

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

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

Gutachten

in der Teilungsversteigerungssache 456 K 60/24

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) der im Grundbuch von Süptitz, Blatt 702 eingetragenen Grundstücke

Am Mokkabergerg 3, 04860 Dreiheide / Süptitz



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 25.07.2024

rd. 244.000,00 Euro

(i. W. zweihundertvierundvierzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- ohne dingliche Lasten aus Abt. II
- ohne baurechtl. Besonderheiten, Altlasten u. Mietvertrag (S. 11 ff.)
 - ohne mögliches Zubehör (S. 31)

Gutachten Nr.:
T-24/24

Gutachten vom:
08.08.2024

Auftragserteilung:
29.05.2024

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
25.07.2024

Gutachten bestehend aus:

- Textteil: 51 Seiten
- Anlagen: 14 Seiten

Ausfertigung:
Lesexemplar



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	5
2.1	Allgemeines.....	5
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	6
2.3	Ortstermin	6
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	8
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	9
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	9
3	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	11
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten.....	17
4	Tatsächliche Eigenschaften	21
4.1	Lage	21
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	22
4.3	Nutzung.....	24
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	24
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	31
5	Verkehrswertermittlung	33
5.1	Vorbemerkungen	33
5.2	Verfahrenswahl.....	33
5.3	Vergleichswertermittlung	33
5.4	Sachwertermittlung	35
5.5	Ertragswertermittlung	43
5.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	46
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	48
5.8	rechnerische Einzelwerte	48
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	50
6.1	lfd. Nr. 1 (Leitungs- und Transformatorenrecht).....	50
6.2	lfd. Nr. 3 (ZV-Vermerk).....	50
7	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	51
8	Anlagen	51

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 5)

Bewertungsgegenstand: Am Mokkaberg 3, 04860 Dreiheide / Süptitz
GBA Torgau, GB von Süptitz, Blatt 702, BV-Nr.
▪ 1, Gemarkung Süptitz (Flur 3), Flst. 38/5 (1.043 m²)
▪ 2, Gemarkung Süptitz (Flur 3), Flst. 42/39 (13 m²)

Ortsbesichtigung / Stichtag: 25.07.2024

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 11)

öffentlich-rechtlich: baurechtl. Besonderheiten, Altlasten, Naturpark, baulichen Anlagen bislang nicht in das Liegenschaftskataster aufgenommen

privatrechtlich: Leitungs- und Transformatorenrecht, Vermerk Teilungsversteigerung, Mietvertrag

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 21)

Grenzverhältnisse: üblich

Erschließung: ortsüblich, Eckgrundstück

Nutzung: Wohnnutzung durch Mieter

Kurzbeschreibung: EFH-Grdst., 1.056 m²; EFH (Bj. 2000, KG, EG, ausgeb. DG, insg. ca. 159 m² WFL, einfache Bauausführung, mittlere Ausstattung, Baumängel /-schäden), übliche Umfang Außenanlagen (guter Carport, sonst einfacher Zustand)

mögl. Zubehör: Einbauküche (rd. 1.000,00 Euro)

mögl. Scheinbestandteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 33)

Blatt 702, BV-Nr. 1 und 2: **rd. 244.000,00 Euro**
(i. W. zweihundertvierundvierzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- ohne dingliche Lasten aus Abt. II
- ohne baurechtl. Besonderheiten, Altlasten u. Mietvertrag (S. 11 ff.)
- ohne mögliches Zubehör (S. 31)

GFL [m ²]	WFL [m ²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m ²]	BW-Anteil [%]
1.056	159	244.000,00	1.534,59	22



*rechnerische Einzelwerte
(S. 48):*

BV-Nr. 1 (Flurstück 38/5):	243.350,00 Euro
BV-Nr. 2 (Flurstück 42/39):	650,00 Euro
Summe	244.000,00 Euro

Abschnitt 5.8: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 48)

Abt. II/1:

Leitungs- und Transformatorenrecht: **35,00 Euro**

Abt. II/3:

Vermerk Teilungsversteigerung: ohne

2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

Grund der Gutachtenerstellung: Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Teilungsversteigerungsverfahren 456 K 60/24 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 27.05.2024 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: 29.05.2024 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
25.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)	25.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

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



2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Am Mokkaberg 3, 04860 Dreiheide / Süptitz

Amtsgericht: Torgau, Grundbuch: Süptitz, Blatt: 702

Bestandsverzeichnis				
lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Süptitz (Flur 3)	38/5	Gebäude-/ Freifläche, Am Mokkaberg 3	1.043 m ²
2	Süptitz (Flur 3)	42/39	Erholungsfläche	13 m ²
Gesamtfläche				1.056 m ²

Abteilung I		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	1, 2	gelöscht
2.1	1, 2	- zu 1/2 -, ..., geb. ...; eingetragen am 12.05.2015
2.2	1, 2	- zu 1/2 -, ..., geb. ...; eingetragen am 12.05.2015

Abteilung II		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	2	Leitungs- und Transformatorenrecht für ... gem. Bewilligung vom 06.07.1993 ...; eingetragen am 17.08.1993
2	1, 2	gelöscht
3	1, 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Leipzig, AZ.: 456 K 60/24); eingetragen am 11.04.2024

Abteilung III
grds. ohne Beachtung

Hinweise:

- Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.
- Die Grundstücke bilden eine räumliche und funktionale Einheit; es besteht Eigentümeridentität. Selbstständige Nutzungsmöglichkeiten liegen für BV-Nr. 2 (Flst. 42/39) nicht vor, weshalb Grundstückseinzelbetrachtungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unüblich sind. Aus diesen Gründen wird die Bewertung auf die wirtschaftliche Einheit bezogen; Einzelwerte werden rechnerisch empfohlen (siehe Abschnitt 5.8).

2.3 Ortstermin

Durchführung: Antragsteller und -gegner wurden mit Schreiben vom 30.05.2024 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Hierauf hat sich nur die Antragstellerseite gemeldet; mit dieser wurde der erste Ortstermin (16.07.2024, 12.30 Uhr) telefonisch abgestimmt; die Ortsterminladung der Verfahrensbeteiligten erfolgte am 14.06.2024 schriftlich.

Hierzu hat der Sachverständige in der Zeit bis 12.50 Uhr niemand vor Ort angetroffen. Eine ab ca. 12.45 Uhr vor dem Grundstück auf- und abschreitende Person hat auf Ansprache negiert, mit dem Grundstück befasst zu sein.

Infolgedessen wurde mit Schreiben vom 16.07.2024 erneut und ohne Abstimmung schriftlich zum zweiten Ortstermin (Donnerstag, den 25.07.2024, 11.00 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).

Ferner wurde mit Schreiben vom 16.07.2024 derjenige über die geplante Ortsbesichtigung informiert, der ausweislich der Briefkastenbeschriftung das Grundstück nutzt.

Hierauf hat der Nutzer seine Ortsterminteilnahme fernmdl. bestätigt. Der Antragsgegner teilt per eMail am 24.07.2024 mit, außer der Ladung zum zweiten Ortstermin keine Post vom Sachverständigen erhalten zu haben und am für ihn zu kurzfristig anberaumten zweiten Ortstermin nicht teilzunehmen.

Teilnehmer:

- 1. Ortstermin: Sachverständiger mit Mitarbeiterin
- 2. Ortstermin: Mieter, Lebensgefährte des Mieters, Sachverständiger mit Mitarbeiterin

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung war grds. uneingeschränkt möglich. Allerdings

- ist das Kellergeschoss unüblich stark mit Gegenständen (wie Schrankwänden, Kartons) verstellt; insbesondere Fußböden, Außen- und Innenwände waren nur sehr begrenzt einsehbar.
- kann der Dachspitz nicht beschritten werden, da der Fußboden nicht befestigt und die Raumhöhe (ca. 1,4 m) beschränkt ist; er wurde nur durch die Einstiegs Luke eingesehen, d. h. nicht vollständig besichtigt.



- Dokumentation:* Dokumentiert wurde schriftlich und fotografisch; zudem wurden aufgrund der von der Aktenlage abweichenden Bauausführung 103 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.
- Fotoaufnahmen:* Der Mieter wurde zum Beginn des Ortstermins über seine die Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, dagegen der Verwendung der Aufnahmen im Gutachten (Internet) widersprochen. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

- vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:* /1/ schriftl. Baulastenauskunft, 21.05.2024
- vom Sachverständigen eingeholte Informationen:* /2/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 30.05.2024
- /3/ Vermessungsamt, 31.05.2024 (LRA Nordsachsen)
- Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise
- /4/ Grundbuchauszug u. Bewilligung Abt. II/1, 31.05.2024
- /5/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 03.06.2024
- /6/ schriftl. Trink-/ Abwasserleitungsauskunft, 03.06.2024
- /7/ schriftl. Auskunft der Flurbereinigungsbehörde (Amt für Ländliche Neuordnung), 04.06.2024
- /8/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 06.06.2024
- /9/ fernmdl. Mitteilung LRA Nordsachsen, Vermessungsamt, 06.06.2024 und 10.07.2024 bzgl. Fortschreibung Flst. 42/20 (wg. Abt. II/1)
- /10/ fernmdl. Mitteilung Prozessbevollmächtigter Antragsteller, 11./14.06.2024, 17.07.2024 (keine Unterlagen, Ortstermine)
- /11/ fernmdl. Mitteilung untere Bauaufsichtsbehörde (Verwaltungsgemeinschaft Dreiheide / Torgau), 09.07.2024 (keine Bauakte auffindbar)
- /12/ schriftl. Auskunft Gemeindeverwaltung, 09./19./30.07.2024 (Bauakte, kein B-Plan, Erschließung)
- /13/ Bauakteneinsicht Gemeindeverwaltung, 11.07.2024
- /14/ fernmdl. / schriftl. Auskunft Mieter, 17./24./25. und 31.07.2024 (Allgemeines, Ortstermin, Mietvertrag, keine Bauunterlagen, keine Verwendung der Fotoaufnahmen im Gutachten)
- /15/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 24.07.2024

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

/16/ Geoportal Sachsenatlas

(<https://geoportal.sachsen.de/>)¹

/17/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen

(<https://www.boris.sachsen.de/>)

/18/ Geoportal Landkreis Nordsachsen

(<https://cardomap.landkreis-nordsachsen.de>)

/19/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landes-
direktionen in Sachsen (<https://rapis.sachsen.de/>)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2022.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2023/2024:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [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 2024, erschienen am 21.06.2024.
- [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] **IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Mitte-Ost (Region Sachsen / Sachsen-Anhalt):** Immobilienverband Deutschland IVD, Leipzig 2024.

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

¹ <https://geoportal.sachsen.de/?map=51e6f078-fc90-4bdc-ae38-f3773e914a3d>



- 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 (14. Juli 2021).
- WärmeschutzV:** Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (vom 16.08.1994).
- WoFIV:** Wohnflächenverordnung (i. d. F. vom 25. November 2003).
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 19. Dezember 2022).
- 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:

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /1/:

"... im Baulastenverzeichnis, geführt von der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Großen Kreisstadt Torgau, liegen für die **Gemarkung Süptitz, Flur 3 - Flurstücke 38/5 + 42/39 Am Mokkaberg 3 ...**
keine Eintragungen vor. ..."

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt.

Die Bauakte der unteren Bauaufsichtsbehörde (Stadtverwaltung Torgau) konnte nicht eingesehen werden, da die Behörde die Akte nicht aufgefunden hat /11/. Daraufhin wurde bei der Gemeindeverwaltung Dreiheide eine Bauakte (elf Seiten) eingesehen, die lediglich eine Eingangsbestätigung zur Bauanzeige gemäß § 63 SächsBO vom 07.04.2000 sowie ein Formblatt zur Bauanzeige nebst Bauzeichnungen vom 10.03.2000 enthält /13/.

Die Bauausführung entspricht offenkundig, d. h. ohne detaillierte Prüfungen, nur teilweise der Genehmigungsplanung; offenkundige Abweichungen sind:

- südl. Außenwand EFH (max.) nach Akte 8,73 m / tatsächlich ca. 10,0 m
- östl. Außenwand EFH (max.) nach Akte 12,73 m / tatsächlich ca. 12,3 m
- Kelleraußentreppe

Der Mieter und gleichzeitig Bauherr bestätigt die von der Aktenlage abweichende Bauausführung und weist diesbezüglich auf die Notwendigkeit aufgrund des ungleichen Baugrunds hin (nördlich sehr sandig). Gemäß dem Mieter wurde das Wohnhaus nach Fertigstellung durch die untere Bauaufsichtsbehörde geprüft. Für die

festgestellten Abweichungen wurde ein Ordnungsgeld in Höhe von 1.000,00 DM auferlegt und beglichen.

ergänzende Hinweise:

Der Mieter verweist bezüglich der Bauunterlagen auf die Verfahrensbeteiligten. Die erforderlichen Genehmigungsunterlagen seien eingereicht und bestätigt worden.

Lt. Bauakte /13/ wurde die Bauanzeige nach § 63 SächsBO bestätigt. Nach Bauanzeige befindet sich das Vorhaben

"... innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (nach § 30 Abs. 1 BauGB) ...

auf einem Grundstück, für das ein Vorbescheid (§ 66 SächsBO) nach dem 6. Juli 1993 erteilt worden ist, der die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und die Erfordernisse der §§ 4 und 5 SächsBO feststellt ..."

Das Bewertungsobjekt liegt und lag tatsächlich nicht in einem Bebauungsplangebiet, sondern grenzt lediglich daran an. Laut Mieter wurde das Bewertungsobjekt seit den 1980er Jahren als Wochenendgrundstück genutzt; aufgrund der Bauabsicht sei durch ein Gemeinderatsbeschluss das Bewertungsobjekt und ein anderes Grundstück in das Bebauungsplangebiet einbezogen worden.

Die Gemeindeverwaltung kann dies nicht bestätigen /12/:

"... Hier müssten erst Unterlagen herausgesucht werden. Einen Erfolg kann ich jedoch nicht garantieren. ..."

Den o. gen. Vorbescheid hat es laut Mieter nicht gegeben. Aufgrund der dürftigen Aktenlage bei den Ämtern konnte dieser auch sonst nicht recherchiert werden /11/. Seitens der Verfahrensbeteiligten wurden keine Bauunterlagen vorgelegt.

In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme formelle / materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt, insbesondere wg. der lt. Mieter erfolgten Bauabnahme durch die Aufsichtsbehörde.

*Bauplanungsrecht /
Satzungen:*

Die Auskunft der Gemeindeverwaltung lautet /12/:

"... Das Grundstück befindet sich in keinem Bebauungsgebiet. Einen Flächennutzungsplan gibt es für die Gemeinde Dreitheide nicht.

... Bei der Zuwegung handelt es sich um eine öffentliche Gemeindestraße.

Eine Baumappte von 04/2000 über ein vereinfachtes Bauverfahren liegt der Gemeinde vor. ..."

Auf Nachfrage zur Lage des Bewertungsobjekts in einem Bebauungsplangebiet teilt die Gemeindeverwaltung zudem mit /12/:

"... ich kann mich auch nur auf bereits registrierte Daten beziehen. Im Geoportal Nordsachsen liegt das besagte Grundstück außerhalb des B-Planes. ..."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /2/:

"Grundstück:	Dreiheide, Am Mokkaberg 3	
Gemarkung:	Süptitz (Flur 3)	Süptitz (Flur 3)
Flurstück:	38/5	42/39

... auf den betreffenden Flurstücken sind derzeit keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), in der zuletzt gültigen Fassung erfasst.

Denkmalpflegerische Belange des Umgebungsschutzes bestehen nicht.

Die Flurstücke befinden sich nicht innerhalb eines derzeit bekannten archäologischen Relevanzgebietes.

Archäologische Kulturdenkmale sind allerdings überall in Sachsen, auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen, in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei Baumaßnahmen mit Erdarbeiten etc. ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu den archäologischen Belangen einzuholen.

Diese Mitteilung ist lediglich eine Information."

Wasserrecht:

Wasserrechtliche Belange sind nicht offenkundig; hierzu wurde im Sachsenatlas /16/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Laut Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Die Ortslage Süptitz und das Bewertungsobjekt befinden sich nach Sachsenatlas /16/ im Naturpark "Dübener Heide" (§ 27 BNatSchG). Es liegt damit in einem großräumigen Schutzgebiet, das sich wegen seiner landschaftlichen Voraussetzungen besonders zur Erholung eignet.

Weitere naturschutzrechtliche Belange sind nicht offenkundig. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht von weiteren solchen Belangen betroffen ist.

Altlasten:

Das Umweltamt, SG Altlasten teilt die Registrierung als Altstandort "Ortslage Gemeinde Dreiheide" mit /8/:

"Gemarkung Süptitz Flur 3, Flurstücke 38/5 und 42/39
[Objekt: Am Mokkaberg 3 in 04860 Dreiheide OT Süptitz]

... Bezugnehmend auf Ihren Antrag möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Flurstücke Bestandteil des im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfassten Altstandortes „Ortslage Gemeinde Dreiheide“ sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit nicht von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 (6) des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen werden.

Der Standort ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 89 200 700 registriert und wird im vorliegenden Gutachten von 1995 [... GmbH] als Verdachtsfläche 2 mit fünf Teilflächen (2.1 bis 2.5) untergliedert aufgeführt.

Die anfragegegenständlichen Flurstücke befinden sich im Bereich der Teilfläche 2.1.

Im Ergebnis der 1995 durchgeführten Recherchen bestanden in der Ortslage mehr oder weniger intensive Kies- bzw. Sandgewinnungen, welche z.T. auch nach dem Krieg noch zur Gewinnung von Baustoffen für den Eigenbedarf genutzt wurden.

Laut Gutachter bilden die Grundlage des Altlastenverdachtes die Nähe zu den während des zweiten Weltkriegs betriebenen ehemaligen Munitionsfabriken WASAG Elsrig und MUNA Süptitz sowie Hinweise aus der dort bereits durchgeführten Luftbildauswertung darauf, dass in den Gruben möglicherweise Sprengstoffe und Munition abgelagert wurden.

Zu der hier betroffenen Teilfläche 2.1 führt der Gutachter weiter aus, dass die gesamte Fläche mit einer Eigenheimsiedlung neuestem Datums bebaut ist und aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit mit dem weiteren Auffinden von Altlasten kaum zu rechnen ist.

Im Ergebnis der auf Grundlage der Rechercheergebnisse durchgeführten Gefährdungsabschätzung besteht aus altlastenfachlicher Sicht nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf zur Gefahrenforschung oder zur Gefahrenabwehr. Anhand dieses Sachstandes wurde die Teilfläche 2.1 des Altstandortes im SALKA dem Handlungsbedarf „Belassen“ (Handlungsbedarf B) zugeordnet. Die weitere Führung im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) bleibt davon unberührt.

Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen/Erdarbeiten über den bisherigen Kenntnisstand hinaus Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG

(z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, organoleptische Auffälligkeiten, Abfall ...) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen.

Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Abschließend möchten wir Sie darauf hinweisen, dass das Sächsische Altlastenkataster fortlaufenden Ergänzungen unterliegt und somit für die Aktualität und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernommen wird. ..."

Der Mieter teilt auf Befragen mit, dass ihm keine Munitionsablagerungen bekannt seien. Dagegen sei in den mit dem Kiesabbau entstandenen Gruben unkontrolliert Müll entsorgt worden; dies betreffe das Bewertungsobjekt nicht, jedoch hätte man bei Bebauung eines Nachbargrundstücks eine erhebliche Menge an Müll beseitigen müssen.

Die Bewertung von Altlasten fällt nicht in das Fachgebiet der Wertermittlung. Die Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens erfolgt daher ohne Beachtung der Altlastenregistrierung.

Abgabensituation:

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

- Die Auskunft der Gemeindeverwaltung lautet /12/:

"... Straßenausbaubeiträge werden nicht erhoben. ..."

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /6/:

"... Der Abwasserbeitrag für das Grundstück wurde erhoben und bezahlt. ..."

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

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

Flurbereinigung:

Das Amt für Ländliche Neuordnung teilt mit /7/:

"... die Flurstücke 38/5 und 42/39 der Gemarkung Süptitz Flur 3 befinden sich im Flurbereinigungsverfahren Süptitz. Das Verfahren wurde am 10.07.2012 nach § 86 FlurbG (Vereinfachtes Verfahren) angeordnet. Mit dem Abschluss des Verfahrens ist nicht vor 2032 zu rechnen.

Bodenordnerische Arbeiten (Gespräche zur Neuordnung des Grundbesitzes), Vermessungsarbeiten, etc.) wurden in diesem Bereich noch nicht durchgeführt. Aus diesem Grund kann zur Neugestaltung des Flurstücks im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens noch keine Aussage gemacht werden.

Flurbereinigungsbeiträge zu diesem Flurstück sind nicht rückständig, da bislang keine Beiträge eingehoben wurden. Eine Beitragseinhebung ist aktuell nicht absehbar. ..."

Der Mieter teilt hierzu mit, dass das Bewertungsobjekt nach seiner Kenntnis nicht von der Flurbereinigung betroffen sei, sondern lediglich die umgebenden Landwirtschaftsflächen sowie die alte Ortslage.

Sonstiges:

Nach § 6 (3) SächsVermKatG sind Grundstückseigentümer verpflichtet, die Aufnahme von Gebäuden in das Liegenschaftskataster zu veranlassen, wenn diese nach dem 24. Juni 1991 neu errichtet oder in ihren Außenmaßen wesentlich verändert wurden. Hierfür räumt der Gesetzgeber eine Frist von zwei Monaten nach Abschluss der baulichen Maßnahme ein; die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster ist auf Kosten des Grundstückseigentümers zu veranlassen.

Die Umsetzung / Durchsetzung der Rechtsvorschriften wurde bisher von der Vermessungsverwaltung vernachlässigt.

Da die Umringe der baulichen Anlagen im Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) lediglich gestrichelt dargestellt sind, ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen bislang nicht in das Liegenschaftskataster aufgenommen wurden.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

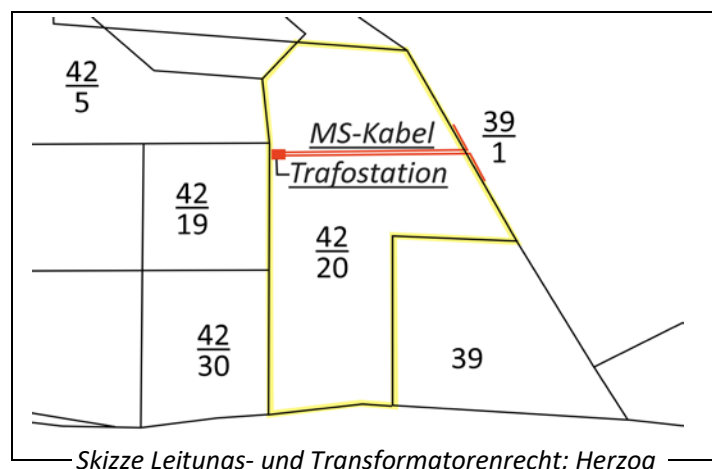
Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Am Grundstück BV-Nr. 2 (Flst. 42/39) lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (bpD; Leitungs- und Transformatorenrecht). In der Eintragungsbewilligung von 1993 heißt es /4/:

"[Grundstückseigentümer] ... bewilligt und beantragt als Eigentümer des im Grundbuch von Süptitz Blatt 500, eingetragenen Grundstücks, Gemarkung Süptitz, Flur 3 Flurstück/e 42/20 die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten ..., folgenden Inhaltes:

"... [Begünstigter] ist berechtigt, auf dem o.g. Grundbesitz eine Transformatorenstation zu errichten und zu betreiben sowie in bzw. auf dem Grundbesitz selbst Leitungen zu errichten und zu legen. Beauftragte ... [des Begünstigten] sind berechtigt, alle zum ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen erforderlichen Maßnahmen jederzeit durchzuführen."

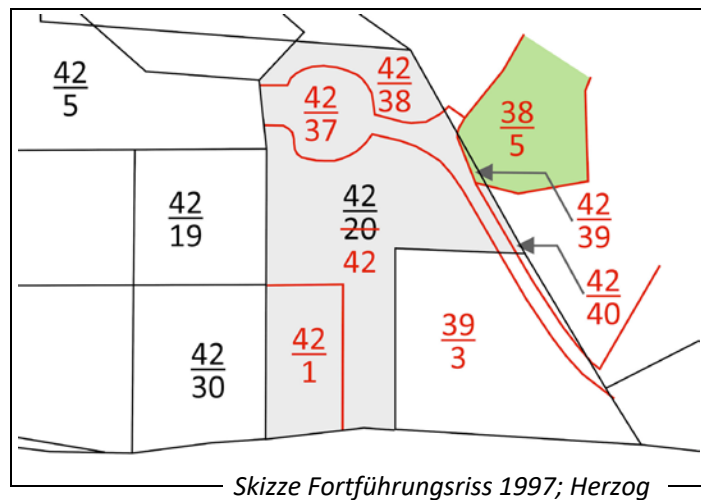
Gen. Lageplan skizziert der Sachverständige wie folgt:



Flurstück 42/20 existiert nicht mehr; nach schriftlicher Auskunft des Vermessungsamtes wurde das Flurstück nach 1997 mehrfach zerlegt /9/:

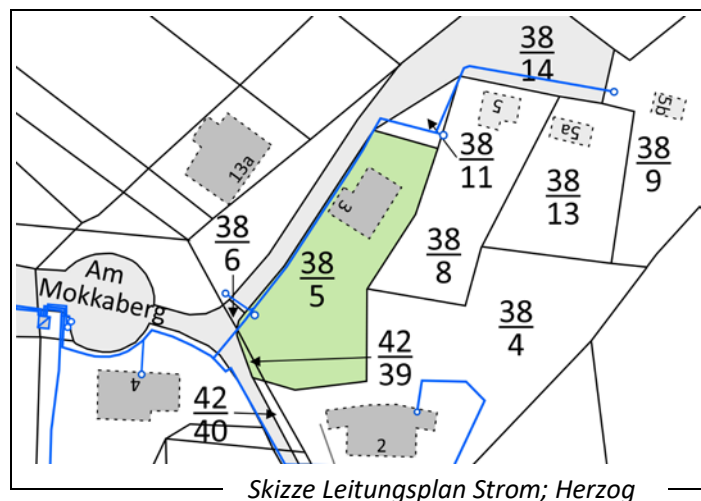
"... bei der 1. Zerlegung des Flurstückes 42/20 (siehe Riss von 1997) ... [sind] auch die Flurstücke 38/5 und 42/39 entstanden. 1993 wurde für ein künftiges Wohngebiet eine Trafostation zur Kabelverlegung geplant. Ob 38/5 und 42/39 davon später betroffen waren, lässt sich heute nicht mehr klären."

Anhand des gen. Fortführungsrisses 1997 /9/ skizziert der Sachverständige die durch die Zerlegung hervorgegangenen Flurstücke (rot dargestellt) wie folgt (Bewertungsobjekt grün hinterlegt):



Demnach handelt es sich bei der Belastung konkret um eine straßenbegleitende Stromleitung über Flurstück 42/39.

Allerdings verlaufen die Leitungen nach aktuellen Leitungsplan des Stromversorgers anders, und zwar im betreffenden Bereich nicht über Flurstück 42/39; die im Lageplan dargestellten Leitungen /5/ verlaufen n. eigenen Unterlagen (eigener Übertrag Leitungsplan als Schablone über Liegenschaftskartenauszug) außerhalb des Flurstücks 42/39; es bestehen aber Unsicherheiten, da die Schablone nicht passgenau ist:



Demnach verläuft begleitend zum Straßenabzweig eine Niederspannungsleitung über das Bewertungsobjekt (v. a. BV-Nr. 1, Flurstück 38/5), die offenbar drei Nachbargrundstücke mitversorgt. Diese Beanspruchung ist nicht dinglich gesichert, jedoch i. d. R.

über NAV abgesichert. Der Mieter gibt in Bezug auf diese Leitung zum Ortstermin an, dass diese im Straßenabzweig Am Mokkaberg verlegt wurde und tatsächlich nicht über das Bewertungsobjekt verlaufe.

Mit Bezug auf die in Abt. II gesicherte Leitung erklärt der Mieter, dass diese um 1998 durch den Begünstigten zurückgebaut und in die Straße verlegt worden sei.

- lfd. Nr. 2: gelöscht
- lfd. Nr. 3: Vermerk Teilungsversteigerung

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident und dem Mieter nicht bekannt; konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

Miet-/ Pachtverträge:

Der Nutzer des Grundstücks erklärt zum Ortstermin, dass er dieses - nachdem er das Grundstück an Angehörige übertragen hat - gemietet hätte. Seine Ausfertigung des Mietvertrags könne er nicht vorlegen, da dieser (mit den Bauunterlagen) abhandengekommen sei. Anstelle dessen legt er einen nachträglichen Ausdruck des Mietvertrages ohne Unterschriften vor, jedoch mit dem handschriftlichen Vermerk "i.O. gez." (im Original gezeichnet).

Datiert ist der Mietvertrag auf den 01.11.2014; er lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Vermieter:	... [Eigentümer]
Mietbeginn:	01.01.2015 (auf unbestimmte Zeit, mind. bis 31.12.2024)
Mietsache:	"... Vermietet werden im Wohnhaus Am Mokkaberg 3, 04860 Dreiheide OT Süptitz zum Zwecke der Benutzung als Wohnung folgende Räume. Die Wohnung mit 117,0 qm bestehend aus: 4 Zimmern, 1 Küche, 2 Bäder, 1 Korridor, 1 Abstellraum, 3 Kellerräume, 1 PKW-Stellplatz (Carport) ..."
Kaltmiete:	500,00 Euro/Monat
NK-VZ:	200,00 Euro

Der Mieter gibt an, nicht nur das Wohnhaus, sondern tatsächlich das gesamte Grundstück zu nutzen. Eine Nutzung durch die Grundstückseigentümer erfolge nicht.

Weiterhin gibt der Mieter an, die Betriebskosten nicht gegenüber den Grundstückseigentümern, sondern direkt mit den entsprechenden Versorgern abzurechnen. Betriebskostenabrechnungen seitens des Grundstückseigentümers seien seit Mietbeginn nie erfolgt.

Laut Mieter wird die Kaltmiete grds. fristgerecht in vereinbarter Höhe in bar geleistet; nachgewiesen ist die Zahlung nicht; ggfl. sind die Vertragsparteien darüber im Streit.

Eine Mietkaution wurde lt. Mieter nicht vereinbart / geleistet; der Mietvertrag enthält hierzu keine Regelungen.

Weitere Absprachen zwischen Mieter und Grundstückseigentümer würden gemäß dem Mieter bestehen, wobei der Mieter seine Auskünfte erkennbar beschränkt hat.

Bauliche Veränderungen wurden gem. Mieter seit Mietbeginn nicht durchgeführt.

Es wird ohne Prüfung davon ausgegangen, dass der Mietvertrag rechtswirksam ist. Mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke werden marktüblich vom Grundstückseigentümer genutzt. In der Wertermittlung wird die Vermietung aufgrund des dann vorliegenden berechtigten Interesses zur ordentlichen Kündigung (§ 573 BGB) oder der dann vorliegenden erleichterten Kündigungsmöglichkeiten (§ 573a (1) BGB²) nicht ausdrücklich berücksichtigt.

Der Mieter erklärt zum Ortstermin, dass im Gutachten darauf hingewiesen werden solle, dass er im Falle einer Eigenbedarfskündigung plane, es "dem Erwerber schwer machen zu wollen". Im Zshg. hiermit solle geschrieben werden, dass er pflegebedürftig i. S. d. SGB sei.

² "Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate."

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

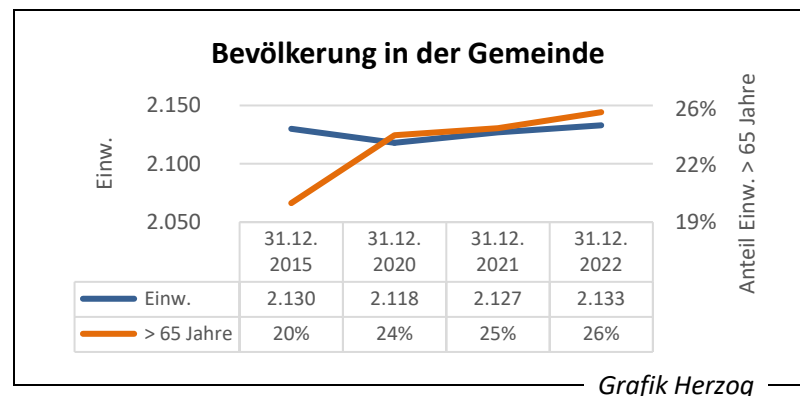
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen,
 Gemeinde: 04860 Dreiheide, Ortsteil Süptitz

Die Gemeinde Dreiheide liegt westlich der Kreisstadt Torgau, direkt an der B183 zw. Torgau und Bad Düben; die Entfernung nach Leipzig beträgt etwa 50 km. Ein Anschluss an das Streckennetz der DB befindet sich in Torgau.

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich³:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	32.011 €	35.854 €	33.330 €	43.292 €
VEK je EW	22.809 €	21.704 €	22.120 €	24.415 €

Die demografische Entwicklung stellt sich wie folgt dar⁴:



Mikrolage (Anlage 3):

Die Gemeinde Dreiheide verfügt über nur wenige öffentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (Grundschule in Weidenhain, Lebensmittelladen). Solche befinden sich vorrangig in der Stadt Torgau (bis Gymnasium, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten).

Der Ortsteil Süptitz befindet sich ca. 6 km nordwestlich der Kreisstadt Torgau. Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1 km (Luftlinie) nordwestlich der Dorfkirche und nördlich des Stausees. Es grenzt unmittelbar an das nach 1992 entstandene Einfamilienhausgebiet in offener Bauweise (B-Plan "Am Stausee"). Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

³ [1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2021; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2021.

⁴ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (<http://www.statistik.sachsen.de/apps1/Gemeindetabelle>).

Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das direkt an einer öffentlich befahrbaren Verkehrsfläche (Am Mokkaberg, Denkmalsweg /12/), einer verkehrsberuhigten Erschließungsstraße (Tempo-30-Zone), gelegen ist. Das Grundstück ist mit dem Pkw nur über die Straße Denkmalsweg zu erreichen; die direkte Verbindung (Am Mokkaberg) zum Mühlenweg ist für den motorisierten Verkehr nicht freigegeben.

Ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage; vom Balkon aus kann man den Stausee sehen.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

Grundstücksgestalt (Anlage 3): polygonale / unregelmäßige Form (Ost-West ca. 13 m bis 28 m × Nord-Süd ca. 58 m), leichte Hanglage (Topografie nach Norden ansteigend)

Grenzverhältnisse: offene Bauweise

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund⁵

Hinweis: Der Mieter berichtet zum Ortstermin, dass sich nördlich des Wohnhauses stark sandiger Boden anschließen würde. Auch deswegen würde die Bauausführung ggü. der Genehmigungsplanung abweichen (s. Abschn. 3.1).

Erschließung: Straßenart /-ausbau (Am Mokkaberg): kommunale Straße, Erschließungsfunktion, Stichstraße (für Pkw), Tempo 30-Zone, Straße mit Asphalt / Betonkleinpflaster, Parkmöglichkeiten im Umfeld, keine Gehwege, guter Zustand;

Hinweis: Die Gemeindeverwaltung teilt auf Nachfrage zu den Straßenflurstücken 38/6 und 38/14 mit /12/:

"... die Flurstücke 38/6 und 38/14 sind öffentlich.

38/6 gehört zum Mokkaberg
38/14 zum Denkmalsweg ..."

Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität, Erdgas im südlichen Grundstücksbereich)

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

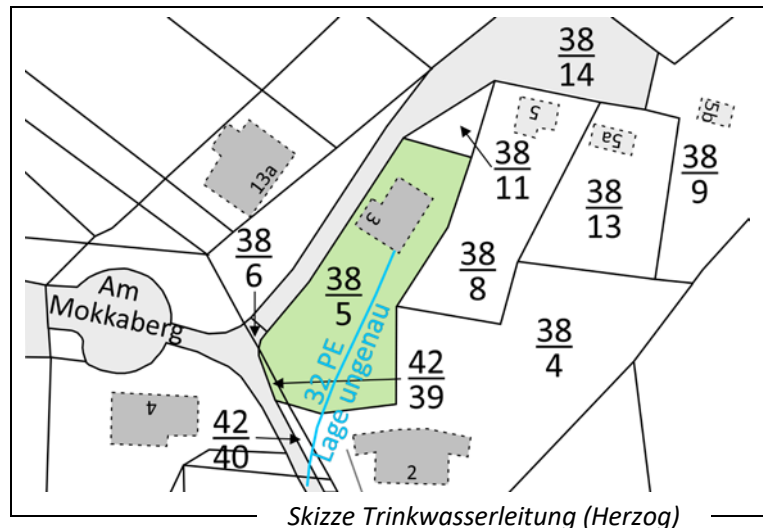
Hinweise:

- Der Trinkwasserzweckverband teilt mit /6/:

"... Das Grundstück 04860 Dreiheide OT Süptitz, Mokkaberger 3 (Gemarkung: Süptitz, Flur 3, Flurstücke: 38/5 und 42/39) ist trinkwassertechnisch erschlossen. Die genaue Lage der Hausanschlussleitung ist nicht bekannt. Wir gehen davon aus, dass das Fremdgrundstück, Süptitz, Am Mokkaberger 2 [Flst. 38/4 und 42/40], beansprucht wird. (Siehe Lageplan). ..."

Der Mieter bestätigt zum Ortstermin die Leitungsführung über das Nachbargrundstück Am Mokkaberger 2.

Die Lage der Trinkwasserleitung (blau) skizziert der Sachverständige anhand des Lageplans wie folgt:



I. d. R. ist diese Mitbeanspruchung über § 8 AVBWasserV gesichert.

- Laut Leitungsplan des Energieversorgers /5/ werden die Nachbargrundstücke Flst. 37/43 u. a. (Am Mokkaberger 13a) sowie die Flst. 38/8, 38/9 u. a. (Am Mokkaberger 5 und 5b) unter Beanspruchung der bewertungsrelevanten Grundstücke elektrotechnisch mitversorgt. Solche Mitbeanspruchungen sind i. d. R. über § 12 NAV gesichert. Die Lage der Leitungen ist in Abschnitt 3.2 (Skizze Leitungsplan Strom), skizziert.

Der Mieter vertritt die Auffassung, dass diese Leitung im Straßenabzweig Am Mokkaberger verlegt wurde und tatsächlich nicht über das Bewertungsobjekt verlaufe.

4.3 Nutzung

Nutzung:

Der Mieter berichtet, dass das Gebiet ursprünglich als Weinanbaugebiet und ab 1900 zum Obstanbau genutzt wurde.

Ab ca. 1980 wurde das Grundstück vom gegenwärtigen Mieter als Wochenendgrundstück gepachtet und mit einer Gartenlaube bebaut. Diese wich nach Erwerb des Grundstücks durch den gegenwärtigen Mieter dem um 2000 errichteten Wohnhaus.

Im Jahr 2014 veräußert der Mieter das Grundstück an die Verfahrensbeteiligten, die Angehörige von ihm sind. Das Grundstück nutzt er weiterhin zu Wohnzwecken, nunmehr als Mietsache.

Zum Ortstermin signalisiert der Mieter, dass er im Rahmen der Zwangsversteigerung mit seinem Auszug aus dem Objekt rechnen würde, betont jedoch, es "dem Erwerber schwer machen zu wollen"; er weist in dem Zshg. auf seiner Pflegebedürftigkeit i. S. d. SGB hin (s. Abschnitt 3.2).

4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

4.4.1 Hauptgebäude

Gebäudeart und -konstruktion

- Art / Typ des Gebäudes:* frei stehendes EFH, Keller, EG, ausgeb. DG (Drempel ca. 1,0 m), n. ausgeb. Dachspitz
- Erweiterungsmöglichkeiten:* ohne
- Baujahr:* 2000 (Fertigstellung 11/2000)
- Modernisierungen (n. 2000):* ohne
- Außenansicht:* Sockel KG mit Unterputz, sonst Wärmedämmfassade mit Klinkerriemchen
- Konstruktion:* Konstruktionsart: massiv / konventionell;
Fundamente: Bodenplatte;
Außenwände: Kalksandsteinmauerwerk (KG 24 cm, sonst 17,5 cm), über KG zzgl. 8 cm Hartschaumplattendämmung und Klinkerriemchen;
Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk (11,5 bis 24 cm);
Geschossdecken: massiv / Fertigteildecken;
Dach: zweiachsiges Holz-Satteldach, DN nördl. Geb.-Teil ca. 35° / südl. Geb.-Teil ca. 45°, Dachziegel, Dämmung zw. Sparren bis oberste Geschossdecke (Zellulosedämmstoff als Einblasdämmung mit Unterdeckplatte)
- Gebäudemaße:* Aufgrund unzureichender Aktenlage (u. a. geänderte Bauausführung (s. Abschnitt 3.1), z. T. unvollständige und fehlerhafte Maßketten) wurde die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) vor Ort gemessen. Die BGF beträgt daher nach eigenen Vor-Ort-Maßen ca.:

Kellergeschoss	12,3 m × 7,7 m	94,7 m ²
	5,7 m × 2,3 m	+ 13,1 m ²
Erdgeschoss	12,3 m × 7,7 m	+ 94,7 m ²
	5,7 m × 2,3 m	+ 13,1 m ²
Dachgeschoss	12,3 m × 7,7 m	+ 94,7 m ²
	5,7 m × 2,3 m	+ 13,1 m ²
	-5,7 m × 1,4 m	+ - 8,0 m ²
Dachspitz	o. Berücksichtig.	+ 0,0 m ²
Summe		= 315,4 m² rd. 315 m²

Oberkante KG über Gelände /13/, ca.	= 1,00 m
Traufe über Gelände /13/, ca.	= 4,90 m
First über Gelände /13/, ca.	= 7,40 m

- Energieeffizienz:* kein Energieausweis vorliegend (dem Mieter nicht bekannt); mittlerer energetischer Standard (2000)

Ausführung und Ausstattung

<i>Bodenbeläge:</i>	mittlerer Standard um 2000 (Fliesen im Mittel- und Großformat (tw. farbig), Laminat (DG), Textilbeläge)
<i>Wand-/ Deckenbekleidungen:</i>	mittlerer Standard um 2000 (Tapeten, Glattputz o. ä. / Anstrich, KG tw. ohne / unverputzt, Küche mit Fliesenspiegel, Bad und Dusche/WC mit Fliesen wandhoch), gering Deckenpaneele
<i>Fenster:</i>	mittlerer Standard um 2000 (Kunststofffenster, zweifache ISO-Verglasung (...0317 ISOLIERGLAS...), vorwiegend manuelle Rollläden als Aufsatzvariante, Fensterbänke aus Naturstein (innen und außen) / gering gefliest (innen), Dachflächenfenster (Velux))
<i>Türen:</i>	mittlerer Standard um 2000; Hauseingangstür: zweiflüglige Kunststofftür (schmaler Seitenflügel), Glasausschnitte, mittlerer Wärme- und Sicherheitsstandard; Innentüren: glatte Holzwerkstofftüren, einflügelig, Futterzargen; Terrassen-/ Balkontüren: baugleich den Fenstern, im Wohnzimmer große Fensterflächen (zwei zweiflüglige Terrassentüren)
<i>Innentreppen:</i>	mittlerer Standard um 2000; KG bis DG: gute / offene Holzwagentreppe (ohne Setzstufen), 180° gedreht / einläufig, Holzgeländer; Dachspitz: Einschubtreppe (unüblich verkleidet)
<i>Elektrik:</i>	mittlerer Standard um 2000 (übliche Anzahl an Abnahmestellen, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, Installationen unter Putz)
<i>Sanitär:</i>	mittlerer Standard um 2000; EG, Dusche/WC: Tageslicht, Eck-Dusche mit hohem Einstieg, WC, Waschbecken, Boden- und Wandfliesen (raumhoch); EG, HWR: Waschmaschinenanschluss; DG, Bad/WC: Tageslicht, Badewanne (Kunststoff), WC, Waschbecken, Boden- und Wandfliesen (raumhoch)
<i>Heizung / Warmwasser:</i>	Öl-Zentralheizung um 2000; Wärmeerzeuger: bodenstehender Brennwertkessel (<i>DeDietrich</i> , Typenkennz.: <i>GTU 1103 V Pack</i> , Bj. n. Kennzahl (09-45): 1999, <i>Wärmeleistung: 16-20 kW</i>); Öltanks: drei Kunststofföltanks (Bj. 1999, je 1000 l); Heizkörper: im EG Fußbodenheizung, im KG und DG Flachheizkörper, Thermostate, Installation unter Putz, Bad/WC (DG) mit Handtuchradiator;

Warmwasser: zentral über Heizung und Warmwasserspeicher (*DeDietrich*, Typenkennz.: *MT 130, Bj. 00-07* (2000))

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einricht.: Kelleraußentreppe (um 2000, einfache Ausführung, Wange, 8 Steigungen, Beton), einfache Überdachung (holzkonstruiert, Kunststoffeindeckung);
 Hauseingangstreppe (zur Straße und zur Küche, Palisaden / Kleinpflaster);
 Kamin (um 2003, massiv / konventionell, Sims aus Naturstein, keine Kacheln, Glastür);
 Balkon unter Dachüberstand (ca. 7,0 m² Grundfläche, gefliest, Holzgeländer);
 Dachaufbau (Trapezgaube, Ansichtsfläche ca. 4 m²);
 Schornstein (zweizügig, für Heizung und Kamin)

Bes. Ausbauten: ohne

Raumaufteilung / Nutzfläche

Raumaufteilung: Der Sachverständige hat die Raumaufteilung nach eigenen Vor-Ort-Maßen in **Anlage 2** skizziert; hierauf wird verwiesen.

Nutzfläche / Raumhöhe: Flächenberechnungen liegen nicht vor. Die Genehmigungszeichnungen weichen von den tatsächlichen Eigenschaften teilweise ab (s. Abschnitt 3.1). Im vorgelegten Mietvertrag ist die Wohnfläche mit ca. 117 m² angegeben /14/.

Nach eigenen Vor-Ort-Maßen ergeben sich folgende Flächen⁶:

Flur	18,8 m ²
Werkstatt	+ 6,7 m ²
Heizung / Öllager	+ 14,0 m ²
Keller (Büro)	+ 19,6 m ²
Keller (Lager)	+ 26,2 m ²
Kellergeschoss	= 85,3 m²

Hauseingangsflur	13,1 m ²
Wohnzimmer	+ 47,8 m ²
Küche	+ 13,6 m ²
HWR	+ 6,9 m ²
Dusche/WC	+ 5,2 m ²
Erdgeschoss (oh. Terrasse)	= 86,6 m²

⁶ Eigene Berechnungen (nach WoFIV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.



Flur		8,5 m ²
Schlafzimmer	+	21,1 m ²
Bad/WC	+	6,5 m ²
Kinderzimmer	+	12,2 m ²
Zimmer	+	5,5 m ²
Zimmer (Balkon)	+	14,9 m ²
Balkon (50 %)	+	3,5 m ²
Dachgeschoss	=	72,2 m²

Die Wohnfläche beträgt insoweit:

Erdgeschoss (oh. Terrasse)		86,6 m ²
Dachgeschoss	+	72,2 m ²
Wohnfläche	=	158,8 m²
	rd.	159 m²

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfläche (BGF), ca.		315 m ²
Wohnfläche (WFL), rd.	/	159 m ²
BGF / WFL	=	1,98

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Kellergeschoss	=	2,14 m
Erdgeschoss	=	2,48 m
Dachgeschoss / Drempe	=	2,18/1,05 m
Dachspitz	=	1,41 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: ohne

Belichtung / Besonnung: üblich

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare

Baumängel /-schäden⁷:

Außenansicht

- Sockel mit Putzschäden (Verfärbungen, geringe Putzrisse etc.) und ästhetischen Mängeln (Unterputz)
- Kanten Hauseingangstreppen stark abgekippt und Stufen mit Setzungserscheinungen
- Kellertreppe schadhaft (Betonstufen z. T. ausgebrochen o. ä.), einfache / streitbare Überdachung
- Holzbauteile mit Verwitterungserscheinungen / Verfärbungen (v. a. Dachüberstände, Balkon, Gaube)

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

- u. a. m.

Innenansicht

- südliches KG (Flur, Büro, Heizung, Lager)⁸: Sockel mit massiven Feuchteschäden (Putzabsandungen /-ausblühungen, Verfärbungen, partiell Schimmelbefall, ablösende Tapeten)
- KG, Büro: Nässeschäden /-flecken deckenhoch (Außenwand zur Terrasse; lt. Mieter aufgrund hinter Außenwanddämmung ablaufenden Wassers; s. u.) und unterhalb eines Fensters (ggfl. mangelhafte Abdichtung)
- KG: optisch einfache Ausführung der Ausbauarbeiten (Mängel / Schäden an Bodenbelägen, Wandbekleidungen) bzw. fehlende Beläge / Bekleidungen, vielfach überschüssiger Montageschaum in den Anschlussstellen
- DG: optisch einfache Ausführung der Ausbauarbeiten (Mängel / Schäden an Bodenbelägen, Wandbekleidungen), zahlreiche Trockenbaurisse, Trockenbau im Bereich der Gauben unüblich / ästhetisch mangelhaft, Einschubtreppe unüblich verkleidet (Unteransicht mit angeschraubter Holzwerkstofftafel), Trockenbau im Bereich der Gauben unüblich / ästhetisch mangelhaft, ein treppenförmiger Putzriss an einer Innenwand
- DG, Zimmer (Balkon): Wespenbefall im Bereich des Dachflächenfensters (ggfl. älter: beim Öffnen des Fensters tote Wespen herausgefallen)
- DG, Balkon: Geländer mit Metallwinkeln stabilisiert (erkennbar unfachmännische Ausführung), Klinkerriemchen unüblich um die Elektro-Bedienelemente geführt, unter Dach Vogelnester /-exkreme
- Dachspitz⁹: Unterdeck-/ Holzfaserplatten (zw. Sparren) lose herabhängend / stark ausbauchend (vermutlich Nässe von außen; eine Unterspannfolie existiert nicht!), ein abgefallenes Wespennest
- u. a. m.

*sonstige
Baumängel /-schäden:*

Der Mieter weist auf Nässeschäden an der Wand zur Terrasse im Keller (Büro) hin. Seines Erachtens würde seit ca. 2003/2004 vor allem bei Starkregen Feuchtigkeit an der Außenwand hinter die Dämmung laufen und so zur Verfärbung und Bildung schwarzer Flecken führen.

⁸ Das Kellergeschoss ist unüblich stark mit Gegenständen (wie Schrankwänden, Kartons) verstellt; insbesondere Fußböden, Außen- und Innenwände waren nur sehr begrenzt einsehbar.

⁹ Der Dachspitz kann nicht beschritten werden, da der Fußboden nicht befestigt und die Raumhöhe (ca. 1,4 m) beschränkt ist; er wurde nur durch die Einstiegs Luke eingesehen, d. h. nicht vollständig besichtigt.

Möglich sei auch ein schadhafter Anschluss Außenwand / Terrasse. Trotz nachträglich ergänzter Ablaufrinne im Anschlussbereich zur Terrasse existiert der Mangel laut Mieter weiterhin.

Weitere verdeckte Baumängel /-schäden sind dem Mieter nicht bekannt. Angesprochen auf die umfassenden Nässeschäden im Sockelbereich des Kellers gab er an, diese Schäden noch nicht gesehen zu haben.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude erscheint relativ einfachen baulichen, wenig gepflegten und baujahresentsprechenden Zustands. Es ist nach Auskunft des Mieters vielfach in Eigenleistung entstanden.

Diese Bauausführung erscheint dem Sachverständigen einfach und in Teilen unüblich zu sein. Insbesondere das Keller- und Dachgeschoss weist eine Reihe mindestens ästhetischer Baumängel auf. Die Dacheindeckung ist unüblicherweise ohne Unterspannbahn ausgeführt, was vermutlich zu Folgeschäden an den Holzfaserplatten zw. den Sparren geführt hat; eine Würdigung, ob das Fehlen der Unterspannbahn einen Mangel darstellt, wird hier ausdrücklich nicht vorgenommen. Lt. Mieter handelt es sich um eine ordentliche Ausführung, wobei in Teilen Abdichtungen existieren würden.

Der energetische Zustand ist für das Baujahr offenkundig ausreichend, jedoch nicht zeitgemäß (ab Erdgeschoss mit 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk und 8 cm Wärmedämmfassade).

Die Raumstrukturen sind zweckmäßig, wenngleich (im Dachgeschoss) auch individuell / streitbar / unüblich.

Es besteht erheblicher Instandsetzungsbedarf.

4.4.2 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/Entsorgungsleitungen: Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität

Hof-/Wegebefestigungen: tlw. Naturstein-/ Betonkleinpflaster, auch Freitreppen

Einfriedungsanlagen: straßenseitig einfacher Holzzaun zwischen Mauerwerkspfeilern (schadhaft / gerissen), Maschendrahtzaun einfacher Ausführung

- Sonstiges:* Terrasse am Haus (Bj. nach 2000, Ort beton auf Aufschüttung, Begrenzung mit Betonpflanzsteinen, ca. (3,2 m × 6,8 m =) 22 m²), Natursteintreppe zum Garten in einfacher Ausführung;
massives Schwimmbecken (Bj. um 1984, seit ca. 2010 außer Betrieb (Becken undicht), ca. (2,4 m × 5,7 m =) 14 m², Tiefe ca. 1,5 m);
Doppelcarport (Bj. um 2012, Holzkonstruktion vom Fachmann, Ausfachungen u. a. in Eigenleistung, flach geneigtes Pultdach mit Bitumenbahnen, ca. (max. 5,7 m / mind. 4,1 m × i. M. 5,0 m =) 25 m², Traufe ca. 2,9 m);
Holzschuppen in sehr einfacher Ausführung
- n. bauliche Außenanlagen:* Grenzhecken, Nutz-/ Erholungsgarten (Ziersträucher, Nadel-/ Laub-/ Obstbäume, Wiese)
- Allgemeinbeurteilung:* Die sichtbaren baulichen Außenanlagen sind gewöhnlichen Umfangs, vorwiegend in Eigenleistung erstellt und überwiegend einfachen Zustands. Die nicht baulichen Außenanlagen sind durchschnittlich umfangreich und gepflegt.
- Die Terrasse am Haus vermittelt einen unüblich einfachen baulichen Zustand; i. Zshg. m. den Nässeschäden im Kellergeschoss des Hauses ist die Terrasse ggfl. zurückzubauen.

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

- mögliches Zubehör:* Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB). Sie stehen in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.
- Eine detaillierte Aufnahme und Wertung möglichen Zubehörs ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Wertermittlung; die Angaben werden nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit geleistet. Mögliches Zubehör ist nicht Bestandteil der Wertermittlung und ggfl. zusätzlich zu beachten.
- Es existiert eine Einbauküche, die lt. Mieter in dessen Eigentum steht und um 2000 angeschafft wurde; die Anschaffungskosten werden mit 18.900,00 DM be-

nannt. Es handelt sich um eine dreizeilige Einbauküche aus Ober- und Unterschränken mit u. a. Arbeitsplatte aus Naturstein, Spüle, integriertem Einbaubackofen und Dunstabzug als Abluft.

Technische Geräte wurden wie folgt erneuert: integrierter Kühlschrank (2012), Geschirrspüler (2017) und Glaskeramikkochfeld (2022). Die Küche vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Die steuerrechtliche Nutzungsdauer beträgt zehn Jahre (BFH Urteil v. 03.08.2016 - IX R 14/15).

Den Zeitwert schätzt der Sachverständige ohne detaillierte Ermittlungen mit rd. 1.000,00 Euro.

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

Solche Bestandteile existieren laut Mieter nicht und sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Der Verkehrswert (Marktwert)¹⁰ 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.

Dem Bewertungsanlass entsprechend erfolgt die Bewertung ohne Beachtung dinglich gesicherter Lasten, möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile.

5.2 Verfahrenswahl

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

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

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

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

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

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

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



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

Die Kaufpreisauskunft des zuständigen Gutachterausschusses für die Auswahlkriterien

Lage:	Gemeinde Dreiheide, Altgem. Pflückuff, Zinna
Objekt:	Wiederverkauf freistehende EFH-Grundstücke (Bj. nach 1990)
Kaufdatum:	ab 01.01.2022

ergab folgende (hier anonymisiert wiedergegebene) Vergleichspreise /15/:

Nr.	Datum	Lage	GFL [m ²]	Bj.	Gebäudeart	KP [€]	WFL [m ²]	KP/WFL [€/m ²]
1	01/22	Mehderitzsch, Am Eichberg	441	1994	EFH	299.000	113	2.646
2	05/22	Loßwig, Hellernring	854	1993	EFH	414.900	130	3.192
3	07/22	Weidenhain, Torgauer Str.	1.138	1993	EFH	385.000	212	1.816
4	10/22	Süptitz, Ringstraße	1.000	1999	EFH	300.000	123	2.439
5	01/23	Süptitz, Denkmalsweg	733	1993	EFH	370.000	192	1.927
6	03/23	Süptitz, Am Sportplatz	532	1996	EFH	130.000	137	949
7	05/23	Zinna, Hohlweg	608	1993	EFH	261.000	128	2.039
8	09/23	Süptitz, Dorfstraße	1.497	2015	EFH	285.000	-	-
9	10/23	Loßwig, Hellernring	782	1998	EFH	360.000	102	3.529
10	11/23	Loßwig, Mittelweg	617	1996	EFH	300.000	175	1.714

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /15/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	EFH+Garage, Heizungsanlage 2021 neu, Baujahr und Wohnfläche geschätzt, Carport
2	EFH+Garage, bis dato v. VK bewohnt, unterkellert, zzgl. Invent. wie EBK u.a. zu 5.100€, Baujahr und Wohnfläche, Baujahr und Wohnfläche geschätzt, Carport
3	Wohngebäude, b. dato v. VK bewohnt, KP zzgl.20.000€ f. EBK u. 15.000€ f. Mobilar u. Gartengeräte, WF+BJ geschätzt, Garage
4	leerst. EFH, Garage
5	EFH m. Einl.Whg,BJ 1993+Gar.+Schupp., b.dato v.VK bew., KP zzgl. 30.000€ f. EBK, Wohnzimmer Einrichtung, Sauna, Schlafz., Badeinr. u.a., Modernisierung in letzt. 5 Jahren, WF geschätzt
6	leerst. EFH+Carport, BJ 1996, Poolanlage reparaturbedürftig, Wärmedämmung Spitzboden unvollständig, Dachhaut Gartenhaus reparaturbedürftig, lt. AE Hgz. 28 Jahre alt
7	EFH, BJ 1993+Garage+Pool+Carport, KP incl. EBK, Garage, Pool u. Carport, WF geschätzt
8	EFH+Nebengebäude
9	EFH+Doppelcarport+Gartenschuppen+Pool+Brunnen, bis dato v. VK bewohnt, WF+BJ geschätzt
10	EFH, zzgl. 10.000€ Inventar, bis dato v. VK bewohnt, lt AE Sanitär & Elektro 2015 neu

Die Objekte wurden zum Teil am 25.07.2024 von der Straße aus besichtigt; außerdem wurden Internet-/ Luftbildrecherchen angestellt. Die Anwendung des Vergleichsverfahrens anhand von Kaufpreisen (§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV) ist nicht möglich, weil die Vergleichsobjekte nicht hinreichend differenziert beschrieben / bekannt sind.

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 (BRWZ; [2]):

Süptitz, ges. Ortslage (30241603) (o. B-Plan "Grünes Ende" und GE)
 (01.01.2024, baureifes Land, abgabefrei)50,00 Euro/m²
 Baufläche / Baugebiet.....M - gemischte Baufl.

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

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet.....M - gemischte Baufl.
 Grundstücksfläche (Flurstücke 38/5 und 42/39)1.056 m²

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

I. Bodenrichtwert (BRW)		Erläuterung
abgabefreier BRW	= 50,00 €/m ²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.		
Stichtag	01.01.2024	25.07.2024	× 1,00	B1
zonale Lage	mittel	mittel	× 1,00	
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			= 50,00 €/m ²	
Art der Nutzung	M	M	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	× 1,00	
angepasster abgabefreier BRW			= 50,00 €/m ²	



III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Grundstücksfläche	×	1.056 m ²
Bodenwert	=	52.800,00 €

Der Bodenwert beträgt **52.800,00 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)	315 m ²	S1
Normalherstellungskosten (m. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	×	837 €/m ² S2
NHK am W-stichtag	×	1,824 S3
Herstellungskosten		
Normgebäude	=	480.906,72 €
Zu-/ Abschläge	+	0,00 €
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	=	480.906,72 €
Alterswertminderung		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer		56/ 80 S4
gleichmäßig / linear	×	0,700 S5
Zeitwert		
Normgebäude	=	336.634,70 €
besond. Bauteile / Einrichtungen	+	17.000,00 € S6
Nebengebäude	+	0,00 €
Herstellungs-/ Gebäudewerte	=	353.634,70 €
Wert der Außenanlagen	+	18.000,00 € S7
Gebäudewert u. Außenanlagen	=	371.634,70 €
Bodenwert	+	52.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	424.434,70 €
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	×	0,85 S8
marktangepasster vorl. Sachwert	=	360.769,50 €
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale		
Baumängel /-schäden	±	-116.000,00 € S9
Gebäudeaufnahme LK	±	-1.200,00 € S9
Sachwert	=	243.569,50 €

Der Sachwert beträgt **243.569,50 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4: 315 m². Die Berechnungen wurden ausschließlich für diese Wertermittlung angestellt und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Wertermittlung hinreichend genau.

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

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

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände			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			0,9	0,1		9
sonstige technische Ausstattung			1,0			6
insgesamt	0,0 %	0,0 %	99,1 %	0,9 %	0,0 %	100

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dächer	
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

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
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Gebäudetyp: 1.01 (E/ZFH, freistehend, KG/EG/ausgeb. DG)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relat. Geb.-Standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	99,1	827,49
4	1.005,00	0,9	9,05
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			836,54
Korrekturfaktor (ohne)			× 1,00
Regionalfaktor ([3], S. 50; gem. § 36 (3) ImmoWertV)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 1.01)			= 836,54
			rd. 837,00

S3: Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am WST erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am WST und im Basisjahr (100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für konventionell gefertigte Wohngebäude im Neubau beträgt zum WST 182,4 ([5], Basisjahr 2010).

S4: Gesamt-/ Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Mit Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die wirtschaftliche GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Sie ergibt sich 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 bzw. der Gebäudeteile abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen und

Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Die RND ist im vorliegenden Fall rechnerisch zu bestimmen und beträgt (80 Jahre GND - (2024 (WST) - um 2000 Bj.) =) 56 Jahre.

S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

Besondere Bauteile / Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen (s. Abschnitt 4.4) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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

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

Zeitwert Normgebäude prozent. Schätzung: 5 % (v. a. Kelleraußentreppe, Balkon, Kamin; sonst üblich / über NHK)	336.634,70 Euro
	× 0,05
Zeitwert	= 16.831,74 Euro
	rd. 17.000,00 Euro

S7: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Entsprechend der maßgeblichen Wertermittlungsmethodik des Gutachterausschusses ([3], S. 50 ff.) ist der Wertansatz für Außenanlagen pauschal mit 2 bis 10 % der Herstellungs-/ Gebäudewerte anzusetzen. Im Bewertungsfall werden die vorhandenen Außenanlagen nach Umfang und Zustand (nach Instandsetzung, ohne Pool) mit 5 % des Herstellungs-/ Gebäudewerts beachtet:

Herstellungs-/ Gebäudewerte prozentuale Schätzung: 5 %	353.634,70 Euro
	× 0,05
Wert der Außenanlagen	= 17.681,74 Euro
	rd. 18.000,00 Euro

S8: Sachwert-Marktanpassungsfaktor (SWF, §§ 21 (3) und 39 ImmoWertV)

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

Entsprechend den vom Gutachterausschuss Nordsachsen abgeleiteten Sachwert-Marktanpassungsfaktoren ist der vorläufige Sachwert wie folgt anzupassen ([3], S. 50 ff., Berichtszeitraum 2022/2023):

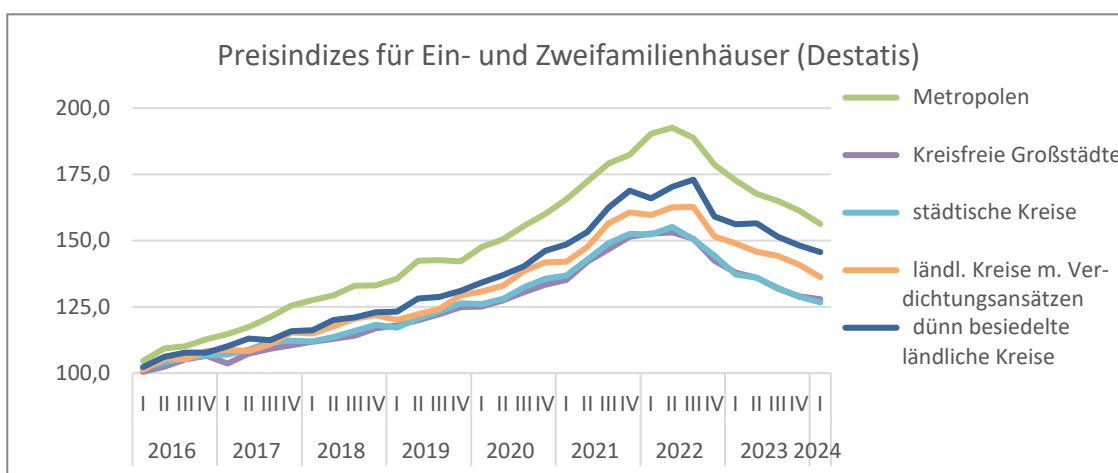
Bodenwertniveau	Gleichung	SWF
bis 45,00 Euro/m ²	$27,085 \times (424.434,70 \text{ Euro})^{-0,268}$	= 0,84
von 46,00 bis 75,00 Euro/m ²	$45,903 \times (424.434,70 \text{ Euro})^{-0,302}$	= 0,92
von 76,00 bis 105,00 Euro/m ²	$32,799 \times (424.434,70 \text{ Euro})^{-0,273}$	= 0,95
von 106,00 bis 135,00 Euro/m ²	$33,575 \times (424.434,70 \text{ Euro})^{-0,270}$	= 1,02
ab 136,00 Euro/m ²	$5,9524 \times (424.434,70 \text{ Euro})^{-0,130}$	= 1,10

Diese Faktoren sind für nach 1990 errichtete und frei stehende Einfamilienhäuser abgeleitet worden, und zwar in der BRW-Kategorie "von 46,00 bis 75,00 Euro/m²" für das

- BRW-Niveau 47,00 bis 75,00 Euro/m² (Ø 62,00 Euro/m²) und
- Baujahr 1992 bis 2016 (Ø 2001).

Dies trifft auf das Bewertungsobjekt zu.

Objektart- und standortabhängig sind die Immobilienpreise bis zur ersten Jahreshälfte des Jahres 2022 stark gestiegen. Seither ist nicht nur das Kaufgeschehen beträchtlich zurückgegangen, sondern auch das Preisniveau gesunken. Als Ursache wird die allgem. Zurückhaltung der Akteure wg. Inflationsangst resp. bereits steigender Zinsen sowie die Rohstoff- und Energiekrise angeführt. Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen keine diesbezüglichen geeigneten Veröffentlichungen vor, weshalb exemplarisch auf den Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser Deutschland [5] verwiesen wird:



Die Immobilienmarktentwicklung ist standort- und objektabhängig. In der Tagespresse werden meist die Metropolen und nur Teilmärkte reflektiert; in jüngerer Zeit wird zudem davon berichtet, dass die Preisrückgänge ein Ende gefunden haben. Allerdings liegen keine empirischen Daten für den örtlichen und sachlichen Grundstücksmarkt vor.

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

SWF gem. Grundstücksmarktbericht (BRW-Kategorie "von 46,00 bis 75,00 Euro/m ² ", Neubau, frei stehend)		0,92
Objektkriterien (Bj. 2000, fEFH)	+	0,00
Lagekriterien (BRW 50,00 Euro/m ²)	+	-0,03
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,02
SWF Bewertungsobjekt	=	0,87
	rd.	0,85

S9: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

- Baumängel /-schäden: In der Wertermittlung wurde mit Auswirkung auf die NHK und die RND von einem mangel-/ schadensfreien Wohnhaus mit weithin mittleren Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010 ausgegangen. Baualtersübliche Baumängel /-schäden, verdeckte Baumängel /-schäden oder Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern, sind hier nicht erfasst.

Die hierfür erforderlichen Kosten (orientierend an [7]) und der Werteeinfluss werden wie nachstehend angehalten¹¹. Sanierungskosten sind nur in der Höhe anzusetzen, wie sie bei der Kaufpreisbildung durchsetzbar sind, d. h. Sanierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Sanierungsbedarf bedingten Wertminderung (Kosten ≠ Wert). Bspw. urteilt das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (Urteile vom 10.06.2015, Az. 3 K 3151/13 und 3248/11):

"5. Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist zwar eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode; gleichwohl darf diese Wertminderung nicht mit den Schadensbeseitigungskosten gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben ..."

Daher ist eine Marktanpassung der Sanierungskosten erforderlich, die sich i. d. R. in Abhängigkeit der Lage sowie Kostenhöhe bzw. des Sanierungsumfangs ergibt [11].

¹¹ 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.

Im hochpreisigen Segment (knappe Angebote, große Nachfrage) fließen die Sanierungskosten deutlich vermindert in den Kaufpreis ein, wobei andererseits im niedrigpreisigen Markt häufig weniger aufwändig und auch in Eigenleistung saniert wird. Des Weiteren wird eine Abhängigkeit zwischen den Marktanpassungsfaktoren für die Sanierungskosten und der absoluten Höhe der Sanierungskosten gesehen; bei geringem Sanierungsaufwand fließen die Kosten eher unangepasst ein.

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m ² NFL; 200%; u. a. Nässe-schäden KG mit Notwendigkeit Terrassenrückbau und Haus-eingangstreppen)		170,00 Euro/m ²
Zimmererarbeiten (35 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Dachdeckerarbeiten (95 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m ² NFL; 75%)	+	120,00 Euro/m ²
Fliesenarbeiten (40 Euro/m ² NFL; 20%)	+	8,00 Euro/m ²
Estricharbeiten (35 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Schreinerarbeiten (65 Euro/m ² Nutzfläche; 10%)	+	6,50 Euro/m ²
Schlosserarbeiten (25 Euro/m ² Nutzfläche; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Fenster (120 Euro/m ² NFL; 10%)	+	12,00 Euro/m ²
Malerarbeiten (120 Euro/m ² NFL; 30%)	+	36,00 Euro/m ²
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m ² NFL; 40%)	+	14,00 Euro/m ²
Heizungsinstallation (75 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Sanitärinstallation (90 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Elektroinstallation (90 Euro/m ² NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Außenanlagen (50 Euro/m ² NFL; 75%, ohne Pool)	+	37,50 Euro/m ²
Summe	=	404,00 Euro/m²
Nutz-/ Wohnfläche (s. Abschnitt 4.4.1), rd.	×	159 m ²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	64.236,00 Euro
Baunebenkosten (gem. [7])	×	1,20
Baupreisindex (182,4 ¹² (25.07.2024) / 109,2 (II/2014))	×	1,670
Marktanpassungsfaktor	×	0,90
Werteinfluss	=	115.856,05 Euro
	rd.	116.000,00 Euro
je 159 m² WFL ohne Marktanpassung	≙	809,62 Euro

- **Gebäudeaufnahme LK:** Die Aufnahme von Gebäuden in das Liegenschaftskataster steht offenkundig aus (s. Abschnitt 3.1); der finanzielle Aufwand und Werteinfluss für die Aufnahme wird auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte und ohne differenzierte Ermittlungen mit rd. 1.200,00 Euro angehalten.

¹² s. Erläuterung S3.

5.5 Ertragswertermittlung

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]	
EFH-Grdst.	159 m ²	9,00	1.431,00	17.172,00 €	E1, E2
Rohertrag				= 17.172,00 €	E2
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				- 2.888,64 €	E3
jährlicher Reinertrag				= 14.283,36 €	
Reinertragsanteil des Bodens					
3,4% von 52.800,00 € (LZ × BW)				- 1.795,20 €	E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 12.488,16 €	
Barwertfaktor				× 24,889	E5
bei Liegenschaftszinssatz				3,4%	E4
und Jahren Restnutzungsdauer				56	E5
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 310.817,81 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				= 310.817,81 €	
Bodenwert				+ 52.800,00 €	
vorläufiger Ertragswert				= 363.617,81 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale					
Baumängel /-schäden				± -116.000,00 €	E6
Gebäudeaufnahme LK				± -1.200,00 €	E6
Ertragswert				= 246.417,81 €	

Der Ertragswert beträgt **246.417,81 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche siehe Abschnitt 4.4: 159 m². Der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Bei der Ableitung seiner Liegenschaftszinssätze hat der Gutachterausschuss ([3], S. 55 f.) die marktüblich erzielbare NKM landkreisweit für frei stehende EFH (Bj. nach 1990, Wiederverkäufe) und die BRW-Kategorie "von 46,00 bis 75,00 Euro/m²" mit \varnothing 8,71 Euro/m² WFL/Monat (8,50 bis 9,00 Euro/m²) angehalten.

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im östlichen Bereich des Landkreises Nordsachsen (Bj. n. 1990, ca. 130 m² WFL, übliche Außenflächen, Terrasse, Pkw-Stellflächen) ca. 7,00 (einfacher Wohnwert) bis 12,00 Euro/m² (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwerteinflüsse (fEFH, Bj. um 2000, 159 m² WFL, mittlerer Standard i. S. d. NHK 2010 (nach Instandsetzung), große Grundstücksfläche, übliche Außenanlagen (nach Instandsetzung)), der guten und ruhigen innerörtlichen Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM mit 9,00 Euro/m² WFL/Monat angehalten.

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.431,00 Euro/Monat.

Im Umkreis von 10 km konnte eine Angebotsmiete für EFH-Grundstücke (Alt-/ Neubau) recherchiert werden: Die Nettokaltmiete für das EFH beträgt 6,00 Euro/m² (\varnothing 190 m² WFL, sanierter Altbau, REH, keine Außenanlagen).

Der IVD-Immobilienpreisspiegel 2024 [9] enthält für die Gemeinde Dreiheide keine Angaben zu Wohnungsmieten. In der Kreisstadt Torgau betragen die Neuabschlussmieten (Wiedervermietung / Neuvertragsmiete) von Wohnungen im Neubau (nettokalt, mtl.) demnach 5,50 Euro/m² (mittlerer Wohnwert) bis 7,00 Euro/m² (Spitzenmiete für Objekt in Toplage). Tatsächlich liegen die Spitzenmieten bei 10,00 Euro/m².

Angebots- und Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern lediglich Orientierungswerte.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Instandhaltungskosten: (9,00 Euro/m ² × 117,8/77,1 VPI = 13,75 Euro je m ² , rd. (1. Nachkommast.): 13,80 Euro/m ² × 159 m ²), ca.	2.194,20 Euro
Verwaltungskosten (230,00 Euro/Einh. × 117,8/77,1 VPI = 351,41 Euro je Einh., rd. (volle Euro): 351,00 Euro × 1 Einh.), ca.	+ 351,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags × 17.172,00 Euro), ca.	+ 343,44 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 2.888,64 Euro ≙ 16,8 %

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

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

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

Entsprechend dem aktuellen Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen betragen die Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit frei stehenden und nach 1990 errichteten Einfamilienhäusern ([3], S. 55 f., Berichtszeitraum 2022/2023):

BRW-Kategorie	Anzahl	Baujahr	WFL [m ²]	RND [Jahre]	NKM [€/m ²]	LZ [%]
insgesamt	80	Ø 2003 (1992-2021)	Ø 142 (76-263)	Ø 60 (49-79)	Ø 8,88 (7,50-10,70)	Ø 3,1 (1,0-6,4)
bis 45,00 Euro/m ²	31	Ø 2000 (1992-2021)	Ø 145 (93-250)	Ø 58 (49-79)	Ø 8,20 (7,50-9,00)	Ø 3,5 (1,0-5,8)
46,00 bis 75,00 Euro/m ²	17	Ø 2001 (1992-2016)	Ø 142 (99-216)	Ø 59 (50-73)	Ø 8,71 (8,50-9,00)	Ø 3,2 (1,4-6,4)
76,00 bis 105,00 Euro/m ²	16	Ø 2007 (1995-2019)	Ø 136 (76-263)	Ø 65 (53-76)	9,20	Ø 2,9 (1,6-4,4)
106,00 bis 135,00 Euro/m ²	11	Ø 2003 (1992-2017)	Ø 141 (96-190)	Ø 61 (50-74)	Ø 9,78 (9,00-10,70)	Ø 2,9 (2,4-4,1)
ab 136,00 Euro/m ²	5	Ø 2007 (1999-2018)	Ø 153 (97-203)	Ø 64 (56-76)	10,70	Ø 2,3 (1,8-2,9)

Der Ableitung der Liegenschaftszinssätze lag die gleiche Stichprobe zugrunde, wie die für die Ableitung der Sachwertfaktoren (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S8).

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	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Lage (hoher Bodenwert) ▪ geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ städtisches Gebiet ▪ große Nachfrage ▪ wachsende Bevölkerung ▪ u. a. m. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ schlechte Lage (niedriger Bodenwert) ▪ erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ ländliches Gebiet ▪ geringe Nachfrage ▪ abnehmende Bevölkerung ▪ u. a. m.
Objektkriterien	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ besonders geringes Leerstandsrisiko ▪ besonders kleine Wohn-/ Nutzfläche ▪ geringe Restnutzungsdauer ▪ besonders niedrige Nettokaltmiete ▪ gute Vermietbarkeit ▪ u. a. m. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 5.4.2, Erläuterung S8).

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 46,00 bis 75,00 Euro/m ² , Bj. 1993 bis 2019 (Ø 2001), fE/ZFH, Ø 8,71 Euro/m ² NKM)		3,2 %
Objektkriterien (Bj. 2000, fEFH, 9,00 Euro/m ² NKM, 56 J. RND)	+	0,0 %
Lagekriterien (BRW 50,00 Euro/m ²)	+	0,1 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	0,1 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	3,4 %

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S4.

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

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S9.

5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

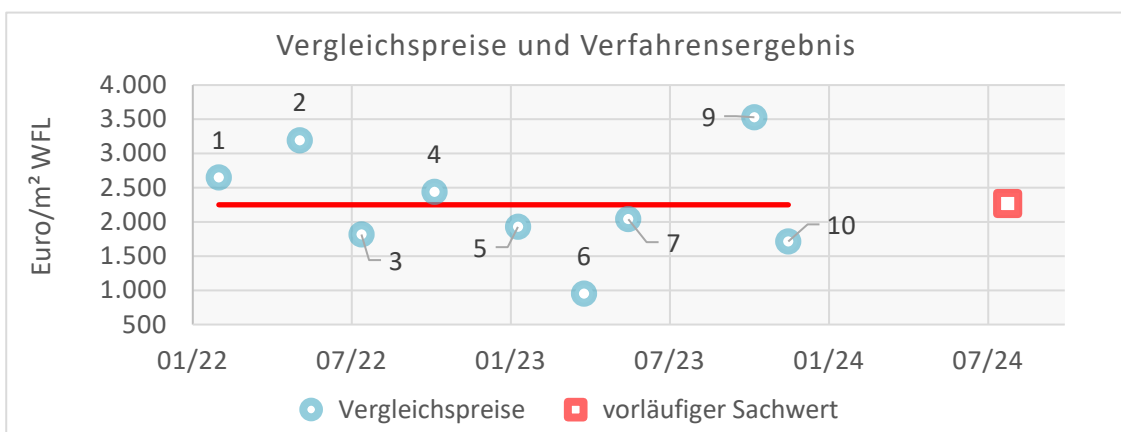
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m ²]	WFL [rd. m ²]	Verfahrensergebnisse		BW-Anteil [%]
				[Euro]	[Euro/m ² WFL]	
Sachwert	2000	1.056	159	243.569,50	1.531,88	21,68
vorl. Sachwert				360.769,50	2.268,99	14,64
Ertragswert				246.417,81	1.549,80	21,43
vorl. Ertragswert				363.617,81	2.286,90	14,52

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ordnet sich mit 2.269 Euro/m² WFL in das vom Gutachterausschuss registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.3.1) ein; das Ergebnis ist objekt-, lage- und zeitbezogen plausibel:



Ein belastbarer Vergleich der Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt ist nicht möglich, da die Kaufpreise nicht hinreichend differenziert bekannt sind; zu Kauffall Nr. 8 ist keine Wohnfläche bekannt.

5.6.2 Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht ([3], S. 46 ff.) sind Faktoren zum Preisniveau für E/ZFH-Grundstücke im Berichtszeitraum 2022/2023 veröffentlicht. Hiernach ergibt sich für E/ZFH-Grundstücke in der BRW-Kategorie 46,00 bis 75,00 Euro/m² folgendes, auf die Wohnfläche bezogenes Preisniveau:

San.-grad, Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²			Wohnfläche in m ²			Kaufpreis in Euro pro m ² Wohnfläche		
		Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
nach 1990										
1991-2023	34	115	1.811	635	75	335	141	1.154	3.995	2.596
1991-2000	23	115	1.811	575	78	335	133	1.154	3.995	2.488
2001-2010	8	115	1.256	676	109	298	165	1.281	3.445	2.531
2011-2020	3	705	1.221	988	75	190	132	3.395	3.788	3.603
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
fEFH										
1991-2023	21	346	1.811	790	75	335	145	1.333	3.995	2.814
1991-2000	13	346	1.811	748	92	335	149	1.333	3.995	2.649
2001-2010	5	451	1.256	781	118	216	143	2.370	3.445	2.770
2011-2020	3	705	1.221	988	75	190	132	3.395	3.788	3.603
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Der vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) fällt mit 2.269 Euro/m² WFL in die Preisspanne der fE/ZFH-Grundstücke (1991-2023).

Das Ergebnis ist objekt-, lage- und zeitbezogen gerechtfertigt.



5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 243.569,50 Euro, der Ertragswert 246.417,81 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

Der Verkehrs-/ Marktwert (o. dingliche Lasten aus Abt. II) wird daher wie folgt geschätzt:

	Am Mokkaberg 3, 04860 Dreiheide / Süptitz
Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Süptitz
Blatt:	702
BV-Nr.:	1 und 2 (wirtschaftliche Einheit)
Gemarkung:	Süptitz (Flur 3)
Flurstück:	38/5 (Gebäude-/ Freifläche, Am Mokkaberg 3, 1.043 m ²) 42/39 (Erholungsfläche, 13 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	25.07.2024
Verkehrs-/ Marktwert:	rd. 244.000,00 Euro (i. W. zweihundertvierundvierzigtausend Euro)
	<u>zur Beachtung:</u>
	<ul style="list-style-type: none">▪ ohne dingliche Lasten aus Abt. II▪ ohne baurechl. Besonderheiten, Altlasten u. Mietvertrag (S. 11 ff.)▪ ohne mögliches Zubehör (S. 31)

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).

5.8 rechnerische Einzelwerte

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Grundstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden (s. Abschnitt 2.2). Der Verkehrs-/ Marktwert hierfür beträgt rd. 244.000,00 Euro.

Die Grundstücke sind ungleichen Zuschnitts, ungleicher Lage und ungleicher Größe, wobei nur das Grundstück BV-Nr. 2 (Flst. 42/39) lediglich eine schmale Ergänzungsfläche im Bereich der Straße ist.

Die Einzelwerte werden aus diesem Grunde rechnerisch wie folgt empfohlen:

BV-Nr. 1 (Flst. 38/5):	244.000,00 Euro Gesamtwert - 650,00 Euro Einzelwert BV-Nr. 2	243.350,00 Euro
BV-Nr. 2 (Flst. 42/39):	50,00 Euro angepasster Bodenrichtwert × 13 m ² Grundstücksfläche ± 0,00 Euro unübliche Außenanlagen =	650,00 Euro
Summe:		244.000,00 Euro

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

6.1 Ifd. Nr. 1 (Leitungs- und Transformatorenrecht)

Das Grundstück BV-Nr. 2 (Flurstück 42/39) ist mit einem Leitungs- und Transformatorenrecht belastet; zur Ausgestaltung des Rechts s. Abschnitt 3.2. Das Recht wird gemäß Mitteilung des Mieters sowie gemäß übermitteltem Leitungsplan des Stromversorgers /5/ offenkundig nicht ausgeübt. Es ist aber nach wie vor im Grundbuch gesichert.

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

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

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

Der Wertminderungsbetrag wird daher wie folgt empfohlen:

Wertminderung der beanspruchbaren Fläche		
▪ angepasster Bodenrichtwert (s. Abschnitt 5.4): 50,00 Euro/m ²		
▪ grds. beanspruchbare Fläche: psch. 13 m ²		
▪ Wertabschlag ([6], S. 3073): Wohnen, ohne maßgebliche Beeinträchtigung, 5 bis 20 %; 5 %		
▪ 50,00 Euro/m ² × 13 m ² × 5,0 %		32,50 Euro
Wertminderung des Restgrundstücks	+	0,00 Euro
Barwert der Entschädigungsrente	-	0,00 Euro
Wertminderungsbetrag	=	32,50 Euro
	rd.	35,00 Euro

6.2 Ifd. Nr. 3 (ZV-Vermerk)

Zwangsvollstreckungsvermerke sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück und werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Bei Eigentumserwerb des Erstehers mit Zuschlag werden ZV-Vermerke gelöscht.

7 Schlussbemerkung und Unterschrift

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

Torgau, den 08.08.2024

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)

Hinweis: Der Mieter wurde zum Beginn des Ortstermins über seine die Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, dagegen der Verwendung der Aufnahmen im Gutachten (Internet) widersprochen. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

Anlage 2 Grundrisskizzen (maßstabslos, Herzog)

Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen

- Liegenschaftskartenauszüge, Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise (anonymisiert)

Anlagen

Anlage 1



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



Abb. 2: Am Mokkaberg, Blickrichtung Südosten, Grundstücksansicht, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1



Abb. 3: Am Mokkabergr, Blickrichtung Nordosten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 4: Am Mokkabergr 3, Blickrichtung Nordosten, Gebäude-/ Grundstücksansicht

Anlage 1



Abb. 5: Am Morkaberg 3, südliche Traufe, Dachgaube



Abb. 6: Am Morkaberg 3, westlicher Giebel, Detail Sockelputz

Anlage 1



Abb. 7: Am Mokkaberg 3, Blickrichtung Süden, Gebäude-/ Grundstücksansicht



Abb. 8: Am Mokkaberg 3, Hauseingangstreppe, Detail Setzungen

Anlage 1



Abb. 9: Am Mokkaberg 3, Blickrichtung Südwesten, Gebäude-/ Grundstücksansicht



Abb. 10: Am Mokkaberg 3, Blickrichtung Südwesten, nördlicher Giebel

Anlage 1



Abb. 11: Am Mokkaberg 3, nördlicher Giebel, Überdachung Kelleraußentreppe



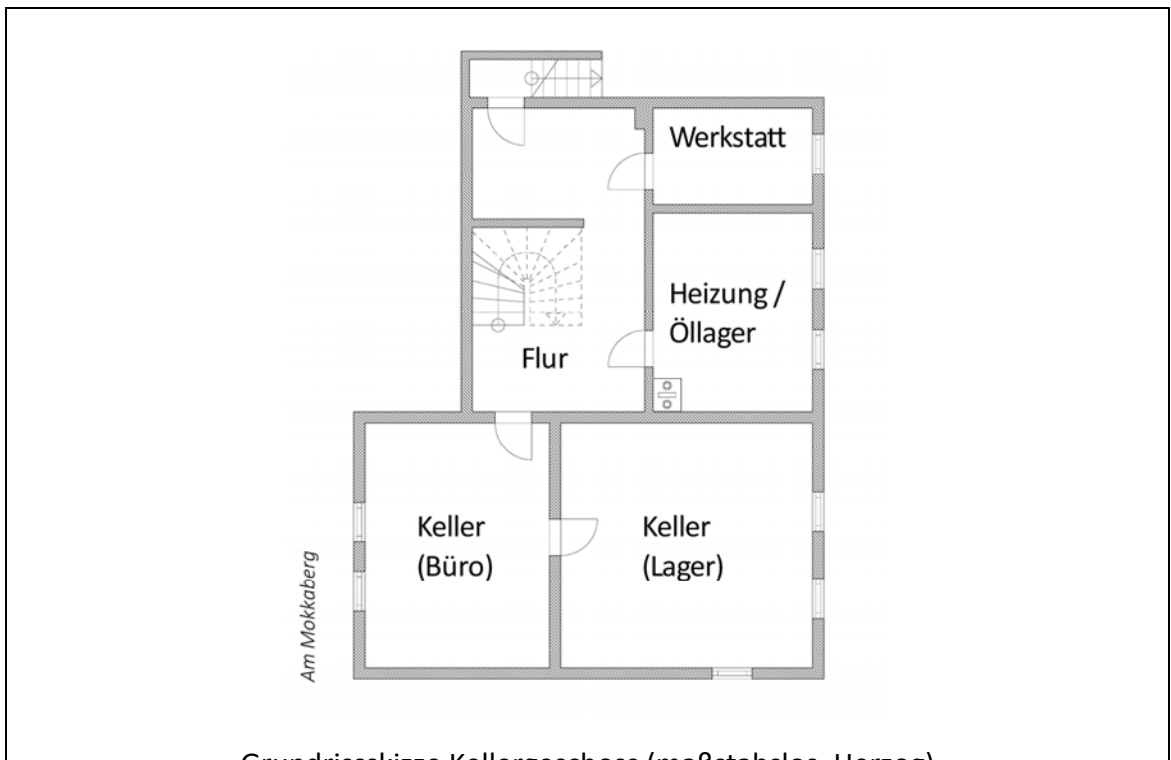
Abb. 12: Am Mokkaberg 3, Carport, Schwimmbecken

Anlage 1

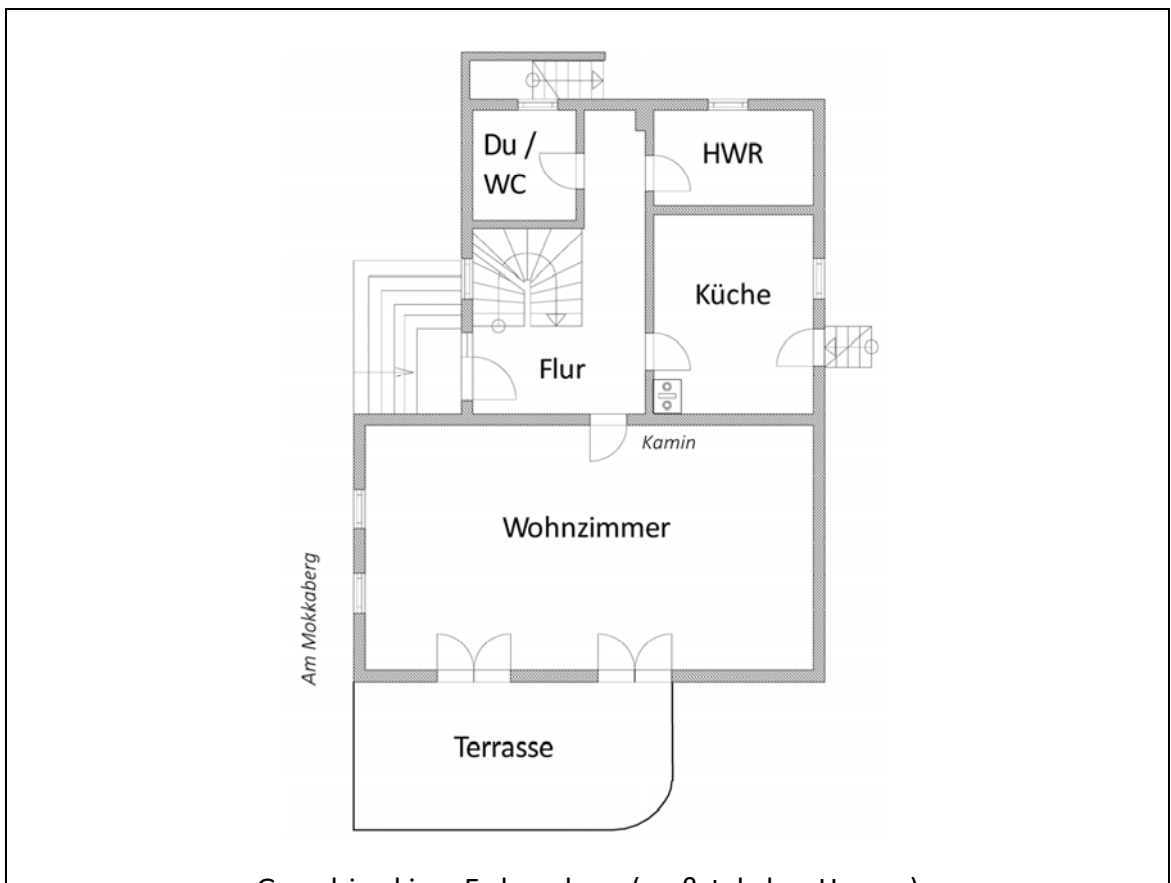


Abb. 13: Am Morkaberg 3, Blickrichtung Südosten, Terrasse, Grundstücksansicht

Anlage 2

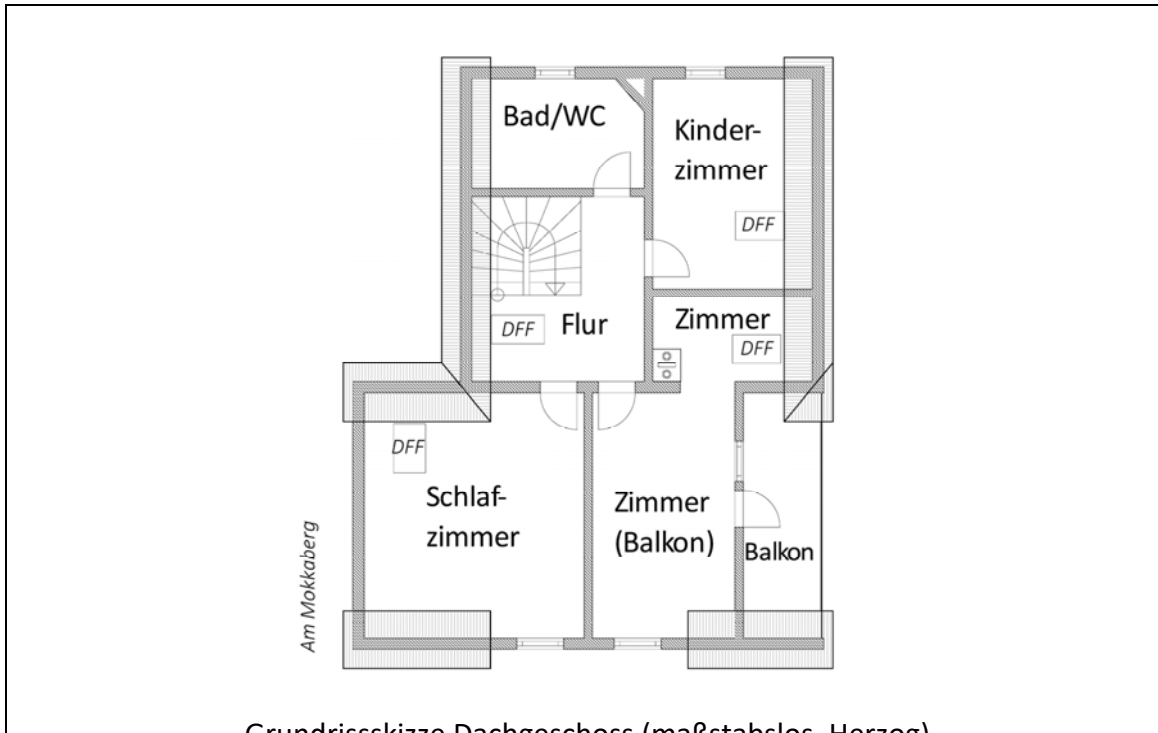


Grundrisssskizze Kellergeschoss (maßstabslos, Herzog)



Grundrisssskizze Erdgeschoss (maßstabslos, Herzog)

Anlage 2



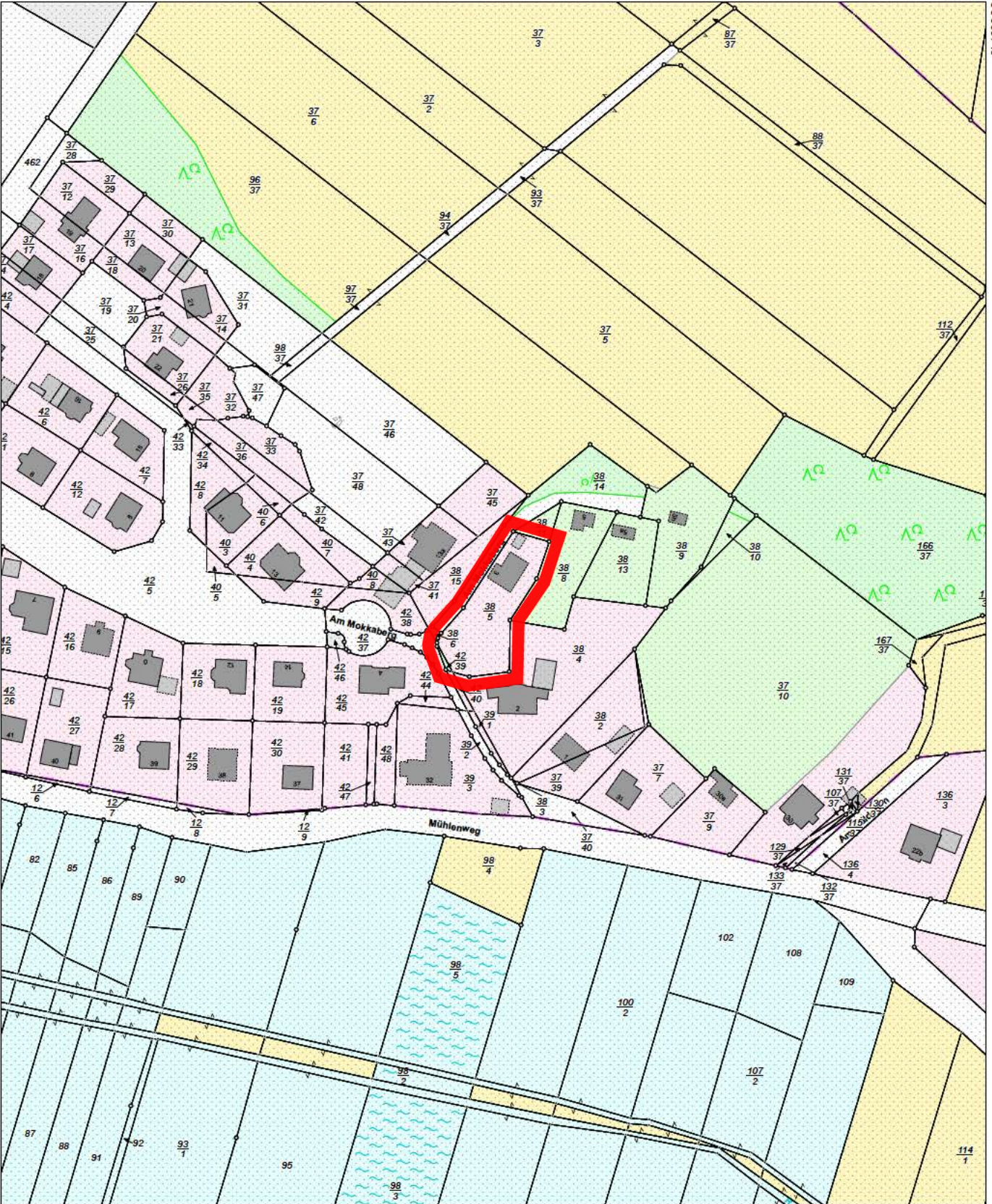
Grundrisssskizze Dachgeschoss (maßstabslos, Herzog)



Flurstück: 38/5
Gemarkung: Süptitz Flur 3 (7995)

Gemeinde: Dreiheide
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5715508



5715068

Maßstab 1:2000 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



Flurstück 42/39 Gemarkung Süptitz Flur 3 (7995)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Dreiheide
 Landkreis Nordsachsen

Fläche: 13 m²

Tatsächliche Nutzung: 13 m² Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche

Hinweise zum Flurstück: Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz „Süptitz“
 Flurbereinigungsbehörde: Landkreis Nordsachsen
 Verfahrensbezeichnung: 300571

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Torgau
 Grundbuchbezirk Süptitz (8176)
 Grundbuchblatt 702
 Laufende Nummer 2

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]