Dipl.-Ök. Christoph Herzog
Immobilienbewertungen

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

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

signiert von: Christoph Herzog
am: 17.04.2026
mit: digiSeal® by secrypt

Christoph Herzog | Immobilienbewertungen | Markt 5 | 04860 Torgau/Elbe

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 457 K 244/25

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch von Mutzschen, Blatt 335 eingetragenen Grundstücks

Böhlitzer Weg 7, 04668 Grimma / Mutzschen

Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 25.03.2026

rd. 35.000,00 Euro
(i. W. fünfunddreißigtausend Euro)

zur Beachtung:
- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten
- für die materielle Legalität der begonnenen Sanierung

Gutachten Nr.:
T-26/7

Gutachten vom:
17.04.2026

Auftragserteilung:
22.01.2026

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
25.03.2026

Gutachten bestehend aus:
- Textteil: 42 Seiten
- Anlagen: 20 Seiten

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

Inhalt

1 Zusammenfassung ... 3

2 Auftrag und Vorgang ... 4
2.1 Allgemeines ... 4
2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch ... 5
2.3 Ortstermin ... 6
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 ... 12

4 Tatsächliche Eigenschaften ... 13
4.1 Lage ... 13
4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung ... 14
4.3 Nutzung ... 15
4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen ... 15
4.5 Zubehör und Scheinbestandteile ... 22

5 Verkehrswertermittlung ... 23
5.1 Vorbemerkungen ... 23
5.2 Verfahrenswahl ... 23
5.3 Vergleichswertermittlung ... 24
5.4 Sachwertermittlung ... 26
5.5 Ertragswertermittlung ... 36
5.6 Ergebniswürdigung ... 39
5.7 Verkehrs-/ Marktwert ... 41

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) ... 41

7 Schlussbemerkung und Unterschrift ... 42

8 Anlagen ... 42

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

Bewertungsobjekt:	Böhlitzer Weg 7, 04668 Grimma / Mutzschen GBA Grimma, Grundbuch von Mutzschen, Blatt 335, BV-Nr. 1, Gemarkung Mutzschen, Flurstück 298 (490 m²)
Ortstermin / Stichtag:	25.03.2026

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 9)

öffentlich-rechtlich:	bauordnungsrechtliche Besonderheiten (Sanierung ohne Baugenehmigung)
privatrechtlich:	ZV-Vermerk (II/4)

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 13)

Grenzverhältnisse:	ohne (bekannte) Besonderheiten
Erschließung:	ortsüblich
Nutzung:	ggw. nicht nutzbar, zuletzt eigene Wohnzwecke
Kurzbeschreibung:	EFH-Grdst., 490 m², leichte Hanglage; EFH, Bj. vor 1900, EG, OG u. DG, begonnene Vollsanierung (inkl. neuer Geschossdecken), ca. 120 m² mögl. WFL; einfache / desolate Nebengebäude, Erdkeller, einfache / verwilderte Außenanlagen
mögl. Zubehör:	ohne
mögl. Scheinbestanteile:	ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 23)

Blatt 335, BV-Nr. 1: **rd. 35.000,00 Euro**
(i. W. fünfunddreißigtausend Euro)

zur Beachtung:
- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten
- für die materielle Legalität der begonnenen Sanierung

GFL [m²]	rel. WFL [m²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m²]	BW-Anteil [%]
490	120	35.000,00	289	42

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 41)

Abt. II/4:	Vermerk Zwangsversteigerung: ohne

2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

Grund der Gutachtenerstellung:

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 457 K 244/25 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 22.01.2026 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: 22.01.2026 (Posteingang)

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgebl. Grundstückszustand)
25.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	25.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

geschlechterspezifischer Hinweis:

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

2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Böhlitzer Weg 7, 04668 Grimma / Mutzschen

Amtsgericht: **Grimma**	*Grundbuch:* **Mutzschen**	*Blatt:* **335**

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Mutzschen	298	Gebäude-/ Freifläche, Böhlitzer Weg 7	490 m²
Gesamtfläche				490 m²

Abteilung I

lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	1	gelöscht
2	1	…, geb. …; eingetragen am 09.10.2017

Abteilung II

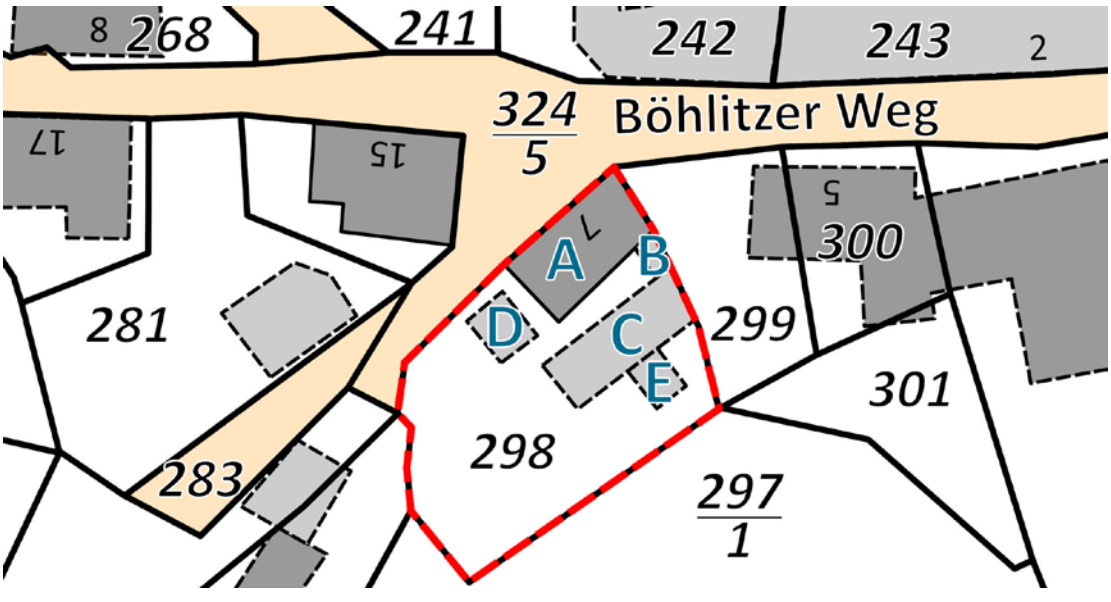
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1, 2, 3	1	gelöscht
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Leipzig, AZ.: 457 K 244/25); eingetragen 14.10.2025

Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

An Gebäuden existieren ein Wohnhaus (A), ein Schuppen (B), ein ehem. Stall (C), eine Garage (D) sowie ein Erdkeller (E):



eigene Lageskizze

2.3 Ortstermin

Durchführung:

Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 23.01.2026 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Hierauf wurde mit dem Antragsgegner der Ortstermin (für Mittwoch, den 25.03.2026, 11.00 Uhr) vereinbart, wozu mit Schreiben vom 02.02.2026 geladen wurde.

Teilnehmer:

- Antragsgegner
- Sachverständiger

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung wurde im Hinblick auf den ruinösen Teil des Nebengebäudes beschränkt, da der Antragsgegner Gefahr für Leib und Leben sieht. Auf die Innenbesichtigung von Teilen der Nebengebäude (v. a. DG ehem. Stall (C), da ohne Treppe) wurde verzichtet. Die Freifläche konnte wg. des hohen Verwilderungsgrads kaum beschritten werden.

Dokumentation:

Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden aufgrund der beschränkten Aktenlage 51 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.

Fotoaufnahmen:

Der Antragsgegner wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt. Die Erklärung ist schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

/1/ schriftl. Baulastenauskunft, 17.10.2025
/2/ Grundbuchauszug, 14.10.2025

vom Sachverständigen eingeholte Informationen:

/3/ Vermessungsamt, 23.01.2026 (LRA LK Leipzig)
- Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis

/4/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 26.01.2026
/5/ schriftl. Trink-/ Abwasserleitungsauskunft, 27.01.2026, 06.01.2026
/6/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 04.02.2026
- Bauplanungsrecht
- kommunale Wärmeplanung

- Abgaben / Beiträge Erschließungsflächen
- Bauakte

/7/ Bauakteneinsicht Stadtarchiv Grimma, 17.02.2026
/8/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 09.03.2026
/9/ fernmdl. Mitteilungen Antragsgegner, 10.11.2025, 01./09.12.2025 (Allgemeines, Ortstermine)
/10/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 17.04.2026

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:
/11/ Geoportal Sachsenatlas (https://geoportal.sachsen.de/)[1]
/12/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen (https://www.boris.sachsen.de/)
/13/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landesdirektionen in Sachsen (https://rapis.sachsen.de/)
/14/ DIVIS - Die Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen[2] (nicht amtlich)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025.
[2] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Leipzig 2025 (Untersuchungszeitraum 2022-2023):** Gutachterausschuss im Landkreis Leipzig, Borna 2025.
[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 …, 4. VJ 2025, erschienen am 25.03.2026.
[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/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?stateId=efbab955-dcad-460c-bab9-55dcad660c36
[2] https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/default.aspx?User=Gast

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauNVO: Baunutzungsversordnung - 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).

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

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

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

3 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /1/:

"unter Bezug auf Ihr Schreiben … teilen wir Ihnen mit, dass für das

Grundstück in:	**04668 Grimma, OT Mutzschen, Böhlitzer Weg 7**
Flurstück(e):	**298**
Gemarkung:	**Mutzschen**
Stadt/Gemeinde:	**Grimma**
Aktenzeichen:	**BL251531**

keine Baulasten, weder belastende noch begünstigende, im Baulastenverzeichnis von Grimma eingetragen sind."

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme grds. formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen unterstellt.

Die im Stadtarchiv eingesehene Bauakte enthält /7/

- BG vom 17.09.1907 ("Neubau eines Stallgebäudes sowie Umbau des Schornsteins im Wohngebäude")
- BG vom 09.06.1936 und Gebrauchsgenehmigung vom 14.01.1937 ("bauliche Veränderung im Wohnhaus"; gemeint ist 2. / südwestlicher Bauabschnitt)
- Verfügung Baustopp / Aufforderung zum nachträglichen Bauantrag v. 10.05.1948 (2. Bauabschnitt Nebengebäude).
- Genehmigung der Stadtverwaltung vom 05.09.2003 ("Neueindeckung des Daches im Grundstück …").
- u. a. m. (Veräußerungsanzeigen, Genehmigung "Abputz" Wohnhaus etc.).

Laut Antragsgegner hat dieser ab 2017 mit einer umfassenden Sanierung einschließlich der Neuherstellung konstruktiver Bauteile (Geschossdecken) begonnen. Der Neubau von z. B. Geschossdecken ist baurechtlich kein "bloßer Innenausbau", sondern ein Eingriff in die Statik / tragende Struktur, oft verbunden mit neuen Lastannahmen und relevant für

Brandschutz, Schallschutz und die Standsicherheit. Solche Maßnahmen werden regelmäßig als wesentliche bauliche Änderung gewertet und sind damit genehmigungspflichtig.

Selbst wenn im Einzelfall keine klassische Baugenehmigung erforderlich wäre, bedarf es dennoch des Nachweises, dass mit dem Vorhaben keine Bedenken gegen die Standsicherheit (Statik) oder den Brandschutz vorliegen.

Da die Sanierung ab 2017 weder bauaktenkundig ist noch lt. Antragsgegner eine Baugenehmigung beantragt wurde, sind diese Baumaßnahmen zumindest formell illegal; es wird ungeprüft Genehmigungsfähigkeit unterstellt, d. h. ein nachträglich erforderliches Genehmigungsverfahren wertmindernd beachtet.

Bauplanungsrecht / Satzungen:

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /6/:

"… auf Ihre Anfrage … kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Es handelt sich um ein unsaniertes Wohngebäude.

Für Mutzschen gilt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Mutzschen vom 05.12.2003.
Einen Bebauungsplan gibt es hier nicht.
Anwendung findet § 34 BauGB.
Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach§ 4 BauNVO.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Erhaltungs-, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.

Es gelten die Stellplatzsatzung und die Gehölzschutzsatzung der Großen Kreisstadt Grimma.

Im Zusammenhang mit vorliegenden Archivakten hatten Sie sich bereits an … direkt gewendet.

Erschließung: Ansprechpartner ist das Tiefbauamt …
Für die öffentlich gewidmete Verkehrsanlage Böhlitzer Weg bestehen keine offenen Forderungen für Erschließungs- oder Straßenbaubeiträge.
Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche „Böhlitzer Weg" und innerhalb der bebauten Ortslage.
Abwasser und Trinkwasser sind in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden. Eine konkrete Auskunft kann bei … abgefragt werden (sh. Anlage Liste Versorgungsträger).
Löschwasser ist durch den Hydrant Untere Hauptstraße 39 mit 79 m^3/h gesichert.

Die Kommunale Wärmeplanung für Grimma befindet sich gerade in der Erstellung und soll voraussichtlich im 1. Quartal 2026 beschlossen werden. Nach aktuellem Arbeitsstand ist für Mutzschen keine zentrale Wärmeversorgung geplant. …"

Denkmalschutz:

Nach Onlinepräsentation des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen /14/ ist das Bewertungsobjekt kein Baudenkmal i. S. d. SächsDSchG.

Im Umfeld des Bewertungsobjekts befindet sich ein Kulturdenkmal i. S. d. SächsDSchG (Böhlitzer Weg 6: Wohnhaus in offener Bebauung), so dass denkmalrechtliche Belange des Umgebungsschutzes zu beachten sind. Vorhaben in der Umgebung von Kulturdenkmalen sind genehmigungspflichtig.

I. d. R. sind gewachsene Ortslagen auch archäologische Relevanzgebiete.

Das Denkmalverzeichnis unterliegt lfd. Änderungen.

Wasserrecht:

Wasserrechtliche Belange sind nicht offenkundig; hierzu wurde im Sachsenatlas /11/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Laut 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 /11/ 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 /4/:

> "**Flurstück Nr. 298 der Gemarkung Mutzschen** …
> Das o.g. Flurstück ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast entsprechend § 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 im Sächsischen Altlastenkataster erfasst. …"

Abgabensituation:

Rückständige oder konkret absehbare Erschließungsbeiträge (§ 127 BauGB), (andere als die genannten) 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.

Dem Antragsgegner sind solche Abgaben nicht bekannt.

- Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /6/:

> "… Für die öffentlich gewidmete Verkehrsanlage Böhlitzer Weg bestehen keine offenen Forderungen für Erschließungs- oder Straßenbaubeiträge. …"

- Der **Abwasserzweckverband** teilt allerdings **absehbare Forderungen** mit /4/ (zur Erschließung s. Abschnitt 4.2):

  "… Für die Vorverlegung des Schmutzwassergrundstücksanschlusses werden seitens des Versorgungsverbandes … 1.895,23 € nach Fertigstellung der Umbindung und Nutzung des Anschlusses erhoben. …"

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

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

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchgesicherte Rechte / Lasten:

<u>Abteilung II</u>

- lfd. Nr. 4: Vermerk Zwangsversteigerung

<u>Abteilung III</u>

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

<u>Fremdgrundstücke</u>

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden / offensichtlich und dem Antragsgegner nicht bekannt. Konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

Miet-/ Pachtverträge:

Solche Verträge betreffen das Bewertungsobjekt offenkundig und nach Auskunft des Antragsgegners nicht.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

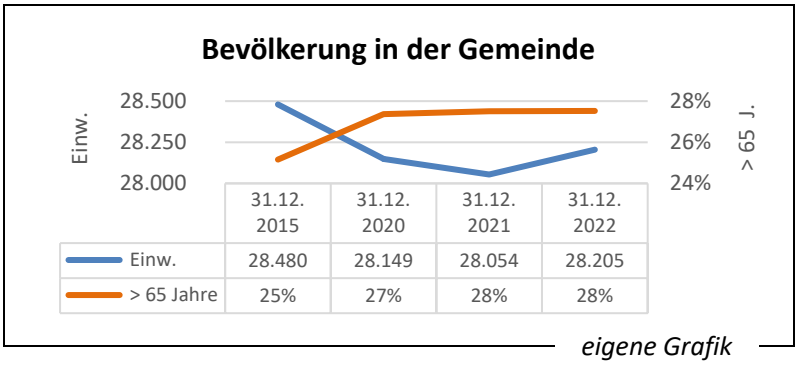
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Leipzig, Gemeinde: 04668 Grimma, Ortsteil Mutzschen

Die Stadt Grimma ist ca. 25 km südöstlich von Leipzig und ca. 75 km nordwestlich von Dresden gelegen. Überregional ist die Stadt vor allem über die Autobahn 14 an den Verkehr angebunden. Ein Regionalbahnhof befindet sich in Grimma, der nächste IC-Haltepunkt in Leipzig.

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügb. Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich[3]:

	Leipzig, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	32.087 €	38.288 €	35.982 €	46.264 €
VEK je EW	25.523 €	22.928 €	23.563 €	25.830 €

Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist relativ stabil; wie regional üblich altert die Bevölkerung[4]:



eigene Grafik

*Mikrolage (**Anlage 3**):*

Die Stadt Grimma übernimmt die Funktionen eines Mittelzentrums und verfügt über entsprechende öffentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Gymnasium, Krankenhaus etc.). Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Innenstadt und am Stadtrand.

Der Ortsteil Mutzschen wurde 2012 nach Grimma eingemeindet und befindet sich ca. 11 km nordöstlich des Stadtzentrums. Der Ortsteil hat ca. 1.100 Einwohner, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, wenige Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs, kaum gastronomische Einrichtungen und eine ärztliche Grundversorgung. Eine Bushaltestelle (Wermsdorf / Grimma) befindet sich fußläufig erreichbar am Markt.

[3] [1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2023; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2023.
[4] Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (http://www.statistik.sachsen.de/appsl1/Gemeindetabelle).

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Nebenstraße der Hauptstraße und ca. 200 m südlich des Rathauses. Das bauliche Umfeld besteht aus Wohnhäusern in offener Bauweise, allerdings auf der gegenüber liegenden Straßenseite atypisch aus einem größeren Gewerbegrundstück. Südlich des relevanten Grundstücks befindet sich eine Park-/ Freilagerfläche eines Gewerbetreibenden. Das städtebauliche Bild ist einfach; neben der Uneinheitlichkeit bestehen auch bauliche Missstände.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an eine öffentlich befahrbare Verkehrsfläche (Böhlitzer Weg, Tempo-30-Zone); die Erschließung ist gesichert.

Ortsunübliche Immissionen sind zum Ortstermin nicht erkennbar / wahrnehmbar gewesen.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

*Grundstücksgestalt (**Anlage 3**):* polygonal / individuell, für die bauliche Nutzung noch zweckmäßig, im Mittel ca. 25 m × 20 m;
nach Süden ansteigende Topografie (um ca. 3,9 m)

Grenzverhältnisse: offene Bauweise, tw. grenzständige Gebäude

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund[5]

Erschließung: Straßenart /-ausbau: kommunale Straße, Erschließungsfunktion, Tempo-30-Zone, Straße tw. mit Asphalt und tw. nur schwach befestigt (Schotter), keine gekennzeichneten Parkmöglichkeiten, keine Gehwege, augenscheinlich einfacher Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität, Erdgas)

Hinweis: Der Trink-/ Abwasserzweckverband teilt mit /4/:

> "… das o.g. Grundstück verfügt über einen Trinkwasserhausanschluss, einen Schmutzwassergrundstücksanschluss sowie einen Niederschlagswasseranschluss. Die Lage der Trink- und Schmutzwasseranschlussleitungen können Sie aus dem beigefügten Lageplan entnehmen.
>
> Das Grundstück verfügt bisher über ein Trockenklo (abflusslose Sammelgrube). Das Grauwasser wurde ohne weitere Behandlung in den jetzigen Regenwasserkanal geleitet. Mit Fertigstellung der

[5] 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.

> Schmutzwasserkanalisation in Mutzschen im Jahr 2014 wurden die jeweiligen Eigentümer aufgefordert, ihre Grundstücksentwässerung an den Stand der Technik anzupassen, d.h. alles anfallende Schmutzwasser auf den neuen Schmutzwassergrundstücksanschluss anzubinden und die Gruben außer Betrieb zu nehmen. Das ist bisher hier nicht erfolgt.
>
> Der Neueigentümer muss die Grundstücksentwässerung dahingehend anpassen. Für die Vorverlegung des Schmutzwassergrundstücksanschlusses werden seitens des Versorgungsverbandes … 1.895,23 € nach Fertigstellung der Umbindung und Nutzung des Anschlusses erhoben."

Der Antragsgegner gibt gegenteilig an, dass nach seiner Kenntnis (von den Voreigentümern) vor Wohnhausumbau nur in die Sammelgrube entwässert wurde und im Bereich der alten Hauseingangstür eine (bis dato blinde) Anschlussleitung an den Schmutzwasserkanal liege. In diese Anschlussleitung hat der Antragsgegner bereits die Rohinstallation (unter Rohbeton Erdgeschoss) eingebunden.

Aus dem Lageplan des Versorgungsverbands geht hervor, dass der Schmutzwasser-Grundstückshausanschluss in direkter Nähe der alten Hauseingangstür liegt; der diesbezügliche Schachtdeckel ist in der Örtlichkeit erkennbar. Eine Grundstücksanbindung an den Regenwasserkanal ist im Lageplan nicht eingezeichnet.

4.3 Nutzung

Nutzung:

Das Bewertungsobjekt wurde - soweit bekannt - bislang zu Wohnzwecken durch die Grundstückseigentümer genutzt. Der dz. Grundstückseigentümer hat das Objekt leer stehend übernommen und bislang wg. Aus-/ Umbauarbeiten keine Nutzung aufgenommen; geplant war ebenfalls eine Eigennutzung zu Wohnzwecken.

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 Wohnhaus (A)

Gebäudeart und -konstruktion

Art / Typ des Gebäudes:	frei stehendes EFH, EG, OG, ausgeb. DG (o. Drempel)
Baujahr:	vor 1900 (vermutlich um 1800) <u>Hinweis:</u> Laut Bauakte wurde das Gebäude um 1936 baulich nach Südwesten erweitert; in der Örtlichkeit sind keine abweichenden Bauabschnitte / Bauweisen erkennbar; der Dachstuhl ist komplett verkleidet.
Modernisierungen (n. 1990):	1990 bis 2015: Fenster, Dacheindeckung; 2017 - 2023: umfangreicher Rückbau (inkl. Innenwände, Geschossdecken und Fußboden), Abgrabung im EG, Horizontalsperre Mauerwerk im Injektionsverfahren mit Druck (dg. vertikal von außen ausstehend), Rohbetonfußboden EG inkl. Abwasserrohre (alle Räume im EG mit Abwasseranschluss; ein Raum als Bad), Einbindung Abwasser in die öffentliche Abwasserkanalisation (im Bereich der urspr. Hauseingangstür), beide Geschossdecken inkl. Dämmung und Rohbelag, im EG Innenwände aus Ziegelmauerwerk (Putz tw. fehlend), im OG und DG weithin Trockenbauarbeiten (Ständerwände, Vorwand zur Straße, Dachschrägen, Decken), Fenster zur Straße, Elektroinstallation inkl. Zähler-/ Sicherungskasten und tw. Verkabelung, Zwischensparrendämmung 20 cm inkl. Dampfbremse) <u>Hinweise:</u> ▪ Die Arbeiten wurden lt. Antragsgegner in Eigenleistung vorgenommen, allerdings lt. diesem unter fachkundiger Mitwirkung; die Elektroanlage sei noch nicht vom Fachmann abgenommen. Augenscheinlich sind die Arbeiten gut ausgeführt.

- Die Arbeiten erfolgten lt. Antragsgegner ohne Bauantrag /-genehmigung.

Erweiterungsmöglichkeiten: ohne

Außenansicht: alte / schadhafte Putzfassade auf Mauerwerk

Konstruktion: Konstruktionsart: massiv / konventionell;
Fundamente: Streifenfundamente (lt. Antragsgegner keine Fundamente vorhanden);
Außenwände: Bruchsteinmauerwerk (im EG ca. 0,67 m, im OG ca. 0,49 m), Sockel-Horizontalsperre mittels Druck-Injektionsverfahren, im OG zur Straße mit Vorwand (inkl. Vorwand ca. 18 cm vor Mauerwerk);
Innenwände: EG mit Ziegelmauerwerk nach 2016 (Putz tw. fehlend), sonst Gipskarton-Ständerwände;
Geschossdecken: Holzbalkendecken nach 2016 inkl. Dämmung mit Mineralwolle;
Dach: Satteldach als Pfettendachstuhl (lt. Antragsgegner "alt", mittig einfach stehend (Säulen weithin erneuert), Dachziegel um 2015 (lt. Antragsgegner), nachträgliche Zwischensparrendämmung bis inkl. oberste Geschossdecke nach 2016 (lt. Antragsgegner, 20 cm)

Gebäudemaße: Eine Bauakte zum Gebäude konnte nicht recherchiert werden /6/, /7/. Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) beträgt nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Erdgeschoss	i. M. 11,3 m × 6,5 m		73,5 m²
Obergeschoss	i. M. 11,3 m × 6,5 m	+	73,5 m²
Dachgeschoss	i. M. 11,3 m × 6,5 m	+	73,5 m²
Summe		**=**	**220,5 m²**
		rd.	**221 m²**

Traufhöhe über Gelände, ca.	=	4,8 m
Firsthöhe über Gelände (Dachüberstand), ca.	=	8,6 m

Energieeffizienz: kein Energieausweis vorhanden; offenbar einfacher bis guter energetischer Standard (Modernisierungen der Außenhülle: tw. Fenster, Dach inkl. Dämmung)

Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge: nicht vorhanden

Wand-/ Deckenbekleid.: nicht vorhanden

Fenster: tw. mittlerer Standard nach 1990 (Kunststofffenster, zweifache ISO-Verglasung);
Fenster zur Straße besserer Standard (Kunststofffenster, dreifache ISO-Verglasung, geringe Größe);

	zwei Dachflächenwohnraumfenster um 2015 (Kunststoff, geringe Größe)
Türen:	Hauseingangstür: ohne (Provisorium); Innentüren: nicht vorhanden
Innentreppen:	nicht vorhanden (Treppenauge vorhanden)
Elektrik:	Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, digitaler Stromzähler, weitere Verkabelung bereits vorhanden (Elt-Anlage noch nicht abgenommen)
Sanitär:	nicht vorhanden (Abwasseranschlüsse im EG an Beton-Durchführungen vorhanden)
Heizung / Warmwasser:	nicht vorhanden

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einrichtungen:	Schornstein (massiv / konventionell)
Bes. Ausbauten:	ohne (abgesehen von Fertigstellungsbedarf)

Raumaufteilung / Nutzfläche

Raumaufteilung:

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

OG und DG weisen geringe Deckenhöhen auf (< 2,14 m) und sind i. S. d. § 47 (1) SächsBO[6] insoweit kein Wohnraum; zudem ist ein Zimmer nur über ein kleines (zum Ortstermin noch mit Trockenbau verschlossenes) Dachflächenfenster natürlich belichtet, das vermutlich i. S. d. § 47 (2) SächsBO[7] nicht ausreichend groß ist.

Nutzfläche / Raumhöhe:

Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Laut Antragsgegner betrüge die Wohnfläche ca. 120 m².

Nach eigenen Vor-Ort-Maßen ergibt sich die Wohn-/ Nutzfläche (Erdgeschoss im Rohbau) in etwa wie folgt[8]:

EG, Flur (Rohbau)		9,6 m²
EG, geplante Küche (Südwesten, Rohbau)	+	13,3 m²
EG, geplanter ASR (zum Hof, Rohbau)	+	6,4 m²
EG, geplantes Bad/WC (zur Straße, Rohbau)	+	14,8 m²
Erdgeschoss (Rohbau)	**=**	**44,1 m²**

[6] "Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben außer Betracht. …"

[7] "Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben."

[8] Eigene Berechnungen (nach WoFlV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

OG, großes Zimmer, ca.		34,0 m²
OG, kleines Zimmer, ca.	+	15,3 m²
Obergeschoss	**=**	**49,3 m²**

Dachgeschoss insges. (Räume nicht einzeln ausgemessen, i. S. d. WoFlV), ca.	**=**	**28 m²**

Die ggw. Gesamtfläche ergibt sich insoweit mit:

Erdgeschoss (Rohbau)		44,1 m²
Obergeschoss	+	49,3 m²
Dachgeschoss	+	28,0 m²
Summe	**=**	**121,4 m²**
	rd.	**121 m²**

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfläche (BGF; EG)		221 m²
Wohnfläche (WFL; EG), rd.	/	121 m²
BGF / WFL	**=**	**1,83**

Die Verhältniszahl ist in seiner Aussagekraft beschränkt, da ältere Gebäude i. d. R. aufgrund ihrer unzeitgemäßen Bauweisen höhere als übliche Verhältniszahlen aufweisen. Zudem existiert hier kein Drempel.

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Erdgeschoss (OK Rohbeton/UK unverkleidete Decke)	=	2,59 m
Erdgeschoss (OK Rohbeton/UK unverkleidete Deckenbalken)	=	2,35 m
Obergeschoss (OK Fußb./UK GK-Decke)	=	2,14 m
Obergeschoss (OK Fußb./UK Deckenbalken)	=	1,97 m
Dachgeschoss (OK Fußb./UK GK-Decke)	=	2,10 m
Dachgeschoss (Abseite)	=	1,09 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: OG und DG mit unzeitgemäßen Deckenhöhen

Belichtung / Besonnung: einfach / geringe Fensterfläche

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare Baumängel /-schäden[9]: Es existieren zahlreiche Baumängel /-schäden; die Aufzählung hierzu ist nicht abschließend.

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

Außenansicht
- umfassende Putzschäden, Risse (v. a. Nordgiebel)

Innenansicht
- nach wie vor Absandungen am Bestandsmauerwerk (unbekannt, ob Restfeuchte nach Horizontalsperre oder anhaltende Mauerwerksfeuchte)
- umfassender Fertigstellungsbedarf nach begonnener Vollsanierung (fehlend u. a.: Bodenbeläge, Wand-/ Deckenbekleidungen, Türen, Treppen, weithin techn. Installationen)

sonstige Baumängel /-schäden: Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude befindet sich in einem ggw. nicht nutzbaren Zustand; die begonnene Vollsanierung inkl. Entkernung ist umfassend zu Ende zu führen.

Die bisherigen Arbeiten inkl. neue Geschossdecken und Rohbetonboden im EG wurden lt. Antragsgegner in Eigenleistung vorgenommen, allerdings augenscheinlich gut ausgeführt. Die Arbeiten erfolgten lt. Antragsgegner ohne Bauantrag /-genehmigung.

Der energetische Zustand ist tw. verbessert (Fenster, Dach) und im Übrigen unzeitgemäß.

Die Raumstrukturen sind im OG und DG v. a. durch geringe Deckenhöhen gekennzeichnet.

4.4.2 Nebengebäude

Schuppen (B): Gebäudeart: Schuppen, eingeschossig;
Baujahr: vor 1980;
Bauweise: massiv / konvent. als Anbau zw. Wohnhaus und ehem. Stall (C) (Mauerwerk, flaches Pultdach, Eindeckung mit Wellasbest-Betontafeln);
Gebäudemaße: ca. 3,3 m × 2 m × 1 Ebene = 7 m² BGF, Höhe ü. Gelände ca. 2,4 m;
Ausbau: einfacher Ausbau vor 1980;
Baumängel /-schäden: diverse;
Allgemeinbeurteilung: desolater Bauzustand, unzeitgemäße Baumaterialien

ehem. Stall (C): Gebäudeart: ehem. Stallgebäude, Waschküche etc., Heuboden;

Baujahr: zwei Bauabschnitte (vor 1945/um 1948);
Bauweise: massiv / konvent. (Bruchstein- u. Ziegelmauerwerk, Massivdecke (tw. Kappendecke, tw. Hohlbetondielen zw. Stahlträgern, holzkonstr. Pultdach (n. ursprüngl.), Eindeckung mit Wellasbest-Betontafeln);
Gebäudemaße: ca. 12,5 m × 4,0 m × 2 Ebenen = 100 m² BGF, Traufhöhe ü. Gelände ca. 4,7 m;
Ausbau: einfacher Ausbau vor 1980;
Baumängel /-schäden: diverse, zweiter Bauabschnitt ruinös (schwere Einregnung u. a.);
Allgemeinbeurteilung: desolater Bauzustand, zweiter Bauabschnitt ruinös, unzeitgemäße Baumaterialien

Garage (D):

Gebäudeart: Garage;
Baujahr: schätzungsweise um 1980;
Bauweise: massiv / konvent. (Mauerwerk, massives Flachdach (Hohlbetondielen zw. Stahlträgern), Bitumenbahn);
Gebäudemaße: ca. 5,1 m × 3,5 m × 1 Ebene = 18 m² BGF (Innenmaß: ca. 4,6 m × 3,0 m);
Ausbau: einfacher Ausbau a. d. Bj.;
Baumängel /-schäden: ohne (ggfl. Feuchtigkeit von oben im Bereich der Traufe und korrodierter Stahlträger);
Allgemeinbeurteilung: normaler Bauzustand, unzeitgemäße Baumaße

Erdkeller (E):

Gebäudeart: Erdkeller (über ehem. Stall (C) begehbar);
Baujahr: vor 1900;
Bauweise: massiv / konvent. (Bruchsteinmauerwerk, Tonnengewölbe);
Gebäudeinnenmaße: ca. 2,20 m × 3,41 m, Scheitelhöhe 1,65 m;
Baumängel /-schäden: ohne;
Allgemeinbeurteilung: guter / baujahresentsprechender Bauzustand

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/ Entsorgungsleitungen: ohne (direkt in das Gebäude einbindend), lt. Abwasserleitungsauskunft alte Sammelgrube (nicht gesichtet)

Hof-/ Wegebefestigungen: nicht nennenswert

Einfriedungsanlagen:	Bruchsteinmauer zum Nachbarn Flst. 299 (Grundstückszugehörig nicht zweifelsfrei zu erkennen, Maschendrahtzaun auf der Krone lt. Auftraggeber zum Bewertungsobjekt), einfache Zäune vor 1990
Sonstiges:	ohne (ggfl. alte Abwassersammelgrube)
n. bauliche Außenanlagen:	nicht nennenswert / stark verwildert
Allgemeinbeurteilung:	Die sichtbaren Außenanlagen sind mit Ausnahme der Bruchsteinmauer zum Nachbargrundstück Flst. 299 geringen Umfangs und einfachen Zustands. Nicht bauliche Außenanlagen sind nicht nennenswert. Hinweis: Das Gelände auf dem Bewertungsobjekt steigt nach Süden deutlich an (ca. 3,9 m), wobei das südöstliche Nachbargrundstück Flst. 297/1 geringer Höhe ist (ca. minus 2,0 Meter). Der Geländeabfall erscheint keines natürlichen Ursprungs, sondern abgegraben; diese Kante ist unbefestigt (i. Ggs. zum Nachbargrundstück Flst. 299 mittels Stützmauer).

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. Augenscheinlich sind keine solche (brauchbaren) Sachen vorhanden.
mögliche Scheinbestandteile:	Scheinbestandteile (§ 95 BGB) sind zu vorübergehendem Zweck eingefügt und gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes / Grundstücks. Laut Antragsgegner sind keine solche Bestandteile vorhanden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung dinglicher Rechte / Lasten, möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile.

Der Verkehrswert (Marktwert)[10] 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 ImmoWertV und einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien fordern daher, die Verkehrswertermittlung auf nutzbare bauliche Anlagen, nicht z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen zu beziehen. Wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen weisen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf; sie werden marktüblich ersatzweise hergestellt (Substitutionsgebäude).

Das Wohnhaus (A) ist im ggw. Bauzustand nicht baulich nutzbar; vor Nutzungsaufnahme ist die begonnene Sanierung fortzuführen. Diese Sanierungsmaßnahmen werden aus bewertungstheoretischen Gründen als bereits durchgeführt unterstellt; hiermit verbundene Kosten werden als Werteinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S10).

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 hinreichender Qualität vor (Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses; [2], [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;

[10] § 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."

der Ertragswert wird deshalb nur stützend ermittelt. Für die in der Ertragswertermittlung benötigten Daten liegen Angaben des Gutachterausschusses vor ([2], [3]).

Für die Belange der Sach- und Ertragswertermittlung gilt: Bei wirtschaftlich und rechtlich nutzbaren Gebäuden ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ist-Zustand sind aus bewertungstheoretischen Gründen die Wertermittlungsverfahren nur dann anwendbar, wenn notwendige Sanierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt werden; diesbzgl. Kosten sind dann ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

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

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /10/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Gemarkung Mutzschen
Objekt:	E/ZFH, Wiederverkauf, Bj. vor 1945, alle Sanierungsstände (s = komplett saniert, ts = teilsaniert, us = unsaniert)
Kaufdatum:	ab 01.01.2023

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	GFL [m²]	Bj.	Gebäudeart / San.-Zustand	ber. KP [€]	WFL [m²]	KP/WFL [€/m²]
1	01/23	Randlage	380	-	EFH / unbek.	55.000	-	-
2	01/23	Randlage	310	-	fEFH, massiv / unbek.	20.000	-	-
3	01/23	Zentrum	480	-	fEFH, massiv / unbek.	76.000	-	-
4	05/23	Randlage	260	-	EFH / unbek.	5.000	-	-
5	09/23	Randlage	500	-	EFH / unbek.	58.000	-	-
6	06/24	Randlage	1.780	-	EFH /us	42.000	-	-
7	04/25	Randlage	220	-	EFH / unbek.	18.000	-	-
8	06/25	Randlage	660	1900	EFH / unbek.	99.900	-	-
9	07/25	Zentrum	197	-	EFH / unbek.	37.500	-	-
10	09/25	Zentrum	723	-	EFH / unbek.	45.000	-	-

Die wenig differenzierte Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /10/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	Garage
2	-
3	-

4	-
5	-
6	-
7	-
8	-
9	Nebengelass
10	-

Der Sachverständige hat zu den Kauffällen im Internet recherchiert (Luftbild, Straßenbildansichten etc.), obgleich ausführliche eigene Erhebungen zu wertbildenden Grundstücksmerkmalen mit vertretbarem Aufwand nicht möglich sind:

Nr.	Bemerkungen (Sachverständiger)
1	Bj. vor 1945, KG nicht erkennbar, EG, OG, n. ausgeb. DG, freistehend, teilsaniert
2	Bj. vor 1945, KG nicht erkennbar, EG, 1. und 2. OG, n. ausgeb. DG, freistehend, unsaniert
3	Bj. vor 1945, KG, EG, OG, n. ausgeb. DG, in Reihe, teilsaniert
4	Bj. vor 1945, EG, OG, n. ausgeb. DG, unsaniert
5	freistehend, sonst keine Informationen vorliegend
6	freistehend, sonst keine Informationen vorliegend
7	freistehend, sonst keine Informationen vorliegend
8	Bj. vor 1945, KG nicht erkennbar, EG, OG, vermutl. n. ausgeb. DG, in Reihe, teilsaniert
9	einseitig angebaut, sonst keine Informationen vorliegend
10	Hinterliegergrundstück, keine Informationen vorliegend

Keines der Vergleichsobjekte erscheint gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, da das Bewertungsobjekt einerseits zustandsbedingt unbewohnbar ist, andererseits mit der bereits begonnenen Sanierung bereits rückgebaut und tw. bereits neuwertig ausgebaut ist (z. B. Geschossdecken und Dacheindeckung nebst -dämmung).

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. Die im betreffenden GMB als Vergleichsfaktoren genannten Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche ([2], S. 35) sind keine Vergleichsfaktoren i. S. d. der Wertermittlung.

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.

Für diese Bodenwertermittlung liegt ein hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts /12/:

Mutzschen, Böhlitzer Weg (Zone 91601225)	
(01.01.2026, baureifes Land, abgabenfrei)	30,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet	WA - Allg. Wohngebiet
Bauweise	o
Vollgeschosse	II
Grundstücksfläche	500 m²

Den Bodenrichtwertattributen "Bauweise" und "Anzahl der Vollgeschosse" wird keine konkrete Bedeutung beigemessen. Denn über die wertrelevante Bedeutung dieser Attribute gibt der Gutachterausschuss in Marktbericht und Bodenrichtwertkarte - im Gegensatz zur Grundstücksfläche - keine Auskunft. Die Bedeutung wird auch im Übrigen nicht gesehen, da die Maße für sich nicht aussagekräftig sind. Die Angabe solcher Richtwertattribute lässt sich lediglich als Darstellung üblicher Grundstücksmerkmale in der BRW-Zone interpretieren, nicht jedoch als unmittelbar wertbeeinflussende Kriterien.

Das BRW-Niveau entspricht dem Umfeld. Hier ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet	W - Wohnbaufläche
Grundstücksfläche (Flurstück 298)	490 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**
abgabenfreier BRW	=	30,00 €/m²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.			
Stichtag	01.01.2026	25.03.2026	×	1,00	**B1**
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	**B2**
zeit- und lageangepasster abgabenfreier BRW			=	30,00 €/m²	
Art der Nutzung	WA	W	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
Fläche	500 m²	490 m²	×	1,00	**B3**
angepasster abgabenfreier BRW			=	30,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
Grundstücksfläche	×	490 m²	
Bodenwert	=	14.700,00 €	

Der Bodenwert beträgt **14.700,00 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen. Zeitliche Anpassungen sind hier aber wg. der kurzen Zeitspanne zwischen BRW-Stichtag und Wertermittlungsstichtag und dem geringen Bodenwertniveau vernachlässigbar.

B2: zonale Lage

Die Lage des Bewertungsobjekts ist grds. zonentypisch, zumal sich die BRWZ nur auf die Grundstücke Böhlitzer Weg Nr. 7 bis 17 bezieht. Der Einfluss geringer Lageunterschiede auf den Bodenwert ist erstens bei geringen Bodenrichtwerten grds. nicht nachweisbar und zweitens ohne maßgebliche Bedeutung für den Verkehrs-/ Marktwert.

B3: Grundstücksgröße

Bodenrichtwert- und Bewertungsobjekt weichen in ihren Grundstücksgrößen gering voneinander ab, sind jedoch hinlänglich miteinander vergleichbar. Bodenwerteinflüsse wg. geringen Unterschieden in den Grundstücksmerkmalen sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht signifikant nachweisbar.

5.4.2 Sachwertberechnung

In der Sachwertermittlung wird für das Wohnhaus (A) eine Fertigstellung der Sanierung als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 5.1); die diesbezüglichen Kosten werden als Werteinfluss im Rahmen der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

				Erläuterung
Berechnungsbasis				
Bruttogrundfläche (BGF)		221	m²	**S1**
Normalherstellungskosten (m. BNK)				
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	×	1.110	€/m²	**S2**
NHK am W-stichtag	×	1,907		**S3**
Herstellungskosten				
Normgebäude	=	467.806,17	€	
Zu-/ Abschläge	+	0,00	€	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	**=**	**467.806,17**	**€**	
Alterswertminderung				
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer		55/ 80		**S4**
gleichmäßig / linear	×	0,688		**S5**
Zeitwert				
Normgebäude	=	321.850,64	€	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+	0,00	€	**S6**
Nebengebäude	+	0,00	€	**S7**
Herstellungs-/ Gebäudewerte	**=**	**321.850,64**	**€**	
Wert der Außenanlagen	**+**	**16.092,53**	**€**	**S8**
Gebäudewert u. Außenanlagen	**=**	**337.943,17**	**€**	
Bodenwert	**+**	**14.700,00**	**€**	
vorläufiger Sachwert	**=**	**352.643,17**	**€**	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	**×**	**0,75**		**S9**
marktangepasster vorl. Sachwert	**=**	**264.482,38**	**€**	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale				
Fertigstellung Sanierung	±	-221.000,00	€	**S10**
formelle Illegalität	±	-6.200,00	€	**S10**
Abwasser	±	-2.000,00	€	**S10**
Sachwert	**=**	**35.282,38**	**€**	

Der Sachwert beträgt **35.282,38 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4 (221 m²). Die Berechnungen dienen nur dieser Wertermittlung und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und 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 (fiktiv nach Fertigstellung) wiedergeben.

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

Ermittlung des Gebäudestandards (fiktiv nach Fertigstellung)

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. Naturschiefer); 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
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: 1.31 (E/ZFH, freistehend, EG/OG/ausgeb. DG)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relat. Geb.-standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	0,0	0,00
3	920,00	11,0	101,20
4	1.105,00	80,0	884,00
5	1.385,00	9,0	124,65
gewogene, standardbezogene NHK 2010			1.109,85
ohne Korrekturfaktor "fehlender Drempel" ([2], S. 37), rd.			× 1,00
Regionalfaktor (s. [2], S. 37; gem. § 36 (3) ImmoWertV)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 1.31)			**= 1.109,85** **rd. 1.110,00**

S3: Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am WST erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes 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)[11].

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 verkürzen.

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.

[11] 135,0 (IV/2025; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

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

RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei ▪ 17,50 Modernisierungspunkten (überwiegend modernisiert (11 bis 17 Punkte) bis umfassend modernisiert (18 bis 20 Punkte)) ▪ 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer ▪ über 80-jährigem Baualter	54,93 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 und sonstige Vorrichtungen (s. Abschnitt 4.4.1) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Besondere Bauteile / Einrichtungen im geringen Umfang sind bereits im Rahmen der NHK erfasst. Nicht über die NHK 2010 erfasste besondere Bauteile / Einrichtungen sind nicht zu beachten, da keine solche wesentlichen Bauteile existieren.

S7: Nebengebäude

Es existieren mehrere Nebengebäude in einfachen bis desolaten Bauzuständen oder unzeitgemäßen baulichen Ausmaßen. Einerseits sind die Gebäude bauzustandsbedingt ohne nennenswerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Andererseits werden diese Baukörper heutzutage auf individuell genutzten Wohngrundstücken so nicht ersatzweise hergestellt oder angeschafft. Deshalb erfolgt hierfür kein expliziter Wertansatz. Die Nebengebäude sind auch nicht wertmindernd, da von ihnen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit ausgeht, d. h. kein zwingendes Abbrucherfordernis besteht.

S8: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Nach maßgeblicher Wertermittlungsmethodik des Gutachterausschusses ([2], S. 35 f.) ist der Wertansatz pauschal mit 5 % der Herstellungs-/ Gebäudewerte (ebenerdige Terrassen o. ähnliche Ausführungen inklusive, Carports inklusive, Pools o. ähnlich wertbeeinflussende Bestandteile gesondert n. Schätzung) anzusetzen (fiktiv nach Fertigstellung):

Herstellungs-/ Gebäudewerte		321.850,64	Euro
prozentuale Schätzung: 5 % (fiktiv nach Fertigstellung)	×	0,05	
Wert der Außenanlagen	**=**	**16.092,53**	**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).

Gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht im Landkreis Leipzig ergeben sich die Sachwertfaktoren wie folgt ([2], S. 38 f., Berichtszeitraum 2022/2023):

Bodenwertniveau	Gleichung		SWF
bis 40,00 Euro/m²	-0,766 × ln(352.643,17 Euro) + 10,703	=	0,92
41,00 bis 60,00 Euro/m²	-0,239 × ln(352.643,17 Euro) + 4,0156	=	0,96
61,00 bis 100,00 Euro/m²	-0,358 × ln(352.643,17 Euro) + 5,6597	=	1,09
101,00 bis 150,00 Euro/m²	-0,609 × ln(352.643,17 Euro) + 8,9809	=	1,20
…	…		…

In die Ableitungen wurden 232 Kauffälle für Ein-/ Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH/DHH und RH, ausschließlich Baujahre nach 1990) aus den Gemeinden Bad Lausick, Belgershain, Bennewitz, Böhlen, Borna, Borsdorf, Brandis, Colditz, Frohburg, Geithain, Grimma, Groitzsch, Großpösna, Kitzscher, Machern, Markkleeberg, Markranstädt, Naunhof, Neukieritzsch, Otterwisch, Parthenstein, Pegau, Regis-Breitingen, Rötha, Thallwitz, Trebsen/ Mulde, Wurzen und Zwenkau einschl. ihrer Ortsteile einbezogen. Kauffälle, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, sind nicht enthalten. Sachwertfaktoren für ältere Baujahre sind nicht veröffentlicht.

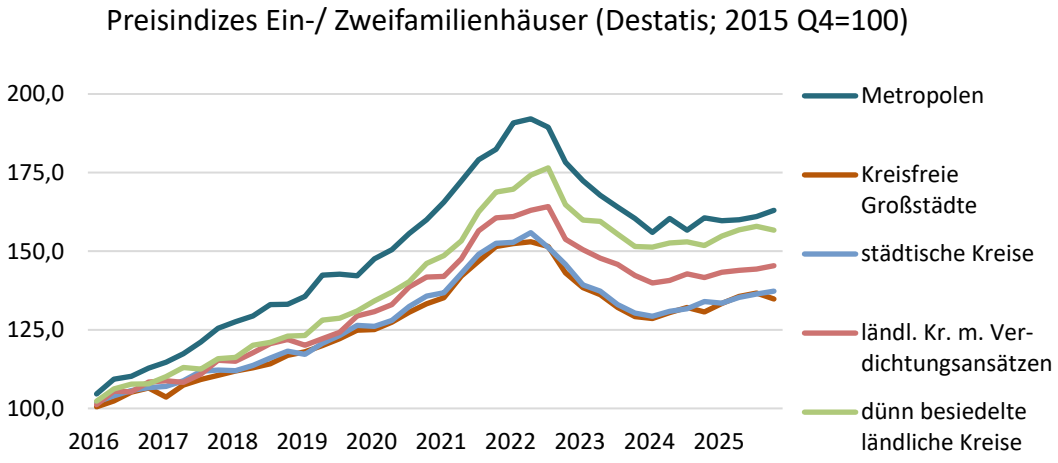
A. a. O. werden die SWF für das Bodenwertniveau bis 40,00 Euro/m² (23 Kauffälle) wie folgt konkretisiert:

BW bis 40 Euro/m²	MIN	MAX	arithm. Mittel	Median
BRW (€/m²)	8	40	30	30
Vergleichsfaktor (€/m² WF)	1.552	4.048	2.657	2.611
Kaufpreis (€)	225.000	451.100	313.720	300.000
SWF	0,61	1,59	1,03	1,02

Der SWF für den direkt an Mutzschen grenzenden Landkreis Nordsachsen beträgt nach dem diesbezüglichen GMB 2022/2023 [3] in der BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m²"

(27,085 × 352.643,17 Euro$^{-0,268}$ =) 0,88. Dieser Faktor ist ebenfalls für nach 1990 errichtete und frei stehende Einfamilienhäuser abgeleitet worden.

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:



eigene Grafik

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

SWF gem. Grundstücksmarktbericht Landkreis Leipzig (BRW-Niveau bis 40 Euro/m², E/ZFH, DHH, RH, Bj. n. 1990), ca.		0,92
Objektkriterien (EFH, Bj. 1900, tw. geringe Deckenhöhen u. einfache Belichtungssit., Sanierung fiktiv fertiggestellt, geringe GFL im Ländlichen)	+	-0,15
Lagekriterien (BRW 2022/2023: 30,00 Euro/m²)	+	0,00
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,02
SWF Bewertungsobjekt	**=**	**0,75**
	rd.	**0,75**

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.

- Fertigstellung Sanierung: Mit Auswirkung auf die NHK und die RND wurde von einer Fortführung der Sanierung (Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010: 4,0) ausgegangen. Baualtersübliche Baumängel /-schäden, verdeckte Baumängel /-schäden oder Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus

technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern, sind hier nicht erfasst.

Die hierfür erforderlichen Kosten (orientierend an [7]) und der Werteinfluss werden wie nachstehend angehalten[12]. Sanierungskosten sind nur in der Höhe anzusetzen, wie sie bei der Kaufpreisbildung durchsetzbar sind, d. h. Sanierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Sanierungsbedarf bedingten Wertminderung (Kosten ≠ Wert). Bspw. urteilt das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (Urteile vom 10.06.2015, Az. 3 K 3151/13 und 3248/11):

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

Daher ist grds. eine Marktanpassung der Sanierungskosten erforderlich, die sich i. d. R. in Abhängigkeit der Lage sowie Kostenhöhe bzw. des Sanierungsumfangs ergibt [9] (0,7 bis 1,0).

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m² WFL; 0%)		0,00	Euro/m²
Zimmererarbeiten (35 Euro/m² WFL; 0%)	+	0,00	Euro/m²
Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m² WFL; 0%)	+	0,00	Euro/m²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m² WFL; (200 % wg. unterstellter Wärmedämmung Fassade × 0,75 = 150%,)	+	240,00	Euro/m²
Fliesenarbeiten (40 Euro/m² WFL; 100%)	+	40,00	Euro/m²
Estricharbeiten (35 Euro/m² WFL; 100%)	+	35,00	Euro/m²
Schreinerarbeiten (65 Euro/m² WFL; 100%)	+	65,00	Euro/m²
Schlosserarbeiten (25 Euro/m² WFL; 100%)	+	25,00	Euro/m²
Fenster (120 Euro/m² WFL; 50%)	+	60,00	Euro/m²
Malerarbeiten (120 Euro/m² WFL; 100%)	+	120,00	Euro/m²
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m² WFL; 100%)	+	35,00	Euro/m²
Heizungsinstallation (75 Euro/m² WFL; 200% (Wärmepumpe))	+	150,00	Euro/m²
Sanitärinstallation (90 Euro/m² WFL; 95%)	+	85,50	Euro/m²
Elektroinstallation (90 Euro/m² WFL; 50%)	+	45,00	Euro/m²
Außenanlagen (50 Euro/m² WFL; 150%)	+	75,00	Euro/m²
Summe	=	975,50	Euro/m²
wertrelev. Wohnfläche (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E1), rd.	×	120	m²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	117.060,00	Euro
Baunebenkosten (gem. [7])	×	1,20	
Baupreisindex (190,7[13] (25.03.2026) / 109,2 (II/2014))	×	1,746	
Marktanpassungsfaktor (Kosten i. d. R. unterbewertet)	×	0,90	
Werteinfluss	**=**	**220.737,70**	**Euro**
	rd.	**221.000,00**	**Euro**
je 120 m² WFL ohne Marktanpassung	**≙**	**2.043,87**	**Euro**

[12] 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.
[13] s. Erläuterung S3.

- formelle Illegalität: Die begonnene Sanierung erfolgte ohne Baugenehmigung und ist annahmegemäß illegal. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Fiktion unterstellt, dass die durchgeführten und geplanten Baumaßnahmen genehmigungsfähig sind.

  Die Kosten und der Werteinfluss für die (nachträgliche) Einholung der Baugenehmigung (Bestandsaufnahme / Bauantrag / Projektierung / Statik / Wärmeschutz / Gebühren etc.) sind i. Zshg. m. den zuvor veranschlagten Kosten für die Fertigstellung der Sanierung zu sehen, da hierbei bereits BNK i. H. v. 20 % veranschlagt wurden. Da hierbei aber die bereits durchgeführten Maßnahmen unberücksichtigt geblieben sind, wird ein zusätzlicher Wertminderungsbetrag ohne differenzierte Ermittlungen (Differenz zur Vollsanierung) i. H. v. rd. 6.200,00 Euro beachtet.

- Abwasser: Das Bewertungsobjekt ist rechtlich verpflichtet eine existierende Sammelgrube außer Betrieb zu nehmen und anstelle dessen in den existierenden Schmutzwasserkanal zu entwässern. Mit der Einbindung in den Kanal werden seitens des Abwasserzweckverbands Kosten für die Vorverlegung des Grundstücksanschlusses erhoben (s. Abschnitt 4.2). Es ist anzunehmen, dass die Umstellung im Umfeld bereits vor längerer Zeit erfolgt ist und das Bewertungsobjekt eines der letzten Grundstücke mit Umstellungsbedarf ist. Der Bodenrichtwert ist i. d. S. abgabenfrei.

  Die Kosten und der Werteinfluss werden analog der Leitungsauskunft des Abwasserzweckverbands mit rd. 2.000,00 Euro wertmindernd berücksichtigt.

5.5 Ertragswertermittlung

In der Ertragswertermittlung wird für das Wohnhaus (A) eine Fertigstellung der Sanierung als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 5.1); die diesbezüglichen Kosten werden als Werteinfluss im Rahmen der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen [€/Einh.]	[€/mtl.]		[€/jährlich]	Erläuterung
EFH-Grdst.	120 m²	10,00	1.200,00		14.400,00 €	**E1, E2**
Rohertrag				=	**14.400,00 €**	**E2**
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				-	**2.383,00 €**	**E3**
jährlicher Reinertrag				=	**12.017,00 €**	
Reinertragsanteil des Bodens						
4,2% von 14.700,00 € (LZ × BW)				-	617,40 €	**E4**
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				=	**11.399,60 €**	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)						
bei 4,2% Liegenschaftszinssatz						
und 55 Jahren Restnutzungsdauer				×	21,332	**E5**
Ertragswert der baulichen Anlagen				=	**243.176,27 €**	
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				=	**243.176,27 €**	
Bodenwert				+	**14.700,00 €**	
vorläufiger Ertragswert				=	**257.876,27 €**	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale						
Fertigstellung Sanierung				±	-221.000,00 €	**E6**
formelle Illegalität				±	-6.200,00 €	**E6**
Abwasser				±	-2.000,00 €	**E6**
Ertragswert				=	**28.676,27 €**	

Der Ertragswert beträgt **28.676,27 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur ggw. Gesamtfläche s. Abschnitt 4.4.1 (121 m²); diese Angabe bezieht sich zumindest im EG auf den Rohbau, wobei die tatsächliche Wohnfläche nach Fertigstellung je nach individueller Neigung (Vorsatzwände ja / nein) variieren wird. Für die Belange der Ertragswertermittlung ist es hinreichend genau, die Wohnfläche nach fertig gestellter Sanierung auf volle Quadratmeter mit rd. 120 m² anzunehmen.

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 Grimma oder vergleichbare Lagen nicht.

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im ländlichen Bereich des Landkreises Leipzig (Bj. nach 1990, ca. 130 m² WFL, übliche Außenflächen, Terrasse und Pkw-Stellflächen) ca. 7,00 (einfacher Wohnwert) bis 12,00 Euro/m² (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwerteinflüsse (EFH, Bj. vor 1900, Gebäudestandard i. S. d. NHK 2010: 4,0, wirtschaftliche Einschränkungen wie geringe Deckenhöhen, 120 m² WFL, fiktiv übliche Außenanlagen), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM für das EFH-Grundstück mit 10,00 Euro/m² WFL/Monat geschätzt.

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.200,00 Euro/Monat.

Im Umkreis von 20 km konnten folgende Angebotsmieten für EFH-Grundstücke (ohne Einschränkungen) recherchiert werden; Angebots- und Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern Orientierungswerte:

Nr.	Lage	Art	GFL [m²]	WFL [m²]	NKM [€]	NKM [€/m²]
1	Machern	fEFH, Bj. 1998, 4 Zi., Garage	567	124	1.300	10,48
2	Oschatz	RMH im Stadtzentrum, Bj. 1843, 6 Zi.	170	164	1.100	6,71
3	Bennewitz	REH, Bj. 2025, 4 Zi.	100	120	1.299	10,83
4	Oschatz	Fabrikantenvilla	1.214	453	2.500	5,52

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 ([2], S. 44):

Instandhaltungskosten (9,00 Euro/m² × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 14,36 Euro je m², rd. (1. Nachkommast.): 14,40 Euro/m² × 120 m²)		1.728,00	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 × 14.400,00 Euro)	+	288,00	Euro
Bewirtschaftungskosten	**=**	**2.383,00**	**Euro**
vom Rohertrag	*≙*	*16,5*	*%*

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.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises Leipzig ([2], S. 39 f., Berichtszeitraum 2022/2023) wird der LZ für E/ZFH-Grundstücke mit BRW-Niveau bis 40 Euro/m² (232 Kauffälle) wie folgt angegeben:

BW bis 40 Euro/m²	MIN	MAX	arithm. Mittel	Median
BRW (€/m²)	8	40	30	30
Kaufpreis (€)	225.000	451.100	313.720	300.000
LSZ	0,00 %	4,36 %	1,83 %	1,44 %

Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre sind nicht veröffentlicht.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden die gleichen Kauffälle wie bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren herangezogen (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S9).

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	∅ 2003 (1992-2021)	∅ 142 (76-263)	∅ 60 (49-79)	∅ 8,88 (7,50-10,70)	∅ 3,1 (1,0-6,4)
bis 45,00 Euro/m²	31	∅ 2000 (1992-2021)	∅ 145 (93-250)	∅ 58 (49-79)	∅ 8,20 (7,50-9,00)	∅ 3,5 (1,0-5,8)
46,00 bis 75,00 Euro/m²	17	∅ 2001 (1992-2016)	∅ 142 (99-216)	∅ 59 (50-73)	∅ 8,71 (8,50-9,00)	∅ 3,2 (1,4-6,4)
76,00 bis 105,00 Euro/m²	16	∅ 2007 (1995-2019)	∅ 136 (76-263)	∅ 65 (53-76)	9,20	∅ 2,9 (1,6-4,4)
106,00 bis 135,00 Euro/m²	11	∅ 2003 (1992-2017)	∅ 141 (96-190)	∅ 61 (50-74)	∅ 9,78 (9,00-10,70)	∅ 2,9 (2,4-4,1)
ab 136,00 Euro/m²	5	∅ 2007 (1999-2018)	∅ 153 (97-203)	∅ 64 (56-76)	10,70	∅ 2,3 (1,8-2,9)

Diese Liegenschaftszinssätze sind transparenter veröffentlicht und deshalb sachgemäßer einsetzbar (insbesondere ist die Bezugsbasis des Rohertrags angegeben).

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

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
Lagekriterien	
▪ geringes / besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ städtisches Gebiet ▪ große Nachfrage ▪ wachsende Bevölkerung ▪ u. a. m.	▪ erhöhtes / besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objekts ▪ ländliches Gebiet ▪ geringe Nachfrage ▪ abnehmende Bevölkerung ▪ u. a. m.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz, i. M. (lt. GMB Landkreis Nordsachsen)		3,5 %
Objektkriterien (EFH, Bj. 1900, tw. geringe Deckenhöhen u. einfache Belichtungssit., Sanierung fiktiv fertiggestellt, geringe GFL im Ländlichen, 10,00 Euro/m² NKM, 55 J. RND)	+	0,5 %
Lagekriterien (BRW 2022/2023: 30,00 Euro/m²)	+	0,0 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	0,2 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	4,2 %

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S4.

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

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S10.

5.6 Ergebniswürdigung

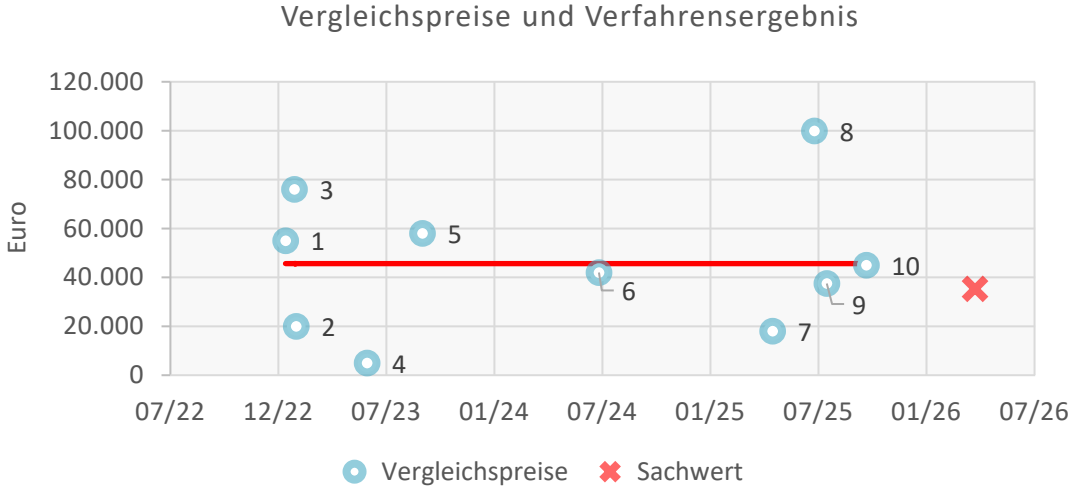
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m²]	WFL [rd. m²]	Verfahrensergebnisse [Euro]	[Euro/m² WFL]	BW-Anteil [%]
Sachwert	vor 1900	490	121	35.282,38	291,59	41,66
vorl. Sachwert				264.482,38	2.185,80	5,56
Ertragswert				28.676,27	236,99	51,26
vorl. Ertragswert				257.876,27	2.131,21	5,70

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Sachwert ordnet sich mit 35.282,38 Euro in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.3.1) ein; das Ergebnis ist insoweit objekt-, lage- und zeitbezogen plausibel:



eigene Grafik

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 sind keine Kaufpreise für E/ZFH-Grundstücke des Altbaus publiziert [2]; eine Ergebniswürdigung ist insoweit nicht möglich.

Kaufpreise für E/ZFH-Grundstücke der Baujahre nach 1990 sind gemeindeweise veröffentlicht; für die betreffende und benachbarte Gemeinde betragen die Angaben ([2], S. 35; Berichtszeitraum 2022/2023):

Kommune	auswertbare Kauffälle	Kaufpreis in €/m² WF		
		Min	Max	arith. Mittelwert
Grimma	6	2.351	4.940	3.281
Trebsen/Mulde	1	1.478	1.478	1.478

Der Sachwert (292 Euro/m² Ist-WFL) fällt nicht in diese Preisspannen. Das Ergebnis ist bereits objektbezogen (Altbau, umfassender Fertigstellungsbedarf) gerechtfertigt.

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 35.282,38 Euro, der Ertragswert 28.676,27 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 dingliche Lasten, mögliches Zubehör und mögliche Scheinbestandteile) wird daher wie folgt geschätzt:

	Böhlitzer Weg 7, 04668 Grimma / Mutzschen
Grundbuchamt:	Grimma
Grundbuch:	Mutzschen
Blatt:	335
BV-Nr.:	1
Gemarkung:	Mutzschen
Flurstück:	298 (Gebäude-/ Freifläche, Böhlitzer Weg 7, 490 m²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	25.03.2026
Verkehrs-/ Marktwert:	**rd. 35.000,00 Euro** (i. W. fünfunddreißigtausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten ▪ für die materielle Legalität der begonnenen Sanierung

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 17.04.2026

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

Hinweis: Der Antragsgegner wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt. Die Erklärung ist schriftlich dokumentiert.

Anlage 2 Grundrissskizzen (maßstabslos, Herzog)

Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA LK Leipzig

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

Anlagen

Anlage 1

Abb. 1: Grundstücksansicht, Umfeld, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Abb. 2: Ansicht Wohnhaus von der Straße

Anlage 1

Abb. 3: Grundstücksansicht von der Straße, Blickrichtung Südwesten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Abb. 4: Ansicht Wohnhaus von der Straße, Giebel nach Nordwesten

Anlage 1

Abb. 5: rückseitige Grundstücksansicht vom begehbaren Nachbargrundstück, Blickrichtung Nordwesten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Abb. 6: Grundstücksansicht von der Straße, Blickrichtung Nordosten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1

Abb. 7: Grundstücksansicht aus dem stark verwilderten Garten

Abb. 8: Wohnhaus, Erdgeschoss, Flur mit Hauseingang

Anlage 1

Abb. 9: Wohnhaus, Erdgeschoss, Flur, Detail Sicherungskasten

Abb. 10: Wohnhaus, Erdgeschoss, geplantes Bad/WC

Anlage 1

Abb. 11: Wohnhaus, Erdgeschoss, geplante Küche

Abb. 12: Wohnhaus, Erdgeschoss, geplante Küche, Detail Bohrlöcher von Mauerwerks-injektion (mit Druck)

Anlage 1

Abb. 13: Wohnhaus, Obergeschoss, großes Zimmer

Abb. 14: Wohnhaus, Obergeschoss, großes Zimmer (entgegengesetzter Blick)

Anlage 1

Abb. 15: Wohnhaus, Obergeschoss, kleines Zimmer

Abb. 16: Wohnhaus, Obergeschoss, kleines Zimmer, Vorwand

Anlage 1

Abb. 17: Wohnhaus, Treppenauge Ober-/ Dachgeschoss, Konstruktion Decke

Abb. 18: Wohnhaus, Dachgeschoss, Flur

Anlage 1

Abb. 19: Wohnhaus, Dachgeschoss, nördliches Zimmer (ein Dachflächenfenster mit Gipskarton verblendet)

Abb. 20: Wohnhaus, Dachgeschoss, nördliches Zimmer, Blick hinter die Abseite (Deckenbalken neu, Dachwärmedämmung zw. den Sparren)

Anlage 1

Abb. 21: Schuppen (zw. Wohnhaus und ehem. Stall)

Abb. 22: Hof und ehem. Stall auf der rechten Seite

Anlage 1

Abb. 23: ehem. Stall

Abb. 24: ehem. Stall, bauliche Erweiterung, starke Einregnung, Decke tw. kollabiert

Anlage 1

Abb. 25: Garage

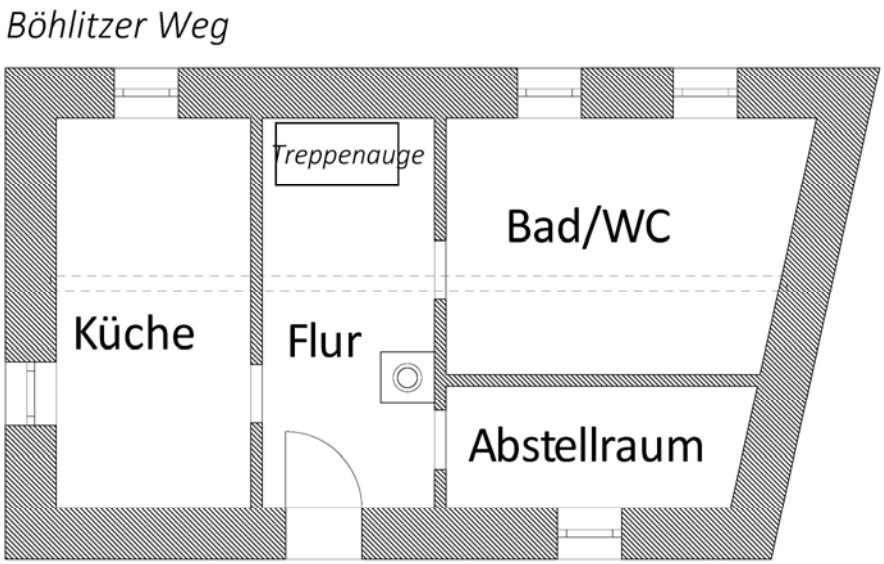
Abb. 26: Garage

Anlage 1

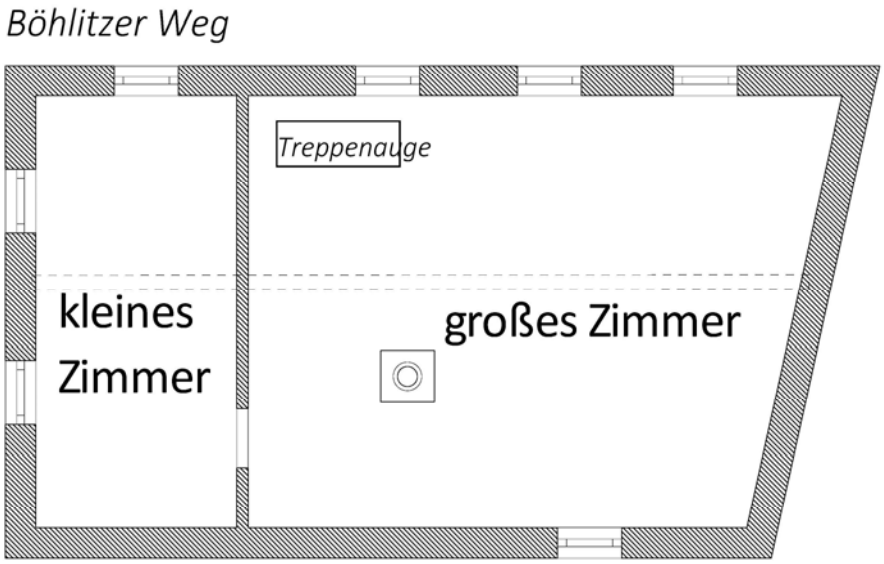
Abb. 27: Zugang zum Erdkeller vom ehem. Stall aus

Abb. 28: Erdkeller

Anlage 2

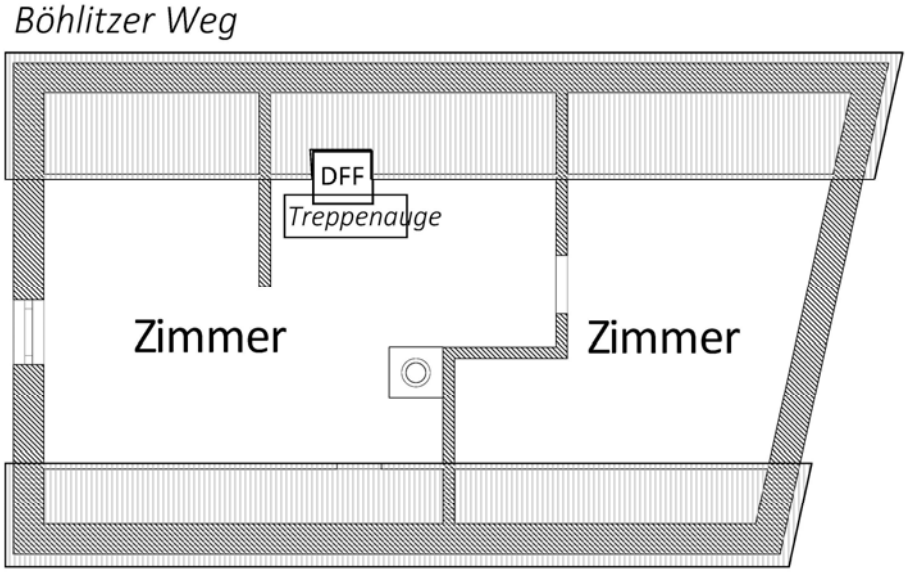


Grundrissskizze Erdgeschoss (maßstabslos, Herzog)



Grundrissskizze Obergeschoss (maßstabslos, Herzog)

Anlage 2



Grundrissskizze Dachgeschoss (maßstabslos, Herzog)

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig
Leipziger Straße 67
04552 Borna

Anlage 3

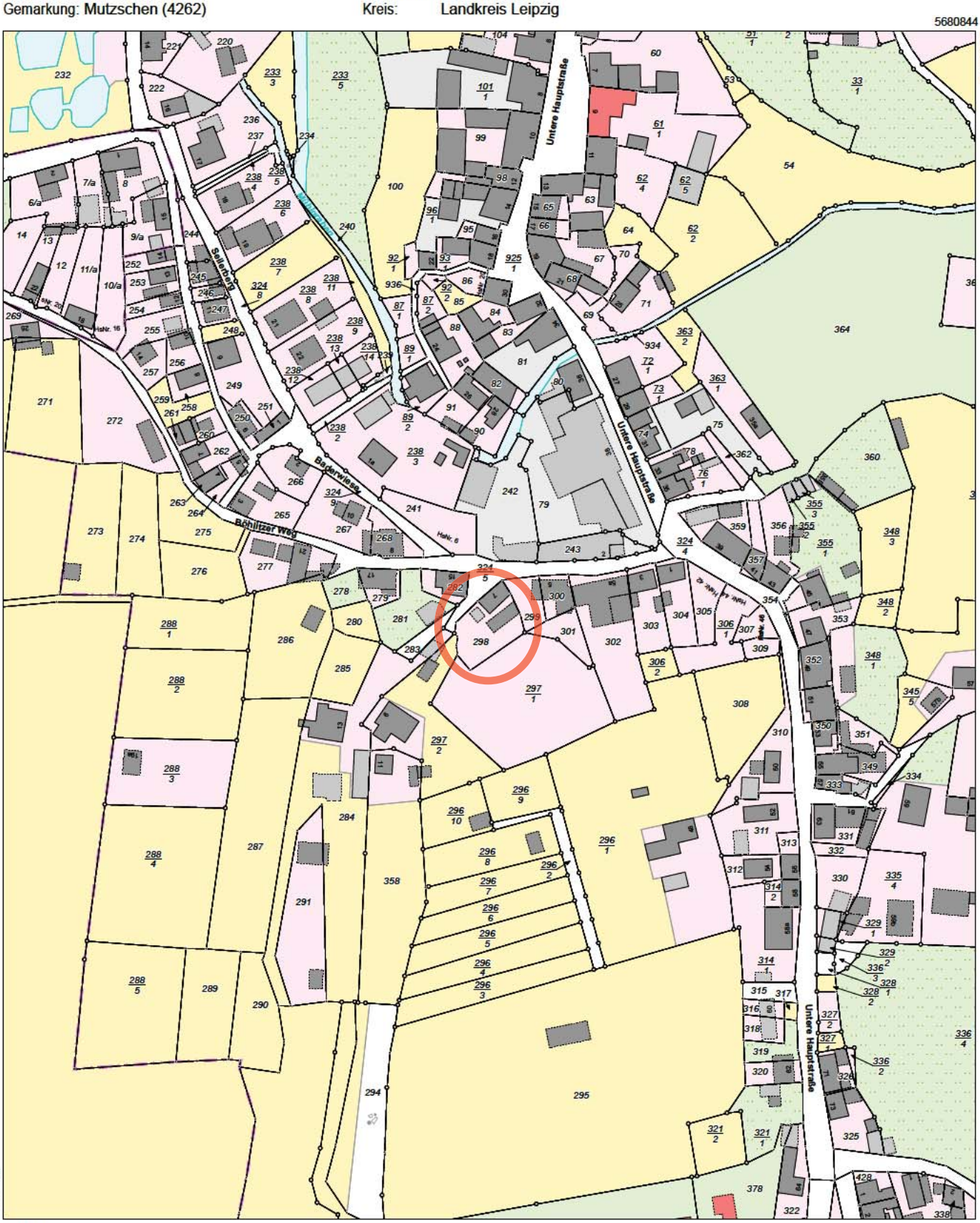
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 23.01.2026

Flurstück: 298
Gemarkung: Mutzschen (4262)

Gemeinde: Stadt Grimma
Kreis: Landkreis Leipzig



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 Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig
Leipziger Straße 67
04552 Borna

Anlage 3

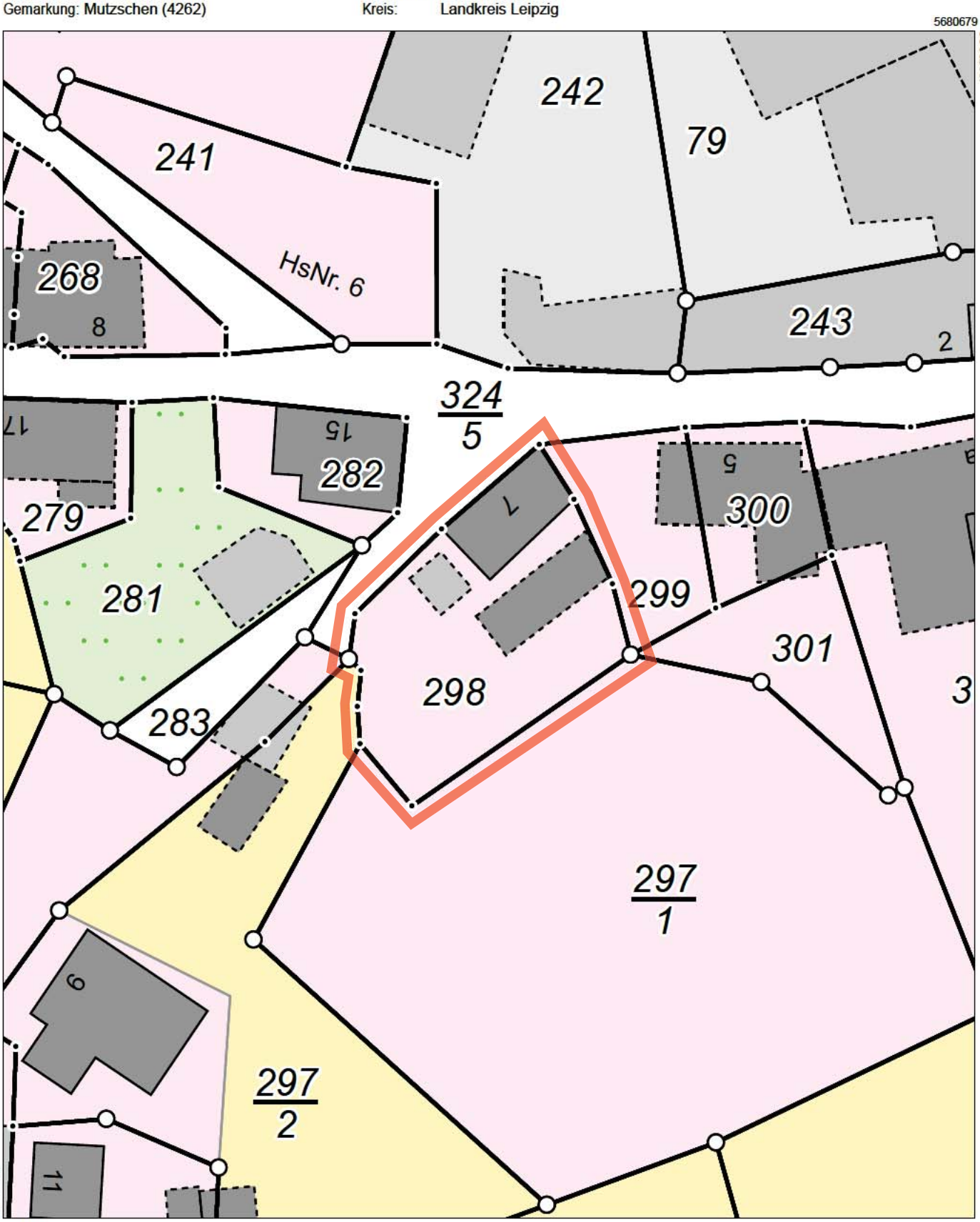
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 23.01.2026

Flurstück: 298
Gemarkung: Mutzschen (4262)

Gemeinde: Stadt Grimma
Kreis: Landkreis Leipzig



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 Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig
Leipziger Straße 67
04552 Borna

Anlage 3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Angaben zu benachbarten Flurstücken

Erstellt am 23.01.2026

Flurstück 298 Gemarkung Mutzschen (4262)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Grimma Landkreis Leipzig
Lage:	Böhlitzer Weg 7
Fläche:	490 m²
Tatsächliche Nutzung:	490 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Grimma Grundbuchbezirk Mutzschen (4262) Grundbuchblatt 335 Laufende Nummer 1

[redacted]

[redacted]