

DIPL.-ING. (FH) FRANK ROTHER

Zertifizierter Sachverständiger nach ISO/IEC EN 17024

Zertifizierungssystem Berufs- und Fachverband EurAS Cert

European Association of Certificated and Qualified Experts, Bahnhofstraße13, A-6600 Reutte

Fachbereich: Immobilienbewertung

E-Mail: f.rother@arcor.de

ONLINE- GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Einfamilienhausgrundstück

(Grundbuch von Deuben, GB Blatt 320, Flurstück 95/10)

Fabrikweg 20

04828 Bennewitz/ OT Deuben

Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 456 K 72/25



Land:	Freistaat Sachsen
Landkreis:	Leipzig
Gemeinde:	Bennewitz
Ortsteil:	Deuben

1 KURZZUSAMMENFASSUNG

zum Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft
Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 456 K 72/25

Grundbuch von Deuben (GBA Grimma), Blatt 320:
BV Nr. 1: Flurstück 95/10, Fabrikweg 20, Gebäude- und Freifläche zu 1.053 m².

Kurzbeschreibung:

Fabrikweg 20, 04828 Bennewitz/ OT Deuben:

Grundstück in guter Wohnlage von Deuben; Bebauung: Einfamilienhaus mit Garagenanbau, vollunterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Baujahr ca. 1985; Teilsanierung (Fenster EG/DG und Fassaden) ca. 1998/99; Erdgeschoss (Windfang, Diele, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Abstell-/Elektroanschlussraum); Dachgeschoss (Diele, 2 Wohnräume, WC); Wohnfläche ca. 123 m²; Kellergeschoss (Heizungsraum, Abstellräume); Beheizung über zentrale Schwerkraftheizung (nicht mehr funktionstüchtig); zentrale Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler im Keller; Sanierungs- und Modernisierungsbedarf vorhanden; kein Energieausweis; Objekt zum Ortstermin unbewohnt.

Besonderheiten/Abweichungen/
Hinweise:

Gebäude mit verbautem Asbest belastet (siehe dazu Pkt. 4.1 und 6.3.5 d. GA)

Rechte/Belastungen/Sonstiges:

- Eintragungen GB Zweite Abteilung:
Zwangsversteigerungsvermerk;
- Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen vorhanden

Eigentümer:

Erbengemeinschaft

Mieter/Pächter:

keine

Mietkaution:

entfällt

Zwangsverwaltung:

wurde nicht bestellt

Verwaltung:

keine

Gebäudeversicherung:

vorhanden (siehe GA Pkt. 2)

Sonstige offene Forderungen/
öffentliche Lasten etc.:

vorhanden (siehe GA Pkt. 2)

Zubehör gem. § 97 BGB/wesentliche
Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/
Scheinbestandteile gem. § 95 BGB:

nicht vorhanden

Sonstige vorgefundene
Gegenstände/Fremdeigentum:

Rest-Mobiliar und Hausrat der Eigentümerin/Erblasserin

Wertermittlungsstichtag/
Objektbesichtigung:

31. Oktober 2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung,
gerichtliches Aktenzeichen: 456 K 72/25,
Beschluss/GA-Auftrag vom 28.07.2025

Empfohlener Verkehrswert/ Marktwert
GB von Deuben, Blatt 320, Flurstück 95/10,
Fabrikweg 20, Bennewitz:

75.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZZUSAMMENFASSUNG.....	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
3.1	Lage und Umgebung	6
3.1.1	Makrostandort.....	6
3.1.2	Mikrostandort	7
3.2	Territoriale Einordnung des Grundstückes	7
3.3	Rechtliche Merkmale	8
3.4	Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale	10
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN	11
4.1	Einfamilienhaus	11
4.1.1	Rohbau	12
4.1.2	Ausbau.....	12
4.1.3	Grundrisslösung und Geschosshöhen	13
4.1.4	Wohn-/Nutzflächen	15
4.2	Garagenanbau.....	16
4.2.1	Rohbau	16
4.2.2	Ausbau.....	16
4.3	Bauliche und sonstige Außenanlagen.....	17
5	BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU.....	17
5.1	Energieausweis	19
6	WERTERMITTLUNG	19
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.1.1	Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV).....	21
6.2	Wert des Grund und Bodens (§§ 40 bis 45 ImmoWertV).....	21
6.2.1	Allgemeine Verfahrensbeschreibung.....	21
6.2.2	Ermittlung Bodenwert Bewertungsgrundstück.....	22
6.3	Ermittlung des Sachwertes (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)	23
6.3.1	Einfamilienhaus mit Garagenanbau.....	24
6.3.2	Bauliche und sonstige Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV).....	28
6.3.3	Zusammenstellung vorläufiger Sachwert	28
6.3.4	Marktanpassung vorläufiger Sachwert	28
6.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	29
6.3.6	Sachwert.....	31
6.4	Plausibilisierung Verfahrensergebnis	31
6.4.1	Grundstücksmarktbericht.....	31
7	VERKEHRSWERT	31
8	WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN	32
9	SCHLUSSBEMERKUNG	33
10	UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS.....	34
11	LIEGENSCHAFTSKARTE	36
12	OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN.....	38

Besondere Hinweise:

Das Gutachten wurde unter Einhaltung der Vorschriften des Datenschutzes und des Urheberrechts sowie unter Wahrung der Persönlichkeitsrechte Dritter erstellt. Für die Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wurden dazu unter Maßgabe verschiedener Sicherheitsstandards (Stand 19.12.2017) verschiedene personenbezogene Daten und relevante Informationen auftragsgemäß anonymisiert (XXXXXX).

Die mit (XXXXXX) anonymisierten Daten und Informationen sind dem Amtsgericht bekannt.

Anlagen, wie Kartenauszüge (Umgebungskarte/Stadt- oder Ortsplan), Bauzeichnungen (Grundrisse aus der Bauakte), Urkunden, Energieausweis, Mietverträge, Auskünfte der Behörden oder sonstige Unterlagen sind **nicht** im Online-Gutachten enthalten!

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Dieses **Gutachten** besteht aus insgesamt **64 Seiten** und beinhaltet

- 1 Deckblatt mit Foto
- 32 Text- und Berechnungsseiten
- 2 Seiten Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 2 Seiten Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Legende
- 27 Seiten mit 76 Objektfotos

4 Ausfertigungen (**3 x Amtsgericht**, 1 x Gutachter) in Papierform und 1 Ausfertigung als PDF-Datei zur Onlineveröffentlichung unter www.zvg-portal.de.

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Objektbezeichnung/
Objektanschrift: Einfamilienhausgrundstück/
Fabrikweg 20, 04828 Bennewitz/ Ortsteil Deuben

Grundbuchangaben

Hinweis: Der Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchamt: Grimma
Grundbuch von: Deuben
Blatt: 320
Grundbuch – Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Deuben
Flurstück Nr.: 95/10
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche
Fabrikweg 20
Größe: 1.053 m²
Grundbuch – Erste Abteilung:
Eigentümer:

1a, 1b, 2.1) gelöscht;
2.2) XXXXXX
2.3) gelöscht
3) gelöscht
4.1) XXXXXX
4.2) XXXXXX
4.3) XXXXXX
- in Erbengemeinschaft -

Grundbuch – Zweite Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Grundbuch – Dritte Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Vermietungssituation/
Miet-/Pachtverhältnisse: Keine, das Grundstück ist unbewohnt.

Versicherung: Wohngebäudeversicherung vorhanden

Sonstige offene Forderungen/
Rückstände: Es bestehen keine offene Forderungen der Gemein-
de Bennewitz (lt. E-Mail vom 09.09.2025).
Laut Schreiben des AZV Muldenaue vom 14.08.2025
bestehen offene Beträge aus Abwasser- und Nieder-
schlagswassergebühren.

Grund der Bewertung: Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangs-
versteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft laut Gutachterauftrag/ Beschluss
vom 28.07.2025 durch das Amtsgericht Leipzig,
gerichtliches Aktenzeichen: 456 K 72/25.

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

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: 31. Oktober 2025

Objektbesichtigung/Bautenstandsaufnahme:

Die Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich vom Objektbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt. Zum Termin wurde der Zutritt zu Grundstück und Gebäude gewährleistet.

Dem Fotografieren sowie der Weiterverarbeitung und Veröffentlichung von Fotos im Inneren des Gebäudes wurde durch die Miterben nicht widersprochen.

Teilnehmer der Objektbesichtigung:

zwei Mitglieder der Erbengemeinschaft (EG), zwei Bevollmächtigte einer Erbin der EG, Herr Rother (Sachverständiger), Hilfskraft SV-Büro;

Auskünfte wurden durch die Gemeindeverwaltung Bennewitz sowie die Versorgungsträger erteilt. Unterlagen wurden durch den Bevollmächtigten einer Miterbin zur Verfügung gestellt sowie im Grundbuchamt Grimma beschafft.

Wertermittlungsgrundlagen: siehe Unterlagen und Literaturverzeichnis (GA Pkt. 10).

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Lage und Umgebung

3.1.1 Makrostandort

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Bennewitz im Landkreis Leipzig.

Der **Landkreis Leipzig** liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen und gehört zum Direktionsbezirk Leipzig. Nachbarkreise sind im Norden die kreisfreie Stadt Leipzig, im Norden und Osten der Landkreis Nordsachsen und südöstlich der Landkreis Mittelsachsen. Im Westen bzw. Südwesten grenzen die Bundesländer Sachsen-Anhalt und Thüringen an.

Der 2008 im Ergebnis der Verwaltungsreform aus dem Muldentalkreis und dem Landkreis Leipziger Land neu entstandene Landkreis Leipzig gliedert sich in drei große Teilräume:

- den *Südraum Leipzig*, einem neu erschlossenen Raum um Borna, Markkleeberg und Groitzsch, der einst von bergbaulicher Altindustrie geprägt war,
- dem *Muldental*, einem historisch gewachsenen Raum zwischen Grimma und Wurzen, geprägt durch die Landschaft und den Fluss Mulde, sowie
- dem *Kohrener Land*, der ländlich geprägte Raum um Kohren-Sahlis, Frohburg und Geithain.

Er umfasst eine Fläche von ca. 1.651 km² und hat 30 Kommunen (davon 19 Städte und 11 Gemeinden) einschließlich der 4 großen Kreisstädte Borna, Markkleeberg, Grimma, Wurzen mit insgesamt 258.214 Einwohnern (Stand: 31.12.2021, Statistisches Landesamt Sachsen). Kreis- und Verwaltungssitz ist Borna.

Die verkehrstechnische Erschließung des Landkreises ist über die Bundesautobahnen A 9 (Berlin-München), A 14 (Magdeburg-Leipzig-Dresden), A 38 (Kassel-Leipzig), A 72 (Chemnitz-Leipzig) sowie die Bundesstraßen B 2, B 6, B 7, B 93, B 95, B 107, B 175, B 176 und B 186 gewährleistet.

Durch das Kreisgebiet verlaufen die Eisenbahnstrecken Leipzig-Wurzen-Riesa-Dresden, Leipzig-Grimma-Döbeln-Meißen, Leipzig-Bad Lausick-Chemnitz mit verschiedenen Zweigstrecken wie z. B. Leipzig-Borna-Geithain und Leipzig-Zeititz-Gera.

Der Interkontinentalflughafen Leipzig-Halle mit seinen zwei Landebahnen und einer Bahnstation liegt auf dem Gebiet des benachbarten Landkreises Nordsachsen. Er befindet sich nordwestlich von Leipzig, in der Nähe des Schkeuditzer Kreuzes und ist über die BAB 14, Anschlussstelle Schkeuditz erreichbar.

Die derzeit (09.09.2025) etwa 5.093 Einwohner zählende Gemeinde **Bennewitz** mit ihren Ortsteilen Altenbach, Bach, Bennewitz, Deuben, Grubnitz, Leulitz, Nepperwitz, Neuweißenborn, Pausitz, Rothersdorf, Schmölen und Zeititz ist durch ihre landschaftlich abwechslungsreiche Lage mit der Muldenaue, dem Planitzwald und zahlreichen Teichen sowie der Nähe zur Messestadt Leipzig und zur Stadt Wurzen ein beliebter Wohnstandort in der Region.

Die Gemeinde Bennewitz umfasst eine Fläche von 46,65 km² und befindet sich ca. 2 km westlich von Wurzen und ca. 25 km östlich von Leipzig entfernt.

In Nord-Süd-Richtung führt die Bundesstraße B 107 und in Ost-West-Richtung die B 6 durch das Gemeindegebiet. Die Autobahn A 14 ist über die B 107 in Richtung Trebsen/Grimma oder über die B 6 in Richtung Leipzig erreichbar. Die ICE-Verbindung Leipzig-Dresden verläuft durch die Gemeinde. Auf dieser überregionalen Trasse verkehrt auch die S-Bahn Linie S 3 zwischen Leipzig und Wurzen. Es gibt einen Haltepunkt in Deuben und den Bahnhof in Bennewitz. In Bennewitz verkehren die Buslinien 680 (Brandis-Machern-Deuben-Bennewitz-Wurzen), 691 (Wurzen-Bennewitz-Machern-Borsdorf-Leipzig) und 693 (Wurzen-Bennewitz-Trebsen-Grimma).

Versorgungseinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Ärzte, Banken sowie Grundschule, Hort und Kindereinrichtungen sind in Bennewitz sowie in Wurzen vorhanden. Der Besuch der Oberschule und eines Gymnasiums ist in der benachbarten Kleinstadt Brandis möglich.

3.1.2 Mikrostandort

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Deuben, etwa 400 m südlich von der Bundesstraße B 6 und der Bushaltestelle Deuben (Zone 141) entfernt. Eine Bahnstation der S-Bahnlinien S3 und S 4 ist ca. 1,2 km entfernt und in ca. 15 Minuten fußläufig sowie in ca. 3 Min mit dem Pkw erreichbar.

Der Fabrikweg ist eine Ortsstraße, die an der B 6 beginnt, in südöstliche Richtung verläuft und in die Deubener Straße übergeht, welche in Verlängerung über die Park-, Bahnhof- und Ernst-Thälmann-Straße zur Bundesstraße 107 (Entfernung ca. 1,6 km) führt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich auf der westlichen Straßenseite des Fabrikwegs. Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist nördlich durch Grünland, östlich durch Ackerflächen, südlich und westlich durch eingeschossige individuelle Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt.

Die medientechnische Grundstücksver- und -entsorgung ist gewährleistet.

3.2 Territoriale Einordnung des Grundstückes

Gemeinde: Bennewitz/ Ortsteil: Deuben

Lage des Bewertungsgrundstücks: südlicher Bereich von Deuben

Begrenzt wird der Standort:

- nördlich, südlich und westlich durch den Siedlerweg;
- östlich durch den Fabrikweg.

Das *Flurstück Nr. 95/10* ist wie folgt eingegrenzt:

(siehe auch Auszug aus der Liegenschaftskarte Pkt. 11 d. GA).

- nördlich und westlich durch Flurstück 95/14 (Siedlerweg);
- östlich durch Flurstück 477/a (Fabrikweg);
- südlich durch Flurstück 95/1 (eingeschossige Wohnbebauung).

3.3 Rechtliche Merkmale

Grundbuchamt Grimma, Grundbuch von Deuben, Blatt 320

(lt. Grundbuchauszug Stand 05.08.2025):

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen - Zweite Abteilung

- Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
(Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 72/25); eingetragen am 28.03.2025.

Weitere Rechte und dingliche Berechtigte wurden nicht ermittelt. Gegebenenfalls sind bestehende, nicht grundbuchgesicherte, wertbeeinflussende Rechte zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bestehende Grundstückslasten können im Zwangsversteigerungsverfahren mit rechtskräftigem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen. Informationen dazu werden durch das Amtsgericht zum Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Gemäß § 74 a ZVG sind in diesem Gutachten Grundstückslasten, wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte und sonstige dingliche Rechte nicht zu berücksichtigen (§ 8 Abs. (3) 6. ImmoWertV findet diesbezüglich keine Anwendung. Es ist somit auftragsgemäß der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

Der Werteinfluss bei Bestehenbleiben von Rechten/Belastungen wird unter Punkt 8.0 im Gutachten dargestellt. Wertmindernde Baulasten sowie von Altlasten ausgehende Beeinträchtigungen sind - sofern vorhanden - in die Bewertung einzubeziehen (§ 74a ZVG, Zeller/ Stöber, Rdn. 7.4).

Grundbuch Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch Dritte Abteilung verzeichnet sind, finden in diesem Gutachten auftragsgemäß keine Beachtung. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf bzw. bei Versteigerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. berücksichtigt werden.

Baulasten:

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde zugunsten eines Dritten, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

Im Baulastenverzeichnis von Deuben sind laut Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Bauaufsichtsamt, SG Bauordnung vom 15.04.2025 für das Grundstück Fabrikweg 20, Flurstück 95/10, Gemarkung Deuben, Gemeinde Bennewitz **keine Baulasten** eingetragen.

Altlasten:

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer angebauten Garage bebaut. Altlastenverdachtsmomente waren vor Ort nicht erkennbar. Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht im Landratsamt Landkreis Leipzig vom 05.09.2025 ist das Bewertungsgrundstück zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als altlastenverdächtige Fläche oder Altlast entsprechend § 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Aussagen zu Altlasten sind im Weiteren aufgrund fehlender Bodenproben und Baugrunduntersuchungen nicht möglich und damit von der vorliegenden Betrachtung ausgeschlossen.

Öffentliche Lasten:

Gegebenenfalls auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass eventuell noch valutierende „öffentliche Lasten“ bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o. a.) ausgeglichen werden.

Sonstiges:

Grundlage für die Wertermittlung bilden u. a. Unterlagen und Auskünfte aus der Grundbuchakte des Grundbuchamtes Grimma, der Behörden, der Versorgungsträger und der Miteigentümer der Erbengemeinschaft sowie der Bevollmächtigten. Eine Überprüfung der mir erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Unterlagen erfolgte nur hinsichtlich Plausibilität in Bezug auf das Bewertungsobjekt.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann keine Gewährleistung übernommen werden. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben bei den jeweils zuständigen Stellen/Behörden schriftliche Auskünfte einzuholen!

Bau-/Planungsunterlagen zum Bewertungsobjekt waren im Landratsamt Landkreis Leipzig sowie in der Gemeinde Bennewitz nicht vorhanden. Verschiedene Unterlagen wurden durch die Bevollmächtigten einer Miterbin zur Verfügung gestellt.

Auskünfte und Leitungsbestandszeichnungen wurden durch die Versorgungsträger (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas) zur Verfügung gestellt.

Die in dieser Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenangaben bzw. -berechnungen sowie gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für die Bewertung zu verwenden. Eine anderweitige Benutzung dieser Werte ist nicht zulässig!

Die Beurteilung des Bewertungsobjektes erfolgt im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit der Objektbesichtigung. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der Bauausführung mit ihr sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.4 Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale

Entwicklungszustand:	Bauland nach § 3 (4) ImmoWertV
Planungs- und baurechtliche Situation:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der breiten Lache“, Aufstellungsbeschluss vom 15.11.2017. Das Verfahren wurde bislang nicht weiterbearbeitet und ruht derzeit, möglicherweise ohne Abschluss. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bennewitz ist der Bereich um das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt (schriftl. Auskunft vom 09.09.2025 durch die Gemeindeverwaltung Bennewitz). Aufgrund der Innerortslage erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist in kein Bodenneuordnungs- bzw. Sanierungsverfahren der Gemeinde Bennewitz einbezogen (schriftl. Auskunft vom 09.09.2025 durch die Gemeindeverwaltung Bennewitz).
Denkmalschutz:	Die Bebauung des Grundstücks wird nicht als Kulturdenkmal nach SächsDSchG in der aktuellen Denkmalliste geführt, es besteht kein Umgebungsschutz. (schriftl. Auskunft vom 09.09.2025 durch die Gemeindeverwaltung Bennewitz).
Überschwemmungsgebiet nach Sächsischem Wassergesetz:	Das Grundstück liegt nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet gem. § 100 SächsWG. Allerdings grenzen Grün- und Landwirtschaftsflächen an, die als überschwemmungsgefährdet ausgewiesen sind (schriftl. Auskunft vom 09.09.2025 durch die Gemeindeverwaltung Bennewitz). Hinweis: Hinter der Siedlung verläuft der Ottendorfer Saubach, der im August 2002 zur Überschwemmung des Bewertungsgrundstücks geführt hat.
Ortslage:	Gemeinde Bennewitz, Ortsteil Deuben
Charakter der Umgebung:	offene eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss sowie landwirtschaftliche Nutzflächen
Verkehrslage:	Anbindung an das öffentliche Fernstraßennetz Autobahn A 14 über Bundesstraßen B 6 und B 107; öffentlicher Nahverkehr (Bus fußläufig erreichbar, S-Bahn)
Straßenzustand/-ausbau/ verkehrstechnische Erschließung:	<i>Fabrikweg</i> : Bitumenasphalt, ohne Gehweg; Straßenbeleuchtung vorhanden; <i>Siedlerweg</i> : Bitumenasphalt, einseitiger Gehweg; Straßenbeleuchtung vorhanden

Zufahrt/Zuwegung:	direkter Zugang und Zufahrt zum Grundstück
Erschließungszustand:	Grundstück verkehrs- und medientechnisch erschlossen; Medien: Elektroenergie, Trinkwasser, Telefon, Schmutz- und Niederschlagswasser in öffentlichen Kanal
Himmelsrichtung:	Zufahrt/Zugang zu Grundstück und Hauseingang über Ostseite; Zufahrt Garage über Nordseite (Siedlerweg)
Grundstücksgestalt/-form:	polygoner Zuschnitt (siehe Auszug Liegenschaftskarte)
Topographie:	Grundstück etwa auf Straßenniveau
Bodenbeschaffenheit/ Baugrund:	Baugrund- und hydrologische Gutachten lagen nicht vor. Bei der Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund des Grundstücks unterstellt.
Beeinträchtigungen:	nicht erkennbar
Benachbarte störende Betriebe:	nicht erkennbar
Nutzung:	Einfamilienhaus, seit mehr als einem Jahr unbewohnt
Grundstücksqualität:	Ausgehend von der möglichen baulichen Nutzung, ist dem Grundstück keine ertragsorientierte Qualität zu bescheinigen.
Grenzverhältnisse:	Die Grenzen werden durch die Einbindung in die Strukturen des Umfeldes fixiert. Das Grundstück ist überwiegend eingefriedet.

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt an Hand der durchgeführten Ortsbesichtigung, Aufzeichnungen und Bauunterlagen (Projektunterlagen, Bauzeichnungen) zum Objekt. Alle Angaben beziehen sich vorwiegend auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen der Bebauung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Aussagen, hauptsächlich über nicht sichtbare Bauteile, auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen auf Grund von Erfahrungswerten.

4.1 Einfamilienhaus

Das Bewertungsgrundstück wurde um 1985 mit einem Einfamilienwohnhaus (DDR-Fertighaus Typ Stralsund E 85 mit Dachgeschossausbau und Vollunterkellerung - FH E130) bebaut. Laut Aussage des Bevollmächtigten einer Miterbin wurden um 1998/99 die Hauseingangstür sowie die Fenster im Erd- und Dachgeschoss erneuert. Die Fassaden wurden mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) und einer Fassadenverkleidung aus Kunststoffpaneelen überarbeitet. Im Keller wurden ein elektrischer Warmwasserboiler installiert und nach dem Hochwasser einige Türen sowie das Garagentor erneuert.

Zwei Dachflächenfenster wurden dem Vernehmen nach vor etwa 15 Jahren ausgetauscht. Weitere nennenswerte Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am und im Gebäude wurden offensichtlich nicht durchgeführt.

Verwendete Abkürzungen: KG (Kellergeschoss), EG (Erdgeschoss), DG (Dachgeschoss)

4.1.1 Rohbau

Fundamente:	Beton-Streifenfundamente, Flachgründung
Wände:	KG Mauerwerk aus Beton-Hohlblocksteinen und Kalksandsteinziegeln; EG Holzrahmenbauweise, auf der Außenseite hinterlüftete Asbestzementplatten
Decken:	EG massiv (Stahlbeton-Fertigteilbalkendecke FB 190, DG vorgefertigte Deckenplatten mit tragenden Holzstegen)
Treppen:	KG zweiläufige Ortbetontreppe ohne Geländer; EG/DG im Antritt viertelgewendelte Treppe (Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen in offener Ausführung und Holzgeländer; Holzeinschub-Bodentreppe (dreiteilig) zum Spitzboden
Isolierung:	vertikale und horizontale Sperren
Dach:	Satteldach
Dachaufbauten:	keine
Dachkonstruktion:	Kehlbalken-Gespärre
Dacheindeckung:	Harddacheindeckung (Betondachsteine)
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre Kunststoff

4.1.2 Ausbau

Fassade:	KG (Spritzwassersockel) Putz, EG Dämmfassade mit Kunststoffpaneelenverkleidung, DG (Giebel) Holzverkleidung
Fenster:	KG einfachverglaste Holzfenster (DDR); EG/DG Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlag; Fenstertür zur Dachterrasse auf der Garage; Fensterbänke innen Holz; außen Blech; zwei Holzdachflächenfenster; Dachluke im Spitzboden
Türen:	Hauseingang: Kunststofftür mit Dreifachverriegelung; Zimmertüren: Wabenkern-Futtertüren, vereinzelt mit Glasausschnitt, KG Brandschutztür zur Garage, sonst Wabenkerntüren bzw. ohne
Fußböden/-beläge:	KG Beton, teilweise Rohfußboden; EG/DG Estrichbeton bzw. Holzdielen oder Spanplatten, überwiegend PVC-Belag, Bad im EG Fliesen
Innenputz:	Gipskarton, Keller Glattputz
Wand-/Deckenbehandlung:	<i>Wände:</i> Tapeten, überwiegend Paneelenverkleidung; Bad/

	WC im EG Fliesen in unterschiedlichen Höhen; Küche mit Wandfliesenspiegel; KG ohne bzw. Farbanstrich; <i>Decken</i> : Styroporplatten- und Paneelenverkleidung; KG ohne bzw. Farbanstrich
vorhandene Medien:	Elektroenergie, Trinkwasser, Abwasser, Telefon
Heizung:	zentrale Schwerkraftheizung (dem Vernehmen nach nicht mehr funktionstüchtig);
Warmwasseraufbereitung:	zentral über Elektroboiler im Keller
Abwasserbeseitigung:	Schmutz- und Niederschlagswasser in öffentlichen Kanal
Elektrik:	EG/DG Unterputz-, KG Aufputzinstallation; überwiegend Aluminiumleitungen aus dem Baujahr 1985
Sanitäre Ausstattung:	KG: ein Raum mit Waschbecken und tiefhängendem Spülkasten ohne WC; EG: Bad/WC mit Dusche, Waschbecken, Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten, Waschmaschinenanschluss; kein Badzubehör; DG: Stand-WC mit tiefhängendem Spülkasten und Waschbecken
Besondere technische Einrichtungen:	nicht vorhanden
Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe in offener Ausführung (Betontrittstufen auf Stahlkonstruktion mit Stahlgeländer)
Zubehör gem. § 97 BGB/ wesentliche Bestandteile gem. §§ 93,94 BGB/ Scheinbestandteile gem. § 95 BGB: Fremdeigentum/vorgefundene Gegenstände:	nicht vorhanden Mobiliar und Hausrat (Sperrmüll) der verstorbenen Eigentümerin

4.1.3 Grundrisslösung und Geschosshöhen

Die **Grundrisse** des Einfamilienhauses sind zeitgemäß und zweckentsprechend. Aufgrund der vorhandenen Aufteilung, Anzahl der Räume und einer Wohnfläche von ca. 123 m² ist das Gebäude für die Nutzung durch eine Familie mit ein bis zwei Kindern geeignet.

Die **Raumhöhen** im Bewertungsobjekt sind baujahrestypisch und entsprechen der Nutzung:

- Kellergeschoss: ca. 2,10 m
- Erdgeschoss: ca. 2,46 bis 2,48 m (Waschmaschinenstellplatz im Bad ca. 2,22 m)
- Dachgeschoss: ca. 2,23 bis 2,27 m; Drenpelhöhe ca. 1,30 m.

Aufteilung des Einfamilienhauses mit Garagenanbau (wie zum Ortstermin -OT- vorgefunden)

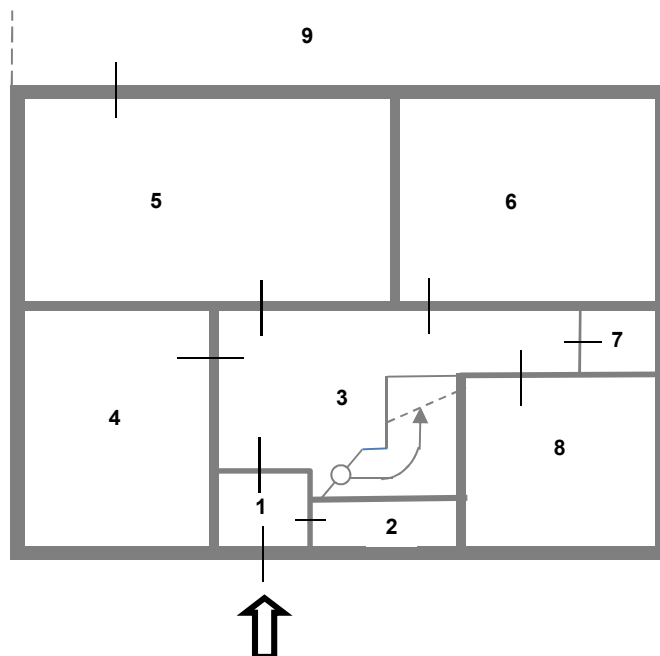
Kellergeschoss: Vorraum mit Treppe ins EG
Heizungsraum
Kohlenkeller
Abstellraum
Abstellraum
Garage

Erdgeschoss: 1) Windfang
2) Abstell-/Elektroanschlussraum
3) Diele mit Treppe zum KG und DG
4) Küche
5) Wohnzimmer
6) Schlafzimmer
7) Abstellraum
8) Bad/WC
9) Dachterrasse auf Garage (nicht nutzungsfähig)

Dachgeschoss: 10) Diele mit Treppe zum EG
11) WC (mit Einschubtreppe zum Spitzboden)
12) Kinderzimmer
13) Kinderzimmer
14) Abseiten in Dachschrägen (nicht bzw. ggf. stark eingeschränkt nutzbar)

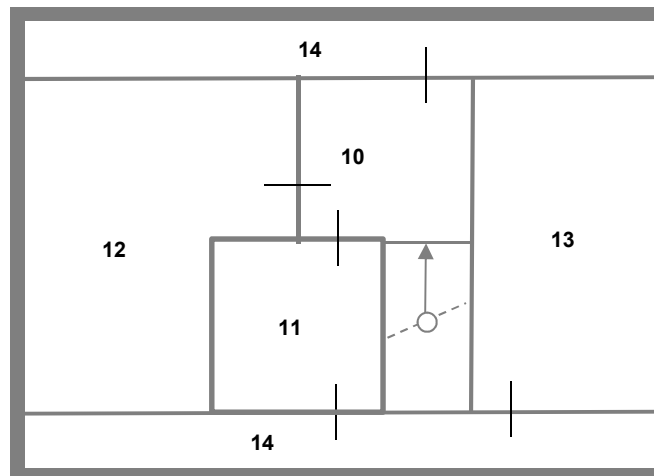
Grundriss-Skizze Erdgeschoss (wie zum OT vorgefunden)

(wurde durch den Sachverständigen unmaßstäblich erstellt)



- 1) Windfang
- 2) Elt.-Anschlussraum
- 3) Diele
- 4) Küche
- 5) Wohnzimmer
- 6) Schlafzimmer
- 7) Abstellraum
- 8) Bad/WC
- 9) Dachterrasse auf Garage

Grundriss-Skizze Dachgeschoss (wie zum OT vorgefunden)
(wurde durch den Sachverständigen unmaßstäblich erstellt)



- 10) Diele mit Treppe
- 11) WC
- 12) Kinderzimmer 1
- 13) Kinderzimmer 2
- 14) Abseiten

4.1.4 Wohn-/Nutzflächen

Die Wohnfläche (ohne Keller) wird im bautechnischen Erläuterungsbericht der Projektunterlagen zum Fertighaus mit **122,81 m²** angegeben.

Wohnflächenangaben waren in den übergebenen Bauzeichnungen wie folgt enthalten:

Erdgeschoss:	Wohnfläche (m ²)
1) Windfang	1,70
2) Elt.-Anschlussraum	1,60
3) Diele	8,00
4) Küche	8,80
5) Bad	5,50
6) Wohnzimmer	25,00
6) Schlafzimmer	20,00
7) Kinderzimmer	14,90
	85,50

Dachgeschoss	Wohnfläche (m ²)
10) Diele	8,39
11) WC	5,76
12) Kinderzimmer 1	17,18
13) Kinderzimmer 2	17,38
14) Abseiten	--
	48,71

Wohnfläche lt. Bauzeichnungen: $85,50 \text{ m}^2 + 48,71 \text{ m}^2 = \underline{134,21 \text{ m}^2}$

Zum Ortstermin wurden die Wohnflächen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) wie folgt grob aufgemessen.

Erdgeschoss:	Wohnfläche (ca. m ²)
1) Windfang	1,50
2) Elt.-anschlussraum	1,55
3) Diele	10,18
4) Küche	14,75
5) Wohnzimmer	30,10

6) Schlafzimmer	14,95
7) Abstellraum	1,35
8) Bad/WC	9,55
	83,93
9) Dachterrasse	10,00 (40 x 0,25)*

Dachgeschoss	Wohnfläche (ca. m ²)
10) Diele	4,58
11) WC	4,57
12) Kinderzimmer 1	16,11
13) Kinderzimmer 2	14,02
14) Abseiten	--
	39,28

*Wohnflächenfaktor (x 0,25) gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Wohnfläche gerundet ca. 83,93 m² + 39,28 m² = 123,21 m², gerundet ca. 123 m²

Hinweis:

Zur Ermittlung der Wohnflächen wird ggf. ein Aufmaß durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen. Sollten die dann festgestellten Flächen erheblich von den hier verwendeten abweichen, ist die Wertermittlung ggf. entsprechend zu aktualisieren. Eine Haftung für die hier verwendeten Flächenangaben wird ausdrücklich ausgeschlossen!

4.2 Garagenanbau

Die Garage wurde zeitgleich mit dem Wohngebäude als Anbau an der westlichen Gebäude-seite auf Kellerniveau errichtet.

Baubeschreibung

4.2.1 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente, Flachgründung
Wände:	Beton-Hohlblocksteine, Kalksandsteinziegel
Decken:	keine
Dach:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbetonhohldielen
Dachentwässerung:	Kunststoff

4.2.2 Ausbau

Fassade:	überwiegend ohne Putz, Teilflächen Glattputz
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen/Tore:	elektrisches Sektionaltor, Stahlblechtür zum Keller
Fußboden-/beläge:	Beton

Innenputz:	nicht vorhanden
Wandbehandlung:	ohne
Medien:	Elektroenergie, Heizkörper (Heizung nicht mehr funktionstüchtig)
Besondere Bauteile/ besondere Einrichtungen:	Dachterrasse auf Garage (nicht nutzbar, Fußboden und Brüstung nicht mehr vorhanden bzw. nicht mehr funktionstüchtig)
Zubehör gem. § 97 BGB, wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/ Scheinbestand- teile gem. § 95 BGB:	nicht vorhanden.

4.3 Bauliche und sonstige Außenanlagen

Zu den baulichen und sonstigen Außenanlagen des Bewertungsobjektes gehören:

- **Grundstücksver- und Entsorgungsanschlüsse** auf dem Grundstück;
- **Einfriedung:** straßenseitig Einfahrt ohne, sonst Stahlstabmatten- und Holzkoppelzaun, zum Grundstücksnachbarn Maschendrahtzaun;
- **Grundstücksbefestigung/Zuwegung:** Einfahrt sandgeschlammte Schotterdecke, Zuwegung zum Hauseingang Beton-Rasengittersteine;
- **Sonstiges:** verwilderte Rasenflächen, verschiedener Baumbestand (Nadelbäume und Koniferen); Bauschutt (abgebrochener Holzbelag und Holz-Brüstungsmaterial der Dachterrasse), Sperrmüll am Ende der Grundstückseinfahrt.
- **Fremdeigentum/vorgefundene Gegenstände:** nicht vorhanden.

5 BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten, in dem der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Es ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Bauteile wurden soweit beurteilt, wie es zerstörungsfrei möglich war und die Bebauung betreten werden konnte.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden, statische Probleme usw. sind, soweit in diesem Gutachten aufgeführt oder angedeutet, möglicherweise unvollständig und daher unverbindlich. Sollten in diesem Zusammenhang neuere Erkenntnisse bekannt gemacht werden, wäre eine Neubewertung unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren erforderlich. Eine Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen!

Zur Feststellung aller vorhandenen Mängel und Schäden sowie ihrer Ursachen und die Kosten der Beseitigung wären die Untersuchungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

Bauzustand und Reparaturstau

Das Einfamilienhaus mit Garagenanbau macht optisch einen befriedigenden, dem Baujahr bzw. dem Zeitpunkt der jeweiligen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten entsprechenden baulichen Eindruck.

Die Außenanlagen des Grundstücks befinden sich zum Bewertungsstichtag in einem eher ungepflegten Zustand.

Zum Ortstermin war augenscheinlich folgender **Reparaturstau bzw. Sanierungs- und Modernisierungsbedarf** festzustellen:

Einfamilienhaus mit Garagenanbau

KG/Garage: Beim Hochwasser im August 2002 standen laut einer im Laibungsbereich der Garageneinfahrt angebrachten Hochwassermarke das Kellergeschoss und die Garage ca. 1,40 m hoch (etwa bis Oberkante Straße) unter Wasser. Dabei entstanden Nässeschäden, der Betonfußboden wurde in der Garage stark beschädigt, im ehemaligen Waschkeller des Wohnhauses musste offensichtlich der Fußbodenaufbau entfernt und der Unterboden aufgebrochen werden. Die Wände in der Garage sowie einige Wände im Keller wurden nicht verputzt. Stellenweise sind auf den Innenseiten der Wände Aussalungen im Anschlussbereich Wand/Fußboden vorhanden. Die Holzfenster im Keller und in der Garage sind augenscheinlich erneuerungsbedürftig. Die Ortbetonkellertreppe weist sehr hohe und zum Teil abweichende Steigmaße der Stufen (ca. 24 bis 26 cm) auf, dadurch und auf Grund eines fehlenden Geländers besteht beim Benutzen erhöhte Unfallgefahr. Die Schwerkraftheizung funktioniert dem Vernehmen nach seit etwa 6 Jahren nicht mehr. Die Dachterrasse auf der Garage ist nicht nutzbar. Der stark verwitterte Fußbodenaufbau wurde komplett, die Holzbrüstung zum überwiegenden Teil entfernt.

KG/EG/DG: Die Elektroinstallation, die Wasser- und Abwasserinstallation sowie die sanitären Einrichtungen im Gebäude sind komplett erneuerungsbedürftig. Die Heizungsanlage ist augenscheinlich ebenfalls komplett zu erneuern, die Heizkörper sind stellenweise rostig und defekt. Alle Räume sind renovierungs-, die Fußbodenbeläge erneuerungsbedürftig.

Dach: Schäden an der Kunststoffdachentwässerung wurden stellenweise ausgebessert. Die Dachentwässerung sollte erneuert werden. Dem Vernehmen nach wurde durch den Schornsteinfeger als Voraussetzung für eine Wiederinbetriebnahme des Schornsteins die Erneuerung des Schornsteinkopfes gefordert. Die Holzkonstruktion des Dachüberstandes weist stellenweise größere Fehlstellen und Spaltmaße zwischen den Holzbauteilen auf, so dass hier die Nutzung durch Tiere (Vögel, Marder und dgl.) ermöglicht wird. Im Spitzboden hat sich dem Vernehmen nach eine Waschbärfamilie niedergelassen. Die Unterspannbahn sowie die vorhandene Deckendämmung sind hier augenscheinlich schadhaft und überarbeitungs- bzw. erneuerungsbedürftig.

Fassaden: An den sichtbaren Außenseiten der Kellerwände sind stellenweise vertikale Rissbildungen erkennbar. Auf der westlichen Außenwand der Garage fehlt der Putz. Die Fassaden weisen partielle Verschmutzungen auf. Der Schutzanstrich der Holzkonstruktion der Giebelverkleidungen ist stark abgewittert und muss erneuert werden.

Außenanlagen: Der straßenseitige Holz-Koppelzaun ist reparatur- bzw. erneuerungsbedürftig, ein Zaunsegment im Eckbereich des Siedlerwegs wurde augenscheinlich zerstört. Die Grundstücksbefestigung der Einfahrt vom Fabrikweg hinterlässt einen eher provisorischen Eindruck und sollte fachgerecht ausgebaut werden. Die Gartenflächen und der Baumbewuchs sind teilweise sehr verwildert, es besteht Pflegebedarf. Die unter dem Bauschutt des abgebrochenen Fußbodens und der Holz-Brüstung der Dachterrasse, auf der Westseite der Garage gelegene Abwasserschleuse ist dem Vernehmen nach verstopft und muss gereinigt bzw. ggf. erneuert werden.

Sonstiges: Das im Erdgeschoss und Keller des Gebäudes sowie auf dem Grundstück vorhandene Restmobiliar, Werkzeuge und diverse andere Gegenstände sowie Sperrmüll der verstorbenen Eigentümerin ist zu beräumen.

Berücksichtigung des baulichen Zustandes

Auf Grund des baulichen Zustandes der Wohnbebauung wird zur Herstellung einer nachhaltigen Nutzbarkeit die Beseitigung des Reparaturstaus und die Sanierung und Modernisierung der vorgenannten Bauteile des Gebäudes unterstellt und in Form einer pauschalen Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht (siehe GA Pkt. 6.3.5).

Die Asbest-Sanierung des Gebäudes wird im Gutachten nicht unterstellt. Zur Feststellung des tatsächlichen Umfangs der Asbestbelastung im Haus sowie der Höhe der Sanierungskosten, wären die Untersuchungen eines Sachverständigen für Gebäudeschadstoffe erforderlich. Eine Wertminderung aufgrund des verbauten Asbests im Wohngebäude wird in Form eines Risikoabschlags in der Wertermittlung berücksichtigt.

5.1 Energieausweis

Für Gebäude besteht die Verpflichtung des Eigentümers, bei Verkauf, Neu-Vermietung, Verpachtung oder Leasing dem Interessenten unaufgefordert einen **Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung (EnEV) jetzt §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG)** zugänglich zu machen. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude (§ 16 Abs. 4 EnEV, jetzt § 79 Abs. 4 GEG).

Dem Vernehmen nach wurde für das Bewertungsobjekt kein Energieausweis für Wohngebäude erstellt. Das Objekt entspricht offensichtlich zum überwiegenden Teil nicht den energetischen Anforderungen des GEG. Weiterführende Aussagen und Untersuchungen zur Energieeffizienz sind nicht möglich und nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

6 WERTERMITTLUNG

Definition und Grundlagen

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Teil I, S. 2805) anzuwenden.

Gemäß § 2 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV).

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zu beachten ist, dass der Wert eines Grundstücks, seiner Bestandteile sowie seines Zubehörs nicht mathematisch exakt ermittelt oder bestimmt werden kann. Bei der Wertermittlung wird auf der Basis standardisierter Verfahren (§§ 24 bis 39 ImmoWertV) eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache abgeleitet. Dabei sollen subjektive und besondere Einflüsse möglichst ausgeschaltet werden.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** wird hauptsächlich für die Wertermittlung von Grund und Boden sowie Teil- oder Wohnungseigentum herangezogen, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsdaten von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen zur Verfügung stehen.

Das **Ertragswertverfahren** findet vorzugsweise bei Grundstücken Anwendung, deren Wert durch marktüblich erzielbare Erträge bestimmt wird. Dieses ist bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) der Fall.

Das **Sachwertverfahren** wird insbesondere dann angewandt, wenn der Wert der baulichen Substanz für den Wert des Grundstücks ausschlaggebend ist. Dies erfolgt bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken oder eigengenutzten Geschäftsgrundstücken.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens im Bewertungsfall

Gegenstand der Wertermittlung ist das mit einem Einfamilienhaus und Garagenanbau bebaute Grundstück.

Der Verkehrswert ist mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da es sich um ein typisches Objekt zur Eigennutzung durch die Eigentümer handelt.

Das Grundstück stellt am Immobilienmarkt kein Renditeobjekt dar. Auf die Ermittlung des Ertragswertes des Grundstücks wird aus diesem Grund verzichtet.

Der Bodenwert wird getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ermittelt.

6.1.1 Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Gemäß § 10 ImmoWertV gilt der Grundsatz der Modellkonformität wie folgt:

(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

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

6.2 Wert des Grund und Bodens (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)

6.2.1 Allgemeine Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist nach § 40 (1) der ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren wertbeeinflussenden Umständen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand einen Vergleich mit dem Wertermittlungsobjekt zulassen.

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach ImmoWertV § 40 (2) auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Definition des Bodenrichtwertes:

„Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).“

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

6.2.2 Ermittlung Bodenwert Bewertungsgrundstück

Die **Ermittlung des Bodenwertes** erfolgt nach dem Vergleichswert in Auswertung der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Leipzig, Stand 01.01.2024, veröffentlicht durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Landkreis Leipzig (<http://www.geoportal-kl.de>)

In der veröffentlichten Bodenrichtwertkarte wird für Grundstücke in **Deuben**, im Bereich des Bewertungsgrundstücks (Zone 8658017) ein **Bodenrichtwert** von **45,00 €/m²** mit folgenden **Sachdaten (wertbeeinflussenden Merkmalen)** ausgewiesen:

Entwicklungszustand:	<i>baureifes Land</i>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<i>erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei</i>
Art der Nutzung:	<i>Wohnbaufläche</i>
Geschosszahl:	<i>II</i>
Bauweise:	<i>offene Bauweise</i>
Grundstücksgröße:	<i>600 m²</i>
Grundstückstiefe:	<i>keine Angaben</i>

Zeitliche Anpassung Richtwert

Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01.2024, der Richtwert ist i. d. R. auf den aktuellen Stichtag anzupassen.

Der durch den Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Richtwertzone in der sich das Bewertungsgrundstück befindet, hat sich vom 01.01.2022 von 40 €/m² auf 45 €/m² zum 01.01.2024 um ca. 12 %, damit im Durchschnitt um 6 % p.a. bzw. ca. 0,5 % pro Monat entwickelt. Bei einer unterstellten eher verhalteneren Entwicklung auf Grund der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Situation (hohe Inflation, Zinsen und Baukosten) gehe ich von einer monatlichen Bodenwertentwicklung von ca. 0,4 % p. a. = 0,4 % x 22 Monate = ca. 8,8 %, gerundet 9 % auf den Wertermittlungsstichtag aus.

-> Zeitlich angepasster Bodenrichtwert: 45,00 €/m² x 1,09 = 49,05 €/m², gerundet 49,00 €/m².

Sonstige Anpassung Richtwert

Der Bodenrichtwert wird für ein definiertes gebietstypisches Grundstück festgestellt. Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften dieses Grundstückes, wie z. B. WGFZ, Grundstücksform und Grundstücksgröße abweichen, ergeben sich daraus in der Regel Differenzen zum veröffentlichten Richtwert. Diese werden im Allgemeinen durch Zu- oder Abschläge bzw. durch Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die dem Bewertungsgrundstück anhaftenden Sachdaten entsprechen bis auf die Grundstücksgröße den vorgegebenen Parametern des Richtwertgrundstücks.

Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks weicht von der vorgegebenen Größe des Richtwertgrundstücks ab:

Grundstücksgröße Bewertungsgrundstück: 1.053 m²
Grundstückgröße Richtwertgrundstück: 600 m²

Kleinere Grundstücke bedingen in der Regel eine Erhöhung, größere Grundstücke eine Verringerung des relativen Grundstückswertes. Diese Abweichung wird im Allgemeinen durch Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten (UK) für Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der Grundstücksgröße wurden den Empfehlungen im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises Leipzig entnommen.

Faktoren:	<u>Fläche in m²</u>	<u>UK</u>
	1.053	0,80 (interpoliert)
	600	0,95

Ausgangsbodenwert (Richtwert): 49,00 €/m²

Bodenwert = Bodenrichtwert x UK gesuchte Fläche / UK Bezugsfläche

$$49,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 / 0,95 = \underline{41,26 \text{ €/m}^2}$$

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Zuschnitts und der vorhandenen Bebauung sowie der aktuellen Bodenpreisentwicklung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **41,00 €/m²** als marktgerecht unterstellt.

Für das Bewertungsgrundstück Fabrikweg 20, Flurstück 95/10, Bennewitz/OT Deuben ergibt sich somit folgender **unbelasteter Bodenwert**:

$$\Rightarrow 1.053 \text{ m}^2 \times 41,00 \text{ €/m}^2 = 43.173 \text{ €}, \text{ gerundet } \underline{\underline{43.200 \text{ €}}}$$

6.3 Ermittlung des Sachwertes (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021)

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert eines Grundstücks wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sowie baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen (z. B. Betriebseinrichtungen - sofern vorhanden) ermittelt.

Bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen werden Grundstücksaufbauten und Außenanlagen getrennt vom Bodenwert ermittelt.

Zur Ermittlung des Bauwertes werden i. d. R. gewöhnliche Herstellungskosten je Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF) in Ansatz gebracht.

Zu den Normalherstellungskosten (NHK) gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung und behördliche Prüfung.

Wiederkehrende Bezeichnungen:

Sachwertrichtlinie	SW-RL
Brutto-Grundfläche =	BGF (m ²) nach DIN 277-1/2005
Gesamtnutzungsdauer =	GND (Jahre) nach Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer =	RND (Jahre) nach Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung =	AS (%) gem. § 38 ImmoWertV
Baupreisindex Wohngebäude =	Indexreihen 2010 = 100*
	Stand III/2025 → 189,6
	*herausgegeben vom Statistischen Bundesamt.
Normalherstellungskosten 2010 =	NHK 2010.

6.3.1 Einfamilienhaus mit Garagenanbau

Die **BGF** wurde in Anlehnung an die Anlage 4 ImmoWertV 21 an Hand vorliegender Grundrisszeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Eine Überprüfung vor Ort erfolgte zwecks Plausibilitätsprüfung. Die nachträglich angebrachte Dämmung wird in der Berechnung entsprechend berücksichtigt.

Für den Garagenanbau lagen keine Bauzeichnungen vor. Die Maße wurden per Aufmaß vor Ort grob überschläglich ermittelt.

BGF EFH

KG: ca. 11,095 m x 8,675 m = ca. 96,25 m²

EG: ca. 11,30 m x 8,85 m = ca. 100,00 m²

DG: ca. 11,30 m x 8,85 m = ca. 100,00 m²

BGF EFH gesamt: ca. 96,25 m² + 100,00 m² + 100,00 m² = ca. 296,25 m², gerundet **296,00 m²**

BGF Garagenanbau

ca. 3,70 m x 11,10 m = ca. 41,07 m², gerundet **41,00 m²**

Ermittlung der Gebäudestandards (nach ImmoWertV Anlage 4, III.)

Einfamilienhaus (EFH)

Gebäudeart EFH: freistehend
 Bauweise: Fertighaus
 Gebäudetyp 1.01: unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
 Baujahr: ca. 1985

Bei der Ermittlung des Gebäudestandards wird die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit und die dafür notwendige Sanierung und Modernisierung des Gebäudes unterstellt!

Bauteil	Gebäudestandardstufe					Wägungsanteil (%)
	1	2	3	4	5	
Außenwände	13		10			23
Dach		15				15
Fenster und Außentüren			11			11
Innenwände und -türen		11				11
Deckenkonstruktion und Treppen		11				11
Fußböden			5			5
Sanitäreinrichtungen			9			9
Heizung			9			9
sonstige technische Ausstattung			6			6
Gesamt (%)	13	37	50			100

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1980)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dämmung (vor 1995)
Fenster- und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Ermittlung der NHK EFH

Standardstufe	NHK - Gebäudetyt 1.01 (€/m ² BGF)	rel. Anteil Geb.-standard (%)	rel. Anteil NHK 2010 (€/m ² BGF)
1	655	13,0	85,15
2	725	37,0	268,25
3	835	50,0	417,50
4	1.005	0,0	0,00
5	1.260	0,0	0,00
Σ			770,09
gewogene standardbezogene NHK – Gebäudetyt 1.01 gerundet			771,00

Die NHK_ergeben sich aus dem Gebäudetyt 1.01 (unterkellertes, eingeschossiges Gebäude, Dachgeschoss ausgebaut, durchschnittliche BGF von 300 m²) inkl. USt. und BNK bezogen auf 1 m² BGF zu 771,00 €/m².

Anpassungsfaktoren

- Baukostenregionalfaktor: 1,00 (aus Grundstücksmarktbericht LK Leipzig)
- Fertighaus in Tafel-/Rahmenbauweise Baujahr vor 1990: 0,80 (nach Sprengnetter /8/)
- abweichende BGF hier ca. 296 m² (Typ 1.01 – 300 m² BGF): 1,00 (nach Sprengnetter /8/)

Korrigierte NHK 2010 – Gebäudetyt 1.01:

771,00 €/m² BGF x 1,00 x 0,80 x 1,00 = 616,80 €/m², gerundet **617,00 €/m² BGF**

Gesamtnutzungsdauer

Die *Gesamtnutzungsdauer* ergibt sich nach Anlage 1 ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser mit 80 Jahren. Die Modellansätze der Anlage 1 für die Gesamtnutzungsdauer stehen für die Gesamtnutzungsdauer Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beruht somit nicht auf empirischen Daten, sondern ist eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient. Anlage 1 räumt insoweit keinen Spielraum ein.

GND: 80 Jahre

Baujahr: ca. 1985

Gebäudealter: 2025 ./ 1985 = ca. 40 Jahre

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungs-

objekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem vorgenannten Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Ermittlung der RND

Feststellung des Sanierungsgrades: Bei der Ermittlung des Sanierungsgrades wird die Wiederherstellung der nachhaltigen Wohnbarkeit und die dafür notwendige Sanierung und Modernisierung des Gebäudes zum Stichtag unterstellt!

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte Bewertungsobjekt ¹⁾
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Fassadeninstandsetzung, Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung bzw. Einbau von Bädern	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
	20	8,0

¹⁾ Punktevergabe bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen (gem. Anlage 2, Tab. a, ImmoWertA, Stand 20.09.2023, S. 53)

Der Sanierungsgrad ergibt sich somit nach Anlage 2 ImmoWertV wie folgt:

Sanierungsgrad	Punkte max.	Punkte
1	nicht saniert	0 bis 1
2	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	18 bis 20

Damit wird für das Objekt ein Sanierungsgrad 3 nach Wiederherstellung der nachhaltigen Wohnbarkeit unterstellt.

Gebäuden mit einer üblichen **GND von 80** Jahren und einem Alter von ca. 40 Jahren wird bei 8 Modernisierungspunkten eine modifizierte RND von 46 Jahren zugebilligt (gem. Anlage 2, Tab. b, ImmoWertA).

Ausgehend von Bauweise, Alter, Bauzustand und Nutzung des Gebäudes erscheint eine **RND von 46 Jahren** nach Wiederherstellung der nachhaltigen Wohnbarkeit für das Gebäude durchaus gerechtfertigt.

Bei einer relativen RND von ca. 58 % ergibt sich eine lineare **AS = ca. 42 %**.

Garagenanbau

Gebäudeart: Anbau
 Bauweise: massiv
 Gebäudestandard: 4
 Baujahr: ca. 1985

Ermittlung der NHK Garagenanbau (nach SW-RL):

Standardstufe	NHK - Gebäudetyyp 14.1 (€/m ² BGF)	rel. Anteil Geb.-standard (%)	rel. Anteil NHK 2010 (€/m ² BGF)
3	245	0,0	0,00
4	485	100,0	485,00
5	780	0,0	0,00
gewogene standardbezogene NHK – Gebäudetyyp 14.1			485,00

Die NHK für den Garagenanbau ergeben sich aus dem Gebäudetyyp 14.1 Standard 4 inkl. USt. und BNK bezogen auf 1 m² BGF zu 485,00 €/m².

Anpassungsfaktor nach Sprengnetter /7/

- Regionalfaktor: 1,00
- Anbau: 0,95

Korrigierte NHK 2010:

485,00 €/m² BGF x 1,00 x 0,95 = 460,75 €/m², gerundet **461,00 €/m² BGF**

GND = 80 Jahre (da Anbau - wie EFH)

RND = 46 Jahre (wie EFH)

AS = 42,0 %

Sachwertermittlung EFH mit Garagenanbau

Normalherstellungskosten 2010 296 m ² BGF x 617,00 €/m ² BGF = 41 m ² BGF x 461,00 €/m ² BGF =	182.632 € <u>18.901 €</u> 201.533 €	
Herstellungskosten am Wertstichtag (§ 36 (2) ImmoWertV) Baupreisindex 189,6 → Faktor 1,896	201.533 € x 1,896 =	382.107 €
./. Alterswertminderung	42 %	160.485 €
	vorläufiger Sachwert gerundet	221.622 € 221.600 €

Besondere Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Sie werden auf der Grundlage von Erfahrungswerten für durchschnittliche Herstellungskosten in Anlehnung an Sprengnetter /8/ durch pauschale Zeitwertzuschläge berücksichtigt. Besondere Bauteile mit geringem Umfang sind bereits in den NHK erfasst.

1) Hauseingangstreppe

Zeitwert pauschal geschätzt: ca. 2.000 €

2) Dachterrasse auf Garagenanbau

Die Nutzung der Dachterrasse ist wegen fehlendem Fußbodenaufbau und fehlender funktionsfähiger Brüstung nicht möglich. Die Wiederherstellung ist für die Bewohnbarkeit des Hauses nicht zwingend erforderlich. Aus diesem Grund wird der Wiederaufbau der Dachterrasse in diesem Gutachten nicht unterstellt.

Zeitwert: 0 €

Zusammenfassung besondere Bauteile

Hauseingangstreppe:	ca. 2.000 €
Dachterrasse auf Garage:	0 €
	<u>ca. 2.000 €</u>

6.3.2 Bauliche und sonstige Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die **baulichen und sonstigen Außenanlagen** (siehe Punkt 4.5 im Gutachten) werden pauschal in Höhe von ca. 2 % des Gebäudezeitwertes mit gerundet **4.500 €** zum Ansatz gebracht.

6.3.3 Zusammenstellung vorläufiger Sachwert

Bodenwert:	43.200 €
Einfamilienhaus mit Garagenanbau:	221.600 €
Besondere Bauteile:	2.000 €
<u>Bauliche Außenanlagen:</u>	<u>4.500 €</u>
<u>vorläufiger Sachwert:</u>	<u>271.300 €</u>

6.3.4 Marktanpassung vorläufiger Sachwert

Nach ImmoWertV § 39 ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig wurden keine Angaben zu Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahren vor 1990 gemacht. Es wurden allerdings Regressionsfunktionen in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau zur Ermittlung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren zur Bestimmung von Kaufpreisen aus dem vorläufigen Sachwert (vSW) von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Baujahr nach 1990 veröffentlicht.

Regressionsfunktionen wurden hier für die Bodenwertniveaus von

- 25 €/m² (Bodenrichtwert 10 bis 39 €/m², Median 30 €/m²);
- 50 €/m² (Bodenrichtwert 40 bis 60 €/m², Median 50 €/m²);
- 75 €/m² (Bodenrichtwert 62 bis 100 €/m², Median 83 €/m²);
- 125 €/m² (Bodenrichtwert 105 bis 145 €/m², Median 120 €/m²) und
- 175 €/m² (Bodenrichtwert 150 bis 200 €/m², Median 180 €/m²) ermittelt.

Der Bodenrichtwert für den Bereich um das Bewertungsgrundstück beträgt 45 €/m², der objektspezifisch angepasste Bodenwert wurde mit 49 €/m² festgestellt. Für ein Bodenwertniveau von 50,00 €/m² (Bodenrichtwert 40 bis 60 €/m², Median 50 €/m²) wurde durch den Gutachterausschuss eine Regressionsfunktion wie folgt veröffentlicht:

Sachwertfaktor (SWF) = - 0,407 ln(vSW) + 6,2225.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 271.300 € ermittelt sich der SWF wie folgt:

$$- 0,407 \ln(271.300 \text{ €}) + 6,2225 = 1,131.$$

Die Ermittlung der Regressionsformel basiert auf Kaufpreisuntersuchungen aus den Jahren 2020 und 2021. Abhängig von Objektart und Standort waren in den Jahren 2020 und 2021 z. T. noch stark steigende Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu verzeichnen.

Auf Grund steigender Zinsen und Baukosten sowie der hohen Inflation hat sich diese Entwicklung ab 2022 allerdings nicht gleichermaßen fortgesetzt. Die Immobilienbranche verzeichnet gegenwärtig bundesweit einen erheblichen Nachfragerückgang. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in Teilen saniertes EFH mit Baujahr 1985 und Garagenanbau. Erfahrungsgemäß liegen Kaufpreise für derartige Objekte in der Regel unterhalb der Kaufpreise für nach 1990 errichtete Objekte. Der Sachverständige hält aus den vorgenannten Gründen einen Abschlag von ca. 20 % auf den ermittelten SW-Faktor für gerechtfertigt und damit in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des LK Leipzig, auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten sowie der Preisentwicklung einen Sachwertfaktor von $1,131 \cdot 20 \% = 0,90$ zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes des Bewertungsobjektes für durchaus angemessen.

vorläufiger Sachwert: 271.300 €
Sachwertfaktor: 0,90

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjekts:

$$271.300 \text{ €} \times 0,90 = 244.170,00 \text{ €}, \text{ gerundet } \underline{\underline{244.200 \text{ €}}}.$$

6.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden (Reparaturstau/Sanierungsaufwand/Wertminderung),
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

1. Sanierungs-/Modernisierungsaufwand (siehe GA Pkt. 5)

Der Sanierungs-/Modernisierungsaufwand stellt grob überschläglich die Aufwendungen zur Herstellung eines der unterstellten Restnutzungsdauer entsprechenden Zustandes des Gebäudes und damit der Herstellung der nachhaltigen Wohnbarkeit dar.

Die Kosten für die unterstellte Sanierung/Modernisierung des Gebäudes werden hilfsweise grob überschläglich mithilfe der aus einer Bauteiltabelle entnommenen Wägungsanteile in Bezug zu den Herstellungskosten des Gebäudes ermittelt:

Bauteil	Reparaturstau geschätzt	Wägungsanteil	Anteil an Herstellungskosten
	(%)	(%)	(%)
Außenwände	5	23	1,15
Dach	15	15	2,25
Fenster und Außentüren	20	11	2,20
Innenwände und -türen	20	11	2,20
Deckenkonstruktion und Treppen	10	11	1,10
Fußböden	100	5	5,00
Sanitäreinrichtungen	100	9	9,00
Heizung	100	9	9,00
sonstige technische Ausstattung	100	6	6,00
Gesamt (%)		100	ca. 37,90

Herstellungskosten NHK 2010: 382.107 (siehe Pkt. 6.3.1 - Herstellungskosten am Wertstichtag)

Pauschal geschätzter Sanierungsaufwand

382.107 € x gerundet 38,0 % = 145.200,66 €, gerundet **145.200 €**.

Die unterstellten Kosten basieren auf einer groben Schätzung im Zusammenhang mit den im Gutachten gewählten Wertansätzen und sind als Pauschale und nicht als fest kalkulierte oder Angebotspreise zu verstehen. Insofern sind dies bewertungstheoretische Ansätze und nur für die vorliegende Wertermittlung zu verwenden!

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine exakte Ermittlung tatsächlich erforderlicher Sanierungs- und Modernisierungskosten nur durch einen Sachverständigen für Mängel im Hochbau erfolgen kann!

2. Wertminderung auf Grund von vorhandener Asbestbelastung

Das Wohngebäude wurde mit asbestbelasteten Baustoffen (laut Baubeschreibung besteht die ursprüngliche Fassade aus hinterlüfteten Asbestzementplatten) errichtet.

Asbest im Gebäude ist ein offenbarungspflichtiger Sachmangel, der am Grundstücksmarkt eine Kaufpreisreduzierung rechtfertigt.

Der Minderwert aufgrund einer Asbestbelastung gehört zu den tatsächlichen Eigenschaften im Sinne der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB.

Aus diesem Grund hält der Sachverständige einen pauschalen Risikoabschlag von 10 % (Faktor 0,10) auf den vorläufigen marktangepassten Sachwert für durchaus gerechtfertigt.

Pauschale Wertminderung auf Grund von Asbestbelastung:
244.200 € x 0,10 = 24.420 €, gerundet **24.400 €**

Zusammenstellung boG

Sanierungs-/Modernisierungsaufwand:	145.200 €
Pauschaler Minderwert wegen Asbestbelastung: :	<u>24.400 €</u>
	<u>169.600 €</u>

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** (boG) für das **bebaute Grundstück** werden insgesamt mit **169.600 €** berücksichtigt.

6.3.6 Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	244.200 €
boG:	./. 169.600 €
marktangepasster Sachwert:	<u>74.600 €</u>

Für das Bewertungsgrundstück **Fabrikweg 20, Flurstück 95/10 in Bennewitz/ OT Deuben** ergibt sich somit ein marktangepasster **Sachwert** in Höhe von **74.600 €**.

6.4 Plausibilisierung Verfahrensergebnis

Ergebnisse Bewertungsobjekt:

	Wfl. (ca. m ²)	€	€/m ² Wfl. (ca.)
vorläufiger marktangepasster Sachwert	123	244.200	1.985
Sachwert		74.600	607

6.4.1 Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 (Untersuchungszeitraum 2020-2021) wurden durch den Gutachterausschuss für den Landkreis Leipzig keine Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre vor 1990 veröffentlicht. Allerdings wurden für ausgewählte Bereiche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre ab 1990 ausgewertet. Für Bennewitz sind hier folgende Angaben ersichtlich:

Gemeinde	auswertbare Kauffälle	Kaufpreise (2020-2021) in €/m ²		
		min	max	Mittelwert
Bennewitz	9	1.906	3.409	2.591

Aus den Grundstücksmarktberichten 2022, 2023 und 2024 für den Freistaat Sachsen (Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023) ist ersichtlich, dass der Grundstücksmarkt nach wie vor von nachgebenden Preisen und geringem Handelsvolumen geprägt ist. Der Durchschnittspreis für freistehende Einfamilienhäuser im Freistaat Sachsen im Zeitraum von 2021 bis 2023 ist demnach um durchschnittlich 23 % gefallen.

Der ermittelte marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsgrundstücks (ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) beträgt bei ca. 123 m² unterstellter Wohnfläche ca. 1.985 €/m² Wohnfläche. Der Wert liegt innerhalb der oben für Bennewitz angegebenen Kaufpreisspanne und ca. 23 % unterhalb des Mittelwertes der Preisspanne. Der ermittelte vorläufige Sachwert erscheint unter Berücksichtigung des aktuellen regionalen Grundstücksmarktes sowie unter dem Gesichtspunkt, dass es sich hier um ein Fertighaus mit Baujahr vor 1990 handelt, durchaus plausibel.

7 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB 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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem teilsanierten Einfamilienhaus und Garagenanbau bebautes Grundstück in Bennewitz/ Ortsteil Deuben.

Das Gebäude und die Außenanlagen befinden sich vornehmlich in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen baulichen Zustand. Ein pauschal eingeschätzter Aufwand zur Herstellung eines der unterstellten Restnutzungsdauer entsprechenden Zustandes des Gebäudes sowie eine pauschale Wertminderung wegen einer vorhandenen Asbestbelastung wurden entsprechend berücksichtigt.

Das Grundstück ist zum Bewertungsstichtag unbewohnt und ohne Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht nachhaltig bewohnbar.

Der Verkehrswert für das Grundstück ist gemäß § 6 (4) ImmoWertV unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit der Ergebnisse des angewendeten Verfahrens abzuleiten. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrens bestimmt sich dabei in der Hauptsache nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die zu bewertende Objektart maßgebenden Preisbildungsmechanismen sowie der Zuverlässigkeit des mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Resultats.

Für das zu bewertenden Objekt kam in diesem Fall das Sachwertverfahren zur Anwendung. Der Sachwert wurde in Höhe von 74.600 € ermittelt.

Kaufpreise von Immobilien sind nicht immer identisch mit dem errechneten Sach-, Ertrags- oder Vergleichswert. Ihre Abweichungen unterliegen den ständigen Marktschwankungen.

Der Kaufpreis ist der sich durch individuelle Wertvorstellungen sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite ergebende Tauschpreis. Demgegenüber ergibt sich der Verkehrswert aus den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, empfehle ich zum Wertermittlungsstichtag, den 31.10.2025, für das Grundstück

Fabrikweg 20, Flurstück 95/10, 04828 Bennewitz/ OT Deuben

einen unbelasteten **Verkehrswert / Marktwert** in Höhe von gerundet:

75.000 €
in Worten: Fünfundsiebzigtausend Euro

8 WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN

(Grundbuch Abteilung II)

In der Zwangsversteigerung sind gemäß § 74 a ZVG dingliche Rechte und Belastungen im Verkehrswert nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung durch das Recht wird auftragsgemäß separat eingeschätzt und der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastung vermindern würde, an dieser Stelle dargestellt.

GB-Eintragungen Grundbuch von Deuben, GB-Blatt 320

GB Zweite Abteilung, lfd. Nr. 1:

Der **Zwangsvollstreckungsvermerk** ist keine Dienstbarkeit und stellt keine wertmindernde Eintragung dar.

Sie beschränkt die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück und zählt gem. § 9 (2) Satz 2 ImmoWertV zu den ungewöhnlichen oder persönlichen Umständen, die in der Wertermittlung regelmäßig keine Berücksichtigung finden. Bei Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung erlischt diese Eintragung i.d.R. durch Zuschlag.

9 Schlussbemerkung

Das Gutachten wurde vom Sachverständigen nach Ortsbesichtigung, vorhandenen Unterlagen und Angaben in **3-facher Ausfertigung für das Amtsgericht Leipzig** und 1 x für den Unterzeichner in Papierform gefertigt. Zusätzlich wurde eine PDF-Datei des Gutachtens zur Online-Veröffentlichung erstellt und an das Amtsgericht übersandt.

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auftragsgemäß auf die vorgefundene Situation am Wertermittlungstichtag.

Das Gutachten wurde persönlich und unparteiisch, ohne eigene Interessen am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Für verdeckte Mängel übernehme ich keine Haftung.

Das Online-Gutachten wurde auftragsgemäß entsprechend den Sicherheitsstandards (Stand 19.12.2017) anonymisiert (XXXXXX).

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt (§ 2 Urhebergesetz - UrhG). Es darf Dritten, ausgenommen für die Vertretung eigener, sich aus dem Zweck des Gutachtens ergebender Interessen in vielfältiger Form, auch auszugsweise, nicht verwendbar gemacht werden - § 12 UrhG. Der Verwendung des Gutachtens in anderen Verfahren wird ausdrücklich widersprochen.

28. November 2025

Frank Rother
Sachverständiger

Anhang:

- 10 Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 11 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Legende
- 12 Objektfotos zum Gutachten

Ausfertigung Nr.: **PDF**

10 UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS

Verwendete Unterlagen/ Auskünfte/ Recherchen

- Gutachterauftrag durch Beschluss des Amtsgerichtes Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung vom 28.07.2025, gerichtliches Aktenzeichen: 456 K 72/25;
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.08.2025, Grundbuchamt Grimma, Grundbuch von Deuben, Blatt 320;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Bauaufsichtsamt, SG Bauordnung, Stauffenbergstraße 4, 04552 Borna vom 15.04.2025 (vom Gericht zur Verfügung gestellt);
- Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster, Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt, SG Altlasten, Bodenschutz, Abfallrecht, Stauffenbergstraße 4, 04552 Borna vom 05.09.2025;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.08.2025, Gemeinde: Bennewitz, Ortsteil und Gemarkung Deuben, Flurstück 95/10, Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Leipzig, Leipziger Straße 67, 04552 Borna;
- Auskünfte, Telefonauskünfte/Recherchen: Gemeinde Bennewitz; Landratsamt Landkreis Leipzig; Versorgungsträger; Immobiliendienste;
- Internetrecherchen www.gemeinde-bennewitz.de; www.landkreisleipzig.de; www.immobilienscout24.de; www.immonet.de; www.immowelt.de; www.capital.de; www.kommunale-immobilienportale.de;
- Zuarbeiten/Unterlagen/Auskünfte Verfahrensbeteiligte;
- Akteneinsicht im Grundbuchamt Grimma am 05.08.2025 (GB-Auszug, u. a.);
- Fotoaufnahmen und schriftliche Aufzeichnungen des Sachverständigen.

Literaturverzeichnis und Quellenangaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen – Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- BGB Bürgerliches Gesetzbuch, Palandt: Verlag C. H. Beck, 2002;
- BauGB: Baugesetzbuch, Deutscher Taschenbuch Verlag, 35. Auflage, Stand 01. Mai 2003;
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BGBl. Jahrgang 1990, Teil I;
- SächsBO: Sächsische Bauordnung vom 28. Juni 2004;
- ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung - vom 14.07.2021 – BGBl. I, S. 2805 ;
- WertR 2006: Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien und Normalherstellungskosten);
- SW-RL: Sachwertrichtlinie - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung „*Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes vom 05.09.2012*“ und NHK 2010: Normalherstellungskosten von Gebäuden, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 18.10.2012;
- VW-RL: Vergleichswertrichtlinie - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit „*Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes*“ vom 20.03.2014;

- EW-RL: Ertragswertrichtlinie - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit „*Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes*“ vom 12.11.2015;
- DIN-Normen: DIN 276 - Kosten im Hochbau; DIN 277 - Berechnung des umbauten Raumes und Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau; DIN 283 - Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen;
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – *Richtlinie und Kommentar*“, Sprengnetter GmbH Sinzig, 2. Auflage;
- ZVG: Zwangsversteigerungsgesetz, Zeller/Stöber: Verlag C. H. Beck, 16. Auflage, 1999

Wesentliche Wertermittlungsliteratur

- /1/ **Schmitz; Krings; Dahlhaus; Meisel:** „Baukosten 2024/25 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“, Verlag für die Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 25. Auflage;
- /2/ **Kleiber; Simon; Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger, 3. Auflage 1998;
- /3/ **Simon/Kleiber:** „*Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*“, Luchterhand, 7. Auflage 1996;
- /4/ **Seuß, Hanns:** „Die Eigentumswohnung“, 10. Auflage;
- /5/ **Hintzen, Udo:** „*Die Immobilienzwangsvollstreckung in der Praxis*“, Verlagsgruppe Jehle-Rehm, 2. Auflage, 1995
- /6/ **Kröll, Ralf:** „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuweide/Kriftel, 2001
- /7/ **Sprengnetter, Hans Otto:** „*Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar*“, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, 2019 und Aktualisierungen;
- /8/ **Sprengnetter:** „*Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen*“, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, 2015 und Aktualisierungen;

Sonstiges

- Bodenrichtwertkarte nach § 196 BauGB, Landkreis Leipzig, Stand 01.01.2024, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Landkreis Leipzig (online unter www.geoportal-ikl.de);
- Grundstücksmarktbericht 2023 (Untersuchungszeitraum 2020-2021) Landkreis Leipzig, herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Vermessungsamt, Leipziger Straße 67, 04550 Borna;
- Grundstücksmarktberichte Freistaat Sachsen 2022 bis 2024 (Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023) Landkreis Leipzig, herausgegeben durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen, Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschusses Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Postfach 100244, 01072 Dresden;
- „IVD – Immobilienpreisspiegel 2025 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt Wohn- und Gewerbeimmobilien“, IVD Mitte-Ost

11 LIEGENSCHAFTSKARTE



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig
Leipziger Straße 67
04552 Borna

Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte 1:1000

Erstellt am 05.08.2025

Flurstück: 95/10
Gemarkung: Deuben (8658)

Gemeinde: Bennewitz
Kreis: Landkreis Leipzig

9692369



9692149

Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenchaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

Flurstück	
	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
Kartenzeichen und Schrift in Grau	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

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

Gebäude	
	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
Hs.Nr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

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

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

Geodätische Grundlage	
Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)	
Koordinaten der Blattecken:	
33402500	Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650	Nordwert in Metern

Weitere Informationen unter <http://www.landesvermessung.sachsen.de> Landesamt für Geobasisinformation Sachsen

12 OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN

Fotos 1 und 2: Straßensituation vor dem Bewertungsobjekt - Fabrikweg



Fabrikweg - Richtung Norden / (Pfeil = Bewertungsgrundstück)



Fabrikweg - Richtung Süden

Fotos 3, 4 und 5: Straßensituation vor dem Bewertungsobjekt - Siedlerweg



Blick vom Fabrikweg in den Siedlerweg (verläuft auf der Nordseite des Grundstücks)



Siedlerweg Richtung Fabrikweg



Siedlerweg hinter dem Bewertungsgrundstück – Richtung Süden

Foto 6: Einfamilienhaus (EFH) - Ansicht Ostseite



Foto 7: EFH - Ansicht Westseite



Foto 8: EFH - Ansicht Nordgiebel und Garagenanbau



Foto 9: EFH – Ansicht Südgiebel und Garagenanbau



Foto 10: Zufahrt/Zugang vom Fabrikweg auf das Grundstück und zum Hauseingang



Foto 11: Zufahrt Garage im Siedlerweg



Fotos 12 und 13: Hauseingang / Windfang und Diele



Foto 14: Abstell-/ Elektroanschlussraum im Erdgeschoss (EG)



Fotos 15, 16, 17 und 18: Diele/ Flur im EG mit Treppen in Keller- und Dachgeschoss



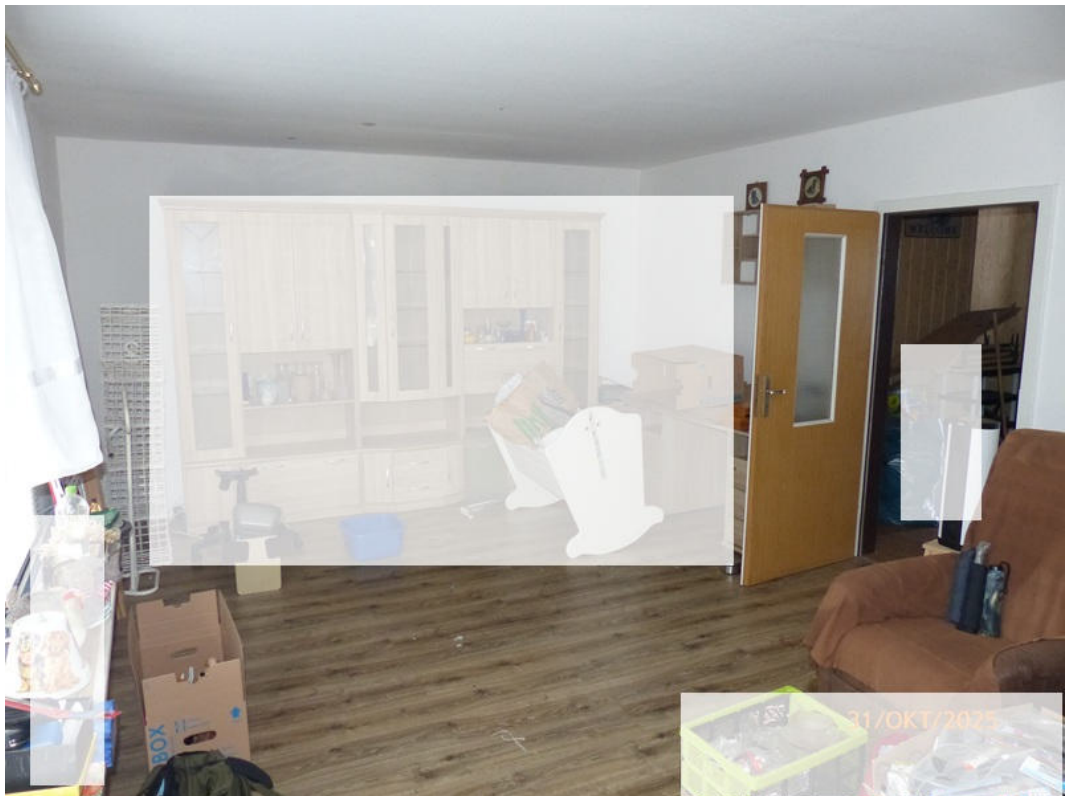
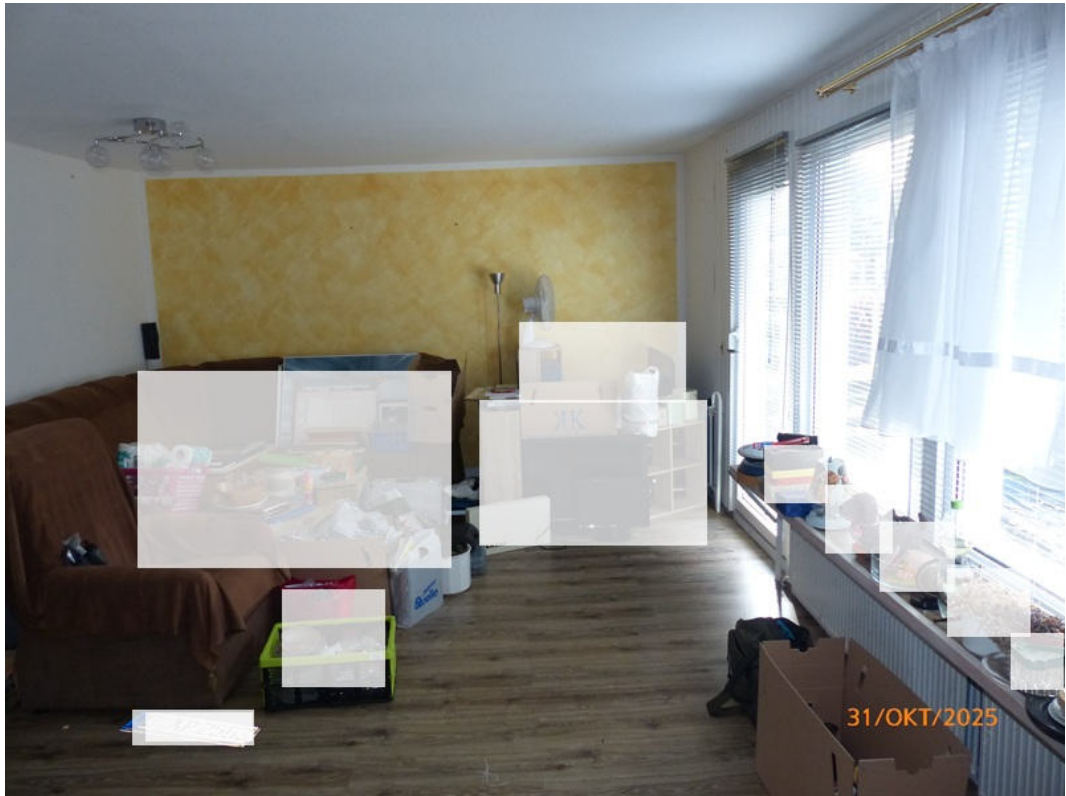
Fotos 19, 20, 21 und 22: Bad im Erdgeschoss



Fotos 23 und 24: Schlafzimmer im Erdgeschoss



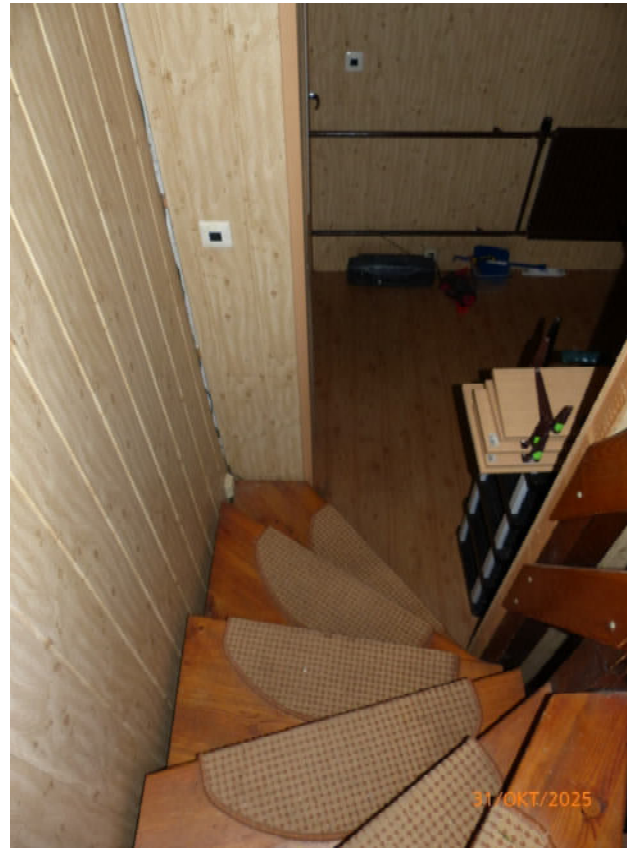
Fotos 25 und 26: Wohnzimmer im Erdgeschoss



Fotos 27, 28 und 29: Küche im Erdgeschoss



Fotos 30, 31, 32 und 33: Treppe ins Dachgeschoss



Fotos 34, 35 und 36: Flur im Dachgeschoss



Fotos 37, 38 und 39: Kinderzimmer 1 im Dachgeschoss



Fotos 40 und 41: Kinderzimmer 2 im Dachgeschoss



Foto 42: Blick in eine Abseite im Dachgeschoss



Fotos 43, 44, 45 und 46: WC im Dachgeschoss (mit Zugang/Treppe zum Spitzboden)



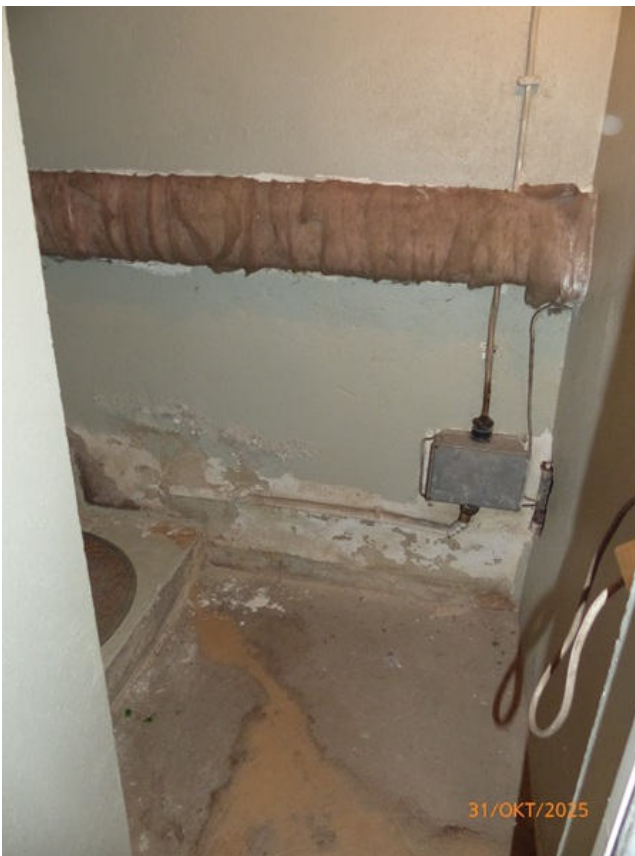
Fotos 47, 48 und 49: Spitzboden mit Dachausstiegswenster



Fotos 50, 51, 52 und 53: Kellertreppe



(unterschiedliches Steigmaß)



(Putzausblühungen im Antrittsbereich der Kellertreppe)

Fotos 54, 55 und 56: Kellergang und Heizungsraum im Keller



Fotos 57 und 58: ehemaliger Waschraum im Keller



Fotos 59 und 60: Abstellraum im Keller



Fotos 61 und 62: Tür vom Keller zur Garage (oben: Richtung Garage/unten: Richtung Keller)



Foto 63 und 64: Hochwassermarke in Laibung Garagentor



Fotos 65, 66 und 67: Garagenanbau



Fotos 68, 69 und 70: erneuerungsbedürftige Terrasse auf dem Garagendach



Fotos 71 und 72: Garten auf der östlichen Grundstücksseite (zur Fabrikstraße)



Foto 73: Garten auf der westlichen Grundstücksseite – Blick vom Garagendach



Foto 74: Schleuse auf der westlichen Grundstücksseite - Gartenbereich (durch Abbruchmaterial der Dachterrasse verschüttet)



Fotos 75 und 76: größere Fehlstellen und Spaltmaße am Dachüberstand

