

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig



Dipl.-Ök. Christoph Herzog
Immobilienbewertungen

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestell-
ter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

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

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 457 K 232/24

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch
von Oschatz, Blatt 2655 und 2251 eingetragenen Grundstücks / Gebäude

Merkwitzer Straße 128, 04758 Oschatz



Gutachten Nr.:
T-25/69

Gutachten vom:
23.02.2026

Auftragserteilung:
18.12.2025

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
11.02.2026

Gutachten bestehend aus:
▪ Textteil: 42 Seiten
▪ Anlagen: 9 Seiten

Ausfertigung:
Nr. 3 von 3
(zwei Printversionen, ein elek-
tronisch signiertes Exemplar)

Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 11.02.2026

rd. 50.000,00 Euro
(i. W. fünfzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten
 - Grundstück inkl. Gebäude



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
2.3	Ortstermin	7
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	8
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	9
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	9
3	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	11
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten	13
4	Tatsächliche Eigenschaften	14
4.1	Lage.....	14
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	15
4.3	Nutzung.....	15
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	21
5	Verkehrswertermittlung	22
5.1	Vorbemerkungen	22
5.2	Verfahrenswahl.....	22
5.3	Vergleichswertermittlung	23
5.4	Sachwertermittlung	25
5.5	Ertragswertermittlung	35
5.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	39
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	41
5.8	rechnerische Einzelwerte	41
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	42
7	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	42
8	Anlagen	42



1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

Bewertungsgegenstand: Merkwitzer Straße 128, 04758 Oschatz
Grundbuchamt Torgau, Grundbuch von Oschatz, Blatt
▪ 2655, BV-Nr. 1, Gem. Oschatz, Flst. 1224/3 (543 m²)
▪ 2251, BV-Nr. 1, Gebäudegrundbuch
Stichtag: 11.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 11)

öffentlich-rechtlich: ohne Besonderheiten
privatrechtlich: ZV-Vermerk

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 11)

Grenzverhältnisse: ohne Besonderheiten
Erschließung: ortsüblich
Nutzung: Wohnnutzung durch Antragsgegner
Kurzbeschreibung: EFH-Grdst., 543 m²; EFH als DHH, Bj. 1975, KG, EG, ausgeb. DG, Ausbau vorw. a. d. Bj. und hygienisch desolat, stark ungepflegter Zustand, ca. 134 m² WFL; einfaches Nebengebäude; einfache / ungepflegte Außenanlagen
mögl. Zubehör: ohne
mögl. Scheinbestandteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 22)

Blatt 2655 und 2251, jeweils BV-Nr. 1: **rd. 50.000,00 Euro**
(i. W. fünfzigtausend Euro)
zur Beachtung:
▪ Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten
▪ Grundstück inkl. Gebäude

<i>rechn. Einzelwerte (S. 41):</i>	Blatt 2655 (Grund und Boden):	34.534,80 Euro
	Blatt 2655 (Gebäude):	15.465,20 Euro
	Summe	50.000,00 Euro

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (S. 42)

Blatt 2655: Dingliches Nutzungsrecht: ohne
Blatt 2655 und 2251: ZV-Vermerk: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

*Grund der
Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 457 K 232/24 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 15.12.2025 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

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

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

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

Datum der Beauftragung: 18.12.2025 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
11.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	11.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer
Hinweis:*

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



2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

2.2.1 Blatt 2655 (Grund und Boden)

Anschrift: Merkwitzer Straße 128, 04758 Oschatz

<i>Amtsgericht:</i>	Torgau	<i>Grundbuch:</i>	Oschatz	<i>Blatt:</i>	2655
---------------------	---------------	-------------------	----------------	---------------	-------------

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Oschatz	1224/3	Gebäude-/ Freifläche, Merkwitzer Straße 128	543 m ²
Gesamtfläche				543 m ²

Abteilung I

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	1	..., geb. ...; eingetragen am 12.06.1998

Abteilung II

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Dingliches Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer unter Bezugnahme auf das Gebäudegrundbuch Blatt 2251; Nutzungsrecht verliehen durch den Rat des Kreises Oschatz am 26.05.1975; eingetragen am 05.06.1975 und von Blatt 2225 übertragen am 11.02.1994.
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 457 K 232/24); eingetr. 23.12.2024

Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

2.2.2 Blatt 2251 (Gebäude)

<i>Amtsgericht:</i>	Torgau	<i>Grundbuch:</i>	Oschatz	<i>Blatt:</i>	2251
---------------------	---------------	-------------------	----------------	---------------	-------------

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Gebäudeeigentum auf Grund eines dinglichen Nutzungsrechts auf Flst. 1224/3, Gebäude-/ Freifläche, Merkwitzer Straße 128, eingetragen im Grundbuch von Oschatz Blatt 2655. Das Nutzungsrecht wurde am 26.05.1975 verliehen gemäß Nutzungs- urkunde des Rates des Kreises Oschatz; Gebäudegrundbuch angelegt am 05.06.1975.			543 m ²

Abteilung I

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	1	..., geb. ...; eingetragen am 12.06.1998

Abteilung II

lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 457 K 232/24); eingetr. 06.01.2025

Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

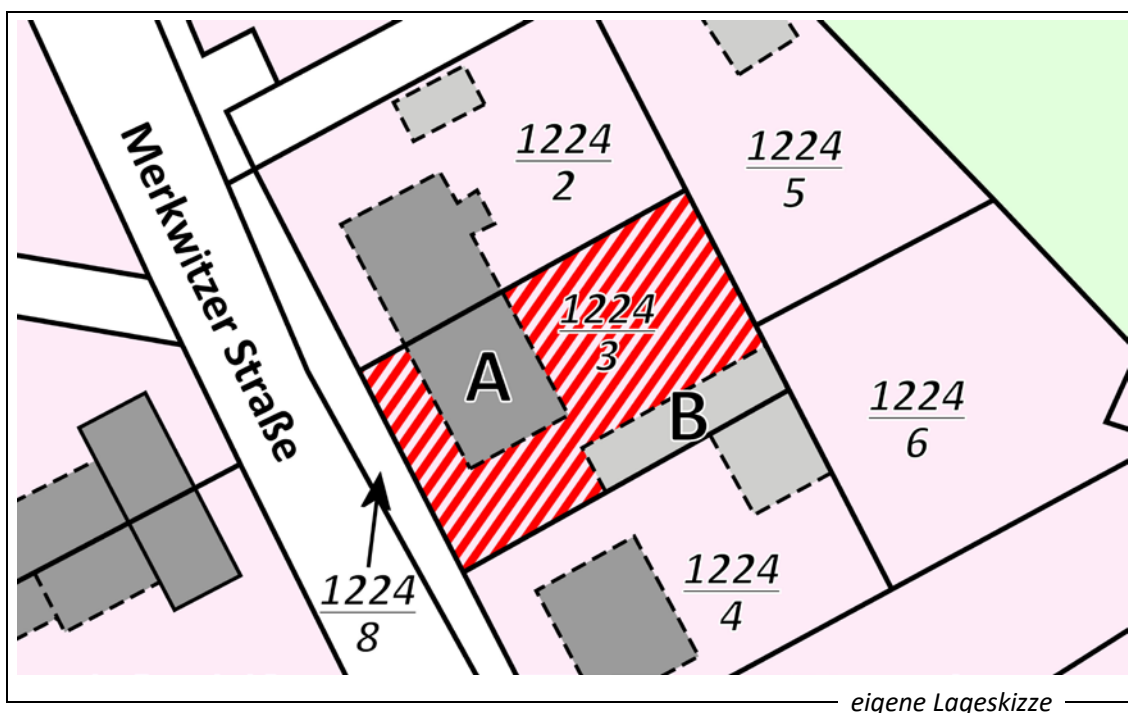
2.2.3 Einheit

Eine Einzelbewertung von Grundstück und des darauf befindlichen Wohngebäudes kommt nicht in Betracht, da bei identischem Eigentum kein selbständiges Gebäudeeigentum mehr besteht und eine getrennte Verwertung ausgeschlossen ist. Die Bewertung erfolgt gemeinsam für Grundstück und darauf befindlicher Gebäude.

Rechnerische Einzelwerte sind in Abschnitt 5.8 dargelegt.

2.2.4 Lageplan

An Gebäuden existieren eine Doppelhaushälfte (A) und eine in drei Bauabschnitten errichtete Garage (B):



2.3 Ortstermin

Durchführung:

Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 19.12.2025 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Infolge ausbleibender Rückmeldungen wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 07.01.2026 zum Ortstermin für Mittwoch, den 11.02.2026, 13.00 Uhr geladen.

Teilnehmer:

- Antragsgegner
- Sachverständiger (SV)

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung war beschränkt:

- Wohnhaus: Die Besichtigung konnte aufgrund einer **massiven olfaktorischen Belastung** nur in stark eingeschränktem Umfang durchgeführt werden. Bereits beim Betreten war eine außerordentlich intensive und anhaltende Geruchsbelastung wahrnehmbar, so dass der Aufenthalt in den Räumlichkeiten insb. für außenstehende Personen ohne Gewöhnungseffekt faktisch nicht zumutbar war. Die Besichtigung war auch aufgrund des insges. **desolaten hygienischen Zustands** i. V. m. einer erheblichen **Vermüllung** nur sehr beschränkt möglich. Vielfach lagen Ablagerungen, Abfälle sowie sonstige Gegenstände in einem Umfang vor, der die Zugänglichkeit und Begehmbarkeit verhinderte. Mehrere Räume waren in ihrer ursprünglichen Funktion teilweise nicht mehr erkennbar, da sie überwiegend als Abstell-/ Lagerflächen genutzt oder vollständig verstellt waren. Darüber hinaus wurden in verschiedenen Bereichen ausgeprägte Verschmutzungen sowie herabhängende Spinnweben festgestellt, die auf eine langfristig unterlassene Reinigung und Instandhaltung schließen lassen. Deshalb wurde die Inaugenscheinnahme auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Eine umfassende und detaillierte Untersuchung sämtlicher Bereiche war unter den gegebenen Bedingungen nicht möglich.
Zudem durfte das Wohnzimmer im EG nicht betreten werden.
Das Zimmer am Giebel im DG konnte nicht besichtigt werden, da die Zimmertür nur einen geringen Spalt zu öffnen war und die Tür mit Müllsäcken verstellt war. Der Dachspitz wurde durch die Dachluke eingesehen. Ein Beschreiten ist aus o. gen. Gründen unzumutbar gewesen.
- Nebengebäude: Das Gebäude wurde nicht beschritten, da es bis zu Unbegehmbarkeit **vermüllt** ist. Es wurde lediglich durch einen Türspalt eingesehen.

- Außenfläche: Die Freifläche konnte kaum beschriftet werden. Einerseits hat der Antragsgegner ein nicht mehr funktionstüchtiges Tor zum Garten nicht öffnen können. Andererseits befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung auf der Freifläche zahlreiche tierische Exkremente, die eine uneingeschränkte Begehung nicht zugelassen haben. Letztlich ist auch die Freifläche (z. B. Abstellfläche unter Überdachung) vermüllt.

Dokumentation:

Dokumentiert wurde schriftlich, außerhalb des Wohnhauses fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden zur Verifizierung der Baumaße 25 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.

Fotoaufnahmen:

Die Antragsgegner wurden zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen im Wohnhaus wurde widersprochen; die Genehmigung zur Verwendung (von im Außenbereich) aufgenommenen Fotos wurde nicht erteilt.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

- vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:*
- /1/ schriftl. Baulastenauskunft, 31.01.2025
 - /2/ Grundbuchauszug Blatt 2655, 23.12.2024
- vom Sachverständigen eingeholte Informationen:*
- /3/ Vermessungsamt, 19.12.2025 (LRA Nordsachsen)
 - Liegenschaftskartenauszüge (1:1000)
 - Flurstücks- und Eigentumsnachweise
 - /4/ Grundbuchamt Torgau, 29.12.2025
 - Grundbuchauszug Blatt 2251
 - Kopie Nutzungsurkunde v. 26.05.1975
 - /5/ schriftl. Abwasserleitungsauskunft, 05.01.2026
 - /6/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 06.01.2026
 - /7/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung zum Bauplanungsrecht und zu Beiträgen, 26.09.2025
 - /8/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 20.01.2026
 - /9/ schriftl. Trinkwasserleitungsauskunft, 06.02.2026
 - /10/ Bauakteneinsicht Stadtverwaltung Oschatz, 11.02.2026
 - /11/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 13.02.2026
 - /12/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 16.02.2026

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

- /13/ Geoportal Sachsenatlas
(<https://geoportal.sachsen.de/>)¹
- /14/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen
(<https://www.boris.sachsen.de/>)
- /15/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landes-
direktionen in Sachsen (<https://rapis.sachsen.de/>)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025.
- [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 2025, erschienen am 23.12.2025.
- [6] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [7] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:** Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.
- [8] **Sprengnetter, H. O.:** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.
- [9] **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013:** Wertauswirkungen von Schadens- und Modernisierungskosten, Oberer Gutachterausschuss.

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

¹ <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?statelid=c7c19f17-4c66-4e10-819f-174c660e1013>



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 mit /1/:

"... Grundstück

Merkwitzer Straße 128, 04758 Oschatz

Gemarkung Oschatz - Flurstück 1224/3

... Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem Grundstück:

Gemarkung: **Oschatz** Flurstück Nr. **1224/3**

Lagehinweis: **Merkwitzer Straße 128**

keine Eintragungen

im bei uns auf der Grundlage des § 83 SächsBO geführten

Baulastenverzeichnis der Stadt Oschatz vorgetragen sind. ..."

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 bei der Kommunalverwaltung /10/ eingesehene Bauakte enthält die Genehmigungsunterlagen von 1975 zum Bau des Wohnhauses und der Garage (Bauabschnitt zur Straße).

Baugenehmigungspflichtige Vorhaben nach 1990 sind nicht bekannt geworden. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme von formeller / materieller Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen ausgegangen.

*Bauplanungsrecht /
Satzungen:*

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /7/:

"... das Grundstück

Gemarkung / Flurstück: Oschatz, 1224/3

Anschrift: Merkwitzer Straße 128, Oschatz

... befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer anderen städtebaulichen Satzung. Im gültigen Flächen-

nutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche nach BauNVO ausgewiesen.

Auskünfte zur kommunalen Wärmeplanung finden Sie auf unserer Homepage unter
<https://oschatz.org/kommunale-waermeplanung/> ..."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /6/:

**"... Grundstück: Merkwitzer Straße 128, 04758 Oschatz
Gemarkung: Oschatz
Flurstück: 1224/3**

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

Denkmalpflegerische Belange des Umgebungsschutzes bestehen nicht.

Das Flurstück befindet sich nicht innerhalb eines derzeit bekannten archäologischen Relevanzgebietes. Archäologische Kulturdenkmale sind allerdings überall in Sachsen ... zu erwarten. Bei Baumaßnahmen mit Erdarbeiten etc. ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu den archäologischen Belangen einzuholen. ..."

Wasserrecht:

Zu wasserrechtlichen Belangen wurde im Sachsenatlas /13/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Hiernach sowie nach Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /13/ nicht offenkundig; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht vom Naturschutz betroffen ist.

Altlasten:

Die Auskunft des Umweltamtes lautet /8/:

"Auskunftersuchen aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für Grundbesitz der Gemarkung Oschatz, Flurstück 1224/3 [Objekt: Merkwitzer Straße 128, in 04758 Oschatz]

... Bezug nehmend auf Ihren Antrag vom 19.12.2025 möchten wir Ihnen mitteilen, dass der hier angefragte Grundbesitz 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), (andere als die genannten) Beiträge und Abgaben für die Herstellung oder den Ausbau sonstiger Erschließungsanlagen sowie sonstige Beiträge und Abgaben sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

- Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /7/:

"... Beiträge nach dem KAG oder BauGB sind nicht fällig bzw. absehbar. ..."

- Der Abwasserzweckverband teilt rückständige Forderungen mit /5/. Der Antragsgegner bestätigt diese.

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.

Gestrichelte Umringe baulicher Anlagen im Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) bedeuten, dass die Bauwerke bislang nicht in das Liegenschaftskataster aufgenommen wurden. Dies trifft vorliegend zu; da die baulichen Anlagen in ihren Ausmaßen jedoch vor 1991 entstanden sind, wird keine Verpflichtung zur Aufnahme in das Kataster anzunehmen sein.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchgesicherte Rechte / Lasten:

Abteilung II

- Blatt 2655, lfd. Nr. 1: Dingliches Nutzungsrecht
- Blatt 2655, lfd. Nr. 2: Vermerk Zwangsversteigerung
- Blatt 2251, lfd. Nr. 1: Vermerk Zwangsversteigerung

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident und den Antragsgegner nicht bekannt. Konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Miet-/ Pachtverträge:

Solche Verträge bestehen nach Auskunft des Antragsgegners nicht.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

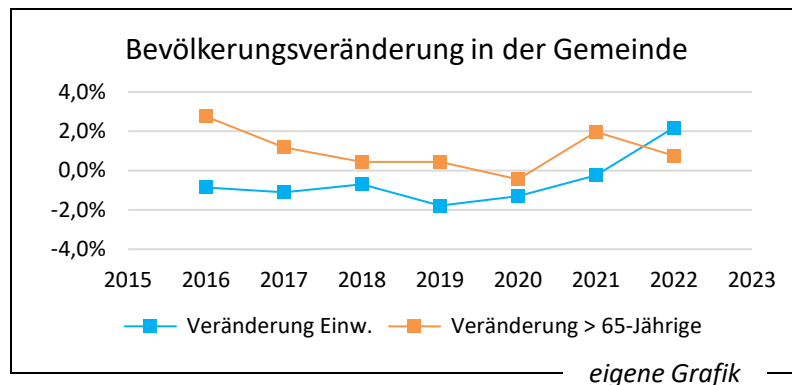
Makrolage:

Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen,
Gemeinde: 04758 Oschatz

Die Große Kreisstadt Oschatz ist überregional vor allem über die Bundesstraße 6 und die ca. 20 km entfernte Autobahn 14 an den Verkehr angebunden. Innerorts befindet sich ein Anschluss an den Schienenverkehr (Regionalbahnhof; Leipzig / Dresden). Die Region ist strukturschwach; Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) im Landkreis sind bundesweit unterdurchschnittlich²:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	37.785 €	41.944 €	38.624 €	49.525 €
VEK je EW	26.146 €	25.137 €	25.746 €	28.452 €

Die Gemeinde Oschatz zählt zu den stark schrumpfenden und alternden Gemeinden (Veränderung ggü. dem Vorjahr)³:



Mikrolage (**Anlage 3**):

In der Großen Kreisstadt Oschatz sind Versorgungseinrichtungen des tägl. Bedarfs und öffentliche Infrastruktureinrichtungen im Umfang eines Mittelzentrums (Gymnasium, Krankenhaus etc.) vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Innenstadt und am Stadtrand (Einkaufszentren).

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,6 km Luftlinie vom Stadtzentrum in nordwestlicher Stadtrandlage. Städtebaulich handelt es sich um eine Wohnlage, die Siedlungscharakter trägt (straßenbegleitende Bebauung in offener Bauweise, ähnliche Baujahre (1930 bis ca. 1975), tw. identische Bauformen (Doppelhaushälften, eingeschossig)).

² [1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2023; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2023.

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

Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche (Merkwitzer Straße); die Zufahrt ist gesichert. Die Merkwitzer Straße ist eine untergeordnete Ausfallstraße zu weiteren Orten um Oschatz. Die Straße ist nicht begrünt und nicht verkehrsberuhigt. Eine Bushaltestelle ist in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Quartiersunübliche / Richtwertuntypische Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

Grundstücksgestalt (Anlage 3): im Wesentlichen rechteckige Form (ca. 18 m × 30 m); ebene Topografie

Grenzverhältnisse: offene Bauweise, Doppelhaushälfte

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund⁴

Erschließung: Straßenart /-ausbau: kommunale Straße, Erschließungs- und Verbindungsfunktion, Straße mit Asphalt, keine gekennzeichneten Parkmöglichkeiten, befestigte Gehwege, augenscheinlich guter Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität, Erdgas)

Hinweise:

- Nach Leitungsauskunft werden beide Nachbargrundstücke trinkwassertechnisch über das Bewertungsobjekt versorgt /9/. Gewöhnlich sind solche Mitbeanspruchungen über § 8 AVBWasserV möglich.
- Augenscheinlich und nach Leitungsauskunft befindet sich eine Elektrizitätsfreileitung sowie ein Freileitungsmasten auf dem Bewertungsobjekt /12/. I. d. R. sind solche Mitbeanspruchungen über § 12 NAV (Nieder- und Mittelspannungsnetz, Anbringen von Leitungsträgern) möglich.

4.3 Nutzung

Nutzung: Das Wohngebäude wird seit Errichtung um 1975 von der Familie des Antragsgegners bewohnt.

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

4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

4.4.1 Doppelhaushälfte (A)

Gebäudeart und -konstruktion

<i>Art / Typ des Gebäudes:</i>	EFH als Doppelhaushälfte, DDR-Typ "EWS 71 (Variante Doppelhaus", Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgeb. Dachgeschoss, n. ausgeb. Dachspitz
<i>Baujahr:</i>	1975
<i>Modernisierungen (n. 1990):</i>	um 1994: Fenster über KG, Hauseingangstür und tw. Heizungsinstallation; um 2021: Wärmeerzeuger
<i>Außenansicht:</i>	Putzfassade a. d. Bj.
<i>Konstruktion:</i>	Konstruktionsart: massiv / konventionell; Fundamente: Streifenfundamente; Außen-/ Innenwände: lt. Antragsgegner Ziegelmauerwerk 36 cm (lt. Bauakte 0,30 cm); Geschossdecken: Keller- und EG-Decke massiv (Hohldielen zw. Stahlträgern); Dach: Satteldach (Kehlbalkendach aus Holz, ca. 49° DN, Vollschalung, Bitumenschindeln um 1994, keine Dachwärmedämmung erkennbar)
<i>Gebäudemaße:</i>	Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) beträgt nach vor Ort stichprobenartig überprüfter Aktenlage /12/:

Keller	11,0 m × 8,5 m	93,5 m ²
EG	11,0 m × 8,5 m	+ 93,5 m ²
DG	11,0 m × 8,5 m	+ 93,5 m ²
Summe		= 280,5 m² rd. 281 m²

Die Traufhöhe über Gelände beträgt nach eigenem Vor-Ort-Maß ca. 3,8 m, wobei die Kellergeschossdecke ca. 0,8 m über Gelände liegt. Die Firsthöhe über Gelände beträgt nach eigenem Vor-Ort-Maß ca. 8,6 m.

Energieeffizienz:

kein Energieausweis vorhanden;
offenkundig unzeitgemäßer Standard (Außenhülle nur Wohnraumfenster nach 1990 erneuert)

Ausführung und Ausstattung

Der Ausbau einschl. der technischen Anlagen stammt aus dem Baujahr, ausgenommen die Kunststofffenster mit Rollläden um 1994, die Hauseingangstür um 1994, der Wärmeerzeuger (Gasbrennwerttherme) von 2021 und wenige Flachheizkörper von 1994.

Auf eine detaillierte Beschreibung des vorhandenen Ausbaus wird verzichtet, da sich das **Objekt insgesamt in einem hygienisch desolaten, erheblich vermüllten und massiven olfaktorisch belasteten Zustand** befindet. Der vorhandene Ausbau ist aufgrund seines Zustands nicht mehr nutzbar; bei einer Veräußerung des Grundstücks ist allein aufgrund der gravierenden hygienischen Mängel sowie des allgemeinen Erhaltungszustands von einer erforderlichen Vollsanierung beziehungsweise einem vollständigen Rückbau mit anschließender Neuherstellung auszugehen. Der vorhandene Ausbau ist daher wirtschaftlich unbedeutend.

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einrichtungen: Kelleraußentreppe a. d. Bj., massiv, erhebliche Schäden; Hauseingangstreppe als Absatztreppe a. d. Bj., Betonwerkstein (Terrazzo), jedoch eine Stufe durch eine Hohlbetondiele prov. ersetzt;
zwei Dachaufbauten (Schleppgauben z. Straße und Garten, je ca. 4,7 m × 1,8 vordere Ansichtsfläche)
Schornstein (a. d. Bj., konventionell, zweizügig)

Bes. Ausbauten: ohne

Raumaufteilung / Nutzfläche

Raumaufteilung: Der Sachverständige hat die Raumaufteilung anhand der eigenen Vor-Ort-Kenntnisse und der Bauaktenlage in **Anlage 2** skizziert; hierauf wird verwiesen.

Die Aufteilung genügt nur einfachen Wohnraumanforderungen.

Nutzfläche / Raumhöhe:

Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Der Antragsgegner beziffert die Wohnfläche mit ca. 75 m².

Nach bauaktenkundigen Grundrissen und vor Ort stichprobenartig überprüfter Aktenlage beträgt die Nutzfläche im KG und die Wohnfläche im EG⁵:

Kellergeschoss	Aktenlage /9/	Vor-Ort-Maße
Gang	16,76 m ²	-
Heizung	16,11 m ²	-
Waschküche	8,66 m ²	-
Keller (z. Straße)	19,54 m ²	-
Keller (z. Außentreppe)	14,72 m ²	-
Summe	75,79 m²	-

Erdgeschoss	Aktenlage /9/	Vor-Ort-Maße
Flur, ca.	17,04 m ²	-
abzgl. Treppe, ca.	-3,75 m ²	-
Schlafzimmer (tats. WZ)	15,05 m ²	20,65 m ²
Wohnzimmer (tats. SZ)	20,41 m ²	-
Küche	16,65 m ²	-
Bad, ca.	9,22 m ²	-
Summe	74,62 m²	-

Hinweis: Die Abweichung zw. Vor-Ort-Maß und Aktenlage ist lt. Antragsgegner darauf zurückzuführen, das Wohn- und Schlafzimmer urspr. ohne Trennwand waren und eine Trennwand nachträglich in Trockenbauweise errichtet wurde. D. h. das tats. Schlafzimmer (zur Straße, das zum Ortstermin nicht betreten werden durfte,) wird dementsprechend kleiner sein.

Die Wohnfläche im DG ist nach Aktenlage 55,89 m² groß. Diese Fläche entspricht nicht den tatsächlichen Eigenschaften, da ein nicht ausgebauter Bodenraum nicht angerechnet ist; auch sind baujahresbezogen i. d. R. Grundflächen angegeben. Der Sachverständige bestimmt die Wohnfläche anhand eigener Ableitungen aus den Grundrissen wie folgt; da das Zimmer am Giebel nicht beschriftet / ausgemessen werden konnte, wird keine Gewähr übernommen⁶:

⁵ Eigene Berechnungen (nach WoFIV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

⁶ s. FN 5.

Dachgeschoss	Aktenlage /9/	Vor-Ort-Maße
Flur, ca.	9,02 m ²	-
Zimmer (Gaube z. Straße)	18,76 m ²	17,63 m ²
Zimmer (Gaube z. Garten)	13,26 m ²	12,11 m ²
Zimmer (am Giebel), ca.	18,01 m ²	-
Summe	59,05 m²	-

Die Wohnfläche für die Zwecke der Wertermittlung ergibt sich demnach mit:

Erdgeschoss	74,62 m ²
Dachgeschoss	+ 59,05 m ²
Summe	= 133,67 m² rd. 134 m²

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfläche (BGF)	281 m ²
Wohnfläche (WFL), rd.	/ 134 m ²
BGF / WFL	= 2,10

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Kellergeschoss	= 2,17 m
Erdgeschoss	= 2,52 m
Dachgeschoss (im Bereich einer Gaube)	= 2,42 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: ohne

Belichtung / Besonnung: üblich

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare

Baumängel /-schäden⁷:

Außenansicht

- Fassadenschäden (zahlreiche schmale Putzrisse (am Giebel), im Bereich der Kelleraußentreppe Putzschäden durch Feuchtigkeit, Farbabplatzungen)
- Wange der Kelleraußentreppe mit massiven Putzschäden

Innenansicht

- hygienisch vollumfänglich mangelhaft, massive olfaktorische Belastung

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.

- Sanitärinstallation augenscheinlich funktionsuntüchtig

sonstige

Baumängel /-schäden:

Dem Antragsgegner sind dem Vernehmen nach keine Baumängel /-schäden bekannt. Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich konstruktiv in einem normalen Bauzustand. Der Ausbau ist insgesamt überaltert oder hygienisch desolat. Es existieren erhebliche Verunreinigungen sowie Anzeichen stark vernachlässigter Reinigung und Instandhaltung, die mit einer massiven Geruchsbelastung korrespondieren.

4.4.2 Nebengebäude

Garage (B):

Gebäudeart: Garage, errichtet in drei Abschnitten;

Baujahr: 1975 bis 1978;

Bauweise: massiv / konventionell (Mauerwerk, Putzfassade, Dach massiv (Betondielen zw. Stahlträgern), Eindeckung mit Wellasbest-Betontafeln);

Gebäudemaße: insges. ca. 3,5 m × 15,6 m = 55 m² BGF, erster / vorderster Bauabschnitt ca. 3,5 m × 6,2 m = ca. 22 m² BGF, Höhe über Gelände ca. 2,8 m;

Ausbau: einfacher Ausbau a. d. Bj.;

Baumängel /-schäden: insges. überaltert / abgenutzt, Türen / Tore / Fenster stark verwittert / geschädigt Einregnungsschäden, Mauerwerksrisse (u. a. Anschlussstellen Bauabschnitte);

Allgemeinbeurteilung: einfacher bis desolater Bauzustand

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/Entsorgungsleitungen: Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Erdgas

Hof-/Wegebefestigungen: Auffahrt mit Ortbeton (DDR, schadhaft)

Einfriedungsanlagen: nicht nennenswert / schadhaft

<i>Sonstiges:</i>	Überdachung ähnlich Carport (einfache / angebaute Holzkonstruktion vor 1990, Eindeckung mit Wellasbest-Betontafeln); desolater Swimmingpool
<i>n. bauliche Außenanlagen:</i>	Vorgarten, verwilderter Erholungsgarten, sehr hohe Koniferen (ungepflegt)
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Die sichtbaren Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind geringen Umfangs und sehr einfachen, vielfach schadhaften Zustands.

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

<i>mögliches Zubehör:</i>	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 <u>nicht</u> vorhanden.
<i>mögliche Scheinbestandteile:</i>	Scheinbestandteile (§ 95 BGB) sind zu vorübergehendem Zweck eingefügt und gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes / Grundstücks. Laut Antragsgegner sind <u>keine</u> solchen Bestandteile vorhanden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt 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.

Die Doppelhaushälfte (A) ist unzeitgemäßen, aber vor allem hygienisch desolaten Zustands (s. Abschnitt 4.4.1); marktüblich werden vergleichbare Gebäude nach Anschaffung vollsaniert. Diese Baumaßnahmen werden aus bewertungstheoretischen Gründen als bereits durchgeführt unterstellt; hiermit verbundene Kosten werden als Werteinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht. Gleiches gilt für die baulichen Außenanlagen.

5.2 Verfahrenswahl

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

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

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

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

Für die Belange der Sach- und Ertragswertermittlung gilt: Bei wirtschaftlich und rechtlich nutzbaren Gebäuden ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ist-Zustand sind

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."

aus bewertungstheoretischen Gründen die Wertermittlungsverfahren nur dann anwendbar, wenn notwendige Sanierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt werden; damit verbundene Kosten sind dann als Werteinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten.

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

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

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /11/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	betreffende Bodenrichtwertzone
Objekt:	Wiederverkauf, EFH, Bj. 1918 - 1989, alle Sanierungsstände, WFL > 80 m ²
Kaufdatum:	ab 01.01.2021

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	BRW [€/m ²]	GFL [m ²]	Bj.	Gebäudeart	KP [€]	WFL [m ²]	KP/WFL [€/m ²]
1	02/21	Merkwitzer Str.*	60	800	1935	EFH unsan.	40.000	117	342
2	02/21	Merkwitzer Str.*	60	800	1930	EFH unsan.	40.000	117	342
3	03/21	Goethestr.*	60	646	1970	EFH kompl. san.	295.000	114	2.588
4	07/21	Kutzschestr.*	60	360	1920	EFH teilsan.	110.000	120	917
5	04/22	Nordstraße*	60	1.458	1980	EFH teilsan.	220.000	105	2.095
6	02/23	Merkwitzer Str.*	60	610	1920	EFH teilsan.	110.000	84	1.310
7	06/23	Merkwitzer Str.*	60	670	1934	EFH teilsan.	133.000	117	1.137
8	10/23	Merkwitzer Str.*	60	800	1935	EFH teilsan.	110.000	88	1.250
9	06/24	Merkwitzer Str.*	60	1.000	1955	EFH teilsan.	115.000	105	1.095
10	09/24	Windmühlenweg*	60	700	1930	EFH teilsan.	80.000	120	667
11	01/25	Nordstr.*	60	1.153	1974	EFH teilsan.	220.000	105	2.095
12	07/25	Haackestr.*	60	700	1935	EFH teilsan.	115.000	95	1.211

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /11/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	leerst. san.-bed. DHH, WF+BJ geschätzt
2	leerst. san.-bed. DHH, WF+BJ geschätzt
3	EFH, WF 114qm, bis dato v. VK bewohnt, BJ geschätzt
4	leerst. DHH, WF+BJ geschätzt
5	leerst., unberäumt. EFH, BJ+WF geschätzt
6	leerst. DHH, KP incl. EBK, WF+BJ geschätzt

7	leerst. EFH als DHH, lt. AE keine Sanierungen nach 1991, lt. AE Grst. m. Baulast
8	Whs als DHH+NG, zzgl. 10.000€ Inventar, WF+BJ geschätzt
9	leerst. san.-bed. EFH als DHH, BJ und WF geschätzt
10	leerst. DHH, KP zzgl. 5.000€ f. Inventar, BJ und WF geschätzt
11	EFH, bis dato v. VK bewohnt, lt. AE Dach, Fenster 1997, Hzg. 1991 u. Sanitär 2000 neu
12	leerst. DHH (Siedlungshaus)+Garage, BJ und WF geschätzt

Der Sachverständige hat zu den Kauffällen im Internet recherchiert (Luftbild, Straßensichtansichten etc.), jedoch sind ausführliche eigene Erhebungen zu den Grundstücksmerkmalen mit vertretbarem Aufwand nicht möglich. Die Vergleichsobjekte Nr. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10 und 12 sind mit Doppelhaushälften bebaut. Lediglich Nr. 1 und 2 sind unsaniert, jedoch befindet sich keines der Vergleichsobjekte nach äußerem Anschein in einem derart (hygienisch) desolaten Zustand, wie das Bewertungsobjekt.

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

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

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

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

5.3.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren für den regionalen und sachlichen Teilmarkt liegen nicht vor.



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Bodenwertberechnung

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

Das Bewertungsobjekt liegt in folgender Bodenrichtwertzone [2]:

Oschatz, 'Merkw. Str./Z. Krone/Nordstr.' (30200514)
(01.01.2024, baureifes Land, abgabefrei)60,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet.....W - Wohnbaufläche
Grundstücksfläche700 m²

Der BRW zum Stichtag 01.01.2026 ist am 11.02.2026 noch nicht veröffentlicht.

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

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet.....W - Wohnbaufläche
Grundstücksfläche (Flurstücke 1224/3).....543 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	= 60,00 €/m ²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.		
Stichtag	01.01.2024	11.02.2026	× 1,06	B1
zonale Lage	mittel	mittel	× 1,00	B2
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			= 63,60 €/m ²	
Art der Nutzung	W	W	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	× 1,00	
Grundstücksfläche	700 m ²	543 m ²	× 1,00	B3
angepasster abgabefreier BRW			= 63,60 €/m ²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Grundstücksfläche	× 543 m ²	
Bodenwert	= 34.534,80 €	

Der Bodenwert beträgt **34.534,80 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

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

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

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

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

Die durchschnittliche Bodenwertsteigerung beträgt demnach 5,1 % p. a. Für die konkrete Richtwertentwicklung ergibt sich die mittlere Bodenwertsteigerung mit $((55,0/50,0 \times 60,0/55,0 \times 60,0/60,0 \times 60,0/60,0)^{1/7} =) 2,6 \%$ p. a.:

31.12.2016, Oschatz, 'Merkw. Str./Z. Krone/Nordstr.' (30200514) 50,00 Euro/m² / M
31.12.2018, Oschatz, 'Merkw. Str./Z. Krone/Nordstr.' (30200514) 55,00 Euro/m² / M
31.12.2020, Oschatz, 'Merkw. Str./Z. Krone/Nordstr.' (30200514) 60,00 Euro/m² / M
01.01.2022, Oschatz, 'Merkw. Str./Z. Krone/Nordstr.' (30200514) 60,00 Euro/m² / M
01.01.2024, Oschatz, 'Merkw. Str./Z. Krone/Nordstr.' (30200514) 60,00 Euro/m² / M

Die zeitliche Anpassung wird im Bewertungsfall mit (rd. $1,026^{2,1}$ Jahre (11.02.2026 - 01.01.2024)) = 1,06 angehalten angehalten; die Region Oschatz ist im Landkreis Nordsachsen dezentral gelegen.

B2: zonale Lage

Bodenwerteinflüsse wg. geringen Lageunterschieden sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht signifikant nachweisbar. Es entspricht vielmehr am ehesten dem örtlichen Geschäftsverkehr, den Bodenwert unmittelbar aus dem betreffenden BRW abzuleiten.

B3: Grundstücksgröße

Für den Landkreis Nordsachsen ist nicht empirisch belegt, was die Größe eines Baugrundstücks für dessen Quadratmeterpreis bedeutet ([3], S. 33):

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

Aus diesen Gründen ergibt sich aus Flächenabweichungen zw. dem richtwerttypischen Grundstück und dem Bewertungsobjekt nicht zwingend eine Bedeutung für den Bodenwert. Der Sachverständige betrachtet das Bewertungsobjekt als hinlänglich mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar.

5.4.2 Sachwertberechnung

In der Sachwertermittlung wird für die Doppelhaushälfte (A) eine Vollsanierung als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 5.1); hiermit verbundene Kosten werden als Werteeinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

		Erläuterung
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	281 m ²	S1
Normalherstellungskosten (m. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	× 911 €/m ²	S2
NHK am W-stichtag	× 1,907	S3
Herstellungskosten		
Normgebäude	= 488.174,84 €	
Zu-/ Abschlüsse	+ 0,00 €	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	= 488.174,84 €	
Alterswertminderung		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer	55/ 80	S4
gleichmäßig / linear	× 0,688	S5
Zeitwert		
Normgebäude	= 335.864,29 €	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+ 20.151,86 €	S6
Nebengebäude	+ 2.421,38 €	S7
Herstellungs-/ Gebäudewerte	= 358.437,53 €	
Wert der Außenanlagen	+ 21.506,25 €	S8
Gebäudewert u. Außenanlagen	= 379.943,78 €	
Bodenwert	+ 34.534,80 €	
vorläufiger Sachwert	= 414.478,58 €	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	× 0,85	S9
marktangepasster vorl. Sachwert	= 352.306,79 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale		
Sanierung	± -302.000,00 €	S10
Sachwert	= 50.306,79 €	

Der Sachwert beträgt **50.306,79 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4: 281 m². Die Berechnungen wurden nur für diese Wertermittlung angestellt und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Wertermittlung hinreichend genau.

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

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

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards (fiktiv nach Sanierung)

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und -türen				1,0		11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung					1,0	9
sonstige technische Ausstattung				1,0		6
insgesamt	0,0 %	0,0 %	11,0 %	80,0 %	9,0 %	100
Gesamtnote	4,0					

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dächer	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (el.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besond. Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Gebäudetyp: 2.01 E/ZFH, DHH/REH, KG/EG/ausgeb. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relat. Geb.-Standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	11,0	86,35
4	945,00	80,0	756,00
5	1.180,00	9,0	106,20
gewogene, standardbezogene NHK 2010			948,55
Korrekturfaktor "fehlender Drempel" ([3], S. 50)			× 0,96
Regionalfaktor ([3], S. 50; gem. § 36 (3) ImmoWertV)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 2.01)			= 910,61
			rd. 911,00

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 190,7 ([4], Basis 2010)⁹.

S4: Gesamt-/ Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vorauss. noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen / Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen¹⁰.

⁹ 135,0 (IV/2025; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

¹⁰ § 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."

Die rechnerische Ermittlung der RND ist nicht marktkonform, denn hinsichtlich Bauweise, Baumaterialien und Ausbau nach DDR-Standards errichteten Wohnhäusern wird marktüblich nicht die übliche GND zugesprochen. Mit der politischen Wende von 1990 haben sich die Lebensbedingungen im Allgemeinen und davon abgeleitet der Wohnbedingungen im Besonderen aufgrund der wirtschaftlich-technischen Möglichkeiten grundlegend geändert. Mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Gebäude wurden deshalb häufig nach 1990 durchgreifend modernisiert. Für die wirtschaftliche Weiternutzung bestand ohne Rücksicht auf das Baualter allgemein ein hoher Modernisierungsdruck.

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

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte		
	max.	vorh.	unterst.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,00	4,00
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0,00	2,00
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,00	2,00
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,00	2,00
Wärmedämmung Außenwände	4	0,00	3,00
Modernisierung Bäder	2	0,00	2,00
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,00	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,50	0,50
Summe	20,00	0,50	17,50
		18,00	

RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei	
▪ 18,00 Modernisierungspunkten (umfassend modernisiert (18 bis 20 Punkte))	
▪ 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer	
▪ fiktiv 80-jährigem Baualter (wg. pol. Wende, s. o.)	56,16 Jahre

Die RND ist letztlich am Grundstücksmarkt auszurichten; aus diesem Grund ist es sachgemäß, die RND auf volle fünf Jahre gerundet, d. h. mit 55 Jahren anzusetzen.

S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

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

Die im Wert des Wohngebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile / Einrichtungen werden deshalb in Abhängigkeit ihres Umfangs und Zustands mit 6,0 % des Zeitwerts vom Normgebäude berücksichtigt:

Zeitwert Normgebäude	335.864,29 Euro
prozent. Schätzung: 6 %	× 0,06
Zeitwert	= 20.151,86 Euro

S7: Nebengebäude

Es existiert ein Nebengebäude im einfachen, teilgeschädigten Bauzustand; die Dacheindeckung besteht aus unzeitgemäßen Baustoffen.

Die Wertermittlung ist auf nutzbare, marktüblich ersatzweise hergestellte bauliche Anlagen zu beziehen. Die Ausführung des Nebengebäudes ist v. a. mit Bezug auf die hinteren Bauabschnitte als einfach zu beurteilen; das Mauerwerk reißt, u. a. mangels Mauerwerksverbinder in den Anschlussfugen.

Aus diesem Grund wird nur dem 1. Bauabschnitt eine Wertrelevanz zugesprochen; die Abschnitte 2 und 3 werden nicht explizit gewürdigt.

Der Wert wird mittels Herstellungs-/ Zeitwertzuschlag nach den in der SW-RL angegebenen Herstellungskosten (NHK 2010) für Garagengebäude veranschlagt; es handelt sich um neuzeitliche Baukosten. Die RND wird ungeachtet des tatsächlichen Baualters, wg. des allgem. Bauzustands sowie des Erhaltungsgrads mit rd. 10 Jahren geschätzt.

Bruttogrundfl. nur 1. Bauabschnitt (s. Abschnitt 4.4.2)	22 m ²
NHK 2010, Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4 (konventionell), ca.	× 485,00 Euro/m ²
Gebäude-/ Standardmerkmale sind nicht mehr zeitgemäß	× 0,70
zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)	× 1,907
Alterswertminderung (10 J. Rest-/ 60 J. Gesamtnutzungsdauer)	× 0,17
Zeitwert	= 2.421,38 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 (nach Sanierung) üblich; die Außenanlagen werden deshalb nach Umfang und fiktiven Zustand mit 6,0 % des Herstellungs-/ Gebäudewerts berücksichtigt:

Herstellungs-/ Gebäudewerte	358.437,53 Euro
prozentuale Schätzung: 6 %	× 0,06
Wert der Außenanlagen	= 21.506,25 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	$27,085 \times (414.478,58 \text{ Euro})^{-0,268}$	=	0,85
von 46,00 bis 75,00 Euro/m ²	$45,903 \times (414.478,58 \text{ Euro})^{-0,302}$	=	0,92
von 76,00 bis 105,00 Euro/m ²	$32,799 \times (414.478,58 \text{ Euro})^{-0,273}$	=	0,96
von 106,00 bis 135,00 Euro/m ²	$33,575 \times (414.478,58 \text{ Euro})^{-0,270}$	=	1,02
ab 136,00 Euro/m ²	$5,9524 \times (414.478,58 \text{ Euro})^{-0,130}$	=	1,11

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

- das BRW-Niveau 47,00 bis 75,00 Euro/m² (Ø 62,00 Euro/m²),
- das Baujahr 1992 bis 2016 (Ø 2001) und
- Gebäude mit 99 bis 216 m² (Ø 142 m²) Wohnfläche (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E4).

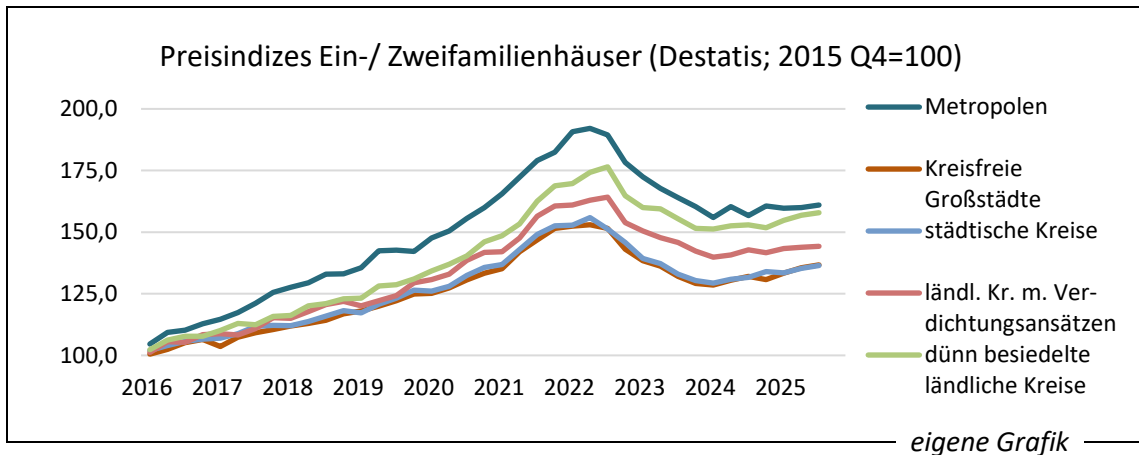
Nach aktuellem Grundstücksmarktbericht ([3], S. 52) liegen die SWF von DHH-Grundstücken (15 Kauffälle, BRW-Niveau 50,00 bis 180,00 Euro/m² (Ø 89,00 Euro/m²), Baujahr 1991 bis 2018 (Ø 1997), WFL 94 bis 180 m² (Ø 132 m²)) ca. 15 Prozentpunkte über den von vergleichbaren Grundstücken mit frei stehenden EFH; der Sachwertfaktor für den Bewertungsfall ergäbe sich danach mit $(35,22 \times (414.478,58 \text{ Euro})^{-0,269}) = 1,09$. Im ländlichen Bereich, in dem eher frei stehende Einfamilienhäusern bevorzugt werden, gilt dieser Zusammenhang kaum.

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 (Bj. um 1975) handelt. Altbauten erfüllen nicht in dem Maße die Anforderungen an modernes / zeitgemäßes Wohnen, wie bspw. 1992 bis 2016 (Ø 2001) hergestellte EFH, wenngleich eine umfassende Sanierung unterstellt ist.

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



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

SWF gem. Grundstücksmarktbericht (BRW-Kategorie "von 46,00 bis 75,00 Euro/m ² ", Neubau, frei stehend)		0,92
Objektkriterien (EFH als DHH, Bj. 1975, 134 m ² WFL)	+	-0,05
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 60,00 Euro/m ²)	+	0,00
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,02
SWF Bewertungsobjekt	=	0,85
	rd.	0,85

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

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

- **Sanierung:** Mit Auswirkung auf die NHK und die RND wurde von einem vollsanierten Wohngebäude mit einem Ausstattungsstandard i. H. v. 4,0 i. S. d. NHK 2010 ausgegangen. Baualtersübliche Baumängel /-schäden, verdeckte Baumängel /-schäden oder Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern, sind hier nicht erfasst (z. B. übliche Mauerwerksfeuchte im KG).

Die hierfür erforderlichen Kosten (orientierend an [7]) und der Werteeinfluss werden wie nachstehend angehalten¹¹. Sanierungskosten sind nur in der Höhe anzusetzen, wie sie bei der Kaufpreisbildung durchsetzbar sind, d. h. Sanierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Sanierungsbedarf bedingten Wertminderung (Kosten ≠

¹¹ Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Wert). Bspw. urteilt das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (Urteile vom 10.06.2015, Az. 3 K 3151/13 und 3248/11):

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

Daher ist grds. eine Marktanpassung der Sanierungskosten erforderlich, die sich i. d. R. in Abhängigkeit der Lage sowie Kostenhöhe bzw. des Sanierungsumfangs ergibt [9].

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m ² WFL; 100%)		85,00 Euro/m ²
Zimmererarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m ² WFL; 100%)	+	80,00 Euro/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m ² WFL; 200%; wg. Fassadendämmung)	+	320,00 Euro/m ²
Fliesenarbeiten (40 Euro/m ² WFL; 100%)	+	40,00 Euro/m ²
Estricharbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Schreinerarbeiten (65 Euro/m ² WFL; 100%)	+	65,00 Euro/m ²
Schlosserarbeiten (25 Euro/m ² WFL; 100%)	+	25,00 Euro/m ²
Fenster (120 Euro/m ² WFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Malerarbeiten (120 Euro/m ² WFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Heizungsinstallation (75 Euro/m ² WFL; 100%)	+	75,00 Euro/m ²
Sanitärinstallation (90 Euro/m ² WFL; 100%)	+	90,00 Euro/m ²
Elektroinstallation (90 Euro/m ² WFL; 100%)	+	90,00 Euro/m ²
Außenanlagen (50 Euro/m ² WFL; 100%)	+	50,00 Euro/m ²
Summe	=	1.265,00 Euro/m ²
Wohnfläche (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E1), rd.	×	134 m ²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	169.510,00 Euro
Baunebenkosten (gem. [7])	×	1,20
Baupreisindex (190,7 ¹² (11.02.2026) / 109,2 (II/2014))	×	1,746
Marktanpassungsfaktor (Kosten i. d. R. unterbewertet; wie Sachwertfaktor)	×	0,85
Werteinfluss	=	301.883,75 Euro
	rd.	302.000,00 Euro
je 134 m² WFL ohne Marktanpassung	≙	2.650,43 Euro

¹² s. Erläuterung S3.

5.5 Ertragswertermittlung

In der Ertragswertermittlung wird für die Doppelhaushälfte (A) eine Vollsanierung als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 5.1); hiermit verbundene Kosten werden als Werteinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]	
EFH-Grdst.	134 m ²	10,00	1.340,00	16.080,00	€ E1, E2
Nebengeb.	1 St.	40,00	40,00	+	480,00 € E1, E2
Rohertrag				= 16.080,00	480,00 € E2
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				- 2.618,20	117,60 € E3
jährlicher Reinertrag				= 13.461,80	362,40 €
Reinertragsanteil des Bodens					
3,4% von 33.533,79 € (LZ × BW)				- 1.140,15	€ E4
1.001,01 € (LZ × BW)				-	34,03 € E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 12.321,65	328,37 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)					
bei 3,4% Liegenschaftszinssatz				×	24,736 E5
und 55 Jahren Restnutzungsdauer				×	8,359 E5
10 Jahren Restnutzungsdauer					
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 304.788,33	2.744,84 €
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				=	307.533,17 €
Bodenwert				+	34.534,80 €
vorläufiger Ertragswert				=	342.067,97 €
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale					
Sanierung				±	-302.000,00 € E6
Ertragswert				=	40.067,97 €

Der Ertragswert beträgt **40.067,97 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.1 (134 m²); der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

Das Nebengebäude wird wg. abweichender RND separat betrachtet.

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 Oschatz oder vergleichbare Lagen nicht.

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

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im östlichen Bereich des Landkreises Nordsachsen (Bj. n. 1990, ca. 130 m² WFL, übliche Außenflächen, Terrasse und Pkw-Stellflächen) ca. 6,00 (einfacher Wohnwert) bis 10,00 Euro/m² (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwerteinflüsse (EFH als DHH, Bj. 1975, Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010 fiktiv Vollsanierung: 4,0, 134 m² WFL, KG, fiktiv normale Außenanlagen), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM mit 10,00 Euro/m² WFL/Monat geschätzt.

Nebengebäude wie Kfz-Garagen werden im ländlichen Gebiet mit 20,00 bis 50,00 Euro im Monat vermietet; der erzielbare Mieterlös des Nebengebäudes wird bauzustands- und größenbedingt mit 40,00 Euro/ Monat angehalten.

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.380,00 Euro/Monat.

Im Umkreis von 10 km konnten drei Angebotsmieten für Haus-Grundstücke ("Haus mieten") recherchiert werden. Danach betragen die NKM 8,24 Euro/m² (Ø 255 m² Wohnfläche, Oschatz, Riesa), wobei am ehesten ein Angebot in der Altstadt von Oschatz mit 6,71 Euro je 164 m² Wohnfläche vergleichbar ist.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Hauptgebäude	
Instandhaltungskosten (9,00 Euro/m ² × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 14,36 Euro je m ² , rd. (1. Nachkommast.): 14,40 Euro/m ² × 134 m ²)	1.929,60 Euro
Verwaltungskosten (230,00 Euro/Einh. × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 366,93 Euro/Einh., rd. (volle Euro): 367,00 Euro × 1 Einh.)	+ 367,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags × 16.080,00 Euro)	+ 321,60 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 2.618,20 Euro ≙ 16,3 %

Nebengebäude	
Instandhaltungskosten (68,00 Euro/St. × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 108,48 Euro je m ² , rd. (volle Euro): 108,00 Euro/m ² , 1 St.)	108,00 Euro

Verwaltungskosten: 30,00 Euro/St., $\times 123,0/77,1$ VPI (2020 = 100) = 47,86 Euro/Einh., rd. (volle Euro): 48,00 Euro $\times 0$ St. (i. Zshg. m. E/ZFH)	+	0,00 Euro
Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags $\times 480,00$ Euro	+	9,60 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	=	117,60 Euro
	$\triangleq$	24,5 %

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze fE/ZFH (Baujahr nach 1990, Wiederverkäufe)						
BRW-Kategorie	Anzahl	Baujahr	WFL [m²]	RND [Jahre]	NKM [€/m²]	LZ [%]
insgesamt	80	Ø 2003 (1992-2021)	Ø 142 (76-263)	Ø 60 (49-79)	Ø 8,88 (7,50-10,70)	Ø 3,1 (1,0-6,4)
bis 45,00 Euro/m²	31	Ø 2000 (1992-2021)	Ø 145 (93-250)	Ø 58 (49-79)	Ø 8,20 (7,50-9,00)	Ø 3,5 (1,0-5,8)
46,00 bis 75,00 Euro/m²	17	Ø 2001 (1992-2016)	Ø 142 (99-216)	Ø 59 (50-73)	Ø 8,71 (8,50-9,00)	Ø 3,2 (1,4-6,4)
76,00 bis 105,00 Euro/m²	16	Ø 2007 (1995-2019)	Ø 136 (76-263)	Ø 65 (53-76)	9,20	Ø 2,9 (1,6-4,4)
106,00 bis 135,00 Euro/m²	11	Ø 2003 (1992-2017)	Ø 141 (96-190)	Ø 61 (50-74)	Ø 9,78 (9,00-10,70)	Ø 2,9 (2,4-4,1)
ab 136,00 Euro/m²	5	Ø 2007 (1999-2018)	Ø 153 (97-203)	Ø 64 (56-76)	10,70	Ø 2,3 (1,8-2,9)

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

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

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

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
Lagekriterien	
- geringes / besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts - städtisches Gebiet	- erhöhtes / besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objekts - ländliches Gebiet

- große Nachfrage - wachsende Bevölkerung u. a. m.	- geringe Nachfrage - abnehmende Bevölkerung u. a. m.
Objektkriterien	
- besonders geringes Leerstandsrisiko - besonders kleine Wohn-/ Nutzfläche - geringe Restnutzungsdauer - besonders niedrige Nettokaltmiete - gute Vermietbarkeit u. a. m.	- besonders erhöhtes Leerstandsrisiko - besonders große Wohn-/ Nutzfläche - lange Restnutzungsdauer - besonders hohe Nettokaltmiete - schlechte Vermietbarkeit u. a. m.

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

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

Liegenschaftszinssatz, i. M. (BRW-Kategorie von 46,00 bis 75,00 Euro/m ² , Bj. 1992 bis 2016 (Ø 2001), fE/ZFH, Ø 8,71 Euro/m ² NKM)		3,2 %
Objektkriterien (EFH als DHH, Bj. 1975, 134 m ² WFL, 10,00 Euro/m ² NKM, 55 J. RND)	+	0,1 %
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 60,00 Euro/m ²)	+	0,0 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	0,1 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	3,4 %

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, 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

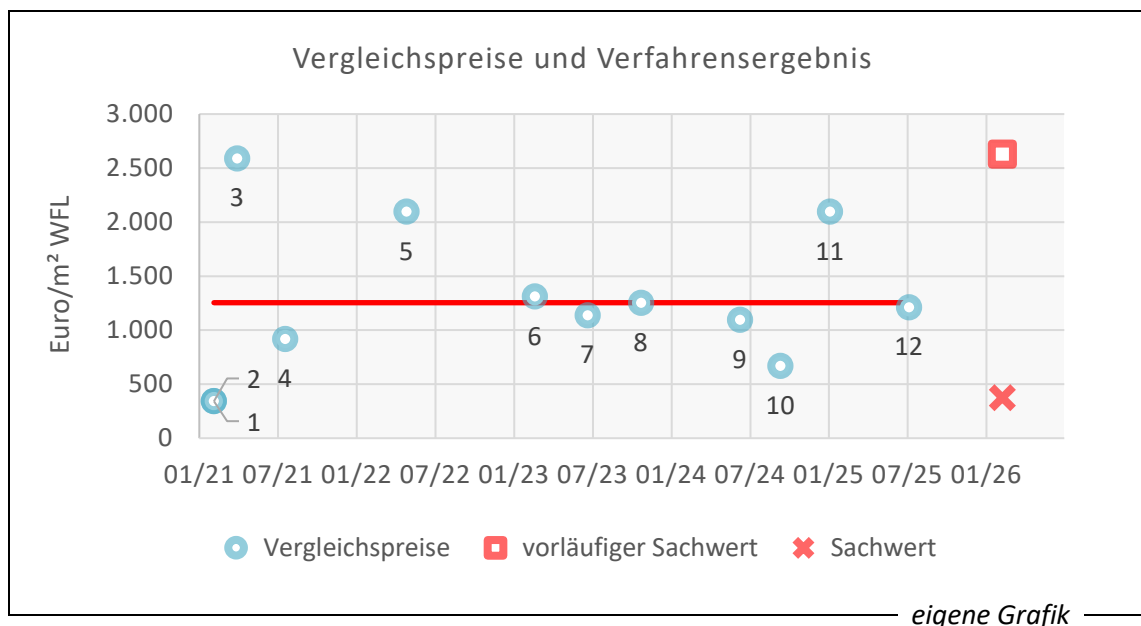
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m ²]	WFL [rd. m ²]	Verfahrensergebnisse		BW-Anteil [%]
				[Euro]	[Euro/m ² WFL]	
Sachwert	1975	543	134	50.306,79	375,42	68,65
vorl. Sachwert				352.306,79	2.629,16	9,80
Ertragswert				40.067,97	299,01	86,19
vorl. Ertragswert				342.067,97	2.552,75	10,10

Der vorläufige Ertragswert stützt den vorläufigen Sachwert.

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Sachwert (Ist-Zustand) ordnet sich mit 375,42 Euro/m² WFL in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.3.1) ein; das Ergebnis war objekt- (DHH, Vollsanierungsbedarf), lage-(vergleichbar) und zeitbezogen zu erwarten. Auch der vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist mit 2.629,16 Euro/m² WFL für den vollsanierten Zustand plausibel.



Kauffall Nr. 1 und 2 sind als unsanierte Objekte erfasst, Objekt Nr. 3 dg. als komplett saniert, wobei abweichende Baujahre zu beachten sind. Die weiteren Objekte sind als teilsaniert geführt, wobei die Ausprägungen gewöhnlich sehr unterschiedlich sind.

Ein belastbarer Vergleich der Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt ist nicht möglich, da die Kaufpreise nicht hinreichend differenziert bekannt.

5.6.2 Grundstücksmarktbericht (GMB)

Im aktuellen GMB ([3], S. 44 ff.) sind Faktoren zum Preisniveau für E/ZFH-Grundstücke im Berichtszeitraum 2022/2023 veröffentlicht; der GMB für den Berichtszeitraum 2024 /2025 ist am 11.02.2026 noch nicht veröffentlicht.

Hiernach ergibt sich in der BRW-Kategorie 46,00 bis 75,00 Euro/m² folgendes, auf die Wohnfläche bezogenes Preisniveau:

San.-grad, Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²			Wohnfläche in m ²			Kaufpreis in Euro pro m ² Wohnfläche		
		Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
unsaniert										
bis 1945	17	130	1.500	552	80	220	137	125	1.842	580
1946-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
teilsaniert										
bis 1945	34	96	2.700	637	63	228	112	365	2.143	1.277
1946-1990	24	309	2.515	994	60	144	105	500	2.377	1.686
saniert										
bis 1945	14	157	2.172	851	60	300	132	1.300	3.716	2.448
1946-1990	17	232	1.926	813	55	158	107	1.604	3.109	2.353

Der Sachwert (375,42 Euro/m² WFL, Ist-Zustand) fällt in die angegebene Spanne der unsanierten bis 1945 errichteten Objekte; für die Baujahresklasse 1946 bis 1990 liegen keine Angaben vor. Das Ergebnis ist objekt- (DHH, Vollsanierungsbedarf), lage- und zeit-bezogen insoweit plausibel.

Der vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ordnet sich mit 2.629,16 Euro/m² WFL in die angegebene Spanne für sanierte und von 1946 bis 1990 errichteten Objekte ein; das vorläufige Ergebnis ist insoweit gerechtfertigt.

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 50.306,79 Euro, der Ertragswert 40.067,97 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

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

Merkwitzer Straße 128, 04758 Oschatz	
Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Oschatz
Blatt:	2655 i. V. m. 2251 (Grundstück inkl. Gebäude)
BV-Nr.:	jeweils 1
Gemarkung:	Oschatz
Flurstück:	1224/3 (Gebäude-/ Freifläche, Merkwitzer Straße 128, 543 m²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	11.02.2026
Verkehrs-/ Marktwert:	rd. 50.000,00 Euro (i. W. fünfzigtausend Euro)
	<u>zur Beachtung:</u>
	▪ Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten ▪ Grundstück inkl. Gebäude

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

5.8 rechnerische Einzelwerte

Die Einzelwerte werden rechnerisch wie folgt ermittelt:

Grund und Boden (Blatt 2655):	Bodenwert (s. Abschnitt 5.4.1) =	34.534,80 Euro
Gebäude (Blatt 2251):	50.000,00 Euro (Verkehrswert Einheit) - 34.534,80 Euro =	15.465,20 Euro
Summe:		50.000,00 Euro

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

Grundstück und Gebäude sind nicht getrennt verwertbar, insoweit dem dinglichen Nutzungsrecht keine Bedeutung zukommt.

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 23.02.2026

Christoph Herzog

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

8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation (von der Straße)

Hinweis: Die Antragsgegner wurden zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen im Wohnhaus wurde widersprochen; die Genehmigung zur Verwendung (von im Außenbereich) aufgenommenen Fotos wurde nicht erteilt.

Anlage 2 Grundrisszeichnungen (maßstabslos, Herzog)

Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen

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

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Merkwitzer Straße / Wohnumfeld, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Grundstücks-/ Gebäudeansicht

Anlage 1



Abb. 3: Grundstücks-/ Gebäudeansicht



Abb. 4: Gebäudeansicht, Detail Fenster Küche

Anlage 1

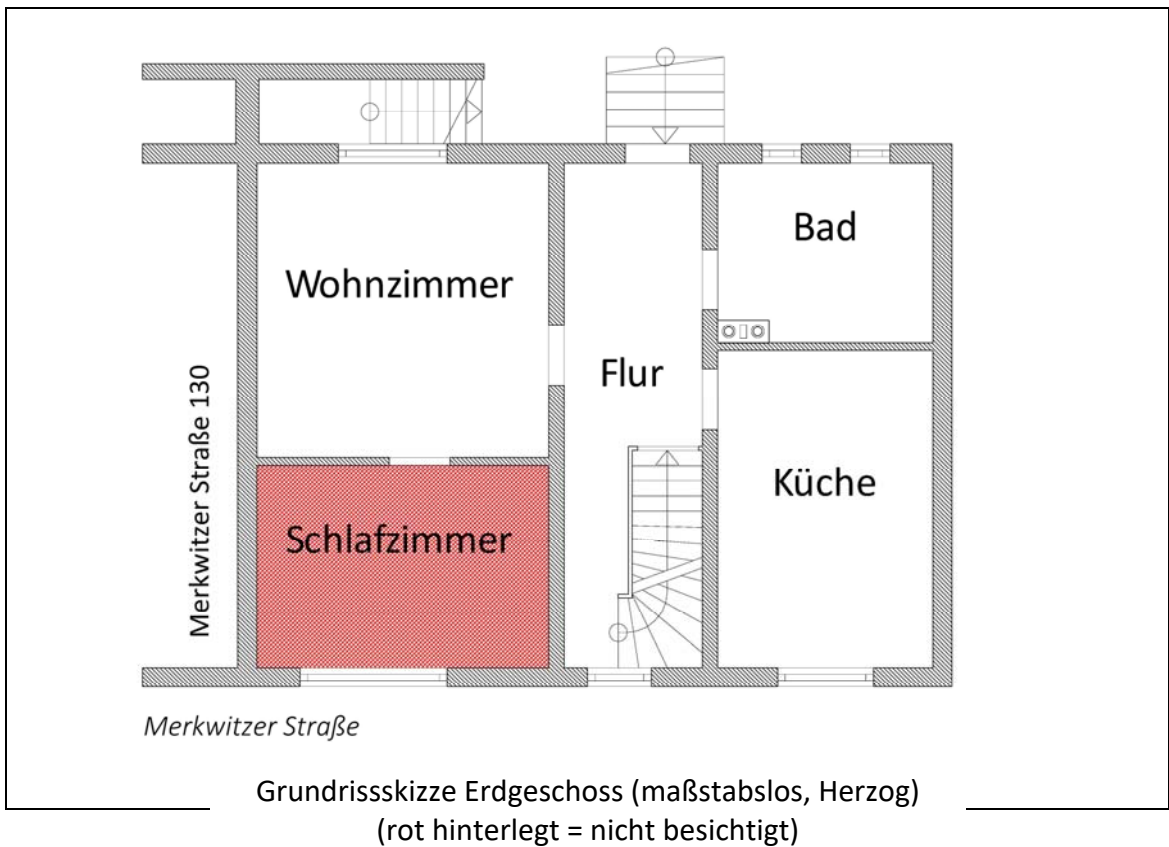
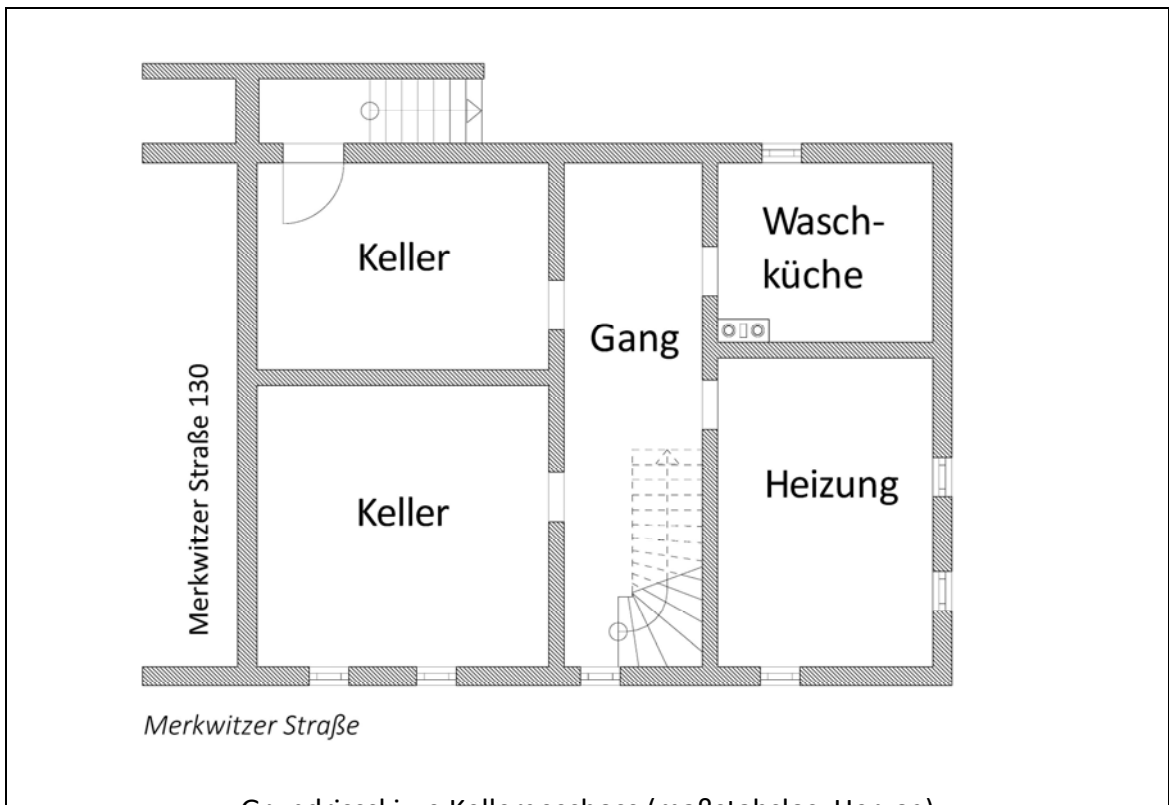


Abb. 5: Gebäudeansicht, Detail Gaupe

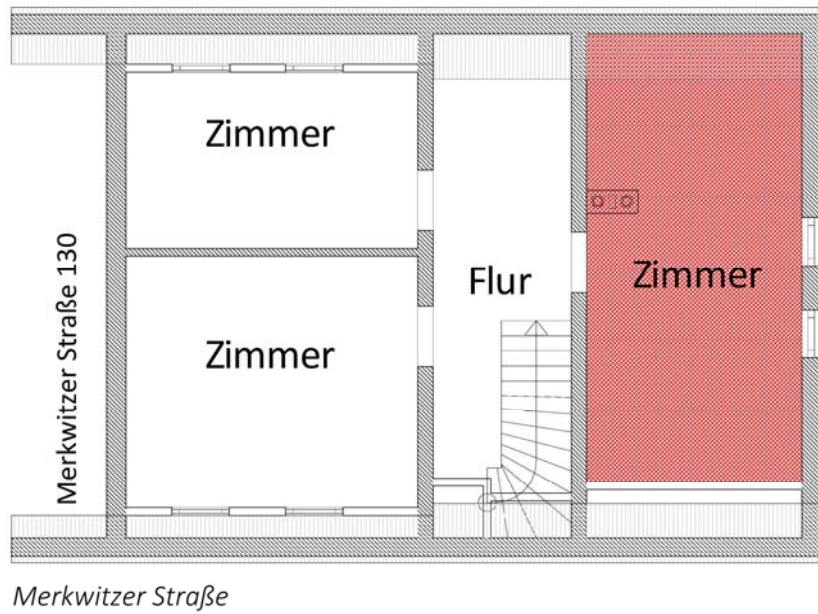


Abb. 6: Gebäudeansicht, Detail Dachgeschoss

Anlage 2



Anlage 2

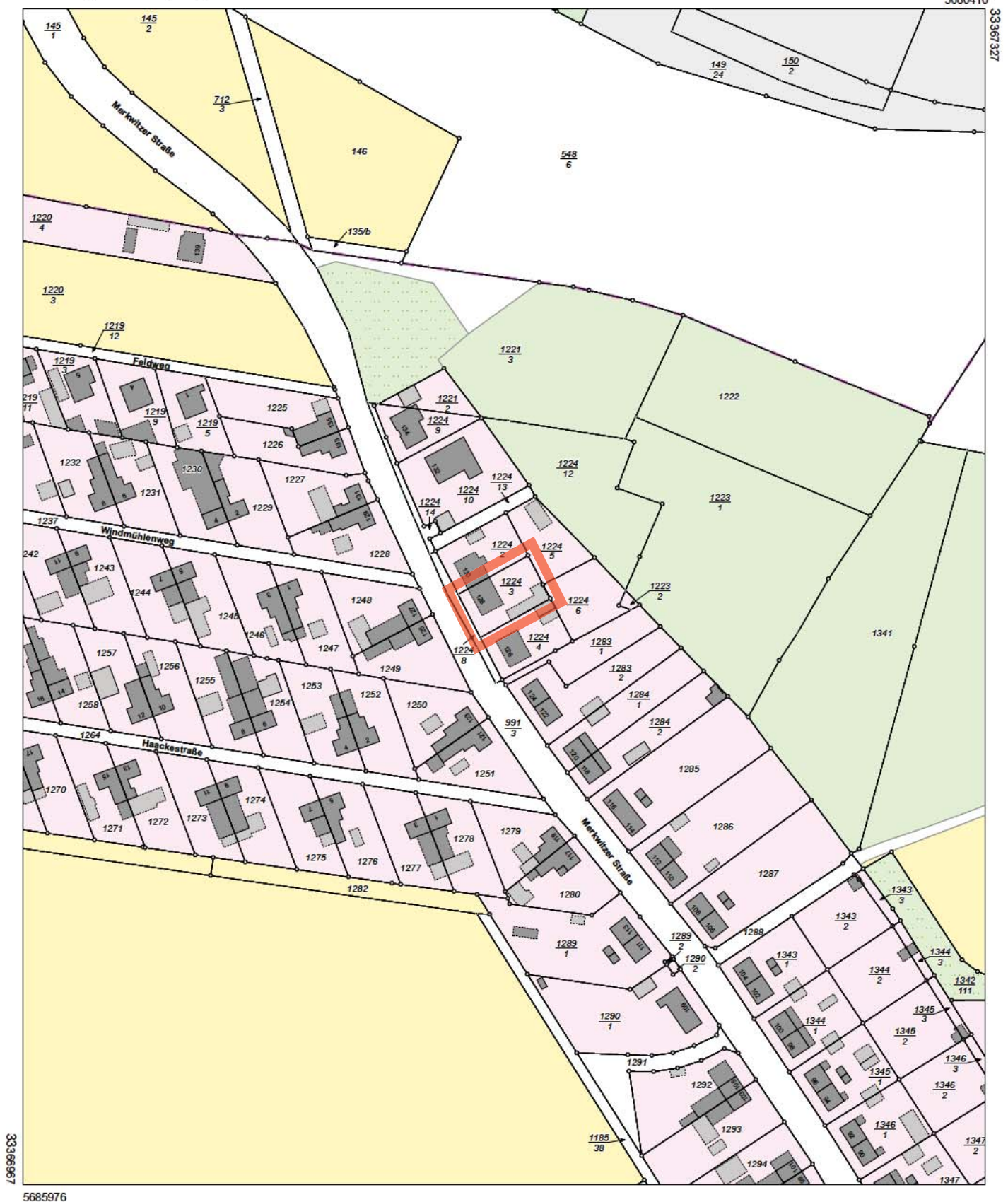


Grundrisskizze Dachgeschoss (maßstabslos, Herzog)
(rot hinterlegt = nicht besichtigt)



Flurstück: 1224/3
Gemarkung: Oschatz (6668)

Gemeinde: Stadt Oschatz
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

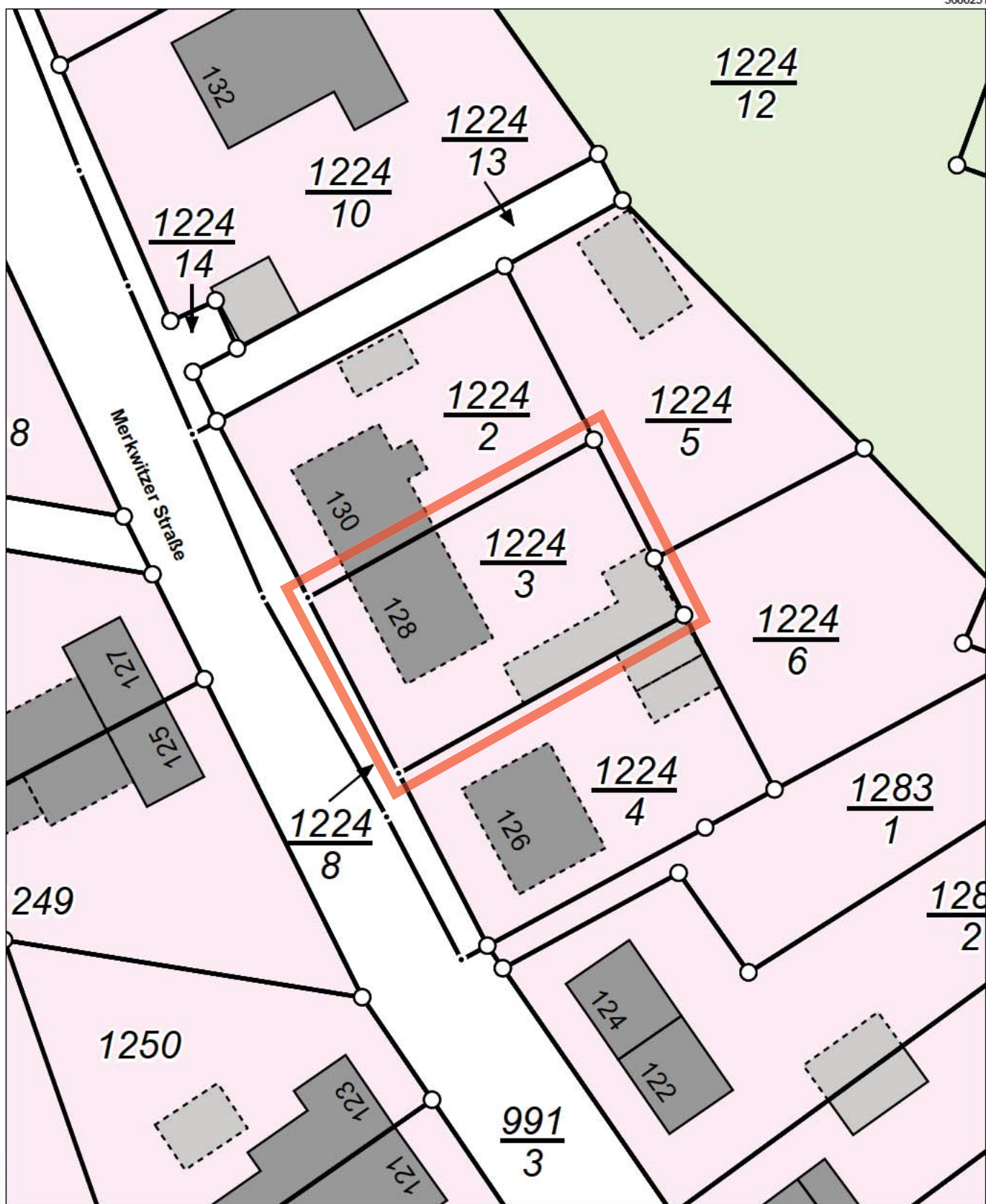
Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838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



Anlage 3

Flurstück: 1224/3
Gemarkung: Oschatz (6668)

Gemeinde: Stadt Oschatz
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5686141

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

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



Flurstück 1224/3 Gemarkung Oschatz (6668)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Oschatz
Landkreis Nordsachsen

Lage: Merkwitzer Straße 128

Fläche: 543 m²

Tatsächliche Nutzung: 543 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Oschatz (6668)
Grundbuchblatt 2655
Laufende Nummer 1



Angaben zu grundstücksgleichen Rechten

Buchungsart: Anteil am Gebäudeeigentum

Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Oschatz (6668)
Grundbuchblatt 202251
Laufende Nummer 1

