7

Aktenzeichen:	456 K 52/25
Wertermittlungstichtag:	25.09.2025
Ortsbesichtigungstermin:	25.09.2025
Ende der Recherchen:	07.10.2025

Verkehrswert – Flst. 74/7 –:	180.500,00 € EURO
<i>in Worten:</i>	<i>- einhundertachtzigtausendfünfhundert Euro -</i>

Zubehörstücke gemäß § 97 BGB konnten aufgrund der **Außenbewertung nicht gesichtet bzw. berücksichtigt werden.**

Kurzbeschreibung

**Grundbesitz von Delitzsch (GBA Eilenburg), Blatt 2845
BV-Nr. 1: Gemarkung Delitzsch der Flur 3, Flst. 74/7 zu 678 m²
Bitterfelder Straße 84 - Gebäude- und Freifläche**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus als Fertighaus in Holzblockbauweise und drei ältere Massivgaragen aus DDR-Zeiten auf einem rd. 678 m² großen Grundstück.

Das nicht unterkellerte Wohngebäude ist lt. Baugenehmigung als Holzbohlen-Blockhaus als Fertighaus eines dänischen Herstellers errichtet und besitzt ein Erdgeschoss.

Das Baujahr des Wohnhauses beträgt lt. Bauakte ca. 2007 (Angabe ohne Gewähr). Die Wohnfläche des Fertighauses beträgt angabegemäß in den Bauunterlagen ca. 76 m² (Angabe ohne Gewähr).

Besonderheiten:

Das Gebäude war zum Wertermittlungstichtag nach äußerlicher Einschätzung bewohnt.

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt auf das Grundstück und somit in die Gebäude auf dem Grundstück nicht gewährt, sodass das Bewertungsobjekt (die Bebauungen und Grundstück) nur von außen besichtigt werden konnte.

Es handelt sich demzufolge um eine Außenbewertung.

Aus dem Gutachten entnommene Angaben in Kurzform

<u>Mieter oder Pächter:</u>	Diesbezüglich erfolgte keine Angabe an den Sachverständigen.
<u>Zwangsverwaltung:</u>	keine
<u>Grundstücksart:</u>	bebautes Wohngrundstück
<u>Grundstücksgesamtgröße:</u>	lt. Grundbuch 678 m ² - Flst. 74/7
<u>Wohnfläche im Wohngebäude:</u>	lt. Bauunterlagen rd. 76 m ² [Angabe ohne Gewähr!]
<u>PKW-Stellplätze:</u>	vorhanden
<u>Nicht im Grundbuch bezeichnete dinglich Berechtigte:</u>	nicht bekannt
<u>Behördliche Beschränkung oder Beanstandung:</u>	angabegemäß keine
<u>Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuerschulden:</u>	Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Delitzsch, per 06.10.2025, bestehen offene öffentliche Lasten von insgesamt 77,27 € zum 06.10.2025.
<u>Energiepass:</u>	wurde nicht vorgelegt
<u>Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:</u>	Aufgrund der Außenbewertung konnten keine Zubehörstücke vorgefunden werden.

Hinweis des Sachverständigen

Der Zugang in die Gebäude (Wohn- und Nebengebäude) bzw. auf das Grundstück wurde dem Sachverständigen durch den Eigentümer (Bewohner) nicht gewährt. Zu dem anberaumten Ortsbesichtigungstermin am 25.09.2025 war der Eigentümer (Bewohner) nicht zugegen. Somit konnte das Grundstück -Flst. 74/7 - als auch die aufstehenden Gebäude nur von außen gesichtet werden.

Auf die Risiken einer Außenbewertung wurde der Eigentümer schriftlich vom Sachverständigen hingewiesen.

Auf Grund der Tatsache, dass die Bebauungen nicht zugänglich waren, wurde nach Rücksprache mit dem Gericht eine *Außenbewertung* durchgeführt. Sämtliche Informationen, welche für die Wertermittlung dieses Objektes erforderlich waren, basieren auf Unterlagen aus der beim Stadtplanungsamt geführten Bauakte, auf äußerlicher Einschätzung, auf Auskünften der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses sowie Angaben der Stadtverwaltung.

Die Flächenangaben sowie weitere objektspezifische Informationen wurden aus den vorweg genannten Quellen entnommen. Eine Überprüfung der Flächenangaben bzw. sämtlicher anderer Angaben konnte aufgrund der Außenbewertung vor Ort nicht vorgenommen werden. Aus diesem Grund können die Angaben, insbesondere auch der Wohn- als auch Bruttogrundfläche, in diesem Gutachten von dem tatsächlichen Zustand abweichen und auch der Zustand des Wohngebäudes als auch der Nebengebäude kann daher nicht bzw. nur unzureichend dargestellt werden. Alle Angaben im Gutachten sind daher ohne Gewähr!

Es wird vom Sachverständigen ausdrücklich empfohlen, das Bewertungsobjekt (Grundstück und Gebäude) vor einem eventuellen Erwerb genauestens zu besichtigen bzw. diese Tatsache hinreichend zu berücksichtigen.

Inhaltsverzeichnis

Gutachten - zur Online-Veröffentlichung -

	Seite
Deckblatt	
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	2
1 Allgemeine Angaben.....	7
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	7
1.2 Gegenstand der Wertermittlung.....	7
1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021).....	7
1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021).....	7
1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer.....	7
1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin.....	7
2 Vorbemerkungen.....	8
2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung.....	8
2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall.....	9
3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks.....	10
4 Grundstücksbeschreibung.....	11
4.1 Grundbuchinhalt Blatt 2845.....	11
4.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	12
4.3 Gestalt und Form.....	12
4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit.....	12
4.5 Entwicklungszustand.....	13
4.6 Erschließungszustand.....	13
4.7 Rechtliche Gegebenheiten.....	14
4.7.1 Rechte und Belastungen.....	14
4.7.2 Bauplanungsrecht.....	14
4.7.3 Baulasten.....	15
4.7.4 Bauordnungsrecht.....	15
4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation.....	15
5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen.....	16
5.1 Gebäudebeschreibung auf dem Flst. 74/7.....	16
5.1.1 Wohngebäude.....	17
5.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen auf Flst. 74/7.....	20
5.2. Zusammenfassung.....	20
5.3. Flächenangaben – Wohngebäude auf Flst. 74/7 –.....	21

6	Verkehrswertermittlung	22
6.1	Auswahl und Begründung des Verfahrens.....	22
6.2	Bodenwertermittlung.....	23
6.2.1	Allgemeines.....	23
6.2.2	Bodenrichtwerte.....	24
6.2.3	Bodenwertberechnung.....	25
6.2.3.1	Vorüberlegungen zur Bodenwertberechnung.....	25
6.2.3.2	Berechnung des Bodenwerts – Flst. 74/7 –.....	25
6.3	Sachwertermittlung	26
6.3.1	Allgemeines zur Sachwertermittlung.....	26
6.3.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze.....	26
6.3.3	Sachwertberechnung.....	33
6.4	Ertragswertermittlung	36
6.4.1	Allgemeines zur Ertragswertermittlung.....	36
6.4.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze.....	36
6.4.3	Ertragswertberechnung.....	43
6.5	Vergleichspreisangabe für Einfamilienhausgrundstücke	45
6.5.1	Vorbemerkung.....	45
6.5.2	Ableitung des Vergleichspreises für Einfamilienhausgrundstücke.....	45
6.5.3	Fazit.....	46
6.6	Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB	47
7	Ableitung des Verkehrswertes	48
8	Plausibilitätsprüfung	49
9	Schlussbemerkung	51
10	Außenansichten des Bewertungsobjektes - Wohngrundstück –	52

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss vom 04.08.2025 durch das Amtsgericht Leipzig beauftragt. Das Wertermittlungsgutachten dient nur der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens ist nicht zulässig bzw. kann nicht empfohlen werden.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung bezieht sich auf den im Grundbuch von Delitzsch (GBA Eilenburg), Blatt 2845, eingetragenen Grundbesitz:
**Grundbuch von Delitzsch (GBA Eilenburg), Blatt 2845,
Gemarkung Delitzsch der Flur 3, Flst. 74/7 zu 678 m²,**

1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Wertermittlungsstichtag (WST) bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 25.09.2025.

1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Qualitätsermittlungsstichtag bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 25.09.2025.

1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer

Der Ortsbesichtigungstermin fand am 25.09.2025 von 10:30 – 11:15 Uhr am Bewertungsobjekt statt.

Der Teilnehmer war: Herr Stoppe als bestellter Sachverständiger.

1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin

Der Zugang in die Gebäude (Wohnhaus und Nebengebäude) bzw. auf das Grundstück wurde dem Sachverständigen durch den Eigentümer (Bewohner) nicht gewährt bzw. ermöglicht, sodass dass das hier zu bewertende bebaute Grundstück mit den aufstehenden Gebäuden nur von außen besichtigt werden konnte.

Es handelt sich demzufolge im vorliegenden Fall um eine **Außenbewertung**. Diese Tatsache (Außenbewertung) ist durch einen potenziellen Erwerber unbedingt zu berücksichtigen, da im Gutachten aufgrund der Außenbesichtigung u. U. Abweichungen in der Flächenangabe, im Zustand und in der Beschreibung der Gebäude etc. enthalten sein können. Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen, da sie kein Bestandteil von Verkehrswertgutachten sind.

2 Vorbemerkungen

2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

Hinweis zum Grundsatz der Modellkonformität:

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

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

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

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall

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

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

Das Verkehrswertgutachten (als Onlinegutachten) ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

Es handelt sich bei dem beauftragten Verkehrswertgutachten auch nicht um ein Bauschadensgutachten, in welchem die etwaigen Bauschäden bzw. -mängel detailliert beschrieben werden müssen. Eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und wäre ggf. gesondert zu beauftragen.

Das Onlinegutachten dient ausschließlich der Veröffentlichung im Internet.

Um den Datenschutz- und Urheberrechtsschutz zu gewährleisten, wurde dieses beauftragte Onlinegutachten für die Veröffentlichung im Internet unter Beachtung verschiedener Sicherheitsstandards und Vorgaben des Amtsgerichtes erstellt und anonymisiert.

Dieses Onlinegutachten ist demnach nicht gleichzusetzen mit einem schriftlich erstellten Vollgutachten.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Gutachten verwendeten Massen- und Flächenangaben, die Ermittlung des Mietzinses, die ermittelten Bewirtschaftungskosten und die Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für diese Wertermittlung erstellt sind.

Eine anderweitige Verwendung jeglicher Werte bzw. Angaben aus dem Gutachten ist nicht zulässig.

Die Flächenangaben, insbesondere der Wohnfläche, können nicht für behördliche Angaben genutzt werden, da hier eine Schwankungsbreite bis 10 % vorliegen kann. Diesbezüglich wäre eine detaillierte Berechnung notwendig.

3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der - Großen Kreisstadt Delitzsch - im Norden von Delitzsch.

Zur Stadt Delitzsch gehören die Ortsteile Schenkenberg, Spröda, Laue, Beerendorf, Beerendorf-Ost, Poßdorf, Rödgen, Storkwitz, Brodau, Selben, Zschepen, Döbernitz und Benndorf.

Delitzsch ist eine gepflegte Ortschaft im Bundesland Sachsen und befindet sich ca. 25 Kilometer von Leipzig und ca. 30 Kilometer von Halle entfernt.

Die Autobahnanschlussstelle Wiedemar A9 (15) in Richtung Berlin bzw. München liegt ca. 16 Kilometer entfernt.

Die Autobahnanschlussstelle A14 Leipzig/Seehausen in Richtung Dresden bzw. Magdeburg liegt ca. 19 Kilometer von der Kreisstadt Delitzsch entfernt.

In der Nähe der A14 ist auch das neue BMW-Werk in Leipzig/Seehausen angesiedelt. Vom Zentrum erreicht man in ca. 20 Autominuten das neue Messegelände und in ca. 25 Autominuten den Flughafen Leipzig-Halle.

Nördlich von Delitzsch liegt das Naherholungsgebiet Goitzsche und 20 Kilometer östlich das große Wald- und Kurgebiet Dübener Heide.

Die Einwohnerzahl der Stadt Delitzsch beträgt ca. 20.600 (Stand: 03/2025).

Mit den Ortsteilen von Delitzsch beträgt die Gesamteinwohnerzahl rd. 25.300 (Stand: 03/2025).

Das Bewertungsgrundstück bzw. -objekt liegt im unbeplanten Innenbereich und ist in Großteilen als Wohnbaufläche gem. § 34 BauGB ausgewiesen.

In das Zentrum von Delitzsch werden ca. 20 Gehminuten benötigt; der Bahnhof mit S-Bahnanschluss ist ca. 2 Kilometer entfernt.

Die angrenzenden Wohnhäuser sind hier durch offene ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt.

Delitzsch ist durch den ÖPNV mit mehreren Bus- und Bahnlinien an die umliegenden Ortschaften angeschlossen. Es besteht eine gute S-Bahnverbindung nach Leipzig.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchinhalt Blatt 2845

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

Blatt 2845:

sinngemäße und gekürzte Eintragungen im Grundbuchblatt 2845:

Im **Bestandsverzeichnis** ist eingetragen:

unter lfd. Nummer 1: Delitzsch, Flur 3, Flurstück 74/7 zu 678 m²
Bitterfelder Straße 84, Gebäude und Freifläche

In **Abteilung I** des Grundbuchs ist als Eigentümer
unter lfd. Nr. 2 *****

Auflassung vom 06.12.2006, eingetragen am 05.03.2007.

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

unter lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 52/25); eingetragen am 06.03.2025.

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

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohner: Delitzsch mit Ortsteilen ca. 25.300 Einwohner,
[Stand: 03/2025]

Bundesland: Sachsen

Verkehrslage/Entfernungen: Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Teil von Delitzsch. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in einem Umkreis von ca. 1,5 Kilometern. Delitzsch ist durch den ÖPNV mit mehreren Bus- und Bahnlinien an die umliegenden Ortschaften gut angeschlossen.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Wohnrandlage. Als Geschäftslage ist der Standort eher weniger geeignet.

Immissionen/Emissionen: Das Bewertungsgrundstück befindet sich unmittelbar an der viel befahrenen Bitterfelder Straße, so dass der Verkehrslärm der Bitterfelder Straße somit u. U. im bzw. am Bewertungsobjekt zu hören ist.

Topografische Grundstückslage: Das Grundstück liegt leicht abfallend zur Straße.

Lagebeurteilung: Es handelt sich hier um eine Wohnlage im Randbereich von Delitzsch.

4.3 Gestalt und Form

Grundstücksgröße: Die Gesamtgrundstücksgröße, bestehend aus dem Flurstück 74/7, beträgt lt. Grundbuch insgesamt ca. 678 m².

Bemerkung: Die Grundstücksform ist als trapezförmig zu bezeichnen.

4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

Oberflächenbeschaffenheit: Das Flurstück 74/7 ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus als Fertighaus – Holzbohlenblockhaus – und drei älteren Garagen in Reihenubauweise bebaut.

Bewuchs auf Grundstück: Auf dem Grundstück – Flst. 24/16 – befinden sich vorwiegend Laub-, Nadel- bzw. Ziergewächse und Rasenflächen.

Bodenbeschaffenheit: Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Boden.

Höhenlage zur Straße: Das Grundstück liegt z. T. tiefer zur Straße.

Straßenfront: Die Straßenfront des Wohngrundstücks beträgt zur geteilten Bitterfelder Straße westlich ca. 23 Meter und östlich ca. 23,50 Meter.

Straßenart: Die Straße – Bitterfelder Straße – ist eine befestigte bzw. asphaltierte Straße.

4.5 Entwicklungszustand

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

Entwicklungsstufe: Das Grundstück ist voll erschlossen (ortsübliche Erschließung).

4.6 Erschließungszustand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Gas, Strom und Trinkwasser werden aus öffentlicher Versorgung bereitgestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt vermutlich in das öffentliche Abwassernetz (Angabe ohne Gewähr).

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Rechte und Belastungen

<u>Mieter und Pächter</u>	Diesbezüglich erfolgte keine Angabe an den Sachverständigen.
<u>Nicht eingetragene Lasten und Rechte:</u>	Nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten nicht festgestellt werden.
<u>Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:</u>	Aufgrund der Außenbewertung konnten keinerlei Zubehörstücke gemäß § 97 BGB gesichtet werden.
<u>Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuerschulden:</u>	Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Delitzsch, per 06.10.2025 bestehen offene öffentlichen Lasten bzw. Grundsteuerforderungen in Höhe von 77,27 € zum 06.10.2025.

4.7.2 Bauplanungsrecht

<u>Art und Maß der Bebauung/ Nutzung in der Umgebung:</u>	Das Grundstück – Flst. 74/7 – ist mit einem Einfamilienhaus als Fertighaus – Holzbohlenblockhaus – und drei Garagen in Reihenbauweise bebaut. Die Art der Bebauung ist demzufolge als wohnbauliche Nutzung anzusehen. Im Umfeld besteht vorwiegend aufgelockerte, offene ein- bis zweigeschossige Wohnbauweise.
<u>Bauliche Ausnutzung:</u>	Gemäß BauNVO ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten.
<u>Bauplanungsrecht:</u>	Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörden (Bauamt Delitzsch) liegt das Bewertungsobjekt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 des BauGB zu beurteilen. Belange des Denkmal- und Naturschutzes werden im konkreten Fall laut Auskunft der Fachbehörden nicht berührt.
<u>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</u>	Das Grundstück – Flst. 52/7 – weist durch die Garagenbebauung eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstück auf.
<u>Vorhandene Nutzung:</u>	Das Wohngrundstück wurde nach äußerlicher Einschätzung tatsächlich wohnlich genutzt.

Denkmalschutz: Laut schriftlicher Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde sind derzeit auf dem Flurstück 74/7 keine baulichen Kulturdenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen registriert.

4.7.3 Baulasten

Altlasten: Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages waren nach äußerlicher Einschätzung keine Altlasten erkennbar.

Öffentliche Baulasten: Gemäß Schreiben vom 18.08.2025 der Stadtverwaltung Delitzsch - Untere Bauaufsichtsbehörde - sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten eingetragen.

4.7.4 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte aufgrund der Außenbesichtigung im Detail nicht überprüft werden. Nach äußerlicher Einschätzung konnten keine Abweichungen festgestellt werden. Jedoch können Abweichungen auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

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

5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

5.1 Gebäudebeschreibung auf dem Flst. 74/7

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

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

Art der Gebäude:

Die Bebauung des Flurstücks 74/7 besteht nach äußerlicher Einschätzung aus einem nicht unterkellerten eingeschossigen Wohngebäude als Fertighaus. Es handelt sich um Holzbohlen-Blockhaus eines dänischen Herstellers. Weiterhin befinden sich drei Garagen in Reihenbauweise, welche zu DDR-Zeiten entstanden sind auf dem Grundstück.

Die anrechenbare Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt lt. Bauunterlagen rd. 76 m² (Angabe ohne Gewähr).

Baujahr:

Das Wohnhaus wurde lt. Bauunterlagen ca. 2007 errichtet.

5.1.1 Wohngebäude

Als Hinweis sei hiermit nochmals erwähnt, dass das Wohngebäude nur von außen gesichtet werden konnte. Der Zugang in das Gebäude bzw. auf das Grundstück wurde dem Sachverständigen durch den Eigentümer nicht gewährt. Des Weiteren wurden dem Sachverständigen vom Eigentümer keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Beschreibung der einzelnen Bauteile konnte lediglich aus den bei der Stadtverwaltung Delitzsch liegenden Bauunterlagen entnommen werden. Somit kann die hier durchgeführte Beschreibung des Gebäudes vom tatsächlichen Zustand abweichen.



Bebauung: Es handelt sich hierbei um ein eingeschossiges Einfamilienhaus als Fertighaus (Holzbohlenblockhaus) eines dänischen Herstellers.

Wohnfläche

Lt. Bauunterlagen: ca. 76 m² (Angabe ohne Gewähr)

Flurstück: 74/7

Art des Gebäudes: Wohngebäude als Holzbohlen-Blockhaus

derzeitige Nutzung: vermutlich Eigennutzung

Baujahr: lt. Bauunterlagen ca. 2007

Gebäudeklasse: leichte bis mittelschwere Bauweise

Ausführung und Ausstattung lt. Bauunterlagen

Konstruktionsart: - Fertigteilhaus

Fundamente/Bodenplatte: - Bodenplatte aus Stahlbeton

Außenwände: - Holzblockbohlen, Isolierpappe, Isolierstoff, Pfosten, Dampfbremse, Lattung u. Gipskartonplatten,

Innenwände: - Holzständerwände mit beidseitigem Gipskartonplatten

Ausführung und Ausstattung

<u>Decken:</u>	<i>Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Fußböden:</u>	<i>Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Treppen:</u>	<i>Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Innenansichten:</u>	<i>Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Fenster:</u>	- Holzfenster mit Aufsatzrollladen aus Kunststoff
<u>Türen:</u>	<i>Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Dachkonstruktion:</u>	- nach äußerlicher Einschätzung abgebundene Holzdachkonstruktion gem. Statik als flachgeneigtes Satteldach
<u>Dacheindeckung:</u>	- nach äußerlicher Einschätzung Dachpfanneneindeckung
<u>Außenansicht:</u>	- nach äußerlicher Einschätzung behandelte Holzblockbohlen
<u>Schornstein:</u>	- nicht erkennbar aufgrund der Außenbesichtigung
<u>Besondere Bauteile:</u>	- nicht erkennbar aufgrund der Außenbesichtigung

Technische Ausstattung/Installation

<u>Elektroinstallation:</u>	<i>Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Sanitärinstallation und Sanitäre Einrichtungsgegenstände:</u>	<i>Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Heizung:</u>	<i>Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Warmwasserversorgung:</u>	<i>Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>

(Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Außenbewertung vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung sämtlicher technischer Einrichtungen durchgeführt werden konnte.)

Raumaufteilung im Gebäude

Nachfolgende Raumaufteilung ist nach Einsicht in die behördlichen Unterlagen gegeben:

Erdgeschoss: Lt. Objektunterlagen befinden sich hier das Wohnzimmer, die Wohnküche, der Abstellraum, das Bad, das Kinder- und Schlafzimmer.

Zustand und Nutzbarkeit

Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung ist als baujahreszeittypisch zu deklarieren.

Belichtung und Besonnung: *Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*

Bauschäden und -mängel: *Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.*

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere durch den Echten Hauschwamm und holzerstörende Insekten, konnte durch den Sachverständigen aufgrund der Außenbesichtigung ebenfalls nicht festgestellt werden und kann damit ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Nutzbarkeit des Gebäudes: Das Gebäude kann nach äußerlicher Einschätzung zu Wohnzwecken genutzt werden.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Auf Grund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Wohngebäudes kann nach äußerlicher Einschätzung als gut bezeichnet werden. Inwieweit weitere Reparatur,- Nachbesserungs- bzw. Sanierungsarbeiten durchgeführt werden müssen, konnte aufgrund der Außenbewertung nicht ermittelt werden.
Der Ausstattungsstandard kann vermutlich als mittel bezeichnet werden.

5.1.2 Nebengebäude und Außenanlagen auf Flst. 74/7

Vorweg sei hier ebenfalls nochmals der Hinweis gegeben, dass auch das Nebengebäude, hier die drei Massivgaragen in Reihenbauweise, nur von außen gesichtet werden konnte und deshalb der tatsächliche Zustand von dem hier beschriebenen Zustand abweichen kann.

Auf dem Bewertungsgrundstück (Flst. 74/7) befinden sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze drei Massivgaragen in Reihenbauweise, welche augenscheinlich zu DDR-Zeiten entstanden sind. Die Garagen besitzen je ein zwei-flügliges Holztor und sind mit einem Pultdach versehen. Nach äußerlicher Einschätzung besteht an den Garagen Reparatur- bzw. Sanierungsbedarf.

Die Innenflächen bzw. die Gehwegbereiche und die Zufahrt zum Haus bzw. zu den Garagen sind augenscheinlich befestigt bzw. z. T. gepflastert sowie gärtnerisch gestaltet.

Unmittelbar hinter dem Wohngebäude schließt sich der Gartenbereich mit überwiegenden Rasenflächen und einfachen Laub- und Nadelgewächsen an. Das Grundstück ist durch einfache Zäune bzw. Heckenbewuchs eingefriedet.

5.2 Zusammenfassung

Der vorgefundene bauliche Zustand des Wohnhauses als auch der Nebengebäude kann nach äußerlicher Einschätzung als gut bis befriedigend deklariert werden.

Inwieweit weitere Reparatur- bzw. Sanierungsarbeiten am bzw. im Wohnhaus bzw. an dem Nebengebäude notwendig sind, konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.

5.3 Flächenangaben – Wohngebäude auf Flst. 74/7 –

Zur Berechnung der Bruttogrundfläche wurden gemäß Baubehörde vorgelegten Baupläne verwendet. Eine Überprüfung der Maße konnte vor Ort aufgrund der Außenbewertung nicht erfolgen. Somit sind die nachfolgenden Flächenangaben lediglich als grob überschlägig zu betrachten.

Die Bruttogrund- sowie die Wohn-/Nutzfläche wurden in einer für die Wertermittlung ausreichende Genauigkeit ermittelt. Die **verwendeten Maße** sind als **Grobmaße** zu betrachten und für die Berechnung als **ausreichend** anzusehen.

Bruttogrundfläche des Wohnhauses:

Bruttogrundfläche des Wohnhauses lt. vorgelegten Bauplänen beträgt die Bruttogrundfläche **96,90 m²**. Im konkreten Fall wird aufgrund der gesichteten Pläne davon ausgegangen, dass der Spitzbodenbereich aufgrund der Bauausführung nicht begehbar bzw. nutzbar ist.

Wohn- bzw. Nutzfläche des Wohnhauses

Gemäß den vorgelegten Unterlagen zum Objekt beträgt die Wohnfläche im Gebäude rd. **76 m^{2*}**.

Eine Überprüfung der Flächenangaben konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht erfolgen, sodass Abweichungen von den hier angegebenen Flächen möglich bzw. nicht auszuschließen sind. Es wird empfohlen, vor einem Erwerb des Grundstücks die Wohn-/Nutzflächen nochmals zu überprüfen. Die Angaben sind ohne Gewähr.

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

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Auswahl und Begründung des Verfahrens

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

Der Sachwert basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmowertV2021) und der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Prüfung des im Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswertes herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

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

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmowertV2021) kann auf Grund nicht hinreichender Vergleichbarkeit zu anderen Objekten bzw. des Fehlens von ausreichenden Vergleichsobjekten nicht durchgeführt werden.

Die zur Verfügung gestellten Kaufpreise können im konkreten Fall lediglich zur groben Orientierung der Kaufpreisspanne bzw. zur Plausibilisierung dienen.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Allgemeines

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

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

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

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

6.2.2 Bodenrichtwerte

Gemäß Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Nordsachsen bzw. nach Einsicht im Internet (Online-Veröffentlichung der Bodenrichtwerte) sowie nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen die nachfolgend aufgeführten Bodenrichtwerte am Objekt bzw. in der Umgebung zum Stichtag 01.01.2024 vor.

Gemäß derzeit vorliegenden aktuelle Bodenrichtwertkarte bzw. Ausweisung der Bodenrichtwerte gemäß Online-Portal liegt speziell das Bewertungsobjekt (Flurstück 74/7) in der Bodenrichtwertzone 30007010. Diese Zone weist jedoch lediglich Flächen der Land- und Forstwirtschaft und speziell Ackerland mit 1,85 €/m² aus. Vor Ort konnte jedoch festgestellt werden, dass es sich augenscheinlich nicht um Ackerlandfläche, sondern um baureifes Land handelt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörden (Bauamt Delitzsch) das Bewertungsobjekt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 des BauGB zu beurteilen ist.

Somit handelt es sich im konkreten Fall tatsächlich um baureifes Land und nicht um Ackerland. Der Markt richtet sich bei einer derartigen Grundstücksqualität (Beurteilung nach § 34 BauGB), an umliegende Bodenrichtwerte für baureifes Land.

Folgende Bodenrichtwerte für bebaute Flächen zum Stichtag 01.01.2024 liegen in den benachbarten Bodenrichtwertzonen vor:

1. **unmittelbar gegenüber des Flurstück 52/7**
- 23,00 €/m² für baureifes Land - Nutzungsart – Gewerbegebiet
2. **in anliegenden Sachsenstraße**
- 56,00 €/m² für baureifes Land - Nutzungsart – sonstige Sondergebiete
3. **Bitterfelder Straße (kleines Wohngebiet)**
- 150,00 €/m² für baureifes Land - Nutzungsart – allgemeines Wohngebiet
4. **Bitterfelder Straße (größter Teil)**
- 77,00 €/m² für baureifes Land - Nutzungsart – Wohnbaufläche

Begründung des Bodenwertansatzes:

Ausgehend von den vorgenannten Bodenrichtwertzonen, welche in der Nähe des Bewertungsgrundstücks liegen, erachtet der Sachverständige einen Bodenwert für das Bewertungsgrundstück in Höhe von 77,00 €/m² als Grundlage in der Bodenwertberechnung als gerechtfertigt, da das Bewertungsflurstück am ehesten mit dieser Nutzung (Wohnbaufläche) vergleichbar ist. Somit würde sich der Markt im konkreten Fall nicht an der Bodenrichtwertzone für Ackerland, sondern an der umliegenden Nutzung für Wohnbauflächen in der Bitterfelder Straße orientieren. Dennoch erachtet der Sachverständige aufgrund der speziellen Lage des Bewertungsflurstücks zwischen zwei Straße (Durchgangsgrundstück) und die generelle Lage an der vielbefahrenen Bitterfelder Straße von diesem Bodenwert einen Abschlag von 25 % als angemessen bzw. marktgerecht.

6.2.3 Bodenwertberechnung

6.2.3.1 Vorüberlegung zur Bodenwertberechnung

➤ Flurstück 74/7:

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

Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus dem Flurstücken 74/7 mit einer Gesamtfläche von 678 m², befindet sich in etwa im Rahmen der lageüblichen Bebauung und im Bereich der üblichen Grundstücksfläche.

Somit erachtet der Sachverständige den vorab erläuterten Bodenrichtwert mit 77,00 €/m² für Wohnbaufläche der Zone 3000317 in der Bitterfelder Straße als am ehesten als Grundlage für die Bodenwertberechnung geeignet.

Wie ebenfalls vorab erläutert, sollte aufgrund der speziellen Lage des Bewertungsflurstücks zwischen zwei Straße (Durchgangsgrundstück) und die generelle Lage an der vielbefahrenen Bitterfelder Straße bei diesem Bodenrichtwert ein Abschlag von 25 % berücksichtigt werden.

Somit wird im konkreten Bewertungsfall ein Bodenwert für das Bewertungsflurstück 74/7 von rd. 58,00 €/m² (77,00 €/m² x 0,75 = 57,75 €/m²) als marktgerecht bzw. ortsüblich erzielbar angesehen und kann somit Grundlage in der hier durchgeführten Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB sein.

6.2.3.2. Berechnung des Bodenwerts – Flst. 74/7 –

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Gesamtgröße der *Flurstücks* 74/7 **678 m²**.

Somit ergibt sich folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Grundstück – Bitterfelder Straße 84 – :

Flurstücksgröße	x	Bodenwert/m ²	=	Bodenwert
<i>Flst. 74/7</i>				
678 m ²	x	58,00 €/m ²	=	<u>39.324,00 €</u>
				<u>rd. 39.500,00 €</u>

Der Bodenwert des Grundstücks – Bitterfelder Straße 84 – bestehend aus dem Flurstück 74/7, beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. **39.500,00 €**.

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Allgemeines zur Sachwertermittlung

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

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

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

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

6.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

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

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

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

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

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

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

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

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

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

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

Regionalfaktor: Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachter-ausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss sind derzeit keine Regionalfaktoren festgelegt.

Hinweis:

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

Normalherstellungskosten NHK 2010 – EFH, ZFH –

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

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

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

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

Nachfolgend werden die Normalherstellungskosten für das freistehende Einfamilienhaus ermittelt:

Gemäß ImmoWertV2021 (Anlage 4) handelt es sich um den Gebäudetyp 1.23

EFH frei stehend – Gebäudeart: 1.23

- nicht unterkellert, Erdgeschoss, flachgeneigtes Dach (DG nicht ausbaufähig)

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. **Aufgrund der Außenbesichtigung werden für die nicht sichtbaren Bauteile jeweils die durchschnittliche Standardstufe 3 unterstellt.**

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	920 €/m ² BGF	1.025 €/m ² BGF	1.180 €/m ² BGF	1.420 €/m ² BGF	1.510 €/m ² BGF	

		Anteil Kostenkennwert	Anteil an Standardstufe
Außenwände	$1 \times 23 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	271 €/m ² BGF	0,69
Dächer	$1 \times 15 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	177 €/m ² BGF	0,45
Außentüren und Fenster	$1 \times 11 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	130 €/m ² BGF	0,33
Innenwände und -türen	$1 \times 11 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	130 €/m ² BGF	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	130 €/m ² BGF	0,33
Fußböden	$1 \times 5 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	59 €/m ² BGF	0,15
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	106 €/m ² BGF	0,27
Heizung	$1 \times 9 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	106 €/m ² BGF	0,27
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	71 €/m ² BGF	0,18
	Kostenkennwert (Summe)	1.180 €/m² BGF	3,00

Der Kostenkennwert des Gebäudes liegt im konkreten Fall bei 1.180,00 €/m². Aufgrund der von der abweichenden regionalen typischen Massivbauweise, hier Fertigteilsatz in Holzblockbauweise wird der Kostenkennwert im konkreten Fall mit einem Korrekturfaktor von 0,85 (15 %iger Abschlag) berücksichtigt. Somit liegt der Kostenkennwert des Gebäudes im konkreten Fall bei rd. **1.003,00 €/m²** ($1.180 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 1.003,00 \text{ €/m}^2$).

Die Außenanlagen inklusive Bodenbefestigung, Einfriedung sowie Bewuchs und die Nebengebäude werden im vorliegenden Bewertungsfall nach Üblichkeit ebenfalls prozentual bzw. pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Wert der Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen wird üblicherweise auf Grundlage von Angaben der anerkannten Fachliteratur und der örtlichen Verhältnisse (Einfriedung, Bodenbefestigung, u. Anpflanzungen) zwischen 3 und 7 % der angepassten Normalherstellungskosten berücksichtigt. Im konkreten Fall erachtet der Sachverständige eine Berücksichtigung von rd. 4 % als angemessen.

Baunebenkosten:

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

Baupreisindex zum WST - 25.09.2025 -:

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

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

Rechengang:

$$\frac{\text{Basis 2021} \times 100}{\text{Basis 2010}} = \frac{133,6^* \times 100}{70,8} = \underline{\underline{188,71 \text{ rd. } 188,7}}$$

* Dieser Wert bzw. der Stand des 2. Quartales 2025 lag zum WST vor.

Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer:

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

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

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

Tatsächliche Punktzahl	14
------------------------	----

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

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

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungspunkte											
GND 80 Jahre	9	10	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter											
18	62	62	63	64	65	66	67	67	68	68	68

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

Gemäß dieser Tabelle ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 18 Jahren bei 14 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 65 Jahren.

Ausgehend von Bauweise, Alter, gesichtetem Bauzustand, Sanierungsaufwand und Nutzung erscheint nach sachverständiger Einschätzung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer im konkreten Fall von rd. 65 Jahren (*wirtschaftliche Nutzungsdauer*) gerechtfertigt.

Weitere Sanierungs-, Nachbesserungs- bzw. Reparaturkosten

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Außenbewertung in diesem Rechenmodell die etwaigen Sanierungs-, Nachbesserungs- bzw. Reparaturkosten im Gebäude nicht berücksichtigt werden konnten. Etwaige weitere Bauschäden bzw. -mängel im Gebäude werden in diesem konkreten Fall pauschal durch einen Abschlag von **ca. 20 % (Risikoabschlag)** aufgrund der Außenbewertung) in der Verkehrswertableitung zum Ansatz gebracht.

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

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

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

6.3.3 Sachwertberechnung

- Bruttogrundflächen:	ca. 96,90 m ²
- Baujahr:	ca. 2007
- <u>wirtschaftliche RND:</u>	65 Jahre
- GND:	80 Jahre
- NHK-Wohnhaus:	1.003 €/m ² (NHK 2010 - Typ 1.23)
- Baupreisindex:	188,7 (gemäß Angabe Stat. Bundesamt zum WST)
- Baunebenkosten:	bereits in NHK enthalten
- Regionalfaktor:	1,0

1. Berechnung der Normalherstellungskosten:

$$\text{Wohnhaus} \quad 1.003 \text{ €/m}^2 \times 1,887 \times 1,0 \quad = \quad \underline{1.892,66 \text{ €/m}^2}$$

Die Normalherstellungskosten für das Wohngebäude betragen demnach **rd. 1.893,00 €/m²**.

2. Berechnung der Herstellungskosten:

$$\text{Wohnhaus} \quad 96,90 \text{ m}^2 \times 1.893,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{183.431,70 \text{ €}}$$

3. In den NHK nicht erfasste Bauteile:

$$\underline{\text{Aufgrund der Außenbesichtigung konnten keine zusätzlichen Bauteile erfasst werden.}} \quad = \quad \underline{0,00 \text{ €}}$$

4. Alterswertminderung:

$$\begin{aligned} & \text{wirtschaftliche RND: 65 Jahre, GND: 80 Jahre} \\ & \text{nach Sanierung/Reparatur (lineare Wertminderung)} \\ & \frac{(\text{GND} - \text{RND})}{\text{GND}} \times 100 = \text{rd. } 0,1875 \\ & 183.431,70 \text{ €} \times 0,1875 \quad = \quad \underline{34.393,44 \text{ €}} \end{aligned}$$

5. alterswertgeminderte Herstellungskosten:

$$183.431,70 \text{ €} - 34.393,44 \text{ €} \quad = \quad \underline{149.038,26 \text{ €}}$$

6. Wert der Außenanlagen bzw. Einfriedung und Nebengebäude:

Außenanlagen bzw. weiteres Nebengelass:		
ca. 4 % von 149.038,26 €		
0,04 x 149.038,26 € =	5.961,53 €	
pauschale Zeitwerte Nebengebäude		
- 3 x Garagen		
in DDR-Bauweise =	<u>1.500,00 €</u>	
	<u>= 7.461,53 €</u>	=
		<u>7.461,53 €</u>

7. Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen:

$$149.038,26 \text{ €} + 7.461,53 \text{ €} = \underline{156.499,79 \text{ €}}$$

8. Bodenwert des bebauten Grundstücks

– Flst. 74/7 –:

(siehe Bodenwertermittlung für das Gesamtgrundstück – Flst. 74/7 -)	=	<u>39.500,00 €</u>
---	---	--------------------

9. vorläufiger Sachwert des beb. Grundstücks:

$$156.499,79 \text{ €} + 39.500,00 \text{ €} = \underline{195.999,79 \text{ €}}$$

rd. 196.000,00 €

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

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

Der anzusetzende Sachwertfaktor erfolgt in Anlehnung an die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht Landkreis Nordsachsen 2022-2023 bei einem Bodenwertniveau von 46,00 € - 75,00 €/m².

Der anzusetzende Sachwertfaktor ergibt sich demnach aus folgendem Rechenmodell:

$$\text{MAF} = 45,903 \times \text{vorläufiger Sachwert}^{-0,302}$$

$$\text{MAF} = 45,903 \times 196.000,00 \text{ €}^{-0,302}$$

Demnach beträgt der Sachwertfaktor rein rechnerisch 1,157656558 (rd. 115,00 %).

Somit ergibt sich im konkreten Fall ein anzuwendender Sachwertfaktor **von rd. 1,15**.

$$1,15 \times 196.000,00 \text{ €} = \underline{\underline{225.400,00 \text{ €}}}$$

11. Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (BoG):
- Sanierungs- und Reparaturkosten:

Es sei hiermit nochmals der Hinweis gegeben, dass aufgrund der Außenbewertung in diesem Rechenmodell die etwaigen Sanierungs- bzw. Reparaturkosten im Gebäude noch nicht berücksichtigt werden konnten. Etwaige weitere Bauschäden bzw. -mängel im Gebäude werden in diesem konkreten Fall pauschal durch einen Abschlag von **ca. 20 % (Risikoabschlag** aufgrund der Außenbewertung) von dem Gesamtwert zum Ansatz gebracht.

12. vorläufiger Sachwert des Grundstücks

$$\text{ohne etwaige Sanierungs- bzw. Reparaturkosten} = \underline{\underline{225.400,00 \text{ €}}}$$

Rd. 225.500,00 €

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ohne etwaige Sanierungs- bzw. Reparaturkosten beträgt rd. 225.500,00 €.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Allgemeines zur Ertragswertermittlung

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

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

6.4.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Rohertrag: Die Bewertung erfolgt unter Annahme der marktüblich erzielbaren Erträge.

Bewirtschaftungskosten (BWK): Bei dieser Berechnung werden die durchschnittlichen pauschalierten BWK zu Grunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich gemäß § 24, Abs. 1, II. Berechnungsverordnung anteilig prozentual aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Die Bewirtschaftungskosten sind im § 32 der ImmoWertV2021 definiert. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Erfahrungssätzen sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu ermitteln.

Reinertrag: Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV2021) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden.

Liegenschaftszins (LSZ): Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

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

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass die Modellbeschreibungen noch zu den nach „alter“ ImmoWertV 2010 abgeleiteten Daten im Grundstücksmarktbericht aus dem Jahr 2021 passen müssen. Die dort zitierten Paragraphen stimmen formell nicht mehr mit der mittlerweile in Kraft getretenen „neuen“ ImmoWertV 2021 überein. Inhaltlich entstehen im Rahmen des Ertragswertverfahrens für die vorliegende Bewertung aus der Veränderung von der „alten zur neuen“ ImmoWertV keine Konflikte.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 - 34 ImmoWertV2021) abzuleiten.

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

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

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Gemäß Fachliteratur sind für Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze von 1,5 bis 2,5 % zu entnehmen.

Allgemeine Liegenschaftszinssätze aus der Fachliteratur

Eigentumswohnungen	1,0 bis 3,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,5 bis 2,5
Mehrfamilienhäuser	2,0 bis 6,0
Gemischt genutzte Gebäude	2,5 bis 6,5
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 bis 7,0

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022-2023

BRW-Kategorie	Anzahl	WFL (m²)	RND [Jahre]	GND [Jahre]	LZS [%]
ab 136,00 €/m²	11	153 (97-203)	64 (56-76)	80	2,3 (1,8-2,9)

Modellparameter	
Bereinigung um statische Ausreißer	+/- zweifache Standardabweichung
Wohnflächenermittlung	nach Wohnflächenverordnung
Nutzung	Selbstnutzung, Vermietung
Rohrertrag	marktüblich erzielbare Mieten
Bewirtschaftungskosten	Anlage 1 EW-RL
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter
bes. objektspezifische Merkmale	Keine
Bodenwert	Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Folgende Anpassungskriterien sollten Berücksichtigung finden:

Abschlag Liegenschaftszinssatz (-0,5% bis -1%)	Zuschlag Liegenschaftszinssatz (0,5% bis 1,0%)
--	--

Lagekriterien	
gute Lage (hoher Bodenwert)	schlechte Lage (niedriger Bodenwert)
geringes/besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	erhöhtes/besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
Orts- und Zentrumsnähe	Randlage bis Umlandlage
städtisches Gebiet	ländliches Gebiet
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
zunehmendes Wirtschaftswachstum	abnehmendes Wirtschaftswachstum

Objektkriterien	
besonders geringes Leerstandrisiko	besonders erhöhtes Leerstandrisiko
besonders kleine Wohn-/Nutzfläche	besonders große Wohn-/Nutzfläche
geringe Restnutzungsdauer	lange Restnutzungsdauer
besonders geringe Nettokaltmiete	besonders hohe Nettokaltmiete
gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen	nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen
gute Vermietbarkeit	schlechte Vermietbarkeit

Somit ergibt sich folgende Ableitung:

Anpassung des Liegenschaftszinssatzes:

Liegenschaftszinssatz, im Mittel	2,30 %
- große Nachfrage	- 0,25 %
- lange Restnutzungsdauer	+ 0,25 %
- Randlage bis Umlage	+ 0,25 %
- angepasster Liegenschaftszinssatz	<u>≙ 2,55 %</u>
	<u>rd. 2,50 %</u>

Unter Berücksichtigung dieser Parameter sowie des baulichen Zustandes des Gebäudes sowie in Anlehnung an den angegebenen Mittelwert im Grundstücksmarktbericht wird im konkreten Fall ein Liegenschaftszins von **2,50 %** als marktgerecht eingeschätzt bzw. gewählt.

Ertragswert

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

Recherche zur erzielbaren Marktmiete:

Zum Wertermittlungstichtag:

Es erfolgte keine Vermietung zum Wertermittlungstichtag.

Internetrecherche:

Nach erfolgter Recherche im Internet hinsichtlich Vermietungsangeboten aus verschiedenen Internetportalen (ImmobilienScout 24, Immowelt.de usw.) wurden speziell im Stadtbereich bzw. in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes ähnliche Wohnungen im Angebot aufgerufen bzw. ermittelt. Im Segment der Wohnungen im städtische Raum ab 60 m² wurden ca. 7 Wohnungen aufgerufen. Die rechnerisch ermittelten Kaltmieten lagen hier bei ca. 6,15 bis 8,95 €/m².

Mietzinsdatenbank des Sachverständigen

Bei der Ermittlung eines erzielbar erscheinenden Mietzinses entsprechend dem Bauzustand des Objektes stützt sich der Sachverständige auf Vergleichsobjekte im Regierungsbezirk Leipzig, welche in der Mietzinsdatenbank des Sachverständigen erfasst sind. So wird beispielsweise in vergleichbaren Objekten im Regierungsbezirk Leipzig für derartige Baujahre im ländlich geprägten Raum eine Spanne von 6,35 €/m² bis 9,25 €/m² empfohlen.

Fazit/Ableitung und Annahme

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterung bzw. aufgeführten Quellen erachtet der Sachverständige einen Wert von ca. 7,50 €/m² für den Wohnbereich im Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag als durchaus marktgerecht und angemessen.

Für die Nutzung des restlichen Grundstücks mit den Garagen sowie die Gartenfläche wird ein pauschalisierter Betrag von 75,00 €^{pro Monat} angesetzt.

Dies entspricht dann einer monatlichen Miete (fiktive Miete) von rd. 810,00 € (76,00 m² x 7,50 €/m² + 75,00 € = 645,00 €).

In der nachfolgenden Berechnung kommt demzufolge eine **fiktive Gesamtmiete** für das Grundstück in Höhe von **rd. 645,00 €^{pro Monat}** zum Ansatz.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

- analog Punkt 6.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Sanierungs- und Reparaturkosten

- analog Punkt 6.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmowertV2021)

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV2021 Anlage 3 ermittelt.

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	
1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.	

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen
Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter III. dargestellt anzupassen.	

3. Mietausfallwagnis	
2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

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

Anpassung Verbraucherpreisindex zum WST - 25.09.2025 -:

Die Verwaltungskosten sind mit einem Basiswert 230,00 Euro anzusetzen.

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

Es ergibt sich:

Verbraucherpreisindex Oktober 2001: 77,1

Verbraucherpreisindex Oktober 2024: 120,2

1. Verwaltungskosten betragen $230,00 \text{ €} \cdot 120,2 / 77,1 = 358,57 \text{ €}$

2. Instandhaltungskosten betragen demnach: $9,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \cdot 120,2 / 77,1 = 14,03 \text{ €/m}^2$.

Tatsächliche Bewirtschaftungskosten zum WST:

Verwaltungskosten	358,57 €	=	358,57 €
Instandhaltungskosten	$14,03 \text{ €/m}^2 \times 76 \text{ m}^2$	=	1.066,28 €
Mietausfallwagnis	$2 \% \text{ von } 7.740,00 \text{ €}^* \text{ Rohertrag}$	=	154,80 €
BWK - gesamt -			<u>1.579,65 €</u>

* Rohertrag: $645,00 \text{ €} \text{ im Monat} \times 12 \text{ Monate} = 7.740,00 \text{ €}$

BWK nach Sprengnetter:

Gemäß Sprengnetter aktueller Bd. II sind durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von der Nettokaltmiete zu berücksichtigen:

Folgende Tabelle ist für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht:

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten	
	relative Restnutzungsdauer [%]	
	≥ 80	≤ 20
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	17 %	30 %

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1.579,65 € entsprechen rd. 20 %.

6.4.3 Ertragswertberechnung

Ausgangsdaten:

- Wohnfläche:	rd. 76 m ²
- LSZ :	2,5 %
- RND:	65 Jahre
- fiktiver Mietpreis für Gebäude mit Grundstück:	645,00 € im Monat (unter Beachtung der momentanen Marktsituation)
- BWK für Grundstück:	gem. Berechnung

1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

$$645,00 \text{ € im Monat} = \underline{645,00 \text{ €}}$$

2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

$$645,00 \text{ € x 12 Monate} = \underline{7.740,00 \text{ €}}$$

3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

$$\text{gemäß Berechnung der BWK} = \underline{1.579,65 \text{ €}}$$

4. Berechnung des Reinertrages:

$$7.740,00 \text{ €} - 1.579,65 \text{ €} = \underline{6.160,35 \text{ €}}$$

5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

$$\begin{aligned} & 2,5 \% \text{ vom Bodenwert} \\ & \text{des Grundstücks (Flst. 74/7)} \\ & 0,025 \times 39.500,00 \text{ €} \end{aligned} = \underline{987,50 \text{ €}}$$

6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

$$6.160,35 \text{ €} - 987,50 \text{ €} = \underline{5.172,85 \text{ €}}$$

6.5 Vergleichspreisangabe für Einfamilienhausgrundstücke

6.5.1 Vorbemerkung

Im Nachfolgenden soll nun der mögliche Verkaufswert des bebauten Grundstücks (Flst. 74/7) zum Wertermittlungsstichtag untersucht werden. Dies geschieht im konkreten Fall durch Auswertung tatsächlich stattgefundener Verkaufsfälle für Einfamilienhäuser in der Region bzw. in der näheren Umgebung des Grundstücks mit folgenden Parametern:

1. Einfamilienhäuser als Fertighaus freistehend –
- erweitert in Ermangelung an ausreichend Kaufpreise auf DHH und Massivbauweise,
2. Baujahre ab 1995 -2015,
3. Wohnflächen von 70 – 140 m²
4. Zeitraum 01/2024 bis 08/2025,
5. im unmittelbaren Umfeld – Delitzsch

Es sollten also Kauf- bzw. Verkaufsfälle für Käufe/Verkäufe, welche von 01/2024 – 08/2025 stattgefunden haben, untersucht bzw. ausgewertet werden.

6.5.2 Ableitung des Vergleichspreises für Einfamilienhausgrundstücke

Nachfolgende 5 Kaufpreise aus der vorweg angegebenen Zeitspanne konnten aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB) durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses bereitgestellt werden. Die Recherche bezieht sich auf einen Zeitraum von 01/2024 bis 08/2025 im Umfeld bzw. in der Umgebung des Bewertungsobjektes für Einfamilienhäuser mit Baujahr ab 1995 bis 2015 in Delitzsch.

Der hier ermittelte Vergleichswert bzw. die tatsächlich erzielten Kaufpreise für derartige Objekte bzw. Grundstücke sollen lediglich die Größenordnung der Kaufpreise für Objekte, welche zum Wertermittlungsstichtag in der Region vorherrschend waren, darlegen.

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

Folgende Kaufpreise lagen vor:

Datum	Ort/Straße	Objekt	Kaufpreis - gesamt	Kaufpreis pro m ²
1) 01/2024	Delitzsch Stiftsweg	Doppelhaushälfte Bj. 1996 Wfl. 98 m ²	189.000,00 €	1.929,- €/m ²
2) 05/2024	Delitzsch Stiftsweg	Doppelhaushälfte Bj. 1996 Wfl. 94 m ²	212.500,00 €	2.261,- €/m ²
3) 06/2024	Delitzsch Grabenweg	Einfamilienhaus Bj. 1994 Wfl. 95 m ²	319.000,00 €	3.358,- €/m ²
4) 04/2025	Delitzsch Stiftsweg	Doppelhaushälfte Bj. 1997 Wfl. 130 m ²	259.000,00 €	1.992,- €/m ²
5) 06/2024	Delitzsch An den Schreber- gärten	Doppelhaushälfte Bj. 1999 Wfl. 100 m ²	316.000,00 €	3.160,- €/m ²
Vorläufiger Arithmetischer Mittelwert/Durchschnittswert:				2.540,- €/m²

Somit ergäbe sich rein theoretisch ein Vergleichswert von:

76,00 m² (Wohnfl.) x 2.540,- €/m² (Durchschnittswert) = 193.040,- €

rd. 193.000,- €.

6.5.3 Fazit

Die Prüfung der Vergleichsgrundstücke ergab, dass die hier vorliegenden Kaufpreise in nicht ausreichender Anzahl vorlagen und die Vergleichsgrundstücke in mehreren wertbeeinflussenden sowie objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Größe, Sanierungsgrad und Lage sowie der Bauweise) abweichen. Bei den gesichteten Vergleichsobjekten handelt es sich größtenteils um Doppelhaushälften sowie um Massivbauweise. Das Bewertungsobjekt weist jedoch ein Fertigbauweise als freistehendes Einfamilienhaus auf.

Zudem konnten die Vergleichsobjekte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Die aufgeführten Abweichungen (Größe, Lage u. Bauzustand, Bauweise) konnten nicht angepasst werden, da keine Vergleichsfaktoren vorhanden sind. Somit war eine sachgerechte Anwendung des Vergleichswertfahrens im konkreten Fall nicht möglich.

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

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

6.6 Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB

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

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

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

Auf dem Bewertungsgrundstück konnte aufgrund der Außenbewertung kein wertrelevantes Zubehör gemäß § 97 BGB gesichtet werden.
--

7 Ableitung des Verkehrswertes

Aus dem ermittelten vorläufigen Sach- bzw. Ertragswert ist es nun möglich, den **unbelasteten Verkehrswert** für das zu bewertende Grundstück - Flst. 74/7 - abzuleiten.

- Der vorläufige Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:

225.500,00 €

- Der vorläufige Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:

205.000,00 €

⇒ **Der ermittelte vorläufige Ertragswert untermauert das erzielte primäre Ergebnis des vorläufigen Sachwertes, welcher in diesem konkreten Fall anzuwenden ist.**

Ableitung des Verkehrswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht in erster Linie um ein Renditeobjekt, sondern um ein zur Eigennutzung bestimmtes Objekt.
Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt demnach aus dem marktangepassten Sachwert.

*Der eventuell weitere Reparaturstau im und am Gebäude findet Berücksichtigung durch einen **prozentualen Abschlag (Risikoabschlag)** von **ca. 20 %** (aufgrund der Außenbewertung des Objektes).*

vorläufiger Sachwert = rd. 225.500,00 € x 0,8 = 180.400,00 € rd. 180.500,00 €
→ Verkehrswert: rd. 180.500,00 €

Der **Verkehrswert** für das Grundstück – Flst. 74/7 –
in 04509 Delitzsch
- Bitterfelder Straße 84 -

Im Grundbuch von Delitzsch (GBA Eilenburg), Blatt 2845
BVNr. 1: Gemarkung Delitzsch, Flur 3, Flst. 74/7 zu 678 m²,
Gebäude- und Freifläche, **Bitterfelder Straße 84**

wird zum Wertermittlungstichtag - 25.09.2025 - mit

180.500,00 €

(in Worten: einhundertachtzigtausendfünfhundert 00/100 Euro)

geschätzt.

8 Plausibilitätsprüfung

Plausibilität – Wohngrundstück – Flst. 74/7 –:

Die nachfolgende Plausibilitätsprüfung stützt sich auf:

1. das Verhältnis von Ertragswert zum Sachwert,
2. auf Angaben von Werten im Grundstücksmarktbericht
und
3. auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

1. Verhältnis Sachwert /Ertragswert

Der ermittelte Ertragswert untermauert den zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogenen Sachwert für das Wohngrundstück. Das Verhältnis Ertragswert zum Sachwert beträgt rd. 0,91. Das heißt die Ergebnisse stützen sich gegenseitig.

vorläufiger Ertragswert des Objektes:	205.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Objektes:	225.500,00 €

2. aus aktuellem Marktbericht - Baujahre bis 1990:

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Nordsachsen sind für Einfamilienhäuser freistehend - Baujahre 2001 - 2010 bei einem Bodenwertniveau von 46,00 €/m² bis 75,00 €/m² 5 Kauffälle registriert.

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

teilsanierte EFH/ZFH	Kaufpreis pro Wohnfläche
Maximalwert	3.445,00 €/m ²
Minimalwert	2.370,00 €/m ²
Mittelwert	2.770,00 €/m²

Ermittelter Verkehrswert	2.375,00 €/m²
---------------------------------	---------------------------------

Der hier ermittelte Verkehrswert mit 2.375,00 Euro pro m² Wohnfläche des Bewertungsobjektes liegt unter dem ausgewiesenen Mittelwert, was damit begründbar ist, dass am Bewertungsobjekt u. U. weitere Sanierungs-, Reparatur- bzw. Nachbesserungskosten in Form eines Risikoabschlages aufgrund der Außenbewertung zum Abzug gebracht werden mussten.

Dennoch fügt sich der hier ermittelte Verkehrswert gut in die ausgewiesene Spannweite ein und wird dadurch bestätigt bzw. untermauert.

3. aus Kaufpreissammlung - Baujahre ab 1995:

Durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses Nordsachsen konnten lediglich fünf Verkaufsfälle für Einfamilienhäuser freistehend bzw. als Doppelhaus in Delitzsch ermittelt werden. Zur Anwendung des Vergleichsverfahrens konnten aber auch diese Werte nicht angewandt werden, da eine hinreichende Vergleichbarkeit (Abweichung in Größe, Sanierungsgrad, Lage sowie der Bauweise) zum Bewertungsobjekt nicht gegeben war.

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

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

Kauffälle aus Region bzw. Delitzsch:

Datum	Ort/Straße	Objekt	Kaufpreis - gesamt	Kaufpreis pro m²
1) 01/2024	Delitzsch Stiftsweg	Doppelhaushälfte Bj. 1996 Wfl. 98 m ²	189.000,00 €	1.929,- €/m ²
2) 05/2024	Delitzsch Stiftsweg	Doppelhaushälfte Bj. 1996 Wfl. 94 m ²	212.500,00 €	2.261,- €/m ²
3) 06/2024	Delitzsch Grabenweg	Einfamilienhaus Bj. 1994 Wfl. 95 m ²	319.000,00 €	3.358,- €/m ²
4) 04/2025	Delitzsch Stiftsweg	Doppelhaushälfte Bj. 1997 Wfl. 130 m ²	259.000,00 €	1.992,- €/m ²
5) 06/2024	Delitzsch An den Schreber- gärten	Doppelhaushälfte Bj. 1999 Wfl. 100 m ²	316.000,00 €	3.160,- €/m ²
Vorläufiger Arithmetischer Mittelwert/Durchschnittswert:				2.540,- €/m²

Somit ergäbe sich rein theoretisch ein Vergleichswert von : **rd. 2.540,- €/m²**

Ermittelter Verkehrswert pro Quadratmeter Wohnfläche: rd. 2.375,- €/m²

Der hier **ermittelte Verkehrswert mit rd. 2.375,- €/m²** pro Wohnfläche liegt leicht unterhalb des theoretischen Vergleichswertes, was damit begründbar ist, dass die Vergleichsobjekte im Gegensatz zum Bewertungsobjekt vorwiegend in Massivbauweise errichtet worden sind. Dennoch bestätigt und untermauert der theoretische Vergleichswert bzw. die Spanne der Vergleichswert den hier ermittelten Verkehrswert.

9 Schlussbemerkung

Da es sich in erster Linie um ein zur Eigennutzung bestimmtes Objekt handelt, erfolgte die Ableitung des Verkehrswertes nach üblicher Praxis aus dem Sachwert.

Die Kosten für die weiteren Reparatur-, Nachbesserungs- bzw. Sanierungsarbeiten wurden nach üblicher Praxis aufgrund der Außenbewertung durch einen Risikoabschlag pauschal mit rd. 20 % vom vorläufigen Sachwert berücksichtigt. Des Weiteren sei hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Objekt- und Marktverhältnisse hergeleitet worden ist.

Eine etwaige Umnutzung, eine Vernachlässigung des Grundstücks oder Veränderung der Marktverhältnisse hinsichtlich einer steigenden oder sinkenden Nachfrage für derartige Grundstücke würde sich auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes auswirken.

Abschließend sei hiermit nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Verkehrswertermittlung des bebauten Grundstücks – Bitterfelder Straße 84 in Delitzsch – um eine Außenbewertung handelt, da dem Sachverständigen der Zugang in die Gebäude und auf das Grundstück nicht gewährt worden ist.

Da es sich um eine Außenbewertung handelt, kann der im Gutachten beschriebene Zustand der Gebäude und des Grundstücks vom tatsächlichen Zustand abweichen. Die Kosten für Sanierungs-, Nachbesserungs- bzw. Reparaturarbeiten wurden aufgrund der Außenbewertung nach üblicher Praxis durch einen prozentualen Risikoabschlag berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird vom Sachverständigen ausdrücklich empfohlen, das Bewertungsobjekt vor einem eventuellen Erwerb detailliert zu besichtigen bzw. diesen Umstand hinreichend zu berücksichtigen.

Etwaige neue Kenntnisse vom inneren Zustand der Gebäude wären ggf. neu zu berücksichtigen bzw. zu bewerten.

» Der hier ermittelte Verkehrswert ist als Empfehlung zum vorgegebenen Wertermittlungsstichtag zu betrachten und bedarf ggf. einer späteren Nachbewertung.

10 Außenansichten des Bewertungsobjektes - Wohngrundstück -



Straßen- bzw. Vorderansicht des Wohnhauses
- *Bitterfelder Straße 84 in Delitzsch* -



Hinteransicht des Wohnhauses
- *Bitterfelder Straße 84 in Delitzsch* -

- Das Wertermittlungsobjekt wurde am 25.09.2025 von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.
- Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten.
- Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.
- Urheber- und Persönlichkeitsrechte Dritter wurden beachtet.
- Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.
- Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, wobei lediglich das Online-Gutachten der Online-Veröffentlichung dienen kann.
Drei Ausfertigungen als Online-Gutachten erhält das Amtsgericht Leipzig. Die Nachweisschrift verbleibt für die Hausakte beim Sachverständigen.
- Kopien ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen sind auch auszugsweise nicht erlaubt.
- Die Recherchen für die Verkehrswertermittlung wurden am 07.10.2025 abgeschlossen.

Leipzig, den 08.10.2025

[PDF-Datei ohne Unterschrift!]

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

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