SACHVERSTÄNDIGEN- UND INGENIEURBÜRO FÜR IMMOBILIEN
ANDREAS KUTZ

Mitglied im Gutachterausschuss Landkreis Leipzig

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB für das bebaute Grundstück **(zwei Mehrfamilienhäuser / WBS 70 und zwei unbebaute Grundstücke) in 04680 Colditz, Wettiner Ring 31 – 37 und 39 – 41a**



Gemarkung:	Colditz
BV-Nr.:	Flurstück Nr.:
1	416/7 mit 353 m²
2	416/10 mit 3 248 m²
3	416/12 mit 4 584 m²
4	416/19 mit 172 m²
Grundbuch:	Colditz, Blatt 1337
Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag:	13.01.2026

Verkehrswert (Marktwert): 1 244 000 €

Dieses Gutachten enthält 157 Seiten.
Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4

2. Grundstücksbeschreibung (für alle Grundstücke) 6

2.1. Rechtliche Situation, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen 11

3. Fotodokumentation (auszugsweise) 15

4. Gebäudebeschreibung 26

4.1. Ausführung und Ausstattung / Wettiner Ring 39 – 41a 27

4.2. Ausführung und Ausstattung / Wettiner Ring 31 – 37 43

4.3. Außenanlage, Nebenbauteile, Sonstiges 59

4.4. Sonstiges Zubehör.....59

4.5. Scheinbestandteile nach § 95 BGB.....59

4.6. Daten zur Bewirtschaftung / Sonstiges 60

5. Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) 62

5.1. Wertermittlung Teilgrundstück 1 63

5.1.1. Allgemeines..... 63

5.1.2. Bewertungsgrundsätze 63

5.1.3. Grundlagen der Wertermittlung 64

5.1.4. Anwendung der ImmoWertV 2021 72

5.1.5. Haftung – Haftungsausschluss – Urheberschutz 73

5.1.6. Die Wertermittlungsverfahren im Überblick 75

5.1.7. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 76

5.1.8. Bodenwertermittlung..... 78

5.1.9. Ertragswertverfahren 80

5.1.10. Sachwertverfahren 106

5.1.11. Verkehrswert (Marktwert) des Teilgrundstückes 1 117

5.2. Wertermittlung Teilrundstück 2 118
5.2.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 118
5.2.2. Bodenwertermittlung 118
5.2.3. Ertragswertverfahren 120
5.2.4. Sachwertverfahren 124
5.2.5. Verkehrswert (Marktwert) des Teilgrundstücks 2 128
5.3. Wertermittlung Teilgrundstück 3 129
5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 129
5.3.2. Bodenwertermittlung 133
5.3.3. Verkehrswert (Marktwert) des Teilgrundstücks 3 134
5.4. Wertermittlung Teilgrundstück 4 135
5.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 135
5.4.2. Bodenwertermittlung 135
5.4.3. Verkehrswert (Marktwert) des Teilgrundstücks 4 136
5.5. Wertermittlung von Rechten und Belastungen 137
5.6. Verkehrswerte (Marktwerte) / Zusammenfassung 154

LITERATURVERZEICHNIS 156

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsabteilung
Auftrag vom:	06.11.2025 durch Beschluss des AG Leipzig
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens

Rechtliche Grundlagen:
Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Folgende Unterlagen standen zur Verfügung bzw. wurden beschafft:
Richtwerte und Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses, Grundbuchauszug (der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor), Lageplan, Fotos, Bauakte aus Archiv, Unterlagen der Vertreterin der Antragstellerin, behördliche Auskünfte sowie örtliche Feststellungen und eigene Erhebungen.
Bei dem verwandten Karten-, Foto- und Planmaterial handelt es sich um Copyright geschützte Produkte, die urheberrechtlich geschützt sind. Diese wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert und sind daher für eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens nicht zulässig. Die Weitergabe, Vervielfältigung, etc. ist ausdrücklich untersagt.

Tag der Ortsbesichtigung:	13.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

Besondere Hinweise:

Alle Beteiligten wurden per Briefsendung ordnungsgemäß geladen. Zum Ortstermin erschien niemand.
Die Grundstücke konnten zum Ortstermin besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der beiden leerstehenden Mehrfamilienhäuser war aufgrund des fehlenden Zutritts (Verbarrikadierung) nicht realisierbar.

Diesem Gutachten wird eine vollständige Sanierung und Modernisierung der in sehr schlechten Zustand befindlichen Mehrfamilienhäuser zugrunde gelegt. Daher wird auf ein Abschlag wegen Außenbesichtigung verzichtet.

Nach den Erfordernissen des Zwangsversteigerungsgesetzes sind für jede Buchung im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ein Wert auszuweisen. Daher erfolgt hier keine gemeinsame Bewertung aller 4 Grundstücke. Eine Übersicht der Verkehrswerte (Einzelwerte) befindet sich auf Seite 154.

Die im Gutachten enthaltenen Skizzen und schematischen Darstellungen sind vom Unterzeichner angefertigt worden.

Die im Gutachten genannten Unterlagen gingen mit ihrem Inhalt in die Bearbeitung des Gutachtens ein. Es wird dabei die Richtigkeit der übergebenen bzw. der Beauftragung entnommenen Unterlagen unterstellt. Für Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere in Auskünften, die entsprechend der Rechtsprechung nicht als uneingeschränkt verbindlich angesehen werden können, wird keine Gewährleistung übernommen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Unterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

Sämtliche Berechnungen in diesem Gutachten wurden rechnergestützt durchgeführt und weisen in der Regel einige Nachkommastellen auf, die der Nachvollziehbarkeit der Rechenschritte dienen. Sie sollen jedoch keine, ohnehin nicht erreichbare, absolute Genauigkeit bei der Wertermittlung vortäuschen. Die im Gutachten vorhandenen gerundeten Werte besitzen ebenfalls mehrere Nachkommastellen, die in die internen Berechnungen einfließen. Daher können leichte Abweichungen und Rundungsdifferenzen auftreten, die letztendlich jedoch nicht ergebnisrelevant sind und damit den Verkehrswert/Marktwert nicht beeinflussen.

2. Grundstücksbeschreibung (für alle Grundstücke)

Ort und Einwohnerzahl: Colditz, ca. 8 300 Einwohner

Kurzcharakteristik und Lage des Bewertungsgrundstücks:
Die Stadt Colditz liegt im Landkreis Leipzig am Nordrand des Mittelsächsischen Hügellands direkt an der Zwickauer Mulde. Die heutige Stadt Colditz entstand im Jahr 2011 aus dem Zusammenschluss der bisherigen Stadt Colditz mit den ehem. Gemeinden Zschadraß und Großbothen und besitzt nunmehr 25 Ortsteile. In Colditz kreuzen sich die in Nord-Süd-Richtung nach Chemnitz verlaufende B 107 mit der in West-Ost-Richtung nach Hartha verlaufende B 176. Über die B 107 erreicht man in ca. 16 km Entfernung die A 14.

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im südöstlichen Teil von Colditz, ca. 1 km vom Markt entfernt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sind in Colditz vorhanden. Die Zwickauer Mulde fließt westlich des Bewertungsobjektes.

Wohn- bzw. Geschäftslage:
Gute Wohnlage am Rande der Stadt, als Geschäftslage nicht geeignet.

Art der Bebauung/Nutzungen:
In der Straße und im Ortsteil:
Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend mehrgeschossige, gemischte Bauweise.

Art der Bebauung des Grundstückes:
Flurstück Nr. 416/7 → Unbebautes Grundstück.
Flurstück Nr. 416/10 → Leerstehendes Mehrfamilienhaus (Baujahr 1990).
Flurstück Nr. 416/12 → Leerstehendes Mehrfamilienhaus (Baujahr 1990).
Flurstück Nr. 416/19 → Unbebautes Grundstück.

Immissionen:
Geringer Anliegerverkehr.

Topographische Grundstückslage:
Ebenes Gelände.

Gestalt und Form

Straßenfront:
Die Straße „Wettiner Ring“ verläuft tlw. parallel zu den Grundstücken und durch Wegebeziehungen verbunden bzw. hinführend.

mittlere Tiefe:	Flurstück Nr. 416/7 → ca. 10 m Flurstück Nr. 416/10 → ca. 15 m – ca. 35 m Flurstück Nr. 416/12 → ca. 15 m – ca. 40 m Flurstück Nr. 416/19 → ca. 2 m
Grundstücksgröße:	Flurstück Nr. 416/7 → 353 m² Flurstück Nr. 416/10 → 3 248 m² Flurstück Nr. 416/12 → 4 584 m² Flurstück Nr. 416/19 → 172 m² **insgesamt → 8 357 m²**
Bemerkungen:	Das Flurstück Nr. 416/7 hat eine fast rechteckige Grundstücksform und die Flurstücke Nr. 416/10, 416/12 und 416/19 haben eine unregelmäßige Grundstücksform.


Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig
Leipziger Straße 67
04552 Borna
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000
Erstellt am 27.11.2025
(Maßstab verändert)
Flurstück: 416/20
Gemarkung: Colditz (4217)
Gemeinde: Stadt Colditz
Kreis: Landkreis Leipzig
5668377
5666041
Wettiner Ring
Leisniger Straße
Maßstab 1:1000
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 Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

Erschließungszustand

Straßenart:
Wettiner Ring: Wohn- und Anliegerstraße mit geringem Verkehr.

Straßenausbau:
Wettiner Ring: Normal ausgebaute Fahrbahn mit Bitumenbelag, tlw. Gehwege und Parkmöglichkeiten.

Höhenlage zur Straße:
Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Höhe der Straße.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Flurstück Nr. 416/7 unbebaut:

Das Flurstück ist nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Es bestehen keine offenen Forderungen.
Das Flurstück ist nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung liegt in der Straße an. Es bestehen keine offenen Forderungen.
Das Flurstück ist nicht mit Strom erschlossen.
Ein Bescheid zu Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB wurde bisher nicht erlassen und in absehbarer Zeit ist kein Bescheiderlass zu erwarten.

Flurstück Nr. 416/10:

Das Flurstück ist an das öffentliche Abwassernetz (Trennsystem) angeschlossen. Es bestehen offene Forderungen in Höhe von 388,79 € aus Niederschlagswasser und 154,93 € aus Abschlägen.
Das Flurstück ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Ein Hausanschluss besteht, dieser ist derzeit zeitweilig stillgelegt (Wasserzähler ist ausgebaut). Es bestehen offene Forderungen in Höhe von 168,55 € aus Abschlägen.
Die Erschließung des Flurstücks mit Strom ist gesichert und das Flurstück ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Es bestehen keine Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte auf dem Flurstück und die Erschließung erfolgt nicht über Grundstücke Dritter.
Ein Bescheid zu Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB wurde bisher nicht erlassen und in absehbarer Zeit ist kein Bescheiderlass zu erwarten.

Flurstück Nr. 416/12:

Das Flurstück ist an das öffentliche Abwassernetz (Trennsystem) angeschlossen. Es bestehen offene Forderungen in Höhe von 613,36 € aus Niederschlagswasser und 154,93 € aus Abschlägen.

Das Flurstück ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Ein Hausanschluss besteht, dieser ist derzeit zeitweilig stillgelegt (Wasserzähler ist ausgebaut). Es bestehen offene Forderungen in Höhe von 168,55 € aus Abschlägen.
Die Erschließung des Flurstücks mit Strom ist gesichert und das Flurstück ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Es bestehen keine Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte auf dem Flurstück und die Erschließung erfolgt nicht über Grundstücke Dritter.
Ein Bescheid zu Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB wurde bisher nicht erlassen und in absehbarer Zeit ist kein Bescheiderlass zu erwarten.

Flurstück Nr. 416/19 unbebaut:
Das Flurstück ist nicht an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal quert die Straße. Es bestehen keine offenen Forderungen.
Das Flurstück ist nicht an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung liegt in der Straße an. Es bestehen keine offenen Forderungen.
Das Flurstück ist nicht mit Strom erschlossen.
Ein Bescheid zu Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB wurde bisher nicht erlassen und in absehbarer Zeit ist kein Bescheiderlass zu erwarten.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:
Es sind keine Grenzbebauungen und keine Einfriedungen vorhanden.

Baugrund, Grundwasser:
Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um einen normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. Grundwasserschäden wurden nicht festgestellt.

Hohlraumverdachtsflächen:
Laut Kartenauszug liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich von Hohlraumverdachtsflächen.

ANMERKUNG:
Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.1. Rechtliche Situation, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Eintragungen im Grundbuch:
Der Grundbuchauszug vom 26.09.2025 lag zur Einsicht in einfacher Kopie vor und enthält folgende Eintragungen:

Bestandsverzeichnis:
BV-Nr. 1: Gemarkung Colditz, Flurstück Nr. 416/7, Gebäude- und Freifläche, Wettiner Ring mit 353 m²

BV-Nr. 2: Gemarkung Colditz, Flurstück Nr. 416/10, Gebäude- und Freifläche, Wettiner Ring 39 - 41a mit 3 248 m²

BV-Nr. 3: Gemarkung Colditz, Flurstück Nr. 416/12, Gebäude- und Freifläche, Wettiner Ring 31 - 37 mit 4 584 m²

BV-Nr. 4: Gemarkung Colditz, Flurstück Nr. 416/19, Verkehrsfläche mit 172 m²

Abteilung I:
Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Compagnie Kommanditgesellschaft.

Abteilung II:
lfd. Nr. 1 / betrifft BV-Nr. 3
Gasleitungs- und -stationsrecht für […]; gemäß Bewilligung vom 18.03.1997; URNr.: 322/97 Not. […]; eingetragen am 17.10.1997.

Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.08.2000.

lfd. Nr. 2: gestrichen

lfd. Nr. 3 / betrifft BV-Nr. 2, 3
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) an den Flurstücken Nr. 416/10 und 416/12 der Gemarkung Colditz für […]; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Leipzig vom 28.07.2011 (Reg.-Nr. 14-0531.73/4/127) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 09.12.2011.
Vgl. Ausführungen auf Seite 137 ff.

lfd. Nr. 4 / betrifft BV-N. 4
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Transformatorenrecht) für […]; gemäß Bewilligung vom 07.05.1998; eingetragen an Flst. 416/3 (alt) in Colditz Blatt 1209, mitübertragen am 13.12.2007 in Blatt 1637; hierher übertragen am 26.01.2016.
Vgl. Ausführungen auf Seite 137 ff.

lfd. Nr. 5 – 6: gestrichen

lfd. Nr. 7 / betrifft BV-Nr. 1, 2, 3, 4
Hinsichtlich des Vermögens der Eigentümerin:
Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO (Amtsgericht Charlottenburg, AZ.: 36i IN 3608/24); eingetragen am 11.04.2025.

lfd. Nr. 8 / betrifft BV-Nr. 1, 2, 3, 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 457 K 159/25); eingetragen am 26.09.2025.

Abteilung III:
Eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei der Zwangsversteigerung gelöscht werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:
Sonstige nicht eingetragene Lasten und z. B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung und Ortsbesichtigung nicht bekannt. Vom Sachverständigen wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig (Bauaufsichtsamt / SG Bauordnung) ist für das Flurstück Nr. 416/7 der Gemarkung Colditz keine Baulast im Baulastenverzeichnis von Colditz eingetragen.
Für die Flurstücke Nr. 416/10, 416/12 und 416/19 der Gemarkung Colditz liegt eine Eintragung im Baulastenverzeichnis von Colditz vor.

Az Baulastenakte:	GR080129-133
Az Bauaufsicht:	2007-1295
Ort:	Colditz
Straße/Haus-Nr.:	Wettiner Ring 31
Gemarkung:	Colditz

Flur/Flurstück(e): 416/10, 416/12, 416/19, 416/14, 416/18 (neu 416/21)
Baulastenblatt: 13

Inhalt der Eintragung:
Alle baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf den o. g., aneinandergrenzenden Grundstücken Flurstück Nr. 416/10 und Flurstück Nr. 416/12, 416/19, 416/14, 416/18 (neu 416/21) werden das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären diese Grundstücke ein Grundstück und damit ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung.
Vgl. Ausführungen auf Seite 148 ff.

Eintragungen im Altlastenregister:
Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig (Umweltamt / SG Altlasten, Bodenschutz, Abfallrecht) sind die Flurstücke Nr. 416/7, 416/10, 416/12 und 416/19 der Gemarkung Colditz nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:
Die Flurstücke sind in keinem Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Ein Flurbereinigungsverfahren ist nach Aktenlage (Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurstücks- und Eigentumsnachweis) nicht anhängig.

Lage im Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet oder Biotop:
Die Flurstücke liegen weder in einem Überschwemmungs-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet und in keinem Biotop. Jedoch befinden sich die Flurstücke im Landschaftsschutzgebiet Thümmlitzwald-Muldeaue.

Denkmalschutz:
Lt. Denkmalschutzliste „Denkmalpflege in Sachsen“ stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

Darstellung im Flächennutzungsplan:
Das Bewertungsobjekt ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen als Wohnbaufläche.
Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan befindet sich in der Akte des Sachverständigen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:

Flurstück Nr. 416/7: Nicht erschlossenes, unbebautes Grundstück; baureifes Land / Arrondierungsfläche.
Flurstück Nr. 416/10: Erschlossenes, bebautes Wohngrundstück; baureifes Land.
Flurstück Nr. 416/12: Erschlossenes, bebautes Wohngrundstück; baureifes Land.
Flurstück Nr. 416/19: Nicht erschlossenes, unbebautes Grundstück; Verkehrsfläche.

Baugenehmigung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (Altbestand) mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch Bauakteneinsicht beim Archiv der Stadt Colditz tlw. überprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Fotodokumentation (auszugsweise)



Flurstück 416/12 / BV Nr. 3 / Wettiner Ring 31-37 / Vorderansichten





Eingänge und EG Fenster verbarrikadiert





weitere Vorderansichten





Wegebeziehung / Flurstück 416/19 / BV Nr. 4





Hinteransichten Wettiner Ring 31-37 / BV Nr. 3





Vorderansicht Wettiner Ring 39-41a / Flurstück 416/10 / BV Nr. 2



Hinteransicht



weitere Hinteransichten





Vorderansichten





Eingänge und EG Fenster sind verbarrikadiert





Wegebeziehungen Wettiner Ring



Flurstück 416/7 / BV Nr. 1 / unbebaut / Parkplatzfläche



Parkplatzfläche Flurstück 416/7 und Wegebeziehungen



4. Gebäudebeschreibung

Art der Gebäude:

Gebäude 1: Wettiner Ring 39 – 41a

Fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus Typ WBS 70 mit 4 Hauseingängen, voll unterkellert, Flachdach, freistehend, insgesamt 45 Wohneinheiten. Baujahr 1990, nicht modernisiert. Zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und nicht nutzbar. Nach unterstellter Sanierung und Modernisierung Nutzung zu Wohnzwecken möglich. Es entspricht dem Gebäudetyp 4.3 – Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE.

Gebäude 2: Wettiner Ring 31 - 37

Fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus Typ WBS 70 mit 4 Hauseingängen, voll unterkellert, Flachdach, freistehend, insgesamt 40 Wohneinheiten. Baujahr 1990, nicht modernisiert. Zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und nicht nutzbar. Nach unterstellter Sanierung und Modernisierung Nutzung zu Wohnzwecken möglich. Es entspricht dem Gebäudetyp 4.3 – Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE.

Die hier gegenständlichen baulichen Anlagen konnten nur von außen besichtigt werden, so dass keine eindeutigen Aussagen über die Ausstattungen gemacht werden können. Die Angaben basieren auf Unterlagen aus der Alt-Bauakte (Zeichnungen) und tlw. auf Vermutungen.

Nach äußerem Anschein ist davon auszugehen, dass die leerstehenden Plattenbauten einem starken wirtschaftlichen Verbrauch unterliegen, wofür auch der 100-%ige Leerstand entspricht. Diesem Gutachten wird insgesamt unterstellt, dass die Blöcke nach neusten energetischen Erfordernissen vollständig modernisiert und saniert werden.

4.1. Ausführung und Ausstattung / Wettiner Ring 39 – 41a

Konstruktionsart: Plattenbau

Fundamente: Beton

Außenwände: Plattenbau

Innenwände: Plattenbau

Geschossdecken:
Kellergeschoss: Betondecken
EG / OG: Betondecken

Fußböden:
Kellergeschoss: Estrich auf Beton.
EG / OG: Estrich auf Beton.

Treppen:
Betontreppe lt. Baubeschreibung WBS 70.

Außenverkleidung:
Vorgehängte Platten aus Beton mit Dämmung unter Hinterlüftung.

Innenansichten:
Unbekannt; Innenansichten gemäß Ausstattungen WBS 70.

Fenster:
Aluminiumfenster mit Isolierverglasung DDR-Typ.

Türen:
Eingangstür: Aluminiumtüren mit Glasausschnitt.
WE-Eingangstüren: unbekannt
Innentüren: unbekannt

Elektroinstallation:
unbekannt

Sanitäre Installation:
unbekannt

Heizung:
Lt. Bauakte Fernwärme-Heizung.

Warmwasserversorgung:
Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgte über Heizungsanlage.

Besondere Bauteile:
Loggias

Dach

Dachkonstruktion: Betonkonstruktion ohne Aufbauten.

Dachform: Schmetterlingsdach mit innenliegender Entwässerung.

Dacheindeckung: Bitumenschweißbahn

Zustand

Belichtung und Besonnung:
Eine gute Besonnung ist durch eine ausreichende Anzahl von Fenstern gegeben.

Grundrissgestaltung:
Lt. Unterlagen aus der Bauakte ist folgende Grundrisssituation vorhanden:

Hauseingang Wettiner Ring 39:

EG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	Bad/WC	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe	**60,24**

EG rechts	Flur	3,33
	Schlafen	14,66
	Bad/WC	3,43
	Küche	2,56
	Wohnen	13,00
	Loggia	1,22
	Summe:	**38,20**

1. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	Bad/WC	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

1. OG rechts	Flur	3,92
	Schlafen	14,66
	Bad/WC	3,43
	Abstellen	2,40
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Summe:	**47,98**

2. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	Bad/WC	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

2. OG rechts	Flur	3,92
	Schlafen	14,66
	Bad/WC	3,43
	Abstellen	2,40
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Summe:	**47,98**

3. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	Bad/WC	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

3. OG rechts	Flur	3,92
	Schlafen	14,66
	Bad/WC	3,43
	Abstellen	2,40
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Summe:	**47,98**

4. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	Bad/WC	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

4. OG rechts	Flur	3,92
	Schlafen	14,66
	Bad/WC	3,43
	Abstellen	2,40
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Summe:	**47,98**

Hauseingang Wettiner Ring 39a:

EG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	Bad/WC	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

EG rechts	Schlafen	12,85
	Bad/WC	3,43
	Flur	3,33
	Wohnen	13,00
	Loggia	1,22
	Küche	2,56
	Summe:	**36,39**

1. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

1. OG rechts	Schlafen	12,85
	Bad/WC	3,43
	Flur	3,33
	Küche	1,60
	Wohnen	14,11
	Loggia	1,22
	Summe:	**36,54**

2.OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

2.OG rechts	Schlafen	12,85
	Bad/WC	3,43
	Flur	3,33
	Küche	1,60
	Wohnen	14,11
	Loggia	1,22
	Summe:	**36,54**

3. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

3. OG rechts	Schlafen	12,85
	Bad/WC	3,43
	Flur	3,33
	Küche	1,60
	Wohnen	14,11
	Loggia	1,22
	Summe:	**36,54**

4.OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

4.OG rechts	Schlafen	12,85
	Bad/WC	3,43
	Flur	3,33
	Küche	1,60
	Wohnen	14,11
	Loggia	1,22
	Summe:	**36,54**

Hauseingang Wettiner Ring 41:

EG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

EG rechts	Flur	5,65
	Wohnen	17,39
	Loogia	1,22
	Küche	6,75
	WC/Bad	3,43
	Abstellen	1,58
	Kind	9,56
	Schlafen	14,66
	Summe:	**60,24**

1. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

1. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	5,75
	Wohnen	17,39
	Zimmer	10,45
	Loggia	1,22
	Summe:	**69,69**

2. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

2. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	5,75
	Wohnen	17,39
	Zimmer	10,45
	Loggia	1,22
	Summe:	**69,69**

3. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

3. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	5,75
	Wohnen	17,39
	Zimmer	10,45
	Loggia	1,22
	Summe:	**69,69**

4. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

4. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	5,75
	Wohnen	17,39
	Zimmer	10,45
	Loggia	1,22
	Summe:	**69,69**

Hauseingang Wettiner Ring 41a:

EG links	Flur	3,16
	WC/Bad	3,43
	Küche	5,29
	Wohnen	20,18
	Summe:	**32,06**

EG mitte	Flur	6,30
	Wohnen	14,11
	Zimmer	5,87
	Küche	5,29
	WC/Bad	3,43
	Summe:	**35,00**

EG rechts	Flur	6,30
	WC/Bad	3,43
	Kind	9,56
	Schlafen	14,66
	Abstellen	1,58
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Küche	6,75
	Summe:	**60,89**

1. OG links	Flur	3,16
	WC/Bad	3,43
	Küche	5,29
	Wohnen	20,18
	Summe:	**32,06**

1. OG mitte	Flur	6,30
	Wohnen	14,11
	Zimmer	5,87
	Küche	5,29
	WC/Bad	3,43
	Summe:	**35,00**

1. OG rechts	Flur	6,30
	WC/Bad	3,43
	Kind	9,56
	Schlafen	14,66
	Abstellen	1,58
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Küche	6,75
	Zimmer	10,01
	Summe:	**70,90**

2. OG links	Flur	3,16
	WC/Bad	3,43
	Küche	5,29
	Wohnen	20,18
	Summe:	**32,06**

2. OG mitte		
	Flur	6,30
	Wohnen	14,11
	Zimmer	5,87
	Küche	5,29
	WC/Bad	3,43
	Summe:	**35,00**

2. OG rechts	Flur	6,30
	WC/Bad	3,43
	Kind	9,56
	Schlafen	14,66
	Abstellen	1,58
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Küche	6,75
	Zimmer	10,01
	Summe:	**70,90**

3. OG links	Flur	3,16
	WC/Bad	3,43
	Küche	5,29
	Wohnen	20,18
	Summe:	**32,06**

3. OG mitte	Flur	6,30
	Wohnen	14,11
	Zimmer	5,87
	Küche	5,29
	WC/Bad	3,43
	Summe:	**35,00**

3. OG rechts	Flur	6,30
	WC/Bad	3,43
	Kind	9,56
	Schlafen	14,66
	Abstellen	1,58
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Küche	6,75
	Zimmer	10,01
	Summe:	**70,90**

4. OG links	Flur	3,16
	WC/Bad	3,43
	Küche	5,29
	Wohnen	20,18
	Summe:	**32,06**

4. OG mitte	Flur	6,30
	Wohnen	14,11
	Zimmer	5,87
	Küche	5,29
	WC/Bad	3,43
	Summe:	**35,00**

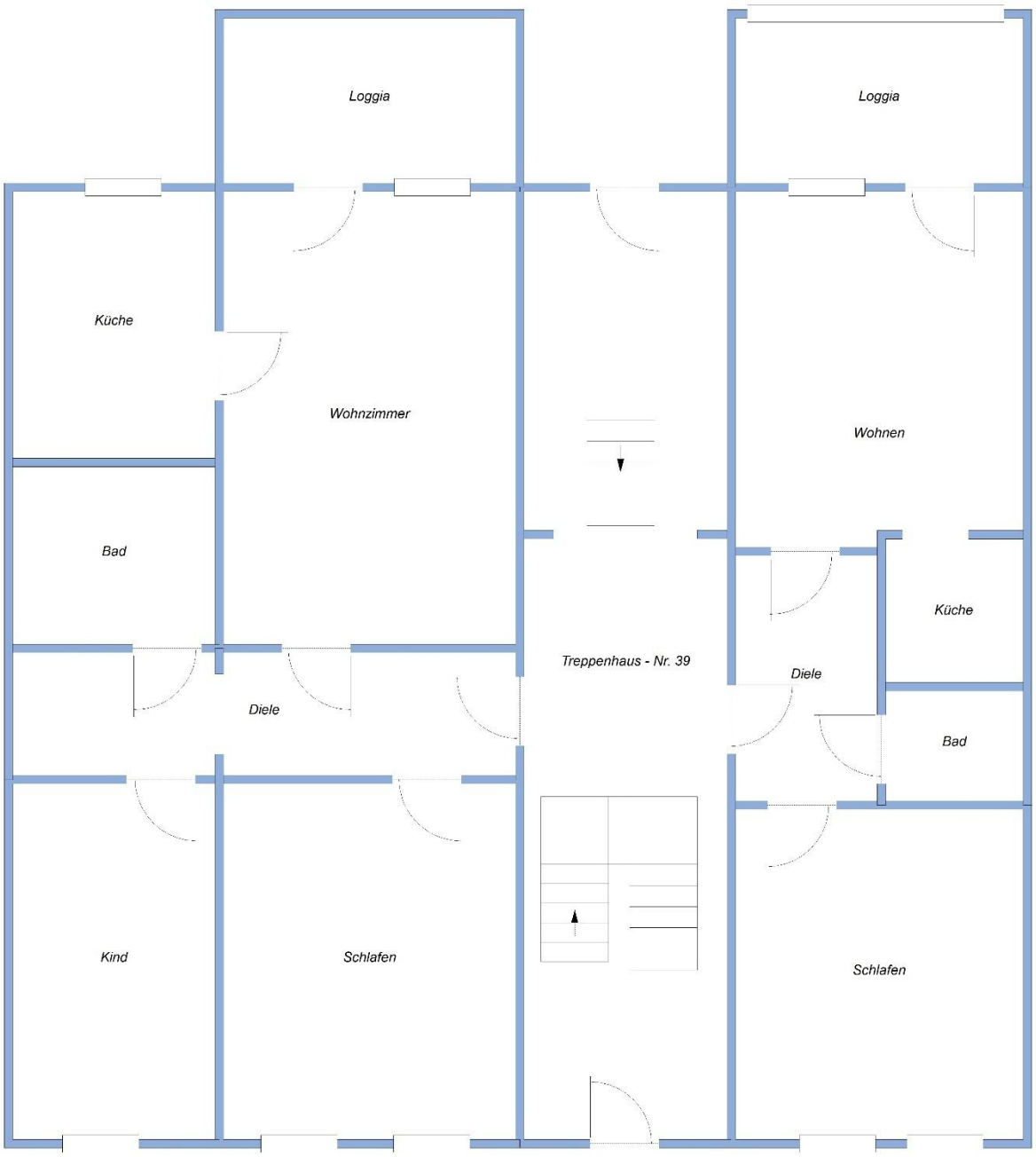
4. OG rechts	Flur	6,30
	WC/Bad	3,43
	Kind	9,56
	Schlafen	14,66
	Abstellen	1,58
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Küche	6,75
	Zimmer	10,01
	Summe:	**70,90**

Insgesamt sind 45 Wohnungen mit 2 333,85 m² Mietfläche zzgl. Keller vorhanden.

Systemgrundrisse (vom Sachverständigen erstellt)

Die Systemgrundrisse basieren nicht auf einem angefertigten Aufmaß. Die angefertigten Skizzen dienen lediglich zur besseren Übersicht.

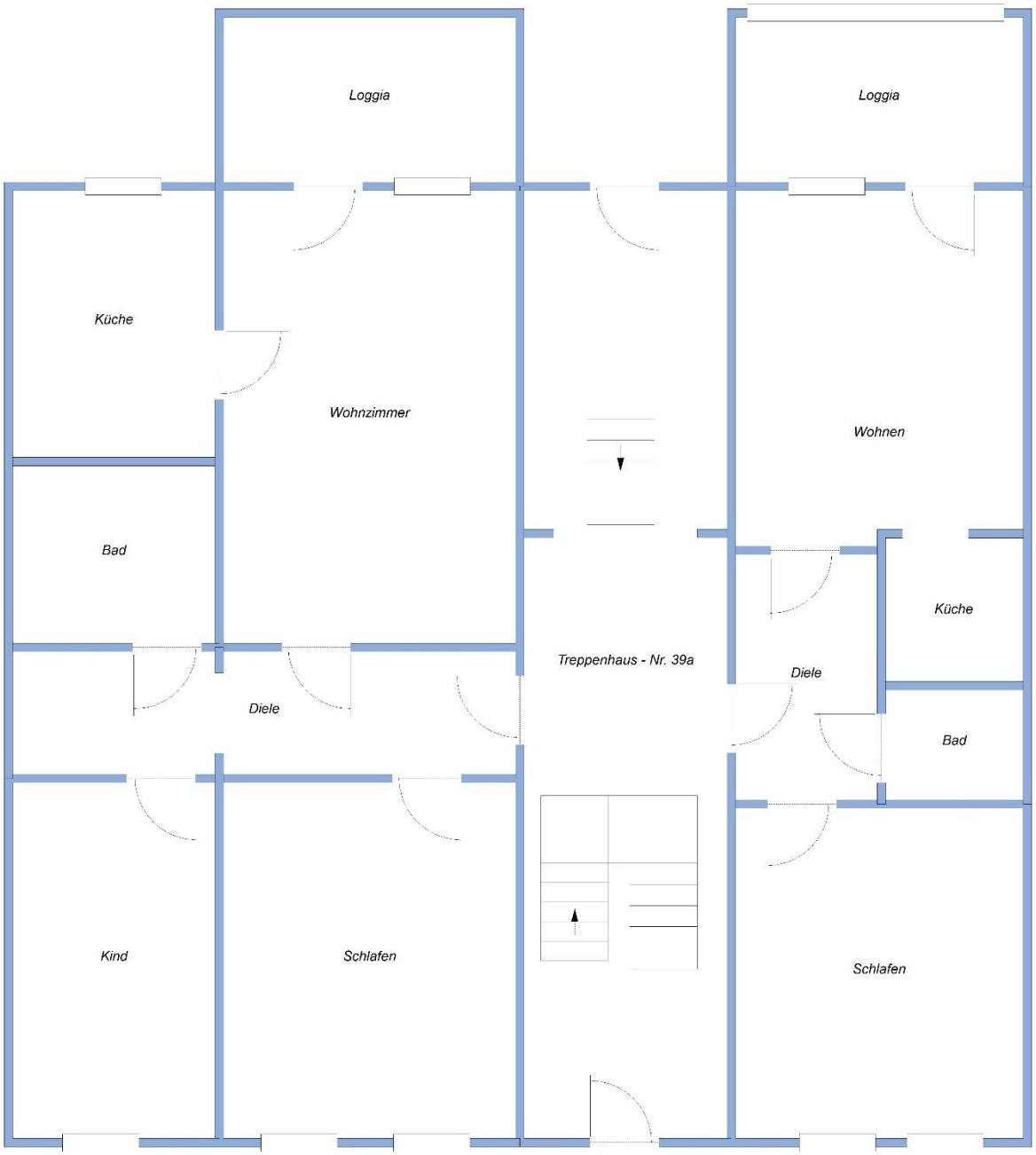
Hauseingang Wettiner Ring 39 – Grundriss Erdgeschoss:



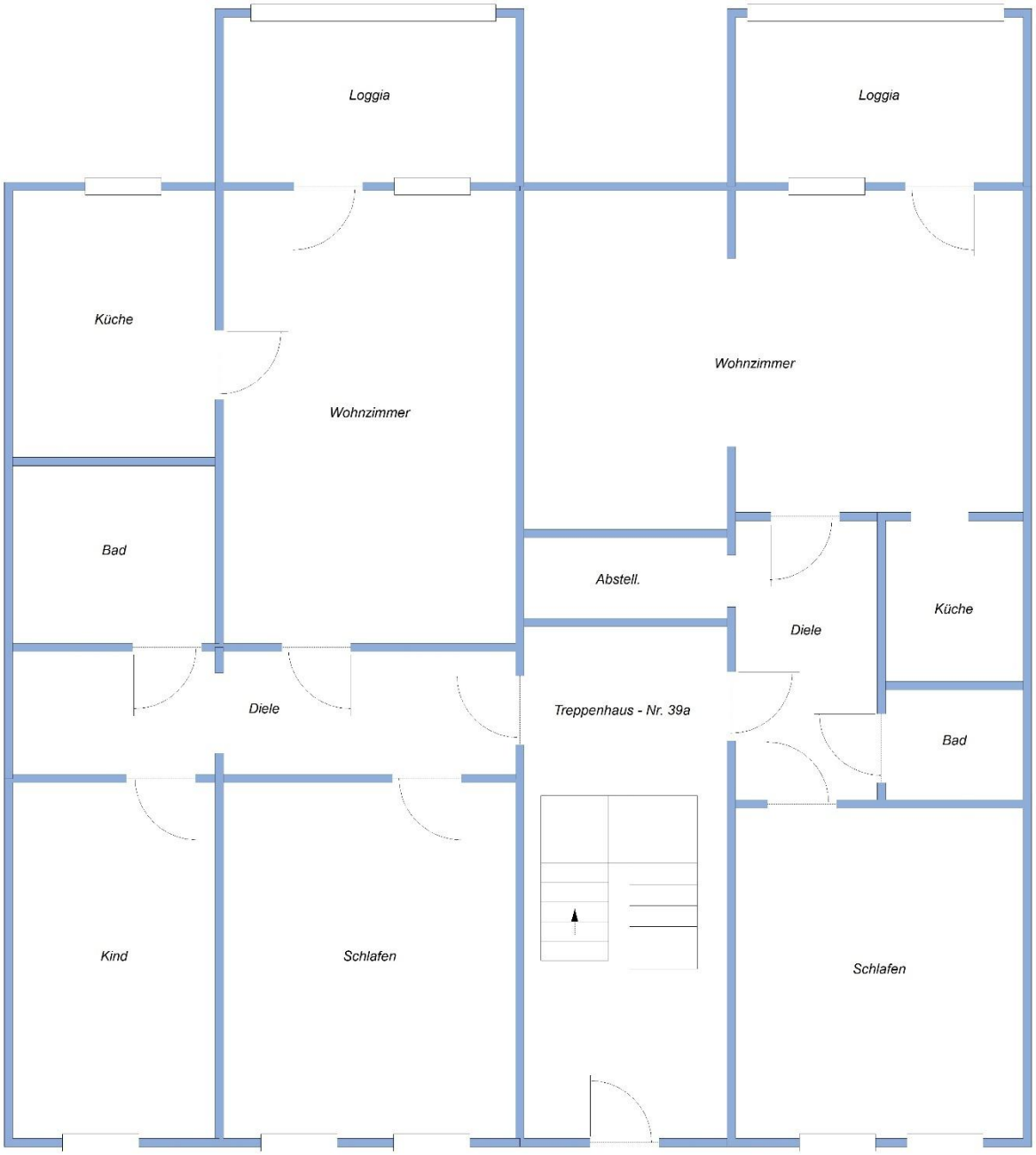
Hauseingang Wettiner Ring 39 – Grundriss 1. – 4. Obergeschoss:



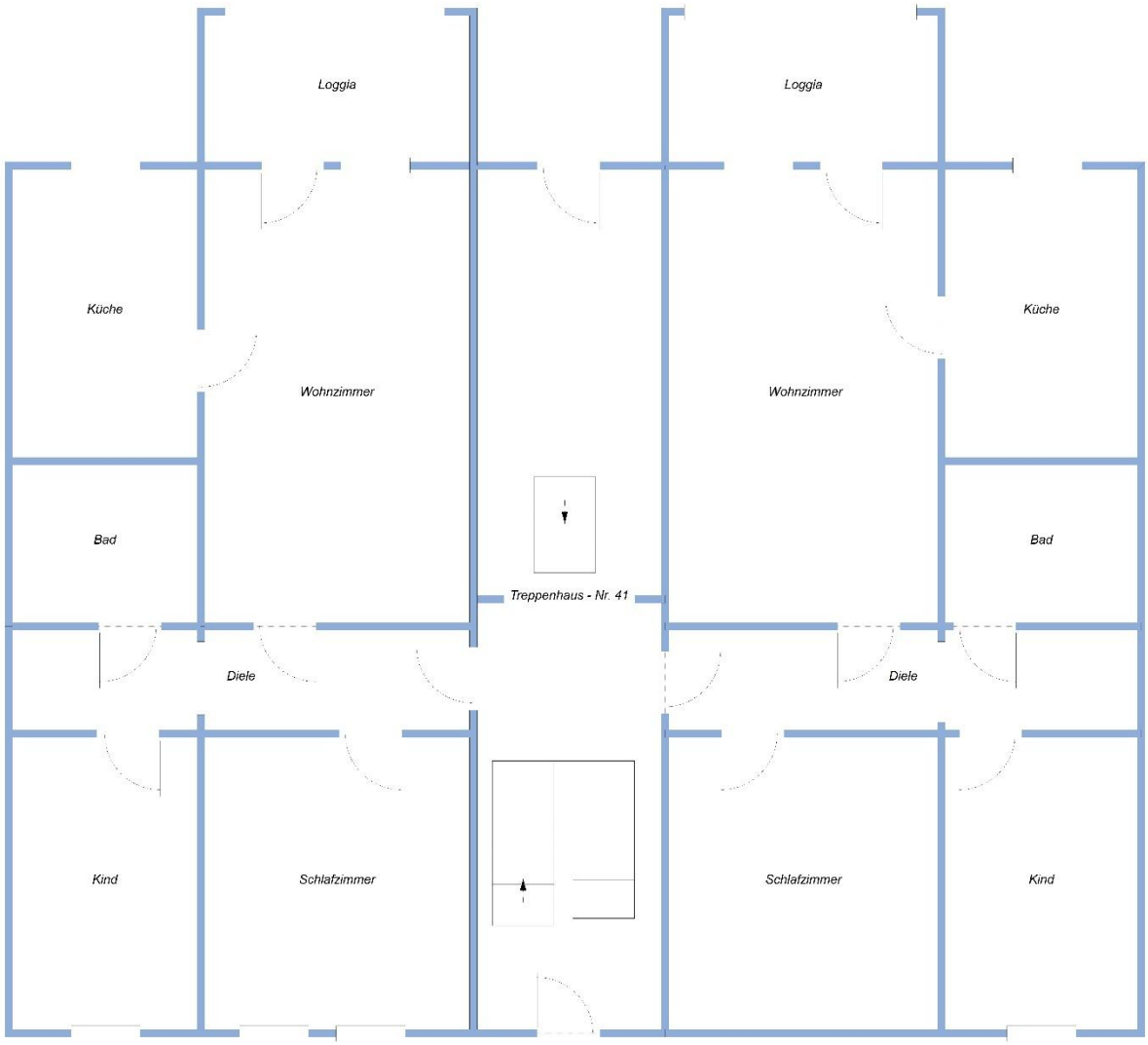
Hauseingang Wettiner Ring 39a – Grundriss Erdgeschoss:



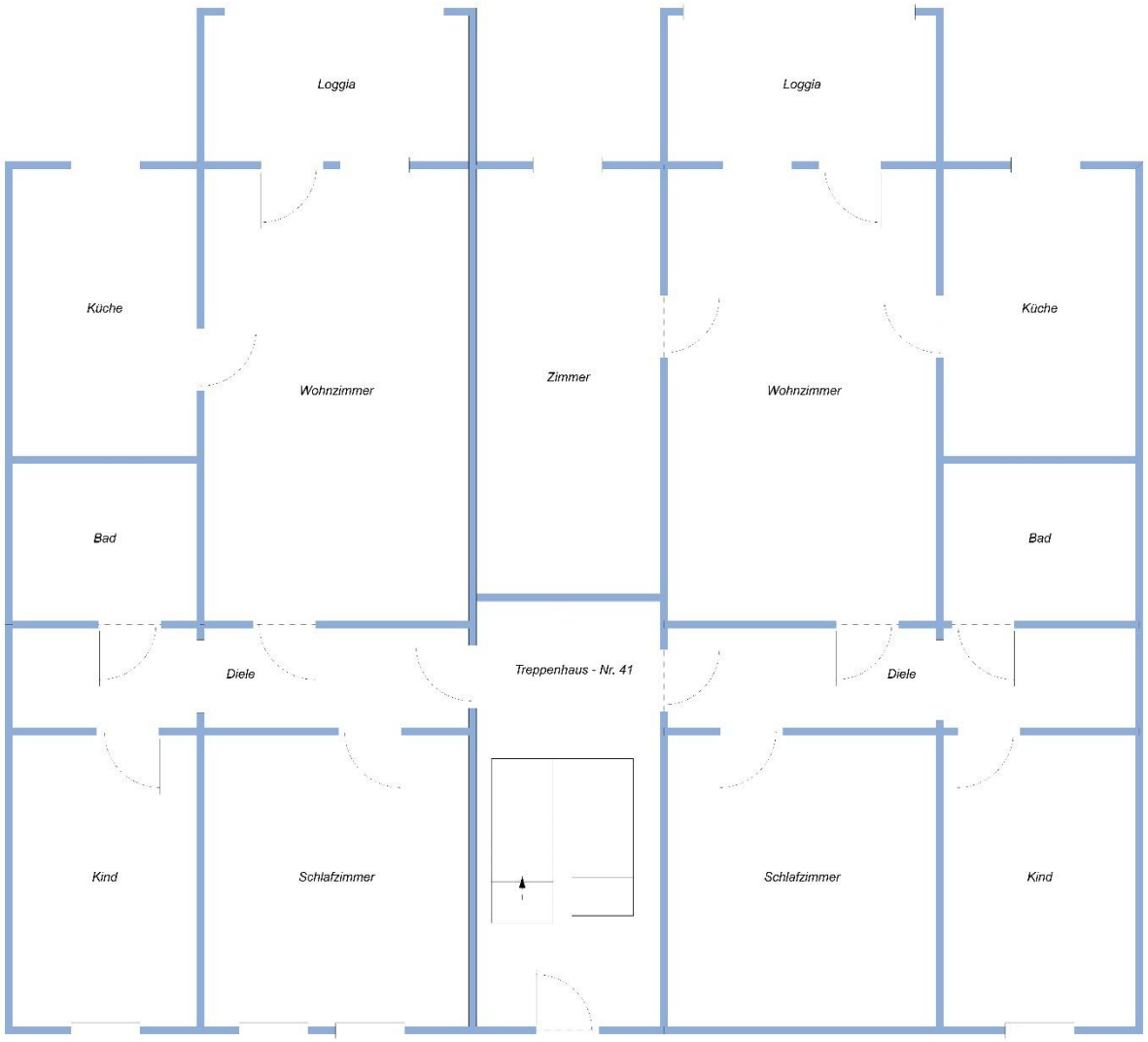
Hauseingang Wettiner Ring 39a – Grundriss 1. – 4. Obergeschoss:



Hauseingang Wettiner Ring 41 – Grundriss Erdgeschoss:



Hauseingang Wettiner Ring 41 – Grundriss 1. – 4. Obergeschoss:



Hauseingang Wettiner Ring 41a – Grundriss Erdgeschoss:



Hauseingang Wettiner Ring 41a – Grundriss 1. – 4. Obergeschoss:



Baumängel und Bauschäden:

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Vgl. dazu die nachfolgende Aufstellung und Berechnung. Nach Durchführung der diesem Gutachten unterstellten vollständigen Modernisierung und Sanierung sollte kein Unterhaltungsstau mehr vorhanden sein.

Reparatur- und Sanierungskosten nach Wägungstabelle zu NHK 2010

NHK 2010	571
Baupreisindex	190,68
NHK	1089
BGF	3633

Bauteil	Wägungsanteil	angesetzt	
Außenwände	23	5	
Dach	15	5	
Fenster und Türen	11	11	
Innenwände und -Türen	11	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	
Fußböden	5	5	
Sanitär	9	9	
Heizung	9	9	
Sonstige technische Ausstattung	6	6	
Summe:	100	58	
Sanierungskosten			**2.294.218 €**

Summe:		**2.294.218 €**
Gesamtnutzungsdauer	80	
Restnutzungsdauer	54	
Alterswertminderungsfaktor	0,675	
alterswertgeminderter Wert		**1.548.597 €**
Marktanpassungsfaktor	1,00	**1.548.597 €**
Summe:		**1.548.597 €**

Sanierungskosten alterswertgemindert **1.550.000 €**

Wirtschaftliche Wertminderung:
Nach Durchführung der unterstellten Komplettsanierung und Modernisierung ist keine wirtschaftliche Wertminderung vorhanden.

Allgemeinbeurteilung:
Das Gebäude befindet sich in einem schlechten und nicht nutzbaren Zustand.

4.2. Ausführung und Ausstattung / Wettiner Ring 31 – 37

Konstruktionsart: Plattenbau

Fundamente: Beton

Außenwände: Plattenbau

Innenwände: Plattenbau

Geschossdecken:
Kellergeschoss: Betondecken
EG / OG: Betondecken

Fußböden:
Kellergeschoss: Estrich auf Beton.
EG / OG: Estrich auf Beton.

Treppen:
Betontreppe lt. Baubeschreibung WBS 70.

Außenverkleidung:
Vorgehängte Platten aus Beton mit Dämmung unter Hinterlüftung.

Innenansichten:
Unbekannt; Innenansichten gemäß Ausstattungen WBS 70.

Fenster:
Aluminiumfenster mit Isolierverglasung DDR-Typ.

Türen:
Eingangstür: Aluminiumtüren mit Glasausschnitt.
WE-Eingangstüren: unbekannt
Innentüren: unbekannt

Elektroinstallation:
unbekannt

Sanitäre Installation:
unbekannt

Heizung:
Lt. Bauakte Fernwärme-Heizung.

Warmwasserversorgung:
Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgte über Heizungsanlage.

Besondere Bauteile:
Loggias

Dach

Dachkonstruktion: Betonkonstruktion ohne Aufbauten.

Dachform: Schmetterlingsdach mit innenliegender Entwässerung.

Dacheindeckung: Bitumenschweißbahn

Zustand

Belichtung und Besonnung:
Eine gute Besonnung ist durch eine ausreichende Anzahl von Fenstern gegeben.

Grundrissgestaltung:
Lt. Unterlagen aus der Bauakte ist folgende Grundrisssituation vorhanden:

Hauseingang Wettiner Ring 31:

EG links	Flur	3,33
	Wohnen	14,11
	Loggia	1,22
	Küche	1,60
	WC/Bad	3,43
	Schlafen	12,85
	Summe:	36,54

EG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Wohnen	17,39
	Küche	6,75
	Loggia	1,22
	Summe:	60,24

1. OG links	Flur	4,69
	Schlafen	12,85
	WC/Bad	3,43
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Abstellen	2,40
	Summe:	**46,94**

1. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

2. OG links	Flur	4,69
	Schlafen	12,85
	WC/Bad	3,43
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Abstellen	2,40
	Summe:	**46,94**

2. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

3. OG links	Flur	4,69
	Schlafen	12,85
	WC/Bad	3,43
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Abstellen	2,40
	Summe:	**46,94**

3. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

4. OG links	Flur	4,69
	Schlafen	12,85
	WC/Bad	3,43
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Abstellen	2,40
	Summe:	**46,94**

4. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

Hauseingang Wettiner Ring 33:

EG links		
	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	Bad/WC	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

EG rechts		
	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	kind	9,56
	Abstellen	1,58
	Bad/WC	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

1. OG links		
	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

1. OG rechts		
	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

2.OG links		
	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

2.OG rechts		
	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

3. OG links		
	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

3. OG rechts		
	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

4.OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

4.OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

Hauseingang Wettiner Ring 35:

EG links	Flur	3,33
	Schlafen	12,85
	WC/Bad	3,43
	Küche	1,60
	Wohnen	14,11
	Loggia	1,22
	Summe:	**36,54**

EG rechts	Flur	5,65
	Wohnen	17,39
	Loogia	1,22
	Küche	6,75
	WC/Bad	3,43
	Abstellen	1,58
	Kind	9,56
	Schlafen	14,66
	Summe:	**60,24**

1. OG links	Flur	4,69
	Schlafen	12,85
	WC/Bad	3,43
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Abstellen	2,40
	Summe:	**46,94**

1. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

2. OG links	Flur	4,69
	Schlafen	12,85
	WC/Bad	3,43
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Abstellen	2,40
	Summe:	**46,94**

2. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

3. OG links	Flur	4,69
	Schlafen	12,85
	WC/Bad	3,43
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Abstellen	2,40
	Summe:	**46,94**

3. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

4. OG links	Flur	4,69
	Schlafen	12,85
	WC/Bad	3,43
	Küche	3,92
	Wohnen	18,43
	Loggia	1,22
	Abstellen	2,40
	Summe:	**46,94**

4. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

Hauseingang Wettiner Ring 37:

EG links	Flur	5,65
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Küche	6,75
	WC/Bad	3,43
	Abstellen	1,58
	Kind	9,56
	Schlafen	14,66
	Summe:	**60,24**

EG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

1. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Wohnen	17,39
	Küche	6,5
	Loggia	1,22
	Zimmer:	10,46
	Summe:	**70,45**

1. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

2. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Wohnen	17,39
	Küche	6,5
	Loggia	1,22
	Zimmer:	10,46
	Summe:	**70,45**

2. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

3. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Wohnen	17,39
	Küche	6,5
	Loggia	1,22
	Zimmer:	10,46
	Summe:	**70,45**

3. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

4. OG links	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Wohnen	17,39
	Küche	6,5
	Loggia	1,22
	Zimmer:	10,46
	Summe:	**70,45**

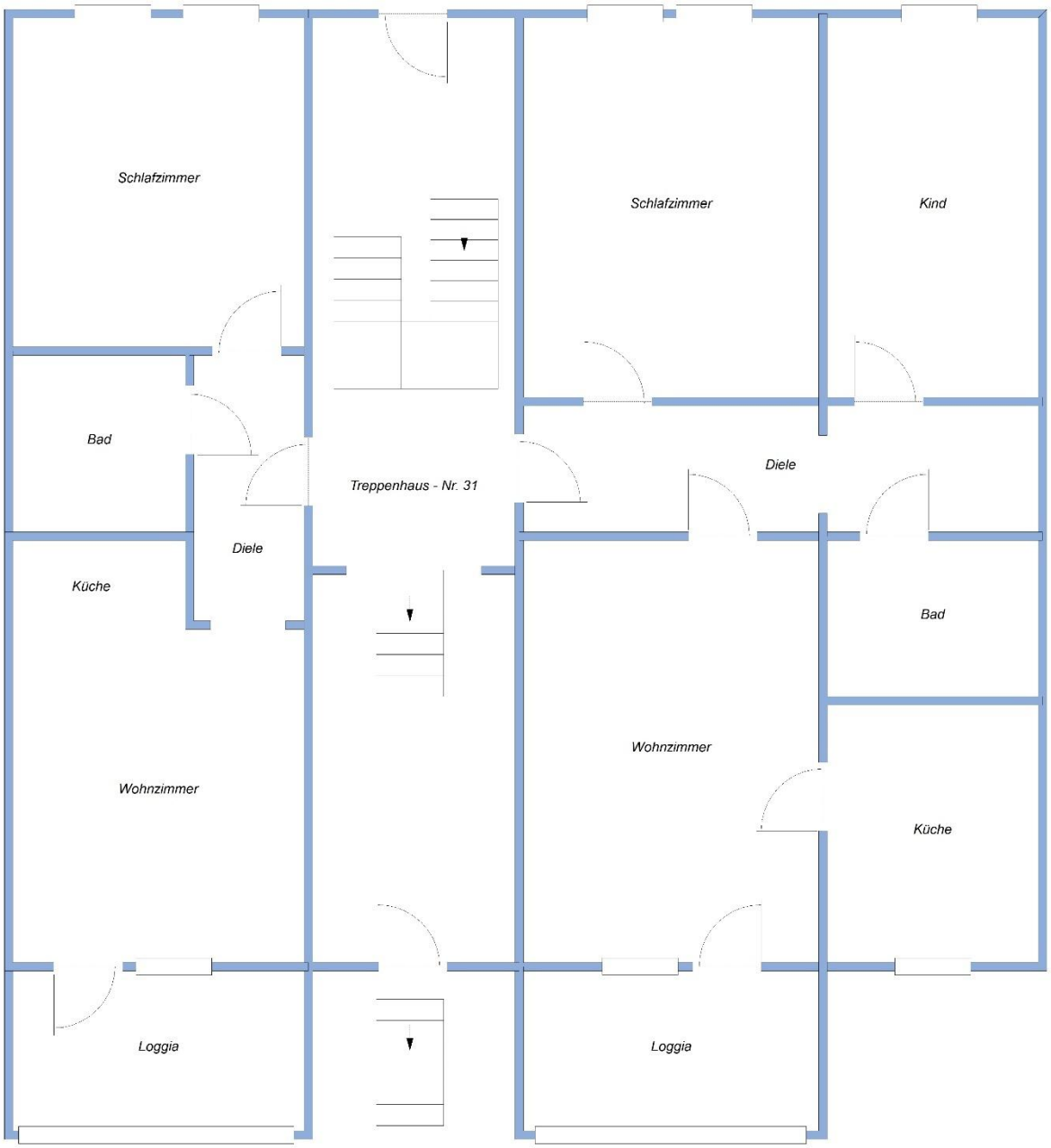
4. OG rechts	Flur	5,65
	Schlafen	14,66
	Kind	9,56
	Abstellen	1,58
	WC/Bad	3,43
	Küche	6,75
	Wohnen	17,39
	Loggia	1,22
	Summe:	**60,24**

Insgesamt sind 40 Wohnungen mit 2 296,64 m² Mietfläche zzgl. Keller vorhanden.

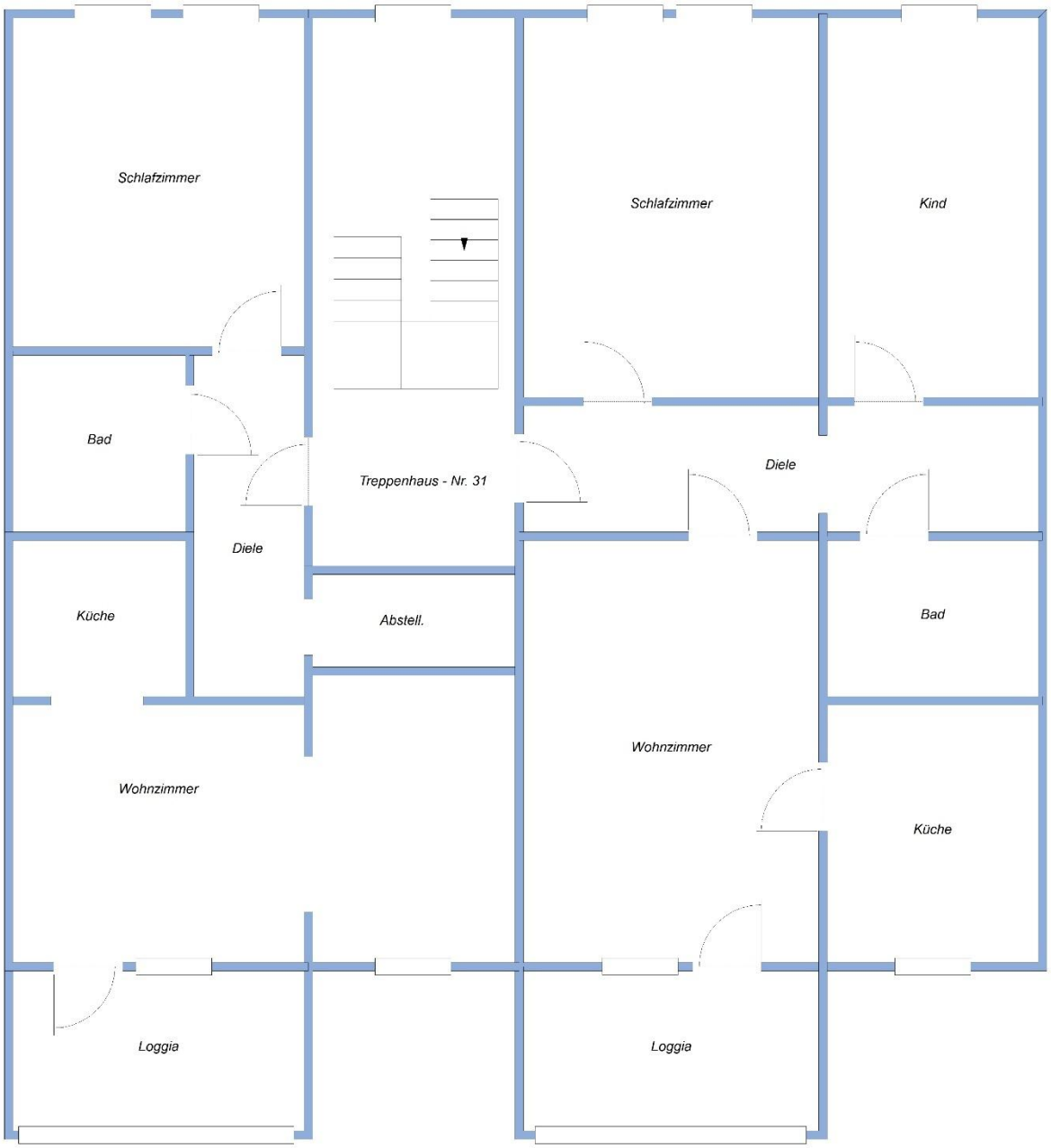
Systemgrundrisse (vom Sachverständigen erstellt)

Die Systemgrundrisse basieren nicht auf einem angefertigten Aufmaß. Die angefertigten Skizzen dienen lediglich zur besseren Übersicht.

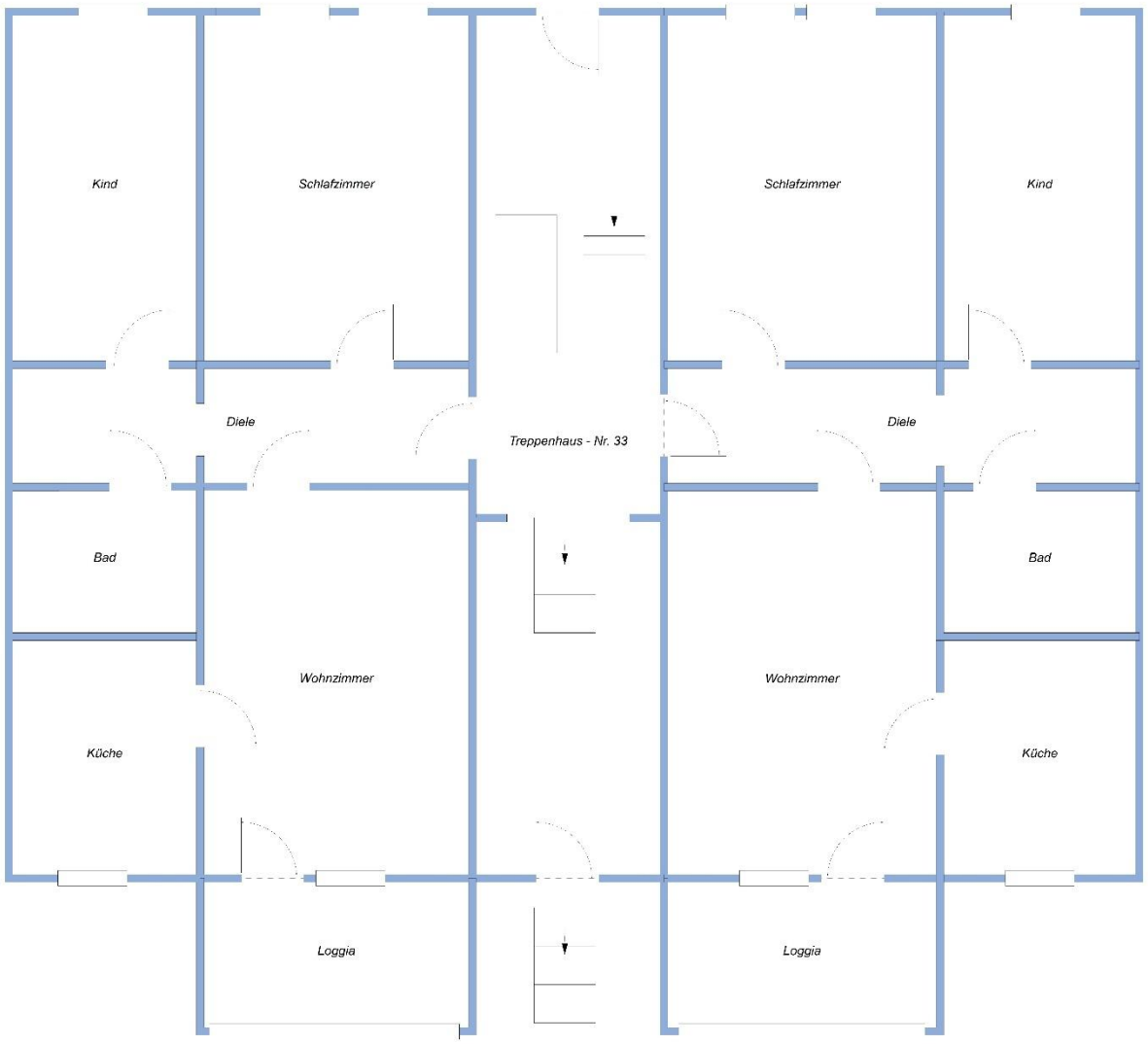
Hauseingang Wettiner Ring 31 – Grundriss Erdgeschoss:



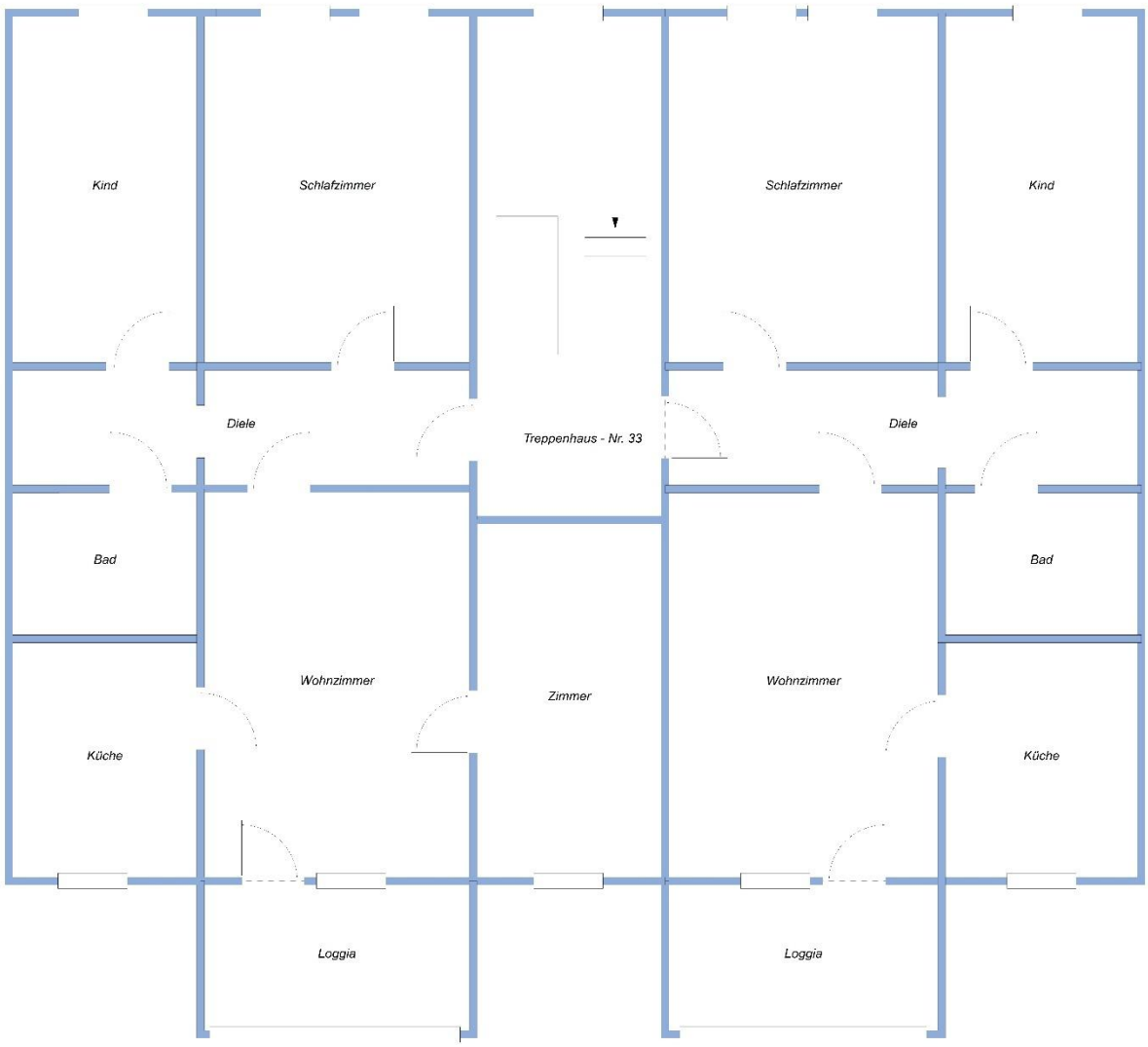
Hauseingang Wettiner Ring 31 – Grundriss 1. – 4. Obergeschoss:



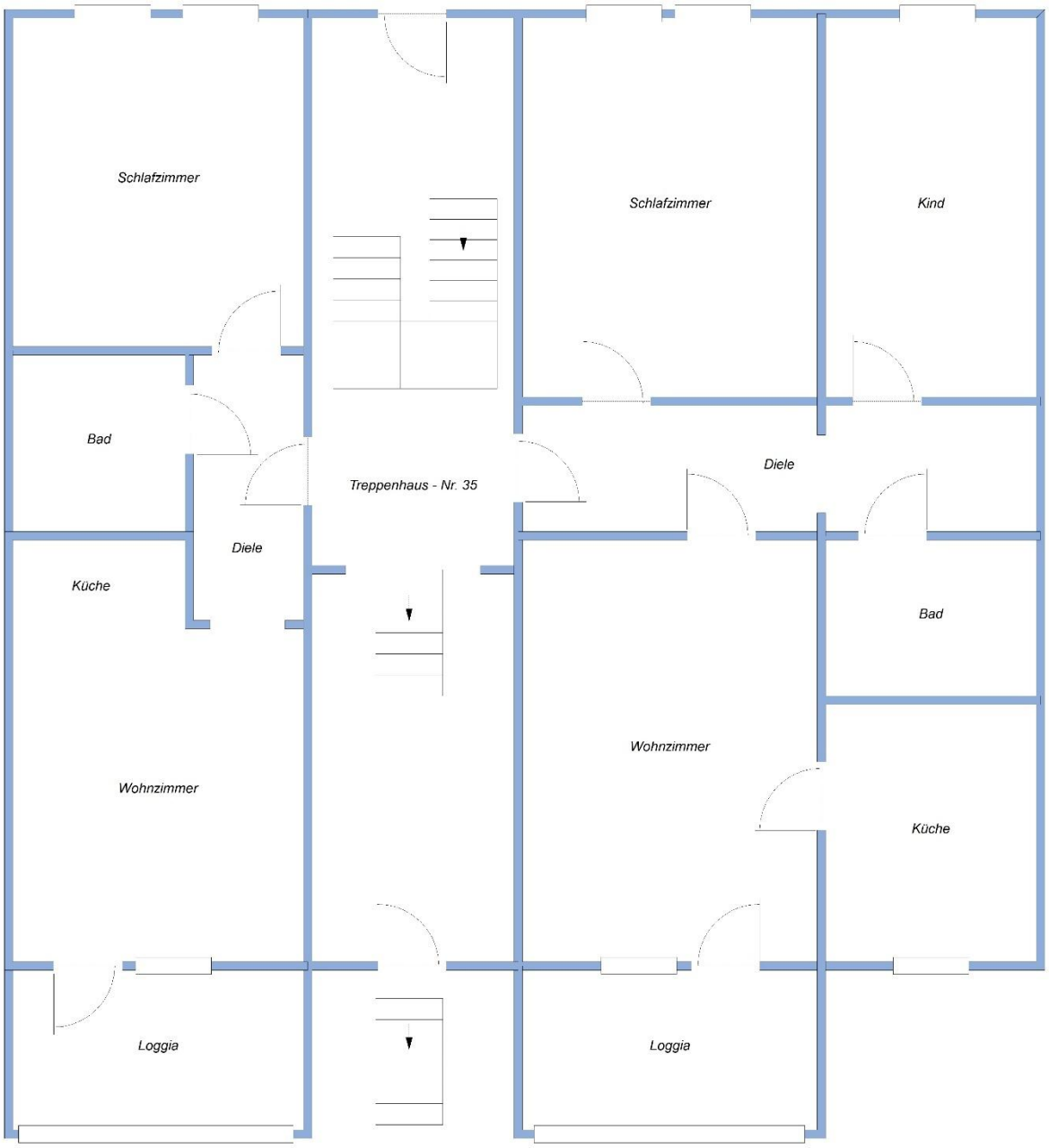
Hauseingang Wettiner Ring 33 – Grundriss Erdgeschoss:



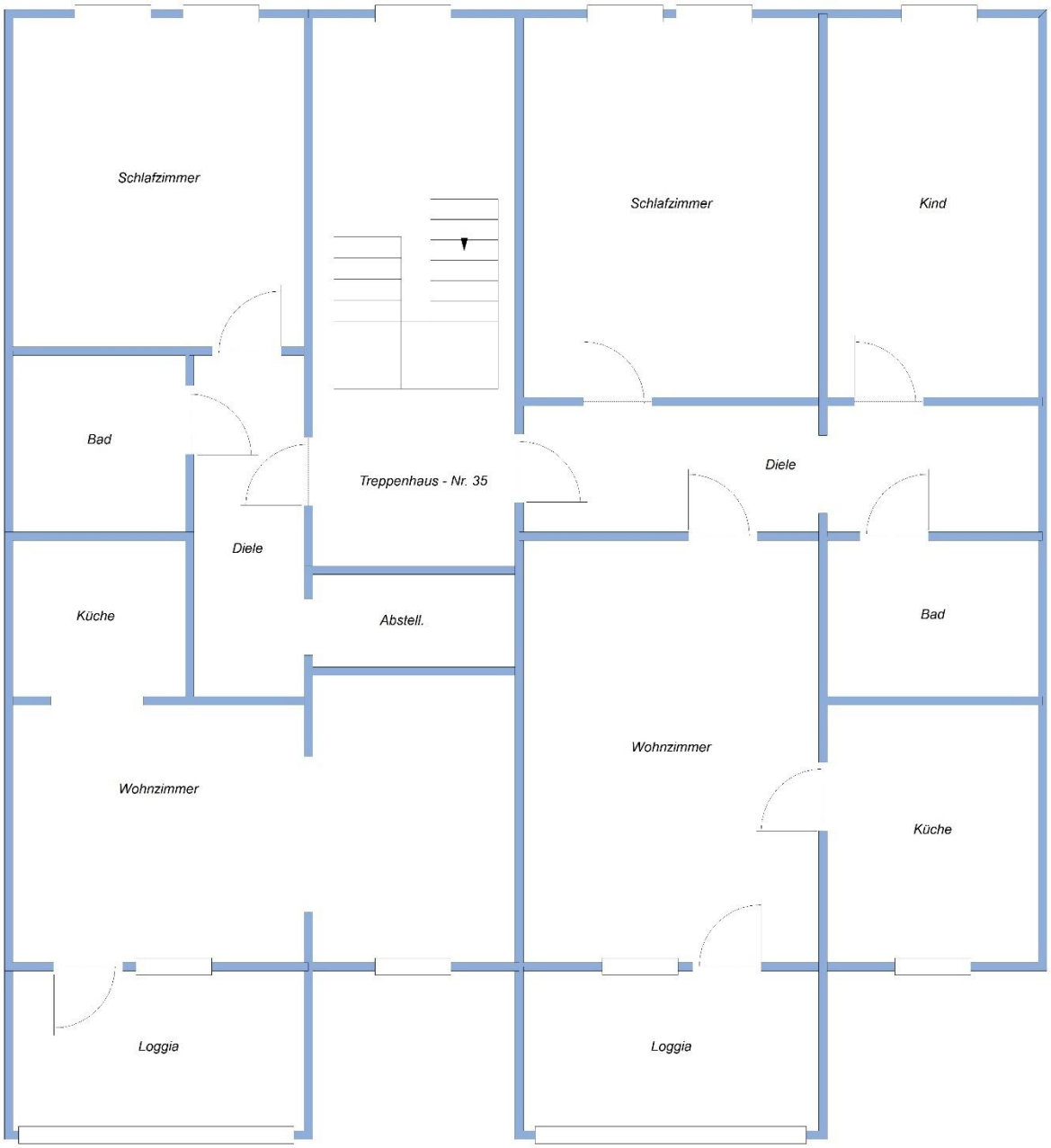
Hauseingang Wettiner Ring 33 – Grundriss 1. – 4. Obergeschoss:



Hauseingang Wettiner Ring 35 – Grundriss Erdgeschoss:



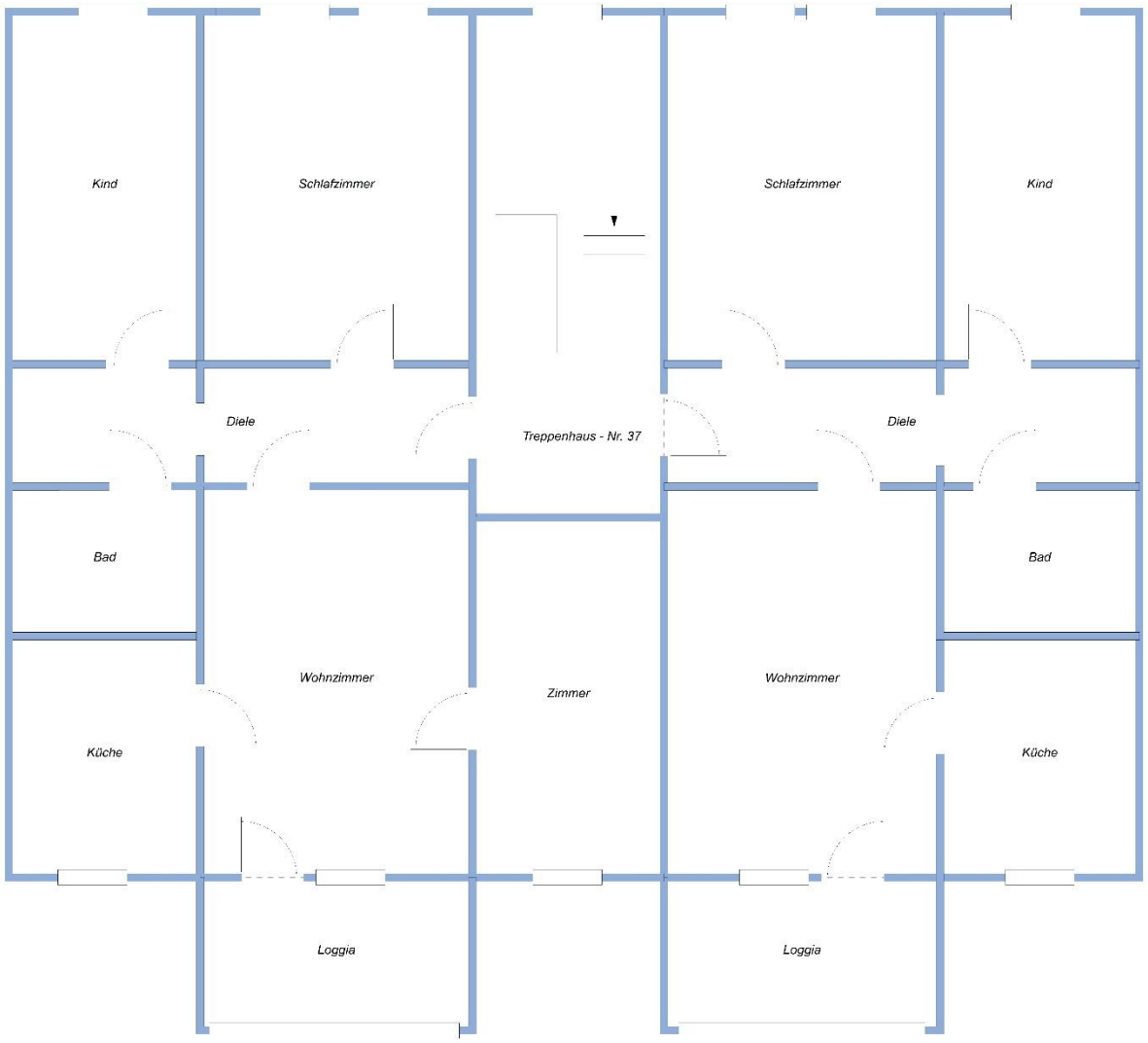
Hauseingang Wettiner Ring 35 – Grundriss 1. – 4. Obergeschoss:



Hauseingang Wettiner Ring 37 – Grundriss Erdgeschoss:



Hauseingang Wettiner Ring 37 – Grundriss 1. – 4. Obergeschoss:



Baumängel und Bauschäden:

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Vgl. dazu die nachfolgende Aufstellung und Berechnung. Nach Durchführung der diesem Gutachten unterstellten vollständigen Modernisierung und Sanierung sollte kein Unterhaltungsstau mehr vorhanden sein.

Reparatur- und Sanierungskosten nach Wägungstabelle zu NHK 2010

NHK 2010	571
Baupreisindex	190,68
NHK	1089
BGF	3602

Bauteil	Wägungsanteil	angesetzt
Außenwände	23	5
Dach	15	5
Fenster und Türen	11	11
Innenwände und -Türen	11	5
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3
Fußböden	5	5
Sanitär	9	9
Heizung	9	9
Sonstige technische Ausstattung	6	6
Summe:	100	58
Sanierungskosten		2.274.641 €

Summe:		2.274.641 €
Gesamtnutzungsdauer	80	
Restnutzungsdauer	54	
Alterswertminderungsfaktor	0,675	
alterswertgeminderter Wert		1.535.383 €
Marktanpassungsfaktor	1,00	1.535.383 €
Summe:		1.535.383 €

Sanierungskosten alterswertgemindert 1 535 000 €

Wirtschaftliche Wertminderung:
Nach Durchführung der unterstellten Komplettsanierung und Modernisierung ist keine wirtschaftliche Wertminderung vorhanden.

Allgemeinbeurteilung:
Das Gebäude befindet sich in einem schlechten und nicht nutzbaren Zustand.

4.3. Außenanlage, Nebenbauteile, Sonstiges

Nebenbauteile:
ohne

Außenanlagen:
Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wegebefestigung.

4.4. Sonstiges Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus §§ 97 / 98 BGB. Zubehörstücke sind demnach nur bewegliche Sachen, die nicht Bestandteil der Hauptsache sind und die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind. Sie sind mit einer auf Dauer angelegten Zweckbindung mit der Hauptsache verbunden und stehen mit dieser in einer entsprechenden räumlichen Beziehung. Eine Zubehöreigenschaft besteht danach nicht, wenn die Sache nur vorübergehend dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient (§ 97 Abs. 2 Satz 1 BGB). Nach § 97 Abs. 2 Satz 2 hebt andererseits eine vorübergehende Trennung von der Hauptsache eine Zubehöreigenschaft nicht auf.
Zum Zubehör einer Hauptsache gehören z. B. Einrichtungsgegenstände, Inventar, Vorräte und Maschinen.
Nicht um Zubehör handelt es sich bei Sachen, die nur vorübergehend eingefügt wurden (z. B. vom Mieter) sowie die übliche Wohnungseinrichtung.
Im vorliegenden Fall ist kein Zubehör zu verzeichnen.

4.5. Scheinbestandteile nach § 95 BGB

Zu den Bestandteilen eines Grundstücks nach § 95 BGB gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für ein Gebäude, das in Ausübung eines Rechts, wie z. B. Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau etc., von dem Berechtigten mit dem fremden Grundstück verbunden worden ist.
Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.
Im vorliegenden Fall sind keine Scheinbestandteile zu verzeichnen.

4.6. Daten zur Bewirtschaftung / Sonstiges

Miet- und Pachtverhältnisse / Nutzung
Beide Mehrfamilienhäuser sind leerstehend und im derzeitigen Zustand nicht nutzungsfähig.

Vermietungsstand im Umfeld allgemein:
Befriedigender Vermietungsstand, tlw. Leerstand, je nach Sanierungsgrad.

Mietkaution:
Ohne, da Leerstand.

Grundsteuer:
Der Grundsteuerjahresbetrag beträgt für alle 4 Flurstücke 8 427,96 €. Es bestehen lt. Auskunft der Stadt Colditz in den Zeiträumen 2022 – 2024 folgende Rückstände:
Flurstücke Nr. 416/7 und 416/10: 12 714,00 €
Flurstücke Nr. 416/12 und 416/19: 12 714,00 €
Weiterhin bestehen für die Flurstücke Mahngebühren und Säumniszuschläge in Höhe von 2 352,90 €.

Versicherungen:
Nach übergebenen Unterlagen besteht für die baulichen Anlagen eine Verbundene Wohngebäudeversicherung.

Energieausweis:
Nach Aktenlage existiert kein Energieausweis gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Zwangsverwaltung:
Es besteht für das Bewertungsobjekt keine Zwangsverwaltung.

Insolvenzverwalter:
Für das Bewertungsobjekt besteht eine vom Amtsgericht Charlottenburg angeordnete Insolvenzverwaltung.

HINWEIS

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der techn. Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, elektr. Einrichtungen etc.) vorgenommen wurden.

Aufgrund des Leerstandes des gesamten Gebäudes sollten Sicherungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden. Dies gilt insbesondere für Bauteile die ohne weiteres von außen zugänglich sind. Weiterhin sollten vor nächsten Wintereinbruch sämtliche Wasser führenden Leitungen ordnungsgemäß zur Vermeidung von Frostschäden entleert werden bzw. für ausreichend Frostschutz gesorgt werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5. Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

für das bebaute Grundstück in **04680 Colditz, Wettiner Ring 31 – 37 und 39 – 41a**

Gemarkung Colditz

BV-Nr.	Flurstück Nr.	Größe
1	416/7	353 m²
2	416/10	3 248 m²
3	416/12	4 584 m²
4	416/19	172 m²
Grundstücksgröße insgesamt		**8 357 m²**

zum Wertermittlungsstichtag: 13.01.2026.

Aufteilung des Grundstücks:

Eine Aufteilung des Wertermittlungsobjekts (Grundstücke oder Grundstücksteile als Gegenstände der Wertermittlung gem. § 1 Abs. 2 ImmoWertV) in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gegenstände der Wertermittlung mit erheblichen abweichenden tatsächlichen oder rechtlichen abweichenden befinden (z. B. Gebäude mit erheblich abweichender Restnutzungsdauer, Gebäude mit abweichender marktüblicher Nutzung).

Es wird folgende Unterteilung vorgenommen:

	BV-Nr.	Flurstück Nr.	bebaut mit	Grundstücks-größe
Teilgrundstück 1	2	416/10	Mehrfamilienhaus Wettiner Ring 39-41a	3 248 m²
Teilgrundstück 2	3	416/12	Mehrfamilienhaus Wettiner Ring 31-37	4 584 m²
Teilgrundstück 3	1	416/7	unbebaut	353 m²
Teilgrundstück 4	4	416/19	unbebaut	172 m²

5.1. Wertermittlung Teilgrundstück 1
(Flurstück Nr. 416/10 / BV Nr. 2 / Mehrfamilienhaus Wettiner Ring 39 - 41a)

5.1.1. Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

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

5.1.2. Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 – abgeleitet. Damit ist der Verkehrswert (Marktwert) eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Auch wenn der Verkehrswert eine Momentaufnahme und damit ein Zeitwert ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Abschnitt 1. „Allgemeine Angaben“ aufgeführt. Die im Gutachten verwendete Literatur ist im Literaturverzeichnis am Ende des Gutachtens zusammengetragen.

Weiterhin sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführte Kaufpreissammlung und der daraus abgeleiteten wesentlichen Daten – soweit diese zur Verfügung standen – herangezogen worden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Vergleichswerte.

Die nachstehende Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt annähernd den Wert wieder, der unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt zwischen freihandelnden Marktteilnehmern zu erzielen wäre.

5.1.3. Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Grundstückszustand
Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts.
Zu den Grundstücksmerkmalen zählen

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
    a) die Art der baulichen Anlagen,
    b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
    c) die Größe der baulichen Anlagen,
    d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen
    e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
    f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Anstelle des Jahres der Fertigstellung kann auch das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt werden. Wenn sich das Baujahr nicht ermitteln lässt, kann es geschätzt werden.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts ermittelt und können die sich aus dem Unterschiedsbetrags ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Nach § 555 BGB sind dies bauliche Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und keine Erhaltungsmaßnahmen sind oder,
- durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Bei anderen Gebäudearten als Wohngebäuden kann das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen entsprechend angewendet werden.

Unterlassene Instandhaltungen, aber auch Baumängel und Bauschäden, werden im Regelfall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ist nur in erheblichen Fällen angezeigt.

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Gebäudeteile zu bestimmen.
Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Hauptanlage.

Weitere Grundstücksmerkmale

(1) Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen ergeben sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.
(2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstückes ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
(3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.
(4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.
(5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

Wertermittlungsverfahren und Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.
Anstelle der oben gennannten normierten Verfahren können auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens stellt eine Ausnahme dar und ist entsprechend zu begründen.
Es ist das oder es sind die Verfahren zu wählen, wofür geeignete Daten zur Verfügung stehen.

Die normierten Verfahren können auch zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Verfahrens in Betracht kommen, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen. Eine Verpflichtung zur parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht. Auch ein Verfahren kann bei geeigneten Ausgangsdaten zu einem sachgerechten Ergebnis führen.

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.

Das **Ertragswertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das **Sachwertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Entsprechend § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind in den Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte.

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der **Verkehrswert** ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Allgemeine Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt:

1. Im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.
2. Im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marküblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im
3. Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei der Verwendung der Daten und eine Anpassung nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen gemäß ImmoWertV 2021 § 8 Abs. 3 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängeln und Bauschäden:
  Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage mindert oder aufhebt.
  Bauschäden sind Beeinträchtigen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer gewaltsamer Einwirkungen wie z. B. Sturm, Regen oder Feuer oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den sonstigen Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können
  - nach Erfahrungswerten,
  - unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
  - unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten

  ermittelt werden.
  Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.
- Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.
  Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage ist insbesondere auszugehen,
  a) wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeignete Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,
  b) wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist.
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze sowie
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Darüber hinaus kommt ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig und marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.
Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um die über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.
Außenlagen wie z.B. Aufwuchs können einen Werteinfluss haben.
Bei Verunreinigungen in oder an den baulichen Anlagen, die sich auf die Nutzbarkeit auswirken wie z. B Asbest, das in der Raumluft nachweisbar ist, sind die Sicherungs-, Sanierungskosten und weitere Kosten der Gefahrenabwehr zu berücksichtigen. Soweit sich Verunreinigungen erst bei Abbruch des Gebäudes auswirken (z. B. Asbest an der Fassade oder auf dem Dach), sind die Beseitigungskosten über die Restnutzungsdauer zu diskontieren.
Zusätzlich kann auch der Ansatz eines merkantilen Minderwerts in Frage kommen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Eignung und Anpassung der Daten

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstückmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.
Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und deren Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

Modellkonformität

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle zu verwenden, die der Ermittlung der Daten zugrunde lagen.
Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nach der ImmoWertV 2010 ermittelt wurden, ist bei der Anwendung dieser Daten von der Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer bleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Erforderliche Daten

Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere

1. Indexreihen,
2. Umrechnungskoeffizienten
3. Vergleichsfaktoren,
4. Liegenschaftszinssätze
5. Sachwertfaktoren
6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren
7. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden durch die Gutachterausschüsse mittels einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen abgeleitet. Hierzu sind solche Kaufpreise geeignet, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und

des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen. Eine hinreichende Übereinstimmung liegt dann vor, wenn sich etwaige Abweichungen durch eine hinreichend große Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen ausgleichen.

5.1.4. Anwendung der ImmoWertV 2021

Nach § 53 ImmoWertV 2021 ist die Verordnung grundsätzlich ab dem 1. Januar 2022 unabhängig vom Wertermittlungsstichtag auf die Erstellung von Verkehrswertgutachten anzuwenden, wobei bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von den mit § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anl. 1 zur ImmoWertV 2021 festgelegten Modellansätzen der Gesamtnutzungsdauer sowie die Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden abweichend von denen in § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anl. 2 zur ImmoWertV 2021 festgelegten Modellansätzen der Ermittlung der Restnutzungsdauer ermittelt werden können.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach den vorstehenden Modellansätzen sowie den Modellvorgaben der ImmoWertV 2021, insbesondere den mit Anl. 3 vorgegebenen Modellansätzen der Bewirtschaftungskosten ermittelt worden sind, ist nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Liegen mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 am 01.01.2022 noch keine nach dieser Verordnung ermittelten Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, kann nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zur Wahrung des Grundsatzes der Modell- und Referenzkonformität von den Grundsätzen der Verordnung abgewichen werden. Dies betrifft übergangsweise insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs-, Sachwert-, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten, die nicht auf der Grundlage der erst mit der geltenden ImmoWertV 2021 verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ ermittelt wurden.

Konformitätshinweis:
Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV 2021 gem. § 10 Abs. 1 kann eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht hat.

5.1.5. Haftung – Haftungsausschluss – Urheberschutz

Für das vorstehende Gutachten besteht Urheberschutz; alle Rechte bleiben vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die von dem Auftraggeber überlassenen Unterlagen werden der Bearbeitung zugrunde gelegt. Sie werden nur nachgeprüft, wenn hierfür ein besonderer Auftrag vorliegt. Das Gleiche gilt für die Überprüfung von Baugrund, Schäden, Hausschwamm, Schädlingen und verdeckten, nicht zugänglichen oder bei der Besichtigung nicht überprüfter Bau- und Grundstücksteile. Der Sachverständige setzte einen ordnungsgemäßen Zustand voraus. Sofern nicht alle Bereiche besichtigt werden konnten, werden die dominierenden Bestandteile, die gesehen oder der Beschreibung entnommen werden konnten, angenommen. Eine Haftung des Sachverständigen dafür ist ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht seiner Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder im Falle einer vereinbarten Drittverwendung ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen von schuldhaften Verletzungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.

In solchen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszweckes von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und der Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen, zur Verfügung gestellt oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf max. 500.000.00 € begrenzt.

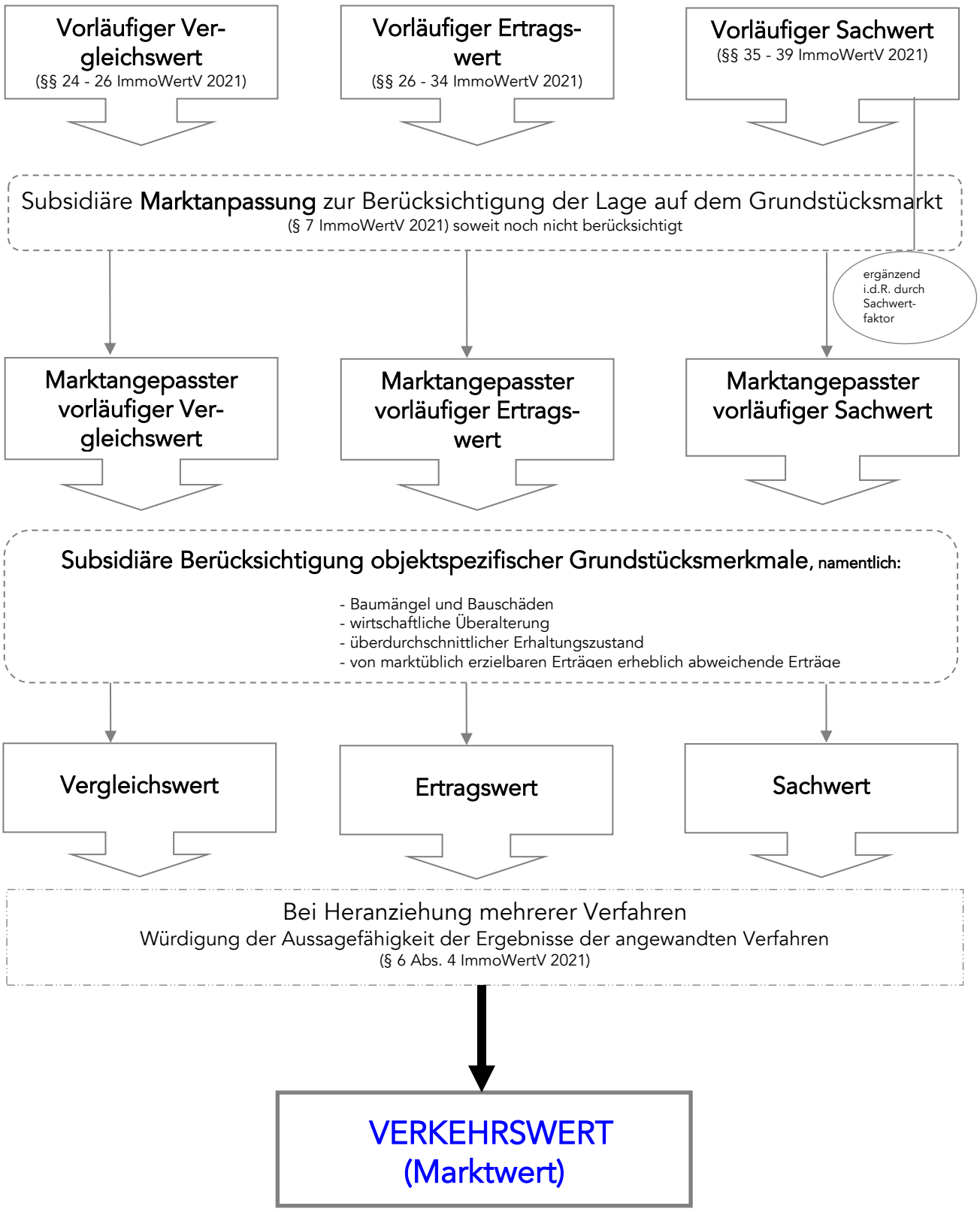
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild oder ähnliches) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis max. zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen max. für die Dauer von 6 Monaten.

Die Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte nach dem Stichtagsprinzip. Damit sind alle Erkenntnisse, das Wissen und die Marktsituation im Gutachten auf den Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag unter Berücksichtigung des jeweiligen räumlichen und sachlichen Teilmarktes dargestellt.

5.1.6. Die Wertermittlungsverfahren im Überblick

Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 6 ImmoWertV 2021



5.1.7. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Grundstücken sind nach der ImmoWertV 2021:

- das Vergleichswertverfahren [§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021]
- das Ertragswertverfahren [§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021]
- das Sachwertverfahren [§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021]
- die Bodenwertermittlung [§ 40 bis 45 ImmoWertV 2021]

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Ertragswertverfahren findet vorzugsweise Anwendung, wenn der Wert des Grundstücks durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt wird. Dieses ist bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Eigentumswohnungen der Fall.

Das Sachwertverfahren findet insbesondere dann Anwendung, wenn der Wert der baulichen Substanz für den Wert des Grundstücks ausschlaggebend ist. Dieses trifft für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zu.

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

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. [§ 6 (1) ImmoWertV 2021].

Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen
- oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch Ansatz eines reduzierten Ertrags
- oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen wie z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete
- Nutzung des Grundstückes für Werbezwecke
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) (dort zur Beurteilung des Wertes der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen
- oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch Ansatz einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- sonstige Wertminderungen wie wirtschaftliche Überalterung, Freilegungskosten, etc.
- sonstige Werterhöhung (überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Architektur, Gestaltung, etc.).

5.1.8. Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 [§ 40] ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte obliegt den zuständigen Gutachterausschüssen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes von dem Bodenrichtwert.

Steht keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwertes in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024

- für Wohnbauflächen = 35 €/m²

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig entnommen.

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses im Landkreis Leipzig	
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	35 €/m²
Bauliche Nutzung	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Bauweise	offene Bauweise
Geschossflächenzahl	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse	V
Grundstückstiefe	keine Angabe
Grundstücksgröße	2 000 m²
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Zonennummer	4217065

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Bodenrichtwerte wird der Bodenwert zum 13.01.2026 wie folgt geschätzt:

- **Flurstück 416/10** → erschl. Bauland

	3 248 m²	*	35 €/m²	=	113 680 €

Grundstücksgröße: 3 248 m² **Bodenwert:** **113 680 €**

HINWEIS

Unberücksichtigt bleiben in dieser Bodenwertermittlung Abgaben, die nach dem sächsischen KAG und BauGB für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Erschließungsanlagen erhoben werden können und derzeit nicht absehbar sind.

5.1.9. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den § 27 bis 34 der ImmoWertV 2021 beschrieben:

Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren.

<u>Allgemeines Ertragswertverfahren:</u>

Im Allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages ermittelt wurde (=vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.
3. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE – BW \times LZ) \times KF + BW$$

wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor

Vereinfachtes Ertragswertverfahren:

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Formel für das vereinfachte Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = RE \times KF + BW \times AF$$

wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
KF	=	Kapitalisierungsfaktor
AF	=	Abzinsungsfaktor (Barwertfaktor)
BW	=	Bodenwert

Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus
   1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen und Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
   2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt wurden, ist so auszuwählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus
   1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
   2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

   Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Die Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Die Formel für das periodische Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = RE_1 \times AF_1 + RF_2 \times AF_2 + RF_3 \times AF_3 + \ldots\ldots RE_i \times AF_i + RW \times AF_b$$
$$RW = RE_R \times KF_R + BW + AF_R$$

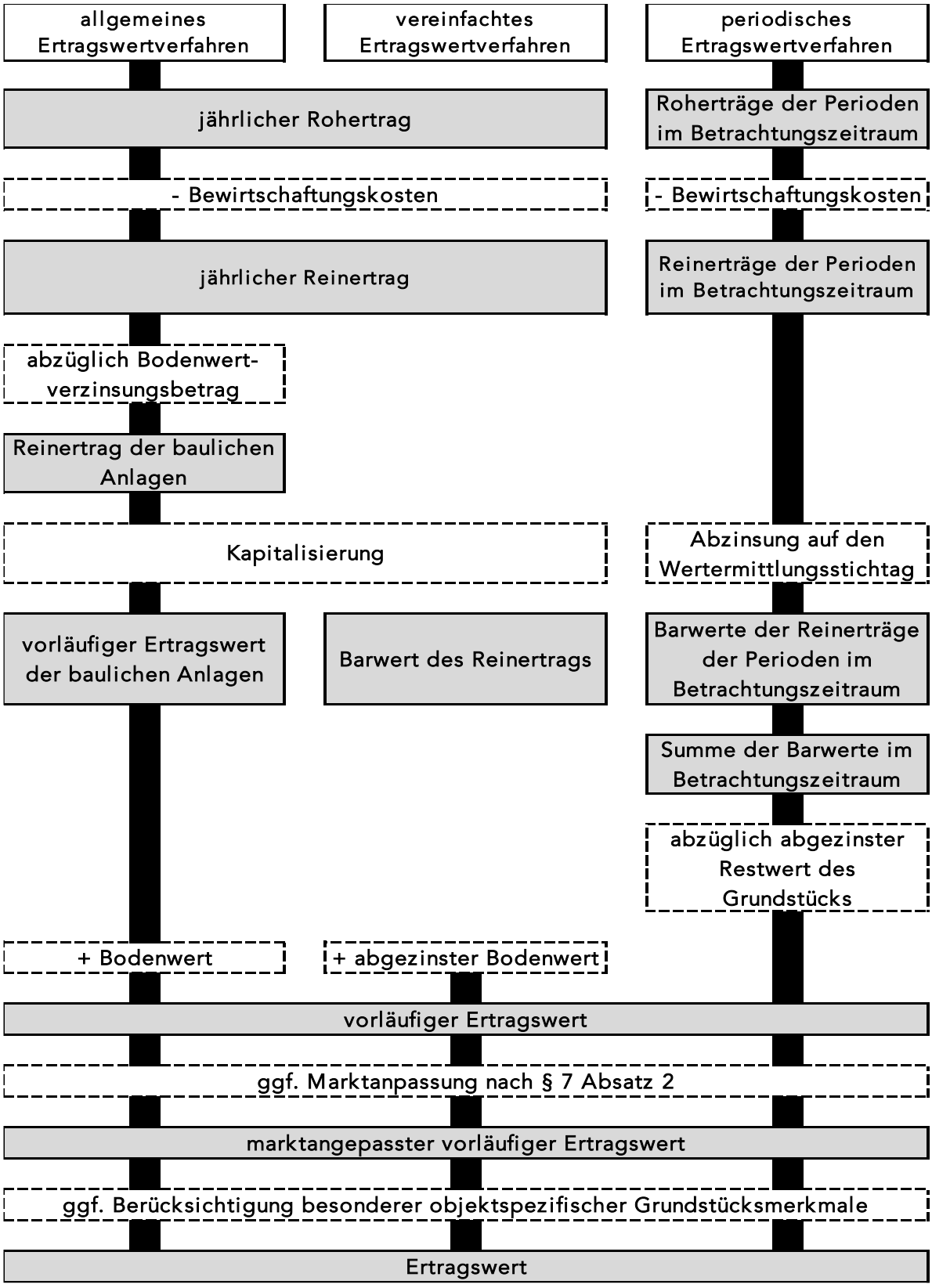
wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE_i	=	Reinerträge der einzelnen Perioden
RE_R	=	Reinertrag der Restperiode
RW	=	Restwert des Grundstücks
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
AF_1	=	Abzinsungsfaktor für die einzelnen Perioden
AF_b	=	Abzinsungsfaktor für den Betrachtungszeitraum
AF_r	=	Abzinsungsfaktor für die Restperiode
KF_R	=	Kapitalisierungsfaktor für die Restperiode

<u>Ansatz im Gutachten:</u>

Der Sachverständige wählt in diesem Gutachten das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Absatz 2 und § 28 der ImmoWertV 2021, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahren



Reinertrag, Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn diese marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten
2. die Instandhaltungskosten
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden [§ 33 ImmoWertV 2021]. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ist der wie zuvor beschriebene Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung hin zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen entsprechend an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Barwertfaktor

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung [Kapitalisierungsfaktor] ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor [KF]} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot xy \cdot (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz
p = Zinsfuß
n = Restnutzungsdauer

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

5.1.9.1. Ertragswertermittlung

➢ Nettokaltmiete (marktübliche Mieten)

Mieteinheit	Mietfläche		Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
	m^2	€/m^2	€	€
39 – EG links	60,24	6,00	361	4 332
39 – EG rechts	38,20	6,00	229	2 748
39 – 1.OG links	60,24	6,00	361	4 332
39 – 1.OG rechts	47,98	6,00	288	3 456
39 – 2.OG links	60,24	6,00	361	4 332
39 – 2.OG rechts	47,98	6,00	288	3 456
39 – 3.OG links	60,24	6,00	361	4 332
39 – 3.OG rechts	47,98	6,00	288	3 456
39 – 4.OG links	60,24	6,00	361	4 332
39 – 4.OG rechts	47,98	6,00	288	3 456
39a – EG links	60,24	6,00	361	4 332
39a – EG rechts	36,39	6,00	218	2 616
39a – 1.OG links	60,24	6,00	361	4 332
39a – 1.OG rechts	36,54	6,00	219	2 628
39a – 2.OG links	60,24	6,00	361	4 332
39a – 2.OG rechts	36,54	6,00	219	2 628
39a – 3.OG links	60,24	6,00	361	4 332
39a – 3.OG rechts	36,54	6,00	219	2 628
39a – 4.OG links	60,24	6,00	361	4 332
39a – 4.OG rechts	36,54	6,00	219	2 628
41 – EG links	60,24	6,00	361	4 332
41 – EG rechts	60,24	6,00	361	4 332
41 – 1.OG links	60,24	6,00	361	4 332
41 – 1.OG rechts	69,69	6,00	418	5 016
41 – 2.OG links	60,24	6,00	361	4 332
41 – 2.OG rechts	69,69	6,00	418	5 016
41 – 3.OG links	60,24	6,00	361	4 332
41 – 3.OG rechts	69,69	6,00	418	5 016
41 – 4.OG links	60,24	6,00	361	4 332
41 – 4.OG rechts	69,69	6,00	418	5 016
41a – EG links	32,06	6,00	192	2 304
41a – EG mitte	35,00	6,00	210	2 520
41a – EG rechts	60,89	6,00	365	4 380
41a – 1.OG links	32,06	6,00	192	2 304

41a – 1.OG mitte	35,00	6,00	210	2 520
41a – 1.OG rechts	70,90	6,00	425	5 100
41a – 2.OG links	32,06	6,00	192	2 304
41a – 2.OG mitte	35,00	6,00	210	2 520
41a – 2.OG rechts	70,90	6,00	425	5 100
41a – 3.OG links	32,06	6,00	192	2 304
41a – 3.OG mitte	35,00	6,00	210	2 520
41a – 3.OG rechts	70,90	6,00	425	5 100
41a – 4.OG links	32,06	6,00	192	2 304
41a – 4.OG mitte	35,00	6,00	210	2 520
41a – 4.OG rechts	69,69	6,00	418	5 016

gesamte Mietfläche: 2 333,85 m²

jährliche marktübliche Nettokaltmiete /
jährlicher Rohertrag insgesamt: 167 892 €

Die Berechnung der Mietfläche wurde von mir überprüft. Diese Berechnung kann teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Quelle: Grundrisszeichnungen aus der Bauakte.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig wurden keine marktüblichen Kaltmieten durch Auswertung von Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abgeleitet und veröffentlicht.
Zur Bestimmung der in Ansatz zu bringenden Vergleichsmiete nach Durchführung der diesem Gutachten unterstellten Modernisierung und Sanierung werden die Auswertungen des Internetportals Immobilienscout24.de herangezogen. Nach diesen Auswertungen wurde im 1. Quartal 2026 Wohnraum in der Lage des Bewertungsobjektes zu durchschnittlichen Kaltmieten von 6,33 €/m² angeboten.

In Auswertung der zu marktüblichen Kaltmieten zur Verfügung stehenden Marktdaten wird unter Beachtung des Erstbezugs nach unterstellter Sanierung die in Ansatz zu bringende objektspezifisch angepasste Vergleichsmiete mit 6 €/m² geschätzt und für eine marktkonforme Ertragswertermittlung diesem Gutachten zugrunde gelegt.

- Bewirtschaftungskosten nach der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 (konjunkturell angepasst)

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks – insbesondere der Gebäude – laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, wie z. B. Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandsetzungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.
Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die aufgrund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind. Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Ersparnis von Energie oder Wasser bewirken.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

In der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ werden folgende Angaben gemacht:

Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2025)

359 Euro	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
429 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
47 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz

Instandhaltungskosten

14,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
106 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.

ÜBERTRAG von Seite 87		167 892 €
Verwaltungskosten - 359 € je Wohneinheit x 45 WE = rd.	16 155 €	
Instandhaltungsaufwendungen - 14 €/m² Wfl. x 2 333,85 m² = rd.	32 674 €	
Mietausfallwagnis - 2 % der Nettokaltmiete	3 358 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt		- 52 187 €
➢ jährlicher Reinertrag		115 705 €

Nach § 21 der ImmoWertV 2021 dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden.
Diese Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermittelt.
Die Vorschriften der ImmoWertV 2021 sind darauf angelegt, die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (Lage auf dem Grundstücksmarkt) möglichst direkt im Rahmen des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens anzusetzenden „objektspezifisch angepassten" Liegenschaftszinssätze sollen deshalb den „allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt" am Wertermittlungsstichtag entsprechen. Mit ihrer Anwendung wird eine Wertermittlung am Marktgeschehen gewissermaßen „justiert".

Der Liegenschaftszins ist von zentraler Bedeutung für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren. Mit einem sachgerecht ermittelten und zur Anwendung kommenden Zinssatz wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie in ihrem allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnissen bei der Verkehrswertermittlung bestimmt. Er wird ermittelt aus geeigneten Kaufpreisdaten (Vergleichspreisen) bebauter Grundstücke, die das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt repräsentativ abbilden. Dieser Zinssatz ist deshalb immer von dem Verhalten der Teilnehmer des regionalen Immobilienmarktes abhängig, insbesondere von der

- spezifischen Nachfrage,
- Tendenz der Einwohnerentwicklung
- Flexibilität der Immobilie und
- regionalen wirtschaftlichen Situation.

Wie sich eine Liegenschaft verzinst, bestimmt zu allererst der Grundstücksmarkt selbst. Der Kaufpreis ist ein Abbild der Zukunftserwartungen. Mit der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus Kaufpreisen, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt repräsentativ sind, findet diese Zukunftserwartung indirekt Eingang in den Liegenschaftszinssatz. Die Liegenschaftszinssätze bilden deshalb die Zukunftserwartungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ab.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte und veröffentlichte Liegenschaftszinssatz ist lediglich der „Basiswert" für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts. Ausgehend von diesem Basiswert ist daraus der auf den konkreten Bewertungsfall ausgerichtete objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz abzuleiten, indem

- Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den dem einschlägigen Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Grundstücksmerkmalen (Referenzmerkmale des Normobjekts) sowie
- ein vom Bezugsstichtag des Liegenschaftszinssatzes abweichender Wertermittlungsstichtag

nach Maßgabe des § 33 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts von den Referenzmerkmalen des dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Normobjekts (Referenzgrundstück) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels Zu- oder Abschlägen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse ist der Liegenschaftszinssatz in sachgerechter Weise an die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags anzupassen.

Die Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks unterscheiden sich von den dem einschlägigen Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Grundstücksmerkmalen in aller Regel nämlich nicht nur in Bezug auf die verbindlich vorgegebenen „Modellansätze" wie z.B. eine davon abweichende Restnutzungsdauer der baulichen Anlage bzw. den vorgegebenen „Modellansatz" der Instandhaltungskosten, sondern auch in Bezug auf sonstige Abweichungen, die sich aus den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks und denen, die dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz zugrunde liegen, ergeben, z.B. die klein- und großräumige Lage, Gebäudeart, Grundstücks- und Nutzflächen; Ertragssituation, gewerblicher Anteil, Drittverwendung und vieles mehr.

Ausgehend von dem vom Gutachterausschuss als Ausgangsbasis abgeleiteten Liegenschaftszinssatz wird daraus nach Maßgabe des § 33 ImmoWertV 2021 der „*objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz*" abgeleitet.
Soweit mit dem „objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz" nicht alle abweichenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden können, müssen sie als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nachträglich berücksichtigt werden.

Der Liegenschaftszinssatz kann durch Umformung der Gleichung des Ertragswertverfahrens

$$EW = (RE - BW \times p) \times V + BW$$

nach

$$p\,(\%) = \frac{RE \times 100}{KP \pm boG} - \frac{100 \times (q - 1)}{q^n - 1} \times \frac{(KP \pm boG) - BW}{KP \pm boG}$$

abgeleitet werden.

wobei:	EW	Ertragswert
	RE	Jahresreinertrag des Grundstücks
	V	Vervielfältiger
	BW	Bodenwert
	KP	Kaufpreis des Grundstücks
	boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
	q	Zinsfaktor 1 + p
	p	Liegenschaftszinssatz

Dabei lässt sich aus

$$p\ (\%) = \frac{RE \times 100}{KP \pm boG}$$

ein Näherungswert ermittlen, der durch einen Korrekturfaktor

meist schon im ersten Iterationsschritt relativ genaue Ergebnisse liefert. Die genaue Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wird durch die Anwendung des Iterationsverfahrens erreicht.

Bei dem zur Anwendung kommenden objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz handelt es sich um den Zinssatz, der aufgrund der Methodik seiner empirischen Ableitung die allgemein zu erwartenden Änderungen der Erträge in Form von Mietwertsteigerungen und auch Mietwertminderungen, erwartete Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, der konjunkturellen Entwicklung sowie erwartete Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt.

In die Untersuchungen für die Bestimmung aktueller Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Leipzig wurden die gleichen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ausgewertet wurden, herangezogen. Eine Unterscheidung nach Vermietung oder Eigennutzung erfolgte nicht.

Für Mehrfamilienhäuser konnten wegen der geringen Datenbasis keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

Grundlage zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze waren folgende Parameter:

• Kaufpreis (KP)	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmal nach § 8 ImmoWertV
• Wohnfläche	Berechnung mit NFK über BGF
• Terrassen, Balkone	ohne Berücksichtigung
• Rohertrag (RoE)	marktüblich erzielbare Mieten
• Bewirtschaftungskosten	gemäß Anlage 3 ImmoWertV (§ 12)
• Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert: Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalles veröffentlichte Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei angesetzt. Ggf. erfolgt eine Anpassung wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe mit in den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses im Landkreis Leipzig veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Eine Überprüfung, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind, fand nicht statt.	

Neben den allgemeinen Wertaspekten der Immobilie sind die wirtschaftliche Situation, die Konditionen am Kapitalmarkt sowie die konjunkturelle Entwicklung zu beachten.

Für Mehrfamilienhäuser konnten aufgrund der geringen Datenbasis durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

Als Empfehlung für anzuwendende Liegenschaftszinssätze nennt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig in Anlehnung an die Daten des Immobilienverbandes IVD Bundesverband folgende Werte:

Grundstücksart	mittelere Spanne des Liegenschaftszinssatzes [%]
Villa, großes Einfamilienhaus	1,0 – 3,5
freistehendes Einfamilienhaus	1,5 – 4,0
Doppelhäuser, Reihenhäuser	1,5 – 4,5
Eigentumswohnung	1,5 – 4,5
EFH mit Einliegerwohnung, Dreifamilienhaus	1,5 – 4,5
Mehrfamilienhaus	2,5 – 5,5
Wohn- und Geschäftshaus, bis 20 % Gewerbefläche	3,5 – 7,0
Wohn- und Geschäftshaus, 20 – 40 % Gewerbefläche	4,0 – 7,5
Büro- und Geschäftshäuser	4,0 – 8,0
Verbrauchermärkte	6,0 – 8,5
Lager- und Produktionshallen	4,5 – 8,5
Industrieobjekte	6,5 – 9,5
Sport- und Freizeitanlagen	6,5 – 9,5
Öffentliche Gebäude mit Drittverwendung	6,0 – 7,5
Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendung	7,0 – 8,5
Kliniken, Pflege- und Sozialimmobilien	6,0 – 8,0
Hotels und Gaststätten	5,0 – 8,5

Für Mehrfamilienhäuser wird die Anwendung eines Liegenschaftszisnsatzes zwischen 2,5 % bis 5,5 % empfohlen.

Zur weiteren Verifizierung des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes werden die empirischen Auswertungen in der allgemeinen Fachliteratur herangezogen.

Von KLEIBER in KLEIBER digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, wurden Kauffälle untersucht, Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht. Hierbei wurden für Mietwohngrundstücke Liegenschaftszinssätze zwischen 3 % bis 5 % ermittelt.

Für eine marktkonforme Ertragswertermittlung wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz unter Beachtung der langen Restnutzungsdauer und nach unterstellter Modernisierung und Sanierung und der Bauweise als DDR-Typenbau WBS 70 mit 5,0 % geschätzt.

ÜBERTRAG von Seite 89 115 705 €

- Reinertrag des Bodens
  (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)
  Liegenschaftszinssatz ∗ Bodenwert → 5 % * 113 680 € - 5 684 €

- Reinertrag der baulichen Anlagen 110 021 €

- Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes:

In der ImmoWertV 2021 ist im § 12 – Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vorgegeben, dass bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten für die Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung und Sanierung von Wohngebäuden das in der Anlage 2 beschriebene „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Gebäuden bei Modernisierungen“ anzuwenden ist.

Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen:
Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
In der Anlage 1 der ImmoWertV sind die Anzahl der Jahre als Modelgröße angegeben, in denen eine bauliche Anlage ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer beruht nicht auf empirischen Daten, sondern in eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient. Die Anlage 1 räumt insoweit keinen Spielraum ein.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Geschäftshäuser	80 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerke	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Die auch heute noch gelegentlich vertretene Anschauung einer im Regelfall 100-jährigen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist grundsätzlich überholt. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche, neuer Technologien, der sich wandelnden Anforderungen und des Konkurrenzdrucks gegenüber früheren Einschätzungen deutlich vermindert. Dies gilt für nahezu alle Immobilienarten einschließlich der öffentlichen Zwecken dienenden Gebäude.
Im gewerblich-industriellen Bereich haben insbesondere die produktions- und betriebstechnischen Anforderungen einschließlich der Umweltbelange die übliche, durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer in nicht unerheblicher Weise verkürzt. Gewerbe- und Industriebauten, die für bestimmte Branchen und Produkte maßgeschneidert errichtet worden sind, entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Moderne Produktionsmethoden, etwa mit Hilfe von computergesteuerten Maschinen und Robotern, sind heute vornehmlich in erdgeschossigen Bauten üblich.

Entspricht eine bauliche Anlage nicht mehr den als Standard angesehenen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, so mindert dies die Restnutzungsdauer. Die allgemeinen Anforderungen an den Anspruch und die Art der Ausstattung der Gebäude befindet sich in einem immer schneller werdenden Wandel.
Die verwendeten Ausbauteile haben eine immer geringer werdende Nutzungsdauer und unterliegen im starken Maße dem Wandel der Ansprüche an Qualität und Ausstattung. So sind Gebäude aus den vergangenen Jahrzehnten heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Hieraus folgt, dass in immer kürzeren Zeiträumen eine Revitalisierung erforderlich ist, um die Gebäude den Qualitäts- und Ausstattungsvorstellungen anzupassen.

Die Gesamtnutzungsdauer aus der Anlage 1 der ImmoWertV beträgt für das Mehrfamilienhaus 80 Jahre und wird dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

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

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandsetzungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Entsprechend § 4, Abs. 3 der ImmoWertV 2021 können:

1. unterlassene Instandhaltungen oder
2. durchgeführte Instandsetzungen oder
3. Modernisierungen oder
4. andere Gegebenheiten

die Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen verlängern oder verkürzen.

Soweit mit durchgeführten **Instandsetzungen** der Zustand eines ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäudes wieder hergestellt worden ist und weist das Gebäude keine Mängel auf, so sind keine Gründe gegeben, die sich für ein ordnungsgemäß instand gehaltenes Gebäude ergebende Restnutzungsdauer zu verlängern.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund von durchgeführten Instandsetzungen kommt nur in Betracht, wenn im Rahmen der Instandhaltungen nicht nur alle Mängel beseitigt wurden, welche durch Alterung, Abnutzung und Witterungseinflüsse aufgetreten sind, sondern weitere nutzungsverlängernde Maßnahmen durchgeführt wurden. Als Instandhaltung sind damit jene Maßnahmen definiert, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs getätigt werden müssen, um die durch die Abnutzung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.
Alleine die Instandhaltung kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer einer baulichen Anlage auf Dauer nicht erhalten. Die Instandhaltung kann allein die physikalische Lebensdauer der baulichen Anlage erhalten, jedoch wird die bauliche Anlage dabei nicht den sich wandelnden Lebensgewohnheiten, Anschauungen und den Ansprüchen der Nutzer an die bauliche Ausgestaltung wie Grundriss, von der Ausstattung der baulichen Anlage bis hin zum Zeitgeist angepasst. Allein mit einer laufenden Instandhaltung, die auf eine Erhaltung des Bestands ausgerichtet ist, kann man dem nicht gerecht werden. Will man den sich ständig wandelnden Anforderungen an bauliche Anlagen, insbesondere in Hinblick auf Baukonstruktion, Grundrisse und Ausstattungen Rechnung tragen, bedarf es einer Modernisierung der baulichen Anlagen.

Anders verhält es sich bei Modernisierungen:
Durch Modernisierungsmaßnahmen wird der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht und die allgemeinen Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessert. Hierzu gehören unter anderem Maßnahmen, die zu wesentlichen Einsparungen von Energie und Wasser führen.

Modernisierungsmaßnahmen sind solche baulichen Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die bauliche Anlage Energie nachhaltig durch eine energetische Sanierung eingespart wird,
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung erfolgt ist,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der baulichen Anlage nachhaltig erhöht wird,
- durch die die bauliche Anlage erstmalig mittels Glasfasernetz an das öffentliche Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Telekommunikationsgesetz angeschlossen wird,
- durch die neuer Wohnraum oder sonstiger dem Nutzungszweck der baulichen Anlage dienender Raum geschaffen wird.

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Hauptanlage.

Mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die Restnutzungsdauer theoretisch beliebig verlängern, so dass es zu einer theoretisch unendlichen Nutzungsdauer kommt. Bei der Verkehrswertermittlung wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass man die Kosten der Modernisierung einmalig abzieht.
Einer Verlängerung der Restnutzungsdauer sind aber auch Grenzen gesetzt. Sie machen dann keinen Sinn mehr, wenn trotz Modernisierung und Umstrukturierung keine wirtschaftliche Nutzung mehr gewährleistet ist und wenn der Abriss und Neubau wirtschaftlich sinnvoller ist.

Das Modernisierungsmodell, meistens verbunden mit Umstrukturierungsmaßnahmen, wird insbesondere bei der Verkehrswertermittlung von Baudenkmälern angewandt, da die Objekte auf Dauer zu erhalten sind, was wiederum eine theoretisch unendliche Restnutzungsdauer bewirkt.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den sich im Einzelnen ergebenden Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen unter Anwendung einer Operationalisierung zur Abschätzung der Verlängerung der Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung der Modernisierungen

Durch bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen kommt es zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen, die bei der Wertermittlung entsprechend Berücksichtigung finden müssen.

Zum Zwecke der Operationalisierung der Abschätzung der Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungen hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Verfahren zur Einschätzung entwickelt, da die Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden nicht nach folgender Formel sachgerecht ermittelt werden kann:

RND = GND - GA
und GA = WS - BJ

Wobei: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer
GA = Gebäudealter am Wertermittlungsstichtag
WS = Jahr des Wertermittlungsstichtags
BJ = Baujahr

Die vorbeschriebene Regelformel versagt immer dann, wenn:

- das ursprüngliche Gebäude nicht nur normal instandgehalten, sondern durch wesentliche Modernisierungs- und/oder Erweiterungsmaßnahmen oder gar durch Entkernung und Erneuerung in seiner ursprünglichen Substanz verändert wurde;
- die nach der Formel errechnete RND ≤ 2 Jahre bei GND = 30 Jahre bzw. ≤ 10 Jahre bei GND = 100 Jahre ist.

1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Zum Wertermittlungsstichtag oder kurz davor durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit nachstehendem Punkteschema berücksichtigt. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer Ansatz als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.
Die nachfolgende Punktevergabe erfolgt zur Berücksichtigung der diesem Gutachten unterstellten vollständigen Modernisierung und Sanierung sämtlicher baulicher Anlagen.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2

Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenraums, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe:	**12**

In der nachfolgenden Tabelle sind Orientierungswerte für die Vergabe von Modernisierungspunkten in Abhängigkeit von der Zeit seit Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen aufgeführt:

Modernisierungs-elemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Außentüren und Fenster	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme Wasser, Strom, Gas, Abwasser	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2			

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Modernisierungs-grad	Bezeichnung	Modernisierungs-punktzahl
1	nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
2	kleine Modernsierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
5	umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

2. Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierung:

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.
Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der Sanierung zugrunde zu legen.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel berechnet wird:

$$RND = a \cdot \frac{Alter^2}{GND} - b \cdot Alter + c \cdot GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus der nachfolgenden Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter Auswirkung auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grunde ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter, dem relativen Alter anwendbar.

Das relative Alter wird nach der Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} \times 100\ \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - Alter$$

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,52050	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5570	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9422	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Die in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauer ist vom jeweiligen Gebäudealter und dessen üblicher Gesamtnutzungsdauer abhängig.

Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude-alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
1	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
2	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
3	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
4	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
5	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
6	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
7	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
8	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
9	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	72	72	72
10	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	71	71	71	71

11	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	70	70	70	71	71	71
12	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	69	69	70	70	70	70
13	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	68	68	69	70	70	70	70
14	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	67	67	67	66	69	69	70	70	70
15	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	66	66	66	67	67	68	69	69	69	69
16	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	66	66	67	68	68	69	69	69
17	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	64	64	65	65	66	66	67	68	69	69	69
18	62	62	62	62	62	62	62	62	62	63	63	63	64	64	65	66	67	67	68	68	68
19	61	61	61	61	61	61	61	61	61	62	62	63	63	64	65	65	66	67	68	68	68
20	60	60	60	60	60	60	60	61	61	61	62	62	63	63	64	65	66	67	68	68	68
21	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60	61	61	62	63	64	64	65	66	67	67	67
22	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	60	61	61	62	63	64	65	66	67	67	67
23	57	57	57	57	57	57	57	58	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	67	67	67
24	56	56	56	56	56	56	57	57	57	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	66	66
25	55	55	55	55	55	55	56	56	56	57	58	59	60	60	62	63	64	65	66	66	66
26	54	54	54	54	54	54	55	55	56	56	57	58	59	60	61	62	63	64	66	66	66
27	53	53	53	53	53	53	54	54	55	56	57	58	58	59	61	62	63	64	65	65	65
28	52	52	52	52	52	53	53	54	54	55	56	57	58	59	60	61	63	64	65	65	65
29	51	51	51	51	51	52	52	53	53	54	55	56	57	58	60	61	62	63	65	65	65
30	50	50	50	50	50	51	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	62	63	64	64	64
31	49	49	49	49	49	50	50	51	52	53	54	55	56	57	59	60	61	63	64	64	64
32	48	48	48	48	48	49	50	50	51	52	53	55	56	57	58	60	61	62	64	64	64
33	47	47	47	47	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	58	59	61	62	64	64	64
34	46	46	46	46	46	47	48	49	50	51	52	54	55	56	57	59	60	62	63	63	63
35	45	45	45	45	45	46	47	48	49	50	52	53	54	56	57	59	60	62	63	63	63
36	44	44	44	44	44	45	46	47	49	50	51	52	**54**	55	57	58	60	61	63	63	63
37	43	43	43	43	43	44	46	47	48	49	51	52	53	55	56	58	59	61	63	63	63
38	42	42	42	42	42	44	45	46	47	49	50	51	53	54	56	57	59	61	62	62	62
39	41	41	41	41	41	43	44	45	47	48	49	51	52	54	55	57	59	60	62	62	62
40	40	40	40	40	41	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62	62	62
41	39	39	39	39	40	41	43	44	45	47	48	50	51	53	55	56	58	60	62	62	62
42	38	38	38	38	39	40	42	43	45	46	48	50	51	53	54	56	58	60	61	61	61
43	37	37	37	37	38	40	41	43	44	46	47	49	51	52	54	56	58	59	61	61	61
44	36	36	37	37	37	39	41	42	44	45	47	49	50	52	54	55	57	59	61	61	61
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57

65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der erforderlich durchzuführenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit 54 Jahren ermittelt.

ÜBERTRAG von Seite 94 110 021 €

- Barwertfaktor einschl. Abschreibung bei 54 Jahren Restnutzungsdauer und 5 % Liegenschaftszinssatz * 18,565

- Ertragswert der baulichen Anlagen
  18,565 * 110 021 € = 2 042 540 €

- Bodenwert des bebauten Grundstückes 113 680 €

- vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks insgesamt / ohne Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
  (Bodenwert + Ertragswert der baulichen Anlagen) 2 156 220 €

- Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Marktanpassung)
  Die allgemeine Marktanpassung an die Gegebenheiten an den örtlichen Grundstücksmarkt erfolgt im Ertragswertverfahren durch den entsprechenden Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstückes 2 156 220 €

ÜBERTRAG von Seite 104	2 156 220 €

➢ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängel:
  Reparaturstau gemäß Berechnung und
  Aufstellung auf Seite 42. 1 550 000 €

- wirtschaftliche Wertminderung:
  Nach unterstellter Sanierung ohne. 0 €

Summe: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale rd. - 1 550 000 €

Ertragswert des Grundstückes insgesamt	606 220 €
	rd. 606 000 €

5.1.10. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 der ImmoWertV 2021 geregelt.

Grundlagen des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
3. der Bodenwert des Grundstücks (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge kann erforderlich sein, wenn der verwendete objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend abbildet.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer und wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlagen zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.
Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosen der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist linear nach folgender Formel zu ermitteln:

$$AWMF = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Wenn bei zurückliegenden Stichtagen der Sachwertfaktor auf Grundlage eines anderen Modells für die Alterswertminderung ermittelt wurde, ist die Alterswertminderung aufgrund des übergeordneten Grundsatzes der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV 2021 anzusetzen.

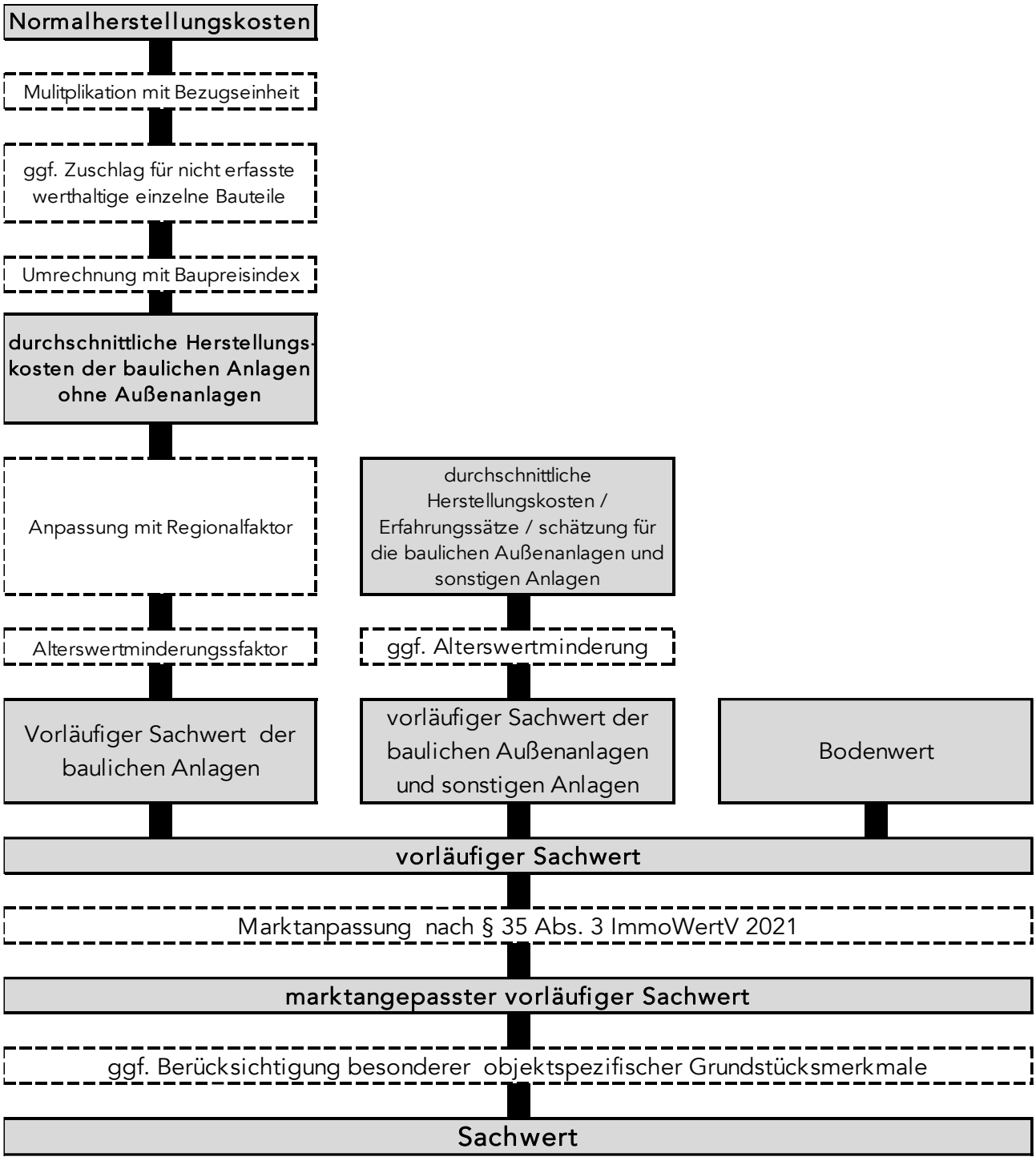
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht anderweitig berücksichtigt wurden.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufig angepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.
Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sind die wie zuvor beschrieben abgeleiteten Sachwertfaktoren auf ihre Eignung hin zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Eine allgemeine Marktanpassung ist erforderlich, da die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, d. h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen, am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt unterhalb oder oberhalb des ermittelten Sachwert liegen können.

Ablaufschema



Anwendung des Sachwertverfahrens

In diesem Gutachten wird der Sachwert nach der Sachwertrichtlinie unter Anwendung Normalherstellungskosten 2010 [NHK 2010] aus der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

5.1.10.1. Sachwertermittlung für das Mehrfamilienhaus

- Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 3 633 m²

  Die Ermittlung der BGF wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277:2021-08, sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.
  Quelle: Grundrisszeichnungen aus der Bauakte.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Geschoss	Typ	Formel	Summe
Kellergeschoss	Rechteck	53,48 m * 10,95 m	585,61 m²
	Rechteck	8,40 m * 1,06 m	8,90 m²
Erdgeschoss	Rechteck	53,60 m * 11,17 m	598,71 m²
	Rechteck	8,40 m * 1,06 m	8,90 m²
1. Obergeschoss	Rechteck	53,60 m * 11,17 m	598,71 m²
	Rechteck	8,40 m * 1,06 m	8,90 m²
2. Obergeschoss	Rechteck	53,60 m * 11,17 m	598,71 m²
	Rechteck	8,40 m * 1,06 m	8,90 m²
3. Obergeschoss	Rechteck	53,60 m * 11,17 m	598,71 m²
	Rechteck	8,40 m * 1,06 m	8,90 m²
4. Obergeschoss	Rechteck	53,60 m * 11,17 m	598,71 m²
	Rechteck	8,40 m * 1,06 m	8,90 m²

Summe 3 632,56 m²

- Baujahr des Gebäudes ca. 1990

- Typenbeschreibung aus den "Normalherstellungskosten"
  des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

  Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE, Typ 4.3

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE, Typ 4.3	Standardstufe		
	3	4	5
	755	900	1 090

		Standardstufe		
Bauteil	Gewicht	3	4	5
Außenwände	23	100		
Dach	15	100		

Fenster und Außentüren	11		100	
Innenwände und -türen	11	100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11	100		
Fußböden	5	100		
Sanitäreinrichtungen	9	100		
Heizung	9	100		
Sonstige technische Ausstattung	6	100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 755 €/m² BGF	173,65 €/m² BGF
Dach	15 % * 755 €/m² BGF	113,25 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 900 €/m² BGF	99,00 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 755 €/m² BGF	83,05 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 755 €/m² BGF	83,05 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 755 €/m² BGF	37,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 755 €/m² BGF	67,95 €/m² BGF
Heizung	9 % * 755 €/m² BGF	67,95 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 755 €/m² BGF	45,30 €/m² BGF
	Summe	770,95 €/m² BGF rd. 771 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	3,11

- Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich BNK in Höhe von 19 %) 771 €/m²

- Die dem Gebäudetypenblatt Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE, Typ 4.3 entnommenen 771 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt:
  Zur Berücksichtigung der Plattenbauweise wird als Anpassung der Normalherstellungskosten NHK 2010 nach SPRENGNETTER ein Korrekturfaktor von 0,74 gewählt und in Ansatz gebracht.
  → 771 €/m² * 0,74 = rd. 571 €/m²

ÜBERTRAG von Seite 111 571 €/m²

- Regionalisierung der Normalherstellungskosten für
  - die Ortsgröße Korrekturfaktor: 1,00
  - das Bundesland Korrekturfaktor: 1,00

  571 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 571 €/m²

- Wertermittlungsstichtag: 13.01.2026

- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr = 100) 190,68

- Normalherstellungskosten (einschließlich BNK in Höhe von 19 %) am Wertermittlungsstichtag: 13.01.2026
  571 €/m² BGF * 190,68 / 100 = rd. 1 089 €/m² BGF

- Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (einschließlich BNK in Höhe von 19 %)

- Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten
  3 633 m² BGF * 1 089 €/m² BGF 3 956 337 €

- Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

  Begründung zum Ansatz der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftliche Restnutzungsdauer → siehe Seite 94 - 104

- Alterswertminderung:
  Gesamtnutzungsdauer [GND] 80 Jahre
  Restnutzungsdauer [RND] 54 Jahre

  $$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = 0{,}675$$

  Gebäudezeitwert:
  Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
  3 956 337 € x 0,675 = 2 670 527 €

Gebäudezeitwert 2 670 527 €

5.1.10.2. Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

- Gebäudezeitwert

Mehrfamilienhaus (incl. BNK)	2 670 527 €

- Außenanlagen

Die Außenanlagen sind im Ansatz der NHK 2010 enthalten.

Zeitwert der Außenanlagen	0 €
➢ Bodenwert des bebauten Grundstückes	113 680 €
➢ **vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks**	**2 784 207 €**

5.1.10.3. Allgemeine Marktanpassung

- **Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Marktanpassung / Sachwertfaktor)**

Nach § 39 ImmoWertV 2021 ist eine Marktanpassung an den örtlichen Grundstücksmarkt vorzunehmen, ausgehend vom vorläufigen Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden, etc. am Wertermittlungsstichtag.

Mit den Sachwertfaktoren sollen nach § 21 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die in § 2 Abs. 2 ImmoWertV 2021 definierten „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt" des der Verkehrswertermittlung zugrunde liegenden Wertermittlungsstichtags erfasst werden, soweit diese nicht in anderer Weise zu berücksichtigen sind. Damit fließt die konjunkturelle Lage auf dem Grundstücksmarkt in die Bewertung ein.

Damit wird die allgemeine konjunkturelle Lage auf dem Grundstücksmarkt angesprochen. Die Vorschriften der ImmoWertV sind darauf abgestellt, die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt möglichst direkt im Rahmen des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die empirisch aus Kaufpreisen und somit aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren können im besonderen Maße die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem lokalen Grundstücksmarkt wiedergeben. Mit ihrer Anwendung wird die Wertermittlung am Marktgeschehen „justiert". Deshalb sollen mit den Sachwertfaktoren allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt des der Verkehrswertermittlung zugrunde liegenden Wertermittlungsstichtags erfasst werden. Dieses erfolgt mit den von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren.

Die in die Wertermittlung eingehenden Parameter sind demnach so zu dimensionieren, dass sie den am Wertermittlungsstichtag herrschenden Marktverhältnissen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechen. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens wird der Sachwert zwar auf der Grundlage marktüblicher Kosten für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage ausgegangen und diese entsprechend dem Alter in marktüblicher Weise abzuschreiben. Die Alterswertminderung bemisst sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu der marktüblichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Allerdings können marktübliche Herstellungskosten nicht mit denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preisen gleichgesetzt werden.

Bislang ist es im Sachwertverfahren nicht gelungen, die durchschnittlichen Herstellungskosten in marktüblicher Höhe zu ermitteln und diese mit einer angemessenen Alterswertminderung an die zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Wertverhältnisse anzugleichen. Deshalb weist der nach den §§ 35 ff. ImmoWertV 2021 ermittelte vorläufige Sachwert die größten Disparitäten zum Verkehrswert / Marktwert auf. Der so ermittelte Sachwert wird gemeinhin daher auch als der Wert bezeichnet, den die Sache nicht wert ist. Es bedarf deshalb einer Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Leipzig hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Für die mathematisch statistischen Analysen wurden die in der Kaufpreissammlung registrierten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Doppelhauhälften und Reihenhäuser in den Städten und Gemeinden Bad Lausick, Borna, Borsdorf, Brandis, Colditz, Frohburg, Gerichshain, Grimma, Groitzsch, Großpösna, Markkleeberg, Markranstädt, Machern, Naunhof, Pegau, Wurzen und Zwenkau einschließlich ihrer Ortsteile erfasst.

Grundlage der Ermittlung der vorläufigen Sachwerte waren die in der Kaufpreissammlung erfassten Objektinformationen und die Außenbesichtigung der Grundstücke. Innenbesichtigungen erfolgten nicht. Aus diesem Grunde und der Unwägbarkeiten bezüglich durchgeführter Instandsetzungen und/oder Modernisierungen der Gebäude älterer Baujahre konzentrierten sich die Bewertungen in der Mehrzahl auf die Baujahr nach 1990.

Berücksichtigt wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, bei den Angaben zu Baujahr, baulichem Zustand, Gebäudeart und Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren oder nach Außenbesichtigung festgestellt werden konnten.
Kauffälle bei denen eine Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden berücksichtigt werden musste, wurden nicht in die Untersuchung einbezogen. Ebenso nicht berücksichtigt wurden Kauffälle, bei denen Hinweise auf Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechte vorhanden waren oder private Bindungen bestanden.

Die Untersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, die als Massiv- oder Fertighäuser errichtet worden sind. In geringer Anzahl wurden dabei auch Reihen- und Doppelhäuser erfasst. Kauffälle, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstkäufer erfolgte blieben unberücksichtigt.

Für Mehrfamilienhäuser konnten aufgrund der geringen Datenmenge keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden.

Nach KLEIBER in „Verkehrswertermittlung von Grundstücken" ist der Verkehrswert in besonderen Teilmärkten nicht mehr nach dem Sachwertverfahren, sondern auf dem Wege des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Die Sachwertfaktoren können in diesem Teilmarkt besonders hoch ausfallen. Von STREICH wurde das Verhältnis von Kaufpreisen zu Grundstückssachwerten auf dem Grundstücksmarkt untersucht. Er kam zum Ergebnis, dass die Verkehrswerte im Mittel um 35 % bis 40 % unter ihrem Grundstückswert lagen. Weiterhin konnte empirisch festgestellt werden, dass die Abschläge vom Grundstückssachwert über den Sachwertfaktor mit steigenden Sachwerten weiter ansteigen, so dass durchschnittliche Marktanpassungsabschläge zwischen 35 % und 65 % (+/- 15 %) liegen.

Da seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig für vergleichbare Objekte keine Auswertungen vorliegen, wird der Sachwertfaktor nach Auswertung der Angaben in der Literatur in der Spanne von 0,350 bis 1,150 und zur Grundlage der Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors genommen.

Für die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und zur Berücksichtigung der Marktsituation, der regionalen Gegebenheiten sowie einer möglichen anderweitigen Nutzung erfolgt eine Wichtung mittels der Kriterien Lage, Gebäudekonzeption, Restnutzungsdauer, Marktsituation, Objektgröße und Drittverwendungsmöglichkeit bei gewerblich genutzten Grundstücken zusätzlich nach folgendem Punkteschema:

Bebaut mit: Mehrfamilienhaus

Merkmal	Gewichtung	Bewertung	Punkte
Lage	35	2	70
Restnutzungsdauer	10	2	20
Marktsituation	15	2	30
Größe des Objekts	15	2	30
Drittverwendungsfähigkeit	25	2	50

Summe	100		200

0 Punkte	Minimum entspricht	0,350 Sachwertkorrekturfaktor
200 Punkte	Durchschnitt entspricht	0,775 Sachwertkorrekturfaktor
400 Punkte	Maximum entspricht	1,150 Sachwertkorrekturfaktor
200 Punkte	Bewertungsobjekt entspricht	0,775 Sachwertkorrekturfaktor

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor 0,775

Zusätzliche Sachwertkorrektur nach § 7 Abs. 2 1,000

Marktanpassung gesamt (Sachwertfaktor) 0,775

2 784 207 € * 0,775 = 2 157 760 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes 2 157 760 €

ÜBERTRAG von Seite 116 2 157 760 €

➢ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängel:
  Reparaturstau gemäß Berechnung und
  Aufstellung auf Seite 42. 1 550 000 €

- wirtschaftliche Wertminderung:
  Nach unterstellter Sanierung ohne. 0 €

Summe: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale rd. - 1 550 000 €

Sachwert des Grundstückes insgesamt rd. 608 000 €

5.1.11. Verkehrswert (Marktwert) des Teilgrundstückes 1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, **die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.** Der **Ertragswert** wurde mit rd. 606 000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Bewertungsobjekt in **04680 Colditz, Wettiner Ring 39 – 41a** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 mit

606 000 €

in Worten:

Sechshundertsechstausend EURO

geschätzt.

5.2. Wertermittlung Teilrundstück 2
(Flurstück Nr. 416/12 / BV-Nr. 3 / Mehrfamilienhaus Wettiner Ring 31 - 37

Vgl. Ausführungen auf Seite 63 – 75.

5.2.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Vgl. Ausführungen auf Seite 76 – 77.

5.2.2. Bodenwertermittlung

Vgl. Ausführungen auf Seite 78.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024

- für Wohnbauflächen = 35 €/m²

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig entnommen.

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses im Landkreis Leipzig	
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	35 €/m²
Bauliche Nutzung	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Bauweise	offene Bauweise
Geschossflächenzahl	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse	V
Grundstückstiefe	keine Angabe
Grundstücksgröße	2 000 m²
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Zonennummer	4217065

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Bodenrichtwerte wird der Bodenwert zum 13.01.2026 wie folgt geschätzt:

- **Flurstück 416/12 →** erschl. Bauland

	4 584 m²	*	35 €/m²	= 160 440 €

Grundstücksgröße: 4 584 m² **Bodenwert:** **160 440 €**

HINWEIS

Unberücksichtigt bleiben in dieser Bodenwertermittlung Abgaben, die nach dem sächsischen KAG und BauGB für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Erschließungsanlagen erhoben werden können und derzeit nicht absehbar sind.

5.2.3. Ertragswertverfahren

Vgl. Ausführungen auf Seite 80 – 85.

5.2.3.1. Ertragswertermittlung

- Nettokaltmiete (marktübliche Mieten)

Mieteinheit	Mietfläche		Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
	m^2	€/m^2	€	€
31 – EG links	36,54	6,00	219	2 628
31 – EG rechts	60,24	6,00	361	4 332
31 – 1.OG links	46,94	6,00	282	3 384
31 – 1.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
31 – 2.OG links	46,94	6,00	282	3 384
31 – 2.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
31 – 3.OG links	46,94	6,00	282	3 384
31 – 3.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
31 – 4.OG links	46,94	6,00	282	3 384
31 – 4.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
33 – EG links	60,24	6,00	361	4 332
33 – EG rechts	60,24	6,00	361	4 332
33 – 1.OG links	60,24	6,00	361	4 332
33 – 1.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
33 – 2.OG links	60,24	6,00	361	4 332
33 – 2.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
33 – 3.OG links	60,24	6,00	361	4 332
33 – 3.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
33 – 4.OG links	60,24	6,00	361	4 332
33 – 4.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
35 – EG links	36,54	6,00	219	2 628
35 – EG rechts	60,24	6,00	361	4 332
35 – 1.OG links	46,94	6,00	282	3 384
35 – 1.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
35 – 2.OG links	46,94	6,00	282	3 384
35 – 2.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
35 – 3.OG links	46,94	6,00	282	3 384
35 – 3.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
35 – 4.OG links	46,94	6,00	282	3 384
34 – 4.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332

37 – EG links	60,24	6,00	361	4 332
37 – EG rechts	60,24	6,00	361	4 332
37 – 1.OG links	70,45	6,00	423	5 076
37 – 1.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
37 – 2.OG links	70,45	6,00	423	5 076
37 – 2.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
37 – 3.OG links	70,45	6,00	423	5 076
37 – 3.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332
37 – 4.OG links	70,45	6,00	423	5 076
37 – 4.OG rechts	60,24	6,00	361	4 332

gesamte Mietfläche: 2 296,64 m²

jährliche marktübliche Nettokaltmiete / jährlicher Rohertrag insgesamt: 165 264 €

Die Berechnung der Mietfläche wurde von mir überprüft. Diese Berechnung kann teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Quelle: Grundrisszeichnungen aus der Bauakte.

Vgl. auch Ausführungen auf Seite 87.

In Auswertung der zu marktüblichen Kaltmieten zur Verfügung stehenden Marktdaten wird unter Beachtung des Erstbezugs nach unterstellter Sanierung die in Ansatz zu bringende objektspezifisch angepasste Vergleichsmiete mit 6 €/m² geschätzt und für eine marktkonforme Ertragswertermittlung diesem Gutachten zugrunde gelegt.

- Bewirtschaftungskosten nach der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 (konjunkturell angepasst)

Vgl. Ausführungen auf Seite 88 – 89.

ÜBERTRAG von Seite 121		165 264 €
Verwaltungskosten - 359 € je Wohneinheit x 40 WE = rd.	14 360 €	
Instandhaltungsaufwendungen - 14 €/m² Wfl. x 2 296,64 m² = rd.	32 153 €	
Mietausfallwagnis - 2 % der Nettokaltmiete	3 305 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt		- 49 818 €
➢ jährlicher Reinertrag		115 446 €

Vgl. Ausführungen auf Seite 89 – 94.

Für eine marktkonforme Ertragswertermittlung wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz unter Beachtung der langen Restnutzungsdauer und nach unterstellter Modernisierung und Sanierung und der Bauweise als DDR-Typenbau WBS 70 mit 5,0 % geschätzt.

➢ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz ∗ Bodenwert → 5 % * 160 440 €		- 8 022 €
➢ Reinertrag der baulichen Anlagen		107 424 €

➢ Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes:

Vgl. Ausführungen auf Seite 94 – 104.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 54 Jahren ermittelt.

ÜBERTRAG von Seite 122	107 424 €
➢ Barwertfaktor einschl. Abschreibung bei 54 Jahren Restnutzungsdauer und 5 % Liegenschaftszinssatz	* 18,565
➢ Ertragswert der baulichen Anlagen 18,565 * 107 424 € =	1 994 327 €
➢ Bodenwert des bebauten Grundstückes	160 440 €
➢ vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks insgesamt / **ohne Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** (Bodenwert + Ertragswert der baulichen Anlagen)	2 154 767 €
➢ **Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Marktanpassung)** Die allgemeine Marktanpassung an die Gegebenheiten an den örtlichen Grundstücksmarkt erfolgt im Ertragswertverfahren durch den entsprechenden Ansatz des Liegenschaftszinssatzes	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstückes	2 154 767 €
➢ **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**	
• Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängel: Reparaturstau gemäß Berechnung und Aufstellung auf Seite 58.	1 535 000 €
• wirtschaftliche Wertminderung: Nach unterstellter Sanierung ohne.	0 €
Summe: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale rd.	- 1 535 000 €
Ertragswert des Grundstückes insgesamt	619 767 €
	rd. 620 000 €

5.2.4. Sachwertverfahren

Vgl. Ausführungen auf Seite 106 – 109.

5.2.4.1. Sachwertermittlung für das Mehrfamilienhaus

- Brutto-Grundfläche (BGF) rd. 3 602 m²

  Die Ermittlung der BGF wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277:2021-08, sie ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.
  Quelle: Grundrisszeichnungen aus der Bauakte.

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Geschoss	Typ	Formel	Summe
Kellergeschoss	Rechteck	53,17 m * 10,05 m	534,36 m²
Erdgeschoss	Rechteck	53,17 m * 11,54 m	613,58 m²
1. Obergeschoss	Rechteck	53,17 m * 11,54 m	613,58 m²
2. Obergeschoss	Rechteck	53,17 m * 11,54 m	613,58 m²
3. Obergeschoss	Rechteck	53,17 m * 11,54 m	613,58 m²
4. Obergeschoss	Rechteck	53,17 m * 11,54 m	613,58 m²

Summe 3 602,26 m²

- Baujahr des Gebäudes ca. 1990

- Typenbeschreibung aus den "Normalherstellungskosten"
  des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

  Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE, Typ 4.3

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE, Typ 4.3	Standardstufe		
	3	4	5
	755	900	1 090

		Standardstufe		
Bauteil	Gewicht	3	4	5
Außenwände	23	100		
Dach	15	100		
Fenster und Außentüren	11		100	
Innenwände und -türen	11	100		

Deckenkonstruktion und Treppen	11	100		
Fußböden	5	100		
Sanitäreinrichtungen	9	100		
Heizung	9	100		
Sonstige technische Ausstattung	6	100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 755 €/m² BGF	173,65 €/m² BGF
Dach	15 % * 755 €/m² BGF	113,25 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 900 €/m² BGF	99,00 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 755 €/m² BGF	83,05 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 755 €/m² BGF	83,05 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 755 €/m² BGF	37,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 755 €/m² BGF	67,95 €/m² BGF
Heizung	9 % * 755 €/m² BGF	67,95 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 755 €/m² BGF	45,30 €/m² BGF
	Summe	770,95 €/m² BGF rd. 771 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	3,11

- Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich BNK in Höhe von 19 %) 771 €/m²

- Die dem Gebäudetypenblatt Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE, Typ 4.3 entnommenen 771 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt:
  Zur Berücksichtigung der Plattenbauweise wird als Anpassung der Normalherstellungskosten NHK 2010 nach SPRENGNETTER ein Korrekturfaktor von 0,74 gewählt und in Ansatz gebracht.
  → 771 €/m² * 0,74 = rd. 571 €/m²

ÜBERTRAG von Seite 125 571 €/m²

- Regionalisierung der Normalherstellungskosten für
  - die Ortsgröße Korrekturfaktor: 1,00
  - das Bundesland Korrekturfaktor: 1,00

  571 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 571 €/m²

- Wertermittlungsstichtag: 13.01.2026

- Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr = 100) 190,68

- Normalherstellungskosten (einschließlich BNK in Höhe von 19 %) am Wertermittlungsstichtag: 13.01.2026
  571 €/m² BGF * 190,68 / 100 = rd. 1 089 €/m² BGF

- Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (einschließlich BNK in Höhe von 19 %)

- Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten
  3 602 m² BGF * 1 089 €/m² BGF 3 922 578 €

- Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

  Begründung zum Ansatz der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftliche Restnutzungsdauer → siehe Seite 94 – 104

- Alterswertminderung:
  Gesamtnutzungsdauer [GND] 80 Jahre
  Restnutzungsdauer [RND] 54 Jahre

  $$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = 0{,}675$$

  Gebäudezeitwert:
  Herstellungskosten x Alterswertminderungsfaktor
  3 922 578 € x 0,675 = 2 647 740 €

Gebäudezeitwert 2 647 740 €

5.2.4.2. Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

- Gebäudezeitwert

Mehrfamilienhaus (incl. BNK)	2 647 740 €

- Außenanlagen

Die Außenanlagen sind im Ansatz der NHK 2010 enthalten.

Zeitwert der Außenanlagen	0 €
- Bodenwert des bebauten Grundstückes	160 440 €
- vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	2 808 180 €

5.2.4.3. Allgemeine Marktanpassung

- **Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Marktanpassung / Sachwertfaktor)**

Nach § 39 ImmoWertV 2021 ist eine Marktanpassung an den örtlichen Grundstücksmarkt vorzunehmen, ausgehend vom vorläufigen Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden, etc. am Wertermittlungsstichtag.

Vgl. Ausführungen auf Seite 13 – 116.

2 808 180 € * 0,775 = 2 176 340 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstückes	2 176 340 €

ÜBERTRAG von Seite 127 2 176 340 €

➢ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängel:
  Reparaturstau gemäß Berechnung und
  Aufstellung auf Seite 58. 1 535 000 €

- wirtschaftliche Wertminderung:
  Nach unterstellter Sanierung ohne. 0 €

Summe: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale rd. - 1 535 000 €

Sachwert des Grundstückes insgesamt rd. 641 000 €

5.2.5. Verkehrswert (Marktwert) des Teilgrundstücks 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, **die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.** Der **Ertragswert** wurde mit rd. 620 000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Bewertungsobjekt in **04680 Colditz, Wettiner Ring 31 – 37** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 mit

620 000 €

in Worten:

Sechshundertzwanzigtausend EURO

geschätzt.

5.3. Wertermittlung Teilgrundstück 3
(Flurstück Nr. 416/7 / BV-Nr. 1 / unbebautes Grundstück)

Vgl. Ausführungen auf Seite 63 – 75.

5.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Grundstücken sind nach der ImmoWertV 2021:

- das Vergleichswertverfahren [§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021]
- das Ertragswertverfahren [§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021]
- das Sachwertverfahren [§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021]
- die Bodenwertermittlung [§ 40 bis 45 ImmoWertV 2021]

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, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen [§ 6 ImmoWertV 2021].

Für unbebaute Grundstücke sind nach RÖSSLER folgende drei Verfahren besonders für die Wertermittlung unbebauter Grundstücke geeignet:

1. die Wertermittlung durch Vergleich von Kaufpreisen benachbarter und geeigneter Vergleichsgrundstücke über den unmittelbaren Preisvergleich;

2. die Wertermittlung mit Hilfe von Bodenrichtwerten (mittelbarer Preisvergleich);

3. die Wertermittlung über den mutmaßlichen Ertrag.

Die letztgenannte Methode ist am wenigsten geeignet, den Bodenwert zu ermitteln, da erstens im vorliegenden Bewertungsfall keine ausreichenden Bezugspunkte für eine gesicherte Ertragswertableitung vorliegen und zum anderen die Fehlerquellen in diesem Verfahren nicht unerheblich sind. Deshalb wird diese Wertermittlungsmethode, bestärkt davon, dass im Bewertungsterritorium Vergleichspreise und Richtwerte vorliegen, nachfolgend ausgeklammert.

Als prädestinierte Methode für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken und des Bodenwertes von bebauten Grundstücken wird in der Literatur und in der Rechtsprechung das Vergleichswertverfahren genannt.

5.3.1.1. Das Vergleichswertverfahren

Die Ermittlung des Vergleichswertes ist in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV 2021 geregelt:
Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. 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 (Vertragszeitpunkt), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.
Für eine hinreichende Übereinstimmung des Grundstückszustandes eines Vergleichsgrundstücks mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine oder nur unerhebliche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.
Zur Beurteilung der hinreichenden Übereinstimmung des Grundstückszustands sind insbesondere die Lage, der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- und Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen:
Kaufpreise sowie weitere Daten wie Bodenrichtwerte sind zum Wertermittlungsstichtag geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Wertermittlungsstichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.
Eine hinreichende Übereinstimmung eines Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerhebliche kurze Zeitspanne oder nur soweit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Lässt sich der Werteinfluss der Abweichungen vom Grundstücksmarkt der Vergleichsgrundstücke mit dem des Wertermittlungsobjekts, insbesondere beim Vorliegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, oder der Werteinfluss durch Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse nicht hinreichend sicher bestimmen, sind die entsprechenden Kaufpreise ungeeignet.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

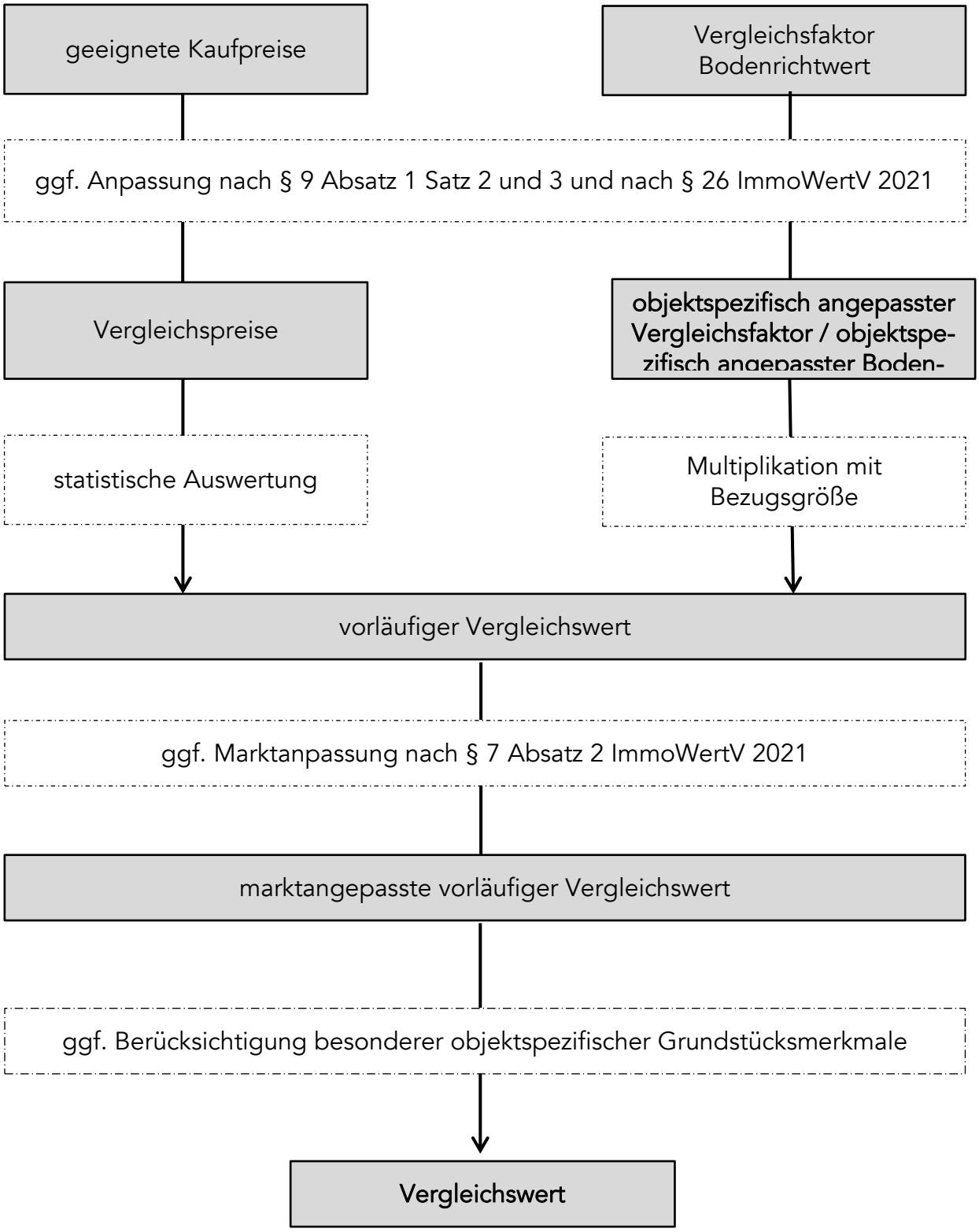
Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert

Der **Vergleichswert** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- und Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Damit ist der Vergleichswert nach folgendem Ablaufschema zu ermitteln:



Der Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, sind diese nach der ImmoWertV 2021 bei der Ermittlung des Verkehrswertes entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Die Verkehrswertermittlung für das hier zu bewertende unbebaute Grundstück wird mit Hilfe des mittelbaren Vergleichswertverfahrens über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig vorgenommen.

5.3.2. Bodenwertermittlung

Vgl. Ausführungen auf Seite 78.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024

- für Wohnbauflächen = 35 €/m²

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig entnommen.

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses im Landkreis Leipzig	
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	35 €/m²
Bauliche Nutzung	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Bauweise	offene Bauweise
Geschossflächenzahl	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse	V
Grundstückstiefe	keine Angabe
Grundstücksgröße	2 000 m²
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Zonennummer	4217065

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Bodenrichtwerte wird der Bodenwert zum 13.01.2026 wie folgt geschätzt:

- **Flurstück 416/7 →** erschl. Bauland

	353 m²	*	35 €/m²	=	12 355 €

Grundstücksgröße: 353 m² **Bodenwert:** **12 355 €**

rd. 12 000 €

HINWEIS
Unberücksichtigt bleiben in dieser Bodenwertermittlung Abgaben, die nach dem sächsischen KAG und BauGB für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Erschließungsanlagen erhoben werden können und derzeit nicht absehbar sind.

5.3.3. Verkehrswert (Marktwert) des Teilgrundstücks 3

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, **die sich vorrangig am Bodenwert orientieren. Der Bodenwert des unbebauten Grundstücks wurde mit rd. 12 000 € ermittelt.**

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Bewertungsobjekt in **04680 Colditz, Flurstück Nr. 416/7** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 mit

12 000 €

in Worten:

Zwölftausend EURO

geschätzt.

5.4. Wertermittlung Teilgrundstück 4
(Flurstück Nr. 416/19 / BV-Nr. 4 / unbebautes Grundstück)

Vgl. Ausführungen auf Seite 63 – 75.

5.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Vgl. Ausführungen auf Seite 129 – 133.

5.4.2. Bodenwertermittlung

Vgl. Ausführungen auf Seite 78.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024

- für Wohnbauflächen = 35 €/m²

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig entnommen.

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses im Landkreis Leipzig	
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	35 €/m²
Bauliche Nutzung	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Bauweise	offene Bauweise
Geschossflächenzahl	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse	V
Grundstückstiefe	keine Angabe
Grundstücksgröße	2 000 m²
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Zonennummer	4217065

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Bodenrichtwerte wird der Bodenwert zum 13.01.2026 wie folgt geschätzt:

- **Flurstück 416/19 →** erschl. Bauland

	172 m²	*	35 €/m²	= 6 020 €

Grundstücksgröße: 172 m² **Bodenwert:** **6 020 €**

rd. 6 000 €

HINWEIS
Unberücksichtigt bleiben in dieser Bodenwertermittlung Abgaben, die nach dem sächsischen KAG und BauGB für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Erschließungsanlagen erhoben werden können und derzeit nicht absehbar sind.

5.4.3. Verkehrswert (Marktwert) des Teilgrundstücks 4

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, **die sich vorrangig am Bodenwert orientieren. Der Bodenwert des unbebauten Grundstücks wurde mit rd. 6 000 € ermittelt.**

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Bewertungsobjekt in **04680 Colditz, Flurstück Nr. 416/19** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 mit

6 000 €

in Worten:

Sechstausend EURO

geschätzt.

5.5. Wertermittlung von Rechten und Belastungen

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen sowie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen in Betracht

1. grundstücksgleiche Rechte,
2. weitere beschränkt dingliche Rechte,
3. Baulasten,
4. grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie
5. miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bedingungen.

Der Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks kann nach ImmoWertV 2021 ermittelt werden

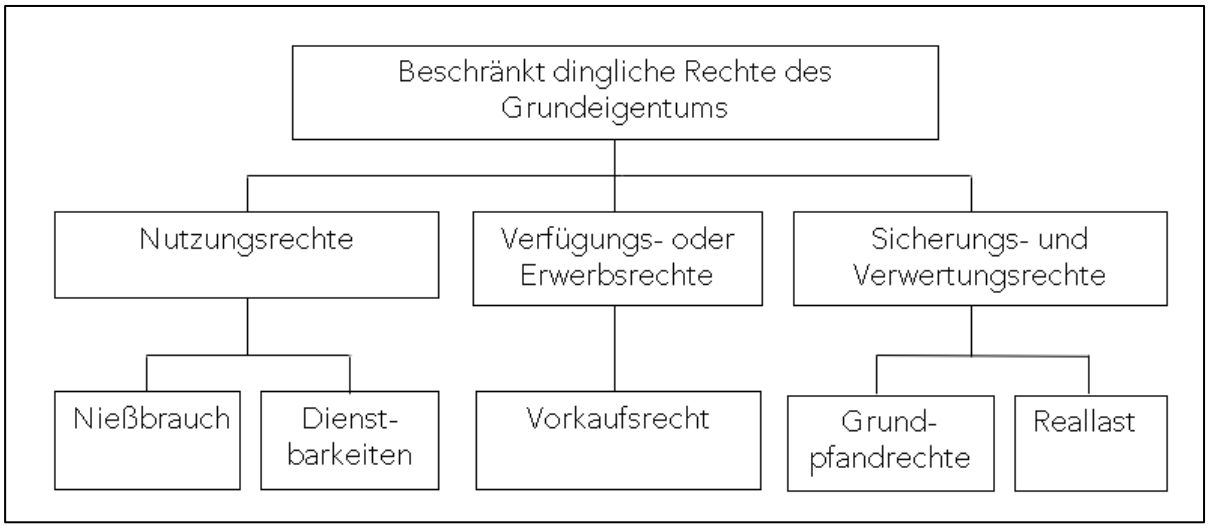
1. aus Vergleichspreisen unter Ansatz von Umrechnungskoeffizienten
   oder
2. ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks, wobei die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- oder Nachteile erfolgt.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse in Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.

Wird der Werteinfluss oder der Wert des Rechts oder der Belastung aus wirtschaftlichen Vor- oder Nachteilen ermittelt, so sind die jährlichen Vor- und Nachteile über die Restlaufzeit des Rechts oder der Belastung zu kapitalisieren. Sind Rechte oder Belastungen an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Ist die Berechtigte eine juristische Person, ist von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor auszugehen.

Die beschränkt persönlichen Rechte sind Belastungen des Grundeigentums durch Nutzungs-, Sicherungs-, Verwertungs- und Erwerbsrechte.

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Gliederung der beschränkt persönlichen Rechte.



Dienstbarkeiten sind – wie die Grafik aufzeigt – dingliche Nutzungsrechte am Grundeigentum. Sie unterscheiden sich durch ihre dingliche Natur von inhaltlich ähnlichen Rechtsverhältnissen.

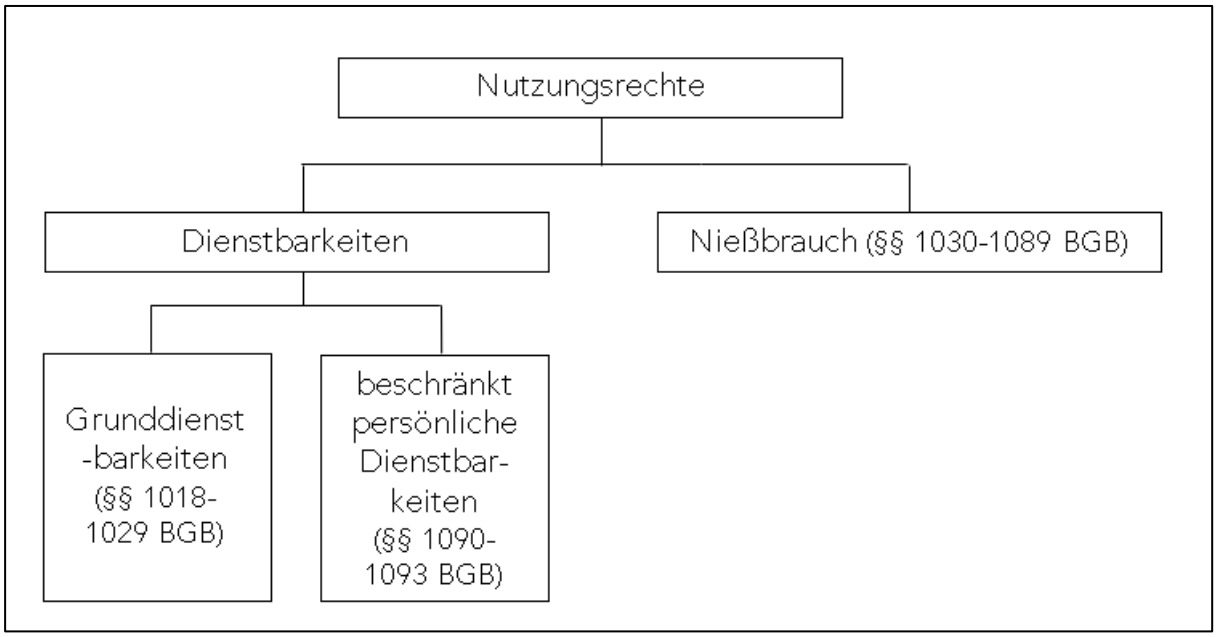
Gemeinsames Merkmal aller Dienstbarkeiten ist ihre Ausrichtung auf ein

- Dulden der Nutzung eines Grundstücks (Benutzung oder Nutzentziehung) oder
- Unterlassen der Nutzung eines Grundstücks (Rechtsausübung).

Das Bürgerliche Gesetzbuch unterscheidet zwischen drei Arten von Dienstbarkeiten:

1. die Grunddienstbarkeiten
2. den Nießbrauch
3. die beschränkt persönliche Dienstbarkeiten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Gliederung der Nutzungsrechte an Grundstücken:



Die Grunddienstbarkeit gehört zu den beschränkt dinglichen Nutzungsrechten und ist in den §§ 1018 bis 1029 BGB geregelt.

Die Grunddienstbarkeit gewährt dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks das Recht zur Benutzung eines anderen Grundstücks. Kennzeichnend für die Grunddienstbarkeit ist die Belastung des Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks.

Der § 1018 BGB lautet:

„§ 1018 Gesetzlicher Inhalt der Grunddienstbarkeit.

Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück gegenüber dem anderen Grundstück ergibt (Grunddienstbarkeit).“

Die Grunddienstbarkeit unterscheidet sich insoweit von der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. Im Einzelfall ergibt sich dies aus der Eintragung in Abt. II des Grundbuchs des belasteten bzw. dienenden Grundstücks.

Grunddienstbarkeiten werden durch Rechtsgeschäft, d. h durch Einigung und Eintragung im Grundbuch begründet.

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die in den §§ 1090 bis 1093 im BGB geregelt ist, entspricht der Grunddienstbarkeit.

Im Unterschied zur Grunddienstbarkeit ist jedoch eine bestimmte Person Berechtigter und nicht der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstücks. **Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit berechtigt denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt ist, das Grundstück zu nutzen,** bzw. befugt ihn zu dem, was auch den Inhalt der Grunddienstbarkeit bildet. Im Gegensatz zum Nießbrauch darf dem Berechtigten allerdings kein umfassendes Nutzungsrecht ab dem belasteten Grundstück eingeräumt werden.

Die Bestellung und Löschung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erfolgen wie bei der Grunddienstbarkeit. Sie ist jedoch nicht übertragbar, vererblich und erlischt spätestens mit dem Tode des Berechtigten. Oftmals ist eine juristische Person Berechtigter der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, und nicht der jeweilige Eigentümer eines bestimmten Grundstücks. Die Übertragbarkeit von Dienstbarkeiten für juristische Personen oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Öl und Rohstoffe sowie zur Telekommunikation weiter betreiben, ist im Abs. 3 des § 1092 BGB geregelt.

Zu den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten gehören:

- Wohnungsrechte
- Benutzungs- und Unterlassungsansprüche
- Wettbewerbsbeschränkungen
- Aussichtsrechte
- Transportrechte
- Leitungsrechte, sofern sie für Versorgungsträger begründet sind.

Bei der Bewertung von Grunddienstbarkeiten sind u. a. zu berücksichtigen:

- die jeweilige Änderung der Nutzungsmöglichkeit des begünstigen bzw. des belasteten Grundstücks,
- die eingetretene Lageverbesserung des begünstigten Grundstücks unter Berücksichtigung der jeweiligen Art der Nutzung,
- die eingetretenen Wertminderungen des belasteten Grundstücks,
- die für die Begründung der Grunddienstbarkeit vereinbarte Rente und ihre Anpassungsmöglichkeiten.

Leitungsrechte:

Leitungsrechte sowie Überleitungs-, Unterführungs- und Untertunnelungsrechte können als

- Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks oder

– als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten einer Versorgungsgesellschaft begründet werden.

Der Berechtigte (meistens ein Energieversorgungsunternehmen) kann danach zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen über ein fremdes Grundstück eine Versorgungsleitung verlegen, wobei das Grundstück jederzeit zum Zwecke der Unterhaltung oder ggf. Erweiterung der Leitung betreten werden darf. Dabei kann die Leitung oberirdisch (Freilandleitung) oder unterirdisch verlegt sein.
Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- oder Nutzungsbeschränkungen verbunden. Für oberirdische und unterirdische Leitungen werden Schutzstreifen unterschiedlicher Größe festgelegt, die i.d.R. nicht überbaut werden dürfen. Ein Entschädigungsanspruch (für den Eintrag eines derartigen Rechts in das Grundbuch) für das dienende Grundstück wird grundsätzlich anerkannt, sofern nicht eine unentgeltliche Nutzung auf Grund gesetzlicher Vorschriften gegeben ist (z. B. unentgeltliche Nutzung für Telekommunikationslinien). Für die Höhe der Entschädigung ist entscheidend, in welchem Umfang der Verkehrswert des Grundstücks beeinträchtigt wird.

Anstatt der Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs des belasteten Grundstücks ist auch die – nicht eintragungsfähige – Vereinbarung eines Notleitungsrechts (vgl. Notweg, § 917 BGB) nicht unüblich. Der Vorteil des Notleitungsrechts für den Eigentümer des belasteten Grundstücks besteht darin, dass das Grundstück (Abt. II) nicht durch die Eintragung der Dienstbarkeit „beschmutzt" wird.

Ermittlung der Wertminderung durch Leitungsrechte

Es ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen der Ermittlung der Entschädigung bei der Begründung eines Leitungsrechts und der tatsächlichen Wertminderung eines Grundstücks aufgrund eines Leitungsrechts. Zwar bemisst sich die Entschädigung bei der Begründung eines Leitungsrechts nach der daraus resultierenden Minderung des Verkehrswerts, jedoch haben Marktuntersuchungen ergeben, dass die Entschädigung nicht immer identisch ist.

Bei der Verkehrswertermittlung ist für die Höhe der Wertminderung durch ein Leitungsrecht entscheidend, in welchem Umfang der Verkehrswert des Grundstücks beeinträchtigt wird.
Im Allgemeinen ist die Höhe der Wertminderung nach dem jeweiligen Schutzstreifen zu bemessen. Dies liegt schon darin begründet, dass die Wertminderungsquote bezogen auf das gesamte Grundstück meist sehr gering ist und deshalb eine geringe Änderung bereits einen erheblichen Einfluss auf die Wertminderung, bezogen auf die Schutzstreifenfläche, hat.

Bodenwertminderung:

Die Bodenwertminderung bestimmt sich in ihrer Höhe nach der Differenz zwischen dem unbelasteten Bodenwert und dem mit Leitungsrechten belasteten Bodenwert.
Die Bodenwertminderung ist für unterschiedliche Nutzungsqualitäten und Nutzungsarten verschieden. Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich durch den Geldwert der Einschränkung, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt.

Gewöhnlich sind die Beeinträchtigungen auf die konkrete Fläche der Schutzstreifen beschränkt. Wird jedoch das gesamte Grundstück durch das Recht beeinträchtigt, ist die Wertminderung des Gesamtgrundstücks durch einen angemessenen Abschlag insgesamt zu mindern.

Die wesentlichen Parameter für die Bewertung eines Leitungsrechts sind:

– die Nutzung des belasteten Grundstücks
– die Leitungsart
– die Größe der belasteten Fläche
– der Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

Die Nutzung des belasteten Grundstücks bestimmt im Wesentlichen den Wert einer Belastung durch ein Leitungsrecht und kann in folgende Nutzungsarten unterteilt werden:

- Landwirtschaftliche Grundstücke
- Industrie- und Gewerbegrundstücke
- Wohngrundstücke.

Entsprechend der Art der Nutzung eines Grundstücks ändert sich auch der Grad der Beeinträchtigung. So wird ein Gewerbegrundstück durch die Auflage, im Hofbereich keine Anpflanzungen z. B. zum Schutze von Leitungen kaum beeinträchtigt, während es bei einem Wohngrundstück eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen kann.

Ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung eines Leitungsrechts ist die Art der Leitung, die auf einem Grundstück verlegt ist.
Dabei ist zu unterscheiden zwischen:

- Luftleitungen / Freileitungen
- Erdleitungen.

Bei allen Leitungen ist die Lage auf dem Grundstück von wesentlicher Bedeutung. Weiterhin ist dabei zu berücksichtigen, auf welcher Länge die Leitung im Grundstück verlegt ist, da hiernach oftmals die Breite des Verkehrsweges für die Wartung und Erneuerung der Leitung bemisst. Weiterhin ist der Wartungszyklus zu beachten, in dem der Betreiber das Grundstück betreten muss.

Luftleitungen:
Die meisten Luftleitungen sind Telefon- oder Stromleitungen. Aber auch Hochleitungen für Fernwärme oder andere Ver- bzw. Entsorgungsleitungen kommen in Betracht.
Bei den nichtstromführenden Leitungen ist für die Beurteilung der Beeinträchtigung die Lage auf dem Grundstück von Bedeutung.
Bei Stromleitungen ist insbesondere die anliegende Spannung von Bedeutung. Danach richtet sich besonders bei Hochspannungsleitungen der einzuhaltende Schutzbereich und damit die Größe der vom Leitungsrecht betroffenen Fläche.

Erdleitungen:
Bei Erdleitungen handelt es sich um Erdkabel, Rohrleitungen, Betonkanäle usw. Telefon-, Strom- und Gasleitungen werden in der Regel in einer Tiefe zwischen 0,80 m bis 1,20 m verlegt, während Wasser- und Fernwärmeleitungen meist in frostsicherer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m verlegt sind. Bei den bis jetzt genannten Leitungsarten ist die Beeinträchtigung leicht einzuordnen. Anders verhält es sich bei Abwasserkanalleitungen: Bei diesen ist zu ermitteln, wie groß der Durchmesser der Kanalrohre ist, ob Schächte auf dem Grundstück vorhanden sind und wie tief die Leitungen im Boden verlegt sind. Davon hängt es ab, welche Fläche vom Leitungsrecht betroffen ist. Insbesondere bei Kanalleitungen treten Richtungsänderungen auf.

Die Wertminderung für die durch das Recht beanspruchte Fläche kann nach Erfahrungssätzen festgelegt werden, die in der Literatur aus empirischen Untersuchungen bekannt sind.

Von KLEIBER werden in kleiber digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken nachfolgende Minderung des örtlichen Bodenpreises für die durch den Schutzstreifen in Anspruch genommene Grundstücksfläche genannt:

	Wohn-grundstücke	Gewerbe-grundstücke
Unwesentliche Beeinträchtigung	10 % bis 30 %	15 % bis 20 %
Teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 % bis 70 %	20 % bis 55 %
Stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 % bis 80 %	55 % bis 80 %

Im Grundbuchblatt 1337 von Colditz sind in der Zweiten Abteilung folgende Eintragungen vorhanden:

lfd.-Nr. 1 – betrifft BV-Nr. 3 / Flurstück 416/12
Gasleitungs- und -stationsrecht für […]; gemäß Bewilligung vom 18.03.1987; URNr.: 322/97 Not. […], eingetragen am 17.10.1997.
Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.08.2000.

In der Urkunde heißt es:
„Der Eigentümer des Grundstücks [Flurstück 416/12] räumt der […] – im folgenden […] genannt – sowie deren Rechtsnachfolgern das dinglich zu sichernde Recht ein,

a) in den vorgenannten Grundbesitz eine Regleranlage / Reglerschrank mit Schieberguppe zu errichten und die dazu erforderlichen Gasanschlussleitungen samt Zubehör und Kabel einzulegen. Für den Standort RA/RS einschließlich einer Schutzstreifenbreite von 2,0 Meter zur Bebauungsgrenze wird eine Fläche von 20 m² benötigt. Die Schutzstreifenbreite der Gasleitung bis Eingang RA/RS beträgt 2,0 m beiderseits der Leitungsachse sowie die Abgabe RA/RS 1,0 m beiderseits der Leitungsachse;
b) die vorbezeichneten Anlagen zu unterhalten und zu betreiben sowie die zum Betrieb nötigen Begehungen und erforderlichen Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten einschließlich Erdarbeiten auf dem Grundbesitz vorzunehmen und den Grundbesitz auch zu befahren;
c) etwaigen, auf dem Grundbesitz stehenden Wald auf Schutzstreifenbreite abzutreiben und vom Bewuchs freizuhalten.

[….]“

Wertermittlung der Belastung:

Fläche Reglerschrank:	20 m²
Fläche für Schutzstreifen:	rd. 50 m²
Belastete Fläche:	rd. 70 m²
Bodenrichtwert:	35 €/m²
Wert der belasteten Fläche: 70 m * 35 €/m² =	2 450 €
Grad der Belastung: stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit:	70 %
Wert der Belastung: 2 450 € x 0,70 =	**1 715 €**

lfd.-Nr. 3 / betrifft BV Nr. 2 (Flurstück 416/10) und BV Nr. 3 (Flurstück 416/12):
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) an den Flurstücken 416/10 und 416/12 der Gemarkung Colditz für […]; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Leipzig vom 28.07.2011 (Reg.-Nr. 14-0531.73/4/127) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i. V. m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung, eingetragen am 09.12.2011.

Wert der Belastung für das Flurstück 416/10:

Schmutzwasserleitung SWL 200 + 2 Schächte:	
Länge der Leitung:	56 m
Breite des Schutzstreifens:	2 m
Belastete Fläche inkl. Schächte:	112 m²
Bodenrichtwert:	35 €/m²
Bodenwert der belasteten Fläche: 112 m * 35 €/m² =	3 920 €
Grad der Belastung: starke Einschränkung	70 %
Wert der Belastung: 3 920 € x 0,70 =	2 744 €

Wert der Belastung für das Flurstück 416/12:

Schmutzwasserleitung SWL 200 + 2 Schächte:	
Länge der Leitung:	27 m
Breite des Schutzstreifens:	4 m
Belastete Fläche inkl. Schächte:	108 m²
RWL 200 Leitung:	
Länge der Leitung:	62 m
Breite des Schutzstreifens:	3 m – 6 m
Belastete Fläche lt. Urkunde:	396 m²
Belastete Fläche insgesamt:	504 m²
Bodenrichtwert:	35 €/m²
Bodenwert der belasteten Fläche: 504 m * 35 €/m² =	17 640 €
Grad der Belastung: starke Einschränkung	70 %
Wert der Belastung: 17 640 € x 0,70 =	12 348 €

lfd.-Nr. 4 / betrifft BV Nr. 4: Flurstück 416/19:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Transformatorenrecht) für […]; gemäß Bewilligung vom 07.05.1998; eingetragen an Flurstück 416/3 (alt) in Colditz Blatt 1209, mitübertragen am 13.12.2007 in Blatt 1637; hierher übertragen am 26.01.2016.

In der Urkunde heißt es:
„Der Eigentümer: […]
des näher bezeichneten Grundbesitzes in der
Gemeinde: Colditz
Gemarkung: Colditz, Flur 14
Flurstücke 416/3

verzeichnet im Grundbuch von Colditz Blatt 1209

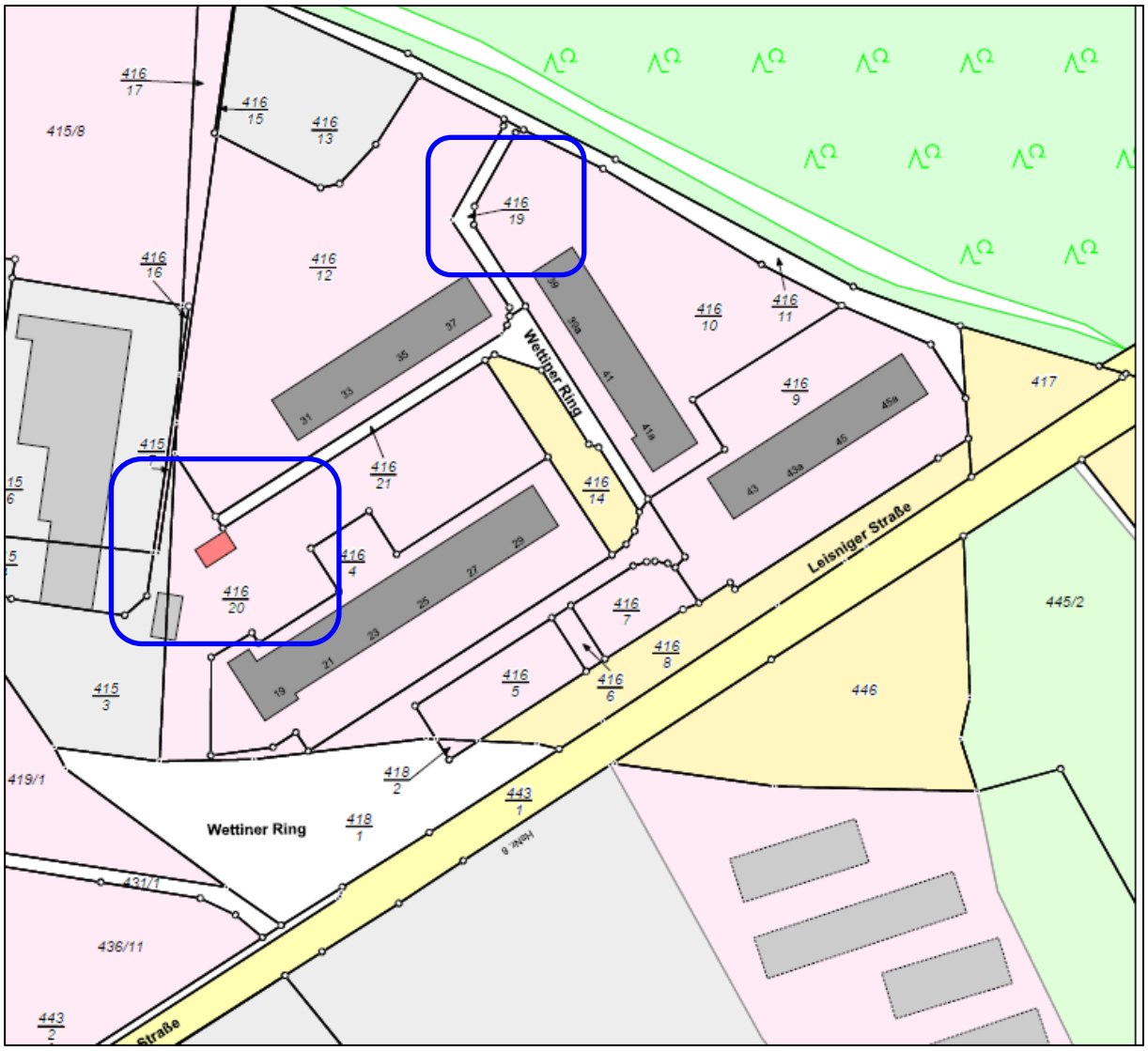
bewilligt zugunsten der […] eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und beantragt die Eintragung dieses Rechtes mit dem folgenden Inhalt an rangbereiter Stelle in das Grundbuch:
Die […] ist berichtigt, auf dem vorgenannten Grundbesitz entsprechend des beigefügten Lageplans bzw. wie aus der Örtlichkeit ersichtlich

> *eine Transformatorenstation sowie die dazugehörigen Zu- und Ableitungen samt Zubehör zu betreiben, instandzuhalten und ggf. zu erneuern. In einem Schutzstreifen von 0,5 m beiderseits der Mittelachse der Kabel sowie in einem Bereich von 1,0 m um die Station sind Bauwerke unzulässig.*

Mitarbeiter und Beauftragte der […] dürfen jederzeit alle erforderlichen Maßnahmen zum ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen durchführen und zu diesem Zweck das vorgenannte Grundstück benutzen, betreten und ggf. befahren.

Anlagengefährdende ober- und unterirdische Verrichtungen müssen unterbleiben. Bäume und Sträucher können, sofern sie die Anlagen gefährden entfernt oder kurzgehalten werden"

Die Lage der Transformatorenstation ist im nachstehenden Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Leipzig rot eingezeichnet:



Aus dem vorstehenden amtlichen Lageplan geht hervor, dass sich die Transformatorenstation auf dem Flurstück 416/20 befindet. Das Flurstück Nr. 416/19 befindet sich nordöstlich davon gelegen und ist nicht belastet.

Das Recht wird in der Form nicht ausgeübt. Das Grundstück Flurstück Nr. 416/19 ist von der Belastung nicht betroffen, da sich die Anlage nicht auf dem Grundstück befindet. Die Eintragung ist zu löschen.

Wertermittlung einer Baulast:

Im Baulastenverzeichnis beim Landratsamt des Landkreises Leipzig ist folgende Baulast verzeichnet:

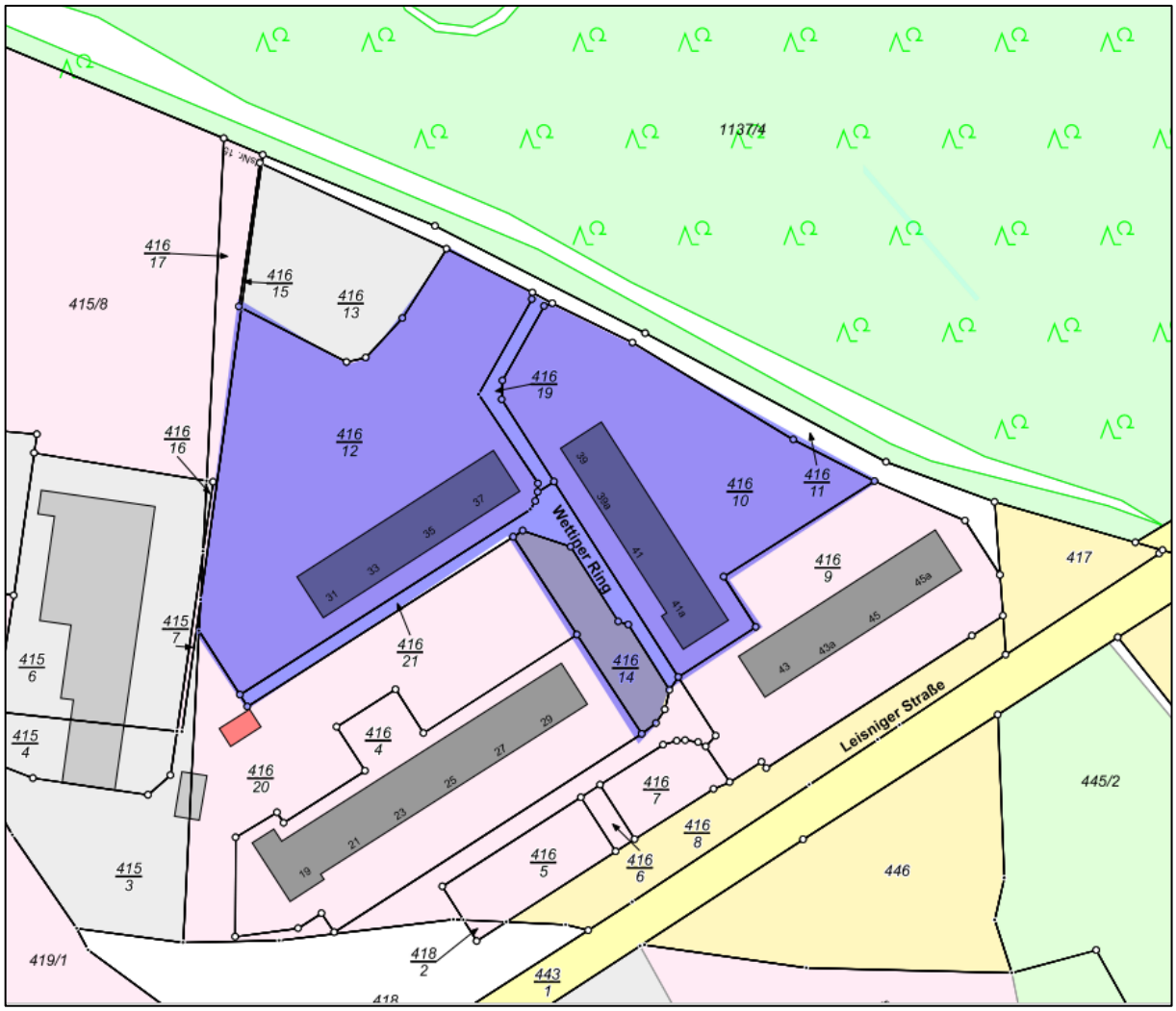
Az Baulastenakte	:	GR080129-133
Az Bauaufsicht	:	2007-1295
Ort	:	Colditz
Straße/Haus-Nr.	:	Wettiner Ring 31
Gemarkung	:	Colditz
Flur/Flurstück(e)	:	416/10, 416/12, 416/19, 416/14, 416/18 (neu 416/21)
Baulastenblatt	:	13

lfd.-Nr. 1:

Inhalt der Eintragung:

Alle baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf den o. g., aneinandergrenzenden Grundstücken Flurstück Nr. 416/10 und Flurstück Nr. 416/12, 416/19, 416/14, 416/18 (neu 416/21) werden das öffentliche Baurecht so eingehalten, als wären diese Grundstücke ein Grundstück und damit ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung.

Im nachstehenden Ausschnitt aus dem Katasterplan ist die Vereinigungsbaulast blau markiert:



Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen sowie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen in Betracht

1. grundstücksgleiche Rechte,
2. weitere beschränkt dingliche Rechte,
3. Baulasten,
4. grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie
5. miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bedingungen.

Der Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks kann nach ImmoWertV 2021 ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen unter Ansatz von Umrechnungskoeffizienten
   oder
2. ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks, wobei die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- oder Nachteile erfolgt.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse in Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.

Wird der Werteinfluss oder der Wert des Rechts oder der Belastung aus wirtschaftlichen Vor- oder Nachteilen ermittelt, so sind die jährlichen Vor- und Nachteile über die Restlaufzeit des Rechts oder der Belastung zu kapitalisieren. Sind Rechte oder Belastungen an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Ist die Berechtigte eine juristische Person, ist von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor auszugehen.

Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem seinem Grundstück betreffenden Tun, Handeln oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Rechtsgrundlage für Baulasten ist das jeweilige Bauordnungsrecht der Länder.
Die Baulast ist **kein** Recht am Grundstück. Baulasten stellen Grundstücksbelastungen dar, die der Systematik des Sachenrechts des BGB fremd sind. Inhaltlich können Baulasten nach ihrer konkreten Ausgestaltung mit der zivilen Grunddienstbarkeit und der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit übereinstimmen. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass mit einer Baulast eine nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht bestehende Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der öffentlichen Verwaltung, und zwar der Bauaufsicht, begründet wird. Mit der Baulast entstehen deswegen keine Rechte Dritter im Sinne des § 434 BGB an einem Grundstück.
Somit kann nur die Bauaufsichtsbehörde aus der Baulast Rechte herleiten.

Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Baulast auch gegen den Willen des Begünstigten wieder aufheben. Anders als die Grunddienstbarkeit sichert die Baulast die Stellung des Grundeigentümers nicht zivilrechtlich.

Die Baulast wird durch Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde begründet. Sie wird konstitutiv wirksam mit der Eintragung in dem von der Baubehörde eingerichteten und geführten Baulastenverzeichnis.

Baulasten genießen keinen öffentlichen Glauben. Es besteht allerdings eine gesetzliche Vermutung für den Bestand der im Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulasten. Umgekehrt besteht jedoch keine Vermutung auf Vollständigkeit des Baulastenverzeichnisses.

Die Baulast geht durch einen schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Dieser wird ausgesprochen, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Baulast besteht.

Baulasten kommen in der Praxis in folgenden Formen vor:

- Abstandsflächenbaulast
- Vereinigungsbaulast
- Zuwegungs- und Erschließungsbaulast
- Stellplatz- oder Garagenanbindungsbaulast

Die Baulast wird in § 2 Abs. 3 ImmoWertV zwar nicht ausdrücklich als Gegenstand der Wertermittlung hervorgehoben, kann aber im Zusammenhang mit grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen Gegenstand der Wertermittlung sein.
Als rechtliche Gegebenheit ist sie nach § 194 BauGB zu berücksichtigen. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden Baulasten als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen genannt.

Während sich eine Baulast für den Verpflichteten wie eine dingliche Nutzungsbeschränkung, z. B wie in Form einer Grunddienstbarkeit, auswirkt, ergibt sich für den Berechtigten kein Recht am Grundstück und kann deshalb auch nicht selbstständig bewertet werden.

Für den **Verpflichteten** wirkt sich die Baulast wie eine dingliche Nutzungsbeschränkung (z.B. Grunddienstbarkeit) aus. Sie ist bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen. Aus der Baulast leitet sich jedoch für den **Begünstigten** kein Recht am Grundstück ab und kann deshalb auch nicht selbstständig bewertet werden. Es kann nur der Wert bzw. der Wertzuwachs der zumeist im Zusammenhang mit der Baulast bestehenden privatrechtlichen Nutzungsvereinbarung, z. B. eine Dienstbarkeit, ermittelt werden. Wird eine Baulast nicht privatrechtlich durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert, so ist die dadurch entstehende Rechtunsicherheit sachverständig und marktgerecht im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu schätzen.
Der Wert einer Baulast entspricht der baulastbedingten Wertänderung, die sich als Differenz zum Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ergeben würde.

Probleme mit der Wertermittlung der Baulast ergaben sich bisher bei der Zwangsversteigerung. Die in der Praxis bestehende Unsicherheit, ob eine Baulast ebenso wie die nicht durch Zahlung gedeckten nachrangigen Grundstücksrechte erlischt, ergab sich aus der unterschiedlichen Auslegung des Begriffs „Rechtsnachfolger". Ein Ersteigerer erhält in der Zwangsversteigerung ein Grundstück durch **Zuschlag** und ist **nicht Rechtsnachfolger** des vorherigen Eigentümers, auch nicht eines vorangegangenen Zwangsverwalters. Daraus wurde im einschlägigen Schrifttum abgeleitet, dass eine Baulast in der Zwangsversteigerung – sofern sie nicht als besondere Versteigerungsbedingung geltend gemacht wird – erlischt.

Das OVG Hamburg legt den Begriff „Rechtsnachfolger" dahingehend aus, dass als Rechtsnachfolger jeder spätere Inhaber des Grundeigentums gemeint ist und nicht nur auf die Fälle des von einem Rechtsnachfolger abgeleiteten Rechtserwerbs Bezug genommen wird.
Darüber hinaus stellte das BVerwG klar, dass die **öffentliche Baulast ein eigenständiges Rechtsinstitut des Landesrechts** ist. Das Landesrecht kann daher auch bestimmen, unter welchen formellen und materiellen Voraussetzungen eine öffentliche Baulast erlischt. Aus dem Bundesrecht ergibt sich jedenfalls nicht, dass eine öffentliche Baulast im Zwangsversteigerungsverfahren aufgrund des erteilten Zuschlags erlischt. Daraus ist abzuleiten, dass eine öffentliche Baulast nur dann erlöschen kann, wenn kein öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Baulast mehr besteht.
In **Zwangsversteigerungsgutachten** sind Baulasten für jedes zu bewertende Grundstück gesondert aufzuführen. Im Einzelfall entscheidet der Rechtspfleger, wie die Baulast im Zwangsversteigerungsfall rechtlich einzuordnen ist.

Bei der Wertermittlung ist gemäß § 46 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV die Baulast ausdrücklich als grundstücksbezogene Belastung genannt. Im Rahmen der **Wertermittlung** des „dienenden" Grund-/Flurstücks in einem Zwangsversteigerungsverfahren ist darauf zu achten, dass eine wertbeeinflussend wirkende Baulast immer gesondert je Grund-/Flurstück ermittelt und **nicht** in den Bodenwert eingerechnet wird. Zuerst ist das fiktiv **lastenfreie** Grund-/Flurstück nach den bekannten Verfahren zu bewerten, dann die durch die Baulast entstehende Wertbeeinträchtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV i. V. m. § 46 Abs. 2, 3 ImmoWertV darzustellen.
Auf dieser Basis kann das Zwangsversteigerungsgericht entscheiden, ob die Baulast im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleibt oder erlischt, da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt.

Die Wertermittlung des durch die Baulast beeinträchtigten Flächenanteils eines Grundstücks erfolgt analog der Vorgehensweise bei der Wertermittlung von Grunddienstbarkeiten.

z.B. Vereinigungsbaulast

Nach den Vorgaben der ImmoWertV wirkt sich für einen Verpflichteten die Baulast wie eine dingliche Nutzungseinschränkung z. B. in Form einer Grunddienstbarkeit aus. Für das begünstigte Grundstück stellt sie kein Recht am Grundstück dar und es kann nur der Wertzuwachs durch diese Baulast analog einer Dienstbarkeit ermittelt werden.

Ein gesonderter Wert für die einzelnen Grundstücke ist nicht existent. Es ist ein fiktiver Wert, welcher aufgrund der Forderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zu ermitteln wäre, aber auf dem freien Grundstücksmarkt nicht existent ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird die Wertbetrachtung immer für die Gesamtliegenschaft erfolgen und niemals auf die einzelnen Grundstücke, die durch eine Vereinigungsbaulast zur Einhaltung des Baurechts vereinigt sind.

Der Wert der eingetragen Vereinigungsbaulast beträgt symbolisch 1 €.

Übersicht der Werte der Belastungen:

lfd. Nr.	betrifft Flurstück	Art der Belastung	Wert der Belastung
1	Flurstück 416/12	Gasleitungs- und -stationsrecht	1 715 €
3	Flurstück 416/10	Abwasserleitungsrecht	2 744 €
	Flurstück 416/12		12 348 €
4	Flurstück 416/19	Leitungs- und Transformatorenrecht	---
1	Flurstücke 416/10, 416/12 und 416/19	Vereinigungsbaulast	1 €

Die Werte der Belastungen sind nicht vom Verkehrswert in Abzug gebracht worden.

5.6. Verkehrswerte (Marktwerte) / Zusammenfassung

Bezeichnung	Verkehrswert
Teilgrundstück 1: BV-Nr. 2 / Flurstück 416/10 → Mehrfamilienhaus	606 000 €
Teilgrundstück 2: BV-Nr. 3 / Flurstück 416/12 → Mehrfamilienhaus	620 000 €
Teilgrundstück 3: BV-Nr. 1 / Flurstück 416/7 → unbebautes Grundstück	12 000 €
Teilgrundstück 4: BV-Nr. 4 / Flurstück 416/19 → unbebautes Grundstück	6 000 €
insgesamt	rd. 1 244 000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Bewertungsobjekt in **04680 Colditz, Wettiner Ring 31 – 37 und 39 – 41a** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2026 mit

1 244 000 €

in Worten:

Einemillionzweihundertvierundvierzigtausend EURO

geschätzt.

Das Objekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgt nur für den Auftraggeber / die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Borna, 23.02.2026

- Dipl.- Ing. (FH) Andreas Kutz -

LITERATURVERZEICHNIS

BUNDESANZEIGER VERLAG	Wertermittlerportal Premium [2025]
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 1. Auflage, 2007
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 2. Auflage, 2014
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 3. Auflage, 2018
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 4. Auflage, 2024
FISCHER, Roland LORENZ, Hans-Jürgen	Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, 2013
KLEIBER, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. aktualisierte Auflage, 2023
KLEIBER, Wolfgang	KLEIBER digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2025
KLEIBER, Wolfgang	ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWertA 23 Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 14. vollständig überarbeitete Auflage, 2024
KLEIBER, Wolfgang	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2025

KLEIBER, Wolfgang TILLMANN, Hans-Georg	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 1. Auflage 2008
KLEIBER, Wolfgang SEITZ, Wolfgang TILLMANN, Hans-Georg	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, 2018
RIXNER, Florian BIEDERMANN, Robert CHARLIER, Jacqueline	Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO, 4., aktualisierte Auflage, 2022
RUNKEL, Dr. Peter und HEINRICH, Dr. Roxana	Baugesetzbuch 16., aktualisierte und überarbeitete Auflage, Reguvis-Verlag, 2025
SCHMITZ, Heinz KRINGS, Edgar DAHLHAUS, Ulrich J. MEISEL, Ulli	B A U K O S T E N Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung 25. neubearbeitete Auflage, Stand 2024/2025
SIMON, Jürgen	Wertermittlungsverfahren, 2016
SPRENGNETTER	Marktdaten und Praxishilfen, 2025
SPRENGNETTER	Lehrbuch und Kommentar, 2025
STUMPE, Bernd TILLMANN, Hans-Georg	Versteigerung und Wertermittlung Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage
TILLMANN, Hans-Georg SEITZ, Albert	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrund-stücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 2020