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: 18.06.2026
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 325/25

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) der im Grundbuch von Schildau, Blatt 1314 eingetragenen Grundstücke

Wurzener Straße 28, 04889 Belgern-Schildau / Schildau



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 26.05.2026

rd. 75.000,00 Euro
(i. W. fünfundsiebzigtausend Euro)

zur Beachtung:
- für die wirtschaftliche Einheit
- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten

Gutachten Nr.:
T-26/6

Gutachten vom:
18.06.2026

Auftragserteilung:
22.01.2026

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:
26.05.2026

Gutachten bestehend aus:
- Textteil: 46 Seiten
- Anlagen: 27 Seiten

Ausfertigung:
Nr. 3 von 3
(zwei Printexemplare, 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 ... 7
2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur ... 8
2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 8

3 Rechtliche Gegebenheiten ... 10
3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten ... 10
3.2 privatrechtliche Gegebenheiten ... 13

4 Tatsächliche Eigenschaften ... 14
4.1 Lage ... 14
4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung ... 15
4.3 Nutzung ... 16
4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen ... 16
4.5 Zubehör und Scheinbestandteile ... 24

5 Verkehrswertermittlung ... 25
5.1 Vorbemerkungen ... 25
5.2 Verfahrenswahl ... 25
5.3 Vergleichswertermittlung ... 26
5.4 Sachwertermittlung ... 28
5.5 Ertragswertermittlung ... 38
5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse ... 42
5.7 Verkehrs-/ Marktwert ... 44
5.8 rechnerische Einzelwerte ... 45

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) ... 45

7 Schlussbemerkung und Unterschrift ... 45

8 Anlagen ... 46

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

Bewertungsgegenstand: Wurzener Straße 28, 04889 Belgern-Schildau / Schildau
GBA Torgau, Grundbuch v. Schildau, Blatt 1314, BV-Nr.
- 1, Gemarkung Schildau (Flur 10), Flst. 331/107 (5 m²)
- 2, Gemarkung Schildau (Flur 10), Flst. 332/107 (875 m²)
- 3, Gemarkung Schildau (Flur 10), Flst. 107/1 (250 m²)

Ortsbesichtigung / Stichtag: 26.05.2026

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 10)

öffentlich-rechtlich: bauordnungsrechtliche Besonderheiten (Sanierung ohne Baugenehmigung), archäologisches Relevanzgebiet

privatrechtlich: ZV-Vermerk

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 14)

Grenzverhältnisse: ohne Besonderheiten

Erschließung: ortsüblich (Staatsstraße und öffentlicher Feldweg)

Nutzung: nicht direkt nutzbar / Wohnnutzung durch Eigentümer

Kurzbeschreibung: EFH-Grdst., 1.130 m²; ehem. Wohn-/ Stallhaus, Bj. vor 1900, Teilkeller/EG/OG/DG, begonnene Sanierung (tw. statische Eingriffe), dz. vorwiegend entkernt / Rohbauzustand, dz. ca. 264 m² NFL (inkl. Stallteil); einfache Nebengebäude; einfache / verwilderte Außenanlagen

mögl. Zubehör: Kaminofen (Zeitwert 2.100,00 Euro)

mögl. Scheinbestanteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 25)

Blatt 1314, BV-Nr. 1, 2 u. 3: **rd. 75.000,00 Euro** (i. W. fünfundsiebzigtausend Euro)

zur Beachtung:
- für die wirtschaftliche Einheit
- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten

rechn. Einzelwerte (S. 45):

BV-Nr. 1 (Flurstück 331/107, 5 m²):	70,00 Euro
BV-Nr. 2 (Flurstück 332/107, 875 m²):	66.180,00 Euro
BV-Nr. 3 (Flurstück 107/1, 250 m²):	8.750,00 Euro
Summe	75.000,00 Euro

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 45)

Abt. II/3: Vermerk Zwangsversteigerung: ohne

2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

Grund der Gutachtenerstellung:

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 457 K 325/25 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 19.01.2026 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)
26.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	26.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

geschlechterspezifischer Hinweis:

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

2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Wurzener Straße 28, 04889 Belgern-Schildau / Schildau

Amtsgericht: **Torgau**	*Grundbuch:* **Schildau**	*Blatt:* **1314**

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Schildau (Flur 10)	331/107	Gebäude-/ Freifläche	5 m²
2	Schildau (Flur 10)	332/107	Gebäude-/ Freifläche, Wurzener Straße 28	875 m²
3	Schildau (Flur 10)	107/1	Gebäude-/ Freifläche, Wurzener Straße	250 m²
Gesamtfläche				1.130 m²

Abteilung I

lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1, 2	1 - 3	gelöscht
3	1 - 3	…, geb. …; eingetragen am 28.11.2023

Abteilung II

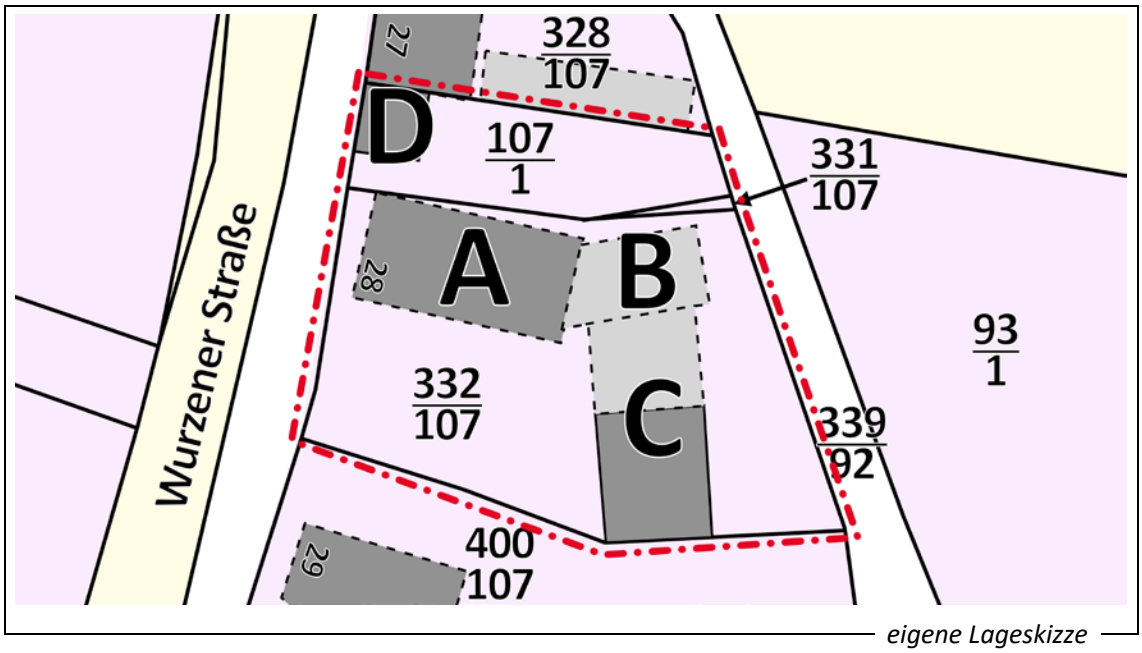
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1, 2	1 - 3	gelöscht
3	1 - 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 457 K 325/25); eingetragen 25.11.2025

Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

An Gebäuden existieren auf BV-Nr. 2 ein ehem. Wohn-/ Stallhaus (A), ein ehem. Stall o. ä. (B), ein ehem. Scheune (C) und auf BV-Nr. 3 ein ehem. Hühnerstall (D):



eigene Lageskizze

Die Grundstücke bilden eine räumliche und funktionale Einheit; es besteht Eigentümeridentität. Selbstständige Nutzungsmöglichkeiten liegen nicht vor, weshalb Grundstückseinzelbetrachtungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unüblich sind. Aus diesen Gründen wird die Bewertung auf die **wirtschaftliche Einheit** bezogen; Einzelwerte werden rechnerisch empfohlen (siehe Abschnitt 5.8).

2.3 Ortstermin

Durchführung:

Die Verfahrensbeteiligten wurden am 22.01.2026 schriftlich um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten. Das Schreiben an den Antragsgegner wurde dem Sachverständigen am 30.01.2026 als unzustellbar mit dem Vermerk des Briefdienstleisters "Empfänger unbekannt" zurückgegeben; daraufhin wurde das Schreiben durch den Sachverständigen an der Hauseingangstür des Betroffenen zwischen Tür und Türrahmen eingeklemmt hinterlassen.

Am 18.02.2026 konnte mit den Verfahrensbeteiligten fernmündlich der Ortstermin für den 14.04.2026, 11.00 Uhr abgestimmt werden. Die Ortsterminladung erfolgte am 23.02.2026, wobei das Schreiben an den Antragsgegner wiederholt persönlich hinterlegt wurde.

Am 14.04.2026 hat sich der Antragsgegner fernmündlich krankgemeldet und den Ortstermin abgesagt. Hierauf konnte mit den Beteiligten am 14.04.2026 der Ortstermin für den 30.04.2026, 09.00 Uhr vereinbart werden; die erneute Ortsterminladung erfolgte am selben Tag (Zustellung an den Antragsgegner wiederum persönlich).

Zu diesem Ortstermin war in der Zeit bis 09.30 Uhr der Antragsgegner nicht anzutreffen oder telefonisch zu erreichen. Aus diesem Grunde wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 06.05.2026 zum mit der Antragstellerseite abgestimmten zweiten Ortstermin geladen (Zustellung an den Antragsgegner wiederum persönlich), und zwar für Dienstag, den 26.05.2026, 13.00 Uhr.

Zu diesem Ortstermin war eine Innenbesichtigung möglich.

Teilnehmer:

1. Ortstermin (Donnerstag, 30.04.2026, 9.00 Uhr)

- Vertreter Antragsteller
- Sachverständiger (SV)
- Mitarbeiterin Sachverständiger
- ztw. ein Grundstücksnachbar

2. Ortstermin (Dienstag, 26.05.2026, 13.00 Uhr)
- ztw. Vertreter Antragsteller
- Antragsgegner bis ca. 14.10 Uhr (bei der Besichtigung der Nebengebäude und des Grundstücks nicht mehr anwesend)
- Sachverständiger (SV)
- Mitarbeiterin Sachverständiger

Besichtigungsumfang: Die Besichtigung war für den Sachverständigen uneingeschränkt möglich.

Dokumentation: Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden 83 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 u. a. schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:
/1/ Grundbuchauszug, 25.11.2025

vom Sachverständigen eingeholte Informationen:
/2/ fernmdl. und schriftl. Mitteilungen Vertreter Antragsteller, 26. /30.01.2026, 18./23.02.2026, 14.04.2026 (Ortstermine, Energieausweis, Grundrissskizzen)
/3/ schriftl. Trinkwasserleitungsauskunft, 26.01.2026
/4/ Vermessungsamt, 10.12.2025 (LRA Nordsachsen)
- Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise

/5/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 27.01.2026
/6/ schriftl. Abwasserleitungsauskunft, 27.01.2026
/7/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 28.01.2026 (u. a. keine Bauakte)
/8/ schriftl. Baulastenauskünfte, 29.01.2026 / 23.04.2026
/9/ Kreisarchiv Nordsachsen, 04.02.2026 (keine Bauakte)
/10/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 09.02.2026
/11/ fernmdl. Mitteilungen Antragsgegner, 18.02.2026, 14.04.2026 (Ortstermine, Allgemeines)
/12/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 09.03.2026
/13/ schriftl. Mitteilung der Kommunalverwaltung zu Flurstück 339/92, 30.04.2026

/14/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 10.06.2026

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:
/15/ Geoportal Sachsenatlas
(https://geoportal.sachsen.de/)[1]
/16/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen
(https://www.boris.sachsen.de/)
/17/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landesdirektionen in Sachsen (https://rapis.sachsen.de/)
/18/ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen
https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025.

[2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2024/2025:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2026.

[3] **Grundstücksmarktbericht (GMB) im Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
Hinweis: Der GMB 2024/2025 ist ggw. noch nicht veröffentlicht.

[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 …, 1. VJ 2026, erschienen am 10.04.2026.

[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.

[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: 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).

[1] https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?stateId=3736394a-c703-417c-b639-4ac703317c8e

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 24. Oktober 2024).

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 /8/:

"Aktenzeichen: 2026-BLA-00043
Gemarkung: Schildau (Flur 10) Schildau (Flur 10)
Flurstück: 107/1 331/107

… Zu Lasten bzw. zu Gunsten des/der o. g. Flurstücks/-e sind im Baulastenverzeichnis **keine Baulasten** eingetragen …"

"Aktenzeichen: 2026-BLA-00214
Gemarkung: Schildau (Flur 10)
Flurstück: 332/107

… Zu Lasten bzw. zu Gunsten des/der o. g. Flurstücks/-e sind im Baulastenverzeichnis **keine Baulasten** eingetragen …"

Bauordnungsrecht:

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

Im Kreisarchiv /9/ und bei der Kommunalverwaltung /7/ konnten keine Bauakten recherchiert werden.

Laut Antragsgegner hat dieser ab 2023 an der Geschossdecke über dem Obergeschoss / am Dachstuhl des ehem. Wohn-/ Stallhaus (A) bauliche Eingriffe vorgenommen. Der Neubau bzw. die Änderung von konstruktiven Bauteilen 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 Baugenehmigung erforderlich wäre, bedarf es dennoch des Nachweises, dass mit dem Vorhaben keine Bedenken gegen die Standsicherheit (Statik) oder den Brandschutz vorliegen.

Ebenso liegen keine Unterlagen

- zur Entfernung eines Türsturzes im Erdgeschoss (gemäß Antragsgegner vom Voreigentümer ausgeführt) und
- zum geplanten erstmaligen Dachgeschossausbau als Wohnraum vor.

Da die Sanierung weder bauaktenkundig ist noch laut Antragsgegner eine Baugenehmigung beantragt wurde, ist anzunehmen, dass diese Baumaßnahmen formell illegal sind; in der Wertermittlung wird ungeprüft Genehmigungsfähigkeit unterstellt, d. h. ein nachträglich erforderliches Genehmigungsverfahren wertmindernd beachtet.

Bauplanungsrecht / Satzungen:

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /7/:

"… die Grundstücke Schildau Flur 10 Flurstücke 331/107, 332/107 und 107/1 liegen im unbeplanten Innenbereich der Ortslage Schildau. Die baurechtliche Beurteilung durch die Stadt Belgern-Schildau erfolgt nach § 34 BauGB, wobei die örtlichen Gegebenheiten zu beachten sind. Die Grundstücke sind bebaut.

Für Schildau existiert kein gültiger Flächennutzungsplan, auch Bebauungspläne oder Satzungen in denen die angefragten Grundstücke liegen könnten, gibt es nicht.

Seitens der Stadt wurde noch keine kommunale Wärmeplanung erarbeitet. Aussagen zur zukünftigen Wärmeversorgung sind zur Zeit nicht möglich. …

Eine Bauakte zum Grundstück liegt uns nicht vor. …"

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /10/:

"Aktenzeichen: **2026-03058 …**
Gemarkung: **Schildau (Flur 10) …**
Flurstücke: **107/1** **331/107** **332/107**

… auf den betreffenden Flurstücken sind derzeit keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), in der zuletzt gültigen Fassung erfasst.

Denkmalpflegerische Belange des Umgebungsschutzes bestehen nicht.

Die Flurstücke befinden sich in einem archäologischen Relevanzgebiet *(mittelalterlicher Ortskern).*

Die archäologische Relevanz belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), in der zuletzt gültigen Fassung Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort

> archäologische Kulturdenkmale befinden, bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. …"

Wasserrecht: Zu wasserrechtlichen Belangen wurde im Sachsenatlas /15/ 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 /15/ 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 /5/:

> "… Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 22.01.2026 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), Beiträge und Abgaben für die Herstellung oder den Ausbau sonstiger Erschließungsanlagen (Hausanschlusskosten, Baukostenzuschüsse) sowie sonstige Beiträge und Abgaben sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

- Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /7/:

  > "… Fällige oder absehbare Erschließungs-/ Ausbaubeiträge nach BauGB oder SächsKAG sind uns nicht bekannt. …"

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /6/:

  > "… Der Anschlussbeitrag wurde 1998 erhoben und vollständig beglichen. Es sind zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Anschlusskosten offen bzw. geplant. …"

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.

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:

<u>Abteilung II</u>
Keine wertrelevanten Eintragungen (s. Abschnitt 2.2).

<u>Abteilung III</u>
Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

<u>Fremdgrundstücke</u>
Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident; konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Miet-/ Pachtverträge:

Solche Verträge bestehen nach Auskunft des Antragsgegners nicht und sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

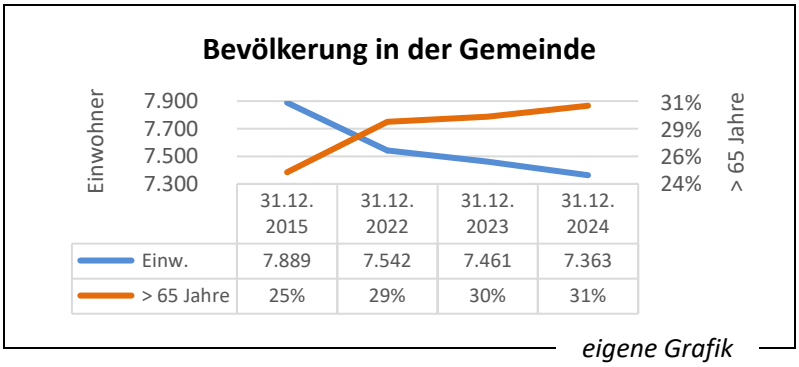
Makrolage:

Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen, Gemeinde: 04889 Belgern-Schildau, Ortsteil Schildau

Die Stadt Belgern-Schildau liegt auf der westlichen Seite der Elbe zwischen Torgau und Riesa. Sie ist vor allem über B182 und die ca. 35 km entfernte A14 an den überregionalen Verkehr angebunden. Der nächste Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn befindet sich in der ca. 15 km entfernten Kreisstadt Torgau. Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit gering[2]:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	37.785 €	38.288 €	38.624 €	46.264 €
VEK je EW	26.146 €	22.928 €	25.746 €	25.830 €

Die demografische Entwicklung in der Gemeinde ist durch Schrumpfung, Abwanderung und Alterung bestimmt /18/:



eigene Grafik

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

Die Stadt Belgern-Schildau, gebildet am 01.01.2013 aus dem Zusammenschluss der Städte Belgern und Schildau, ist ein Grundzentrum der Region; grundlegende öffentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerstädtisch vorhanden. Weiterführende Einrichtungen (z. B. Krankenhaus, Gymnasium) befinden sich in der ca. 15 km entfernten Kreisstadt Torgau, die vorrangig automobil erreicht werden muss.

In Schildau befinden sich grundlegende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (bis Grundschule, Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs und gastronomische Einrichtungen, Allgemeinmediziner etc.). Eine Bushaltestelle (Torgau / Oschatz) befindet sich unweit des Bewertungsobjekts.

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

Das Bewertungsobjekt liegt südlich der Altstadt an der Staatsstraße 23 in der ehemaligen Ortslage Schilderhain, ca. 770 m südlich der Dorfkirche. Das bauliche Umfeld entlang der Wurzener Straße besteht aus individuellem Wohnungsbau mit ein- bis zweigeschossiger Alt- und gering Neubausubstanz in offener Bauweise, teils auch als ursprüngliche Dreiseitenhöfe. Ausgenommen das gegenüberliegende ruinöse Gebäude auf Flst. 214 (o. HNr.) sind die Gebäude nach äußerem Anschein weithin saniert. Im Übrigen grenzen Flächen der Landwirtschaft an.

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an zwei öffentlich befahrbaren Verkehrsflächen (Wurzener Straße: S 23; Flst. 339/92: Weg nach Ochsensaal), wobei das Flurstück 339/92 ein schwach befestigter öffentlicher Feld- und Waldweg ist /13/.

Die Wurzener Straße als Staatsstraße 23 ist verkehrsreich, allerdings sind die damit verbundenen Verkehrsimmissionen in der betreffenden Bodenrichtwertzone lageüblich, da diese mehrheitlich an der Wurzener Straße gelegen ist. Sonstige ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

*Grundstücksgestalt (**Anlage 3**):*	wirtschaftliche Einheit polygonal, im Wesentlichen trapezförmig für die bauliche Nutzung zweckmäßig, im Mittel ca. 35 m × 32 m; ebene Topografie
Grenzverhältnisse:	offene Bauweise, tw. grenzständige Gebäude <u>Hinweis:</u> Der Antragsgegner gibt zum Ortstermin Auskunft, dass ihm keine Grenzabweichungen bekannt sind. Die straßen- und wegseitigen Grünstreifen vor dem Bewertungsobjekt seien öffentlich, die Grundstücks-/ Nutzungsgrenzen verliefen laut Antragsgegner mit den Einfriedungen.
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund[3]
Erschließung:	Straßenart /-ausbau (Wurzener Straße): Staatsstraße, Erschließungs- und Verbindungsfunktion, Straße mit Asphalt,

[3] 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.

keine Parkmöglichkeiten, einseitiger Gehweg , augenscheinlich guter Zustand;
Straßenart /-ausbau (Weg nach Ochsensaal, Flst. 339/92): kommunaler Weg als öffentlicher Feld-/ Waldweg, Fahrbahn mit Schotter, augenscheinlich einfacher Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität, Erdgas)

4.3 Nutzung

Nutzung: Das Bewertungsobjekt wurde 2023 vom Antragsgegner erworben, Aus- und Umbauarbeiten wurden begonnen aber nicht fertiggestellt. Geplant war die Eigennutzung zu Wohnzwecken sowie die Vermietung einer Einliegerwohnung. Derzeit wird das Bewertungsobjekt angeblich sporadisch vom Antragsgegner bewohnt; der Auszug sei geplant.

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 ehem. Wohn-/ Stallhaus (A)

Gebäudeart und -konstruktion

Art / Typ des Gebäudes: Wohn-/ Stallhaus, Teilkeller, EG, OG, DG (o. Drempel)

Baujahr: vor 1900

Modernisierungen (n. 1990): 1990er Jahre: Sanitär- / Heizungsinstallation (1997);
2009 - 2012: Fenster (Wohnteil OG), Dacheindeckung, Dachflächenfenster, Fassadenputz;
2020: Fenster (Wohnteil EG), Hauseingangstür;
ab 2023: Austausch Wärmeerzeuger, geringfügig Elt-Installation, Entkernung (s. u.)

Hinweise: Der Antragsgegner hat ab 2023 v. a. Rückbauarbeiten (inkl. Innenwände, Geschosstreppen, tw. Kappendecken / Geschossdecken und Dachstuhl, Entfernung funktionslose Unterspannbahn) durchgeführt und neue Konstruktionshölzer (u. a. zur Gewinnung der Deckenhöhe im OG) eingebracht. Die Baumaßnahmen wurden lt. Antragsgegner weithin durch ihn unter fachkundiger Mitwirkung u. a. eines Zimmermanns ausgeführt und erfolgten ohne Bauantrag /-genehmigung.

Außenansicht: Putzfassade nach 1990 (vermutlich 2009 - 2012)

Konstruktion: Konstruktionsart: massiv / konventionell;
Fundamente: Streifenfundamente;
Außenwände: Bruchsteinmauerwerk (Teilkeller), Mischmauerwerk (EG: Bruchstein, Ziegel, ca. 55 cm), OG (vorwiegend Ziegel, gering Fachwerk, ca. 30 cm));
Innenwände: Mischmauerwerk;
Geschossdecken: Teilkeller massiv (Tonnengewölbe), EG teils massiv (Kappendecken im Stallteil teils zurückgebaut) / teils Holzbalkendecke, sonst Holzbalkendecken (aus dem Bj.);
Dach: Holzdachstuhl aus dem Bj. / teils in den 1990er Jahren ertüchtigt, Satteldach (ca. 45° DN), Dachziegel um 2009 - 2012, ohne Wärmedämmung

Gebäudemaße: Bauzeichnungen liegen nicht vor /3/, /12/. Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) wird nach eigenen Vor-Ort-Maßen wie folgt ermittelt:

Teilkeller Wohnteil	4,3 m × 7,9 m		34,0 m²
	1,5 m × -1,8 m	+	- 2,7 m²
EG Wohnteil	10,2 m × 8,6 m	+	87,7 m²
Stallteil	6,4 m × 8,6 m	+	55,0 m²
OG Wohnteil	10,2 m × 8,6 m	+	87,7 m²
Stallteil	6,4 m × 8,6 m	+	55,0 m²

DG	Wohnteil	10,2 m × 8,6 m	+ 87,7 m²
	Stallteil	6,4 m × 8,6 m	+ 55,0 m²
Summe			**= 459,4 m²** **rd. 459 m²**

Traufhöhe über Gelände, ca.	=	4,8 m
Firsthöhe über Gelände, ca.	=	10,4 m

Energieeffizienz: 345,0 kWh/(m²a) Jahres-Primärenergiebedarf (Energieausweis vom 06.12.2022 /2/), Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung: Heizungsanlage (Erneuerung des Wärmeerzeugers), Außenwände / Dach und Kellerdecke (jeweils nachträgliche Dämmung)

Ausführung und Ausstattung

Teilkeller: einfache Ausstattung (Ziegeltreppe, Ziegelfußboden, tw. Putz / Anstrich, Elektroinstallation (auf Putz))

Bodenbeläge: Wohnteil EG: einfacher Standard vor / nach 1990 (Fliesen aus dem Bj., PVC- / Laminatböden o. ä., Terrazzo (DDR), insg. einfache Art und Ausführung);
sonst: ohne

Wand-/ Deckenbekleidungen: Wohnteil EG: einfacher mittlerer Standard vor / nach 1990 (Putz, Sockelfliesen, z. T. GK-Decken, z. T. Deckenvertäfelung);
sonst: ohne

Fenster: Wohnteil EG / OG: mittlerer Standard um 2009 - 2012 (OG) / 2020 (EG) (Kunststofffenster, zweifache ISO-Verglasung (… *CLIMAPLUS … 02.09.20* …));
Wohnteil DG: Dachflächenwohnraumfenster um 2009 - 2012 (Kunststoff, *Wellker*);
sonst: wenig Holzfenster vor 1990 (Einfachverglasung)

Türen: vorwiegend einfacher Standard;
Hauseingangstür: Kunststofftür (2009 - 2012), einflüglig, Mehrfachverriegelung, Glasausschnitte;
Außentür Stallteil: einfache Holztür (1990er Jahre), einflüglig, Einfachverriegelung, Glasausschnitt;
Zimmertüren Wohnteil EG: Holz- / Holzfüllungstüren und Holzbrettertür zum KG aus dem Bj. / vor 1990, Futterzargen

Innentreppen: KG: steile / schmale Ziegeltreppe aus dem Bj.;
sonst: ohne (dz. Anstellleitern)

Elektrik: einfacher Standard (wenige Abnahmestellen, Installation unter Putz, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter nach 1990)

Sanitär: EG: einfacher Standard Anfang 1990er Jahre (Eck-Dusche mit hohem Einstieg, Waschbecken und Stand-WC, gering Wandfliesen (raumhoch), Installation auf Putz, Tageslicht);
sonst: ohne

Heizung / Warmwasser: Wärmeerzeugung: Gas-Brennwertgerät (*Vaillant ecoTEC plus,* Bj. lt. Typenkennzeichen: *2023*);
Heizkörper (nur Wohnteil EG, sonst ohne): Flachheizkörper, Installation auf Putz / hinter Sockelleiste, Du/WC ohne;
Warmwasser: elektr. Boiler

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einrichtungen:
- einfache Hauseingangsüberdachung
- Kachelofen (DDR)
- zwei Schornsteine (a. d. Bj., Heizkessel und Kamin)

Bes. Ausbauten: ohne (abgesehen von Fertigstellungsbedarf Ausbau)

Raumaufteilung / Nutzfläche

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

Die Raumaufteilung im EG ist baujahresentsprechend einfach und unzeitgemäß, die Innenwände im OG des Wohnteils wurden durch den Antragsgegner wegen Umbauarbeiten nahezu vollständig zurückgebaut, weshalb sich OG und DG nahezu im Rohbauzustand mit frei liegenden Bauteilen der Decken- und Dachkonstruktion befinden.

Die Raumhöhen in Erd- und Obergeschoss des Wohnteils sind mit 2,09 m und 2,15 m unzeitgemäß[4].

Nutzfläche / Raumhöhe: Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Der Antragsgegner gibt die Wohnfläche mit ca. 70 m² × 3 Etagen an; im Energieausweis ist die Nutzfläche mit 197 m² angegeben /2/.

Nach eigenen Vor-Ort-Maßen ergibt sich Folgendes[5]:

Teilkeller		16,7 m²
Teilkeller	**=**	**16,7 m²**

[4] § 47 SächsBO: "(1) 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. …"
[5] Eigene Berechnungen (nach WoFlV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

Wohnteil, Hauseingangsflur		8,4 m²
Wohnteil, Wohnzimmer	+	21,3 m²
Wohnteil, Schlafzimmer	+	15,2 m²
Wohnteil, Küche	+	14,2 m²
Wohnteil, Flur	+	2,2 m²
Wohnteil, Raum / Vorrat	+	3,0 m²
Erdgeschoss	**=**	**64,3 m²**
Stallteil, Du/WC	+	4,2 m²
Stallteil, Flur vor Du/WC	+	3,0 m²
Stallteil, Heizung	+	12,9 m²
Stallteil, n. ausgeb. Raum	+	20,1 m²
Erdgeschoss insg.	**=**	**104,5 m²**

Wohnteil (ohne Innenwände u. Treppe)		79,6 m²
Stallteil (ggw. tw. ohne nutzb. Decke)	+	26,8 m²
Obergeschoss (nicht ausgebaut)	**=**	**106,4 m²**

Wohnteil (ohne Innenwände u. Treppe)		53,1 m²
Stallteil, ggw. ohne nutzb. Decke	+	0,0 m²
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	**=**	**53,1 m²**

Die ggw. Wohnfläche (im OG und DG ohne Innenwände und Treppe) ergibt sich insoweit mit:

Erdgeschoss (Wohnteil)		64,3 m²
Obergeschoss (Wohnteil, nicht ausgeb.)	+	79,6 m²
Dachgeschoss (Wohnteil, nicht ausgeb.)	+	53,1 m²
Summe	**=**	**197,0 m²**
	rd.	**197 m²**

Die Raumhöhen im Wohnteil betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

EG, Wohnzimmer	=	2,09 m
OG (OK Fußboden / UK Balken, Rohbau)	=	2,15 m
DG (OK Fußboden / UK First)	=	5,39 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: geringe / unzeitgemäße Deckenhöhen, im EG unzeitgemäße Raumstrukturen

Belichtung / Besonnung: einfach / geringe Fensterfläche

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare Baumängel /-schäden[6]: Es existieren zahlreiche Baumängel /-schäden; die Aufzählung hierzu ist nicht abschließend.

[6] 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
- ohne

Innenansicht
- Teilkeller mit baualtersüblicher Mauerwerksfeuchte
- umfassender Fertigstellungsbedarf nach begonnener Sanierung (fehlend u. a.: Bodenbeläge, Wand-/ Deckenbekleidungen, Türen, Treppen, weithin techn. Installationen)
- (Putz-)Risse im Wohnzimmer (EG) / Straßengiebel
- Dachstuhl augenscheinlich mit Holzschädlingsbefall (wohl älterer / inaktiver Befall)
- Schornstein mit geringen Versottungserscheinungen
- fehlende / funktionsuntüchtige Unterspannbahnen

sonstige Baumängel /-schäden:

Der Antragsgegner merkt an:
- (Putz-)Risse im Wohnzimmer (EG) / straßenseitiger Giebel (lt. Antragsgegner mglw. auf Erschütterungen durch Straßenverkehr zurückzuführen)
- fehlender Türsturz im EG (Übergang Wohnzimmer zu Schlafzimmer; von Voreigentümer entfernt)
- durch Voreigentümer Schäden eines Wasserschadens nicht fachgerecht behoben; in der Folge durch Antragsgegner zwei Deckenbalken (EG/OG) ersetzt; sonstige Deckenbalken und Sparren im Rahmen der durch Antragsgegner durchgeführten Entkernung von einem Zimmermann überprüft
- Unterspannbahnen zumindest im Wohnteil komplett entfernt, da stark porös gewesen

Weitere (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 wurden lt. Antragsgegner in Eigenleistung vorgenommen; die Arbeiten erfolgten lt. Antragsgegner ohne Bauantrag /-genehmigung.

Der energetische Zustand ist offenkundig sehr einfach.

Die Raumstrukturen insgesamt sind v. a. durch geringe Deckenhöhen beeinträchtigt.

4.4.2 Nebengebäude

Hinweis:	Der ehem. Stall o. ä. (B) und die ehem. Scheune (C) sind nach vorliegendem Kenntnisstand zu Sylvester im Jahr 2007 teilweise durch einen Brand zerstört worden. Die urspr. Steildächer wurde danach durch ein flach geneigtes Pultdach über beide Gebäude ersetzt.
ehem. Stall o. ä. (B):	Gebäudeart: urspr. Stall, eingeschossig, angebaut an ehem. Wohn-/ Stallhaus (A); Baujahr: vor 1900; Bauweise: massiv / konventionell (Bruchstein-/ Ziegelmauerwerk, holzkonstruiertes flach gen. Pultdach um 2008 (s. o.), Eindeckung mit Bitumenbahnen um 2008); Gebäudemaße: im Mittel ca. 11,7 m × 5,7 m × 1 Ebene = ca. 67 m² BGF, Traufhöhe über Gelände ca. 3,0 m, Firsthöhe über Gelände ca. 3,8 m; Ausbau: einfacher Ausbau vor 1990 (u. a. Elt-Installation); Baumängel /-schäden: Putz-/ Mauerwerksschäden (v. a. (Putz-)Risse, Putzabplatzungen), Fußbodenschäden, div. Unrat / Ablagerungen u. a. m.; Allgemeinbeurteilung: einfacher / ungepflegter Bauzustand, heutzutage nicht ersatzweise hergestellt, Pultdach guten / erneuerten Zustands
ehem. Scheune (C):	Gebäudeart: früher Scheune, später Garage u. a., eingeschossig; Baujahr: vor 1900; Bauweise: massiv / konventionell (Bruchstein-/ Ziegelmauerwerk, nachträgliches Schwerbetonmauerwerk, holzkonstruiertes flaches Pultdach um 2008, Eindeckung mit Bitumenbahnen um 2008); Gebäudemaße: ca. 18,0 m × 8,4 m × 1 Ebene = ca. 151 m² BGF, Traufhöhe über Gelände ca. 3,0 m, Firsthöhe über Gelände ca. 3,6 m; Ausbau: einfacher Ausbau vor 1990 (Beton-/ Ziegelfußboden, einfache Elt-Installation, neueres manuelles Metall-Schwingtor); Baumängel /-schäden: Putz-/ Mauerwerksschäden (v. a. Mauerwerks-/ Putzrisse, Putzabplatzungen), Tragfähigkeit, div. Unrat / Ablagerungen u. a. m.; Allgemeinbeurteilung: einfacher / ungepflegter Bauzustand, heutzutage nicht ersatzweise hergestellt, Dachstuhl guten / erneuerten Zustands
ehem. Hühnerstall (D):	Hinweis: Das Gebäude konnte aufgrund von Unrat nicht beschritten werden.

Gebäudeart: ehem. Stall, eingeschossig, an Nachbargebäude angebaut;
Baujahr: vor 1945;
Bauweise: massiv / konventionell (Ziegelmauerwerk, flach gen. holzkonstruiertes Pultdach, Eindeckung m. Wellasbest-Betontafeln);
Gebäudemaße: ca. 4,2 m × 4,5 m × 1 Ebene = ca. 19 m² BGF, Traufhöhe über Gelände ca. 2,3 m, Firsthöhe über Gelände ca. 2,9 m;
Ausbau: einfacher Ausbau vor 1990;
Baumängel /-schäden: massiv Putz-/ Mauerwerksschäden (umfangreiche Putzabplatzungen, div. Risse, diagonaler Mauerwerksriss erheblicher Breite über die gesamte Gebäudehöhe), Fensterschäden etc.;
Allgemeinbeurteilung: desolater Bauzustand, unzeitgemäße Baustoffe, vollständig mit Unrat verstellt

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Trink-/ Abwasser, Elektrizität, Erdgas
Hof-/ Wegebefestigungen:	Natursteinpflaster vor 1990, sonst weithin nicht erkennbar (starke Verwilderung)
Einfriedungsanlagen:	zur Straße Holzbretterzaun (vor 1990), einfache Stützmauer (vorwiegend Bruchstein, verputzt), einfaches Metalldrehtor (DDR) und Metalltür (DDR); zum Weg zweckfremder Sichtschutz aus Sandwichplatten mit PUR-Kern; sonst einfache Holzzäune und Grenzmauern
Sonstiges:	Freisitz (holzkonstruierte Terrasse, lt. Antragsgegner darunter Unrat / Müll der Voreigentümer)
n. bauliche Außenanlagen:	Garten, umfangreicher Wildwuchs, teils Ziergehölze / Laubbäume / Sträucher, Wiese, Haufwerk unbekannter Zusammensetzung
Allgemeinbeurteilung:	Die sichtbaren Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind geringen Umfangs und vermitteln einen einfachen baulichen und ungepflegten / verwilderten Eindruck. Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich auch Ablagerungen von Unrat, u. a. auch ein voller Schuttcontainer.

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.

Eine detaillierte Aufnahme und Wertung möglichen Zubehörs ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung; die Angaben werden nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit geleistet. Mögliches Zubehör ist nicht Bestandteil der Wertermittlung und ggfl. zusätzlich zu beachten.

Es existiert ein Kaminofen. Die Anschaffung wird vom Antragsgegner mit ca. 2024 datiert; die Kosten benennt der Antragsgegner mit ca. 2.600,00 Euro.

Den Zeitwert schätzt der Sachverständige ohne detaillierte Ermittlungen mit (2.600,00 Euro / 10 J. Nutzungsdauer × 8 J. RND) rd. 2.100,00 Euro.

mögliche Scheinbestandteile:

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

Laut Antragsgegner sind keine solchen Bestandteile vorhanden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung dinglicher Lasten, möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile. Es wird die wirtschaftliche Einheit betrachtet (s. Abschnitt 2.2).

Der Verkehrswert (Marktwert)[7] ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts. Nach ImmoWertV ist die Verkehrswertermittlung auf nutzbare bauliche Anlagen, nicht z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen zu beziehen. Wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen weisen eine (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer auf; sie werden marktüblich ersatzweise hergestellt (Substitutionsgebäude).

Ehem. Bauernhöfe werden heutzutage vorwiegend zu individuellen Wohnzwecken, d. h. als E/ZFH-Grundstücke genutzt. Mit dem Wegfall (klein-)bäuerlicher / häuslicher Landwirtschaft ist der Gebäudezweck bzw. die Gebäudefunktion von ehem. Ställen, Scheunen etc. weggefallen. Solche Gebäude werden im ländlichen Raum normalerweise mit geringem Aufwand für minderwertige Nutzungszwecke erhalten; zuweilen lassen sich auch aufwändige Umnutzungen zu Wohnraum oder gänzliche Aufgaben von Gebäuden und Höfen beobachten. Auch im vorliegenden Fall sind diese Gebäude belassen.

Im Sinne eines marktüblich hergestellten Substitutionsgebäude (EFH-Nutzung) wird die Wertermittlung auf das ehem. Wohn-/ Stallhaus (A) als Hauptgebäude bezogen, allerdings nur im baulichen Umfang des tats. Wohnteils. Der Stallteil wird dagegen gedanklich als Nebenfläche /-gebäude aufgefasst. Der Wohnteil ist im ggw. Bauzustand nicht 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).

Für die Summe der Nebengebäude (einschl. Stallteil) wird gleichfalls von einem auf individuellen Wohngrundstücken marktüblich ersatzweise hergestellte Substitutionsgebäude, i. d. R. Garagengebäude ausgegangen. Tatsächlich vorhandenen Baukörper sind in Art und Umfang nicht bewertungsrelevant. Bezüglich der Einzelheiten wird auf Sachwertermittlung verwiesen (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S7).

5.2 Verfahrenswahl

Zur Wertermittlung sind das Vergleichs- (§§ 24 - 26), das Ertrags- (§§ 27 - 34) das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

[7] § 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."

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.

Kaufpreise für ehem. Wohn-/ Stallhäuser (A) werden im Landkreis Nordsachsen vom Gutachterausschuss zwar registriert, jedoch nicht näher ausgewertet. Insoweit liegen keine objektspezifischen Bewertungsparameter vor.

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 befriedigender Qualität vor (Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses für E/ZFH; [3]).

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

Für die Belange der Sach- und Ertragswertermittlung gilt: Bei wirtschaftlich und rechtlich nutzbaren Gebäuden ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ist-Zustand sind aus bewertungstheoretischen Gründen die Wertermittlungsverfahren nur dann anwendbar, wenn notwendige Sanierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt werden; diesbzgl. Kosten sind dann ein besonderes objektspezif. 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 /14/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Altgemeinde Schildau
Objekt:	Wiederverkauf Bauernhäuser
Kaufdatum:	ab 01.01.2022

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Ortslage	GFL [m²]	Bj.	Gebäudeart	KP [€]
1	03/22	Schildau	875	-	Bauernhaus	120.000
2	08/22	Sitzenroda	2.991	-	Bauernhaus	169.000
3	02/23	Schildau	875	-	Bauernhaus	160.000
4	08/23	Probsthain	1.680	-	Bauernhaus	40.000
5	05/24	Sitzenroda	2.059	1928	Bauernhaus	180.000
6	01/26	Probsthain	1.680	-	Bauernhaus	46.000

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /14/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	Whs+NG+Garage+Scheune, zzgl. 20.000€ Inventar
2	3-Seitenhof mit Bauernhaus ü. 2 Etagen, KP incl. EBK u. Möbel, div. Maschinen wie Schmiede, Werkzeuge u. Gartengeräte
3	leerst. EFH+NG+Garage, VK kauft in … [KP 1]
4	leerst. EFH+Scheune+Stallungen+Garage
5	leerst. unbewohntes MFH, BJ 1928, Sanierung 1991-1993, Geh u. Fahrtrecht, Flurneuordnungsgebiet, Ratenkauf …, lt. AE EFH, Sanitär, Hzg., Dach, Fenst. 1997 neu, WF 200m²
6	leerst. EFH

Der Teilmarkt der Bauernhäuser wird vom Gutachterausschuss nicht näher untersucht, weshalb sich diese Kaufpreise nicht differenzierter darstellen lassen.

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

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**. … 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]:

Schildau, Wurzener Straße (30102407)
(01.01.2026, baureifes Land, abgabenfrei) ..... 35,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet ..... W - Wohnbaufläche

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

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet ..... W - Wohnbaufläche
Grundstücksfläche (Flurstücke 331/107, 332/107 und 107/1) ..... 1.130 m²

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

I. Bodenrichtwert (BRW)			**Erläuterung**
abgabenfreier BRW	=	35,00 €/m²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.			
Stichtag	01.01.2026	26.05.2026	×	1,00	**B1**
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	**B2**
zeit- und lageangepasster abgabenfreier BRW			=	35,00 €/m²	
Art der Nutzung	W	W	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
Grundstücksfläche	-	1.130 m²	×	1,00	**B3**
angepasster abgabenfreier BRW			=	35,00 €/m²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
Grundstücksfläche	×	1.130 m²	
Bodenwert	=	39.550,00 €	

Der Bodenwert beträgt **39.550,00 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen. Zeitliche Anpassungen sind hier wg. der kurzen Zeitspanne zwischen BRW-Stichtag und Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

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."

Deswegen ist in solchen Fällen nach Verordnungstext von der Größenangabe zum Bodenrichtwert abzusehen (§ 16 (2) ImmoWertV):

> "Von den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen. Weitere Grundstücksmerkmale sind darzustellen, wenn sie wertbeeinflussend sind; …"

Regulär betragen die Grundstücksgrößen lt. Gutachterausschuss [2]:

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

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 durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone vergleichbar.

5.4.2 Sachwertberechnung

Die Sachwertermittlung wird i. S. e. marktüblich hergestellten Substitutionsgebäudes (EFH-Nutzung) auf den Wohnteil des ehem. Wohn-/ Stallhauses (A) bezogen (s. Abschnitt 5.1). Die für die Nutzung erforderliche Fertigstellung der Sanierung wird als bereits durchgeführt unterstellt; die diesbezüglichen Kosten werden als Werteinfluss im Rahmen der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

				Erläuterung
Berechnungsbasis				
Bruttogrundfläche (BGF)		294	m²	**S1**
Normalherstellungskosten (m. BNK)				
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	×	886	€/m²	**S2**
NHK am W-stichtag	×	1,935		**S3**
Herstellungskosten				
Normgebäude	=	504.036,54	€	
Zu-/ Abschläge	+	0,00	€	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	**=**	**504.036,54**	**€**	
Alterswertminderung				
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer		45/ 80		**S4**
gleichmäßig / linear	×	0,563		**S5**
Zeitwert				
Normgebäude	=	283.772,57	€	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+	0,00	€	**S6**
Nebengebäude	+	10.839,39	€	**S7**
Herstellungs-/ Gebäudewerte	**=**	**294.611,96**	**€**	
Wert der Außenanlagen	**+**	**5.892,24**	**€**	**S8**
Gebäudewert u. Außenanlagen	**=**	**300.504,20**	**€**	
Bodenwert	**+**	**39.550,00**	**€**	
vorläufiger Sachwert	**=**	**340.054,20**	**€**	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	**×**	**0,70**		**S9**
marktangepasster vorl. Sachwert	**=**	**238.037,94**	**€**	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale				
Sanierung	±	-163.000,00	€	**S10**
formelle Illegalität begonnene Sanierung	±	0,00	€	**S10**
Sachwert	**=**	**75.037,94**	**€**	

Der Sachwert beträgt **75.037,94 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4.1: 459 m². Hiervon abweichend wird die Wertermittlung nur auf den Wohnteil bezogen (s. Abschnitt 5.1):

Wohnteil, Teilkeller (s. Abschnitt 4.4.1)		31,3	m²
Wohnteil, EG bis DG (s. Abschnitt 4.4.1, 87,7 m² × 3 Ebenen)	+	263,1	m²
bewertungsrelevante BGF (Substitutionsgebäude)	**=**	**294,4**	**m²**
	rd.	**294**	**m²**

Die Berechnungen wurden nur für diese Wertermittlung angestellt und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und hier 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 Fortführung Sanierung) wiedergeben.

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

Ermittlung des Gebäudestandards (fiktiv nach Fortführung Sanierung)

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	[%]
Außenwände	0,5	0,5				23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und -türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung					1,0	9
sonstige technische Ausstattung				1,0		6
insgesamt	11,5 %	17,0 %	40,0 %	22,5 %	9,0 %	100
Gesamtnote	3,0					

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dächer	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, besch. Betondachsteine / Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen / Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
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 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
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 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Gebäudeteil "Wohnteil, unterkellert"

Gebäudetyp: 1.11 (E/ZFH, freistehend, KG/EG/OG/ausgeb. DG)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relat. Geb.-standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	17,0	123,25
3	835,00	40,0	334,00
4	1.005,00	22,5	226,13
5	1.260,00	9,0	113,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010			872,11
Korrekturfaktor "fehlender Drempel" ([3], S. 50)			× 0,96
Regionalfaktor ([3], S. 50; gem. § 36 (3) ImmoWertV)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 1.11)			**= 837,23**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Gebäudeteil "Wohnteil, nicht unterkellert"

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	11,5	82,80
2	800,00	17,0	136,00
3	920,00	40,0	368,00
4	1.105,00	22,5	248,63
5	1.385,00	9,0	124,65
gewogene, standardbezogene NHK 2010			960,08
Korrekturfaktor "fehlender Drempel" ([3], S. 50)			× 0,96
Regionalfaktor ([3], S. 50; gem. § 36 (3) ImmoWertV)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 1.31)			**= 921,68**

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Gesamtgebäude

Gebäudetyp	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gebäude m² BGF	[rd. %]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1.11	837,23	125,20	42,59	356,58
1.31	921,68	168,80	57,41	529,14
NHK (Geb.-mix 1.11 / 1.31)				**885,72**
				rd. 886,00

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 193,5 ([4], Basis 2010)[8].

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.

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte		
	max.	vorh.	unterst.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,00	2,00
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0,50	0,00
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,00	2,00
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,00	2,00
Wärmedämmung Außenwände	4	0,00	0,00
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	1,00
Summe	20,00	1,50	11,00
		12,50	

RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei ▪ 12,50 Modernisierungspunkten (überwiegend modernisiert (11 bis 17 Punkte)) ▪ 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer ▪ über 80-jährigem Baualter	42,64 Jahre

Die RND ist letztlich am Grundstücksmarkt auszurichten; aus diesem Grund ist es sachgemäß, die RND auf volle fünf Jahre gerundet, d. h. mit 45 Jahren anzusetzen.

[8] 137,0 (I/2026; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

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.

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". Bereits im Rahmen der NHK sind bspw. übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten, Vordächer im üblichen Umfang und kleinere Balkone / Dachterrassen erfasst.

Darüber hinaus sind keine solche Bauteile / Einrichtungen zu beachten.

S7: Nebengebäude

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

In der Wertermittlung wird aus diesen Gründen anstelle des Stallteils und der tatsächlich vorhandenen Nebengebäude fiktiv ein (i. S. d. § 61 (1) Nr. 1 b) SächsBO i. d. R. genehmigungsfreies) Garagengebäude als marktüblich ersatzweise hergestelltes Substitutionsgebäude angehalten. Der Wert dieses fiktiven Nebengebäudes wird mittels Herstellungs-/ Zeitwertzuschlag nach den in der ImmoWertV angegebenen Herstellungskosten (NHK 2010) für Garagengebäude veranschlagt, da andere NHK für Nebengebäude auf Wohngrundstücken nicht vorliegen; es handelt sich um neuzeitliche Baukosten. Die RND wird ungeachtet der tatsächlichen Baualter, aufgrund der allgemeinen Bauzustände und der Erhaltungsgrade mit rd. 20 Jahren geschätzt.

Bruttogrundfl. (Substitutionsgebäude), ca.		50 m²
NHK 2010, Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4 (konventionell), ca.	×	485,00 Euro/m²
Gebäude-/ Standardmerkmale sind nicht mehr zeitgemäß	×	0,7
zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)	×	1,935
Alterswertminderung (20 J. Rest-/ 60 J. Gesamtnutzungsdauer)	×	0,33
Zeitwert	**=**	**10.839,39 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 existieren Außenanlagen im einfachen Zustand und geringen Umfang. Die vorhandenen Außenanlagen werden deshalb wie folgt bewertet:

Herstellungs-/ Gebäudewerte		294.611,96 Euro
prozentuale Schätzung: 2 %	×	0,02
Wert der Außenanlagen	**=**	**5.892,24 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/m²	27,085 × (340.054,20 Euro)$^{-0,268}$	=	0,89
von 46,00 bis 75,00 Euro/m²	45,903 × (340.054,20 Euro)$^{-0,302}$	=	0,98
von 76,00 bis 105,00 Euro/m²	32,799 × (340.054,20 Euro)$^{-0,273}$	=	1,01
von 106,00 bis 135,00 Euro/m²	33,575 × (340.054,20 Euro)$^{-0,270}$	=	1,08
ab 136,00 Euro/m²	5,9524 × (340.054,20 Euro)$^{-0,130}$	=	1,14

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

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

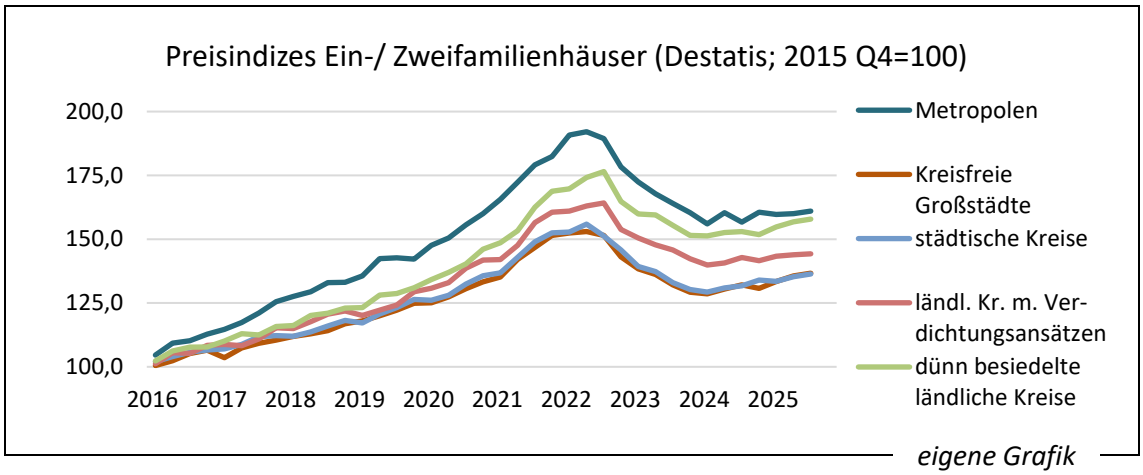
Andere Sachwertfaktoren (z. B. für vor 1990 errichtete Gebäude oder Bauernhäuser) sind vom zuständigen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht.

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

- sich vielmehr um einen Altbau (Bj. um 1900, ehem. Wohn-/ Stallhaus) handelt. Altbauten erfüllen nicht in dem Maße die Anforderungen an modernes / zeitgemäßes Wohnen, z. B. die Raumaufteilung betreffend. Allerdings wurde fiktiv eine weitere Modernisierung zum WST unterstellt, so dass die tatsächlichen Objektkriterien gegenüber einem Neubau nur abgeschwächt wirken.

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 (BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m²", Neubau, frei stehend)		0,89
Objektkriterien (Bj. vor 1900 / fiktiv modernisiert, wirtschaftliche Wertminderungen (geringe Deckenhöhen, geringe Fensterflächen)	+	-0,15
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 35,00 Euro/m²)	+	0,00
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,02
SWF Bewertungsobjekt	**=** **rd.**	**0,72** **0,70**

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 instand gesetzten / weiter modernisierten Hauptgebäude (Wohnteil) mit NHK 2010-Standardgesamtnote 3,0 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 (z. B. übliche Mauerwerksfeuchte im KG).

  Die hierfür erforderlichen Kosten (orientierend an [7]) und der Werteinfluss werden wie nachstehend angehalten[9]. Sanierungskosten sind nur in der Höhe anzusetzen,

[9] Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/-mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens

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].

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m² WFL; 15%)		12,75	Euro/m²
Zimmererarbeiten (35 Euro/m² WFL; 0%)	+	0,00	Euro/m²
Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m² WFL; 75%; wg. Unterspannbahn und Wärmedämmung)	+	60,00	Euro/m²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m² WFL; 40%)	+	64,00	Euro/m²
Fliesenarbeiten (40 Euro/m² WFL; 100%)	+	40,00	Euro/m²
Estricharbeiten (35 Euro/m² WFL; 66%)	+	23,10	Euro/m²
Schreinerarbeiten (65 Euro/m² WFL; 75%)	+	48,75	Euro/m²
Schlosserarbeiten (25 Euro/m² WFL; 75%)	+	18,75	Euro/m²
Fenster (120 Euro/m² WFL; 0%)	+	0,00	Euro/m²
Malerarbeiten (120 Euro/m² WFL; 75%)	+	90,00	Euro/m²
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m² WFL; 100%)	+	35,00	Euro/m²
Heizungsinstallation (75 Euro/m² WFL; 100%)	+	75,00	Euro/m²
Sanitärinstallation (90 Euro/m² WFL; 90%)	+	81,00	Euro/m²
Elektroinstallation (90 Euro/m² WFL; 90%)	+	81,00	Euro/m²
Außenanlagen (50 Euro/m² WFL; 0%)	+	0,00	Euro/m²
Summe	=	629,35	Euro/m²
WFL (fiktiv; s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E1), rd.	×	174	m²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	109.506,90	Euro
Baunebenkosten (gem. [7])	×	1,20	
Baupreisindex (193,5[10] (26.05.2026) / 109,2 (II/2014))	×	1,772	
Marktanpassungsfaktor (Kosten i. d. R. unterbewertet)	×	0,70	
Werteinfluss	**=**	**162.998,83**	**Euro**
	rd.	**163.000,00**	**Euro**
je 174 m² WFL ohne Marktanpassung	**≙**	**1.338,25**	**Euro**

- <u>formelle Illegalität begonnene Sanierung:</u> Die begonnene Sanierung erfolgte ohne Baugenehmigung und ist annahmegemäß formell 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

können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

[10] s. Erläuterung S3.

der Sanierung zu sehen, da hierbei bereits BNK i. H. v. 20 % veranschlagt wurden. Darüber hinaus wird kein Wertminderungsbetrag gesehen.

5.5 Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung wird i. S. e. marktüblich hergestellten Substitutionsgebäudes (EFH-Nutzung) auf den Wohnteil des ehem. Wohn-/ Stallhauses (A) bezogen (s. Abschnitt 5.1). Die für die Nutzung erforderliche Fertigstellung der Sanierung wird als bereits durchgeführt unterstellt; 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.	174 m²	6,40	1.113,60	13.363,20	€	**E1, E2**
Nebengeb.	1 St.	75,00	75,00	+ 900,00	€	**E1, E2**
Rohertrag				**= 13.363,20**	**900,00 €**	**E2**
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				**- 3.139,86**	**126,00 €**	**E3**
jährlicher Reinertrag				**= 10.223,34**	**774,00 €**	
Reinertragsanteil des Bodens						
3,7% von 37.054,42 € (LZ × BW)				- 1.371,01	€	**E4**
2.495,58 € (LZ × BW)				-	92,34 €	**E4**
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				**= 8.852,33**	**681,66 €**	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)						
bei 3,7% Liegenschaftszinssatz						
und 45 Jahren Restnutzungsdauer				× 21,758		**E5**
20 Jahren Restnutzungsdauer				×	13,959	**E5**
Ertragswert der baulichen Anlagen				**= 192.609,00**	**9.515,29 €**	
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				**=**	**202.124,29 €**	
Bodenwert				**+**	**39.550,00 €**	
vorläufiger Ertragswert				**=**	**241.674,29 €**	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale						
Sanierung				±	-163.000,00 €	**E6**
formelle Illegalität begonnene Sanierung				±	0,00 €	**E6**
Ertragswert				**=**	**78.674,29 €**	

Der Ertragswert beträgt **78.674,29 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur ggw. Nutzfläche siehe Abschnitt 4.4.1 (197 m²). Hiervon abweichend wird die Wertermittlung nur auf den Wohnteil bezogen (s. Abschnitt 5.1), und zwar nach Fortführung / Fertigstellung der begonnenen Sanierung. Gegenüber dem Ist-Zustand sind daher für das Ober- und Dachgeschoss zusätzlich Flächenabzüge für noch herzustellende Treppen und Innenwände erforderlich. Die Wohnfläche nach Sanierung wird wie folgt unterstellt:

Wohnteil, Erdgeschoss (Ist-Fläche)		64,3	m²
Wohnteil, Obergeschoss (87,7 m² BGF × 0,75)	+	65,8	m²
Wohnteil, Dachgeschoss (87,7 m² BGF × 0,5 (ohne Drempel))	+	43,9	m²
bewertungsrelevante WFL (Substitutionsgebäude)	**=**	**174,0**	**m²**
	rd.	**174**	**m²**

Der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

Zusätzlich ist das in der Sachwertermittlung unterstellte fiktive Nebengebäude (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S7) zu beachten. Diese Betrachtung erfolgt wg. abweichender RND separat.

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 Belgern-Schildau oder vergleichbare Lagen nicht.

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

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im 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 (fEFH, Bj. vor 1900, Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010 fiktiv: 3,0, 174 m² WFL, wirtschaftliche Wertminderungen wenige Außenanlagen einfachen Zustands), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM für eine fiktive WFL von 130 m² mit 7,00 Euro/m² WFL/Monat geschätzt.

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

UK 'Wohnfläche' Bewertungsobjekt (3,6567 × (174 m²)$^{-0,305}$)		0,76	
UK 'Wohnfläche' Vergleichsobjekt (3,6567 × (130 m²)$^{-0,305}$)	/	0,83	
marktüblich erzielbare NKM Vergleichsobjekt (je m² WFL)	×	7,00	Euro
wohnflächenangepasste erzielbare NKM (je m² WFL)	**=**	**6,41**	**Euro**
	rd.	**6,40**	**Euro**

Der erzielbare Erlös für das (fiktive) Nebengebäude wird mit 75,00 Euro/Monat angehalten. Kfz-Einzelgaragen werden i. d. R. mit 25,00 bis 50,00 Euro/Monat vermietet.

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.188,60 Euro/Monat.

Im Umkreis von 10 km konnten
- keine Angebotsmieten für EFH-Grundstücke (Alt-/ Neubau) recherchiert werden.
- 2 Angebotsmieten für Wohnungen (Alt-/ Neubau) recherchiert werden. Die NKM betragen 4,52 Euro/m² und 5,77 Euro/m² (∅ 59 m² Wohnfläche, Altbau, Schildau und Pflückuff).

Angebots- und Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern nur Orientierungswerte.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Hauptgebäude			
Instandhaltungskosten (9,00 Euro/m² × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 14,36 Euro je m², rd. (1. Nachkommast.): 14,40 Euro/m² × 174 m²)		2.505,60	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 × 13.363,20 Euro)	+	267,26	Euro
Bewirtschaftungskosten	**=**	**3.139,86**	**Euro**
vom Rohertrag	*≙*	*23,5*	*%*

Nebengebäude			
Instandhaltungskosten (68,00 Euro/St. × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 108,48 Euro je St., rd. (volle Euro): 108,00 Euro/m², 1 St.)		108,00	Euro
Verwaltungskosten: 30,00 Euro/St., × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 47,86 Euro/Einh., rd. (volle Euro): 48,00 Euro × 0 St. (i. Zshg. m. E/ZFH)	+	0,00	Euro
Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags × 900,00 Euro	+	18,00	Euro
Bewirtschaftungskosten	**=**	**126,00**	**Euro**
vom Rohertrag	*≙*	*14,0*	*%*

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze fE/ZFH (Baujahr nach 1990, Wiederverkäufe)						
BRW-Kategorie	**Anzahl**	**Baujahr**	**WFL [m²]**	**RND [Jahre]**	**NKM [€/m²]**	**LZ [%]**
insgesamt	80	∅ 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)

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

Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre oder Bauernhäuser sind nicht veröffentlicht.

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz, i. M. (BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m², Bj. 1992 bis 2021 (∅ 2000), fE/ZFH, ∅ 8,20 Euro/m² NKM)		3,5 %
Objektkriterien (Bj. vor 1900 / fiktiv modernisiert, wirtschaftliche Wertminderungen (geringe Deckenhöhen, geringe Fensterflächen, 6,40 Euro/m² NKM, 45 J. RND)	+	0,0 %
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 35,00 Euro/m²)	+	0,0 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	0,2 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	3,7 %

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

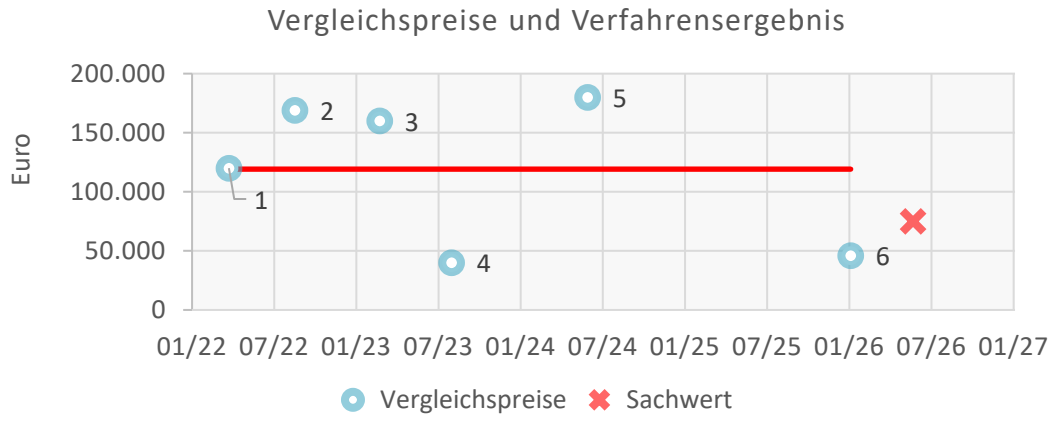
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m²]	WFL [rd. m²]	Verfahrensergebnisse [Euro]	[Euro/m² WFL]	BW-Anteil [%]
Sachwert	vor 1900	1.130	174	75.037,94	431,25	52,71
vorl. Sachwert				238.037,94	1.368,03	16,61
Ertragswert				78.674,29	452,15	50,27
vorl. Ertragswert				241.674,29	1.388,93	16,37

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Sachwert ordnet sich mit 431,25 Euro/m² WFL 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 sind.

Das Bewertungsobjekt ist verglichen mit den Kaufpreisen aufgrund des Bauzustands bzw. Sanierungsstands unterdurchschnittlicher Güte (umfassender Fertigstellungsbedarf / tw. Rohbauzustand), weshalb ein geringeres Ergebnis gerechtfertigt ist.

5.6.2 Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen GMB ([3], S. 44 ff.) sind Faktoren zum Preisniveau für E/ZFH-Grundstücke im Berichtszeitraum 2022/2023 veröffentlicht; Angaben zu Bauernhäusern existieren dg. nicht, da dieser Teilmarkt vom Gutachterausschuss nicht näher ausgewertet wird.

Hiernach ergibt sich in der BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m² folgendes, auf die Wohnfläche bezogenes Preisniveau:

San.-grad, Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m²			Wohnfläche in m²			Kaufpreis in Euro pro m² Wohnfläche		
		Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
unsaniert										
bis 1945	60	70	2.804	781	60	240	115	49	1.067	348
1946-1990	8	630	1.432	985	75	152	113	184	833	478
teilsaniert										
bis 1945	**119**	**110**	**3.200**	**911**	**50**	**420**	**137**	**203**	**1.779**	**860**
1946-1990	54	246	3.061	1.200	65	224	116	324	1.927	1.152
saniert										
bis 1945	22	310	2.038	1.037	84	297	154	779	2.747	1.797
1946-1990	16	460	3.524	1.169	70	183	124	1.333	3.986	2.217

Der Sachwert (431,25 Euro/m² WFL, Ist-Zustand) fällt in die gen. Spanne der teilsanierten und bis 1945 errichteten Objekte. Das geringe Ergebnis ist objekt- (umfassender Fertigstellungsbedarf / tw. Rohbauzustand), lage- und zeitbezogen insoweit plausibel.

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 75.037,94 Euro, der Ertragswert 78.674,29 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:

	Wurzener Straße 28, 04889 Belgern-Schildau / Schildau
Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Schildau
Blatt:	1314
BV-Nr.:	1, 2 und 3
Gemarkung:	Schildau (Flur 10)
Flurstück:	331/107 (Gebäude-/ Freifläche, 5 m²) 332/107 (Gebäude-/ Freifläche, Wurzener Straße 28, 875 m²) 107/1 (Gebäude-/ Freifläche, Wurzener Straße, 250 m²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	26.05.2026
Verkehrs-/ Marktwert:	**rd. 75.000,00 Euro** (i. W. fünfundsiebzigtausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ für die wirtschaftliche Einheit ▪ Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten

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

Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Grundstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden (s. Abschnitt 2.2). Der Verkehrs-/ Marktwert hierfür beträgt rd. 75.000,00 Euro.

Die Einzelwerte werden rechnerisch wie folgt empfohlen:

BV-Nr. 1 (Flst. 331/107):	35,00 Euro angep. BRW × ∅ 40 % ([3], S. 35: Arrondierungsfläche "unselbstst. Garten-/ Hinterland") × 5 m² GFL =	**70,00 Euro**
BV-Nr. 2 (Flst. 332/107):	75.000,00 Euro Gesamtwert - 70,00 Euro Einzelwert BV-Nr. 1 - 8.750,00 Euro Einzelwert BV-Nr. 3	**66.180,00 Euro**
BV-Nr. 3 (Flst. 107/1):	35,00 Euro angep. BRW × 250 m² GFL =	**8.750,00 Euro**
Summe:		75.000,00 Euro

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 18.06.2026

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 u. a. schriftlich dokumentiert.

Anlage 2 Grundrissskizzen (maßstabslos, Herzog)

Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen

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

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Wurzener Straße, Kennzeichnung Bewertungsobjekt, Blickrichtung Südosten



Abb. 2: Wurzener Straße, Kennzeichnung Bewertungsobjekt, Blickrichtung Nordosten

Anlage 1



Abb. 3: Grundstücks- und Gebäudeansicht (Gebäude A)



Abb. 4: Grundstücks- und Gebäudeansicht ehem. Wohn-/ Stallhaus (Geb. A)

Anlage 1



Abb. 5: Gebäude A (Wohnteil), Erdgeschoss, Hauseingang



Abb. 6: Gebäude A (Wohnteil), Erdgeschoss, Hauseingang, Detail Geschossdecke

Anlage 1



Abb. 7: Gebäude A (Wohnteil), Erdgeschoss, Wohnzimmer



Abb. 8: Gebäude A (Wohnteil), Erdgeschoss, Wohnzimmer, Detail Rissbildung

Anlage 1

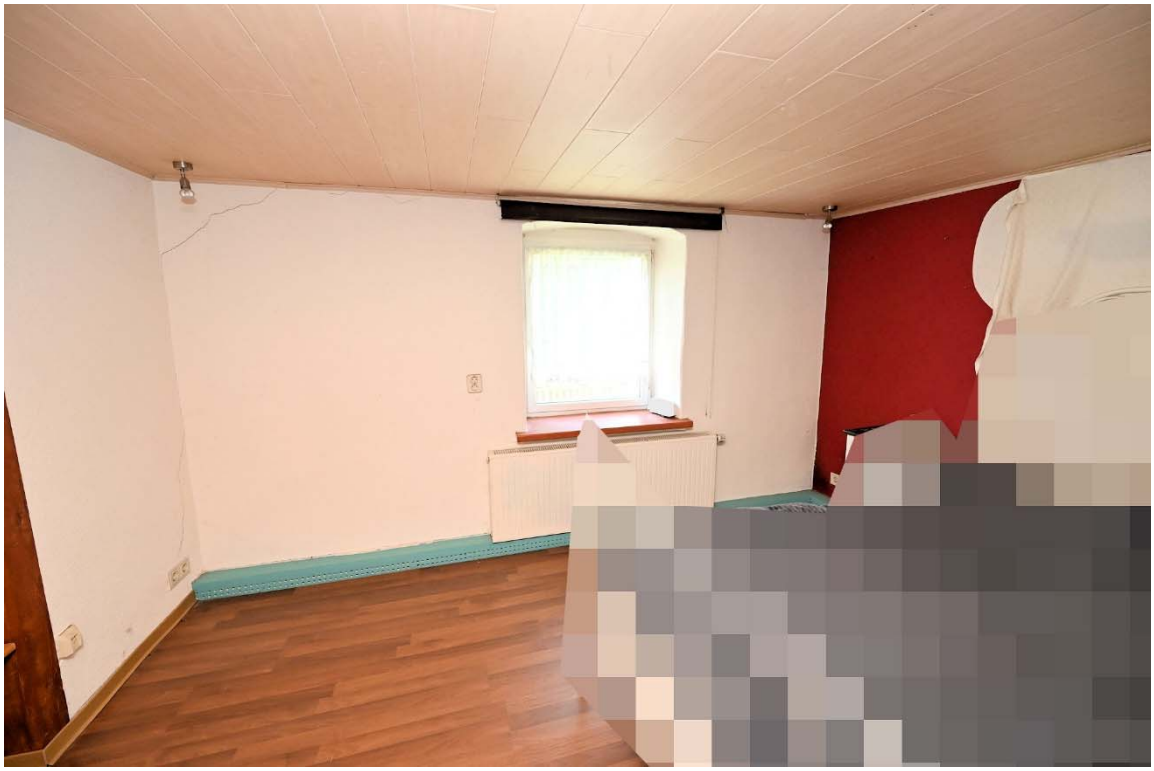


Abb. 9: Gebäude A (Wohnteil), Erdgeschoss, Schlafzimmer, links Rissbildung (gleiche Innenwand wie Abb. 8, nur hier Schlafzimmer)



Abb. 10: Gebäude A (Wohnteil), Erdgeschoss, Küche

Anlage 1



Abb. 11: Gebäude A (Wohnteil), Erdgeschoss, Küche mit Blick in den Hausflur, links Flur mit Kellerzugang



Abb. 12: Gebäude A (Wohnteil), Teilkeller

Anlage 1



Abb. 13: Gebäude A (ehem. Stallteil), Erdgeschoss, Flur



Abb. 14: Gebäude A (ehem. Stallteil), Erdgeschoss, Dusche/WC

Anlage 1



Abb. 15: Gebäude A (Wohnteil), Erdgeschoss, Raum neben Du/WC, abgebrochene Decke



Abb. 16: Gebäude A (ehem. Stallteil), Erdgeschoss, Heizung

Anlage 1



Abb. 17: Gebäude A (ehem. Stallteil), Erdgeschoss, ehem. Stall



Abb. 18: Gebäude A (ehem. Stallteil), Obergeschoss

Anlage 1



Abb. 19: Gebäude A (Wohnteil), Obergeschoss



Abb. 20: Gebäude A (Wohnteil), Obergeschoss, Detail durchtrennter Balken

Anlage 1



Abb. 21: Gebäude A (Wohnteil), Obergeschoss



Abb. 22: Gebäude A (Wohnteil), Obergeschoss

Anlage 1



Abb. 23: Gebäude A (Wohnteil), Dachgeschoss



Abb. 24: Gebäude A (Wohnteil), Dachgeschoss

Anlage 1

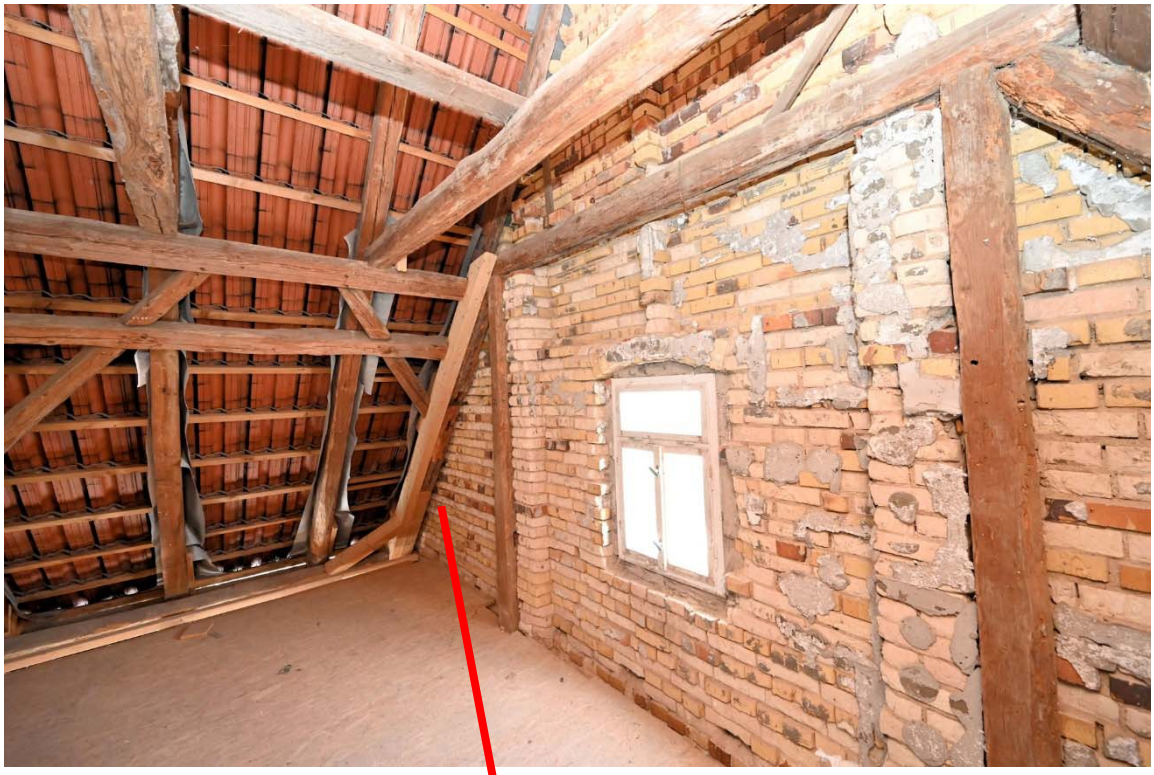


Abb. 25: Gebäude A (Wohnteil), Dachgeschoss, Giebel



Abb. 26: Gebäude A (Wohnteil), Dachgeschoss, Giebel, Detail Dachkonstruktion

Anlage 1



Abb. 27: Gebäudeansicht ehem. Scheune (Geb. C)



Abb. 28: links: ehem. Stall o. ä. (Geb. B); rechts: ehem. Scheune (Geb. C)

Anlage 1



Abb. 29: ehem. Stall o. ä. (Geb. B)



Abb. 30: ehem. Scheune (Geb. C)

Anlage 1



Abb. 31: ehem. Scheune (Geb. C), Garage



Abb. 32: Grundstücksansicht / rückseitige Ansicht ehem. Stall o. ä. (B)

Anlage 1



Abb. 33: Grundstücksansicht, rückseitige Ansicht ehem. Scheune (C)



Abb. 34: ehem. Hühnerstall (D)

Anlage 1

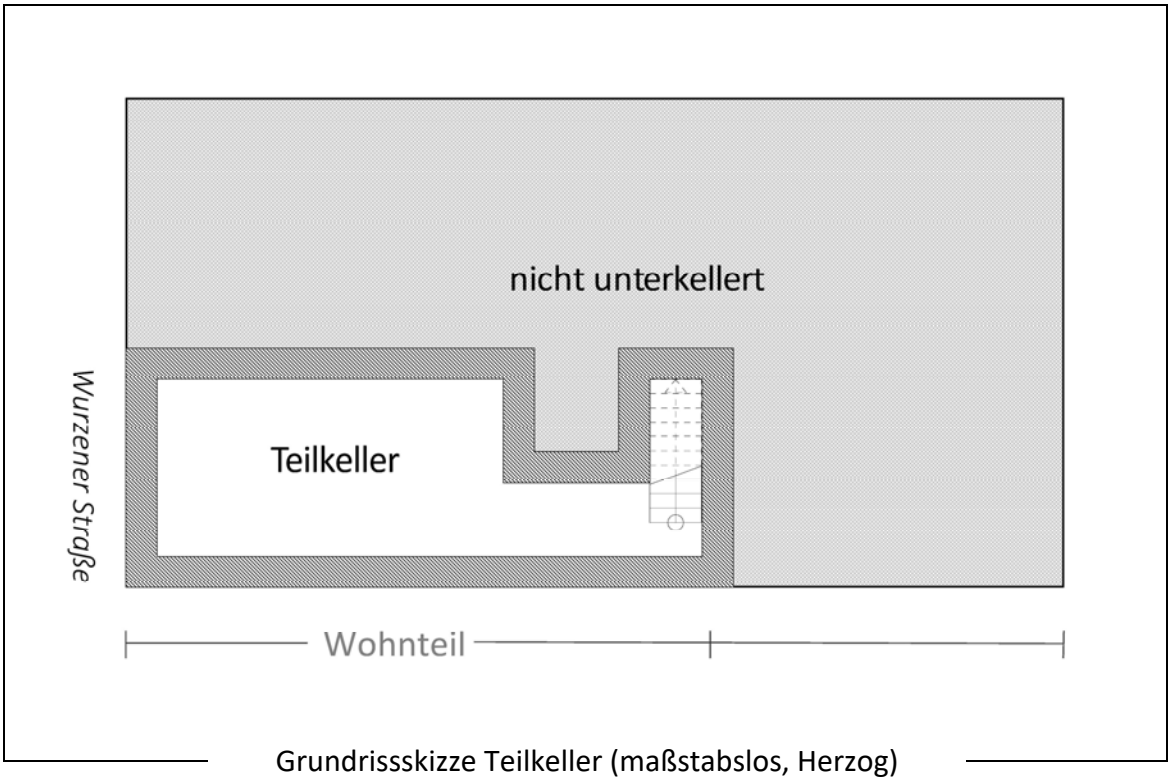


Abb. 35: ehem. Hühnerstall (D), Blick durch das Fenster



Abb. 36: rückseitige Erschließung / Weg nach Ochsensaal, Blickrichtung Süden, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 2

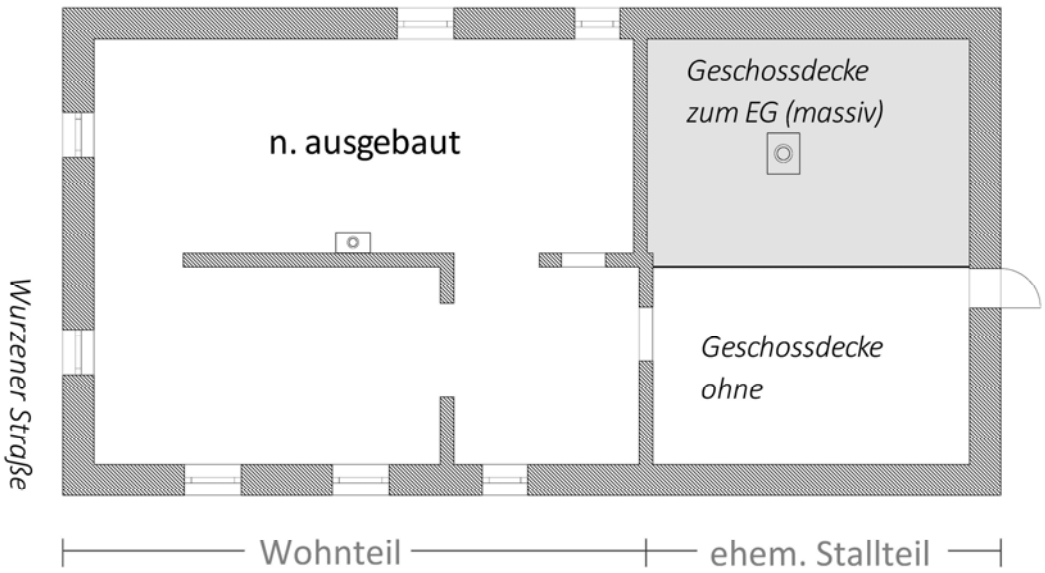


Grundrissskizze Teilkeller (maßstabslos, Herzog)

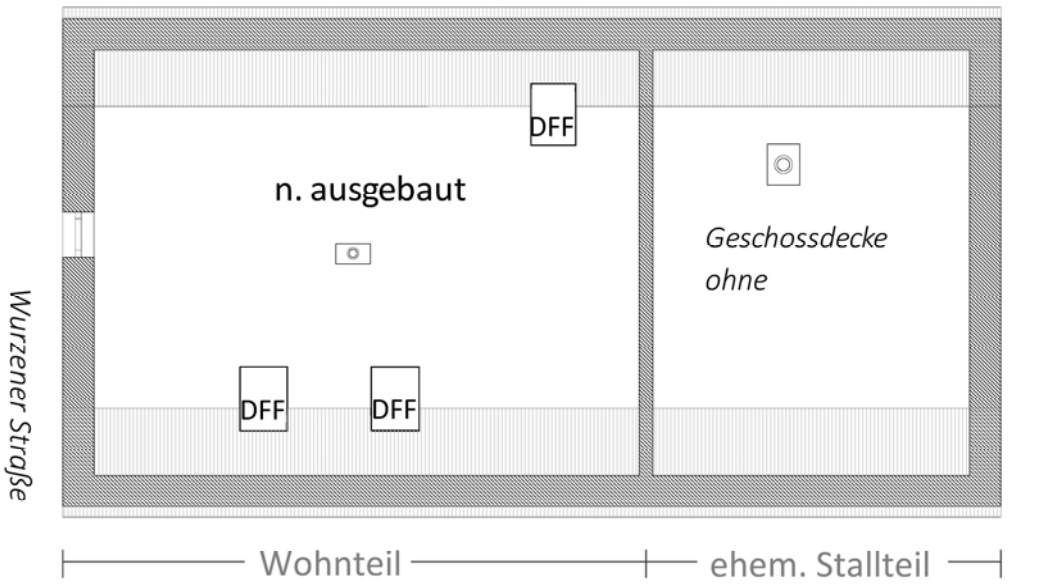


Grundrissskizze Erdgeschoss (maßstabslos, Herzog)

Anlage 2



Grundrissskizze Obergeschoss (maßstabslos, Herzog)



Grundrissskizze Dachgeschoss (maßstabslos, Herzog)

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Anlage 3

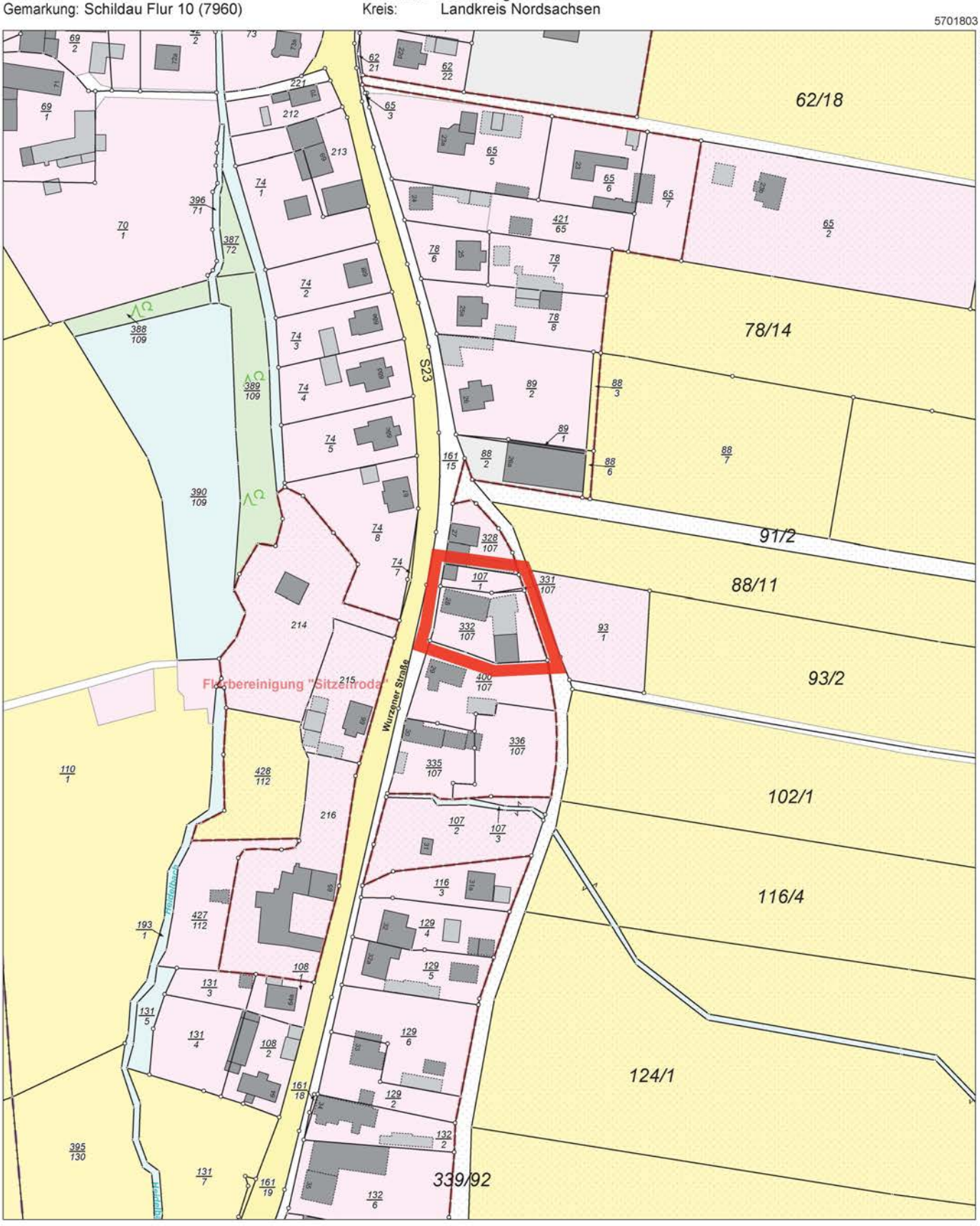
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 26.01.2026

Flurstück: 332/107
Gemarkung: Schildau Flur 10 (7960)

Gemeinde: Stadt Belgern-Schildau
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

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Anlage 3

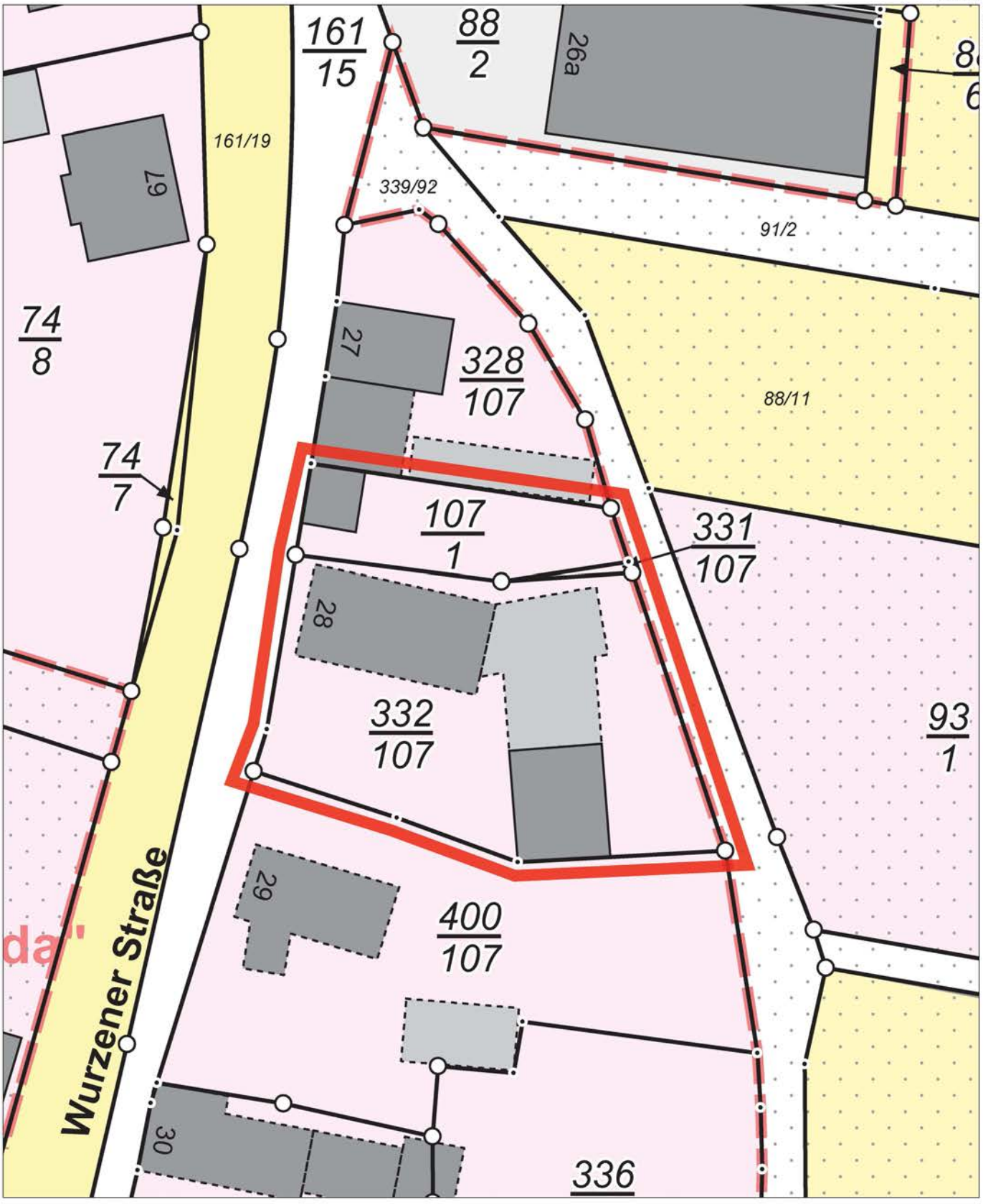
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 26.01.2026

Flurstück: 332/107
Gemarkung: Schildau Flur 10 (7960)

Gemeinde: Stadt Belgern-Schildau
Kreis: Landkreis Nordsachsen



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

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen
Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Anlage 3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Angaben zu benachbarten Flurstücken

Erstellt am 26.01.2026

Flurstück 107/1 Gemarkung Schildau Flur 10 (7960)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Belgern-Schildau Landkreis Nordsachsen
Lage:	Wurzener Straße
Fläche:	250 m²
Tatsächliche Nutzung:	250 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: [redacted]

Eigentümer: [redacted]

Angaben zu benachbarten Flurstücken

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Die Eigentümerdaten werden nachrichtlich entsprechend der Mitteilung des zuständigen Grundbuchamtes geführt.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen
Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Anlage 3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Angaben zu benachbarten Flurstücken

Erstellt am 26.01.2026

Flurstück 331/107 Gemarkung Schildau Flur 10 (7960)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Belgern-Schildau
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 5 m²

Tatsächliche Nutzung: 5 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: [redacted]

Eigentümer: [redacted]

Angaben zu benachbarten Flurstücken

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Die Eigentümerdaten werden nachrichtlich entsprechend der Mitteilung des zuständigen Grundbuchamtes geführt.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen
Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Anlage 3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Angaben zu benachbarten Flurstücken

Erstellt am 26.01.2026

Flurstück 332/107 Gemarkung Schildau Flur 10 (7960)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Belgern-Schildau Landkreis Nordsachsen
Lage:	Wurzener Straße 28
Fläche:	875 m²
Tatsächliche Nutzung:	875 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: [redacted]

Eigentümer: [redacted]

Angaben zu benachbarten Flurstücken

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Flurstück u. Gemarkung: [redacted]
Eigentümer: [redacted]

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Die Eigentümerdaten werden nachrichtlich entsprechend der Mitteilung des zuständigen Grundbuchamtes geführt.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Anlage 3

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 — Flurstücksnummer
- 28/3 — Zusammengehörende Flurstücksteile
- Strittige Flurstücksgrenze
- Nicht festgestellte Grenze
- Grenzpunkt mit Abmarkung
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
- Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
- Kartenzeichen und Schrift in Grau — Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
- Grenze des Bundeslandes
- Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- oF — Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
- 20 — Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20 — Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
- Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Halde
- Bergbaubetrieb
- Tagebau, Grube, Steinbruch
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
- Grünanlage
- Friedhof
- Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
- Flugverkehr
- Landwirtschaft
- Wald
- Gehölz
- Heide
- Moor
- Sumpf
- Unland / Vegetationslose Fläche
- Fließgewässer
- Hafenbecken
- Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

- Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
- Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
- Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
- Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500	Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650	Nordwert in Metern