
Altlastengutachten
bebautes Grundstück in
04509 Delitzsch, Lauesche Straße 10c
Gem. Delitzsch, Flur 4, Flst. 102/14

Az: 457 K 123/25

Elsterwerda, den 20. Februar 2026

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

Gutachter: Dipl.-Ing. U. Möckel
Von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Altlastenerkundung/-bewertung und Sanierung
Am Hag 5a, 04910 Elsterwerda

Ausfertigung: ... von 3 (davon 1 Exemplar für meine Unterlagen)

Altlastengutachten

betreffend das im Grundbuch des Amtsgerichtes Eilenburg von Delitzsch, Blatt 3810 eingetragenen Grundstück

Gemarkung Delitzsch, Flur 4, Flurstück 102/14
Gebäude- und Freifläche Lauesche Straße 10c; 1.800 m²

INHALTSVERZEICHNIS

1	Auftraggeber und Auftragsdatum.....	3
2	Ziele und Methodik	3
3	Grundlagen	3
3.1	Vorhandene Unterlagen.....	3
3.2	Standortbeschreibung	4
3.3	Flächennutzung, Historie	4
3.4	Geologie.....	5
3.5	Hydrogeologie / Hydrologie	5
4	Ergebnisse der Aktenrecherchen.....	6
5	Bewertung	9
6	Zusammenfassung.....	11
	Quellenverzeichnis.....	13
	Anhang.....	13

Dipl.-Ing. U. Möckel

Von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung
04910 Elsterwerda, Am Hag 5a; Tel./Fax: 03533-164022/-489894

1 Auftraggeber und Auftragsdatum

Mit Beschluss vom 06.01.2026 wurde ich als Sachverständiger vom Amtsgericht Leipzig mit der Erstellung eines Altlastengutachtens für das Grundstück in 04509 Delitzsch, Lauesche Straße 10c (Gemarkung Delitzsch, Flur 4, Flst. 102/14) bestellt.

Dazu war das Grundstück auf eventuelle Beeinträchtigungen bzw. Schädigungen des Bodens oder des Grundwassers zu untersuchen. Das Gutachten sollte ohne umfangreiche Beprobungen erstellt werden.

2 Ziele und Methodik

Um zu überprüfen, ob Gefährdungen für Boden und/oder Grundwasser bestehen könnten, habe ich eine Inaugenscheinnahme des Grundstücks durchgeführt.

Ortstermin: am 02.02.2026
Anwesende: Sachverständiger

Da mir das Betreten des Grundstücks verwehrt wurde, habe ich lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchführen können. Beprobungen waren mir nicht möglich.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes sollten insbesondere folgende Fragestellungen geklärt werden:

1. Es sollte angegeben werden, welche konkreten Maßnahmen zur Altlastensanierung erforderlich sind (unter Einbeziehung des (Verkehrswert)Gutachtens, ohne umfangreiche Untersuchungen von Proben),
2. Es sollte der für die Sanierung erforderliche Aufwand nebst Schätzung der notwendigen Kosten dargestellt werden,
3. Es wurde mir aufgelegt, vor umfangreichen Untersuchungen oder der Analyse von Proben insbesondere deren Notwendigkeit darzulegen und eine gesonderte Beauftragung abzuwarten.

3 Grundlagen

3.1 Vorhandene Unterlagen

Zur Erstellung meines Gutachtens wurde mir eine Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) vom 16.09.2025 zur Verfügung gestellt.

Dipl.-Ing. U. Möckel

Von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung
04910 Elsterwerda, Am Hag 5a; Tel./Fax: 03533-164022/-489894

Weiterhin habe ich am 09.02.2026 Akteneinsicht zu den für das Grundstück beim Umweltamt des Landkreises Nordsachsen vorliegenden Akten genommen.

Zur Erstellung des Gutachtens nutzte ich topografische und hydrogeologische Karten des Gebietes im Maßstab 1 : 10.000 bis 1 : 50.000.

Weiterhin habe ich die im Quellenverzeichnis aufgelistete Fachliteratur verwendet bzw. die dort dargelegten Bewertungsmaßstäbe übernommen.

3.2 Standortbeschreibung

Das zu untersuchende Grundstück liegt im Zentrum von Delitzsch etwa 15 km nördlich von Leipzig. Das Grundstück wird im Norden von der Laueschen Straße begrenzt, es liegt in einem Gebiet mit gemischt gewerblich und wohnbaulich genutzten Grundstücken. Etwa 1 km westlich fließt die Lober (lokaler Vorfluter) in nördliche Richtung.

Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von etwa 98,5 m über NN – etwa 4,5 m über dem Wasserspiegel der Lober.

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss und ist 18 m breit (Straßenfront Lauesche Straße) und bis zu 76 m tief, die Grundfläche beträgt 1.800 m².

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Wohn- und Gewerbegebäude sowie Freiflächen, auf denen zum Zeitpunkt meiner Ortsbesichtigung umfangreiche Abfallablagerungen und Fahrzeugabstellungen festzustellen waren.

3.3 Flächennutzung, Historie

Gemäß Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) ist das Grundstück unter der Altlastenkennziffer 74 200 041 mit der Bezeichnung: Altstandort „Chemische Reinigung“ Teilfläche 002 registriert.

Auf dem Grundstück wurden im Zeitraum von 1960 bis 1992 eine Chemische Reinigung betrieben. Infolge des jahrzehntelangen Umganges mit chlorierten Kohlenwasserstoffen entstand am Standort eine Verunreinigung des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW).

Ab 2006 wurden in Abstimmung mit dem Landkreis durch die LMBV umfangreiche Erkundungs- und Überwachungsarbeiten sowie Behandlungsmaßnahmen des LCKW-Schadens vorgenommen.

Dipl.-Ing. U. Möckel

Von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung
04910 Elsterwerda, Am Hag 5a; Tel./Fax: 03533-164022/-489894

In den Jahren 2008/2009 erfolgte als Sofortmaßnahme die Durchführung einer Bodenluftsanierung, die als erfolgreich eingeschätzt wurde. Anschließend begann die Bearbeitung des Grundwasserschadens. Dazu wurde im Jahr 2009 ein Pilotversuch zur Grundwassersanierung mittels Air Sparging vorgenommen. Da sich das Verfahren als erfolgreich bezüglich einer Eindämmung der weiteren Schadstoffausbreitung erwies, wurde die Anlage bis 2023 weiter betrieben. Durch die Sanierungsmaßnahmen wurden deutliche Reduktionen der Schadstoffkonzentrationen erreicht, die Messungen der Boden- und Raumluft auf einem Nachbargrundstück zeigten 2023 keine Gefährdungen mehr. Im Grundwasser lagen aber noch hohe Schadstoffkonzentrationen vor, eine Fortsetzung der Sanierung scheiterte jedoch an der nicht mehr gegebenen Kooperation des Eigentümers (Betretungsverbot).

In den Unterlagen, die ich beim Landkreis Nordsachsen zur Altlastensituation einsehen konnte war zu erkennen, dass in den beiden oberen (quartären) Grundwasserleitern auch 2023 noch hohe LCKW-Konzentrationen um etwa 1.000 µg/l vorlagen. Zum Vergleich: der Prüfwert der BBodSchV für das Sickerwasser beträgt 20 µg/l und der Dringlichkeitswert gemäß [05] beträgt 100 µg/l.

Der Schwerpunkt der Grundwasserkontamination lag im Jahr 2023 knapp 100 m südwestlich (oberer quartärer Grundwasserleiter 1.5) bzw. nordwestlich (zweiter quartärer Grundwasserleiter 1.6) – also außerhalb des zu bewertenden Grundstücks. Dies erklärt sich durch die Verfrachtung der Schadstoffe mit der Grundwasserströmung (s. u.).

3.4 Geologie

Delitzsch befindet sich regionalgeologisch am Südrand des Norddeutschen Tieflandes im Bereich der Leipziger Tieflandsbucht - die Geologie dieses Gebietes wird oberflächennah wesentlich von eiszeitlichen Vorgängen geprägt.

Das Pleistozän („Eiszeit“) ist von einem mehrfachen Wechsel von Warm- und Kaltzeiten geprägt, die unterschiedliche Sedimente zur Ablagerung brachten. Für den Untersuchungsbereich sind vor allem saalekaltzeitliche Geschiebelehme und pleistozäne Sande von Bedeutung.

Darunter befinden sich tertiäre Bodenschichten, zu denen unter anderem Braunkohleflöze gehören, die in den 1980er Jahren südwestlich und südöstlich von Delitzsch in Tagebauen abgebaut wurden.

3.5 Hydrogeologie / Hydrologie

Laut den mir vorliegenden Informationen [04] ist für das Untersuchungsgebiet ein Grundwasserstand im ersten Hauptgrundwasserleiter von ca. 93,5 m über NN (entspr.

Dipl.-Ing. U. Möckel

Von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung
04910 Elsterwerda, Am Hag 5a; Tel./Fax: 03533-164022/-489894

ca. 5 m unter Gelände; Grundwasserdynamik 2022) zu erwarten, die Grundwasserfließrichtung ist westlich (zur Lober) gerichtet. Das Grundstück liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.



Abbildung 1: Ausschnitt Grundwassergleichen (■ Untersuchungsgebiet; → Grundwasserfließrichtung)

Südwestlich von Delitzsch wurde zwischen 1976 und 1993 der Braunkohlentagebau Delitzsch-Südwest betrieben. Dort erfolgte eine tief reichende Grundwasserabsenkung, wodurch der Grundwasserspiegel auch im Stadtgebiet von Delitzsch lange Zeit abgesenkt war. Nach Einstellung des Tagebaubetriebes wurde ab 1998 das Restloch geflutet und erreichte 2014 seinen Endwasserstand (Werbelineer See). Im Stadtgebiet von Delitzsch waren die Grundwasserstände während des Tagebaubetriebes um bis zu 3 m abgesenkt (Südrand der Stadt; weiter nördlich weniger), etwa 2010 hatten die Grundwasserstände das aktuelle Niveau erreicht. Mit dem Wiederanstieg des Grundwassers änderten sich auch die Grundwasserfließrichtungen (während des Tagebaubetriebes südlich).

4 Ergebnisse der Aktenrecherchen

In Kapitel 3.3 wurde die aus den ausgewerteten Akten bekannte Altlastensituation dargestellt.

Dipl.-Ing. U. Möckel

Von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung
04910 Elsterwerda, Am Hag 5a; Tel./Fax: 03533-164022/-489894

Demnach liegt auf dem Grundstück eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) vor, die aus dem Betrieb einer chemischen Reinigung zwischen 1960 und 1992 resultierten.

In diesem Zeitraum wurden zur chemischen Textilreinigung vor allem die LCKW Tetrachlorethen (Per) und Trichlorethen (Tri) verwendet. Dabei handelt es sich um niedrig siedende Flüssigkeiten, die sich durch eine geringe Viskosität und Oberflächenspannung sowie ein hohes Lösungsvermögen für viele organische Substanzen auszeichnen. Sie weisen eine signifikante Wasserlöslichkeit auf und haben eine höhere Dichte, als Wasser. Sie sind aufgrund des bei normalen Temperaturen hohen Dampfdruckes leicht flüchtig und breiten sich dadurch in der Boden- und Raumluft leicht aus. Aufgrund ihrer niedrigen Viskosität und Oberflächenspannung sowie Wasserlöslichkeit sind sie im Boden und im Grundwasser sehr mobil und können auch Bodenschichten durchdringen, die für Wasser wenig durchlässig sind – wie zum Beispiel Lehm oder Ton. Dadurch dringen sie häufig auch in tiefere Grundwasserleiter vor – begünstigt durch die im Vergleich zu Wasser hohe spezifische Dichte.

Sie werden im Boden und Grundwasser je nach den vorliegenden Millieubedingungen langsam mikrobiologisch abgebaut, wobei geringer chlorierte Kohlenwasserstoffe entstehen – beispielsweise Dichlorethen und Monochlorethen (Vinylchlorid). Sowohl Per und Tri, als auch das Abbauprodukt Vinylchlorid sind kanzerogen oder stehen im Verdacht, es zu sein. Da der mikrobiologische Abbau nur langsam vorangeht, bilden sich mit dem Grundwasserstrom oft mehrere hundert Meter lange Schadstofffahnen aus, die somit weit über den Quellbereich hinaus gehen und auch benachbarte Grundstücke betreffen.

Dadurch, dass LCKW auch schlecht wasserdurchlässige Schichten durchdringen können und aus diesen aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit nur schwer wieder heraus migrieren, sind Grundwassersanierungsmaßnahmen oft sehr langwierig – die Schadstoffkonzentrationen sinken zwar anfangs schnell, bleiben dann aber lange auf einem immer noch nicht akzeptablen Niveau. Der Effekt wird daher als Tailing bezeichnet.

Aufgrund des hohen Dampfdruckes (bzw. der leichten Flüchtigkeit) sind LCKW in der Bodenluft gut sanierbar – die Bodenluft wird abgesaugt und in Aktivkohlefiltern gereinigt. Durch das Einbringen von Luft in tiefer gelegene, grundwassergesättigte Bodenschichten kann dieses Verfahren auf das Grundwasser ausgeweitet werden – die Methode wird als Air Sparging bezeichnet und wurde im vorliegenden Fall zwischen 2009 und 2023 von der LMBV als Gefahrenabwehrmaßnahme betrieben. Aufgrund der im Boden offenbar vorhandenen feinkörnigen Schichten (Lehm / Ton – z. B. Auelehm oder Geschiebelehm) liegt dort aber wahrscheinlich ein Schadstoffpotenzial vor, welches kaum durch das Grundwasser oder die eingeblasene Luft mobilisierbar ist. Daher waren die Sanierungsfortschritte am Ende des Betriebes der Sanierungsanlage auch geringer. Das Verfahren wurde aber als (Grundwasser)Abstromsicherung betrieben und hat eine wei-

Dipl.-Ing. U. Möckel

Von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung
04910 Elsterwerda, Am Hag 5a; Tel./Fax: 03533-164022/-489894

tere Schadstoffausbreitung verhindern können. Aufgrund des Abbruches der Sanierung im Jahr 2023 ist davon auszugehen, dass seitdem wieder Schadstoffe aus gering wasserdurchlässigen Bodenschichten oder Quellbereichen mobilisiert werden und somit die Konzentrationen wieder ansteigen und die Schadstofffahne sich wieder weiter ausbreitet.

Im tieferen quartären Grundwasserleiter 1.6 war das Sanierungsverfahren wenig erfolgreich, da das Verfahren wahrscheinlich aufgrund der dort ungünstigen Verteilung der eingepressten Luft im unteren Grundwasserleiter 1.6 uneffektiv war.

In den beim Landkreis ausgewerteten Unterlagen ist die Größe des Schadenszentrums etwa mit 350 m² markiert und betrifft den hinteren Teil des Grundstücks, in dem die chemische Reinigung und ein Fasslager betrieben wurden (s. Anhang, Abb. 2). Die Sanierungsanlage befand sich einige Meter nördlich des Schadenszentrums.

Über den Bodenaufbau im Bereich des Untersuchungsgebietes liegen mir keine Informationen vor. Aufgrund des bekannten Grundwasserstandes von etwa 93,5 m über NN und eines Geländeniveaus von 98,5 m NN ist von einer Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone von etwa 5 m auszugehen (= Grundwasserflurabstand). Eine in der ungesättigten Bodenzone möglicherweise vorhandene Schadstoffquelle – vermutet wurden unter anderen Abwasserrohrleitungen – konnten bisher nicht untersucht werden, da dies Bodenaufschlüsse und mithin eine Betretung des Grundstücks erfordert.

Da eine Unterteilung der quartären Grundwasserleiter in einen oberen und unteren vorgenommen wurde, ist von einer Existenz einer Stauhorizontes (Grundwasserstauer oder Grundwassergeringleiter) zwischen beiden auszugehen. Diese Stauer bestehen in der Regel aus feinkörnigen Bodenschichten (Lehm oder Ton), die gleichzeitig ein Reservoir für darin eingedrungene und schlecht mobilisierbare Schadstoffe darstellen können.

Der Landkreis – bzw. die zuständigen Behörden (Untere Wasserbehörde / Untere Bodenschutzbehörde) sehen hier noch Handlungsbedarf, da ohne Kenntnis der Quellsituation nicht abschätzbar ist, welche Maßnahmen ggf. für deren Beseitigung in Frage kommen. Außerdem sehen die Behörden Untersuchungsbedarf zur Schadstoffsituation im Grundwasser, da sich die Kontaminationssituation aufgrund der langjährigen Sanierung geändert haben muss. Derartige Untersuchungen müssen einerseits den quellnahen Bereich umfassen (was wegen des Betretungsverbotes nicht möglich ist), aber auch das Umfeld – also die Schadstofffahne im Abstrom des Grundstücks umfassen. Letzteres ist realisierbar, da die Schadstofffahne weitere Grundstücke nordwestlich bis südwestlich des Bewertungsgrundstücks betrifft. Dort befinden sich teilweise schon Grundwassermessstellen, nach den ausgewerteten Unterlagen aber wahrscheinlich zu wenige – insbesondere im tieferen Grundwasserleiter 1.6. Über die Kontaminationssituation in den tieferen tertiären Grundwasserleitern liegen mir keine Informationen vor.

Dipl.-Ing. U. Möckel

Von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung
04910 Elsterwerda, Am Hag 5a; Tel./Fax: 03533-164022/-489894

5 Bewertung

Es ist nach den von mir erlangten Erkenntnissen zunächst erforderlich, die aktuelle Kontaminationssituation auf dem Grundstück und in dessen Grundwasserabstrom zu untersuchen, um abschätzen zu können, wie die aktuelle Kontaminationssituation ist, ob noch Primär- oder Sekundärquellen¹⁾ vorhanden sind und welche Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung bzw. Sanierung von Boden und Grundwasser noch erforderlich sind. Anschließend können ggf. geeignete Sanierungsverfahren geprüft, geplant und umgesetzt werden.

In Bezug auf die laut Beschluss des Amtsgerichtes zu beantwortenden Fragen können im Ergebnis der durchgeführten Aktenrecherchen folgende Feststellungen getroffen werden:

1. Es sollte angegeben werden, welche konkreten Maßnahmen zur Altlastensanierung erforderlich sind (unter Einbeziehung des (Verkehrswert)Gutachtens, ohne umfangreiche Untersuchungen von Proben).

Es ist meines Ermessens erforderlich, dass Untersuchungen zur Bodenkontamination (Kontamination der ungesättigten Bodenzone, Bodenaufbau, möglicherweise vorhandene Bauteile, die als Kontaminationsquelle in Frage kommen) durchgeführt werden.

Auch die Verbreitung der Grundwasserkontamination muss auf dem Grundstück und in dessen Abstrom untersucht werden, um feststellen zu können, ob sich die Kontamination seit 2023 wieder ausgebreitet hat und ob die Konzentrationen wieder ansteigen (Tailingeffekt).

Im Ergebnis dieser Untersuchungen können geeignete Sanierungsverfahren dargelegt und untersucht werden (Detailuntersuchung, Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung).

2. Es sollte der für die Sanierung erforderliche Aufwand nebst Schätzung der notwendigen Kosten dargestellt werden.

Eine seriöse Kostenschätzung für Sanierungsmaßnahmen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da – abgesehen von der als geeignet ermittelten Grundwassersa-

¹⁾ Primärquellen können Anlagen auf dem Grundstück, wie Schächte oder Kanäle sein. Sekundärquellen sind kontaminierte Bodenschichten, wie beispielsweise Lehm- oder Tonschichten, in denen Schadstoffe gebunden und nur schlecht mobilisierbar sind.

nierung mittels Air Sparging – keine Verfahren untersucht wurden. Falls eine Primärquelle auf dem Grundstück gefunden wird, ist es erforderlich, zunächst diese zu beseitigen, da deren Emissionen andernfalls eine weitere Grundwassersanierung konterkarieren können.

Falls das Betretungsverbot aufgehoben wird und Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück möglich sind, muss eine Bestandsaufnahme der Gebäude und Anlagen (insbesondere Installationsreste der chemischen Reinigung, Kanäle und Schächte) im Bereich der chemischen Reinigung, aber auch ggf. abgehender Leitungen und auf dem Grundstück evtl. vorhandener Sammelschächte vorgenommen werden. Ergeben sich dabei Verdachtsmomente bezüglich möglicher Primärquellen, sind dort Bodenaufschlüsse bis in die gesättigten Bodenzone durchzuführen (mindestens 5 m unter Gelände) und Proben zu untersuchen. Ich gehe davon aus, dass dazu etwa 20 Aufschlüsse erforderlich sind. Die Kosten dafür schätze ich auf etwa 25.000 € (Begehung / Bestandsaufnahme, Bodenaufschlüsse, Analysen und Auswertung). Wenn dabei Primärquellen bestätigt werden, müssen eventuell tiefere Bohrungen zur Prüfung eventueller Sekundärquellen (feinkörnige oder organische Bodenschichten) durchgeführt werden.

Nach den vorliegenden Grundwasseruntersuchungen sind auf dem Grundstück und in dessen Umgebung mindestens 14 Grundwassermessstellen vorhanden, weitere 4 könnten erforderlich sein, da insbesondere im Grundwasserleiter 1.6 eine unzureichende Datenlage vorliegt. Die Errichtung von 4 Grundwassermessstellen kann überschlägig mit 40.000 € veranschlagt werden, die Beprobung der dann vorhandenen 20 GWM kann auf weitere ca. 20.000 € geschätzt werden. Damit sind für die ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen überschlägig Kosten von etwa 85.000 € erforderlich (netto).

Es ist aufgrund der als gesichert anzusehenden Existenz der Kontamination und deren Sanierungsbedürftigkeit zwingend erforderlich, eine schrittweise Bearbeitung der Untersuchungs- und Planungsschritte gemäß BBodSchG / BBodSchV einzuhalten (s. o.: nach ergänzender Detailuntersuchung (Darstellung der Kontamination und des Handlungsbedarfes) eine Sanierungsuntersuchung (ggf. erforderliche Untersuchungen in Bezug auf mögliche Sanierungsverfahren) sowie eine Sanierungsplanung mit den üblichen 9 Leistungsphasen). Eine Abweichung ist schon genehmigungsrechtlich nicht möglich, da die Verfahren genehmigungspflichtig sind.

3. Vor umfangreichen Untersuchungen oder der Analyse von Proben ist insbesondere deren Notwendigkeit darzulegen und eine gesonderte Beauftragung abzuwarten.

Dieser Anforderung bin ich mit der Erstellung des Gutachtens nach Aktenlage nachgekommen, die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen habe ich oben dargelegt und begründet.

6 Zusammenfassung

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bin ich als Sachverständiger vom Amtsgericht Leipzig bestellt worden, ein Altlastengutachten für das Grundstück Lauesche Straße 10c in 04509 Delitzsch, Gemarkung Delitzsch, Flur 4, Flurstück 102/14 zu erstellen.

Das Grundstück befindet sich im Zentrum von Delitzsch etwa 15 km nördlich von Leipzig und ist mit mehreren Wohn- und Gewerbegebäuden bebaut. Es ist durch die Bebauung und Flächenbefestigung weitgehend versiegelt. Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss (18 m breit und bis 76 m tief) und eine Grundfläche von 1.800 m². Es befindet sich etwa 1 km östlich der Lober (lokaler Vorfluter) – der Boden ist hier sandig bis lehmig, der Grundwasserflurabstand ist mit etwa 5 m zu erwarten. Die Fließrichtung des Grundwassers ist westlich – zur Lober. Das Grundstück liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Das Grundstück ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert: auf dem Grundstück wurde zwischen 1960 und 1992 eine chemische Reinigung betrieben. Es liegt eine Grundwasserkontamination mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen vor, die zwischen 2009 und 2023 durch Dritte (LMBV) im Rahmen einer Gefahrenabwehrmaßnahme saniert wurde. Die Sanierung erfolgte zunächst als Bodenluftsanierung, anschließend mittels Air Sparging. Bei letzterem wird Luft in das Grundwasser eingepresst, dabei werden die leicht flüchtigen Schadstoffe mit der Luft ausgetragen und die Bodenluft abgesaugt und gereinigt. Durch die Sanierung konnte die Schadstoffkonzentration im Grundwasser reduziert werden, der Abbruch erfolgte aber nicht aufgrund der Erreichung der Sanierungsziele, sondern aufgrund einer nicht mehr gegebenen Kooperationsbereitschaft des Grundstückseigentümers – es besteht ein Betretungsverbot.

Da mir somit keine Untersuchungen auf dem Grundstück selbst möglich waren, habe ich das Gutachten nur nach Aktenlage erstellen können. Dazu gehörten einerseits eine Aus-

Dipl.-Ing. U. Möckel

Von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung
04910 Elsterwerda, Am Hag 5a; Tel./Fax: 03533-164022/-489894

kunft aus dem SALKA und andererseits eine von mir durchgeführte Akteneinsicht beim Landkreis Nordsachsen (insbesondere Sanierungs- und Monitoringberichte der LMBV).

Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass eine Grundwasserkontamination im Grundwasserabstrom des Grundstücks – also nordwestlich bis südwestlich – bis mindestens 100 m außerhalb des Grundstücks mit LCKW in den obersten beiden quartären Grundwasserleitern vorliegt. Mögliche Schadstoffquellen auf dem Bewertungsgrundstück wurden bisher nicht nachgewiesen, da Untersuchungen nicht möglich waren.

Aufgrund der Eigenschaften der relevanten Schadstoffe lassen sich diese gut in der Gasphase sanieren (Absaugung der Bodenluft und Reinigung der Abluft mit Aktivkohle), mittels Air Sparging ließ sich das Verfahren auf das Grundwasser ausweiten. Das Sanierungsverfahren erwies sich als erfolgreich, die Schadstoffkonzentrationen waren aber auch 2023 noch hoch und im Grundwasser lag eine nicht akzeptable Kontamination vor, die insbesondere auch Nachbargrundstücke betrifft.

Durch die abgebrochene Sanierung lag eine gegenüber dem Ausgangszustand veränderte Kontaminationssituation vor, die zunächst zu verifizieren ist. Dies ist nur mit erneuten Beprobungen des Bodens und Grundwassers möglich, wozu Arbeiten auf dem Grundstück und in dessen Umfeld nötig sind. Die Kosten für diese Untersuchungen in Form einer ergänzenden Detailuntersuchung habe ich auf etwa 85.000 € (netto) geschätzt. Da bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt klar ist, dass weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, müssen sich weitere Untersuchungs- und Planungsschritte anschließen. Welcher Art die Sanierungsmaßnahmen sein werden, kann noch nicht geschätzt werden, da bisher nur Erfahrungen zur Grundwasser- und Bodenluftsanierung mittels Air Sparging durch die LMBV (als Gefahrenabwehrmaßnahme) vorliegen.

Ich versichere hiermit an Eides statt, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Dipl.-Ing. Uwe Möckel
ö.b.u.v. Sachverständiger

Elsterwerda, im Mai 2026

Dipl.-Ing. U. Möckel
Von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung
04910 Elsterwerda, Am Hag 5a; Tel./Fax: 03533-164022/-489894

Quellenverzeichnis

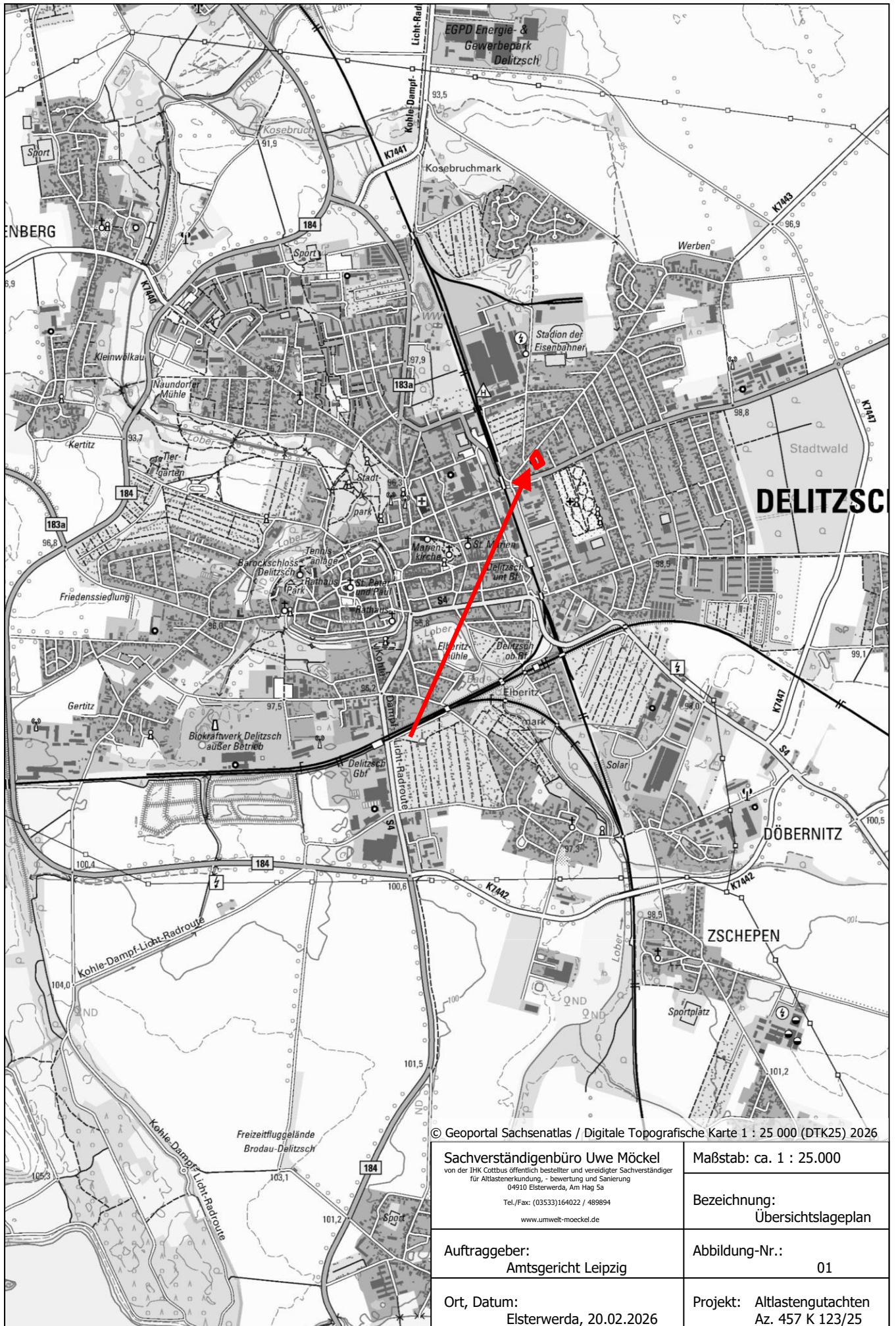
- [01] WAGENBRETH / STEINER (1990): Geologische Streifzüge.- 4. Auflage; Deutscher Verlag für Grundstoffindustrie, Leipzig.
- [02] Leistungsbuch Altlasten und Flächenentwicklung (online-Version, wird fortlaufend aktualisiert): <https://www.labo-deutschland.de/Leistungsbuch-Altlasten-und-Flaechenentwicklung>
- [03] Geoportal Sachsenatlas:
<https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html>
- [04] iDA Sachsen: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>
- [05] LfULG Sachsen: Bewertungshilfen zur Gefahrenbewertung bei Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung; 06/2025

Anhang

- Abb. 1: Übersichtslageplan; Lage des Untersuchungsgebietes;
 M 1 : 25.000 (1 Blatt A4)
- Abb. 2: Lageplan mit Darstellung der vermuteten Quellbereiche;
 M 1 : 500 (1 Blatt A4)

Dipl.-Ing. U. Möckel

Von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung
04910 Elsterwerda, Am Hag 5a; Tel./Fax: 03533-164022/-489894



© Geoportal Sachsenatlas / Digitale Topografische Karte 1 : 25 000 (DTK25) 2026

Sachverständigenbüro Uwe Möckel
 von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung
 04910 Elsterwerda, Am Hag 5a
 Tel./Fax: (03533)164022 / 489894
 www.umwelt-moeckel.de

Maßstab: ca. 1 : 25.000

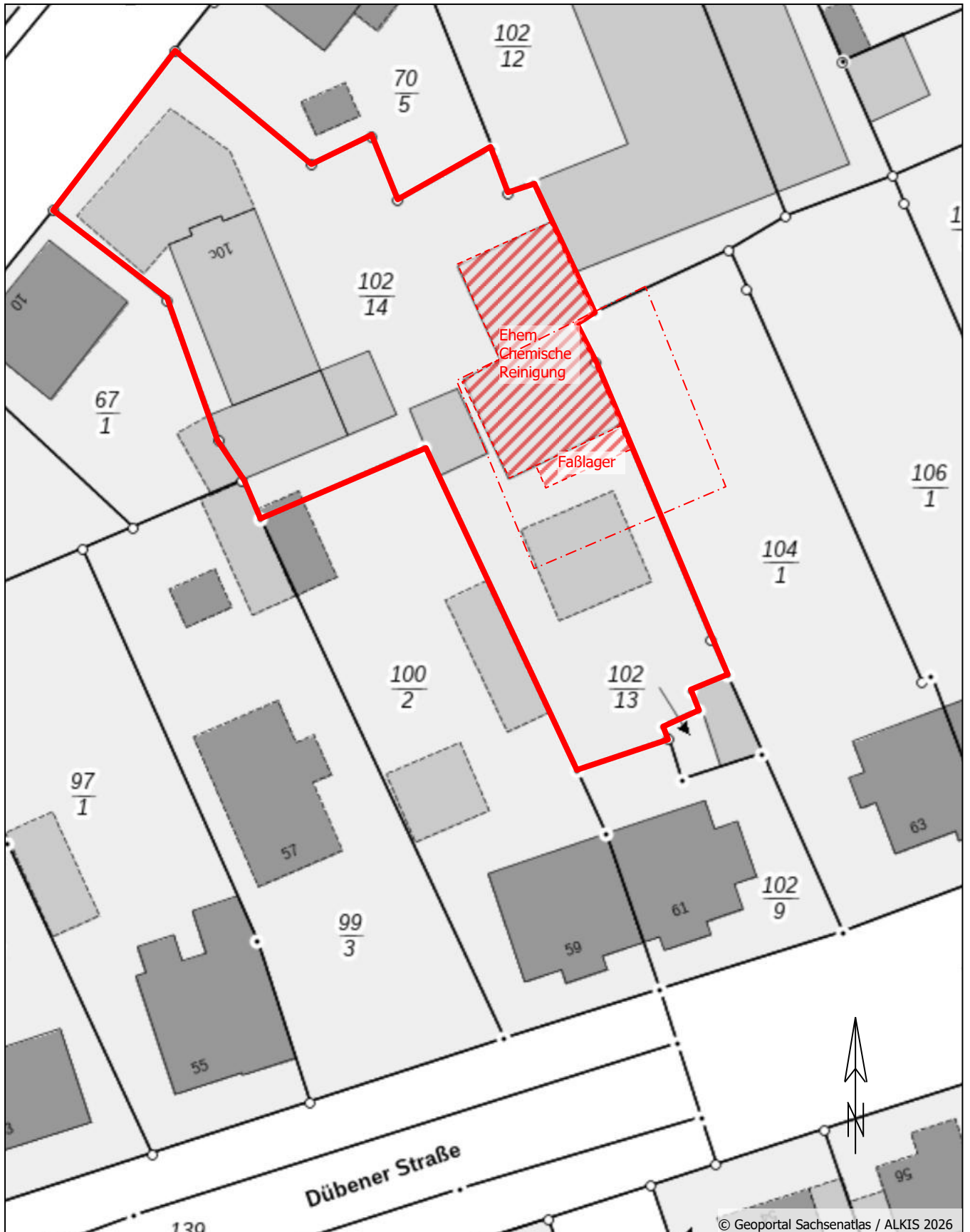
Bezeichnung:
Übersichtslageplan

Auftraggeber:
Amtsgericht Leipzig

Abbildung-Nr.:
01

Ort, Datum:
Elsterwerda, 20.02.2026

Projekt: Altlastengutachten
Az. 457 K 123/25



© Geoportal Sachsenatlas / ALKIS 2026

Legende:  Grundstücksumgrenzung  Mutmaßliche Kontaminationsquellenbereiche  Lage des Schadenszentrums laut Jahresbericht 2021 zur Grundwassersanierung mittels Air-Sparging (LMBV)	Sachverständigenbüro Uwe Möckel von der IHK Cottbus öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Altlastenerkundung, -bewertung und Sanierung 04910 Elsterwerda, Am Hag 5a Tel./Fax: (03533)164022 / 489894 www.umwelt-moeckel.de	Maßstab: ca. 1 : 500
	Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig	Bezeichnung: Lageplan
	Ort, Datum: Elsterwerda, 20.02.2026	Abbildung-Nr.: 02
	Projekt: Altlastengutachten Az. 457 K 123/25	

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 457 K 123/25

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch von Delitzsch, Blatt 3810 eingetragenen Grundstücks

Lauesche Straße 10c, 04509 Delitzsch



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 26.09.2025

- nach äußerem Anschein und Aktenlage -
rd. 120.000,00 Euro (i. W. einhundertzwanzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 15 %
- Residualwert in Abhängigkeit von Sanierungskosten
 - ohne Altlastenregistrierung (S. 12 ff.)
 - ohne Bäumung Unrat (S. 24 f.)



Dipl.-Ök. Christoph Herzog
Immobilienbewertungen

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

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

signiert von:

Christoph Herzog

am: 10.12.2025

mit:

digisSeal®
by secrypt



Gutachten Nr.:
T-25/38

Gutachten vom:
10.12.2025

Auftragserteilung:
24.07.2025

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
26.09.2025

Gutachten bestehend aus:

- Textteil: 46 Seiten
- Anlagen: 10 Seiten

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



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	4
2.3	Ortstermin	6
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	7
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	8
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	8
3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	9
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten	17
4	Tatsächliche Eigenschaften	18
4.1	Lage	18
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	19
4.3	Nutzung.....	19
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	20
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	23
5	Verkehrswertermittlung	24
5.1	Vorbemerkungen	24
5.2	Verfahrenswahl.....	25
5.3	Vergleichswertermittlung	26
5.4	Sachwertermittlung	28
5.5	Ertragswertermittlung	40
5.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	44
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	45
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	46
7	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	46
8	Anlagen	46



1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

Bewertungsgegenstand: Lauesche Straße 10c, 04509 Delitzsch
GBA Eilenburg, Grundbuch von Delitzsch, Blatt 3810, BV-Nr. 2, Gemarkung Delitzsch (Flur 4), Flurstück 102/14 (1.800 m²)

Ortstermin / Stichtag: 26.09.2025

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 9)

öffentlich-rechtlich: Baulasten, Altlasten mit Handlungsbedarf

privatrechtlich: ZV-Vermerk

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 18)

Grenzverhältnisse: ggfl. geringe Grenzüberschreitung eines Nebengebäudes

Erschließung: ohne Besonderheiten

Nutzung: Wohnnutzung durch Antragsgegner / Leerstand

Kurzbeschreibung: - **nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 6 f.)** -
ehem. Gewerbegrdst. "chemische Reinigung", 1.800 m²; diverse Betriebsgebäude, Industrieschornstein, Bj. 1970 und früher, einfache / ungepflegte Bauzustände (zumeist von vor 1990), Schornstein geschädigt; einfache Außenanlagen; Unmenge von Unrat in der Freifläche und ggfl. den Gebäuden

mögl. Zubehör: ohne

mögl. Scheinbestandteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 24)

Blatt 3810, BV-Nr. 2: - **nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 6 f.)** -
rd. 120.000,00 Euro (i. W. einhundertzwanzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 15 %
- Residualwert in Abhängigkeit von Sanierungskosten
- ohne Altlastenregistrierung (S. 12 ff.)
- ohne Beräumung Unrat (S. 24 f.)

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 46)

Abt. II/3: Vermerk Zwangsversteigerung: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

*Grund der
Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 457 K 123/25 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 22.07.2025 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 Grund-
stücken

Datum der Beauftragung: 24.07.2025 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
26.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)	26.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Lauesche Straße 10c, 04509 Delitzsch

Amtsgericht:	Eilenburg	Grundbuch:	Delitzsch	Blatt:	3810
---------------------	------------------	-------------------	------------------	---------------	-------------

Bestandsverzeichnis				
lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Delitzsch (Flur 4)	102/14	Gebäude-/ Freifläche, Lauesche Straße 10c	1.800 m ²
Gesamtfläche				1.800 m ²

Abteilung I

lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	2	gelöscht
2	2	..., geb. ...; eingetragen am 02.11.2001

Abteilung II

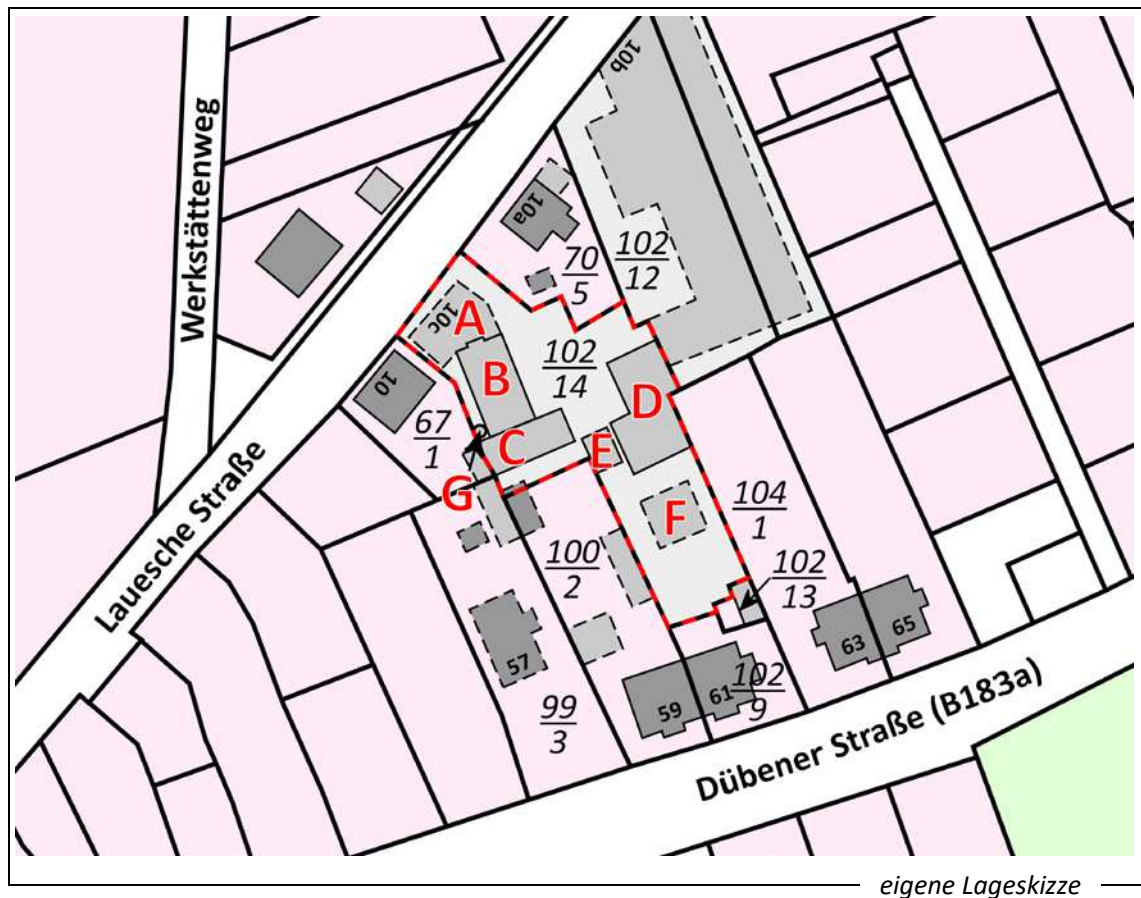
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1, 2	2	gelöscht
3	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 457 K 123/25); eingetragen 03.06.2025

Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

An Gebäuden / baulichen Anlagen existieren mutmaßlich, d. h. nach äußerem Anschein und Aktenlage, insbesondere ein ehem. Sozialgebäude (A), eine ehem. Wäscherei (B), ein ehem. Heizhaus (C), ehem. Betriebsgebäude (D, E und F) und ein Industrieschornstein (G):



eigene Lageskizze

2.3 Ortstermin

Durchführung:

Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 25.07.2025 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Der Antragsgegner hat sich hierauf nicht gemeldet; die Verfahrensbeteiligten wurden daher am 11.08.2025 schriftlich zum Ortstermin (Montag, 08.09.2025, 11.00 Uhr) geladen.

Hieran haben ein Vertreter des Antragstellers sowie ztw. ein Grundstücksnachbar teilgenommen; der Antragsgegner wurde in der Zeit bis 11.15 Uhr nicht angetroffen, wobei keine Klingel o. dgl. existiert und das Grundstückstor nicht ohne Weiteres zu öffnen erschien (Vorhängeschloss). Nach Beendigung der Termine um 11.15 Uhr, erschien ca. 11.20 Uhr der Antragsgegner auf der Straße, jedoch ohne seine Identität bestätigen oder Auskünfte geben zu wollen.

Den Verfahrensbeteiligten wurde deshalb zum ersten Ortstermin eine schriftliche Ladung zum zweiten Ortstermin (Freitag, den 26.09.2025, 12.00 Uhr) übergeben bzw. in den Briefkasten eingeworfen, 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).

Zum zweiten Ortstermin waren ein Vertreter des Antragstellers sowie nach mündlicher Bestätigung seiner Identität der Antragsgegner anwesend. Letzterer hat sowohl das Betreten seines Grundstücks untersagt als auch die Erteilung von Auskünften zum Grundstück abgelehnt.

Aus diesen Gründen erfolgen die Beschreibungen und Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage, wobei keine Bauunterlagen vorliegen.

Teilnehmer:

1. Ortstermin (Montag, 08.09.2025, 11.00 Uhr)

- Vertreter des Antragstellers
- ztw. ein Grundstücksnachbar
- Sachverständiger (SV)
- kurzzeitig Antragsgegner (s. o.)

2. Ortstermin (Freitag, 26.09.2025, 12.00 Uhr)

- Vertreter des Antragstellers

- ztw. Antragsgegner
- ztw. ein Grundstücksnachbar
- Sachverständiger (SV)

Besichtigungsumfang: Die Besichtigung war nur von der Straße aus möglich; außerdem wurde kurzzeitig mit Einverständnis des Nachbarn ein Nachbargrundstück betreten.

Dokumentation: Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden von der Straße aus 24 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

vom Auftraggeber über- /1/ Grundbuchauszug, 03.06.2025
gebene Unterlagen: /2/ schriftl. Baulastenauskunft, 12.06.2025

vom Sachverständigen /3/ Stadtarchiv Delitzsch, 25.07.2025 (keine Bauakte)
eingeholte Informationen: /4/ Vermessungsamt, 28.07.2025 (LRA Nordsachsen)
- Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise
/5/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 28.07.2025
/6/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 29.07.2025
/7/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 04.08.2025
(Grundsteuerforderungen)
/8/ schriftl. Abwasserleitungsauskunft, 04.08.2025
/9/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 07.08.2025
(Bauplanungsrecht, Abgaben / Beiträge, k. Bauakte,
komm. Wärmeplanung)
/10/ Kreisarchiv Nordsachsen, 21.08.2025 (keine Bauakte)
/11/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 16.09.2025
/12/ schriftl. Trinkwasserleitungsauskunft, 21.10.2025
/13/ schriftl. Auskunft Grundbuchamt, 21.10.2025
/14/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 22.10.2025
/15/ ergänzende Altlastenauskunft, 09.12.2025

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

- /16/ Geoportal Sachsenatlas
(<https://geoportal.sachsen.de/>)¹
- /17/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen
(<https://www.boris.sachsen.de/>)
- /18/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landes-
direktionen in Sachsen (<https://rapis.sachsen.de/>)

¹ <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?statelid=c041d18d-6b55-4adf-81d1-8d6b55eadfa6>

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"**: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2022.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2022/2023**: 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 ..., 2. VJ 2025, erschienen am 24.09.2025.
- [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] **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013**: Wertauswirkungen von Schadens- und Modernisierungskosten, Oberer Gutachterausschuss.

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).

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Feb. 2005.

DIN 283: DIN 283 Bl. 2, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Ausgabe Feb. 1962.

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

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

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

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

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

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

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 /2/:

"Aktenzeichen: 632.7 / 2025-00104
Grundstück: Delitzsch, Lauesche Straße 10 C
Gemarkung: Delitzsch (Flur 4), Flurstück: 102/14

im Baulastenverzeichnis der Stadt Delitzsch ist unter den hier benannten Grundstücksbezeichnungen keine Belastung eingetragen. Das Flurstück 102/14 wurde offensichtlich aus dem Flurstück 102/11 gebildet und ist somit durch die in Kopie beiliegenden Baulasten (Abstandsfläche und Abwasser) begünstigt. ..."

Die Abschrift aus dem Baulastenblatt-Nr.: 7.1.1330.13 lautet:

"1. Die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung gekennzeichnete Teilfläche des Grundstücks Delitzsch, Flur 4, 102/11 wird zu Gunsten des Nachbargrundstücks Delitzsch, Flur 4, 102/12 gemäß SächsBO, § 7(1) als Abstandsfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt und darf weder auf die auf dem eigenen Grundstück erforderlichen Abstandsflächen und Abstände angerechnet noch überbaut werden. Vorschriften nach denen eine Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann, bleiben unberührt.

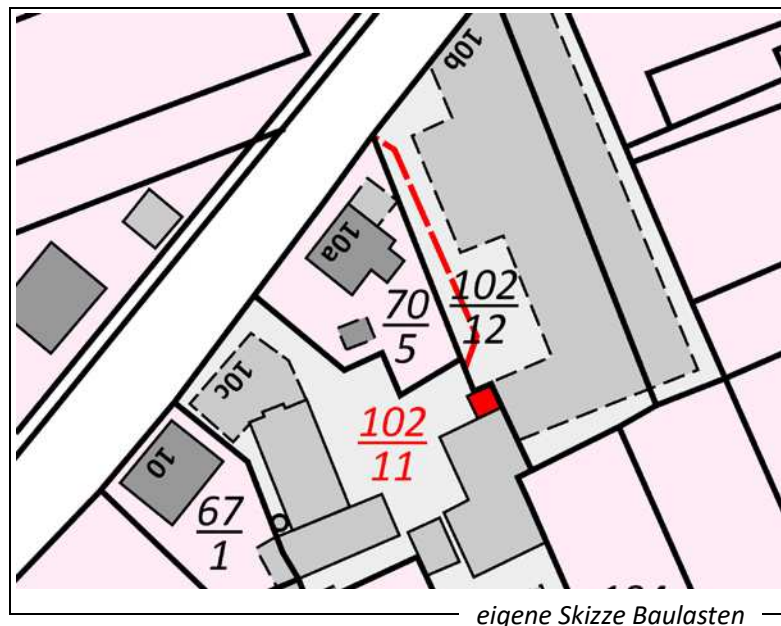
eingetragen am: 18.10.1994"

Die Abschrift aus dem Baulastenblatt-Nr.: 7.1.1330.14 lautet:

"1. Es wird geduldet, daß auf der im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung dargestellten Teilfläche des Grundstücks Delitzsch, Flur 4, 102/12 gemäß SächsBO, § 4(1) eine Leitung zur Abwasserbeseitigung zu Gunsten des Flurstücks Delitzsch, Flur 4, 102/11 unterhalten und genutzt wird.

eingetragen am: 18.10.1994"

Der betreffende Lageplan liegt nur monochrom vor; grüne Darstellungen sind nicht zu erkennen. Der Plan wird wie folgt skizziert, wobei Abstandsfläche und Abwasserleitung rot eingezeichnet sind:



Auf dem Plan ist handschriftlich vermerkt:

"Baulasten

Abstandsfläche von Flst. 102/12 auf 102/11 $4,85 \times 4,20 = 20,37 \text{ m}^2$

Abwasserleitung von Flst. 102/11 auf 102/12 (NW 200)"

1) Abstandsflächenbaulast

Dem Grundsatz nach müssen gesetzlich erforderliche Abstandsflächen von baulichen Anlagen (§ 6 SächsBO) auf dem Grundstück selbst liegen. Ein grenznahes oder -ständiges Bauvorhaben mit eigener Abstandsfläche ist nur dann baurechtskonform realisierbar, wenn die erforderliche Abstandsfläche ersatzweise auf dem angrenzenden (privaten) Grundstück freigehalten wird. Diese Verlagerung von Abstandsflächen ist der Anwendungsbereich von Abstandsflächenbaulasten.

Das die Abstandsfläche übernehmende Grundstück ist somit grds. in seiner baulichen Nutzbarkeit beschränkt. Solche Baulasten wirken deshalb i. d. R. wertmindernd (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S10).

2) Leitungsbaulast

Die öffentlich-rechtliche Sicherung von Leitungsrechten ist gesetzlich nicht vorgeschrieben; vielmehr sind privatrechtliche Sicherungen notwendiger Ver-/ Entsorgungsleitungen üblich. Die Notwendigkeit liegt im Bewertungsfall aber gar nicht vor, da das Bewertungsobjekt selber unmittelbar an einer öffentlichen Fläche gelegen ist und

somit die Entwässerung hin zum öffentlichen Netz grds. über das eigene Grundstück möglich ist.

Zur Beachtung in der Wertermittlung s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S10.

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt.

Im Kreisarchiv /10/ und bei der Kommunalverwaltung (/3/, /9/) konnten keine Bauakten recherchiert werden.

Offenkundig wurden nach 1990 keine baugenehmigungspflichtigen Vorhaben durchgeführt. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme von formeller oder zumindest materieller Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen ausgegangen.

Hinweis: Der Antragsgegner nutzt das Bewertungsobjekt offenkundig zu Wohnzwecken. U. U. erfolgte hierfür eine Umnutzung gewerblicher oder leer stehender Flächen zu Wohnraum oder lag bereits vor 1990 eine (tlw.) Wohnnutzung vor. Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen sind Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB und daher grds. genehmigungspflichtig; Bauunterlagen für Umnutzungen liegen jedoch nicht vor.

**Bauplanungsrecht /
Satzungen:**

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /5/:

"Objekt: Lauesche Straße 10c in Delitzsch
Gemarkung: Delitzsch (Flur 4)
Flurstück: 102/14

... Bauplanungsrecht:

Das Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und wird dementsprechend nach § 34 BauGB beurteilt.

Im Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Delitzsch, rechtskräftig seit dem 11.04.2024, ist das Flurstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung. Es liegt keine Veränderungssperre über diesem Gebiet. ...

Bauakten:

Der Stadt Delitzsch liegen keine Bauakten vor.

Wärmeplanung:

Die Stadt Delitzsch ist mit ihren externen Planungsakteuren noch in Erarbeitung einer Wärmeplanung nach dem Wärmeplanungsgesetz (WPG). Nach derzeitigem Stand wird diese im Herbst/Winter 2025 fertiggestellt und mit Stadtratsbeschluss Rechtskraft erlangen. Aktuell wird am Szenarien- und Maßnahmenkatalog

gearbeitet, welcher unter anderen den Fernwärmeausbau bestimmter Quartiere in Delitzsch beinhaltet. Der umfassende Maßnahmenkatalog steht Ihnen nach Veröffentlichung des Endberichtes der kommunalen Wärmeplanung auf der Delitzscher Homepage zur Verfügung."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /12/:

**"Grundstück: Delitzsch, Lauesche Straße
Gemarkung: Delitzsch (Flur 4)
Flurstück: 102/14**

... auf dem betreffenden Flurstück sind derzeit keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 ... (SächsDSchG) vom 03.03.1993 ..., in der zuletzt gültigen Fassung erfasst.

Denkmalpflegerische Belange des Umgebungsschutzes bestehen nicht.

Das Flurstück befindet 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 2**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /16/ nicht offenkundig; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht vom Naturschutz betroffen ist.

Altlasten:

Laut Auskunft des Umweltamts ist das Bewertungsobjekt als Altstandort "Chemische Reinigung" im Altlastenkataster registriert /11/:

"... Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 25. Juli 2025 möchten wir Ihnen mitteilen, dass das hier angefragte Flurstück im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) wie folgt registriert ist:

Altstandort „Chemische Reinigung“ - Teilfläche 002 Grundstück ...
Altlastenkennziffer: 74 200 041

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit **nicht** von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden.

Auf dem angefragten Grundstück wurde in dem Zeitraum von 1960 bis 1992 eine chemische Reinigung betrieben. Infolge des jahrzehntelangen Umgangs mit chlorierten Kohlenwasserstoffen entstand am Standort eine Verunreinigung des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers mit LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe).

Ab dem Jahr 2006 wurden auf Basis des § 3 Verwaltungsabkommens Braunkohlesanierung umfangreiche Erkundungs- und Monitoringarbeiten sowie Behandlungsmaßnahmen des LCKW-Schadens durch die LMBV in Abstimmung mit dem Umweltamt (Landkreis Nordsachsen) vorgenommen. Die seinerzeit erstellte Gefährdungsabschätzung ergab die Notwendigkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.

In diesem Rahmen wurde in den Jahren 2008/2009 als Sofortmaßnahme die Durchführung einer Bodenluftsanierung erfolgreich realisiert. Anschließend begann die stufenweise Bearbeitung des Grundwasserschadens.

Nach einem 12-wöchigem Pilotversuch mit der Air Sparging Methode im Jahr 2009 wurde diese Methode zur Sicherung des Abstroms am Standort bestätigt.

Zur Optimierung der Maßnahme wurden in den Folgejahren verschiedene Techniken zur Verbesserung der Frachtausbeute an abgereinigten LCKW getestet. Die Sanierungsplanung konnte trotzdem bisher nicht abgeschlossen werden.

Seit Juni 2023 ist die Air Sparging-Anlage außer Betrieb. Gegenwärtig erfolgt eine Überwachung des Grundwasserschadens

Aufgrund der Konzentrationsentwicklung der LCKW im Grundwasser und der anhaltend hohen Quellstärke des Untergrundes besteht aus alt[alt]en fachlicher Sicht weiterer Handlungsbedarf.

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. ..."

Auf Nachfrage ergänzt die Umweltbehörde /15/:

"... Ergänzendes Auskunftersuchen Altlasten v. 23.10.2025 (T-25/38)

... nach interner Abstimmung ... möchten wir Ihnen bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 23.10.2025 die nachfolgenden Ausführungen zum altlastenrelevanten Sachstand auf dem Grundstück Lauesche Straße 10c in Delitzsch übermitteln. Wir bitten um Verständnis, dass wir gegenwärtig nicht zu allen aufgeworfenen Fragen Angaben machen können.

Air Sparging für wohnbauliche Grundstücksnutzung ausreichend oder sind weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich; Gebäudekontaminationen?; Schadensquelle

Über Kontaminationen von Gebäuden auf dem antragsgegenständlichen Grundstück liegen uns keine Informationen vor. Nach unserem Kenntnisstand wurden bisher auch keine entsprechenden Untersuchungen durchgeführt.

Das Grundstück ist überwiegend versiegelt bzw. bebaut. Bei Eingriffen in den Untergrund bzw. bei Entsiegelungen könnte kontaminierter Boden bzw. kontaminiertes Material (Abwasserleitung) ausgehoben werden, die entsprechend ihrer Schadstoffbelastung zu entsorgen sind.

Bei Entsiegelungen muss bei weiterer Wohnnutzung des Grundstücks sichergestellt werden, dass der Oberboden auf den zukünftig unversiegelten Freiflächen die Prüf- und Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch für das Nutzungsszenario Wohnen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten werden.

Die Haupteintragsorte für LCKW dürften sich laut der Recherchen zur Nutzungshistorie der chemischen Reinigung am ehemaligen Standort der Reinigungsmaschinen sowie im Bereich des Fasslagers befinden (siehe angefügter Gebäudeplan). Um Aussagen zur konkreten Lage der Schadensquelle sowie zur noch vorhandenen Quellstärke zu erhalten, wurden im Zeitraum 2021-2023 weitere Boden- und Bodenluftuntersuchungen sowie anschließend Untersuchungen der Abwasserleitung auf dem Grundstück durchgeführt. Das Untersuchungsziel konnte jedoch nicht erreicht werden, da die abschließend notwendigen Untersuchungen aufgrund des Betretungsverbotes für das Grundstück und aus Sicherheitsbedenken nicht möglich waren.

Der Gutachter führt in der Gefährdungsabschätzung [IfUA; 03.12.2024] aus: „Die Quelle der LCKW-Bodenbelastung wurde immer noch nicht gefunden und behoben, so dass weiterhin LCKW aus dem Boden in das Grundwasser eingetragen werden können und auch weiterhin aus dem Boden in das Grundwasser rückgelöst werden.“

Aufgrund der unvollständigen Datenlage kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden, ob ein Bodenaustausch bzw. der Rückbau von Abwasserleitungen erforderlich, sinnvoll und realisierbar ist.

Der am Standort vorhandene Grundwasserschaden ist entsprechend seiner Quellstärke und der auf Toxizität und Flüchtigkeit basierenden Stoffgefährlichkeit jedoch als nicht tolerierbar auszuweisen. Gemäß dieser Bewertung besteht grundsätzlich das Erfordernis zur Beseitigung des Schadens. Mit der Sanierung des Grundwassers sollen dauerhaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit beseitigt werden.

Nach Durchführung eines Pilotversuches im Jahr 2009 wurde Air Sparging als geeignetes Sanierungsverfahren ausgewählt. Da am Standort bereits eine mehrjährige Sanierung durchgeführt wurde, was zu einer umfangreichen Änderung der Standortsituation im Vergleich zur Ausgangslage vor Beginn der Pilotsanierung geführt hat, sind aus behördlicher Sicht zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise, d.h. zu der Entscheidung, ob am Standort (weiter) saniert werden muss oder nicht, weitere Untersuchungen durchzuführen. Im Ergebnis dessen kommen möglicherweise auch andere Sanierungsverfahren in Betracht.

Aktuell bestehende Gesundheitsrisiken durch GW und Bodenluft

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit infolge der Grundwasserbelastung tritt bei Nutzung des Grundwassers auf. Die inhalative Aufnahme der LCKW beim Verrieseln des Grundwassers, vor allem bei höheren Temperaturen, stellt dabei die höchste Gefährdung dar. Ebenso ist das Grundwasser generell nicht nutzbar als Trinkwasser sowie für die Bewässerung von Rasen und Anpflanzungen oder das Füllen von Planschbecken/Pools. Daher wird die Errichtung und Nutzung von Haus- bzw. Gartenbrunnen im Bereich der Schadensquelle sowie der bekannten Abstromfahne seitens der unteren Wasserbehörde nicht erlaubt.

Im Ergebnis der Untersuchungen bis Ende 2023 wurden nahe der Wohnbebauung LCKW-Gehalte in der Bodenluft unterhalb des Maßnahmewertes der LAWA (1994) bestimmt. Weiterhin wurden in der noch beprobaren Raumluftmessstelle Lauesche Str. 10a (Messungen auf Grundstück ... [Antragsgegner] waren nicht möglich) nach Außerbetriebnahme der Air Sparging Anlage ab Juni 2023 keine besorgniserregenden LCKW-Gehalte in der Raumluft analysiert (Gehalte mit einer Ausnahme < Richtwert I und II). Eine relevante Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Transferpfad Boden-(Raumluft)-Mensch war zum Zeitpunkt der Messungen nicht gegeben, kann aber zukünftig nicht ausgeschlossen werden.

Kosten Sanierung - bisher und zukünftig

Hinsichtlich der bisher angefallenen Sanierungskosten können wir keine Angaben machen, da die Abwicklung der Sanierung (Aus-schreibung, Vergabe, Abrechnung des Aufbaus der Anlage sowie des Anlagenbetriebes) durch ... realisiert wurde.

Zukünftig zu realisierende Sanierungskosten hängen entscheidend von den konkret umzusetzenden Maßnahmen ab, deren Art und Umfang noch nicht feststehen, so dass anfallende Kosten aktuell nicht abgeschätzt werden können. ..."

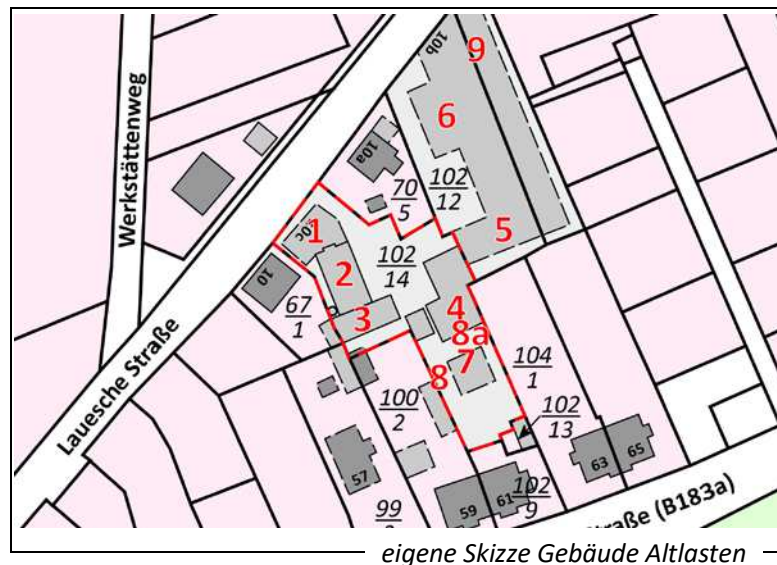
Der gen. Gebäudeplan kann hier aus urheberrechtlichen Gründen nicht beigelegt werden. Der "ehemalige Standort der Reinigungsmaschinen" ist in dem Gebäudelageplan nicht eingetragen, sondern lediglich folgende Gebäude:

- "1 Neubau-Speiseraum/Werkstatt
- 2 Wäscherei/Umkleideraum/WC
- 3 Kesselhaus
- 4 Chemische Reinigung
- 5 Detachur-Chemische Reinigung

- 6 Wäscherei/Verwaltung
- 7 Trafostation
- 8 Lager chemische Reinigung
- 8a ehem. Fassfreilager
- 9 Neubau - Wäscherei ..."

Die Gebäude Nr. 5, 6 und 9 befinden sich auf dem Nachbargrundstück Flurstück 102/12 (Lauesche Straße 10b).

Der Sachverständige skizziert den Plan wie folgt:



Die Bewertung von Altlasten fällt nicht in das Fachgebiet des unterzeichnenden Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt daher ohne Beachtung von Altlasten, die demzufolge zusätzlich zum Verkehrs-/ Marktwert zu beachten sind.

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.

- Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /5/:

"Objekt: Lauesche Straße 10c in Delitzsch
Gemarkung: Delitzsch (Flur 4)
Flurstück: 102/14

... Angaben über Erschließungsbeiträge und sonstige Beiträge:

Im Bereich Lauesche Straße werden derzeit keine Erschließungskosten bzw. Beiträge gemäß KAG sowie Anschlusskosten seitens der Gemeinde erhoben.

Sonstige nichtsteuerliche Abgaben und Beiträge (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Umlegungsausgleichsleistungen,

Stellplatzablösebeträge etc.) sind von Seiten der Stadt Delitzsch nicht fällig oder absehbar.

Über den Abwasserbeitrag kann der Abwasserzweckverband ... Aussagen treffen. ..."

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /8/:

"... Ein Schmutzwasserbeitrag nach Sächsischem Kommunalabgabengesetz (SächsKAG) wurde für o. g. Grundstücke im Jahr 2000 mit Nutzungsfaktor 1,50 erhoben und vom Eigentümer bezahlt.

Vom derzeit baulichen Zustand des o. g. Grundstückes sind die Anschlusskosten abgegolten. Sollte sich die bauliche Nutzung auf o. g. Grundstück ändern, wird ein erneuter Schmutzwasserbeitrag nach § 14 Abs. 1 Buchstabe e der Beitragssatzung des ... i. V. m. dem Sächsischem Kommunalabgabengesetz erhoben. ..."

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

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

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

Keine wertrelevanten Eintragungen (s. Abschnitt 2.2).

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident; das wegen der bestehenden Leitungsbaulast befragte Grundbuchamt teilt mit /13/:

"... dass an dem Grundstück Delitzsch Flur 4, Flurstück 102/12 kein Recht für den Eigentümer des Grundstücks Delitzsch Flur 4, Flurstück 102/14 lastet."

Weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

Miet-/ Pachtverträge:

Solche Verträge sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

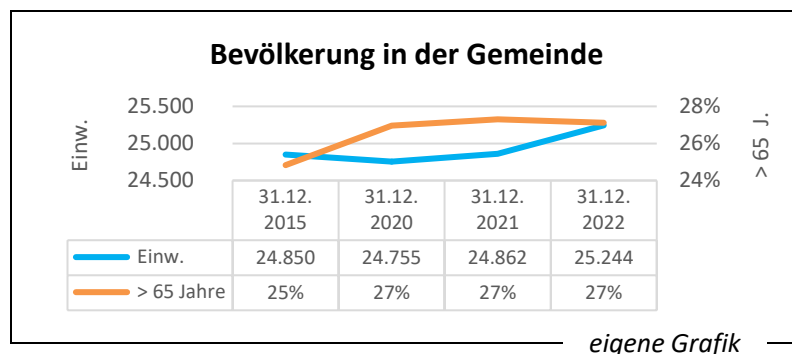
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen,
Gemeinde: 04509 Delitzsch

Delitzsch liegt ca. 15 km nördlich von Leipzig und ist überregional v. a. über die A9 und A14 (je ca. 15 km entfernt) und zwei Regionalbahnhöfe (Leipzig-Bitterfeld, Halle-Eilenburg) angebunden. Die Verkehrsinfrastruktur ist qualitativ gut.

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich²:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	36.490 €	38.288 €	35.982 €	46.264 €
VEK je EW	24.043 €	22.928 €	23.563 €	25.830 €

Die demografische Entwicklung stellt sich wie folgt dar³:



Mikrolage (**Anlage 2**):

Die Stadt Delitzsch ist ein Mittelzentrum; Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Infrastruktureinrichtungen sind im entsprechenden Umfang (Gymnasium, Krankenhaus etc.) vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt in Delitzsch-Ost, ca. 1 km Luftlinie nordöstlich vom Markt. Öffentlicher Personennahverkehr (Bus, S-Bahnhof nach Leipzig) befindet sich in geringer fußläufiger Entfernung.

Die Gebietscharakteristik entspricht einer Wohnbaufläche mit individuellem, bis zweigeschossigem Wohnungsbau in offener Bauweise (EFH, Altbau, vereinzelt n. 1990).

Das relevante Grundstück liegt zu einer Seite direkt an einer öffentlich befahrbaren Verkehrsfläche (Lauesche Straße).

² [1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2022; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2022.

³ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (<http://www.statistik.sachsen.de/appsl1/Gemeindetabelle>).

Ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar. In der Nachbarschaft existiert ein weiteres Gewerbegrundstück (Autowerkstatt; zuvor i. Zshg. m. dem Bewertungsobjekt "chemische Reinigung").

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

*Grundstücksgestalt
(Anlage 2):*

polygonal, Straßenfront ca. 18 m, Breite ca. 17 bis 35 m, Tiefe bis ca. 70 m; ebene Topografie

Grenzverhältnisse:

offene Bauweise, teils grenzständige Gebäude, Schornstein grenznah

Hinweis: Im Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 2**) ist ein Nebengebäude auf Flurstück 100/2 gering grenzüberschreitend auf das hier gegenständliche Grundstück dargestellt; das Gebäude ist jedoch gestrichelt, d. h. nicht eingemessen dargestellt, insoweit die Grenzverletzung spekulativ ist.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund⁴

Erschließung:

Straßenart /-ausbau (Lauesche Straße): kommunale Straße, Erschließungs-/ Verbindungsfunktion, Fahrbahn mit Asphalt, Parkmöglichkeiten in der Straße, beidseitig befestigte Gehwege, augenscheinlich befriedigender Zustand
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität, Erdgas)

Hinweis: Nach Leitungsauskünften für Trink-, Abwasser, Elektrizität und Erdgas ist das Bewertungsobjekt unmittelbar erschlossen (/8/, /5/, /12/).

4.3 Nutzung

Nutzung:

Das Bewertungsobjekt wird nach vorliegendem Kenntnisstand vom Antragsgegner bewohnt.

Auffallend ist der hohe Grad angesammelter Gegenstände in den Freiflächen (z. B. Autowracks) und mutmaßlich in den Gebäuden, die gewöhnlich als Unrat / Müll zu bezeichnen sind.

⁴ Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt; in der Wertermittlung werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne (besondere) Grundwassereinflüsse unterstellt. Aufgrund mehrjährig vorhandener Bebauung kann von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.

4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Beschreibungen erfolgen nach äußerem Anschein und Aktenlage (s. Abschnitt 2.3).

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 waren⁵. 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 ehem. Sozialgebäude (A)

<i>Gebäudeart, Baujahr:</i>	ehem. Sozialgebäude / Speisesaal, ggfl. KG, zweigeschossig, flach gen. / nicht nutzbares Satteldach, Bj. ca. 1970
<i>Bauwerksmaße:</i>	▪ Bruttogrundfläche (BGF): ca. $122 \text{ m}^2 \times 2$ Ebenen (ohne KG, Satteldach nicht nutzbar) = 244 m^2 ▪ Traufhöhe ca. 7,0 m, Firsthöhe ca. 8,5 m ▪ Nutzfläche: $244 \text{ m}^2 \times 0,75 = 183 \text{ m}^2$
<i>Konstruktion:</i>	massive / konventionelle Bauweise (Mauerwerk, Streifenfundamente, massive Decke, flach geneigtes Satteldach, Eindeckung mit Metallprofilen)
<i>Ausbau:</i>	einfacher Standard vor 1990 (von außen Holzverbundfenster erkennbar), Putzfassade a. d. Bj.
<i>erkennbare Baumängel /-schäden:</i>	zahlreiche Putzrisse an der Fassade, Holzbauteile mit Verwitterungserscheinungen, u. a. m.
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Das Gebäude wirkt von außen nicht aktiv genutzt, sondern einfachen und ungepflegter Bauzustands aus dem Baujahr. Offenkundig wird es lediglich zu Abstellzwecken genutzt.

⁵ Baumängel /-schäden sind insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren und einen Instandhaltungsrückstau darstellen. Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witterung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

4.4.2 ehem. Wäscherei (B)

<i>Art, Baujahr:</i>	ehem. Betriebsgebäude, ggfl. ehem. Wäscherei, ggfl. KG, zweigeschossig, flach gen. / nicht nutzbares Satteldach, Bj. vor 1945
<i>Bauwerksmaße:</i>	▪ Bruttogrundfläche (BGF): ca. $130 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Ebenen} = 260 \text{ m}^2$ ▪ Traufhöhe ca. 7,0 m, Firsthöhe ca. 8,0 m ▪ Nutzfläche: $260 \text{ m}^2 \times 0,75 = 195 \text{ m}^2$
<i>Konstruktion:</i>	massive / konventionelle Bauweise (Mauerwerk, Streifenfundamente, massive Decke, flach geneigtes Satteldach, Eindeckung mit Metallprofilen)
<i>Ausbau:</i>	einfacher Ausbau vor 1990 (EG: Betriebsfläche), im OG Wohnraum im einfachen bis mittleren Standard (einfache Bodenbeläge / Bekleidungen / Türen, Kunststofffenster mit ISO-Verglasung, einfache Installationen), Putzfassade
<i>erkennbare Baumängel /-schäden:</i>	Putzfassade mit Schäden (Risse etc.)
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Das Gebäude wirkt einfachen und ungepflegten Bauzustands, ist aber im Obergeschoss offenbar wohnbaulich genutzt und teilsaniert. Das Erdgeschoss erscheint ggü. der letzten betrieblichen Nutzung unverändert.

4.4.3 ehem. Heizhaus (C)

<i>Art, Baujahr:</i>	ehem. Betriebsgebäude, ggfl. ehem. Wäscherei und Heizhaus, ggfl. KG, zweigeschossig, tw. flach gen. / nicht nutzbares Satteldach und tw. flach gen. Pultdach, Bj. vor 1945
<i>Bauwerksmaße:</i>	▪ Bruttogrundfläche (BGF): ca. $88 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Ebenen} = 176 \text{ m}^2$ ▪ Traufhöhe max. ca. 8,0 m, Firsthöhe max. ca. 8,8 m ▪ Nutzfläche: $176 \text{ m}^2 \times 0,75 = 132 \text{ m}^2$
<i>Konstruktion:</i>	massive / konventionelle Bauweise (Mauerwerk, Streifenfundamente, massive Decken, flach geneigte Dächer, Eindeckung mit Wellasbest-Betontafeln und Dachpappe)
<i>Ausbau:</i>	einfacher Standard vor 1990 (von außen Betonfenster / Einfachverglasung erkennbar), Putzfassade
<i>erkennbare Baumängel /-schäden:</i>	umfassende Fassadenschäden (Putzabplatzungen, Putzrisse etc.), Dacheindeckung und Verglasungen tw. fehlend
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Das Gebäude wirkt von außen einfachen und funktionslosen Bauzustands aus dem Baujahr. Ggfl. wird es minderwertig zu Abstellzwecken genutzt.

4.4.4 ehem. Betriebsgebäude (D)

<i>Art, Baujahr:</i>	ehem. Betriebsgebäude, chemische Reinigung, eingeschossig, flach gen. Pultdach, Bj. ca. 1960
<i>Bauwerksmaße:</i>	▪ Bruttogrundfläche (BGF): ca. $175 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Ebene} = 175 \text{ m}^2$ ▪ Traufhöhe ca. 2,5 m, Firsthöhe ca. 3,0 m ▪ Nutzfläche: $175 \text{ m}^2 \times 0,8 = 140 \text{ m}^2$
<i>Konstruktion:</i>	massive / konventionelle Bauweise (Mauerwerk, Streifenfundamente, flach gen. Dach, Eindeckung mit Dachpappe)
<i>Ausbau:</i>	einfacher Standard vor 1990 (von außen Holzfenster / Einfachverglasung erkennbar), Putzfassade
<i>erkennbare Baumängel /-schäden:</i>	zahlreiche Putzrisse an der Fassade, Holzbauteile mit Verwitterungserscheinungen, u. a. m.
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Das Gebäude wirkt von außen einfachen und funktionslosen Bauzustands aus dem Baujahr. Ggfl. wird es minderwertig zu Abstellzwecken genutzt.

4.4.5 ehem. Betriebsgebäude (E)

Hinweis: Das Gebäude ist nicht ansatzweise von der Straße aus zu erkennen.

<i>Art, Baujahr:</i>	ehem. Betriebsgebäude, vermutl. eingeschossiger Lager-schuppen mit Pultdach, Bj. wohl ca. 1960
<i>Bauwerksmaße:</i>	▪ Bruttogrundfläche (BGF): ca. $32 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Ebene} = 32 \text{ m}^2$ ▪ Traufhöhe ca. 2,5 m, Firsthöhe ca. 3,0 m ▪ Nutzfläche: $32 \text{ m}^2 \times 0,8 = 26 \text{ m}^2$
<i>Konstruktion:</i>	vermutl. massive / konventionelle Bauweise (Mauerwerk, Streifenfund., flach gen. Dach, Eindeckung mit Dachpappe)
<i>Ausbau:</i>	vermutl. einfacher Standard vor 1990
<i>Baumängel /-schäden:</i>	keine bekannt
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	einfacher / funktionsloser Bauzustand, ggfl. minderwertige Nutzung zu Abstellzwecken

4.4.6 ehem. Betriebsgebäude (F)

Hinweis: Das Gebäude ist nicht ansatzweise von der Straße aus zu erkennen.

<i>Art, Baujahr:</i>	ehem. Betriebsgebäude, vermutl. zweigeschossiges Lagergebäude mit flach gen. Satteldach, Bj. wohl ca. 1960
<i>Bauwerksmaße:</i>	▪ Bruttogrundfläche (BGF): ca. $84 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Ebenen} = 168 \text{ m}^2$ ▪ Traufhöhe ca. 7,0 m, Firsthöhe ca. 8,0 m

	▪ Nutzfläche: $168 \text{ m}^2 \times 0,75 = 126 \text{ m}^2$
<i>Konstruktion:</i>	vermutl. massive / konventionelle Bauweise (Mauerwerk, Streifenfund., Decke, flach gen. Dach, Eindeckung mit Dachpappe)
<i>Ausbau:</i>	vermutl. einfacher Standard vor 1990
<i>Baumängel /-schäden:</i>	keine bekannt
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	einfacher / funktionsloser Bauzustand, ggfl. minderwertige Nutzung zu Abstellzwecken

4.4.7 Industrieschornstein (G)

<i>Art, Baujahr:</i>	Industrieschornstein (Kohle), Bj. ca. 1960, ggfl. später erhöht
<i>Bauwerksmaße:</i>	Durchmesser ca. 4 m (Sockel) bis 2 m (Kopf), Höhe ca. 30 m
<i>Konstruktion:</i>	div. Ziegelmauerwerk / Sicherungseisen, Betonfundament
<i>erkennbare Baumängel /-schäden:</i>	Schornsteinkopf und Westseite mit starken Verwitterungserscheinungen, einzelne Ziegel oberste Reihe bereits herabgefallen
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	einfacher, bedrohlicher Bauzustand

4.4.8 Außenanlagen und sonstige Anlagen

<i>Außenanlagen:</i>	
<i>Ver-/ Entsorgungsleit.:</i>	üblich (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas)
<i>Bodenbefestigungen:</i>	Ortbeton; kaum zu erkennen, da Freifläche verstellt / verwildert, typischerweise umfassend versiegelt
<i>Einfriedungsanlagen:</i>	nicht nennenswert (einfache Zäune vor 1990)
<i>Sonstiges:</i>	ggfl. unterirdisch Fundamente / Schächte
<i>n. bauliche Außenanl.:</i>	nicht nennenswert, stark verwildert
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	bauliche Anlagen überaltert, massive Ablagerung von Unrat sichtbar (Autowracks etc.)

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

<i>mögl. Zubehör:</i>	nicht gesichtet
<i>mögl. Scheinbestandteile:</i>	nicht gesichtet

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein und Aktenlage (s. Abschnitt 2.3) und dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung dinglicher Lasten, Altlasten, möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile.

Der Verkehrswert (Marktwert)⁶ ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts. Nach ImmoWertV ist die Verkehrswertermittlung auf nutzbare bauliche Anlagen, nicht z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen zu beziehen. Wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen weisen eine (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer auf; sie werden marktüblich ersatzweise hergestellt (Substitutionsgebäude).

Das Grundstück liegt nach Flächennutzungsplan im Geltungsbereich einer Wohnbaufläche; weitere Bausatzungen betreffen das Bewertungsobjekt nicht. Tatsächlich ist die umgebende Bebauung wohnbaulich geprägt. Die letzte Gewerbenutzung auf dem relevanten Grundstück wurde 1992 aufgegeben; seit ca. 2000 nutzt es der Antragsgegner zu Wohn- und Abstellzwecken. Insoweit ist für die Zwecke der Wertermittlung grds. eine wohnbauliche Nutzung als wahrscheinlichste Grundstücksnutzung anzunehmen.

Die baulichen Anlagen sind (nach äußerem Anschein) allesamt überaltert oder zumindest ungepflegt und nicht üblich instandgehalten, in Teilen auch baugeschädigt. Die Baumaterialien sind teilweise unzeitgemäß (Asbesttafeln, Dachpappe). Der Industrieschornstein (G) verfügt im Kopfbereich nicht mehr über kraftschlüssige Mauerwerksfügen und stellt aus diesem Grunde eine Bedrohung für die öffentliche Sicherheit dar.

Daher wird für die Zwecke der Wertermittlung unterstellt, dass das ehem. Sozialgebäude (A), das offenbar auch das jüngste Gebäude auf dem Grundstück ist, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (ohne Beachtung Altlasten) üblicherweise umfassend saniert und zukünftig als Ein-/ Zweifamilienhaus genutzt wird. Diese Sanierungsmaßnahmen werden aus bewertungstheoretischen Gründen als bereits durchgeführt unterstellt; hiermit verbundene Kosten werden als Werteinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S10).

Alle weiteren Gebäude sind in diesem Sinne ohne maßgebliche Bedeutung, da auf individuellen Wohngrundstücken marktüblich solche Gebäude nicht ersatzweise hergestellt werden würden. Zudem verfügen diese Gebäude aufgrund ihrer einfachen Bauzustände ggw. über keine (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer bzw. sind nicht unmittelbar im herkömmlichen Sinne baulich nutzbar. Sie sind ferner unüblichen Volumens und einfacher / verunstaltender Ästhetik. Da andererseits nach Beurteilung von der Straße keine Gewissheiten bestehen und keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit erkennbar sind, werden sie nicht besonders wertrelevant beachtet, weder positiv noch negativ.

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

Diese Beurteilung trifft nicht auf den Industrieschornstein (G) zu, weshalb für diesen fiktiv ein Abbruch wertbedeutend kalkuliert wird (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S10).

Auf dem Grundstück und mutmaßlich in den Gebäuden ist eine Unmenge an Unrat / Müll oder Gegenständen, die auf vergleichbaren Grundstücken üblicherweise nicht vorhanden sind, gelagert. In Unkenntnis des konkreten Ausmaßes und der Umstände, dass einerseits der Verbleib der Sachen bei Veräußerung zwar wahrscheinlich, aber doch letztlich spekulativ ist und andererseits es sich grds. nicht um wesentliche Bestandteile des Grundstücks oder der Gebäude handelt, sind mögliche Entsorgungs-/Beräumungskosten zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu beachten.

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 guter 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].

Für die Belange der Sach- und Ertragswertermittlung gilt: Bei wirtschaftlich und rechtlich nutzbaren Gebäuden ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ist-Zustand sind aus bewertungstheoretischen Gründen die Wertermittlungsverfahren nur dann anwendbar, wenn notwendige Sanierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt werden; damit verbundene Kosten sind dann als Werteinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten.

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV regelt: "Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt." § 25 fordert: "Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. ..."

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /14/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Altkreis Delitzsch, nur Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO) oder gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)
Objekt:	Wiederverkauf, bebautes Gewerbegrundstück, Gebäudeart "Betriebs- oder Fabrikgrundstück" u. ä.
Kaufdatum:	ab 01.01.2022

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage		BRW [€/m²]	GFL [m²]	Gebäudeart	KP [€]
1	12/22	Delitzsch	Dübener Straße	72	2.317	Betriebsgeb.	399.900
2	12/22	Schenkenberg	-	75	16.944	Betriebsgeb.	330.000
3	05/24	Krostitz	Mutschl. Straße	112	1.118	Werkstattgeb.	135.000
4	07/24	Delitzsch	A.-Bebel-Straße	107	1.636	Betriebsgeb.	740.000
5	08/24	Taucha	Freiligrathstraße	99	1.468	Betriebsgeb.	360.000
6	08/24	Eilenburg	Leipziger Landstraße	52	12.145	Betriebsgeb.	250.000
7	02/25	Eilenburg	Mühlstraße	55	2.702	Betriebsgeb.	70.000

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /14/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	Ausstellungshalle und Werkstatt, Vertrag eingescannt, Räumungspflicht für VK, K bekannt dass auf Grdstck. Tanks vergraben sind, VO im Altlastenkataster als Standort "... " eingetragen unter Nr. ...
2	Werks- und Produktionshallen, Nebengebäude, bpD Elektroleitungsrecht mit Nebenrechten für ..., Grunddienstbarkeit Wegerecht befristet zugunsten ..., Rechte werden vom K übernommen, KP beinhaltet auch das zufriedenen Stellen von zwei Gläubigern, VO ist vermietet, K tritt in den Vertrag ein
3	Werkstatt / Gewerbehalle, Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht für ..., Grunddienstbarkeit Schmutzwasser- Brauchwasser- Telekom- und Stromleitungsrecht für ..., Rechte werden übernommen, neue Grunddienstbarkeiten VK Eigentümer ... räumt Eigent. ... ein Geh- und Fahrrecht und ein Strom- Schmutz und Trinkwasserleitungsrecht ein, Geh- und Fahrrecht darf auch von Kunden Zulieferern und Zustellern genutzt werden, weitere Grunddienstbarkeit siehe Vertrag
4	Wirtschaftsgebäude mit 7 GE-Einheiten, Wegerecht für ..., Vertrag eingescannt, VO vermietet, Mietverträge werden vom K übernommen, V ermächtigt K die Einheit 01 Renovierungsarbeiten vornehmen zu lassen
5	It Cardo Betriebsgeb., K=Mieter, VK muss Elektroanschluss erneuern fachgerecht bis ...

6	Gewerbeimmobilie, Rück-AV an TF 5000qm für ..., bpD Mittelspannungskabelrecht MSK 3010 für ..., Rechte aus Abt II werden vom Käufer übernommen, VO verpachtet, Pachtverhältnis mit schrittl. Vereinbarung zum 31.12.2024 aufgehoben
7	Betriebsgrundstück, zzgl. bewegl. Vermögensgegenstände

Der hier gegenständliche Teilmarkt (Gewerbegrundstücke) wird vom Gutachterausschuss nicht näher untersucht / ausgewertet, weshalb sich diese Kaufpreise nicht differenzierter darstellen lassen.

Der Sachverständige hat zu den Kauffällen im Internet recherchiert (Luftbild, Straßensicht etc.) und Kauffall Nr. 1 von der Straße aus besichtigt. Ausführliche eigene Erhebungen zu den Grundstücksmerkmalen sind jedoch mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.

Das Objektalter und -volumen betreffend erscheint am ehesten Kauffall Nr. 7 mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Nr. 4 dg. betrifft ein Geschäftshaus der 1990er Jahre und ist kein Betriebsgebäude.

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

"Die für die Ermittlung von Bodenwerten allgemein gegebene Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens (vgl. Rn. 3 ff.) ist bei **bebauten Grundstücken** i.d.R. nicht gegeben, weil diese zumindest bei individueller Bauweise eine im Verhältnis zu unbebauten Grundstücken geringere Vergleichbarkeit untereinander aufweisen. ...

Das **Dilemma des direkten Preisvergleichs für die Vergleichswertermittlung bebauter Grundstücke** besteht nun darin, dass das (zum jeweiligen Kaufzeitpunkt) im Einzelfall gegebene „**Innenleben**“ der bebauten Vergleichsobjekte mit der **Kaufpreissammlung für einen fundierten Preisvergleich nicht hinreichend erfassbar ist**. Denn der Gutachterausschuss hat i.d.R. auch kein Betretungsrecht der baulichen Anlage und wäre im Übrigen mit der Erfassung aller baulichen Merkmale personell überfordert. Auch der Sachverständige, der die entsprechenden Vergleichspreise heranziehen möchte, hat kein Betretungsrecht. Es muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Vergleichsobjekte vielfach noch nicht einmal von außen besichtigt werden. Wird der Marktwert eines bebauten Grundstücks im Wege des direkten Preisvergleichs ohne sachkundige Erfassung des Innenlebens der Vergleichsobjekte bestimmt, läuft das Vergleichswertverfahren auf einen Preisvergleich mit Unbekannten hinaus und kommt einer Fahrt ins Blaue gleich. ..."

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

5.3.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 24 (1) Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren für den regionalen und sachlichen Teilmarkt liegen nicht vor.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Bodenwertberechnung

Der Bodenwert ist grundsätzlich für das fiktiv unbebaute Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Die Eignung setzt voraus, dass i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Vergleichs- bzw. Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sowie zeitliche Abweichungen bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (BRW; § 9 (1) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in folgender Bodenrichtwertzone [2]:

Delitzsch Ost (30183135) (01.01.2024, baur. Land, abgabefrei)..... 132,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet W - Wohnbaufläche

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

In seiner Veröffentlichung zu den Bodenrichtwerten gibt der Gutachterausschuss an [2]:

"Die Grundstücksfläche der Bodenrichtwertgrundstücke für Wohnbebauung beträgt soweit nicht explizit angegeben in städtischen Gebieten (individueller Wohnungsbau) und in neuen Wohngebieten 400 bis 650 m² sowie in dörflicher Lage (Bestandsgebiete, keine neuen Wohngebiete) 600 bis 1000 m²."

Das Preisniveau von Gartenland kann dem beschreibenden Teil der Bodenrichtwertkarte entnommen werden [2]:

Landkreis Nordsachsen, Gartenflächen (mit Bezug zum Bauland)
(01.01.2024, 4 - 208 % vom BRW für Bauland der betr. Zone)..... Ø 40 %

Für den Bewertungsfall wird der Bodenrichtwert für Gartenland objekt- und lagebezogen mit 53,00 Euro/m² ($\triangleq$ rd. 40 % des Werts von baureifem Land) angehalten.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet W - Wohnbaufläche
Grundstücksfläche (Flurstück 102/14) 1.800 m²
baureifes Land (übliches Baugrundstück), ca. 650 m²
Garten, ca. 1.150 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)	baureifes L.	Garten	Erläuterung
abgabefreier BRW	= 132,00	53,00 €/m ²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	BRW-Grdst.	Bewert.-grdst.			
Stichtag	01.01.2024	26.09.2025	×	1,09	1,09
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	1,00
zeit- und lageangep. abgabefreier BRW			=	143,88	57,77 €/m ²
Art der Nutz.	W	W	×	1,00	1,00
Entw.-zust.	baureif	baureif	×	1,00	
	Garten	Garten	×		1,00
Fläche	-	650 m ²	×	1,00	
	-	1.150 m ²	×		1,00
Gestalt	regelmäßig	unregelmäßig	×	1,00	1,00
angepasster abgabefreier BRW			=	143,88	57,77 €/m ²

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
Fläche	×	650	1.150 m ²
Bodenwert	=	93.522,00	66.435,50 €
	rd.		159.957,50 €

Der Bodenwert beträgt **159.957,50 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen.

Der Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen enthält folgende Bodenrichtwertindexreihe von Bauland sowie die Bemerkung ([3], S. 30):

Lage	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
LK Nordsachsen (Bauland)	100	101,7 (1,02)	103,8 (1,02)	112,7 (1,09)	143,7 (1,28)	175,8 (1,22)	182,6 (1,04)	200,8 (1,10)

"... Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen ist stark differenziert. Der fortgesetzte Anstieg des Index in der aktuellen Auswerteperiode 2022-2023 ist vor allem auf gestiegene Bodenrichtwerte in der Umgebung der Stadt Leipzig, hier insbesondere in den Städten Taucha und Schkeuditz, und im Bereich der Stadt Torgau zurückzuführen."

Die durchschnittliche Bodenwertsteigerung beträgt demnach 5,1 % p. a. Für die konkrete Richtwertentwicklung ergibt sich die mittlere Bodenwertsteigerung mit $((95,0/43,0 \times 132,0/95,0 \times 132,0/132,0 \times 132,0/132,0)^{1/7} =) 17,4 \%$ p. a.:

31.12.2016, Delitzsch Ost (30183135)	43,00 Euro/m ² / W f700
31.12.2018, Delitzsch Ost (30183135)	95,00 Euro/m ² / W
31.12.2020, Delitzsch Ost (30183135)	132,00 Euro/m ² / W
01.01.2022, Delitzsch Ost (30183135)	132,00 Euro/m ² / W
01.01.2024, Delitzsch Ost (30183135)	132,00 Euro/m ² / W

Übliche Bodenwertsteigerungen fallen weniger hoch aus. Häufig sind regionale Bodenpreissteigerungen nicht allein konjunkturell begründet, sondern eine Preiskorrektur ggü. fehlenden Richtwertanpassungen früherer Jahre. Insoweit kann die konkrete BRW-Entwicklung nicht die Basis einer zeitlichen Anpassung sein.

Aufgrund dessen wird die zeitliche Anpassung im Bewertungsfall mit (rd. $1,051^{1,7 \text{ Jahre}}$ (26.09.2025 - 01.01.2024)) = 1,09 angehalten [3]. Der Bodenwert für das Gartenland ist an den Bodenwert des baureifen Lands gekoppelt und insoweit gleichfalls anzupassen.

B2: Grundstücksgröße

Die Größe des Richtwertgrundstücks ist nicht expressis verbis angegeben, da nicht empirisch belegt ist, was die Größe eines Baugrundstücks für dessen Quadratmeterpreis bedeutet ([3], S. 33):

"Die Abhängigkeit des Bodenpreises für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus von der Grundstücksgröße kann bis jetzt nicht statistisch gesichert nachgewiesen werden und wird weiterhin untersucht."

Nach GMB ist die Größe des durchschnittlichen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone mit 400 bis 650 m² (s. o.) und nach BRW zum Stichtag 31.12.2016 mit 700 m² anzunehmen. Mit Bezug auf die dieser Bewertung zugrundegelegte Größe des baureifen Grundstücksteils besteht insoweit kein Anlass, den Bodenrichtwert zu korrigieren.

Mit Bezug auf das Gesamtgrundstück erfolgt eine Flächenanpassung durch Unterteilung des Grundstücks in unterschiedliche Entwicklungsstufen (baureifes Land / Garten).

B3: Grundstücksgestalt

Das BRW-Grundstück ist regelmäßig, d. h. rechteckig geschnitten, dagegen weist das Bewertungsobjekt einen stark unregelmäßigen Grenzverlauf auf. Es muss jedoch beachtet werden, dass sich bei der gegebenen Grundstücksgestalt durchaus ein üblich geschnittenes Baufeld separieren lässt und somit die ungewöhnliche Grundstücksgestalt auf den Grundstücksteil zu beziehen ist, der als Gartenland bewertet wird. Solche Bodenwertanpassungen sind allerdings wenigstens für Gartenland unüblich, solange eine zweckentsprechende Nutzbarkeit vorliegt. Dies ist hier gegeben.

Zudem und in Bezug auf den Gartenlandanteil sind Bodenwerteinflüsse wg. geringen Zustandsunterschieden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht signifikant nachweisbar. Es entspricht vielmehr am ehesten dem örtlichen Geschäftsverkehr, den Bodenwert aus dem unangepassten BRW abzuleiten.

5.4.2 Sachwertberechnung

In der Sachwertermittlung wird für das ehem. Sozialgebäude (A) ein Umbau zu einem EFH als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 5.1); hiermit verbundene Kosten werden als Werteinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

		Erläuterung
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF) (Hauptgebäude)	244 m ²	S1
Normalherstellungskosten (m. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	× 1.187 €/m ²	S2
NHK am W-stichtag	× 1,897	S3
Herstellungskosten		
Normgebäude	= 549.424,32 €	
Zu-/ Abschlüsse	+ 0,00 €	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	= 549.424,32 €	
Alterswertminderung		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer	60/ 80	S4
gleichmäßig / linear	× 0,750	S5
Zeitwert		
Normgebäude	= 412.068,24 €	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+ 0,00 €	S6
Nebengebäude	+ 0,00 €	S7
Herstellungs-/ Gebäudewerte	= 412.068,24 €	
Wert der Außenanlagen	+ 24.724,09 €	S8
Gebäudewert u. Außenanlagen	= 436.792,33 €	
Bodenwert	+ 159.957,50 €	
vorläufiger Sachwert	= 596.749,83 €	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	× 0,90	S9
marktangepasster vorl. Sachwert	= 537.074,85 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale		
Sanierung ehem. Sozialgebäude (A)	± -358.000,00 €	S10
Abbruch Industrieschornstein (G)	± -38.000,00 €	S10
belastende Abstandsflächenbaulast	± -110,00 €	S10
begünstigende Leitungsbaulast	± 0,00 €	S10
Sachwert	= 140.964,85 €	

Der Sachwert beträgt **140.964,85 Euro**. Bei Addition der Abbruchkosten für den Schornstein ergibt sich ein den Bodenwert übersteigender Sachwert.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4: 244 m². Die Berechnungen wurden nur für diese Wertermittlung angestellt und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Wertermittlung hinreichend genau.

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

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

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden entsprechend der vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat herausgegebenen ImmoWertV, Anlage 4, 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 (fiktiv nach Umbau) wiedergeben.

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

Ermittlung des Gebäudestandards (fiktiv nach Umbau)

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und -türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung					1,0	9
sonstige technische Ausstattung				1,0		6
insgesamt	0,0 %	0,0 %	22,0 %	69,0 %	9,0 %	100
Gesamtnote	3,9					

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dächer	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (el.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besond. Einbruchschutz
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 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 5	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Gebäudetyp: 1.33 (E/ZFH, freistehend, EG/OG/FD oder flach geneigtes Dach)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relat. Geb.-standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	785,00	0,0	0,00
2	870,00	0,0	0,00
3	1.000,00	22,0	220,00
4	1.205,00	69,0	831,45
5	1.510,00	9,0	135,90
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 1.187,35
Korrekturfaktor i. S. d. Bewertungsmethodik ([3], S. 50) (ohne)			× 1,00
Regionalfaktor i. S. d. Bewertungsmethodik ([3], S. 50)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 1.33)			= 1.187,35
			rd. 1.187,00

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 189,7 ([4], Basis 2010)⁷.

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 vorauss. noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen / Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen⁸.

Die rechnerische Ermittlung der RND ist infolge des Baualters und der durchgeführten oder als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungen / Umbauten nicht sach-

⁷ 134,3 (II/2025; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

⁸ § 6 (6) ImmoWertV: "... durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken."

gemäß. Stattdessen wird die RND nach der Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) ermittelt. Zur Ermittlung der RND werden die wesentlichen Modernisierungen bzw. die historisch bereits gegebenen, zeitgemäßen Ausstattungen in ein Punktraster eingeordnet.

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte		
	max.	vorh.	unterst.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,00	4,00
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0,00	2,00
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,00	2,00
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,00	2,00
Wärmedämmung Außenwände	4	0,00	4,00
Modernisierung Bäder	2	0,00	2,00
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,00	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00	2,00
Summe	20,00	0,00	20,00
		20,00	

RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei	
▪ 20,00 Modernisierungspunkten (umfassend modernisiert (18 bis 20 Punkte))	
▪ 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer	
▪ ca. 55-jährigem Baualter	58,72 Jahre

Die RND ist letztlich am Grundstücksmarkt auszurichten; aus diesem Grund ist es sachgemäß, die RND auf volle fünf Jahre gerundet, d. h. mit 60 Jahren anzusetzen.

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 (s. Abschnitt 4.4.1) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Gemäß der anzuwendenden Wertermittlungsmethodik des Gutachterausschusses ([3], S. 52 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.

Nicht über die NHK 2010 erfasste besondere Bauteile / Einrichtungen (fiktiv nach Umbau) sind nicht zu beachten.

S7: Nebengebäude

Alle weiteren als das beachtete Gebäude sind hier ohne maßgebliche Bedeutung, da sie auf individuellen Wohngrundstücken marktüblich nicht ersatzweise hergestellt werden würden und wirtschaftlich abgeschrieben sind (s. Abschnitt 5.1).

S8: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Entsprechend der maßgeblichen Wertermittlungsmethodik des Gutachterausschusses [3] ist der Wertansatz für Außenanlagen pauschal mit 2 bis 10 % der Herstellungs-/ Gebäudewerte anzusetzen.

Die vorhandenen Außenanlagen (fiktiv nach Umbau) werden deshalb wie folgt bewertet:

Herstellungs-/ Gebäudewerte	412.068,24 Euro
prozentuale Schätzung: 6 %	× 0,06
Wert der Außenanlagen	= 24.724,09 Euro

S9: 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	$27,085 \times (596.749,83 \text{ Euro})^{-0,268}$	=	0,77
von 46,00 bis 75,00 Euro/m ²	$45,903 \times (596.749,83 \text{ Euro})^{-0,302}$	=	0,83
von 76,00 bis 105,00 Euro/m ²	$32,799 \times (596.749,83 \text{ Euro})^{-0,273}$	=	0,87
von 106,00 bis 135,00 Euro/m ²	$33,575 \times (596.749,83 \text{ Euro})^{-0,270}$	=	0,93
ab 136,00 Euro/m ²	$5,9524 \times (596.749,83 \text{ Euro})^{-0,130}$	=	1,06

Diese Faktoren sind für nach 1990 errichtete und frei stehende Einfamilienhäuser abgeleitet worden, und zwar in der BRW-Kategorie "von 106,00 bis 135,00 Euro/m²" für

- das BRW-Niveau 106,00 bis 135,00 Euro/m² (Ø 116,00 Euro/m²),
- das Baujahr 1992 bis 2017 (Ø 2003) und
- Gebäude mit 96 bis 190 m² (Ø 141 m²) Wohnfläche (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E4).

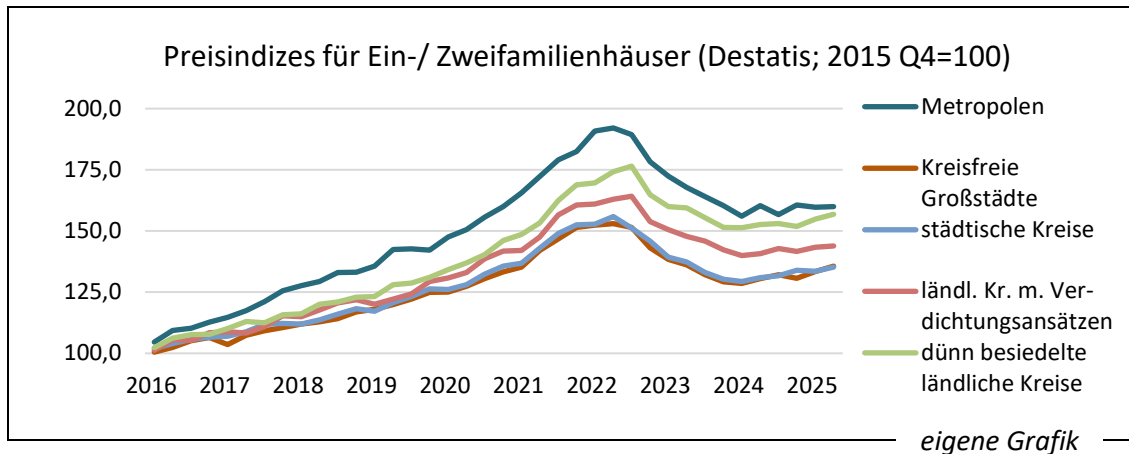
Andere Sachwertfaktoren (z. B. für vor 1990 errichtete Gebäude) sind vom zuständigen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht.

Die Merkmale der Objekte, die den Ableitungen der Sachwertfaktoren zugrunde liegen, treffen auf das Bewertungsobjekt insoweit nicht zu, als es

- z. Ztp. der Ableitung der SWF mit 132,00 Euro/m² BRW besser aufgestellt ist.
- sich um einen Altbau (Bj. um 1970) handelt, der nicht originär als Wohnhaus errichtet wurde, jedoch (fiktiv nach Umbau) neuwertig ist.

- unüblich geringer Größe ist (183 m² Wohnfläche).

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



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 106,00 bis 135,00 Euro/m ² ", Neubau, frei stehend)		0,93
Objektkriterien (Bj. 1970 / fiktiv neuwertig, 183 m ² WFL)	+	-0,05
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 132,00 Euro/m ²)	+	0,03
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,02
SWF Bewertungsobjekt	=	0,89
	rd.	0,90

S10: 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.

- Sanierung ehem. Sozialgebäude (A): Mit Auswirkung auf die NHK und die RND wurde von einem umgebauten / vollsanierten Gebäude mit vorwiegend gehobenem 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 Werteinfluss werden wie nachstehend angehalten⁹. 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 grds. eine Marktanpassung der Sanierungskosten nötig, die sich i. d. R. in Abhängigkeit der Lage sowie Kostenhöhe bzw. des Sanierungsumfangs ergibt [9].

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m ² WFL; 100%)		85,00 Euro/m ²
Zimmererarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m ² WFL; 100%)	+	80,00 Euro/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m ² WFL; 100%)	+	160,00 Euro/m ²
Fliesenarbeiten (40 Euro/m ² WFL; 100%)	+	40,00 Euro/m ²
Estricharbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Schreinerarbeiten (65 Euro/m ² WFL; 100%)	+	65,00 Euro/m ²
Schlosserarbeiten (25 Euro/m ² WFL; 100%)	+	25,00 Euro/m ²
Fenster (120 Euro/m ² WFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Malerarbeiten (120 Euro/m ² WFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Heizungsinstallation (75 Euro/m ² WFL; 100%)	+	75,00 Euro/m ²
Sanitärinstallation (90 Euro/m ² WFL; 100%)	+	90,00 Euro/m ²
Elektroinstallation (90 Euro/m ² WFL; 100%)	+	90,00 Euro/m ²
Außenanlagen (50 Euro/m ² WFL; 100%)	+	50,00 Euro/m ²
Summe	=	1.105,00 Euro/m ²
Wohnfläche (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E1), rd.	×	183 m ²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	202.215,00 Euro
Baunebenkosten (gem. [7])	×	1,20
Baupreisindex (189,7 ¹⁰ (26.09.2025) / 109,2 (II/2014))	×	1,737
Marktanpassungsfaktor (Kosten i. d. R. unterbewertet)	×	0,85
Werteinfluss	=	358.272,40 Euro
	rd.	358.000,00 Euro
je 183 m² WFL ohne Marktanpassung	≙	2.303,26 Euro

- Abbruch Industrieschornstein (G): Der Schornstein ist funktionslos und aufgrund seines Bauzustands offenkundig eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit. Deswegen besteht Anlass zur Wertminderung als Abrissbedarf.

⁹ 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.

¹⁰ s. Erläuterung S3.

Die hierfür erforderlichen Kosten und der Werteinfluss werden wie nachstehend angehalten¹¹. Die Kosten für den Abbruch sind u. a. in Abhängigkeit der Bauart, des Standorts und der letzten Nutzung stark einzelfallspezifisch und können hier nicht differenziert ermittelt werden. Sanierungskosten sind im Rahmen der Verkehrs-/ Marktwertermittlung 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.

In diesem Fall (Ziegelmauerwerk, Handabbruch, Kohleschornstein) wird der Wertminderungsbetrag ohne differenzierte Ermittlungen mit rd. 38.000,00 Euro geschätzt.

- belastende Abstandsflächenbaulast: Das Bewertungsobjekt ist im Rahmen einer Abstandsflächenbaulast verpflichtet (s. Abschnitt 3.2).

Baulasten sind allgemeinhin erforderlich, wenn ein geplantes Bauvorhaben auf dem Baugrundstück selbst nicht baurechtskonform hergestellt werden kann und somit ein anderes Grundstück (im grundbuchrechtlichen Sinne) zusätzlich zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden muss. Es handelt sich um öffentlich-rechtliche Verpflichtungen ggü. der Bauaufsichtsbehörde, ein sein Grundstück betreffendes Handeln zu unterlassen oder zu dulden; Baulasten berechtigen nicht zur faktischen Nutzung der Fläche, da die tatsächliche Beanspruchung durch den Begünstigten der privatrechtlichen Sicherung vorbehalten ist.

Abstandsflächenbaulasten verpflichten das belastete Grundstück zur Übernahme fremder Grenzabstände; sie beeinflussen daher die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken, zumindest mit Blick auf Gebäude mit eigenen Abstandsflächen. I. d. R. erfolgt die Ermittlung einer Wertminderung solcher baulicher Einschränkungen über die Unterschiedsbetrachtung mit und ohne baulastbeeinflusster möglicher Geschossflächenzahl (GFZ) samt den daraus über GFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleiteten Bodenwertverhältnissen. Eine solche Vorgehensweise ist aber hilflos, wenn über die Bodenwertbeeinflussung durch das Maß der baulichen Nutzung keine Kenntnisse vorliegen bzw. solche Einflüsse nicht nachweisbar sind. Letzteres ist für den örtlichen Grundstücksmarkt der Fall. I. d. R. geht man in Fachkreisen davon aus, dass solche Bodenwertabhängigkeiten - wenn überhaupt - erst ab einem Bodenrichtwertniveau i. H. v. 150,00 Euro/m² greifen.

Im Bewertungsfall besteht für das fiktiv unbebaute Grundstück eine nur untergeordnete Einschränkung der baulichen Nutzung, da die Baulast in den mittleren Grundstücksbereich und nicht in das übliche Baufeld fällt. Die Beschränkung ist demnach solange vernachlässigbar, wie das Grundstück mit einem im Bebauungsumfeld üblichen Gebäude, d. h. Einfamilienhaus bebaut würde. Zudem ist die Baulast i. Zshg. m. der ggw. Bebauung begründet worden und betrifft nur eine kleine Fläche.

Aus diesem Grund wird der Wertminderungsbetrag wie folgt angehalten:

¹¹ wie zuvor.

Wertminderung der beanspruchten Fläche	
▪ Bodenrichtwert Gartenland: 53,00 Euro/m ² (s. Abschnitt 5.4.1)	
▪ beanspr. Fläche (s. Abschn. 3.1): rd. 20 m ²	
▪ Wertminderung: psch. 10 %	
▪ 53,00 Euro/m ² × 20 m ² × 0,10	106,00 Euro
Wertminderung des Restgrundstücks	- 0,00 Euro
Barwert der Entschädigungsrente	- 0,00 Euro
Wertminderung	= 106,00 Euro
	rd. 110,00 Euro

Die öffentliche Baulast ist ein eigenständiges Rechtsinstitut des Landesrechts und versteigerungsfest.

- begünstigende Leitungsbaulast: Das Bewertungsobjekt ist im Rahmen einer Leitungsbaulast am Nachbargrundstück begünstigt (s. Abschnitt 3.2).

Eine Wertbeeinflussung lässt sich aus dem Umstand nicht ableiten, da Bauvorhaben auf dem Bewertungsobjekt auch ohne diese Baulast baurechtskonform hergestellt werden können. Denn das Bewertungsobjekt liegt ohnehin in ausreichender Breite an einer öffentlich befahrbaren Verkehrsfläche. Da Baulasten nicht die tatsächliche Beanspruchung durch den Begünstigten regeln, ist die begünstigende Baulast für das gegenwärtige Grundstück vollständig bedeutungslos.

5.5 Ertragswertermittlung

In der Ertragswertermittlung wird für das ehem. Sozialgebäude (A) ein Umbau zu einem EFH als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 5.1); hiermit verbundene Kosten werden als Werteeinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]	
EFH-Grdst.	183 m ²	10,20	1.866,60	22.399,20 €	E1, E2
Rohertrag				= 22.399,20 €	E2
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				- 3.368,98 €	E3
jährlicher Reinertrag				= 19.030,22 €	
Reinertragsanteil des Bodens					
3,2% von 159.957,50 € (LZ × BW)				- 5.118,64 €	E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 13.911,58 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)					
bei 3,2% Liegenschaftszinssatz					
und 60 Jahren Restnutzungsdauer				× 26,529	E5
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 369.060,31 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				= 369.060,31 €	
Bodenwert				+ 159.957,50 €	
vorläufiger Ertragswert				= 529.017,81 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale					
Sanierung ehem. Sozialgebäude (A)				± -358.000,00 €	E6
Abbruch Industrieschornstein (G)				± -38.000,00 €	E6
belastende Abstandsflächenbaulast				± -110,00 €	E6
begünstigende Leitungsbaulast				± 0,00 €	E6
Ertragswert				= 132.907,81 €	

Der Ertragswert beträgt **132.907,81 Euro**. Bei Addition der Abbruchkosten für den Schornstein ergibt sich ein den Bodenwert übersteigender Ertragswert.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur möglichen Wohnfläche des ehem. Büro-/ Sozialgebäudes (A) s. Abschnitt 4.4.1 (183 m²); der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau. Weitere Gebäude werden nicht beachtet (s. Abschnitt 5.1).

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.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die für die jeweilige Nutzung vergleichbare, durchschnittlich erzielte Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit bieten z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Mietspiegel existieren jedoch für die Gemeinde Delitzsch oder vergleichbare Lagen nicht.

Bei der Ableitung seiner Liegenschaftszinssätze hat der Gutachterausschuss die marktüblich erzielbare NKM landkreisweit für frei stehende E/ZFH (Bj. nach 1990, Wiederverkäufe) und die BRW-Kategorie "von 106,00 bis 135,00 Euro/m²" mit Ø 9,78 Euro/m² WFL/Monat (9,00-10,70 Euro/m²) bei durchschnittlich 141 m² WFL angehalten [3].

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im westlichen Bereich des Landkreises Nordsachsen (Bj. n. 1990, ca. 130 m² WFL, übliche Außenflächen, Terrasse und Pkw-Stellflächen) ca. 7,00 (einfacher Wohnwert) bis 14,00 Euro/m² (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwerteinflüsse (EFH, Bj. 1970, fiktiv neuwertig, Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010: 3,9, fiktiv normale Außenanlagen, Pkw-Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM für eine fiktive WFL von 141 m² mit 11,00 Euro/m² WFL/Monat geschätzt.

Infolge der abweichenden Wohnfläche ist dieser Ertrag zu modifizieren. Denn i. d. R. fällt die Quadratmetermiete mit steigender Wohnfläche. Für den örtlichen Grundstücksmarkt hat der Sachverständige festgestellt, dass die Abhängigkeit der Miethöhe von der Wohnfläche im Wesentlichen der in [8], S. 3.25 angegebenen Umrechnungsgleichung entspricht: $UK = 3,6567 \times \text{Wohnfläche}^{-0,305}$. Demzufolge wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete hier wie folgt geschätzt:

UK 'Wohnfläche' Bewertungsobjekt $(3,6567 \times (183 \text{ m}^2)^{-0,305})$		0,75
UK 'Wohnfläche' Vergleichsobjekt $(3,6567 \times (141 \text{ m}^2)^{-0,305})$	/	0,81
marktüblich erzielbare NKM Vergleichsobjekt (je m ² WFL)	×	11,00 Euro
wohnflächenangepasste erzielbare NKM (je m² WFL)	=	10,19 Euro
	rd.	10,20 Euro

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.866,60 Euro/Monat.

In der Gemeinde Delitzsch wurden zwei Angebotsmieten für EFH-Grundstücke recherchiert werden; Angebots- und Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern nur Orientierungswerte:

Nr.	Lage	Art	GFL [m ²]	WFL [m ²]	NKM [€] [€/m ²]	
1	Dz., Feldrain	RMH, Bj. 2007, 4 Zi.	300	101	1.099	10,88
2	Dz., Selben	DHH Bj. 1996, 5 Zi., KG	304	123	1.300	10,57

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Instandhaltungskosten ($9,00 \text{ Euro/m}^2 \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 14,03 \text{ Euro je m}^2$, rd. (1. Nachkommast.): $14,00 \text{ Euro/m}^2 \times 183 \text{ m}^2$)	2.562,00 Euro
Verwaltungskosten ($230,00 \text{ Euro/Einh.} \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 358,57 \text{ Euro/Einh.}$, rd. (volle Euro): $359,00 \text{ Euro} \times 1 \text{ Einh.}$)	+ 359,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags $\times 22.399,20 \text{ Euro}$)	+ 447,98 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 3.368,98 Euro $\cong 15,0 \%$

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):

Liegenschaftszinssätze fE/ZFH (Baujahr nach 1990, Wiederverkäufe)						
BRW-Kategorie	Anzahl	Baujahr	WFL [m²]	RND [Jahre]	NKM [€/m²]	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/m²	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/m²	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/m²	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/m²	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/m²	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, Erläuterung S9).

Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre sind nicht veröffentlicht.

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

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
Lagekriterien	
- geringes / besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts - städtisches Gebiet - große Nachfrage - wachsende Bevölkerung u. a. m.	- erhöhtes / besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objekts - ländliches Gebiet - geringe Nachfrage - abnehmende Bevölkerung u. a. m.
Objektkriterien	
- besonders geringes Leerstandsrisiko - besonders kleine Wohn-/ Nutzfläche - geringe Restnutzungsdauer - besonders niedrige Nettokaltmiete - gute Vermietbarkeit u. a. m.	- besonders erhöhtes Leerstandsrisiko - besonders große Wohn-/ Nutzfläche - lange Restnutzungsdauer - besonders hohe Nettokaltmiete - schlechte Vermietbarkeit u. a. m.

Zur zeitlichen Preisentwicklung im Immobiliensektor siehe die Ausführungen zum Sachwertfaktor (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S9).

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 106,00 bis 135,00 Euro/m ² , Bj. 1992 bis 2017 (Ø 2003), fE/ZFH, Ø 9,78 Euro/m ² NKM)		2,9 %
Objektkriterien (Bj. 1970 / fiktiv neuwertig, 183 m ² WFL, 10,20 Euro/m ² NKM, 60 J. RND)	+	0,3 %
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 132,00 Euro/m ²)	+	-0,1 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	0,1 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	3,2 %

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, 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, Erläuterung S10.

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	ca. 1970	1.800	183	140.964,85	770,30	113,47
vorl. Sachwert				537.074,85	2.934,84	29,78
Ertragswert				132.907,81	726,27	120,35
vorl. Ertragswert				529.017,81	2.890,81	30,24

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Würdigung der Wertermittlungsergebnisse anhand der Vergleichspreise ist in diesem Fall nicht sinnvoll, da die Eigenschaften des Bewertungsobjekts (ggw. nicht gewerblich genutzt) von denen der Vergleichsobjekte (mit Ausnahme von Kauffall Nr. 7 aktiv gewerblich genutzt) abweichen. Zwar fallen die Bewertungsergebnisse in die betreffenden Kaufpreisspanne, jedoch ist diese Aussage mit Bezug auf die unterstellte Nachfolgenutzung nicht belastbar.

5.6.2 Grundstücksmarktbericht

Im Grundstücksmarktbericht sind keine Angaben zum Preisniveau für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke enthalten.

Für die in der Wertermittlung unterstellte Nachfolgenutzung (E/ZFH-Grundstück) sind im Grundstücksmarktbericht ([3], S. 44 ff.) Faktoren zum Preisniveau im Berichtszeitraum 2022/2023 veröffentlicht. Hiernach ergibt sich in der BRW-Kategorie 106,00 bis 135,00 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
unsaniert bis 1945	2	122	556	339	93	140	117	140	857	498
1946-1990	1	-	-	1.706	-	-	137	-	-	657

Der Sachwert (770,30 Euro/m² WFL, Ist-Zustand) fällt zwar nicht vergleichbar aus, allerdings sind die Angaben aus quantitativen Gründen nicht repräsentativ und ist das Bewertungsobjekt größerer Grundstücksfläche. Das Ergebnis (ohne Beachtung von Altlasten und des Beräumungsbedarfs) wird als plausibel beurteilt.

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 140.964,85 Euro, der Ertragswert 132.907,81 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

Die Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage bzw. die Nichtbesichtigungsmöglichkeit des Bewertungsobjekts beeinträchtigt die Aussagekraft des ermittelten Werts, weshalb hierauf i. d. R. Sicherheitsabschläge i. H. v. 5 bis 20 % angewandt werden. Da im vorliegenden Falle keine Bauakte vorliegt und ein ungepflegter / vollständig sanierungsbedürftiger Objektzustand unterstellt wurde, zudem objektartbezogen (EFH) grds. normale Vermarktungschancen vorliegen, wird der Abschlag mit 15 % bestimmt.

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

	Lauesche Straße 10c, 04509 Delitzsch
Grundbuchamt:	Eilenburg
Grundbuch:	Delitzsch
Blatt:	3810
BV-Nr.:	2
Gemarkung:	Delitzsch (Flur 4)
Flurstück:	102/14 (Gebäude-/ Freifläche, Lauesche Straße 10c, 1.800 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	26.09.2025
Verkehrs-/ Marktwert:	nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 6 f.) 140.964,85 Euro (Sachwert) <u>- 21.144,73 Euro</u> (minus 15 %; n. äußerem Anschein) 119.820,12 Euro rd. 120.000,00 Euro (i. W. einhundertzwanzigtausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 15 % ▪ Residualwert in Abhängigkeit von Sanierungskosten ▪ ohne Altlastenregistrierung (S. 12 ff.) ▪ ohne Beräumung Unrat (S. 24 f.)

Der Verkehrswert unterliegt einer marktüblichen Streuung, ohne dass dies auf bestimmte Einflüsse zurückzuführen ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr spielen regelmäßig Zufälligkeiten eine Rolle (z. B. subjektive Betrachtungen, Verhandlungsgeschick). Maßstab der Verkehrswertermittlung kann demnach nicht der höchste und auch nicht der niedrigste Preis innerhalb dieses Streuungsbereichs sein. Die Ermittlung einer Verkehrswertspanne ist nicht zugelassen (§ 194 BauGB).



6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

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 10.12.2025

Christoph Herzog

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung.

8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation (von der Straße)

Anlage 2 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen

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

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Umfeld Lauesche Straße, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Gebäude A, Ansicht zur Orientierung

Anlage 1



Abb. 3: Gebäude A, Detailansicht

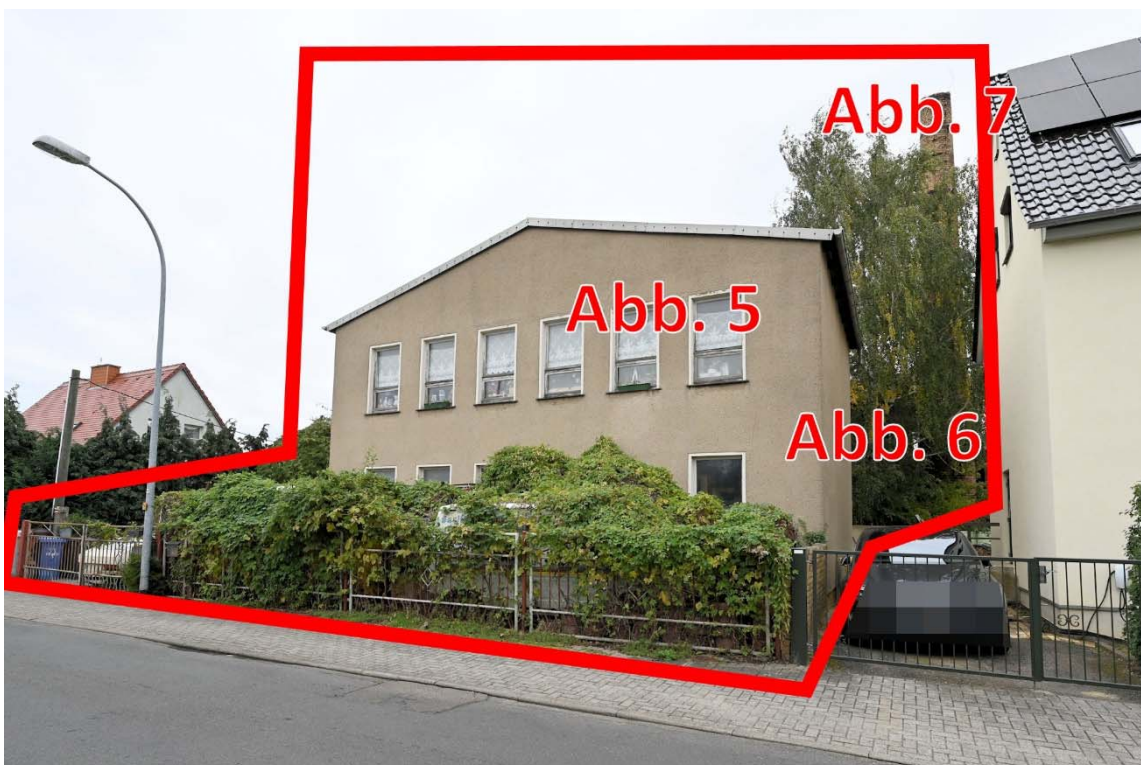


Abb. 4: Gebäude A, Ansicht zur Orientierung

Anlage 1

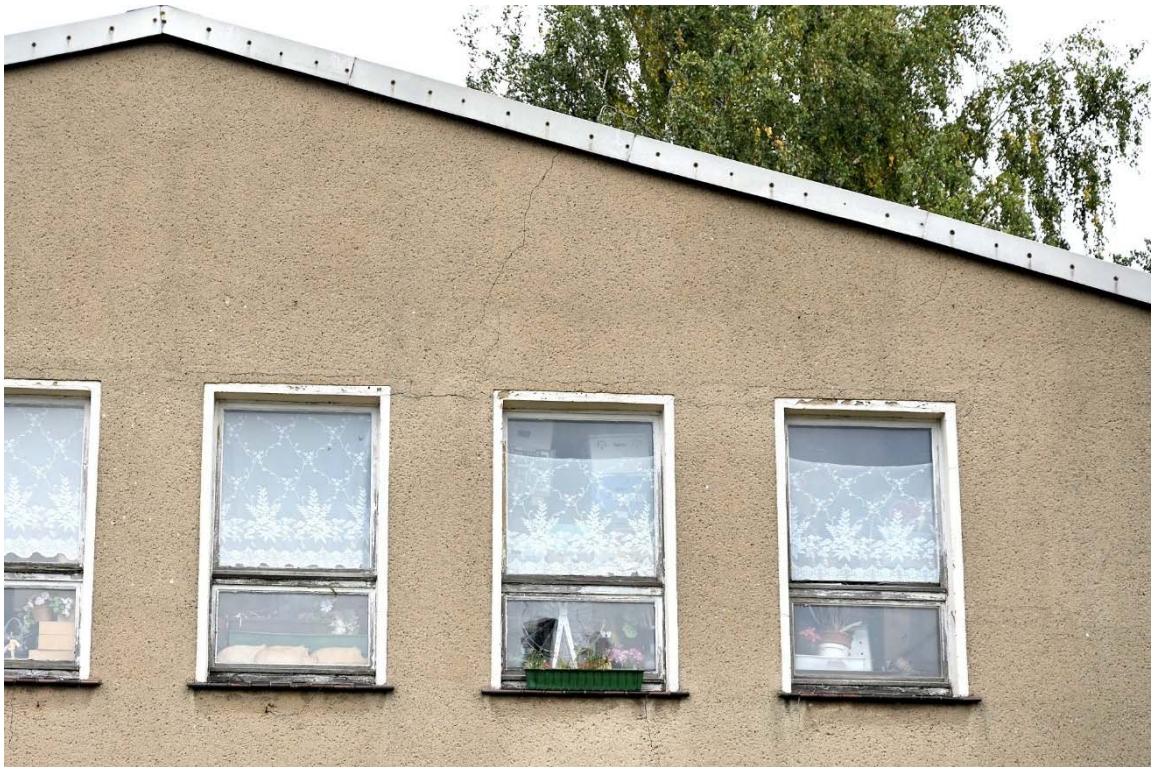


Abb. 5: Gebäude A, Detailansicht, Putzrisse

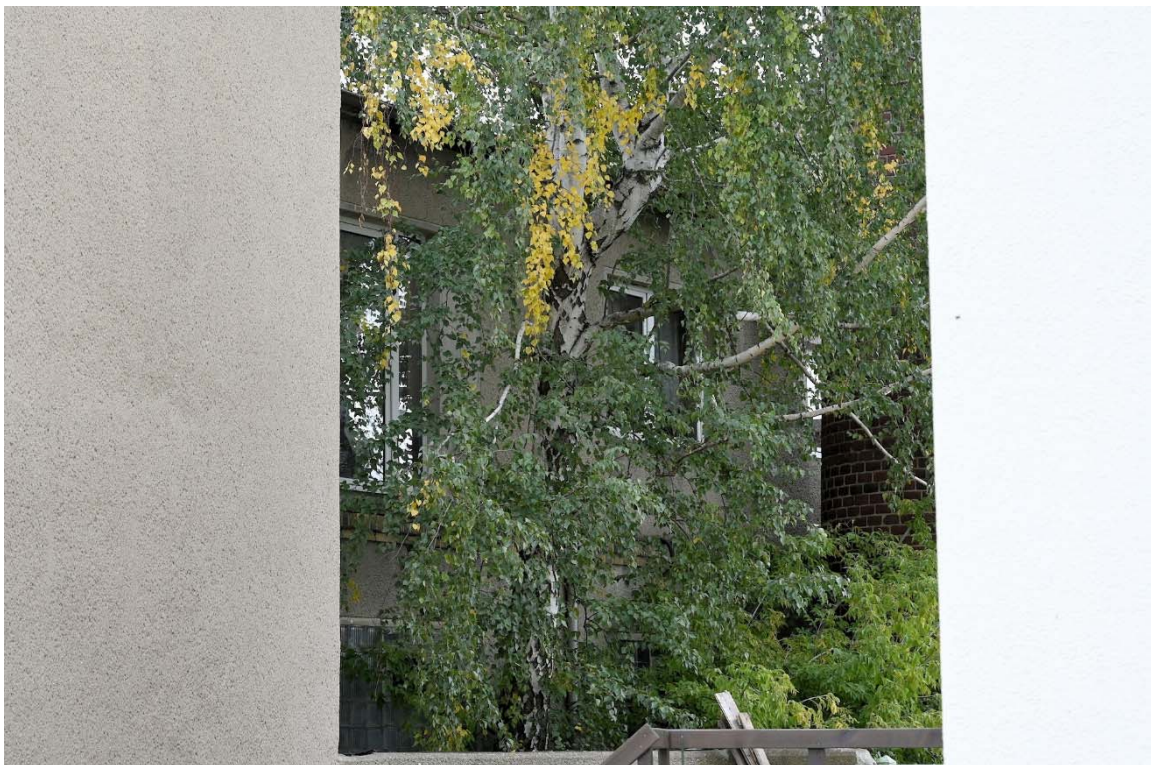


Abb. 6: Gebäude B, Obergeschoss als Wohnraum ausgebaut

Anlage 1



Abb. 7: Industrieschornstein, Kopf stark verwittert



Abb. 8: Gebäude A (rechts) bis C (links), Ansicht von der Straße

Anlage 1



Abb. 9: Gebäude D, Ansicht zur Orientierung, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 10: Gebäude D, Ansicht von der Straße, vor Gebäude tw. die Ausübungsfläche zur Abstandsflächenbaulast, Kennzeichnung Bewertungsobjekt (Rechteck)

Anlage 1



Abb. 11: Gebäude C und Industrieschornstein von der Dübener Straße, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



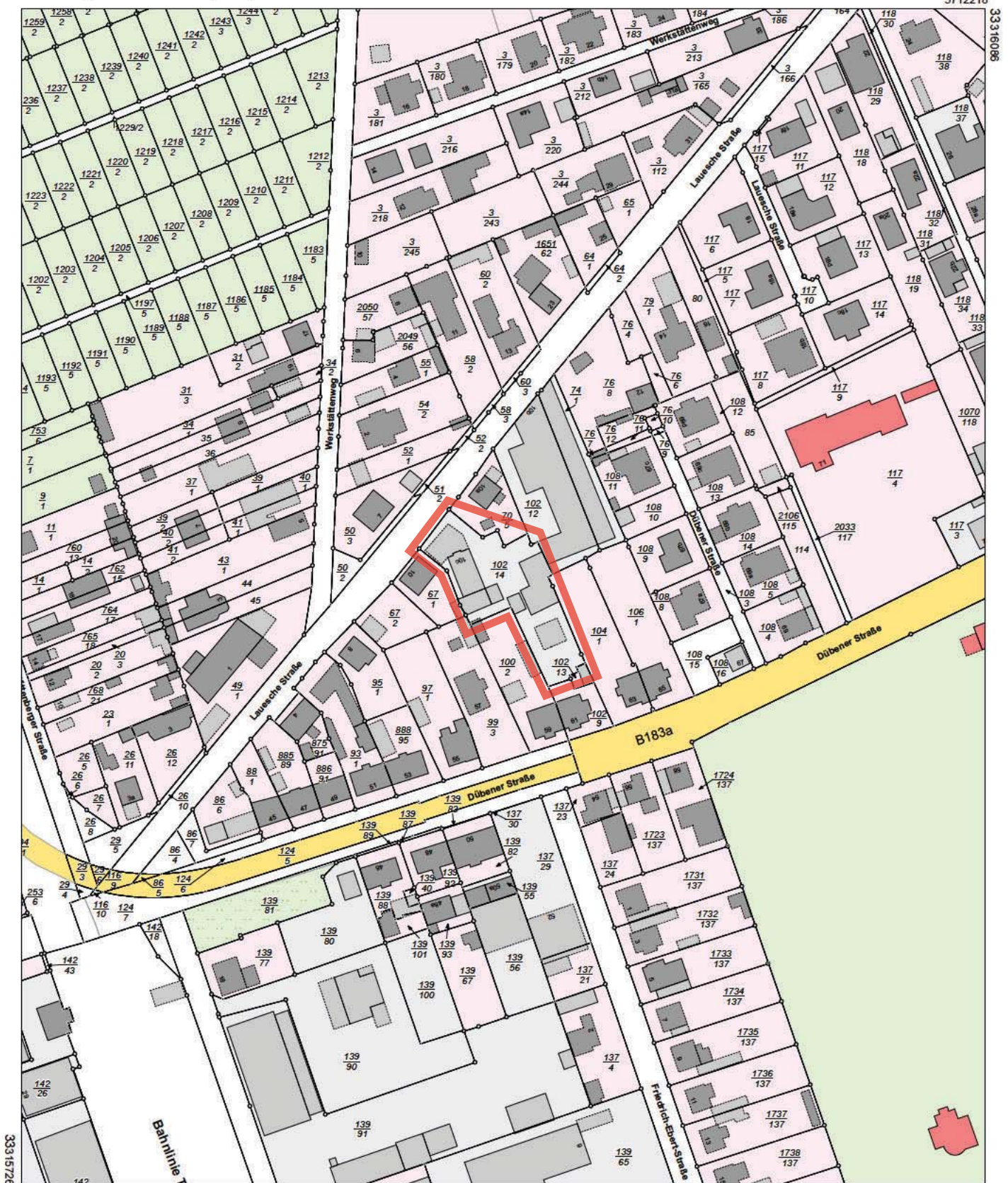
Abb. 12: Gebäude C, Detailansicht von der Dübener Straße



Anlage 2

Flurstück: 102/14
Gemarkung: Delitzsch Flur 4 (2239)

Gemeinde: Stadt Delitzsch
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5711778

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Anlage 2

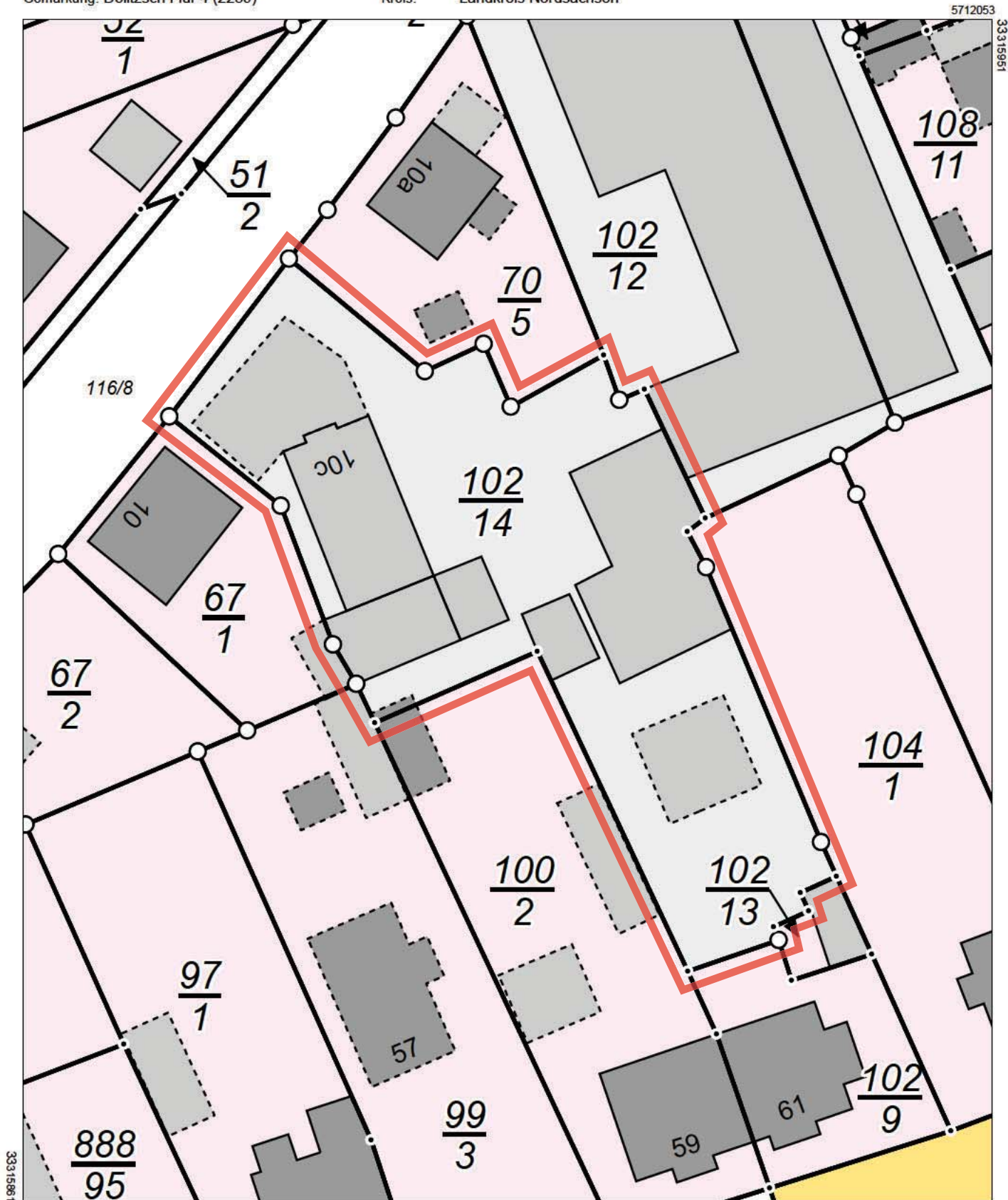
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 28.07.2025

Flurstück: 102/14
Gemarkung: Delitzsch Flur 4 (2239)

Gemeinde: Stadt Delitzsch
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5711943

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Flurstück 102/14 Gemarkung Delitzsch Flur 4 (2239)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Delitzsch Landkreis Nordsachsen
Lage:	Lauesche Straße 10c
Fläche:	1 800 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 800 m² Industrie und Gewerbe

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Grundbuchamt Eilenburg
Grundbuchbezirk Delitzsch (2470)
Grundbuchblatt 3810
Laufende Nummer 2

Eigentümer: [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] [REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	