

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

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

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

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 457 K 190/24

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch von Eilenburg, Blatt 1533 eingetragenen Grundstücks

Ringstraße 27, 04838 Eilenburg



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 14.02.2025

- nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 5 f.) -
rd. 200.000,00 Euro
(i. W. zweihunderttausend Euro)

zur Beachtung:

- inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 13 %

Gutachten Nr.:
T-24/58

Gutachten vom:
24.02.2025

Auftragserteilung:
05.12.2024

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
14.02.2025

Gutachten bestehend aus:
▪ Textteil: 44 Seiten
▪ Anlagen: 12 Seiten

Ausfertigung:
Leseexemplar



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
2.3	Ortstermin	5
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	6
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	7
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	8
3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	9
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten.....	13
4	Tatsächliche Eigenschaften	15
4.1	Lage	15
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	16
4.3	Nutzung.....	17
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	25
5	Verkehrswertermittlung	26
5.1	Vorbemerkungen	26
5.2	Verfahrenswahl.....	26
5.3	Vergleichswertermittlung	26
5.4	Sachwertermittlung	28
5.5	Ertragswertermittlung	37
5.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	41
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	43
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	44
7	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	44
8	Anlagen	44

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

Bewertungsgegenstand: Ringstraße 27, 04838 Eilenburg
GBA Eilenburg, GB von Eilenburg, Blatt 1533, BV-Nr. 1,
Gemarkung Eilenburg (Flur 46), Flst. 270/173 (733 m²)
Ortsbesichtigung / Stichtag: 14.02.2025

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 9)

öffentlich-rechtlich: bauordnungsrechtliche Besonderheiten, Extremhochwassergebiet, Landschaftsschutzgebiet, Gebäude nicht im Liegenschaftskataster aufgenommen
privatrechtlich: ZV-Vermerk, gartenseitige Zuwegung dingl. ungesichert

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 15)

Erschließung: ortsüblich
Nutzung: Wohnnutzung durch Antragsgegner
Kurzbeschreibung: - nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 5 f.) - EFH-Grdst., 733 m², 2002 überflutet (ca. 2 m über Gelände); EFH als DHH, Nebengeb. nachträgl. vollständig als Wohnraum ausgebaut, Bj. ca. 1940, EG/ausgeb. DG, saniert um 1995 / um 2003 / nach 2018, mittlerer Standard, ca. 172 m² WFL; Garage (Bj. ca. 1991, Zufahrt dingl. ungesichert); ungepflegter Vor- und Erholungsgarten
mögl. Zubehör: ohne
mögl. Scheinbestandteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 26)

Blatt 1533, BV-Nr. 1: - nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 5 f.) -
rd. 200.000,00 Euro (i. W. zweihunderttausend Euro)
zur Beachtung:
▪ inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 13 %

GFL [m ²]	WFL [m ²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m ²]	BW-Anteil [%]
733	172	200.000,00	1.162,79	15

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 44)

Abt. II/3: Vermerk Zwangsversteigerung: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

Grund der Gutachtenerstellung:

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 457 K 190/24 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 02.12.2024 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen des gen. Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens - auch auszugsweise - bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsgericht
 Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig

Auftragnehmer:

Herr Christoph Herzog, Markt 5, 04860 Torgau / Elbe
 von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum der Beauftragung: 05.12.2024 (Posteingang)

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
14.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)	14.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

geschlechterspezifischer Hinweis:

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

2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Ringstraße 27, 04838 Eilenburg

Amtsgericht:	Eilenburg	Grundbuch:	Eilenburg	Blatt:	1533
---------------------	------------------	-------------------	------------------	---------------	-------------

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Eilenburg (Flur 46)	270/173	Gebäude-/ Freifläche, Ringstraße 27	733 m ²
Gesamtfläche				733 m ²

Abteilung I

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	1	gelöscht
2	1	..., geb. ...; eingetr. am 15.09.2017

Abteilung II

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1 - 2	1	gelöscht
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 457 K 190/24); eingetr. am 17.10.2024

Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

2.3 Ortstermin

Durchführung:

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 05.12.2024 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Hierauf hat der das Bewertungsobjekt bewohnende Antragsgegner nicht reagiert. Deshalb wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 20.12.2024 ohne Abstimmung zum ersten Ortstermin (22.01.2025, 11.00 Uhr) geladen.

Dieser Ortstermin wurde mit Schreiben vom 20.01.2025 aus gesundheitlichen Gründen des Sachverständigen und nach Rücksprache mit dem Vertreter des Antragstellers verschoben (28.01.2025, 11.00 Uhr), allerdings mit Schrei-

ben vom 23.01.2025 aus denselben Gründen und ohne Abstimmungsmöglichkeit mit dem Antragsgegner erneut auf Freitag, den 07.02.2025, 10.00 Uhr verschoben.

Zu diesem Termin wurde im Beisein des Vertreters des Antragstellers niemand vor Ort angetroffen. Deshalb wurde mit Schreiben vom 07.02.2025 schriftlich zum zweiten Ortstermin (Freitag, den 14.02.2025, 13.00 Uhr) geladen, und zwar mit dem Hinweis an den Antragsgegner, dass

- - sofern eine Innenbesichtigung nicht möglich wäre - die Besichtigung und Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage unter pauschalen Sicherheitsabschlägen auf den Verkehrswert erfolgt.
- eine Beschwerde gegen den Verkehrswertbeschluss allein mit der Begründung einer nachträglichen Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht zulässig sei (BGH, Beschluss vom 07.12.2017 VZB 86/16).

Am 14.02.2025 war in der Zeit bis 13.15 Uhr niemand vor Ort anzutreffen; **Beschreibungen und Bewertung erfolgen daher allein nach äußerem Anschein und Aktenlage.**

Teilnehmer:

- 1. Ortstermin: Vertreter des Antragstellers, Sachverständiger
- 2. Ortstermin: Sachverständiger

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung konnte nur von der Straße aus erfolgen.

Dokumentation:

Dokumentiert wurde schriftlich und fotografisch.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

/1/ schriftl. Baulastenauskunft, 21.10.2024

vom Sachverständigen

/2/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 05.12.2024

eingeholte Informationen:

/3/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 06.12.2024

/4/ fernmdl. u. schriftl. Auskunft Antragsteller, 09.12.2024 und 20.01.2025 (keine Unterlagen, Ortstermin)

/5/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 09.12.2024

/6/ Vermessungsamt, 09.12.2024 (LRA Nordsachsen)

- Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)

- Flurstücks- und Eigentumsnachweis

/7/ Grundbuchauszug, 09.12.2024

/8/ schriftl. Abwasserleitungsauskunft, 13.12.2024

/9/ Bauakteneinsicht Stadtarchiv, 08.01.2025

- /10/ schriftl. Auskunft Stadtverwaltung, Abt. Grundstücksverkehr (zu Flst. 173/93), 22.01.2025
- /11/ schriftl. Auskunft Stadtverwaltung, 27.01.2025
 - zum Bauplanungsrecht
 - zu Abgaben / Beiträgen
- /12/ schriftl. Auskunft Grundbuchamt (zu Flst. 173/93), 07.02.2025
- /13/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 12.02.2025

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

- /14/ Geoportal Sachsenatlas
(<https://geoportal.sachsen.de/>)¹
- /15/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen
(<https://www.boris.sachsen.de/>)
- /16/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landesdirektionen in Sachsen (<https://rapis.sachsen.de/>)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"**: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2022.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2022/2023**: Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2022/2023**: Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [4] **Statistisches Bundesamt**: Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).
- [5] **Statistisches Bundesamt**: Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen ..., 3. VJ 2024, erschienen am 20.12.2024.
- [6] **Kleiber, W./Simon, N.**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [7] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel**: Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.
- [8] **Sprengnetter, H. O.**: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.

¹ <https://geoportal.sachsen.de/?map=0de0de07-6d5d-4332-80a9-a3bf6227bd41>



2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WoFIV: Wohnflächenverordnung (i. d. F. vom 25. November 2003).

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 19. Dezember 2022).

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung (i. d. F. vom 12. Oktober 1990).

3 Rechtliche Gegebenheiten

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, sind entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich zu werten. Für die Richtigkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewährleistung übernommen werden.

Die für die Bewertung notwendigen Einschätzungen der rechtlichen Gegebenheiten kann der Sachverständige i. d. R. nicht abschließend leisten. Bei abweichenden Beurteilungen der Rechtsfragen ist ggfl. die Modifizierung der Wertermittlung nötig.

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

belastende Eintragungen

Die Bauaufsichtsbehörde teilt dem Auftraggeber mit /1/:

"Aktenzeichen: 2024-8072 ...

Grundstück: 04838 Eilenburg, Ringstraße 27, ...

... teilen wir Ihnen betreffs Ihrer Anfrage vom 10.10.2024 mit, dass zum angegebenen Grundstück keine Baulasteneintragung erfolgt ist."

begünstigende Eintragungen

Das Bewertungsobjekt begünstigende Eintragungen (an Fremdgrundstücken) im Baulastenverzeichnis sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt.

Die im Stadtarchiv eingesehene Bauakte "Ringstraße 27" enthält drei Bände folgenden Inhalts /9/

- Bd. I: Baugenehmigung "Ausbau eines Stallgebäudes" vom 17.07.1957
- Bd. II: Zustimmung zur Errichtung eines "Seitengebäudes" vom 07.04.1976 (nicht mehr existent)
- Bd. III: Baugenehmigung "Garagenneubau" vom 21.05.1991
- Bd. III: Baugenehmigung "Umbau und Modernisierung Siedlungshaus" vom 26.07.1994

Die Bauausführung entspricht insoweit offenkundig, d. h. ohne detaillierte Prüfungen, den bauaktenkundigen Plänen, weshalb insoweit formelle / materielle Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen anzunehmen ist.

Allerdings wurde nach Inaugenscheinnahme und Luftbildansichten der letzten Jahre /14/ am urspr. Nebengebäude (in Abschnitt 4.4 Geb. B) das Dach gartenseitig

(erneut) angehoben bzw. die Außenwand (weiter) hochgemauert. Ein solcher Vorgang ist nicht bauaktenkundig; diese Arbeiten sind zum Stichtag nicht fertiggestellt.

Die Errichtung, Änderung (z. B. Eingriffe in die Dachkonstruktion) und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen grds. der Baugenehmigung. Ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme wird in der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der gen. Umbau nach dem Jahr 2018 materiell legal, d. h. genehmigungsfähig ist. Die diesbezügliche Beurteilung fällt nicht in das Fachgebiet des unterzeichnenden Sachverständigen; Gewissheit hierüber lässt sich nur mittels Baugenehmigung erzielen.

Daher wird die Notwendigkeit einer nachträglichen Baugenehmigung des gen. Umbaus angenommen (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S10).

*Bauplanungsrecht /
Satzungen:*

Die Auskunft der Stadtverwaltung lautet /11/:

"... bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 05.12.2024 möchten wir Sie wie folgt informieren.

Das Grundstück Ringstraße 27 (Flurstück 270/173, Flur 46, Gemarkung Eilenburg befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Eilenburg (§ 34 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. ...

Die Bestätigung anderer Erschließungsträger wie Abwasser, Wasser, Strom, Gas u. a. sind bei den entsprechend zuständigen Stellen gesondert zu erfragen.

Bauakten sind im Archiv (Ansprechpartner ...) einsehbar. ..."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /5/:

"Eilenburg, Ringstraße 27 ...

... Auf dem Flurstück sind derzeit keine baulichen Kulturdenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen registriert.

Das Flurstück liegt nicht in einem derzeit bekanntem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass sich auf dem Grundstück archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) befinden, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Archäologische Kulturdenkmale sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei etwaige Bodeneingriffen (Rückbau-, Abbruch-, Planier- und sonstigen Erdarbeiten) können archäologische Belange betroffen sein und sich archäologisch begründete Auflagen ergeben. Erdarbeiten bedürfen nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. ..."

Wasserrecht:

Hierzu wurde im Sachsenatlas /14/ recherchiert; danach ist das Grundstück - wie nahezu die gesamte Bodenrichtwertzone und weite Bereiche der Stadt Eilenburg - in der Gefahrenkarte als bei Extremhochwasser (Vereinte Mulde, HQ200) gefährdet dargestellt.

Weitere wasserrechtliche Beschränkungen bestehen danach nicht; insbesondere ist das Bewertungsobjekt danach sowie laut Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen.

Hinweis: Grundstück und weite Teile der Stadt waren im August 2002 meterhoch überflutet (ca. 2 m über Gelände). Danach wurden in Eilenburg Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt, z. B. eine Hochwasserschutzmauer entlang der Mulde und dem Mühlgraben errichtet. Daher und weil die Schutzmaßnahmen im Herbst 2012 abgeschlossen waren, blieb das Bewertungsobjekt im Jahr 2013 vom Hochwasser verschont.

Naturschutzrecht:

Das Bewertungsobjekt befinden sich nach eigenen Recherchen im Sachsenatlas /14/ im Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Mulde" (§ 26 BNatSchG), also in einem großräumigen Schutzgebiet, in dem alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

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

Altlasten:

Die Auskunft des Umweltamtes lautet /3/:

"... Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 05.12.2024 möchten wir Ihnen mitteilen, dass das hier angefragte Flurstück nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. ..."

Abgabensituation:

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

- Die Auskunft der Stadtverwaltung lautet /11/:

"... Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. Straßenausbaubeiträge nach SächsKAG sind nicht offen und auch nicht absehbar."

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /8/:

"... Der Abwasserbeitrag wurde für das o. g. Grundstück erhoben. ..."

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

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

Sonstiges:

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

Da die Umringe der baulichen Anlagen im Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) gestrichelt dargestellt sind, ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen bislang nicht vollständig in das Liegenschaftskataster aufgenommen wurden. Die baulichen Anlagen sind zwar vor dem 24. Juni 1991 entstanden, jedoch offenkundig mit dem "Umbau und Modernisierung Siedlungshaus" (Baugenehmigung vom 26.07.1994) wesentlich verändert:

- überbaute Grundstücksfläche Hauptgebäude vor dem Umbau von ca. 1994 (eigene Ableitungen aus der Akte):

Wohnhaus (ca. 7,70 m × 6,80 m), ca.		52,4 m ²
eh. Nebengeb. (ca. 7,30 m × 4,40 m), ca.	+	32,1 m ²
Summe, ca.	=	84,5 m²

- überbaute Grundstücksfläche Hauptgebäude nach dem Umbau von ca. 1994 (Angaben der Bauakte):

Wohnhaus (ca. 7,70 m × 8,43 m + 2,36 m × 0,88 m), ca.		67,0 m ²
eh. Nebengeb. (ca. 7,30 m × 6,49 m), ca.	+	47,4 m ²
Summe, ca.	=	114,4 m²

Deshalb ist eine Verpflichtung zur Aufnahme in das Kataster anzunehmen (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S10).

Hinweis: Das Garagengebäude ist ebenfalls im Katasterauszug (**Anlage 3**) gestrichelt dargestellt. Ob das Gebäude nach dem 24. Juni 1991 fertiggestellt wurde, ist nicht bekannt / aktenkundig. Die relevante Baugenehmigung datiert auf den 21.05.1991 (s. o.).

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

Keine wertrelevanten Eintragungen (s. Abschnitt 2.2).

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident; konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

Die rückseitige Grundstückszufahrt erfolgt über das Fremdgrundstück Flurstück 173/93. Das Grundbuchamt teilt dazu schriftlich mit /12/:

"... teilen wir Ihnen mit, dass zugunsten des Flurstückes 270/173 der Flur 46 der Gemarkung Eilenburg keine Rechte (Wegerecht) beim Flurstück 173/93 eingetragen sind."

Die Benutzung des Wegs ist daher nicht dinglich gesichert; es existiert lediglich eine bauaktenkundige Vereinbarung zw. dem Eigentümer des Flurstücks 173/93 und einem Voreigentümer des Bewertungsobjekts (s. u.).

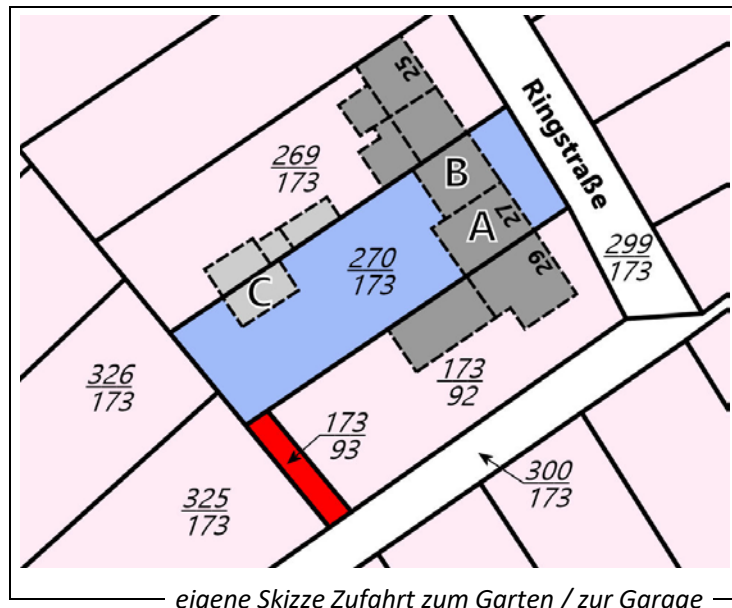
Weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Miet-/ Pachtverträge:

Solche Verträge bestehen offenkundig nicht.

Sonstiges (1):

Das bewertungsgegenständliche Grundstück verfügt faktisch über eine gartenseitige Zufahrt. Diese Zufahrt führt von der Ringstraße über das Wegeflurstück 173/93 (Privateigentum), welches nicht öffentlich gewidmet ist (s. Abschnitt 4.2):



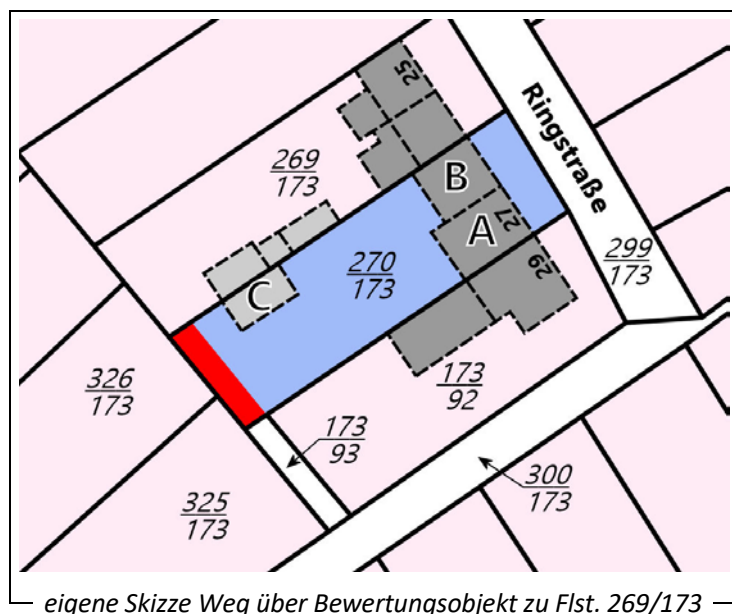
Die Bauakte enthält eine (schuldrechtliche) Vereinbarung vom 14.05.1991 zw. dem Eigentümer von Flst. 173/93 und einem Voreigentümer des Bewertungsobjekts /9/:

"Vereinbarung über Nutzungsrecht

Hiermit berechtere ich meinen Nachbarn, ... [ehem. Eigentümer Flst. 270/173], zur Mitbenutzung meines Teilstückes des Zufahrtweges zu unseren Grundstücken."

Sonstiges (2):

Im Weiteren führt der vorgenannte Weg über das bewertungsgegenständliche Grundstück auch zum Nachbargrundstück Flurstück 269/173. Dingliche oder schuldrechtliche Vereinbarungen sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.



4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

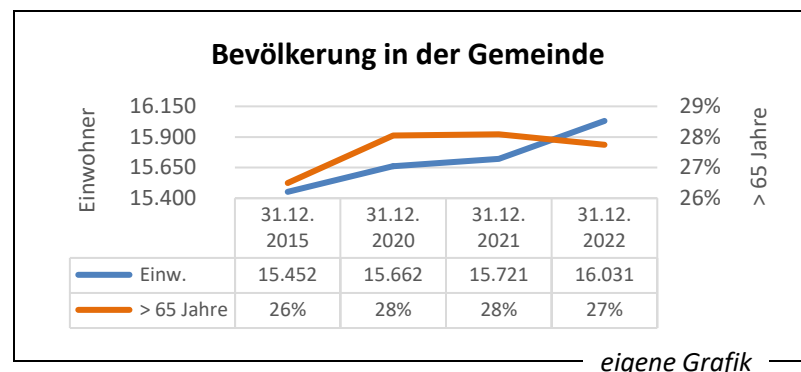
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen,
 Gemeinde: 04838 Eilenburg

Die Große Kreisstadt Eilenburg ist ca. 20 km nordöstlich von Leipzig gelegen und überregional vor allem über die B 87 und die ca. 15 km entfernte A 14 (AS Leipzig Nordost) an den Verkehr angebunden. In Eilenburg befinden sich zwei Regionalbahnhöfe (Leipzig / Cottbus, Eilenburg / Halle).

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

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

Die demografische Entwicklung ist durch die Nähe zu Leipzig begünstigt; wie üblich altert die Bevölkerung, was jedoch vom Zuzug junger Menschen überdeckt wird³:



Mikrolage (Anlage 3):

Eilenburg ist ein Mittelzentrum und einer von vier Verwaltungsstandorten im Landkreis Nordsachsen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Infrastruktureinrichtungen sind im entsprechenden Umfang (Gymnasium, Krankenhaus etc.) vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der Innenstadt und am Stadtrand.

Das Bewertungsobjekt liegt in Eilenburg-Ost, d. h. östlich der Mulde, ca. 1,7 km östlich der Innenstadt und in der so gen. Karl-Marx-Siedlung. Das betreffende Wohngebiet ist in den

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

³ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (<http://www.statistik.sachsen.de/apps1/Gemeindetabelle>).

1930er-Jahren als Paul-Berck-Siedlung entstanden und baulich und funktional homogen (ehem. Kleinsiedlerhäuser, geschlossene Bauweise).

Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar an eine öffentlich befahrbare Verkehrsfläche (Ringstraße, Anliegerstraße). Die rückwärtige Erschließung über Flurstück 173/93 ist nicht öffentlich /10/ (s. u.) und dinglich ungesichert (s. Abschnitt 3.2).

Quartiersunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar. Das Bewertungsobjekt war zur sogenannten Jahrhundertflut im August 2002 überflutet; nach Hochwasserschutzmaßnahmen in Eilenburg war dies zur nächsten großen Flut im Jahr 2013 nicht der Fall.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

Grundstücksgestalt (Anlage 3):

rechteckige Form (ca. 15 m × 49 m);
ebene Topografie

Grenzverhältnisse:

Doppelhaushälften, geschlossene Bauweise (unter Einbezug der heute häufig als Wohnraum genutzten urspr. Nebengebäude)

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund⁴

Erschließung:

Straßenart /-ausbau: kommunale Straße, Erschließungsfunktion (nur Anliegerverkehr zulässig), Tempo-30-Zone, Straße mit Asphalt, keine ausgewiesenen Parkmöglichkeiten / einseitiger Schotterstreifen, befriedigender Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral im Trennsystem, Elektrizität, Erdgas)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt wird gartenseitig von der Ringstraße über das Wegeflurstück 173/93 befahren. Laut Stadtverwaltung ist dieses Flurstück nicht öffentlich /10/:

"... das Flurstück 173/93 der Flur 46 in der Gemarkung Eilenburg befindet sich in Privateigentum. Eine Widmung als öffentlicher Weg gibt es nicht und ist auch künftig nicht vorgesehen. Es ist anzunehmen, dass die Nutzung hier privatrechtlich geregelt worden ist. ..."

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

Eine privatrechtliche Vereinbarung zw. dem Eigentümer des Flurstücks 173/93 und einem Voreigentümer des Bewertungsobjekts ist bauaktenkundig (s. Abschnitt 3.2). Es handelt sich also grds. um ein höchstpersönliches Recht; dagegen ist ein dingliches Recht (für die jeweiligen Grundstückseigentümer) auf Mitbenutzung nicht gesichert.

Der Eigentümer von Flurstück 173/93 nutzt den Weg ebenfalls, und zwar auch als Pkw-Fahrweg. Er nutzt im Weiteren die Wegefläche auf dem Bewertungsobjekt.

Beide betroffene Grundstückseigentümer sind für ihre jeweilige rückwärtige Erschließung aufeinander angewiesen; insoweit ist zu vermuten, dass beide an ihrem jeweiligen Vorteil (v. a. die im Garten befindlichen Garagen weiterhin befahren zu können) festhalten werden. Dessen ungeachtet wird in der Wertermittlung ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme davon ausgegangen, dass das Befahren von Flurstück 173/93 für den (jeweiligen) Eigentümer des Bewertungsobjekts nicht dauerhaft möglich ist. Denn das entspricht (nach vorliegendem Kenntnisstand) den rechtlichen Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag; alles andere ist als Spekulation nicht wertrelevant.

4.3 Nutzung

Nutzung:

Das Gebäude wurde als Siedlungshaus errichtet und wird wohl seit 2017 vom Antragsgegner bewohnt. Das urspr. Nebengebäude (B) wurde bereits Mitte der 1990er Jahre umgebaut und vollständig als Wohnraum genutzt.

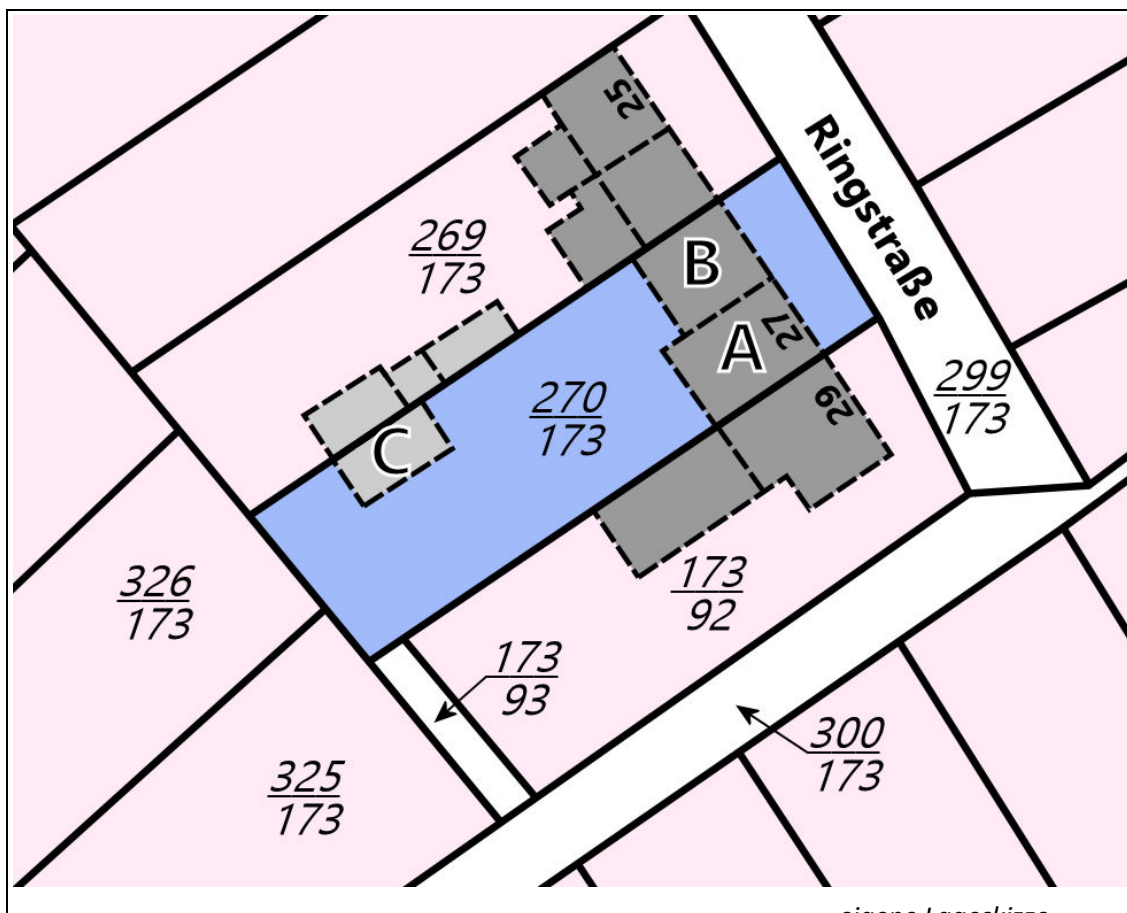
4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist; in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage

der üblichen Ausführung im Baujahr. Bauteilbeschädigende Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z. B. der Heizung und der Fenster) sowie bauphysikalische, chemische u. ä. Untersuchungen (z. B. Feuchtigkeitsmessungen) oder energetische Untersuchungen (z. B. gemäß § 10 (2) GEG) wurden nicht durchgeführt.

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

Die Beschreibungen erfolgen **nach äußerem Anschein und Aktenlage** (s. Abschnitt 2.3); es existieren ein urspr. Wohnhaus als Doppelhaushälfte (A), ein urspr. Nebengebäude (B) und im Garten eine Garage (C):



4.4.1 Hauptgebäude (EFH)

Gebäudeart und -konstruktion

Art / Typ des Gebäudes: EFH als Doppelhaushälfte, bestehend aus Wohnhaus (A) und vollausgebautem urspr. Nebengebäude (B), Erdgeschoss, ausgeb. Dachgeschoss als Vollgeschoss⁵ (gartenseitig hoher Drempel / unterschiedliche Dachneigungen, nicht ausgeb. Dachspitz)

Baujahr: ca. 1940, Umbau um 1994, zus. Umbau Teil B nach 2018

Hinweise:

- Bei dem Umbau von ca. 1994 wurden nach Bauaktenlage Wohnhaus (A) und urspr. Nebengebäude (B) gartenseitig erweitert und die Dächer angehoben. Außerdem wurde das urspr. Nebengebäude (B) vollständig als Wohnraum ausgebaut.
- Nach 2018 wurde offenbar das Dach des urspr. Nebengebäudes (B) gartenseitig (erneut) angehoben. Dieser Vorgang ist nicht bauaktenkundig und insoweit formell illegal (s. Abschnitt 3.1).

Modernisierungen (n. 1990): um 1995: Vollsanierung;
um 2003: Vollsanierung Erdgeschoss (nach Hochwasserüberschwemmung 2002)
nach 2018: Teilsanierung Dachgeschoss urspr. Nebengebäudes (B)

Erweiterungsmöglichkeiten: ohne

Außenansicht: Vorsatzschale aus Vollklinkern (8 cm), Giebel mit Holzverschalung, DG urspr. Nebengebäude (B) unbekleidet (unverputztes Porenbetonmauerwerk)

Konstruktion: Konstruktionsart: massiv / konventionell;
Fundamente: Streifenfundamente a. d. Bj. / um 1995;
Fußbodenausbildung EG: Unterbeton, Dämmschicht (8 cm), Estrich;
Außenwände: Mauerwerk a. d. Bj. (Ziegel / Bims, 30 cm, zu den Nachbargeb. ca. 25 cm), Mauerwerk um 1995 (Hohllochziegel, 12 cm), Mauerwerk nach 2018 (Porenbeton), Vorsatzschale Vollklinker (8 cm);
Innenwände: Mauerwerk (Ziegel a. d. Bj.), sonst Kalksandsteine um 1995 (11,5 cm bis 24 cm) /9/;
Geschosdecke: Holzbalkendecke a. d. Bj. (Teil A), Massivdecke um 1995 (Teil B, Klimatonziegeldecke);

⁵ Geschosse sind i. S. d. § 90 (2) SächsBO Vollgeschosse, wenn ihre Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Teil A ca. 100 % der Nettogrundfläche \geq 2,3 m; Teil B ca. 83 % der Nettogrundfläche \geq 2,3 m.

Dach: asymmetrisches Satteldach, Dachziegel (um 2003),
Dämmung zw. den Sparren und oberste Geschossdecke um 1995 (ca. 14 cm Mineralwolle)

Hinweis: Das Gebäude wurde ca. 1994 umgebaut; die Bauakte enthält hierzu u. a. die Erläuterungen:

"Bauwerksabdichtungen:

Die Anordnung der waagerechten Bauwerksabdichtung im Mauerwerk erfolgt auf dem Fundament und über dem Spritzwassersockel. ... Es sind 2 Lagen nackte Bitumenbahnen R500 nach DIN 52129 auszulegen. ... Alle vom Boden berührten Außenflächen sind gegen seitliches Eindringen von Feuchtigkeit abzudichten.

Die Abdichtungen müssen bis zur waagerechten Dichtung reichen. ... Es wird vorgeschlagen, die senkrechte Dichtung auf Bitumenbasis auszuführen. ..."

"Die vorhandene Dachkonstruktion bleibt zum großen Teil erhalten. Für die zur Hofseite erhöhten Außenwände wird die Dachkonstruktion abgeändert. Es werden neue Dachsparren eingebaut. Im Hauptgebäude bleiben zur Aussteifung 3 komplette Gebinde erhalten, jeweils an den Außengiebeln und einmal in der mittleren Trockenbauwand."

"Dachobergeschoßdecke:

Zwischen den Decken- bzw. Dachbalken sind 140 mm dicke Mineralwollebahnen zu verlegen. (Wärmegleitfähigkeitsgruppe 035) An die Unterseite der Balken ist eine Polyäthylen-Folien-Bahn d=0,2 mm Überlappung zu befestigen. ..."

Außerdem wird eine Wärmedämmfassade um 1995 zur Straße (Styropor, 5 oder 6 cm) erwähnt. Ggfl. ist diese nach dem Hochwasser entfernt und durch die Vorsatzschale aus Vollklinkern ersetzt worden.

Das urspr. Nebengebäudes (B) war nach Bauaktenlage zur Straße teilunterkellert (ca. fünf Treppenstufen unter Erdgeschossniveau). Offenkundig wurde dieser Teilkeller verfüllt.

Gebäudemaße:

Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) nach Bauaktenlage wird nachstehend ermittelt /9/; die Vorsatzschale (8 cm Klinker) wird zusätzlich, die vermutlich nicht mehr vorhandene Wärmedämmfassade von ca. 1995 (6 cm, straßenseitig) abzüglich beachtet:

EG (A)	7,70 m × (8,43 m + 0,10 m)	65,68 m ²
	(2,36 m + 0,16 m) × (0,88 m + 0,08 m)	+ 2,42 m ²
EG (B)	7,30 m × (6,49 m + 0,10 m)	+ 48,11 m ²

DG (A)	7,70 m × (8,42 m + 0,10 m)	+ 65,60 m ²
DG (B)	7,30 m × (6,49 m + 0,10 m)	+ 48,11 m ²
Dachspitz	(ohne Berücksichtigung)	+ 0,00 m ²
Summe		= 229,92 m² rd. 230 m²

Teil A, Traufhöhe ü. Gel. (Straße), ca.	= 2,60 m
Teil A, Traufhöhe ü. Gel. (Garten), ca.	= 4,75 m
Teil A, Firsthöhe ü. Gel., ca.	= 7,25 m
Teil B, Traufhöhe ü. Gel. (Straße), ca.	= 2,00 m
Teil B, Traufhöhe ü. Gel. (Garten), ca.	= 4,50 m
Teil B, Firsthöhe ü. Gel., ca.	= 5,40 m

Energieeffizienz:

kein Energieausweis vorliegend, lediglich Wärmeschutznachweis von 1994 (WschV82);
mittlerer energetischer Standard (Modernisierung Außenhülle ca. 1994 / 2003 / 2018 (Fenster, Hauseingangstür, Fassaden- und Dachwärmedämmung))

Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge:

mittlerer Standard (Textilbeläge, Kunststoffbeläge, Laminat, Fliesen)

*Wand-/
Deckenbekleidungen:*

mittlerer Standard (Tapeten, Bad/WC mit Fliesensockel, Holzvertäfelung / Wand- und Deckenpaneele)

Fenster:

mittlerer Standard (Kunststofffenster, tw. manuelle Rollläden (gartenseitig, Vorbauvariante), Fensterbänke: Werzalit (innen) und Klinker (außen))

Türen:

mittlerer Standard;
Hauseingangstür: Holztür um 2003, Butzenglas, Blendzarge (unüblich stark von Klinker-Vorsatzschale überdeckt), mittlerer Sicherheits-/ Wärmedämmstandard;
Innentüren: mittlere Holz-/ Holzwerkstofftüren, Futterzargen

Innentreppen:

mittlerer Standard;
massive Treppe (/9/: YTONG-Blockstufen mit Keramik belegt), einläufig, gedreht;
Dachspitz: Holzeinschubtreppe

Elektrik:

mittlerer Standard (Kippsicherungen und FI-Schalter, normale Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, Installation unter Putz)

Sanitär:

mittlerer bis gehobener Standard;
Dusche/WC (EG): ca. 2003, Dusche, WC, Waschbecken, Boden-/ Wandfliesen, Tageslicht;
Bad (DG): Eck-Badewanne, Doppelwaschbecken, WC, Boden-/ Wandfliesen (raumhoch), Tageslicht;

sep. WC (DG): räumlich vom Bad abgetrennt, WC, Waschbecken, Tageslicht;

Hinweis: Die Ausstattung im Dachgeschoss (Bad und WC) ist ggfl. unzutreffend, da sich die Räume in dem Bereich befinden, in dem nach 2018 das Dach (erneut) angeheben wurde.

Heizung / Warmwasser:

mittlerer bis gehobener Standard;
Zentralheizung auf der Basis von Gas und Solarthermie;
Wärmeerzeuger: Brennwerttechnik (ca. 2003); zwei Dachpaneele Solarthermie;
Heizkörper: Flachheizkörper, Thermostate, Installation unter Putz;
Warmwasser: zentral über Heizung und Warmwasserspeicher

Hinweis: Am Abgasrohr war zu erkennen, dass die Heizung in Betrieb ist.

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einrichtungen:

- Balkon (gartenseitig, Holzbauweise, Holzgeländer, ca. 6,3 m² Grundfläche)
- nachträgl. Dachüberstände (u. a. Balkon)
- Dachaufbau (Trapezgaube zur Straße)
- Schornstein (massiv, a. d. Bj., einzügig; Kessel Zentralheizung verfügt über separates Abgasrohr)

Bes. Ausbauten: ohne

Raumaufteilung / Nutzfläche

Raumaufteilung: Der Sachverständige hat in Anlage 2 auf der Basis der Bauakte die Grundrisse skizziert; hierauf wird verwiesen.
Die Aufteilung erscheint zeitgemäß, wenngleich nach Bauaktenlage unterschiedliche Fußbodenniveaus bestehen.

Nutzfläche / Raumhöhe: Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. In der Bauakte wird die Wohnfläche i. Zshg. m. dem Umbau von ca. 1994 mit 124,15 m² (Baubeschreibung) angegeben /9/.

Nach Aktenlage (Grundrisse) ergeben sich die Flächen:

1 - Flur		10,40 m ²
2 - Wohnzimmer	+	17,05 m ²
2a - Wohnzimmer	+	16,62 m ²
3 - Küche	+	12,60 m ²
4 - Arbeitszimmer	+	8,00 m ²

5 - Trocken und ASR	+	14,50 m ²
6 - Dusche/WC	+	6,38 m ²
7 - Heizraum	+	4,20 m ²
Erdgeschoss	=	89,75 m²

D1 - Treppenhaus		11,02 m ²
D2 - Diele	+	10,82 m ²
D3 - Schlafzimmer	+	22,87 m ²
D4 - Kinderzimmer	+	14,94 m ²
D5 - Bad	+	19,60 m ²
D6 - WC	+	2,28 m ²
Balkon (ohne Angabe)	+	0,00 m ²
Dachgeschoss	=	81,53 m²

Für das Dachgeschoss handelt es sich offenkundig um Grund- und nicht Wohnflächenangaben i. S. d. WoFIV. Ferner ist der Balkon unberücksichtigt. Daher korrigiert der Sachverständige diese Flächen wie folgt⁶:

D1 - Treppenhaus (abzgl. Dachschräge)		10,58 m ²
D2 - Diele	+	10,82 m ²
D3 - Schlafzimmer	+	22,87 m ²
D4 - Kinderzimmer	+	14,94 m ²
D5 - Bad (abzgl. Dachschräge)	+	18,71 m ²
D6 - WC	+	2,28 m ²
Balkon (ca. 0,88 m × ca. 7,12 m × 25 %)	+	1,57 m ²
Dachgeschoss	=	81,77 m²

Die Wohnfläche ergibt sich insoweit mit:

Erdgeschoss		89,75 m ²
Dachgeschoss (korrigiert)	+	81,77 m ²
Summe	=	171,52 m²
	rd.	172 m²

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfläche (BGF), ca.		230 m ²
Wohnfläche (WFL), rd.	/	172 m ²
BGF / WFL	=	1,34

Die Raumhöhen betragen nach Aktenlage:

Erdgeschoss, Teil A, ca.	=	2,36 m
Erdgeschoss, Teil B, ca.	=	2,35 m
Dachgeschoss, Teil A, ca.	=	2,30 m
Dachgeschoss, Teil B, ca.	=	2,40 m

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

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: ohne

Belichtung / Besonnung: baujahresüblich

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare

Baumängel /-schäden⁷:

Außenansicht

- Teil B: gartenseitige Fassade im DG unverputzt
- verwitterte Holzbauteile
- ästhetische Mängel (Holzverschalung mit Fehlstellen, An-/ Abschlussbleche auf Dachziegeln, unüblich stark von Klinker-Vorsatzschale überdeckte Türzarge u. a.)

Innenansicht

-

sonstige

Baumängel /-schäden:

Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich (nach äußerem Anschein) augenscheinlich in einem mittleren baulichen Zustand. Es wurde vollständig saniert, wobei die Ausführung teilweise weniger anspruchsvoll erscheint.

Der Ausbaustandard wird (nach äußerem Anschein) als mittel bis gehoben sowie der Ausbau als schadens-/ mangelfrei angenommen.

Der energetische Standard erscheint altbautypisch.

An der Fassade bestehen (ästhetische) Baumängel /-schäden und Instandhaltungsrückstau.

Hinweis: Im Vorgarten sind zu beiden Ortsterminen zwei Absetzcontainer vorhanden. Davon ist einer abgedeckt und der andere mit Baumischabfall (Fliesen u. a.) befüllt. Ggfl. finden im Haus Baumaßnahmen statt; genaue Kenntnisse liegen nicht vor.

4.4.2 Nebengebäude

Garage:

Gebäudeart: eingeschossig Garage, flach geneigtes Pultdach (DN 5 %);
Baujahr: ca. 1991;

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

Bauweise: massive / konventionelle Bauweise (Streifenfundamente, Mauerwerk (Schwerbeton (Sockel), sonst Porenbeton, Kalksandstein), massives Pultdach (Porenbetonplatten auf Stahlprofilunterzügen), Eindeckung mit Dachpappe);
Gebäudemaße: ca. 4,0 m × 8,0 m, Traufhöhe ca. 2,2 m, Firsthöhe ca. 2,6 m;
Ausbau: einfacher Ausbau um 1991 (Putzfassade, Betonfußboden, Elt-Installation, Tür und Tor);
Baumängel /-schäden: ohne;
Allgemeinbeurteilung: normaler Bauzustand

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/ Entsorgungsleitungen: Trinkwasser, Abwasser, alte Kleinkläranlage (Funktion unbekannt), Elektrizität, Erdgas

Hof-/ Wegebefestigungen: Betonpflaster im geringen Umfang

Einfriedungsanlagen: Holz-/ Metallzäune in einfacher Ausführung

n. bauliche Außenanlagen: ungepflegter Vor- und Erholungsgarten

Allgemeinbeurteilung: Die sichtbaren Außenanlagen sind geringen Umfangs und vorwiegend einfachen Zustands.

Im Vorgarten sind zu beiden Ortsterminen zwei Absetzcontainer vorhanden (s. o.).

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

mögliches Zubehör: Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB). Sie stehen in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Mögliches Zubehör ist nicht bekannt geworden.

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

Mögliche Scheinbestandteile sind nicht bekannt geworden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

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

Der Verkehrswert (Marktwert)⁸ ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts.

5.2 Verfahrenswahl

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

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

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

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

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV regelt: "Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt." § 25

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

fordert: "Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. ..."

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /13/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Gemarkung Eilenburg
Objekt:	Wiederverkauf, EFH als DHH/RH, Bj. 1918 bis 1960, komplett saniert
Kaufdatum:	ab 01.01.2022

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	BRW [€/m ²]	GFL [m ²]	Bj.	Gebäude- art	KP [€]	WFL [m ²]	KP/WFL [€/m ²]
1	04/22	Sprottaer Landstr.	48	442	1936	EFH san.	282.000	174	1.621
2	08/22	Ringstraße	38	716	1940	EFH san.	261.000	119	2.193
3	08/22	A.-Bebel-Straße	48	890	1938	EFH san.	210.000	60	3.500
4	10/22	A.-Bebel-Straße	48	363	1937	EFH san.	183.000	70	2.614
5	11/23	Hauptstraße	38	659	1938	EFH san.	250.000	110	2.273
6	01/24	Witrow-Siedlung	125	549	1932	EFH san.	190.000	105	1.810
7	05/24	A. d. Fischeraue	66	328	1947	EFH san.	155.000	94	1.649
8	08/24	Ringstraße	38	806	1938	EFH san.	190.000	100	1.900
arithm. Mittelwert			56	594	1938		215.125	104	2.195

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /13/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	EFH als REH+Einliegerwhg.+Carport+Pool+Spielburg, BJ 1936; bis dato v. VK bewohnt, MV Mietvertrag PVA wird übernommen, lt. AE Elektr., Sanitär, Fass. u. Fenster 1999 neu, Hgz. 1991, Dach 2015 neu.
2	RMH+Garade, b. dato v. VK bewohnt; Abt. 2: Straßenerhaltungspflicht, lt. AE Sanitär, Elektr., Hgz, Dach, Fenst. Fass. 2005 neu
3	REH, b. dato v. VK bewohnt; lt AE komplett saniert, keine Angaben zum Sanierungszeitraum
4	REH, BJ 1937, Sanierung 1991-2021, b. + Anbau+Garage; WF geschätzt
5	RMH; WF+BJ geschätzt
6	leerst. DHH+Garage+NG, BJ 1932; WF geschätzt
7	EFH als DHH, K war Mieter; Wände im Dachgeschoss weisen Risse auf, lt AE alle Gewerke 1998 neu, bzw. nach Hochwasser 2002 im EG neu
8	unbewohnt. RMH; lt. AE 2023 Sanierung aller Gewerke

Der Sachverständige hat zu den nachstehenden Kauffällen im Internet recherchiert (Luftbild, Straßenbildansichten etc.), wobei ausführliche eigene Erhebungen zu den Grundstücksmerkmalen mit vertretbarem Aufwand nicht möglich sind. Kauffall Nr. 7 erscheint bzgl. des Baujahres falsch registriert (ggfl. Zahlendreher: 1974) zu sein.

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte sind nicht hinreichend bekannt, bspw. den Ausbauzustand betreffend. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens anhand von Kaufpreisen ist daher nicht möglich.



5.3.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren für den regionalen und sachlichen Teilmarkt liegen nicht vor.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Bodenwertberechnung

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in folgender Bodenrichtwertzone (BRWZ; [2]):

Eilenburg, Karl-Marx-Siedlung (30003229)
 (01.01.2024, baureifes Land, abgabefrei)..... 38,00 Euro/m²
 Baufläche / Baugebiet W - Wohnbaufläche
 Grundstücksfläche..... f700

Das Richtwertniveau entspricht den umliegenden Richtwertzonen. Der BRW ist für diese Wertermittlung hinreichend gegliedert und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definiert. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des BRW. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet W - Wohnbaufläche
 Grundstücksfläche (Flurstück 270/173) 733 m²

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

I. Bodenrichtwert (BRW)		Erläuterung
abgabefreier BRW	= 38,00 €/m ²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.		
Stichtag	01.01.2024	14.02.2025	× 1,06	B1
zonale Lage	mittel	mittel	× 1,00	B2
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			= 40,28 €/m ²	
Art der Nutzung	W	W	× 1,00	

Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
Grundstücksfläche	700 m ²	733 m ²	×	1,00	
angepasster abgabefreier BRW			=	40,28 €/m ²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Grundstücksfläche			×	733 m ²	
Bodenwert			=	29.525,24 €	

Der Bodenwert beträgt **29.525,24 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

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

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

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

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

Die durchschnittliche Bodenwertsteigerung beträgt demnach 5,1 % p. a. Für die konkrete Richtwertentwicklung ergibt sich die mittlere Bodenwertsteigerung mit $((32,0/32,0 \times 38,0/32,0 \times 38,0/38,0 \times 38,0/38,0)^{1/7} =) 2,5 \%$ p. a.:

31.12.2016, Eilenburg, Karl-Marx-Siedlung (30003229).....	32,00 Euro/m ² / M
31.12.2018, Eilenburg, Karl-Marx-Siedlung (30003229).....	32,00 Euro/m ² / M
31.12.2020, Eilenburg, Karl-Marx-Siedlung (30003229).....	38,00 Euro/m ² / M
01.01.2022, Eilenburg, Karl-Marx-Siedlung (30003229).....	38,00 Euro/m ² / M
01.01.2024, Eilenburg, Karl-Marx-Siedlung (30003229).....	38,00 Euro/m ² / M

Die zeitliche Anpassung im Bewertungsfall erfolgt über die allgemeine Bodenrichtwertentwicklung im Landkreis mit $(1,051^{1,1 \text{ Jahre } (14.02.2025 - 01.01.2024)}) = 1,06$ angehalten. Die konkrete Richtwertentwicklung erscheint nicht hinreichend fortgeschrieben.

B2: zonale Lage

Die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone ist üblich; die Extremhochwasser- und Landschaftsschutzgebiet sind bodenrichtwertimmanent.

5.4.2 Sachwertberechnung

		Erläuterung
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	230 m ²	S1
Normalherstellungskosten (m. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	× 980 €/m ²	S2
NHK am W-stichtag	× 1,899	S3
Herstellungskosten		
Normgebäude	= 428.034,60 €	
Zu-/ Abschläge	+ 0,00 €	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	= 428.034,60 €	
Alterswertminderung		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer	30/ 80	S4
gleichmäßig / linear	× 0,375	S5
Zeitwert		
Normgebäude	= 160.512,98 €	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+ 8.025,65 €	S6
Nebengebäude	+ 14.736,24 €	S7
Herstellungs-/ Gebäudewerte	= 183.274,87 €	
Wert der Außenanlagen	+ 5.498,25 €	S8
Gebäudewert u. Außenanlagen	= 188.773,12 €	
Bodenwert	+ 29.525,24 €	
vorläufiger Sachwert	= 218.298,36 €	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	× 1,15	S9
marktangepasster vorl. Sachwert	= 251.043,11 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale		
Baumängel /-schäden	± -17.000,00 €	S10
formelle Illegalität	± -3.000,00 €	S10
Gebäudeaufnahme LK	± -1.200,00 €	S10
Sachwert	= 229.843,11 €	

Der Sachwert beträgt **229.843,11 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4: 230 m². Die Berechnungen wurden nur für diese Wertermittlung angestellt und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Wertermittlung hinreichend genau.

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

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

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,5	0,5		23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und -türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung			0,8	0,2		9
sonstige technische Ausstattung			1,0			6
insgesamt	0,0 %	0,0 %	82,2 %	17,8 %	0,0 %	100
Standardstufe insges.	3,2					

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dächer	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, besch. Betondachsteine / Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen / Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Gebäudetyp: 2.21 E/ZFH, DHH/REH, EG/ausgeb. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relat. Geb.-Standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	740,00	0,0	0,00
2	825,00	0,0	0,00
3	945,00	82,2	776,79
4	1.140,00	17,8	202,92
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			979,71
Korrekturfaktor i. S. d. Bewertungsmethodik ([3], S. 50; gartenseitig hochgemauert, straßenseitig kein DREMPSEL)			× 1,00
Regionalfaktor i. S. d. Bewertungsmethodik ([3], S. 50)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 2.21)			= 979,71
			rd. 980,00

S3: Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am WST erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am WST und im Basisjahr (100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für konventionell gefertigte Wohngebäude im Neubau beträgt zum WST 189,9 ([4], Basisjahr 2010).

S4: Gesamt-/ Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Mit Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die wirtschaftliche GND gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich länger sein kann. Sie ergibt sich nach Maßgabe von § 12 (5) Satz 1 ImmoWertV entsprechend Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren (E/ZFH).

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen⁹.

Die rechnerische Ermittlung der RND ist infolge des Baualters und der durchgeführten oder als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungen nicht sachgemäß. Stattdessen wird die RND nach der Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) ermittelt. Zur Ermittlung der RND werden die wesentlichen Modernisierungen bzw. die historisch bereits gegebenen, zeitgemäßen Ausstattungen in ein Punktraster eingeordnet:

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

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte		
	max.	vorh.	unterst.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,50	0,00
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1,00	0,00
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,00	0,00
Modernisierung Heizungsanlage	2	1,00	0,00
Wärmedämmung Außenwände	4	2,00	0,00
Modernisierung Bäder	2	1,00	0,00
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,00	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,00	0,00
Summe	20,00	10,50	0,00
		10,50	

RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10,50 Modernisierungspunkten (mittlerer Modernisierungsgrad (6 bis 10 Punkte) bis überwiegend modernisiert (11 bis 17 Punkte)) ▪ 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer ▪ über 80-jährigem Baualter, rd. 	31 Jahre

Die auf volle fünf Jahre gerundete RND beträgt daher 30 Jahre.

S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

Gemäß der anzuwendenden Wertermittlungsmethodik des Gutachterausschusses ([3], S. 52 ff.) ist der "Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile" nicht oder pauschal anzusetzen: "kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten; im Einzelfall pauschaler Ansatz". Üblicherweise werden 2 bis 8 % des Zeitwerts vom Normgebäude für besondere Bauteile / Einrichtungen veranschlagt.

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

Zeitwert Normgebäude	160.512,98 Euro
prozent. Schätzung: 5 % (Balkon, Dachaufbau u. a. m.)	× 0,05
Zeitwert	= 8.025,65 Euro

S7: Nebengebäude

Nebengebäude sind zu berücksichtigen, sofern sie für das Einfamilienhausgrundstück marktüblich sind, d. h. auf mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken heutzutage üblicherweise ersatzweise hergestellt werden. In der Regel zählen hierzu Garagen (i. d. R. 18 bis 24 m² BGF). Tatsächlich vorhandene Flächen oder Volumina sind dg. grds. nicht bewertungsrelevant.

Die auf dem Bewertungsobjekt vorhandene Garage ist insoweit fraglich, als die Zufahrt zur Garage nach vorliegendem Kenntnisstand rechtlich ungesichert (s. Abschnitt 3) und mithin die Funktion in Abrede gestellt ist. Andererseits lässt sich das Gebäude als Abstellraum nutzen, zumal das Wohngebäude nicht unterkellert ist.

Der Wert dieses Nebengebäudes wird mittels Herstellungs-/ Zeitwertzuschlag nach den in der ImmoWertV angegebenen Herstellungskosten (NHK 2010) für Garagengebäude veranschlagt, da andere NHK für Nebengebäude auf Wohngrundstücken nicht vorliegen; es handelt sich um neuzeitliche Baukosten. Die RND wird ungeachtet des tatsächlichen Baualters aufgrund des allg. Bauzustands und des Erhaltungsgrads ohne differenzierte Ermittlungen analog der Hauptgebäuderestnutzungsdauer geschätzt.

Bruttogrundfl. (s. Abschnitt 4.4.2)		32 m ²
NHK 2010, Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4 (konventionell), ca. zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)	×	485,00 Euro/m ²
Alterswertminderung (30 J. Rest-/ 60 J. Gesamtnutzungsdauer)	×	1,899
	×	0,50
Zeitwert	=	14.736,24 Euro

S8: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Im Bewertungsfall ist der Anteil der Außenanlagen am Gesamtgrundstück gering; die Außenanlagen werden deshalb nach Umfang und Zustand mit 3,0 % des Herstellungs-/ Gebäudewerts berücksichtigt:

Herstellungs-/ Gebäudewerte		183.274,87 Euro
prozentuale Schätzung: 3 %	×	0,03
Wert der Außenanlagen	=	5.498,25 Euro

S9: Sachwert-Marktanpassungsfaktor (SWF, §§ 21 (3) und 39 ImmoWertV)

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

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

Bodenwertniveau	Gleichung	SWF
bis 45,00 Euro/m ²	$27,085 \times (218.298,36 \text{ Euro})^{-0,268}$	= 1,00
von 46,00 bis 75,00 Euro/m ²	$45,903 \times (218.298,36 \text{ Euro})^{-0,302}$	= 1,12
von 76,00 bis 105,00 Euro/m ²	$32,799 \times (218.298,36 \text{ Euro})^{-0,273}$	= 1,14
von 106,00 bis 135,00 Euro/m ²	$33,575 \times (218.298,36 \text{ Euro})^{-0,270}$	= 1,21
ab 136,00 Euro/m ²	$5,9524 \times (218.298,36 \text{ Euro})^{-0,130}$	= 1,20

Diese Faktoren sind für nach 1990 errichtete und frei stehende Einfamilienhäuser abgeleitet worden, und zwar in der BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m²" für

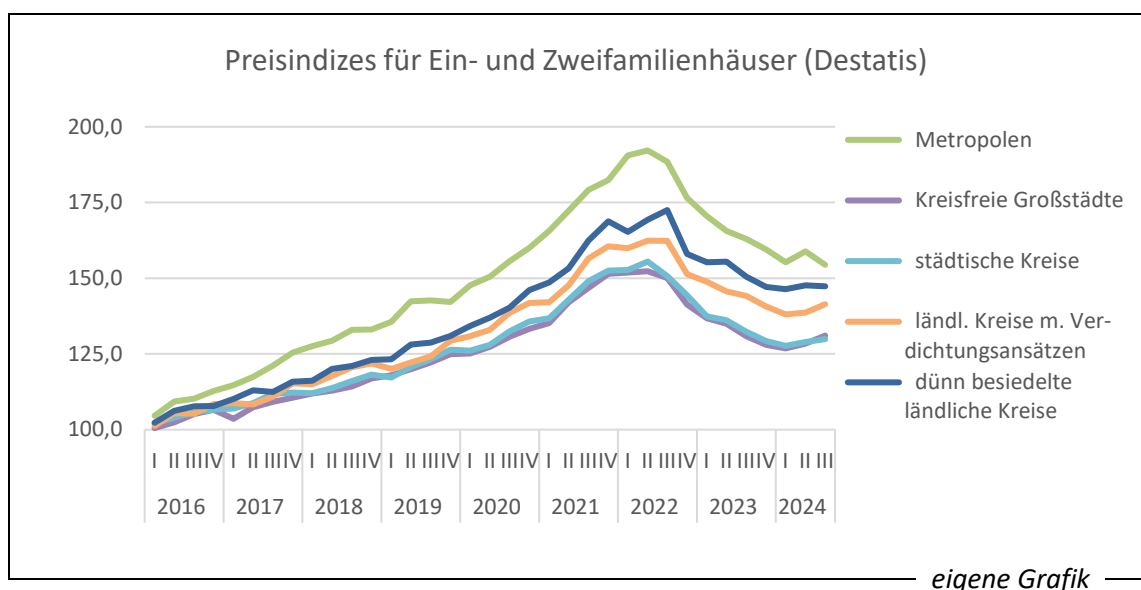
- das BRW-Niveau 10,00 bis 45,00 Euro/m² (Ø 28,00 Euro/m²),
- das Baujahr 1992 bis 2021 (Ø 2000) (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E4) und
- Gebäude mit 93 bis 250 m² (Ø 145 m²) Wohnfläche (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E4).

Nach aktuellem Grundstücksmarktbericht ([3], S. 52) liegen die SWF von DHH-Grundstücken (15 Kauffälle, BRW-Niveau 50,00 bis 180,00 Euro/m² (Ø 89,00 Euro/m²), Baujahr 1991 bis 2018 (Ø 1997), WFL 94 bis 180 m² (Ø 132 m²)) über den von vergleichbaren Grundstücken mit frei stehenden EFH; der Sachwertfaktor für den Bewertungsfall ergäbe sich mit $(35,22 \times (218.298,36 \text{ Euro})^{-0,269} =) 1,29$.

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

Die Merkmale der Objekte, die den Ableitungen der Sachwertfaktoren zugrunde liegen, treffen auf das Bewertungsobjekt insoweit nicht zu, als es sich um einen Altbau (Baujahr um 1940) handelt. Altbauten erfüllen nicht in dem Maße die Anforderungen an modernes / zeitgemäßes Wohnen, wie bspw. 1992 bis 2021 (Ø 2000) hergestellte EFH.

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



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

SWF gem. Grundstücksmarktbericht (BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m ² " (10,00 bis 45,00 Euro/m ² (Ø 28,00 Euro/m ²)), Neubau, frei stehend)		1,00
Objektkriterien (EFH als DHH, Bj. ca. 1940, 172 m ² WFL)	+	0,10
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 38,00 Euro/m ²)	+	0,05
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,02
SWF Bewertungsobjekt	=	1,13
	rd.	1,15

S10: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

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

Die für die Beseitigung von Baumängel /-schäden erforderlichen Kosten (orientierend an [7]) und der Werteeinfluss werden wie nachstehend angehalten¹⁰. Sanierungskosten sind nur in der Höhe anzusetzen, wie sie bei der Kaufpreisbildung durchsetzbar sind, d. h. Sanierungskosten sind nicht zwingend identisch mit der durch den Sanierungsbedarf bedingten Wertminderung.

Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m ² NFL; 5%)		4,00 Euro/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m ² NFL; 20%)	+	32,00 Euro/m ²
Malerarbeiten (120 Euro/m ² NFL; 10%)	+	12,00 Euro/m ²
Summe	=	48,00 Euro/m ²
Nutz-/ Wohnfläche, rd.	×	172 m ²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	8.256,00 Euro
Baunebenkosten (gem. [7])	×	1,20
Baupreisindex (189,9 ¹¹ (14.02.2025) / 109,2 (II/2014))	×	1,739
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
Werteinfluss	=	17.228,62 Euro
	rd.	17.000,00 Euro
je 172 m² WFL ohne Marktanpassung	≙	100,17 Euro

¹⁰ Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

¹¹ s. Erläuterung S3.

- **formelle Illegalität:** Die bauliche Nutzung des Gebäudes ist tw. nicht bauaktenkundig und annahmegemäß formell illegal. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Fiktion unterstellt, dass die bauliche Nutzung genehmigungsfähig ist. Die Kosten und der Werteinfluss für die nachträgliche Einholung der Baugenehmigung (einschl. Projektierung / Bauantrag) werden ohne differenzierte Ermittlungen mit rd. 3.000,00 Euro geschätzt.
- **Gebäudeaufnahme LK:** Die Aufnahme von Gebäuden in das Liegenschaftskataster steht offenkundig aus (s. Abschnitt 3.1); der finanzielle Aufwand und Werteinfluss für die Aufnahme wird auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte und ohne differenzierte Ermittlungen mit rd. 1.200,00 Euro angehalten.

5.5 Ertragswertermittlung

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]	
EFH-Grdst.	172 m ²	7,80	1.341,60	16.099,20 €	E1, E2
Rohertrag				= 16.099,20 €	E2
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				- 3.194,98 €	E3
jährlicher Reinertrag				= 12.904,22 €	
Reinertragsanteil des Bodens					
3,0% von 29.525,24 € (LZ × BW)				- 885,76 €	E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 12.018,46 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)					
bei 3,0% Liegenschaftszinssatz					
und 30 Jahren Restnutzungsdauer				× 19,600	E5
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 235.561,82 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				= 235.561,82 €	
Bodenwert				+ 29.525,24 €	
vorläufiger Ertragswert				= 265.087,06 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale					
Baumängel /-schäden				± -17.000,00 €	E6
formelle Illegalität				± -3.000,00 €	E6
Gebäudeaufnahme LK				± -1.200,00 €	E6
Ertragswert				= 243.887,06 €	

Der Ertragswert beträgt **243.887,06 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.1 (172 m²); der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau. Zudem ist das Nebengebäude (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S7) zu beachten.

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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

Bei der Ableitung seiner Liegenschaftszinssätze hat der Gutachterausschuss die marktüblich erzielbare NKM landkreisweit für frei stehende E/ZFH (Bj. nach 1990, Wiederverkäufe) und die BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m²" mit \varnothing 8,20 Euro/m² WFL/Monat (7,50-9,00 Euro/m²) angehalten [3].

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im weiteren Umfeld von Leipzig (Bj. n. 1990, ca. 130 m² WFL, übliche Außenflächen, Terrasse und Pkw-Stellflächen) ca. 7,50 (einfacher Wohnwert) bis 14,00 Euro/m² (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwerteeinflüsse (EFH als DHH, Bj. ca. 1940, 3,2-Gebäudestandard i. S. d. NHK 2010, 172 m² WFL, einfache Außenanlagen), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM für eine fiktive WFL von 130 m² mit 8,50 Euro/m² WFL/Monat geschätzt. Infolge der abweichenden Wohnfläche ist dieser Ertrag zu modifizieren. Denn i. d. R. fällt die Quadratmetermiete mit steigender Wohnfläche. Für den örtlichen Grundstücksmarkt hat der Sachverständige festgestellt, dass die Abhängigkeit der NKM von der Wohnfläche im Wesentlichen der in [8], S. 3.25 angegebenen Umrechnungsgleichung entspricht: $UK = 3,6567 \times \text{Wohnfläche}^{-0,305}$. Demzufolge wird die marktüblich erzielbare NKM hier wie folgt geschätzt:

UK 'Wohnfläche' Bewertungsobjekt ($3,6567 \times (172 \text{ m}^2)^{-0,305}$)		0,76
UK 'Wohnfläche' Vergleichsobjekt ($3,6567 \times (130 \text{ m}^2)^{-0,305}$)	/	0,83
marktüblich erzielbare NKM Vergleichsobjekt (je m ² WFL)	×	8,50 Euro
wohnflächenangepasste erzielbare NKM (je m² WFL)	=	7,78 Euro
	rd.	7,80 Euro

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.341,60 Euro/Monat.

Im Umkreis von 10 km konnten drei Angebotsmieten für E/ZFH-Grundstücke recherchiert werden; die Objekte werden mit 14,43 bis 18,79 Euro/ m² NKM angeboten (\varnothing 130 m² WFL, \varnothing 345 m² GFL, Neubau / Erstbezug) und liegen in Jesewitz und Krostitz. Angebots-/ Neuabschlussmieten nicht die Basis der Wertermittlung, sondern nur Orientierungswerte.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Instandhaltungskosten ▪ Hauptgeb.: $9,00 \text{ €/m}^2 \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)} = 14,03 \text{ € je m}^2$, rd. (1. Nachkommast.): $14,00 \text{ €/m}^2 \times 172 \text{ m}^2 \text{ WFL}$ ▪ Nebengeb.: $68,00 \text{ €/St.} \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)} = 106,01 \text{ € je St.}$, rd. (volle Euro): $106,00 \text{ €/St.}$, 1 St.	2.408,00 Euro
	+ 106,00 Euro
Verwaltungskosten ▪ Hauptgeb.: $230,00 \text{ €/Einh.} \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)} = 358,57 \text{ €/Einh.}$, rd. (volle Euro): $359,00 \text{ €} \times 1 \text{ Einh.}$ ▪ Nebengeb.: $30,00 \text{ €/Einh.} \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)} = 46,77 \text{ €/Einh.}$, rd. (volle Euro): $47,00 \text{ €} \times 0 \text{ Einh. (i. Z. m. E/ZFH)}$	+ 359,00 Euro
	+ 0,00 Euro
Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags $\times 16.099,20 \text{ €}$	+ 321,98 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 3.194,98 Euro ≙ 19,8 %

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre sind nicht veröffentlicht. Der Ableitung der Liegenschaftszinssätze lag die gleiche Stichprobe zugrunde, wie die für die Ableitung der Sachwertfaktoren (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S9).

Die Liegenschaftszinssätze für DHH/REH (gleiche Stichprobe wie Sachwertfaktoren; s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S9) betragen durchschnittlich 3,3 % (2,2 bis 4,8 %).

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

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
Lagekriterien	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringes / besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ städtisches Gebiet ▪ große Nachfrage ▪ wachsende Bevölkerung ▪ u. a. m. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ erhöhtes / besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ ländliches Gebiet ▪ geringe Nachfrage ▪ abnehmende Bevölkerung ▪ u. a. m.
Objektkriterien	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ besonders geringes Leerstandsrisiko ▪ besonders kleine Wohn-/ Nutzfläche ▪ geringe Restnutzungsdauer ▪ besonders niedrige Nettokaltmiete ▪ gute Vermietbarkeit ▪ u. a. m. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ besonders erhöhtes Leerstandsrisiko ▪ besonders große Wohn-/ Nutzfläche ▪ lange Restnutzungsdauer ▪ besonders hohe Nettokaltmiete ▪ schlechte Vermietbarkeit ▪ u. a. m.

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

Der LZ wird i. S. d. § 7 (2) ImmoWertV in diesem Fall objekt-, lage- und zeitbezogen wie folgt geschätzt; diese Kriterien sind auch mietwertrelevant:

Liegenschaftszinssatz, i. M. (BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m ² , Bj. 1992 bis 2021 (Ø 2000), fE/ZFH, Ø 8,20 Euro/m ² NKM)		3,5 %
Objektkriterien (EFH als DHH, Bj. ca. 1940, 172 m ² WFL, 7,80 Euro/m ² NKM, 30 J. RND)	+	-0,4 %
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 38,00 Euro/m ²)	+	-0,2 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	0,1 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	3,0 %

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S4.

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

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S10.

5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

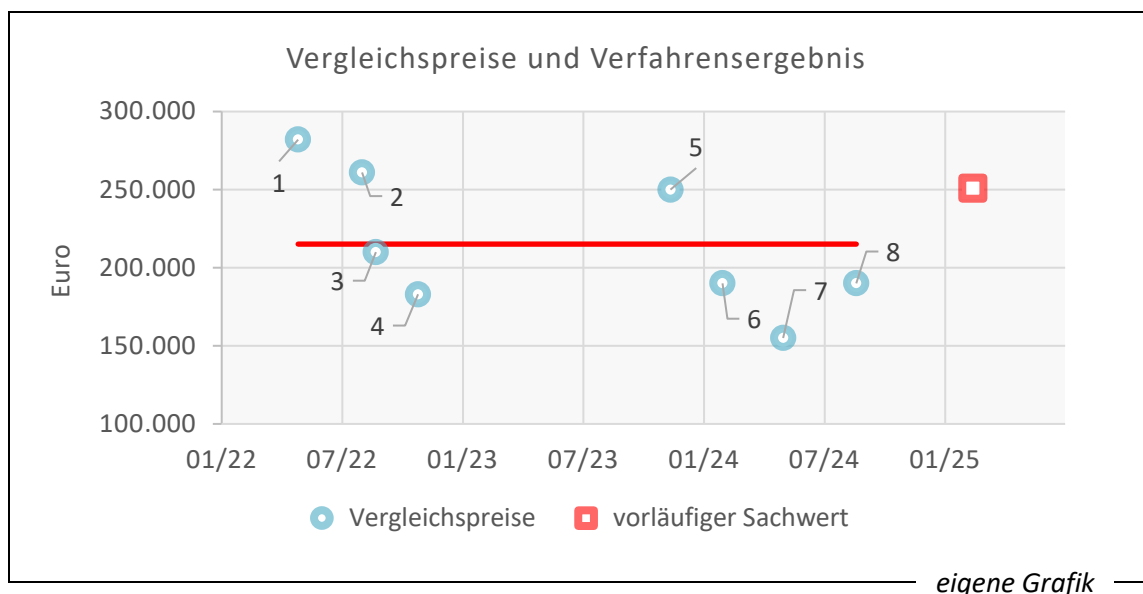
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m ²]	WFL [rd. m ²]	Verfahrensergebnisse		BW-Anteil
				[Euro]	[Euro/m ² WFL]	[%]
Sachwert	ca. 1940	733	172	229.843,11	1.336,30	12,85
vorl. Sachwert				251.043,11	1.459,55	11,76
Ertragswert				243.887,06	1.417,95	12,11
vorl. Ertragswert				265.087,06	1.541,20	11,14

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der vorläufige Sachwert (251.043,11 Euro, Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ordnet sich in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.3.1) ein; das ist objekt-, lage- und zeitbezogen plausibel:



Alle Vergleichsobjekte sind Doppelhaushälften oder Reihenhäuser. Ein belastbarer Vergleich der Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt ist jedoch nicht möglich, da die Vergleichsobjekte nicht hinreichend differenziert bekannt sind.

5.6.2 Grundstücksmarktbericht

Im Grundstücksmarktbericht ([3], S. 44 ff.) sind Faktoren zum Preisniveau für E/ZFH-Grundstücke im Berichtszeitraum 2022/2023 veröffentlicht. Hiernach ergibt sich in der BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m² folgendes, auf die Wohnfläche bezogenes Preisniveau:

San.-grad, Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²			Wohnfläche in m ²			Kaufpreis in Euro pro m ² Wohnfläche		
		Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
unsaniert										
bis 1945	60	70	2.804	781	60	240	115	49	1.067	348
1946-1990	8	630	1.432	985	75	152	113	184	833	478
teilsaniert										
bis 1945	119	110	3.200	911	50	420	137	203	1.779	860
1946-1990	54	246	3.061	1.200	65	224	116	324	1.927	1.152
saniert										
bis 1945	22	310	2.038	1.037	84	297	154	779	2.747	1.797
1946-1990	16	460	3.524	1.169	70	183	124	1.333	3.986	2.217

Der vorläufige Sachwert (1.460 Euro/m² WFL, Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) fällt in die angegebene Spanne der sanierten und vor 1945 errichteten Objekte. Das Ergebnis ist objekt- (saniert, DHH, unterdurchschnittliche GFL), lage- (gut in der betr. Kategorie) und zeitbezogen (geringere Preise ggü. Berichtszeitraum) insoweit plausibel.

I. d. R. sinkt der Wert eines Objekts je Quadratmeter Wohnfläche mit zunehmender Wohnfläche, und umgekehrt. Laut betr. Grundstücksmarktbericht beträgt dieser funktionale Zshg. für nach 1990 bebaute fE/ZFH-Grundstücke $2,8784 \times WFL^{-0,217}$, so dass sich der auf das durchschnittlich große Vergleichsobjekt (154 m² WFL; UK = 0,96) bezogene vorläufige Sachwert mit (172 m² WFL; UK = 0,94) mit $(1.460 \text{ Euro/m}^2 \times 0,96 / 0,94 =) 1.491 \text{ Euro/m}^2$ ergibt.

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 229.843,11 Euro, der Ertragswert 243.887,06 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

Die Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage bzw. die Nichtbesichtigungsmöglichkeit des Bewertungsobjekts beeinträchtigt die Aussagekraft des ermittelten Werts, weshalb hierauf i. d. R. Sicherheitsabschläge i. H. v. 5 bis 20 % angewandt werden. Da im vorliegenden Falle eine bessere Bauaktenlage vorliegt, jedoch ein sanierter Ausbau unterstellt wurde, wird bei objektartbezogenen normalen Vermarktungschancen ein mittlerer Abschlag $((5 + 20) / 2 = \text{rd. } 13 \%)$ gewählt.

Der Verkehrs-/ Marktwert (o. dingliche Lasten aus Abt. II, ohne mögliches Zubehör, ohne mögliche Scheinbestandteile) wird daher wie folgt geschätzt:

	Ringstraße 27, 04838 Eilenburg
Grundbuchamt:	Eilenburg
Grundbuch:	Eilenburg
Blatt:	1533
BV-Nr.:	1
Gemarkung:	Eilenburg (Flur 46)
Flurstück:	270/173 (Gebäude-/ Freifläche, Ringstraße 27, 733 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	14.02.2025
Verkehrs-/ Marktwert:	nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 5 f.) 229.843,11 Euro (Sachwert) <u>- 29.879,60 Euro</u> (minus 13 %; n. äußerem Anschein) 199.963,51 Euro rd. 200.000,00 Euro (i. W. zweihunderttausend Euro)
	<u>zur Beachtung:</u> ▪ inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 13 %

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



6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

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

7 Schlussbemerkung und Unterschrift

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

Torgau, den 24.02.2025

Christoph Herzog

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

8 Anlagen

- Anlage 1 Fotodokumentation (von der Straße)
- Anlage 2 Grundrisskizzen (maßstabslos, Herzog)
- Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen
 - Liegenschaftskartenauszüge, Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
 - Flurstücks- und Eigentumsnachweis (anonymisiert)

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Ringstraße, Blickrichtung Süden, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Grundstücksansicht von der Straße

Anlage 1



Abb. 3: Gebäudeansicht von der Straße



Abb. 4: Gebäudeansicht von der Straße, Detail Hauseingangstür

Anlage 1



Abb. 5: Gebäudeansicht von der Straße, Detail Dachentwässerung u. a.



Abb. 6: Gebäudeansicht von der Straße, Detail Giebelverschalung u. a.

Anlage 1



Abb. 7: Gebäudeansicht von der Straße, Detail Gaube



Abb. 8: Gebäudeansicht von der Straße, Detail Vorsatzschale Vollklinker

Anlage 1



Abb. 9: Gebäudeansicht von der Straße, Detail Fenster



Abb. 10: Gebäudeansicht von der Straße, Detail Abschlussblech Ortgang

Anlage 1



Abb. 11: rückseitige Grundstücksansicht von der Straße, Blickrichtung Nordosten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 12: Zufahrt zum Garten über Fremdgrundstück und Weg über Bewertungsobjekt (beides dinglich ungesichert), Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1

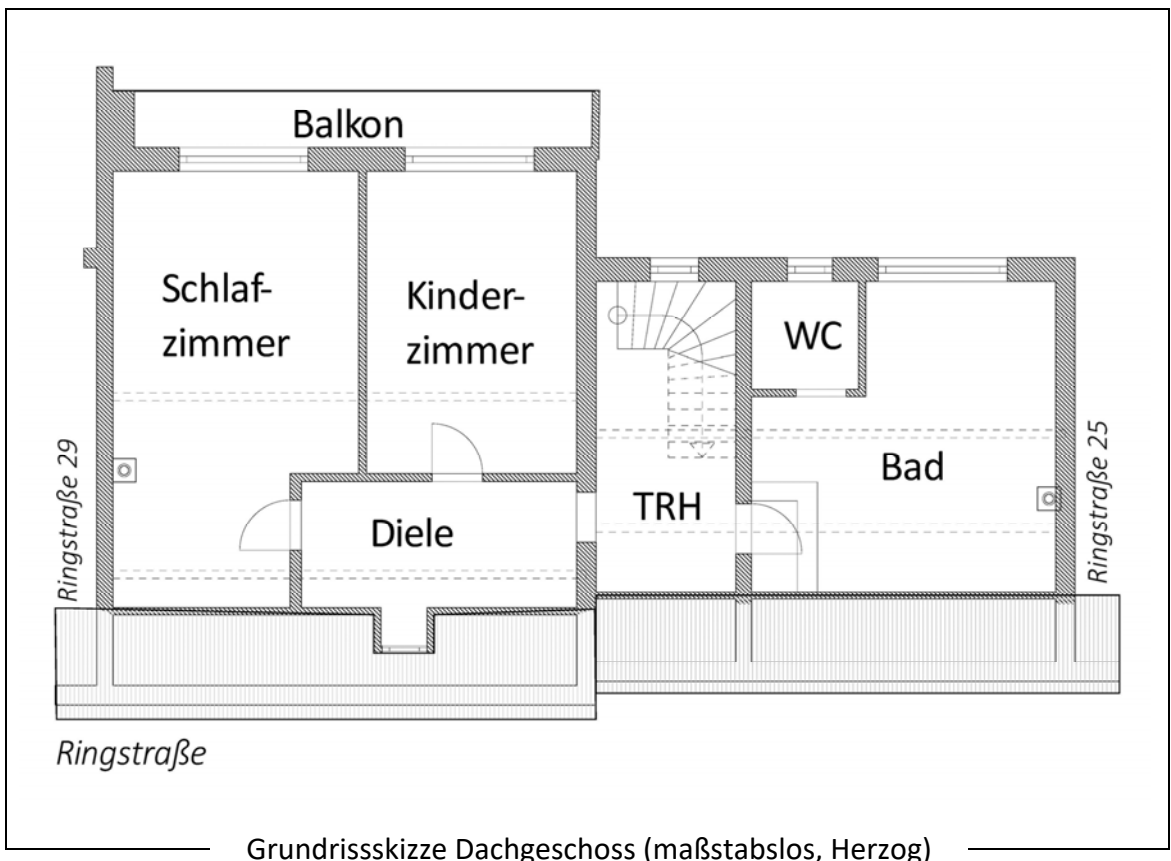
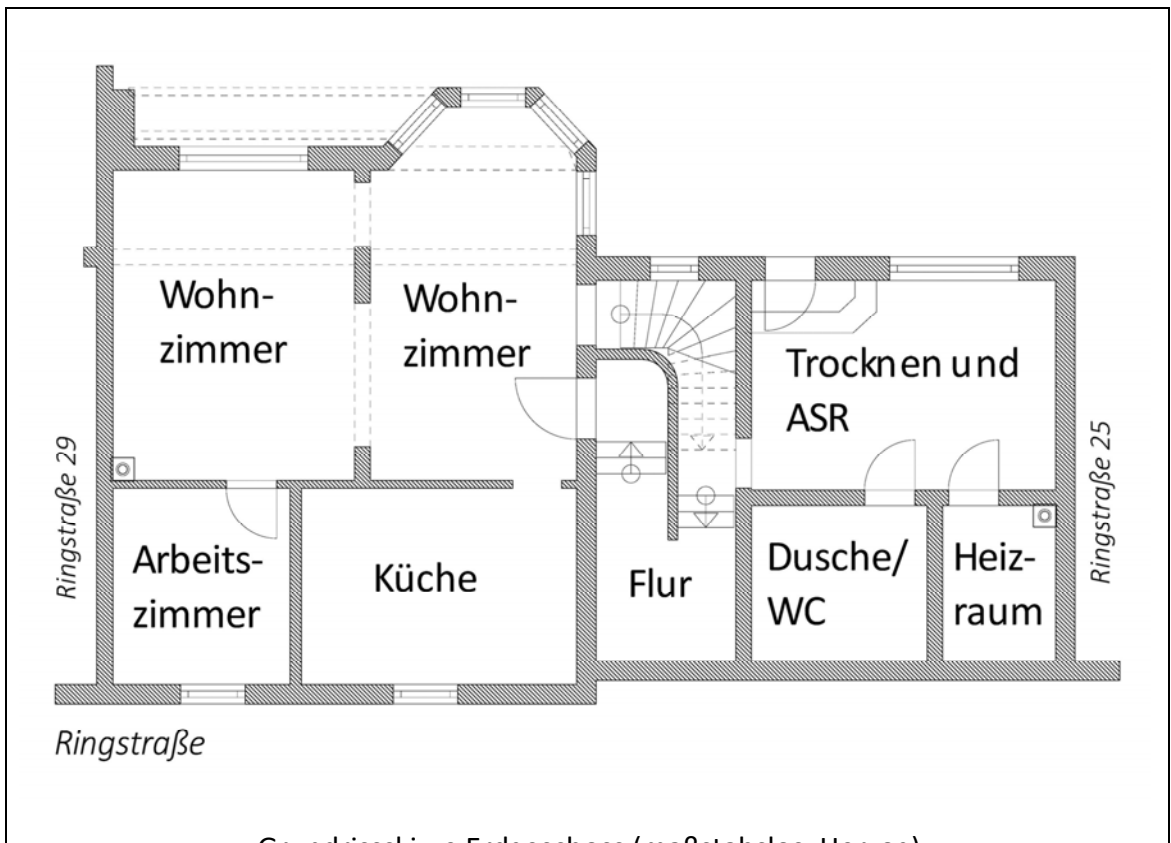


Abb. 13: rückseitige Gebäudeansicht von der Straße



Abb. 14: rückseitige Gebäudeansicht von der Straße, Detail Balkon

Anlage 2

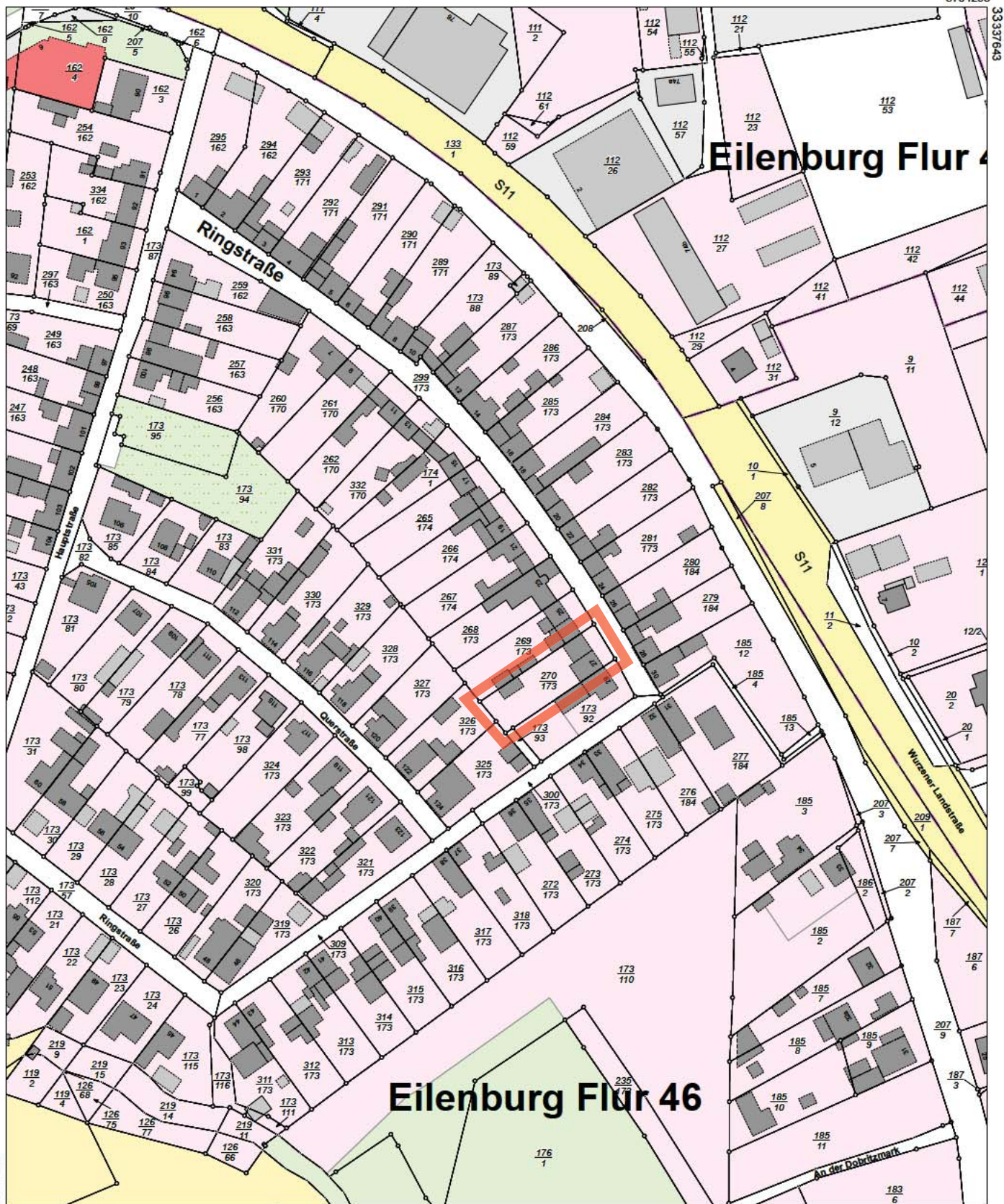




Anlage 3

Flurstück: 299/173
Gemarkung: Eilenburg Flur 46 (3200)

Gemeinde: Stadt Eilenburg
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 Meter

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

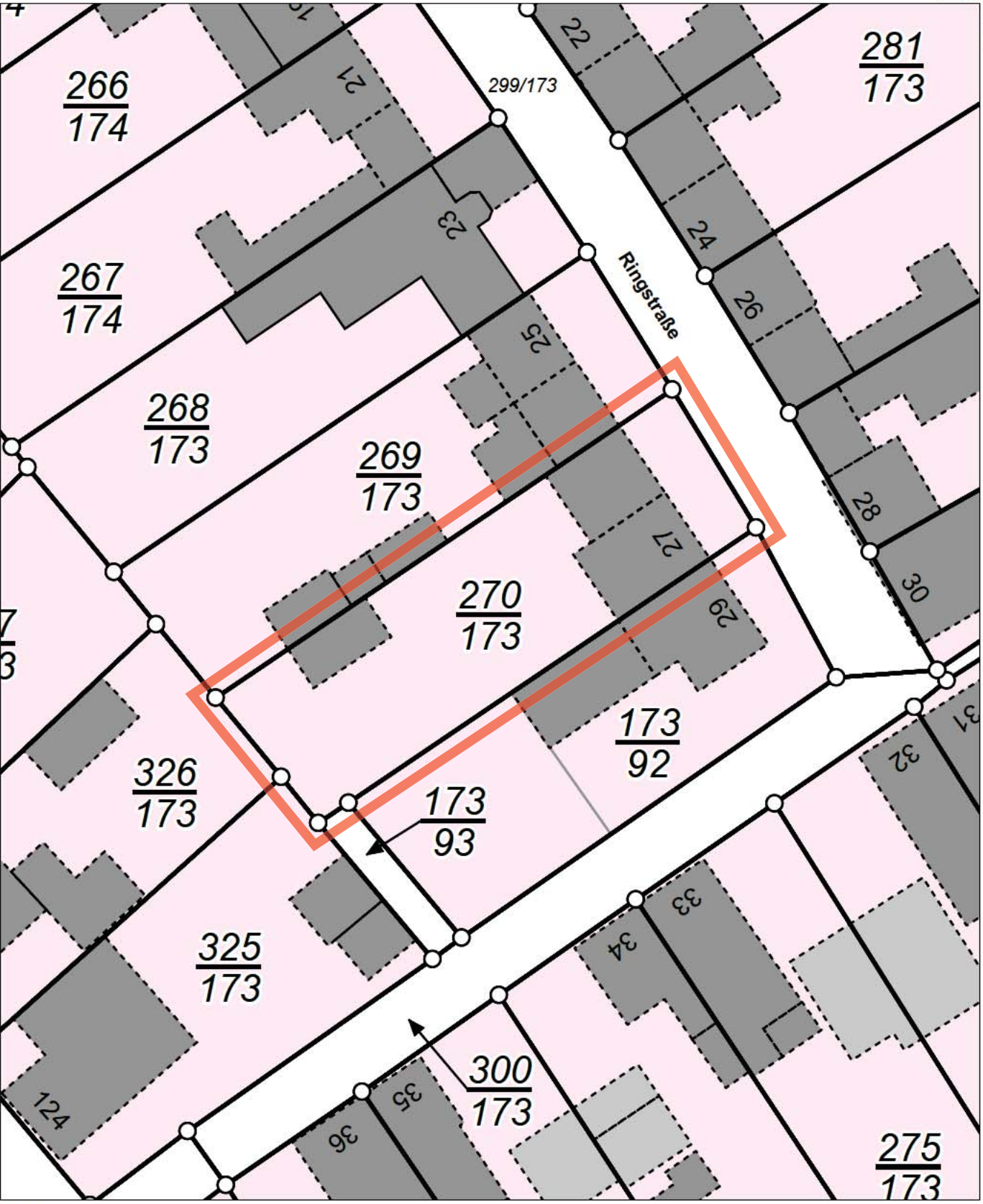


Anlage 3

Flurstück: 270/173
Gemarkung: Eilenburg Flur 46 (3200)

Gemeinde: Stadt Eilenburg
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5704102



5703992

Maßstab 1:500 Meter

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

