

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

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

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

Gutachten

in der Teilungsversteigerungssache 467 K 133/25

- über die Verkehrs-/ Marktwerte (i. S. d. § 194 BauGB) des/der im
- GB von Schkeuditz, Blatt 4645 eingetragenen RMH-Grundstücks
 - GB von Schkeuditz, Blatt 4714 eingetragenen 2/60-Miteigentumsanteile an Grün-/ Verkehrsflächen

Am Rain 5, 04435 Schkeuditz



GB-Blatt 4645: Ansicht Reihemittelhaus von der Straße

Der Verkehrs-/ Marktwert der wirtschaftlichen Einheit beträgt zum Stichtag 02.09.2025

rd. 302.700,00 Euro

(i. W. dreihundertzweitausendsiebenhundert Euro)

zur Beachtung:

- ohne mögliches Zubehör (S. 32)

Gutachten Nr.:
T-25/33

Gutachten vom:
09.10.2025

Auftragserteilung:
10.07.2025

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
02.09.2025

Gutachten bestehend aus:

- Textteil: 61 Seiten
- Anlagen: 13 Seiten

Ausfertigung:
Nr. 2 von 2
(eine Printversion, ein elektronisch signiertes Exemplar)



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	5
2.1	Allgemeines.....	5
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	6
2.3	Ortstermin	9
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	9
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	10
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
3	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	12
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten.....	17
4	Tatsächliche Eigenschaften	23
4.1	Lage	23
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	25
4.3	Nutzung.....	25
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	26
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	32
5	Verkehrswertermittlung	33
5.1	Reihenmittelhaus (GB-Blatt 4645).....	33
5.2	Grün-/ Verkehrsflächen (GB-Blatt 4714, 2/60-MEA).....	54
5.3	wirtschaftliche Einheit	60
6	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	61
7	Anlagen	61

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 5)

- Bewertungsobjekt:*
- 1) Reihenmittelhaus**
Am Rain 5, 04435 Schkeuditz
GBA Eilenburg, GB von Schkeuditz, Blatt 4645, BV-Nr. 1, Gemarkung Schkeuditz (Flur 6), Flst. 109/80 (135 m²)
 - 2) Grün-/ Verkehrsflächen (2/60-MEA)**
Am Rain / Buchenallee, 04435 Schkeuditz
GBA Eilenburg, GB von Schkeuditz, Blatt 4714, BV-Nr.
1: Gemarkung Schkeuditz (Flur 6), Flst. 109/50 (3.763 m²),
2: Gemarkung Schkeuditz (Flur 6), Flst. 109/61 (42 m²) und
3: Gemarkung Schkeuditz (Flur 6), Flst. 109/72 (42 m²)

Ortstermin / Stichtag: 02.09.2025

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 12)

- öffentlich-rechtlich:* Vereinigungsbaulast, BPlan-Gebiet, RMH (Flurstück 109/80) im erweiterten Schallschutzbereich
- privatrechtlich:* div. dingliche Lasten / Rechte (Leistungsrechte, Duldung bestehender Überbauten, Benutzungsregelung / Aufhebungsausschluss, Vermerke Teilungsversteigerung)

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 23)

- Grenzverhältnisse:* ohne Besonderheiten
- Erschließung:* ortsüblich
- Nutzung:* RMH: Eigennutzung zu Wohnzwecken
- Kurzbeschreibung:*
- 1) Reihenmittelhaus (GB-Blatt 4645)**
EFH-Grdst., 135 m²; RMH, Bj. 1999, KG, EG, ausgeb. DG, ausgeb. Dachspitz, vorw. mittlerer Standard in guter Ausführung, teilmodern., gepfl. Zustand, geringer Instandhaltungszustand, ca. 90 m² WFL zzgl. Terrasse; übl. Außenanlagen, Carport
 - 2) Grün-/ Verkehrsflächen (GB-Blatt 4714, 2/60-MEA)**
nicht für bauliche Nutzung bestimmte Grünfläche, keine exklusive Nutzung, zwei Verbindungs-/ Fußwege
- mögl. Zubehör:*
- RMH: Einbauküche (geschätzter Zeitwert 200,00 Euro)
 - RMH: Markise (geschätzter Zeitwert 100,00 Euro)
- mögl. Scheinbest.:* ohne



Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 33)

Bl. 4645, BV-Nr. 1: **rd. 298.000,00 Euro**
(i. W. zweihundertachtundneunzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- ohne mögliches Zubehör (S. 32)

GFL [m ²]	WFL [m ²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m ²]	BW-Anteil [%]
135	90	298.000,00	3.311	11

Bl. 4714, BV-Nr. 1: Abt. I/43 und 44: 2/60-MEA
rd. 4.600,00 Euro (i. W. viertausendsechshundert Euro)

Bl. 4714, BV-Nr. 2: Abt. I/43 und 44: 2/60-MEA
rd. 50,00 Euro (i. W. fünfzig Euro)

Bl. 4714, BV-Nr. 3: Abt. I/43 und 44: 2/60-MEA
rd. 50,00 Euro (i. W. fünfzig Euro)

wirtschaftliche **rd. 302.700,00 Euro**
Einheit (rechnerisch): (i. W. dreihundertzweitausendsiebenhundert Euro)

Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 52 ff. und 57 ff.)

GB-Blatt 4645

- lfd. Nr. 2: Reallast (Leitungen): **230,00 Euro**
- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Leitungen): **60,00 Euro**
- lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Überbauten): **340,00 Euro**
- lfd. Nr. 5: Vermerk Teilungsversteigerung: ohne

GB-Blatt 4714

- lfd. Nr. 1: wie lfd. Nr. 24
- lfd. Nr. 2: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungen, betr. BV-Nr. 1, Flst. 109/50): **20,00 Euro**
- lfd. Nr. 3-23: wie lfd. Nr. 24
- lfd. Nr. 24: Benutzungsregelung und Aufhebungsausschluss: **50,00 Euro**
- lfd. Nr. 25: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Straßenbeleuchtung, betr. BV-Nr. 1, Flst. 109/50): **20,00 Euro**
- lfd. Nr. 26-31: wie lfd. Nr. 24
- lfd. Nr. 40: Vermerk Teilungsversteigerung: ohne

2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

Grund der Gutachtenerstellung: Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Teilungsversteigerungsverfahren 467 K 133/25 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 07.07.2025 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

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

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

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

Datum der Beauftragung: 10.07.2025 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
02.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)	02.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

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



2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

2.2.1 Reihemittelhaus

Anschrift: Am Rain 5, 04435 Schkeuditz

Amtsgericht: Eilenburg	Grundbuch: Schkeuditz	Blatt: 4645
-------------------------------	------------------------------	--------------------

Bestandsverzeichnis				
lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Schkeuditz (Flur 6)	109/80	Gebäude-/ Freifläche, Am Rain 5	135 m ²
Gesamtfläche				135 m ²

Abteilung I		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	1	gelöscht
2a	1	- zu 1/2 -, ..., geb. ...; eingetragen am 28.11.2001
2b	1	- zu 1/2 -, ..., geb. ...; eingetragen am 28.11.2001

Abteilung II		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Reallast (Recht zur dauernden Erhaltung und Unterhaltung von Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und Antennenleitungen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 109/73 bis 109/79, 109/81 und 109/82, Flur 6, der Gemarkung Schkeuditz; gemäß Bewilligung vom 06.06.2000 (UR-Nr. 1244/2000 ...); eingetragen am 28.11.2001. Gleichrang mit Abt. II/3, 4
3	1	Grunddienstbarkeit (Betretungs- und Benutzungsrecht sowie Regenwasserableitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 109/73 bis 109/79, 109/81 und 109/82, Flur 6, der Gemarkung Schkeuditz; gemäß Bewilligung vom 06.06.2000 (UR-Nr. 1244/2000...); eingetragen am 28.11.2001. Gleichrang mit Abt. II/2, 4
4	1	Grunddienstbarkeit (Duldung bestehender Überbauten) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 109/79 und 109/81 der Flur 6 Gemarkung Schkeuditz; gemäß Bewilligung vom 06.06.2000 (UR-Nr. 1244/2000...); eingetragen am 28.11.2001. Gleichrang mit Abt. II/2, 3
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 467 K 133/25); eingetragen 01.07.2025

Abteilung III		
grds. ohne Beachtung		

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

2.2.2 Grün-/ Verkehrsflächen (2/60-MEA)

Anschrift: Am Rain / Buchenallee, 04435 Schkeuditz

Amtsgericht:	Eilenburg	Grundbuch:	Schkeuditz	Blatt:	4714
---------------------	------------------	-------------------	-------------------	---------------	-------------

Bestandsverzeichnis				
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Schkeuditz (Flur 6)	109/50	Erholungsfläche, Buchenallee	3.763 m ²
2	Schkeuditz (Flur 6)	109/61	Verkehrsfläche, Am Rain	42 m ²
3	Schkeuditz (Flur 6)	109/72	Verkehrsfläche, Am Rain	42 m ²
Gesamtfläche				3.847 m ²

Abteilung I		
Ifd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1-42	1, 2, 3	[div. Einträge und Löschungen]
43	1, 2, 3	- zu 1/60 -, ..., geb. ...; eingetragen am 28.11.2001
44	1, 2, 3	- zu 1/60 -, ..., geb. ...; eingetragen am 28.11.2001
45-74	1, 2, 3	[div. Einträge und Löschungen]

Abteilung II		
Ifd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1, 2, 3	... (wie Ifd. Nr. 24, hier abweichender Anteil)
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Betreibung, Unterhaltung, Erneuerung und ggf. Erweiterung von technischen Anlagen für die Versorgung und Verteilung von Elektroenergie und Erdgas mit Bebauungsverbot) für ...; gemäß Bewilligung vom 28.11.2000 und 26.03.2001 (UR-Nr. 2627/2000 und 557/2001...); eingetragen am 19.06.2001. Gesamtbelastet: Blatt 3363, 4567, 4574, 4591, 4606, 4607, 4608, 4714
3-23	1, 2, 3	... (wie Ifd. Nr. 24, hier abweichende Anteile)
24	1, 2, 3	Lastend am Anteil Abt. I/Nr. 43 und 44: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 06.06.2000 (UR-Nr. 1244/2000...); eingetragen am 28.11.2001.
25	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterhaltung technischer Anlagen, Betretungsrecht und Bebauungsverbot) für ...; gemäß Bewilligung vom 29.11.2000 (UR-Nr. 2639/2000 ...); eingetragen am 30.11.2001.
26-31	1, 2, 3	... (wie Ifd. Nr. 24, hier abweichende Anteile)
32-39	1, 2, 3	gelöscht (Auflassungsvormerkungen)
40	1, 2, 3	nur lastend an den Anteilen Abt. I Nr. 43 und 44: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 467 K 133/25); eingetragen 01.07.2025

Abteilung III		
grds. ohne Beachtung		

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

2.3 Ortstermin

Durchführung:

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 14.07.2025 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Hierauf wurde der Ortstermin mit einem Verfahrensbeteiligten für Dienstag, den 02.09.2025, 11.00 Uhr vereinbart; geladen wurde mit Schreiben vom 29.07.2025.

Teilnehmer:

- Verfahrensbeteiligte (entspr. GB-Blatt 4645 nachfolgend mit Abt. I/2a und Abt. I/2b benannt)
- zum Anfang ein Begleiter von Abt. I/2b
- Sachverständiger (SV)

Hinweis: Der Ortsterminteilnahme des gen. Begleiters hat der Verfahrensbeteiligte Abt. I/2a widersprochen. Nach Hinweis des SV auf einen möglichen Terminabbruch bei Nicht-einigung hat sich der Begleiter zurückgezogen.

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung war für den SV uneingeschränkt möglich. Die im GB-Blatt 4714 verzeichneten Grundstücke (Grün- und Verkehrsflächen) wurden nur von der Straße aus besichtigt und nur gering beschriftet.

Dokumentation:

Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden zur Verifizierung der Baumaße 11 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.

Fotoaufnahmen:

Die Verfahrensbeteiligten wurden zu Beginn des Ortstermins über ihre die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, dagegen der Verwendung (auch Internet) seitens Abt. I/2b widersprochen. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

- /1/ Grundbuchauszug Blatt 4645, 03.07.2025
- /2/ Grundbuchauszug Blatt 4714, 03.07.2025

vom Sachverständigen eingeholte Informationen:

- /3/ Vermessungsamt, 16.07.2025 (LRA Nordsachsen)
 - Liegenschaftskartenauszüge (1:1000, 1:2000)
 - Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- /4/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 18.07.2025
 - Bauplanungsrecht

- kommunale Wärmeplanung
- Abgaben / Beiträge
- /5/ schriftl. Auskunft Grundbuchamt zu Abt. II (Kopie URNr. 1244/2000), 21.07.2025
- /6/ schriftl. Mitteilung Abt. I/2b, 28.08.2025 (Grundstücks- / Gebäudebeschreibung, Grundrisse Nachbarhaus, Fotos Außenansicht, Gebäudeversicherung, Ortstermin)
- /7/ schriftl. Baulastenauskunft, 28.07.2025
- /8/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 29.07.2025
- /9/ schriftl. Trink-/ Abwasserleitungsauskunft, 04.08.2025
- /10/ Bauakteneinsicht Kreisarchiv (Eilenburg), Stammakte "Reihenhausanlage mit 30 Häusern" sowie Haus 1, 27.08.2025
- /11/ Bauakteneinsicht Haus 3, Kommunalverwaltung, 01.09.2025
- /12/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 03.09.2025
- /13/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 09.09.2025
- /14/ schriftl. Auskunft Grundbuchamt zu Abt. II (Kopie URNr. 2627/2000 und URNr. 557/2001), 11.09.2025
- /15/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 26.09.2025
- /16/ schriftl. Auskunft Grundbuchamt zu Abt. II (Kopie URNr. 2639/2000 u. a.), 08.10.2025

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

- /17/ Geoportal Sachsenatlas (<https://geoportal.sachsen.de/>)¹
- /18/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen (<https://www.boris.sachsen.de/>)
- /19/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landesdirektionen in Sachsen (<https://rapis.sachsen.de/>)
- /20/ DIVIS - Die Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen² (nicht amtlich)
- /21/ <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/wohnen/mietspiegel>
- /22/ <https://www.mdf-ag.com/verantwortung/umwelt/laermschutz/schallschutz-aktuell/>

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"**: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2022.

¹ <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?stateId=4e4dde1c-b596-4923-8dde-1cb596c92325>

² <https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/default.aspx?User=Gast>

- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [4] **Grundstücksmarktbericht für die Stadt Leipzig, 2025 (Berichtszeitraum 2024):** Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig, Leipzig 2025.
- [5] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).
- [6] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen ..., 1. VJ 2025, erschienen am 01.07.2025.
- [7] **Fluglärmbericht Februar 2025:** Flughafen Leipzig/Halle GmbH, Stabsstelle Lärm-/Umweltschutz, Fluglärmüberwachung, 20.03.2025.
- [8] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [9] **Sprengnetter, H. O.:** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VerkFlBerG: Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz; vom 26. Oktober 2001).

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

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

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

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



3 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /7/:

"... **Aktenzeichen: 2025-08761**

Gemarkung: Schkeuditz (Flur 6)
Flurstück: 109/50, 109/61, 109/72, 109/80

Zu Lasten bzw. zu Gunsten des/ der o. g. Flurstücks/ -e sind im Baulastenverzeichnis des Landkreises Nordsachsen nachfolgende Baulasten eingetragen:

Flurstück: 109/80 (ehem. 108/2/11.30)
Baulastenblatt: 327
eingetragen am: 14.10.1998
Bezeichnung ...: Vereinigungsbaulast

Flurstück: 109/61 (ehem. 108/2/11.11)
Baulastenblatt: 308
eingetragen am: 14.10.1998
Bezeichnung ...: Vereinigungsbaulast

Flurstück: 109/72 (ehem. 108/2/11.22)
Baulastenblatt: 319
eingetragen am: 14.10.1998
Bezeichnung ...: Vereinigungsbaulast

In der Anlage übersenden wir Ihnen die Kopie des Baulastenblattes sowie den entsprechenden Lageplan. ..."

Die Eintragungsverfügung lautet:

- GB-Blatt **4645**, BV-Nr. 1 (Flurstück 109/80)

"AZ Baulastenakte: 632-680-327/LL981027
AZ Bauakte: D9800376
AZ Teilungsakte: TE980377
Gemeinde: Schkeuditz
Ortsteil: --
Grundstück: An der Sandgrube/Bismarkturm
Gemarkung: Schkeuditz
Flur/Flurstück(e): 6 108/2 (neu 109/80)
Vorläufige Grundstücksbezeichnung: 108/2/11.30
Baulastenblatt: 327

Seite 1

Inhalt der Eintragung

1 Nach Durchführung der Teilung des Grundstücks Flurstück 108/2 der Flur 6 Gemarkung Schkeuditz werden alle baulichen Anlagen und Baumaßnahmen auf den neu gebildeten aneinandergrenzenden Grundstücken, die in dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan mit den Nummern 11.1. bis 11.32. bezeichnet sind, das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären diese Grundstücke ein Grundstück und damit ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 09.10.1998"

▪ GB-Blatt 4714, BV-Nr. 2 (Flurstück 109/61)

"AZ Baulastenakte:	632-680-308/LL981008	
AZ Bauakte:	--	
AZ Teilungsakte:	TE980377	
Gemeinde:	Schkeuditz	
Ortsteil:	--	
Grundstück:	An der Sandgrube/Bismarkturm	
Gemarkung:	Schkeuditz	
Flur/Flurstück(e):	6 108/2 (neu 109/61)	
Vorläufige Grundstücksbezeichnung:	108/2/11.11	
Baulastenblatt:	308	Seite 1

Inhalt der Eintragung

1 ...[wie zuvor; Anm. d. SV]"

▪ GB-Blatt 4714, BV-Nr. 3 (Flurstück 109/72)

"AZ Baulastenakte:	632-680-319/LL981019	
AZ Bauakte:	--	
AZ Teilungsakte:	TE980377	
Gemeinde:	Schkeuditz	
Ortsteil:	--	
Grundstück:	An der Sandgrube/Bismarkturm	
Gemarkung:	Schkeuditz	
Flur/Flurstück(e):	6 108/2 (neu 109/72)	
Vorläufige Grundstücksbezeichnung:	108/2/11.22	
Baulastenblatt:	319	Seite 1

Inhalt der Eintragung

1 ...[wie zuvor; Anm. d. SV]"

Auf eine Darstellung des betreffenden Lageplans wird hier aus Gründen des Aufwands zur Erstellung einer Skizze verzichtet; dargestellt ist das durch die Flurstücke 109/51 bis 109/82 beschriebene Baufeld.

Anwendungsbereich von Vereinigungsbaulasten ist die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken. In der Praxis wird eine Vereinigungsbaulast häufig durch Bau-träger veranlasst, die ein Baugebiet, welches aus mehreren

Grundstücken besteht, komplett beplanen und bebauen möchten. Der Vereinigungsbaulast kommt dabei die Bedeutung zu, keine baurechtswidrigen Verhältnisse entstehen zu lassen; i. d. R. können damit Abstandsflächen innerhalb der vereinigten Grundstücke umgangen werden, da die vereinigten Grundstücke baurechtlich als ein einziges Grundstück betrachtet werden. Es ist, als hätten die vereinigten Grundstücke in baurechtlicher Hinsicht keine gemeinsame Grenze.

Dies bedingt aber auch, dass evtl. nachbarliche Abwehrensprüche gegen Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken nicht mehr geltend gemacht werden können. Mit der Bestellung einer Vereinigungsbaulast verlassen die Nachbarn i. d. R. das wechselseitige Schutzregime des Bauordnungsrechts, so als würden sie ihre Grundstücke zivilrechtlich zu einem Buchgrundstück vereinigen.

Allerdings entbindet die Vereinigungsbaulast nicht von der Pflicht, die nicht durch die Baulast überwundenen Vorschriften des öffentlichen Baurechts wie planungsrechtliche Baugrenzen einzuhalten.

Im vorliegenden Fall wird die Baulast nicht explizit werterheblich berücksichtigt. Einerseits ist das Bewertungsobjekt gleichermaßen verpflichtet und berechtigt; andererseits ergibt sich das Baurecht aus dem rechtskräftigem BPlan.

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt.

Die bei der Kommunalverwaltung eingesehene Bauakte /10/ enthält das Bauanzeigeverfahren "Reihenhausanlage mit 30 Häusern" aus dem Jahr 1998. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen unterstellt.

Bauplanungsrecht / Satzungen:

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /4/:

"... Im Flächennutzungsplan der Stadt Schkeuditz, wirksam seit dem 22.06.2006, sind die Flurstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Den Flächennutzungsplan finden Sie auf unserer Internetseite:
<https://www.schkeuditz.de/stadt-buergerservice/verwaltung/stadtentwicklung/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/>

Die angefragten Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet "An der Sandgrube". Der Bebauungsplan (Planzeichnung und Begründung) steht zum Download auf der Webseite der Stadt Schkeuditz zu Ihrer Verfügung.

<https://www.schkeuditz.de/stadt-buergerservice/verwaltung/stadtentwicklung/bauleitplanung/be>

bauungsplaene/

> Bebauungspläne >Kernstadt> "An der Sandgrube"

Die Flurstücke 109/80, 109/61 und 109/72 sind im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Flurstück 109/50 ist als Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und stellt die Maßnahme 4 dar. Eine Bebauung dieser Fläche ist somit nicht möglich.

Die Ausarbeitung der kommunalen Wärmeplanung steht noch am Anfang und liegt dementsprechend noch nicht vor. ..."

GB-Blatt 4714, BV-Nr. 1 (Flst. 109/50) betreffend ist im BPlan eine "private Grünfläche als Fläche für Regenwasserrückhaltung" festgesetzt; zu Maßnahme 4 wird ausgeführt:

"Die Fläche ist als langgestreckte Rasenmulde mit Rigolen anzulegen. Durch eingebaute Kleinstaus, Flachwasserzonen und differenzierte Bepflanzung soll ein möglichst naturnaher Charakter des Gewässers erzielt werden. Die Gesamtfläche ist zu ca. 70 % mit Landschaftsrasen (1-2 Schnitte/Jahr) zu begrünen. Entlang der Privatgrundstücke sind Strauchpflanzungen mit einzelnen Baumgruppen vorzunehmen. Um frühzeitig einen stufigen Aufbau zu erzielen, sind in diesem Bereich Bäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 12 - 14 cm Stammumfang vor folgenden Arten zu verwenden. ..."

Zum Ortstermin waren keine Gewässer zu erkennen.

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /8/:

"... Grundstück: Schkeuditz, Am Rain, 5
Gemarkung: Schkeuditz (Flur 6)
Flurstück: 109/50, 109/61, 109/72, 109/80

... auf den betreffenden Flurstücken sind derzeit keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 ... (SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), in der zuletzt gültigen Fassung erfasst.

Denkmalpflegerische Belange des Umgebungsschutzes bestehen nicht.

Die Flurstücke befinden sich nicht innerhalb eines derzeit bekannten archäologischen Relevanzgebietes.

Archäologische Kulturdenkmale sind allerdings überall in Sachsen, auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen, in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei Baumaßnahmen mit Erdarbeiten etc. ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu den archäologischen Belangen einzuholen. der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Diese Mitteilung ist lediglich eine Information. ..."

Wasserrecht:

Wasserrechtliche Belange sind nicht offenkundig; hierzu wurde im Sachsenatlas /17/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Laut Liegenchaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird

unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /17/ 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 /12/:

"... Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) für Grundbesitz der Gemarkung Schkeuditz Flur 6, Flurstücke 109/80, 109/50/, 109/61 und 109/72
[Objekte: Am Rain in 04435 Schkeuditz]

... Bezug nehmend auf Ihren Antrag vom 14. Juli 2025 möchten wir Ihnen mitteilen, dass die hier angefragten Flurstücke nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst sind. 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.

Den Verfahrensbeteiligten sind solche Abgaben nicht bekannt.

- Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /4/:

"... Bei der Stadt bestehen keine offenen Erschließungs- oder Ausbaubeiträge. ..."

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /9/:

"... Zur Beantwortung Ihrer Anfrage zu noch zu erwartenden Erschließungskosten möchten wir informieren, dass uns keine Informationen über offene Forderungen für Baukostenzuschuss, Hausanschlusskosten oder Erschließungskosten vorliegen. ..."

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

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

Sonstiges:

Nach Online-Auskunft des Flughafenbetreibers Leipzig/Halle /22/ ist das RMH-Grundstück (Flurstück 109/80) in einem

erweiterten Bereich für Schallschutzansprüche gelegen, der aufgrund von Untersuchungen im Jahr 2021 (Schallschutzprogramm zum Ausbau der Start-/ Landebahn Süd mit Vorfeld ...) zum Nachtschutzgebiet hinzugekommen ist. Schallschutzmaßnahmen können - falls erforderlich - in bzw. an den Schlafräumen der Einbau schallgedämmter Lüfter, der Einbau von Schallschutzscheiben oder Schallschutzfenstern gemäß DIN 4109 und VDI 2719, die Dämmung vorhandener Aufsatzrollladenkästen an Fenstern oder die Realisierung von baulichen Schallschutzmaßnahmen an Dachaußenflächen bzw. unzureichend gedämmten Außenwänden sein.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Reihenmittelhaus (GB-Blatt 4645)

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

- Ifd. Nr. 2: Am Bewertungsobjekt lastet eine Reallast (Recht zur dauernden Erhaltung und Unterhaltung von Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und Antennenleitungen). Der Eintragungsbewilligung vom 06.06.2000 (UR-Nr. 1244/2000) ist zu entnehmen /5/, /14/:

"Zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.St.Nrn. 109/73 bis 109/79, 109/81 und 109/82 eine Reallast folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die durch das belastete Grundstück führenden Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon und Antennenleitungen, soweit sie auch dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks dienen, im Bereich des belasteten Grundstücks dauernd zu erhalten und zu unterhalten, soweit kein Dritter als Unterhaltspflichtiger in Anspruch genommen werden kann und soweit die Eigentümer der berechtigten Grundstücke sich an den Kosten gleichmäßig beteiligen.

Hinsichtlich Fallrohr und Revisionsschacht besteht diese Verpflichtung insoweit, als die Eigentümer der Grundstücke, denen diese Anlagen dienen, den Kosten gleichmäßig beteiligen;"

Nach vorliegenden Leitungsauskünften verlaufen Strom, Gas und Trinkwasser unmittelbar zur Straße, so dass insoweit keine Mitbeanspruchungen fremder Grundstücke vorliegen. Auch die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Bewertungsfall direkt zur Straße, allerdings bei den Nachbargrundstücken zuweilen unter Mitbeanspruchung von benachbarten Grundstücken. Zudem erfolgt die Regenwasserableitung (auch Regelungsinhalt von Abt. II/3) ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen; so verläuft über die

nordöstliche Grundstücksecke des Bewertungsobjekts eine 150-STZ-Regenwasserableitung; insoweit wird das Recht ggw. ausgeübt.

Entsprechend dem Bewertungsanlass erfolgt die Wertermittlung ohne Beachtung dieses Rechts; zum möglichen Wertminderungsbetrag s. Abschnitt 5.1.8.

- lfd. Nr. 3: Am Bewertungsobjekt lastet eine Grunddienstbarkeit (Betretungs- und Benutzungsrecht sowie Regenwasserableitungsrecht). Der Eintragungsbewilligung vom 06.06.2000 (UR-Nr. 1244/2000) ist zu entnehmen /5/, /14/:

"Zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.St.Nrn. 109/73 bis 109/79, 109/81 und 109/82 eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

Der Eigentümer muß dulden, daß sein Grundstück zu allen Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten wie an Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und Antennenleitungen sowie zur Kontrolle dieser Einrichtungen, soweit sie auch den begünstigten Grundstücken dienen, betreten und benutzt wird. Der jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks muß ferner dulden, daß die Eigentümer der herrschenden Grundstücke das Regenwasser das Daches über seine Anlage zur Beseitigung des Regenwassers ableiten."

Das Recht ist insoweit gegenstandslos, als fremde Strom-, Gas-, Wasser- und Schmutzwasserleitungen nach vorliegenden Leitungsauskünften das Bewertungsobjekt nicht betreffen. Sehr wohl wird dagegen das Regenwasserableitungsrecht ausgeübt; eine 150-STZ-Regenwasserableitung führt über die nordöstliche Grundstücksecke des Bewertungsobjekts.

Entsprechend dem Bewertungsanlass erfolgt die Wertermittlung ohne Beachtung dieses Rechts; zum möglichen Wertminderungsbetrag s. Abschnitt 5.1.8.

- lfd. Nr. 4: Am Bewertungsobjekt lastet eine Grunddienstbarkeit (Duldung bestehender Überbauten) folgenden Inhalts (Eintragungsbewilligung vom 06.06.2000 (UR-Nr. 1244/2000, /5/, /14/):

"Zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Fl.St.Nrn. 109/79 und 109/81 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:

Der Eigentümer hat Überbauten im derzeit bestehenden Umfang zu dulden. Es ist dem Eigentümer des dienenden Grundstücks untersagt, die auf seinem Grundstück errichteten Trennwände und Zäune zu beseitigen. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks hat ferner zu dulden, daß die Eigentümer der herrschenden Grundstücke sein Grundstück benutzen, soweit dies zur Erhaltung und

Wiederherstellung der baulichen Anlagen auf den begünstigten Grundstücken erforderlich ist."

Die Ausübung des Rechts lässt sich im Rahmen der Wertermittlung nicht verlässlich feststellen. Offenkundige Überbauungen sind weder erkennbar, noch den Verfahrensmitgliedern bekannt.

Entsprechend dem Bewertungsanlass erfolgt die Wertermittlung ohne Beachtung dieses Rechts; zum möglichen Wertminderungsbetrag s. Abschnitt 5.1.8.

- lfd. Nr. 5: Vermerk Teilungsversteigerung

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

- Aus oben gen. Eintragungsbewilligung vom 06.06.2000 (UR-Nr. 1244/2000) geht hervor, dass das Bewertungsobjekt im gleichen Maße belastet wie begünstigt ist. Das Grundbuchamt bestätigt entsprechende Eintragungen in den GB-Blättern 4644 und 4646 /16/.
- Weitere das Bewertungsobjekt begünstigende dingliche Rechte sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden; weitere konkrete als die genannten Prüfungen wurden nicht angestellt.

Miet-/ Pachtverträge: Solche Verträge betreffen das Bewertungsobjekt offenkundig und nach Auskunft der Verfahrensmitgliedern nicht.

3.2.2 Grün-/ Verkehrsflächen (GB-Blatt 4714, 2/60-MEA)

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Siehe hierzu lfd. Nr. 24 (hier abweichender Anteil).
- lfd. Nr. 2: An den Grundstücken BV-Nr. 1 bis 3 (Flurstücke 109/50, 109/61, 109/72) lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Betreibung, Unterhaltung, Erneuerung und ggf. Erweiterung von technischen Anlagen für die Versorgung und Verteilung von Elektroenergie und Erdgas mit Bebauungsverbot). Den Eintragungsbewilligungen vom 28.11.2000 und 26.03.2001 (UR-Nr. 2627/2000 und 557/2001) nach ist geregelt /5/, /14/:

"... bewilligt und beantragt als Eigentümer der im Grundbuch von Schkeuditz eingetragenen Grundstücke der Gemarkung Schkeuditz-Modelwitz, Fl.St.Nrn. ... 109/50 ... Grundbuchblatt ... die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf Dauer zugunsten ... folgenden Inhalts:

„... [Begünstigter] sind berechtigt, die auf dem o. g. Grundbesitz errichteten technischen Anlagen für die Versorgung und Verteilung von Elektroenergie und Erdgas zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern sowie ggf. zu erweitern.

Das Recht zur Ausübung dieser Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Das Grundstück darf von Beauftragten der Stadtwerke Schkeuditz zur Ausübung der vorgenannten Rechte jederzeit betreten und befahren werden.

Es dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet und keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Betrieb oder die Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Der Zugang ist jederzeit zu gewährleisten." ...

Anlage: Bestandsplan Leitungsnetz ..."

Der gen. Bestandsplan zum Leitungsnetz liegt nur im Bereich der Häuser Am Rain 3 bis 47 vor, also nicht für das vollständige Grundstück BV-Nr. 1 (Flurstück 109/50). Soweit im Auszug vorliegend, verläuft eine Leitung "M 100 PE (1997)" straßenbegleitend zur Straße "Buchenallee". Da laut Bewilligung auch Flurstück 109/83 von der bpD betroffen ist und vor Ort in den betreffenden Bereichen Kabelverteilerschränke (u. U. auch zu Abt. II/25) gesichtet wurden, ist erstens anzunehmen, dass die Leitung neben dem westlichen auch den südlichen Grenzbereich des Bewertungsobjekts betrifft, und zweitens, dass das Recht ggw. ausgeübt wird. Das Bewertungsobjekt wird auch für die Zwecke der Straßenbeleuchtung mitbeansprucht (s. Abt. II/25).

Die Grundstücke BV-Nr. 2 (Flurstück 109/61) und BV-Nr. 3 (Flurstück 109/72) sind tatsächlich, nach Eintragungsbewilligung und i. Ggs. zum Grundbuch nicht betroffen.

Entsprechend dem Bewertungsanlass erfolgt die Wertermittlung ohne Beachtung dieses Rechts; zum möglichen Wertminderungsbetrag s. Abschnitt 5.2.4.

- Ifd. Nr. 3-23: Siehe hierzu Ifd. Nr. 24 (hier abweichende Anteile).
- Ifd. Nr. 24: An den Grundstücken BV-Nr. 1 bis 3 (Flurst. 109/50, 109/61, 109/72) - hier die Anteile Abt. I/ Nr. 43 und 44 betreffend - lastet eine Benutzungsregelung und

Aufhebungsausschluss. Die Eintragungsbewilligung vom 06.06.2000 (UR-Nr. 1244/2000) regelt /5/, /14/:

"Der Käufer sowie die übrigen Miteigentümer, vertreten durch den Verkäufer aufgrund der in den jeweiligen Erwerbsurkunden erteilten Vollmacht, vereinbaren gem. § 1010 BGB bezüglich der Grundstücke Fl.St.Nrn. 109/50, 109/61 und 109/72 was folgt:

1. das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wird für immer ausgeschlossen.
2. das Grundstück darf nur sachdienlich und zweckentsprechend genutzt werden mit der Verpflichtung, es gemeinsam zu er- und zu unterhalten bei anteiliger Übernahme der hierfür entstehenden Kosten.

Die Eintragung ... wird bewilligt. ..."

Das Recht wird offenkundig ggw. ausgeübt. Laut den Verfahrensbeteiligten unterhalten die Miteigentümer die betreffenden Flächen gemeinschaftlich, wobei für Rasen- und Heckenschnitt ein externer Dienstleister in Anspruch genommen werde und jährlich Kosten i. H. v. ca. 100,00 Euro pro Haus anfallen. Baumverschnitte und andere Arbeiten würden direkt von der Eigentümergemeinschaft vorgenommen.

Entsprechend dem Bewertungsanlass erfolgt die Wertermittlung ohne Beachtung dieses Rechts; zum möglichen Wertminderungsbetrag s. Abschnitt 5.2.4.

- Ifd. Nr. 25: Am Grundstück BV-Nr. 1 (Flurstück 109/50) lastet beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Unterhaltung technischer Anlagen, Betretungsrecht und Bebauungsverbot). Der Eintragungsbewilligung vom 29.11.2000 (UR-Nr. 2639/2000) ist zu entnehmen /5/, /14/:

"... [Der Begünstigte ist] berechtigt, die auf dem o. g. Grundbesitz errichteten technischen Anlagen für den Betrieb der Straßenbeleuchtung zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern sowie ggf. zu erweitern. Das Recht zur Ausübung dieser Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Das Grundstück darf von Beauftragten ... [des Begünstigten] zur Ausübung der vorgenannten Rechte jederzeit betreten und befahren werden.

Es dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet und keine Einwirkung oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Betrieb oder die Wartung und Instandhaltung der technischen Anlagen beeinträchtigen oder gefährden. Der Zugang ist jederzeit zu gewährleisten."

...

Anlage: Bestandsplan Straßenbeleuchtung

Der gen. Bestandsplan kennzeichnet ungefähr die tatsächlich vorhandenen Laternenmasten und Kabelverteilerschränke, so dass das Recht ggw. ausgeübt wird.

Entsprechend dem Bewertungsanlass erfolgt die Wertermittlung ohne Beachtung dieses Rechts; zum möglichen Wertminderungsbetrag s. Abschnitt 5.2.4.

- lfd. Nr. 26-31: Siehe hierzu lfd. Nr. 24 (hier abweichende Anteile).
- lfd. Nr. 40: Vermerk Teilungsversteigerung zu Lasten der Grundstücke BV-Nr. 1 bis 3 (Flurstücke 109/50, 109/61, 109/72), jedoch nur lastend an den Anteilen Abt. I Nr. 43 und 44.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

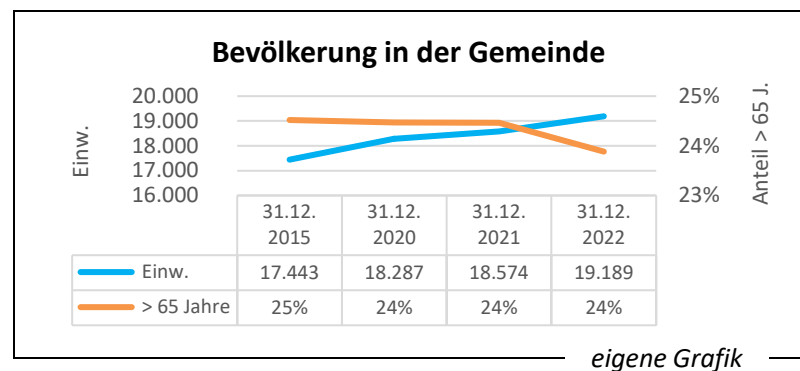
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen,
 Gemeinde: 04435 Schkeuditz

Die Große Kreisstadt Schkeuditz liegt im Nordwesten des Freistaats Sachsen, unmittelbar nordwestlich der Großstadt Leipzig und ist überregional sehr gut angebunden.

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügb. Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich³:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	32.011 €	35.854 €	33.330 €	43.292 €
VEK je EW	22.809 €	21.704 €	22.120 €	24.415 €

Die demografische Entwicklung stellt sich wie folgt dar⁴:



Mikrolage (Anlage 3):

Die Stadt Schkeuditz übernimmt lt. Landesplanung die Funktionen eines Mittelzentrums und verfügt über entsprechende öffentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (bis Gymnasium, Krankenhaus etc.). Ferner besteht ein Straßenbahn- und S-Bahnanschluss an das unmittelbar angrenzende Oberzentrum Leipzig.

Das Bewertungsobjekt liegt in östlicher Stadtrandlage, und zwar im früher eigenständigen Modelwitz. Öffentliche Infrastruktur- (z. B. Straßenbahnhaltestelle ca. 400 m entfernt, mit der Straßenbahn ca. 30 min bis in die Innenstadt Leipzig) und Versorgungseinrichtungen (z. B. Einkaufen ca. 400 m, Ärzte, Krankenhaus, Gastronomie) sind in geringer Entfernung vorhanden.

³ [1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2021; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2022.

⁴ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (<http://www.statistik.sachsen.de/apps1/Gemeindetabelle>).

Alle hier gegenständlichen Grundstücke grenzen direkt an eine öffentlich befahrbare Verkehrsfläche. Die Straße "Am Rain" ist eine ruhige Nebenstraße mit Tempo-30-Begrenzung, die einseitig bebaut ist; die ggü. liegende Straßenseite sind Gärten von EFH-Grundstücken in der Modelwitzer Straße. Das hier hauptsächlich relevante RMH-Grundstück grenzt gartenseitig an die hier ebenfalls gegenständliche Grünfläche im Privateigentum, die wiederum im Westen an die Buchenallee grenzt. Die beiden zu bewertenden Verkehrsflächen sind Fußwege, die die öffentliche Straße "Am Rain" mit der gegenständlichen privaten Grünfläche verbinden; sie werden nicht öffentlich genutzt.

Das relevante RMH-Grundstück kann rückseitig über die gegenständliche private Grünfläche begangen werden; es handelt sich jedoch nur um einen unbefestigten Pfad.

Quartiersunübliche / Bodenrichtwertzonenuntypische Immissionen waren nicht wahrnehmbar / erkennbar; die Wohnlage ist grds. ruhig. Allerdings liegt das Grundstück in räumlicher Nähe zu folgenden Lärmemittenten:

- vierspurige Bundesstraße 6 sowie zweigleisige Bahnstrecke (ca. 1,4 km nördlich).
- Flughafen Leipzig/Halle nebst Vorfeld von DHL (ca. 1,6 km nördlich; insbesondere nächtlicher Bodenlärm, Europas zweitgrößtes Frachtdrehkreuz).

In den Lärmkartierungen zu Hauptverkehrsstraßen /17/ ist das Grundstück nicht im verlärmten Gebiet dargestellt. Anders in der Lärmkartierung zum Flughafen /17/; hier liegt das Grundstück

- zwar nicht im 24-Stunden-Lärmbereich (24-Stunden Tag-Abend-Nacht-Lärmindex; mittlere durchschn. Belastung über ein Jahr), jedoch
- im **Nachtindex-Pegelband** (22.00 - 06.00 Uhr) mit einem **Mittelwert ab 45 bis 49 dB(A)**.

Nach aktuellem Fluglärmbericht des Flughafenbetreibers [7] wurden an der Messtelle "Eichenweg in 04435 Schkeuditz OT Modelwitz" (ca. 360 m nördlich des relevanten RMH-Grundstücks (Flurstück 109/80)) folgende Pegel verzeichnet:

	Fluggeräusch	
	Februar 2025	Letzte sechs Monate
$L_{p,A,eq,Tag}$	38,4 dB	37,0 dB
$L_{p,A,eq,Nacht}$	45,3 dB	43,5 dB
L_{DEN}	50,7 dB	49,0 dB

Als erwiesen wird angesehen, dass dauerhafte Geräuschbelastungen über 65 dB(A) am Tag bzw. von mehr als 55 dB(A) in der Nacht das Risiko gesundheitlicher Beeinträchtigungen signifikant erhöhen. Bei Geräuschbelastungen unterhalb dieser Pegelwerte dominiert dagegen die Belästigungswirkung.

Die Verlärmung ist innerhalb der betreffenden Bodenrichtwertzone nahezu vollständig gleichermaßen dargestellt; sie ist aus diesem Grunde ortsüblich und wird nicht explizit in der Wertermittlung beachtet.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

<i>Grundstücksgestalt (Anlage 3):</i>	je Grundstück im Wesentlichen rechteckige Form (RMH-Grundstück (Flurstück 109/80) ca. 4,8 m × 28 m); im Wesentlichen ebene Topografie (nach Norden gering ansteigend)
<i>Grenzverhältnisse:</i>	offene Bauweise (Reihenhausbebauung)
<i>Baugrund, Grundwasser:</i>	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ⁵
<i>Erschließung:</i>	Straßenart /-ausbau: kommunale Straßen, Erschließungsfunktion, Tempo-30-Zone, Straße mit Asphalt, keine ausgewiesenen Parkmöglichkeiten in der Straße, keine Gehwege, augenscheinlich guter Zustand; Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser im Trennsystem zentral, Elektrizität, Erdgas); für das RMH-Grundstück (Flurstück 109/80) nach vorliegenden Leitungsauskünften /9/, /13/ unmittelbar von der Straße "Am Rain" zum RMH

4.3 Nutzung

<i>Nutzung:</i>	Das Grundstück wird und wurde nach Angaben der Verfahrensbeteiligten seit seiner Errichtung zu eigenen Wohnzwecken genutzt.
-----------------	---

⁵ Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt; in der Wertermittlung werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne (besondere) Grundwassereinflüsse unterstellt. Aufgrund mehrjährig vorhandener Bebauung kann von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.



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 Reihenmittelhaus (GB-Blatt 4645)

Gebäudeart und -konstruktion

<i>Art / Typ des Gebäudes:</i>	EFH als Reihenmittelhaus (RMH), Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgeb. Dachgeschoss mit geringem Drempel (ca. 0,5 m), ausgebauter Dachspitz
<i>Baujahr:</i>	1999 (Fertigstellung)
<i>Modernisierungen (n. 1999):</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ um 2000: Ausbau "Partyraum" im KG▪ ca. 2005: Außenrollläden Dachflächenfenster Dachsp.▪ 02/2007: Parkett Wohnzimmer▪ 02/2012: Küchenumbau (Wandöffnung zur Diele)▪ ca. 2015: Außenrollläden Dachgeschoss▪ 03/2021: Hauseingangstür▪ ca. 2022: Insektenschutztür Terrasse und Insektenschutzfenster Schlafzimmer▪ 03/2023: Wärmeerzeuger (Gastherme) <p>(des Weiteren Instandhaltungsmaßnahmen: Erneuerung Abwasser-Hebeanlage im KG (Waschmaschine) um 2015, Vinylfußböden im DG (teilweise) und Dachspitz um 2016, Fassadenanstrich um 05/2024)</p>
<i>Erweiterungsmöglichkeiten:</i>	ohne
<i>Außenansicht:</i>	Wärmedämmfassade (8 cm), Putzfassade
<i>Konstruktion:</i>	Konstruktionsart: massiv / konventionell;

Fundamente: Streifenfundamente / Bodenplatte;
 Außenwände: KG Stahlbeton (Traufe) und lt. Bauakte Ziegelmauerwerk (Giebel), ab EG lt. Bauakte Ziegelmauerwerk (17,5 cm), lt. Verfahrensbeitrags jedoch kein Ziegel-, sondern Porenbetonmauerwerk;
 Innenwände: massiv oder Ständerbauweise (8 cm);
 Geschosdecken: Stahlbeton, Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung;
 Dach: Holzdachstuhl, Satteldach 45°, Dachsteine, Zwischensparrendämmung

Gebäudemasse:

Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) beträgt nach vor Ort stichprobenartig überprüfter Aktenlage /10/.

Kellergeschoss	4,80 m × 11,04 m	=	52,99 m ²
Erdgeschoss	4,80 m × 11,20 m	+	53,76 m ²
Dachgeschoss	4,80 m × 11,20 m	+	53,76 m ²
Dachspitz	ohne Anrechnung	+	0,00 m ²
Summe		=	160,51 m²
		rd.	161 m²

Traufhöhe über Gelände, ca.	=	3,57 m
Firsthöhe über Gelände, ca.	=	9,00 m

Energieeffizienz:

kein Energieausweis vorhanden, offenkundig mittlerer Standard

Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge:

mittlerer bis gehobener Standard, gute Ausführung (Wohnzimmer mit Parkettboden, sonst Kunststoff-/Textilbeläge, Fliesenböden um 1999, KG mit Textilbelag, Laminat und Betonboden)

Wand-/

Deckenbekleidungen:

mittlerer Standard (Tapeten, Küche mit Fliesenspiegel, Bad/WC mit Fliesen (vorwiegend türhoch, zweifarbig und Zierfriese), Gäste-WC türhoch gefliest)

Fenster:

mittlerer Standard um 1999 (Kunststofffenster, zweifache ISO-Verglasung (06.05.1999 Thermoplus 2 x 4 mm ...), manuelle Rollläden (Aufsatzvariante), im Wohnzimmer bodentief, in den Gauben einflügelig mit fest stehendem Seitenlicht, Fensterbänke aus Naturstein;

Wohnzimmer: einflügelige Terrassentür (wie Fenster);
 Dachspitz: ein großes und ein kleines Kunststoff-Dachflächenfenster (Rota), Verschattungen mit manuellen Rollläden;



	Kellergeschoss: einfache Kellerfenster aus Kunststoff mit leichter ISO-Verglasung
<i>Türen:</i>	Hauseingangstür: hochwertige Kunststofftür von 2021, einflügelig, Mehrfachverriegelung, Thermoplus; Innentüren: mittlerer Standard (Holzwerkstofftüren um 1999, glatte Oberflächen, Futterzargen)
<i>Innentreppen:</i>	Stahlharfentreppe, Trittstufen aus Vollholz, einläufig / gedreht
<i>Elektrik:</i>	mittlerer Standard um 1999 (normale Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Kippsicherungen und FI-Schalter, Installation unter Putz und im KG gering über Putz)
<i>Sanitär:</i>	mittlerer Standard um 1999; Gäste-WC: Tageslicht, Wand-WC, Waschbecken, Boden- und Wandfliesen, Installation unter Putz / Vorwandinstallation; Bad/WC: fensterlos, Badewanne (Stahl emailliert), sep. Dusche (Stahl emailliert) mit hohem Einstieg, Wand-WC, Schrankwaschbecken, Boden- und Wandfliesen, Installation unter Putz, KG: Waschmaschinenanschluss m. Abwasserhebeanlage
<i>Heizung / Warmwasser:</i>	mittlerer Standard; Gaszentralheizung, wandhängender Wärmeerzeuger (<i>Vaillant</i> , Typenkennz. nicht erkennbar, Brennwerttechnik, Bj. lt. Verfahrensbeitr. 2023), Heizkörper: Flachheizkörper, Installation unter Putz; Warmwasser: zentral als Durchlauf

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

- Bes. Bauteile / Einrichtungen:*
- zwei Kellerlichtschächte (Kunststoff)
 - Hauseingangsüberdachung (kleine Ausführung, Stahl-/ Glaskonstruktion)
 - zwei Dachaufbauten (Satteldachgauben, ca. 10 m² vordere Ansichtsfläche)

Bes. Ausbauten: ohne (Kellergeschossteilausbau üblich)

Raumaufteilung / Nutzfläche

Raumaufteilung: Der SV hat die Raumaufteilung anhand der eigenen Vor-Ort-Kenntnisse in **Anlage 2** skizziert; hierauf wird verwiesen. Die Raumaufteilung ist üblich; zwischen Aktenlage und tatsächliche Eigenschaften bestehen geringe Abwei-

chungen, z. B. die beide Kellerräume betreffende Trennwand oder die Trennwand zwischen Küche und Diele (so gen. Küchenumbau).

Nutzfläche / Raumhöhe:

Die Bauakte/11/ enthält eine Wohn-/ Nutzflächenberechnung (nach Rohbaumaßen, ohne Putzabzug, Haus Nr. 3, Hausgruppe A, Mittelhaus), die vor Ort stichprobenartig überprüft wurde⁶:

Kellergeschoss	Bauakte /11/	Vor-Ort-Maße
Keller 1	16,38 m ²	-
Keller 2	21,96 m ²	-
Flur	5,79 m ²	-
Summe	44,13 m²	-

Erdgeschoss	Bauakte /11/	Vor-Ort-Maße
Diele	4,79 m ²	-
Wohnen	28,14 m ²	-
Kochen	6,29 m ²	-
WC	2,00 m ²	-
Abstellraum	1,43 m ²	-
Zw.-Summe	42,65 m²	-
Terrasse (9,60 m ² / 2)	4,80 m ²	-
Summe	47,45 m²	-

Dachgeschoss	Bauakte /11/	Vor-Ort-Maße
Flur	4,06 m ²	-
Eltern	13,88 m ²	-
Kind (1)	12,25 m ²	13,81 m ²
Bad	6,89 m ²	-
Summe	37,08 m²	-

Dachspitz	Bauakte /11/	Vor-Ort-Maße
Kind 2	10,18 m ²	-
Summe	10,18 m²	-

Das eigene Raummaß bezieht sich tatsächlich auf das zur Straße gelegene und in der Bauakte mit "Kind" bzw. "Kind 1" bezeichnete Zimmer, nicht auf das Zimmer "Eltern"; da das eigene Maß auffallend der Flächenangabe zum Zimmer "Eltern" entspricht, sind die Räume tatsächlich ggf. vertauscht.

Die eigenen Vor-Ort-Maße entsprechen den Maßketten in den Grundrissen (Zimmer "Kind 1": 4,41 m × 3,72 m (entspricht Zimmer "Eltern"); Gesamtinnenmaß Erdgeschoss: 4,40 m × 10,68 m).

Die aktenkundige Gesamtwohnfläche ergibt sich mit:

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

Erdgeschoss		47,45 m ²
Dachgeschoss	+	37,08 m ²
Dachspitz	+	10,18 m ²
Summe	=	94,71 m²

Für die Zwecke der Wertermittlung wird die Gesamtwohnfläche wie folgt angenommen. Dass die oben genannten Raummaße Rohbaumaße (ohne Putzabzug) sein sollen, wird nicht beachtet, da die eigene Vor-Ort-Maße keine maßgeblichen Flächenabweichungen begründen; u. U. sind die Zimmer "Eltern" und "Kind 1" tatsächlich vertauscht, zumindest entspricht das eigene Maß auffallend dem Zimmer "Eltern". Außenbereichsflächen werden im Rahmen der Wertermittlung i. d. R. nicht auf die Wohnfläche angerechnet, zumindest aber nicht in Bezug auf die hier relevante Wertermittlungsmethodik [3]:

Erdgeschoss		47,45 m ²
abzgl. Terrasse	+	-4,80 m ²
Dachgeschoss	+	37,08 m ²
Dachspitz	+	10,18 m ²
Summe (ohne Terrasse)	=	89,91 m²
	rd.	90 m²

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfläche (BGF ohne Dachspitz)		161 m ²
Wohnfläche (WFL ohne Dachspitz), rd.	/	80 m ²
BGF / WFL	=	2,01

Die Raumhöhen betragen nach Aktenlage:

Kellergeschoss	=	2,10 m
Erdgeschoss	=	2,41 m
Dachgeschoss	=	2,41 m
Dachspitz, ca. (keine Maßkette)	=	3,0 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: ohne

Belichtung / Besonnung: baujahresüblich / zweckentsprechend

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare Außenansicht
 Baumängel /-schäden⁷: ohne

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

Innenansicht

- schwarzer Schimmelbefall an thermischen Schwachstellen (Fenster Kinderzimmer)
- kleinere Schäden: Rollladengurt Terrassentür fehlend, Rollladengurt Schlafzimmerfenster defekt, Türblatt Schlafzimmer fehlend, Textilbelag Kind 1 verschmutzt

sonstige

Den Verfahrensbeteiligten sind keine verdeckten oder "gravierenden" Baumängel /-schäden bekannt.

Baumängel /-schäden:

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude ist guten baulichen und weithin gepflegten Zustands. Es besteht allerdings geringer Instandhaltungsrückstau.

4.4.2 Reihenmittelhaus: Außenanlagen und sonstige Anlagen (GB-Blatt 4645)

Außenanlagen:

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

Hof-/ Wegebefestigungen: Betonkleinpflaster

Einfriedungsanlagen: Maschendrahtzaun geringer Höhe, im Bereich der Terrasse zu beiden Seiten Sichtschutzwände

Sonstiges: Einzelcarport (Bj. um 2005 i. Zshg. m. dem benachbarten Carport errichtet, Betonkleinpflaster, gute Holzkonstruktion, Eindeckung mit Doppelstegplatten (verunreinigt), Dachentwässerung mangelhaft); Fahrradgarage und Mülltonneneinhausung (Holzkonstruktion, Bj. 11/2018); Außenbeleuchtung und Briefkasten (um 2021); Terrasse am Haus (Betonwerksteinplatten, nach Bauaktenlage ca. 10 m² Nutzfläche)

n. bauliche Außenanlagen: vor dem Haus kleines Blumenbeet; kleiner Erholungsgarten (Beet mit Sträuchern und Blumen, Rasenfläche)

Allgemeinbeurteilung: Die sichtbaren Außenanlagen vermitteln einen normal umfangreichen und guten / gepflegten Eindruck.
Der Garten ist auch durch einen Baum auf einem Nachbargrundstück teilverschattet.

4.4.3 Grün-/ Verkehrsflächen (GB-Blatt 4714, 2/60-MEA)

Grünfläche (Flst. 109/50): zahlreiche bis großkronige Bestockungen (ca. 25 Jahre alt; Birke, Walnuss, Esche, Erle, Korkenzieherweide, Ahorn etc.), Buche-Grenzhecke, Sträucher, Wiese;
lt. BPlan-Festsetzung: "private Grünfläche als Fläche für Regenwasserrückhaltung" (s. Abschnitt 3.1)

Verkehrsfläche (Flst. 109/61): schwach befestigter / geschotterter Fußweg

Verkehrsfläche (Flst. 109/72): schwach befestigter / geschotterter Fußweg

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

mögliches Zubehör: Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB). Sie stehen in einem entspr. räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.
Eine detaillierte Aufnahme und Wertung möglichen Zubehörs ist grds. nicht Bestandteil der Wertermittlung; 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.

1) Es existiert eine Einbauküche aus Ober- und Unterschränken. Das Mobiliar wurde lt. den Verfahrensbeteiligten um 2001 für ca. 10.000,00 Deutsche Mark angeschafft, wobei Einbau-Geschirrspüler und Einbau-Kühlschrank nachträglich erneuert wurden.

Die steuerrechtliche Nutzungsdauer beträgt zehn Jahre (BFH Urteil v. 03.08.2016 - IX R 14/15). Den Zeitwert schätzt der SV daher ohne detaillierte Ermittlungen symbolisch mit 200,00 Euro.

2) An der Hausfassade ist eine Markise manuellen Antriebs befestigt. Lt. den Verfahrensbeteiligten wurde diese um 2001 für 2.800,00 Deutsche Mark angeschafft. Den Zeitwert schätzt der SV ohne detaillierte Ermittlungen mit rd. 100,00 Euro.

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

Laut Verfahrensbeteiligten sind keine solchen Bestandteile vorhanden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Reihemittelhaus (GB-Blatt 4645)

5.1.1 Vorbemerkungen

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

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

5.1.2 Verfahrenswahl

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

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

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

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

5.1.3 Vergleichswertermittlung

5.1.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

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

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



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

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /15/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Gemarkung Schkeuditz
Objekt:	Wiederverkauf, EFH als DHH/RH, Bj. nach 1990
Kaufdatum:	ab 01.01.2019

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Straße	GFL [m ²]	Bj.	BRW [€/m ²]	KP [€]	WFL [m ²]	KP/WFL [€/m ²]
1	06/19	Auenblick	287	1997	108	385.000	135	2.852
2	12/19	Buchenallee	161	2000	108	300.000	100	3.000
3	12/19	Am Rain	135	1999	108	270.000	76	3.553
4	06/20	Buchenallee	163	1997	108	315.000	85	3.706
5	12/20	Auenblick	284	1997	108	350.000	145	2.414
6	07/22	An der Landesgrenze	220	2022	155	570.000	134	4.254
7	12/22	Auenblick	300	1997	155	373.050	150	2.487
8	05/24	Auenblick	282	1995	168	375.000	130	2.885
9	10/24	Am Rain	276	2001	168	339.000	140	2.421
10	10/24	Edith-Müller-Straße	270	2022	168	469.000	140	3.350
11	12/24	Buchenallee	153	2021	168	404.000	140	2.886
12	02/25	An der Landesgrenze	248	2022	168	422.000	134	3.149

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /15/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	REH+MEA, zzgl. 15.000€ f. Inventar, Leitungs- & Überbaurecht, BGF Cardo Koor. Bj Cardo WF aus BGF (71x2,5x0,8=X; X-7 wegen Garage),
2	RMH+MEA, zzgl. 30.000€ Inventar, bis dato v. VK bewohnt, Bauj.+WF gesch.
3	RMH+MEA, BJ 1999, bis dato v. VK bewohnt, Leitungs- & Überbaurecht, lt AE einfache Modernisierung 2009, BGF Cardo Koor. WF aus BGF +10% Dachspitz ohne DrempeL,
4	RMH+MEA, bis dato v. VK bewohnt, zzgl. 5.000€ EBK, Leitungs- & Überbauungsrechte
5	leerst. DHH, BJ 1997, Leitungsrechte
6	DHH+MEA, MEA an noch zu bestimmenden Flächen, siehe Dokumente, Leitungsrechte, Geh u. Fahrtr.,Energieanlagenr., Wärme u. Stromerz. Anlagenrecht, lt. AE hochwert. Innenausstatt. u. mod. Technik
7	DHH+Garage+2 Freiplätze+MEA, b.dato v. VK bewohnt, KP zzgl. 1.950€ f. Einbauschr., Couch u. Gerätehaus, Abt. II: Erhaltung u. Unterhalt. Regenwasserltg., Betret.u. Benutz. Recht, Duldung besteh. Überbauten, lt. AE Hzg. 2021 neu
8	leerst.DHH+Garage+ MEA, Schimmel-Schaden im KG (Wasserschaden) wird v. VK noch behoben, BJ und WF geschätzt
9	leerst. EFH als REH+MEA, Gas, Schmutz u. Regenwasserleitgsrecht,Trinkwasserleitungsr., Energieleitungsrecht
10	EFH als REH, BJ 2022 + MEA, b. dato v. VK bewohnt, Leitungsrechte, Geh u. Fahrtrechte, wärme u. Stromerzeugungsrechte, Energieanlagenrechte,WF geschätzt

11	RMH, BJ 2021,+ MEA, b. dato v. VK bewohnt, Leitungsrechte, Geh u. Fahrtrecht, Energieanlagenrecht, Wärme u. Stromerzeugungsanlagenrecht, WF geschätzt
12	DHH, + MEA, b. dato v. VK bewohnt, KP zzgl. 10.000€ f. EBK u. 3.000€ f. Gartenhaus, Leitungsrechte, Geh u. Fahrtrechte, Energieanlagenrecht, Wärme u. Stromerzeugungsanlagenrecht

Der lange Recherchehorizont wurde gewählt, da die zeitliche Entwicklung der Preise zwischenzeitlich eingebrochen ist (s. Abschnitt 5.1.4.2, Erläuterung S8) und nur so eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen generiert wird.

Der SV hat zu den Kauffällen im Internet recherchiert (Luftbild, Straßenbildansichten etc.) und tw. Besichtigungen von der Straße aus durchgeführt, wenngleich ausführliche eigene Erhebungen zu wertbildenden Grundstücksmerkmalen mit vertretbarem Aufwand nicht möglich sind. Kauffall Nr. 3 stammt aus einer baugleichen Hausgruppe wie das Bewertungsobjekt. Die Kauffälle Nr. 6, 10, 11 und 12 sind nicht zum Vergleich geeignet, da sie unvergleichbaren Baujahres, Bautyps und abweichender Wohnfläche sind; Kauffall Nr. 6 und 12 betreffen das gleiche Grundstück. Teilweise weisen die Vergleichsobjekte eine im Wohnhaus integrierte Garage auf. RMH-Grundstücke sind die Kauffälle Nr. 2, 3, 4 und der aus gen. Gründen nicht vergleichbare Kauffall Nr. 11; wieso für die nach äußerem Anschein identischen Objekte Nr. 2 und 4 unterschiedliche Wohnflächen registriert sind, ist nicht nachzuvollziehen.

In der Fachliteratur heißt es zum Vergleichswertverfahren ([8], S. 1406):

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

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

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

5.1.3.2 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 (bebaute Grundstücke im Allgemeinen, EFH-Grundstücke im Speziellen) liegen nicht vor.



5.1.4 Sachwertermittlung

5.1.4.1 Bodenwertberechnung

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

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

Für diese Bodenwertermittlung liegt ein hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts /18/:

Schkeuditz, Wohngebiet "An der Sandgrube" (Zone 30003434)
(01.01.2024, baureifes Land, abgabefrei)..... 168,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet WA - allg. Wohngebiet
Grundstücksfläche..... 500 m²

Das Bodenrichtwertniveau entspricht dem Umfeld. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet WA - allg. Wohngebiet
Grundstücksfläche (Flurstück 109/80) 135 m²

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

I. Bodenrichtwert (BRW)		Erläuterung
abgabefreier BRW	= 168,00 €/m ²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.			
Stichtag	01.01.2024	02.09.2025	×	1,09	B1
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	B2
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			=	183,12 €/m ²	
Art der Nutzung	WA	WA	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
Grundstücksfläche	500 m ²	135 m ²	×	1,35	B3
angepasster abgabefreier BRW			=	247,21 €/m ²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Grundstücksfläche	×	135 m ²
Bodenwert	=	33.373,35 €

Der Bodenwert beträgt **33.373,35 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

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

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

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

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

Die durchschnittliche Bodenwertsteigerung beträgt demnach 5,1 % p. a. Für die konkrete Richtwertentwicklung ergibt sich die mittlere Bodenwertsteigerung mit $((108,0/77,0 \times 155,0/108,0 \times 155,0/155,0 \times 168,0/155,0)^{1/7} =) 11,8 \%$ p. a.:

31.12.2016, Schkeuditz, Wohngebiet "An der Sandgrube"	77,00 Euro/m ² / WA f500
31.12.2018, Schkeuditz, Wohngebiet "An der Sandgrube"	108,00 Euro/m ² / WA f500
31.12.2020, Schkeuditz, Wohngebiet "An der Sandgrube"	155,00 Euro/m ² / WA f500
01.01.2022, Schkeuditz, Wohngebiet "An der Sandgrube"	155,00 Euro/m ² / WA f500
01.01.2024, Schkeuditz, Wohngebiet "An der Sandgrube"	168,00 Euro/m ² / WA f500

Übliche Bodenwertsteigerungen fallen weniger hoch aus. Häufig sind regionale Bodenpreissteigerungen nicht allein konjunkturell begründet, sondern eine Preiskorrektur ggü. fehlenden Richtwertanpassungen früherer Jahre. Insoweit kann die konkrete BRW-Entwicklung nicht die Basis einer zeitlichen Anpassung sein.

Aufgrund dessen wird die zeitliche Anpassung im Bewertungsfall mit $(1,051^{1,7 \text{ Jahre}} (02.09.2025 - 01.01.2024)) = 1,09$ gehalten [3].

B2: zonale Lage

Die Bodenrichtwertzone ist von Verkehrsimmissionen, insbesondere Lärm des Flughafens Leipzig/Halle, betroffen. Der Umstand ist bodenrichtwertimmanent, d. h. betrifft alle Grundstücke in der Bodenrichtwertzone annähernd gleichermaßen.

Bodenwerteeinflüsse 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

Die Grundstücksgröße von Bewertungsobjekt (135 m²) und BRW-Grundstück (500 m²) weicht voneinander ab.

Tatsächlich ist in der Bodenrichtwertzone die überwiegende Anzahl der Grundstücke deutlich weniger als 500 m² groß, da die Zone von der Bebauung mit Doppelhaushälften

und Reihenhäusern dominiert wird. Dessen ungeachtet muss hier davon ausgegangen werden, dass sich der BRW auf ein 500 m² großes Grundstück bezieht.

Im 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."

In solchen Fällen ist 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; ..."

Wenngleich zum hier betreffenden BRW (widersprüchlich) eine Größenangabe existiert, ergibt sich für die Flächenunterschiede aus diesen Gründen nicht zwingend eine Bedeutung für den Bodenwert.

Anders stellt es sich im Bereich der unmittelbar angrenzenden Stadt Leipzig dar. Hier sind für individuelle Wohngrundstücke folgende Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten publiziert ([4], S. 87):

"Die Umrechnungskoeffizienten werden durch die folgende Gleichung beschrieben:

$$UK (\text{Fläche}) = 5,4 \times \text{Fläche}^{-0,2713}"$$

Für die Anwendung wird folgender Hinweis gegeben ([4], S. 87):

"... Eine Anwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit einer Fläche von unter 200 m² und über 1.500 m² ist grundsätzlich möglich, allerdings ist dieser Bereich nicht mit Daten hinterlegt. Aus diesem Grund werden keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Diese können bei Bedarf eigenverantwortlich mit der oben angegebenen Formel berechnet werden.

Die bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten erzielten Ergebnisse sind, insbesondere bei Anpassungen mit stark differierenden Flächen, sachverständig auf ihre Plausibilität (Marktkonformität) zu prüfen. ..."

Der UK für das Bewertungsobjekt (135 m²) ergibt sich aus vorgenanntem funktionalem Zusammenhang mit 1,43, allerdings handelt es sich um einen Funktionswert außerhalb eines empirisch abgeleiteten Intervalls. Der UK für das kleinste Grundstück der zur Ableitung der UK verwendeten Stichprobe (200 m²) beträgt dagegen 1,28.

Da das Bewertungsobjekt unmittelbar an die Stadt Leipzig angrenzt und der Immobilienmarkt dadurch beeinflusst ist, wird eine Bodenwertanpassung an die Grundstücksfläche für sachgemäß erachtet. Orientierend an den UK für die vom Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig ermittelten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten wird die Anpassung nach sachverständiger Würdigung mit 1,35 geschätzt, d. h. nur vermindert über das den UK zugrundeliegende Stichprobenintervall fortgeschrieben.

Der sich daraus ergebende angepasste Bodenrichtwert i. H. v. (168,00 Euro/m² × 1,35 =) 226,80 Euro/m² wird als marktkonform erachtet.

5.1.4.2 Sachwertberechnung

		Erläuterung
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	161 m ²	S1
Normalherstellungskosten (m. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	× 814 €/m ²	S2
NHK am W-stichtag	× 1,887	S3
Herstellungskosten		
Normgebäude	= 247.298,90 €	
Zu-/ Abschläge	+ 0,00 €	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	= 247.298,90 €	
Alterswertminderung		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer	54/ 80	S4
gleichmäßig / linear	× 0,675	S5
Zeitwert		
Normgebäude	= 166.926,76 €	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+ 8.346,34 €	S6
Herstellungs-/ Gebäudewerte	= 175.273,10 €	
Wert der Außenanlagen	+ 12.269,12 €	S7
Gebäudewert u. Außenanlagen	= 187.542,22 €	
Bodenwert	+ 33.373,35 €	
vorläufiger Sachwert	= 220.915,57 €	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	× 1,35	S8
marktangepasster vorl. Sachwert	= 298.236,02 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale		
Instandsetzung	± 0,00 €	S9
Sachwert	= 298.236,02 €	

Der Sachwert beträgt **298.236,02 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4: 161 m². Die Berechnungen wurden nur für diese Wertermittlung angestellt und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Wertermittlung hinreichend genau.

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

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

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden entsprechend der vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat herausgegebenen ImmoWertV, Anlage 4, angehalten. Die Klassifizierung der Ausstattungsmerkmale erfolgt sachverständig nach der

den NHK 2010 beigefügten Standardtabelle; diese ist beispielhaft und kann nicht alle in Abschnitt 4.4 aufgenommenen tatsächlichen oder in der Wertermittlung unterstellten Eigenschaften wiedergeben.

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

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			0,8	0,2		11
Innenwände und -türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			0,8	0,2		5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
sonstige technische Ausstattung			1,0			6
insgesamt	0,0 %	0,0 %	96,8 %	3,2 %	0,0 %	100
Gesamtnote	3,0					

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dächer	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, besch. Betondachsteine / Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen / Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (el.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besond. Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (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
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Gebäudetyp: 3.01 E/ZFH, RMH, KG/EG/ausgeb. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relat. Geb.-Standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	575,00	0,0	0,00
2	640,00	0,0	0,00
3	735,00	96,8	711,48
4	885,00	3,2	28,32
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			739,80
Korrekturfaktor i. S. d. Bewertungsmethodik ([3], S. 50) "ausgebauter Spitzboden"			× 1,10
Regionalfaktor i. S. d. Bewertungsmethodik ([3], S. 50)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 3.01)			= 813,78
			rd. 814,00

S3: Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am WST erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am WST und im Basisjahr (100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für konventionell gefertigte Wohngebäude im Neubau beträgt zum WST 188,7 ([5], Basis 2010)⁹.

S4: Gesamt-/ Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

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

Die rechnerische RND des 1999 fertiggestellten Gebäudes beträgt (80 J. GND - (2025 (WST) - 1999 (Bj.)) = 54 Jahre.

S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

⁹ 133,6 (II/2025; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100).

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

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

Besondere Bauteile / Einrichtungen (s. Abschnitt 4.4.1) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Besondere Bauteile / Einrichtungen im geringen Umfang sind bereits im Rahmen der NHK erfasst.

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

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

Zeitwert Normgebäude	166.926,76 Euro
prozent. Schätzung: 5 % (Dachaufbauten, sonst über NHK erfasst)	× 0,05
Zeitwert	= 8.346,34 Euro

S7: 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 üblichen Zustand und Umfang, allerdings existiert ein Carport. Die Außenanlagen werden deshalb wie folgt bewertet:

Herstellungs-/ Gebäudewerte	175.273,10 Euro
prozentuale Schätzung: 7 %	× 0,07
Wert der Außenanlagen	= 12.269,12 Euro

S8: Sachwert-Marktanpassungsfaktor (SWF, §§ 21 (3) und 39 ImmoWertV)

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

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

Bodenwertniveau	Gleichung	SWF
bis 45,00 Euro/m ²	$27,085 \times (220.915,57 \text{ Euro})^{-0,268}$	= 1,00
von 46,00 bis 75,00 Euro/m ²	$45,903 \times (220.915,57 \text{ Euro})^{-0,302}$	= 1,12
von 76,00 bis 105,00 Euro/m ²	$32,799 \times (220.915,57 \text{ Euro})^{-0,273}$	= 1,14
von 106,00 bis 135,00 Euro/m ²	$33,575 \times (220.915,57 \text{ Euro})^{-0,270}$	= 1,21
ab 136,00 Euro/m ²	$5,9524 \times (220.915,57 \text{ Euro})^{-0,130}$	= 1,20

Diese Faktoren sind für nach 1990 errichtete und frei stehende Einfamilienhäuser abgeleitet worden, und zwar in der BRW-Kategorie "ab 136,00 Euro/m²" für

- das BRW-Niveau 177,00 bis 206,00 Euro/m² (Ø 188,00 Euro/m²),
- das Baujahr 1999 bis 2018 (Ø 2007) und
- Gebäude mit 97 bis 203 m² (Ø 153 m²) Wohnfläche (s. Abschnitt 5.1.5, Erläut. E4).

Zudem sind die Faktoren in der BRW-Kategorie "ab 136,00 Euro/m²" nur für vorläufige Sachwerte i. H. v. 400.000,00 bis 700.000,00 Euro veröffentlicht. Mit der Extrapolation von SWF, d. h. mit der Bestimmung von SWF außerhalb des empirisch abgeleiteten Intervalls, verbinden sich Unsicherheiten, insbes. wenn die tatsächlichen vorläufigen Sachwerte (hier 220.915,57 Euro) weit außerhalb des empirisch abgeleiteten Intervalls liegen; deswegen werden Extrapolationen üblicherweise nicht mathematisch, sondern nach sachverständiger Würdigung vorgenommen.

Der SWF für den vorläufigen Sachwert von 400.000,00 Euro ist im GMB mit $(5,9524 \times (400.000,00 \text{ Euro})^{-0,130} =)$ 1,11 tabelliert.

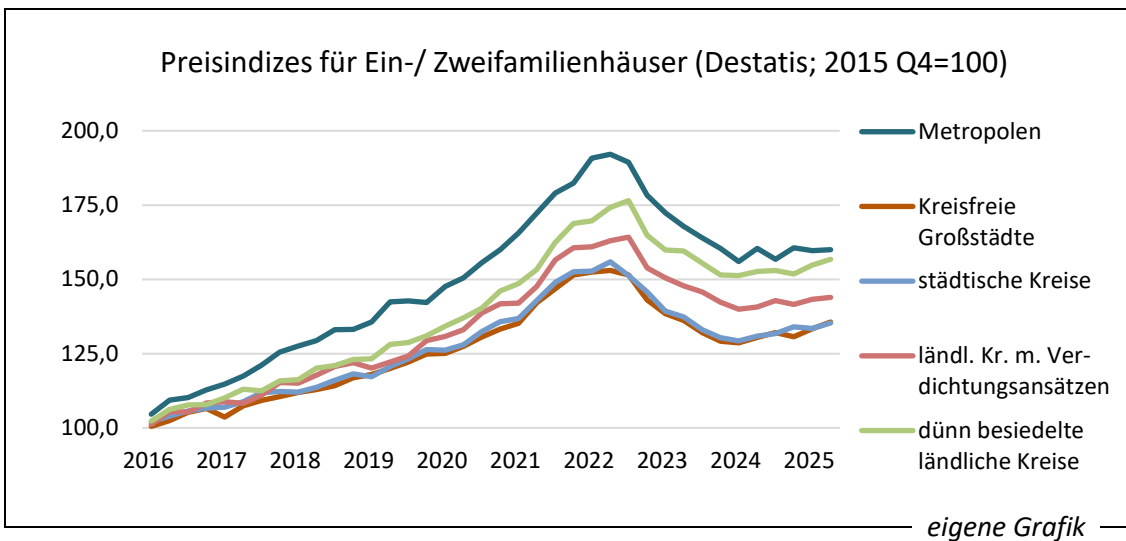
Ferner enthält der GMB Sachwertfaktoren für RMH-Grundstücke, allerdings ohne die übliche Lageklassifizierung nach Bodenrichtwert (ab 46,00 €/m² BRW). Zudem wurden im Berichtszeitraum 2022/2023 lediglich sieben zur Ableitung von Sachwertfaktoren geeignete Kaufverträge registriert, so dass die Datengrundlage quantitativ gering ist:

Objekttyp	Anzahl KV	BRW [Euro/m ²]	Baujahr	Gleichung	SWF
fE/ZFH	49	Ø 97 (47-206)	Ø 2004 (1992-2019)	$11,528 \times (220.915,57 \text{ Euro})^{-0,190}$	= 1,11
DHH/REH	15	Ø 89 (50-180)	Ø 1997 (1991-2018)	$35,220 \times (220.915,57 \text{ Euro})^{-0,269}$	= 1,29
RMH	7	Ø 131 (65-173)	Ø 1996 (1993-1999)	$35,396 \times (220.915,57 \text{ Euro})^{-0,261}$	= 1,43

Die Merkmale der Objekte, die den Ableitungen der Sachwertfaktoren zugrunde liegen, treffen auf das Bewertungsobjekt weitgehend zu (BRW 2022/2023 155,00 Euro/m², RMH, Bj. 1999); allerdings beträgt die Wohnfläche der Vergleichsobjekte 80 bis 174 m² im Mittel 118 m² (s. Abschnitt 5.1.5, Erläut. E4). Die vorläufigen Sachwerte der den Ableitungen zugrunde liegenden sieben Vergleichsobjekte betragen 175.000,00 bis 275.000,00 Euro. Der SWF ist daher trotz geringer Stichprobe gut für diese Wertermittlung geeignet.

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 [6] verwiesen:



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

SWF gem. Grundstücksmarktbericht (RMH, Bj. 1993-1999, BRW 65-173 Euro/m ²), ca.		1,43
Objektkriterien (RMH, Bj. 1999, geringe WFL / eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeiten)	+	-0,06
Lagekriterien (BRW 2022/2023: 155,00 Euro/m ²)	+	0,03
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,03
SWF Bewertungsobjekt	=	1,37
	rd.	1,35

S9: 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.

- Instandsetzung: Mit Auswirkung auf die NHK und die RND wurde grds. von mangel-/schadensfreien Bauzuständen ausgegangen.

Vorhandene Bauschäden (s. Abschnitt 4.4) resultieren aus dem üblichen Gebrauch, sind geringfügig oder sind im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung beseitigbar. Solche Schäden sind gewöhnlich ohne Bedeutung für die Kaufpreisbildung; sie werden in der Wertermittlung nicht beachtet.

5.1.5 Ertragswertermittlung

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]	
EFH-Grdst.	90 m ²	12,00	1.080,00	12.960,00 €	E1, E2
Rohertrag				= 12.960,00 €	E2
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				- 1.878,20 €	E3
jährlicher Reinertrag				= 11.081,80 €	
Reinertragsanteil des Bodens					
3,5% von 33.373,35 € (LZ × BW)				- 1.168,07 €	E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 9.913,73 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)					
bei 3,5% Liegenschaftszinssatz					
und 54 Jahren Restnutzungsdauer				× 24,113	E5
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 239.049,77 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				= 239.049,77 €	
Bodenwert				+ 33.373,35 €	
vorläufiger Ertragswert				= 272.423,12 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale					
Instandsetzung				± 0,00 €	E6
Ertragswert				= 272.423,12 €	

Der Ertragswert beträgt **272.423,12 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.1 (90 m²); Außenbereichsflächen wie Terrassen sind nach Bewertungsmethodik nicht anzusetzen. Der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

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 Schkeuditz oder vergleichbare Lagen nicht.

Anders in der unmittelbar angrenzenden Stadt Leipzig; nach hier gültigem qualifiziertem Mietspiegel 2025-2027 (§ 558d (1) BGB) beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung im E/ZFH in mittlerer Lage (z. B. Lützschena-Stahmeln, Freirodaer

Weg) und dem Bewertungsobjekt entsprechenden Objekteigenschaften 8,18 bis 9,76, im Mittel 9,02 Euro/m² WFL/Monat /21/.

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 "ab 136,00 Euro/m²" mit \varnothing 10,70 Euro/m² WFL/Monat angehalten; für die den Ableitungen zu Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegenden sieben RMH-Vergleichsobjekte wurden marktüblich erzielbare Erträge i. H. v. \varnothing 9,99 Euro/m² WFL/Monat (8,70-10,70 Euro/m²) bei durchschnittlich 118 m² Wohnfläche angehalten ([3], s. Erläuterung E4).

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwerteinflüsse (EFH als RMH, Bj. 1999, mittlerem Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010, KG, übliche Außenanlagen, Carport u. a.), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM für eine fiktive WFL von 118 m² mit 11,00 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 [9], 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 ($3,6567 \times (90 \text{ m}^2)^{-0,305}$)		0,93
UK 'Wohnfläche' Vergleichsobjekt ($3,6567 \times (118 \text{ m}^2)^{-0,305}$)	/	0,85
marktüblich erzielbare NKM Vergleichsobjekt (je m ² WFL)	×	11,00 Euro
wohnflächenangepasste erzielbare NKM (je m² WFL)	=	12,04 Euro
	rd.	12,00 Euro

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.080,00 Euro/Monat.

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]:

Instandhaltungskosten ($9,00 \text{ Euro/m}^2 \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 14,03 Euro je m}^2$, rd. (1. Nachkommast.): $14,00 \text{ Euro/m}^2 \times (90 \text{ m}^2 \text{ EFH})$)		1.260,00 Euro
Verwaltungskosten ($230,00 \text{ Euro/Einh.} \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 358,57 Euro/Einh.}$, rd. (volle Euro): $359,00 \text{ Euro} \times 1 \text{ Einh.}$)	+	359,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags $\times 12.960,00 \text{ Euro}$)	+	259,20 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	=	1.878,20 Euro
	\cong	14,5 %

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

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

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

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

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

Ferner enthält der GMB Liegenschaftszinssätze für RMH-Grundstücke, allerdings ohne die übliche Lageklassifizierung nach Bodenrichtwert (ab 46,00 €/m² BRW). Zudem wurden im Berichtszeitraum 2022/2023 lediglich sieben zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen geeignete Kaufverträge registriert, so dass die Datengrundlage quantitativ gering ist:

Liegenschaftszinssätze nach Objekttypen (Baujahr nach 1990, Wiederverkäufe) (Bodenrichtwertkategorie ab 46,00 €/m ²)							
Objekttyp	Anzahl	BRW [€/m ²]	Baujahr	WFL [m ²]	RND [Jahre]	NKM [€/m ²]	LZ [%]
fE/ZFH	49	Ø 97 (47-206)	Ø 2004 (1992-2019)	Ø 141 (76-263)	Ø 62 (50-76)	Ø 9,31 (8,50-10,70)	Ø 2,9 (1,4-6,4)
DHH/REH	15	Ø 89 (50-180)	Ø 1997 (1991-2018)	Ø 132 (94-180)	Ø 55 (48-,76)	Ø 9,29 (8,70-10,70)	Ø 3,3 (2,2-4,8)
RMH	7	Ø 131 (65-173)	Ø 1996 (1993-1999)	Ø 118 (80-174)	Ø 53 (51-57)	Ø 9,99 (8,70-10,70)	Ø 3,2 (1,9-5,4)

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden die gleichen Kauffälle wie bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren herangezogen (s. Abschnitt 5.1.4, Erläuterung S8).

Liegenschaftszinssätze können in Abhängigkeit lage- und objektbezogener Kriterien mit Ab- oder Zuschlägen versehen werden, und zwar insb. wie folgt (z. B. [8], S. 1701 f.):

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

Zur zeitlichen Preisentwicklung im Immobiliensektor siehe die Ausführungen zum Sachwertfaktor (s. Abschnitt 5.1.4, Erläuterung S8).

Der o. gen. LZ für die RMH-Grundstücke ist trotz geringer Stichprobe gut für diese Wertermittlung geeignet. 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. (RMH, Bj. 1993-1999, BRW 65-173 Euro/m ² , WFL 80-174 m ² , RND 51-57 J., NKM 8,70-10,70 Euro/m ² ; LZ 1,9-5,4 %)	3,2 %
Objektkriterien (RMH, Bj. 1999, geringe WFL / eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeiten, RND 54 J., NKM 12,00 Euro/m ²)	+ 0,5 %
Lagekriterien (BRW 2022/2023: 155,00 Euro/m ²)	+ -0,3 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+ 0,1 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	= 3,5 %

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.1.4, 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 5.1.4, Erläuterung S9.

5.1.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

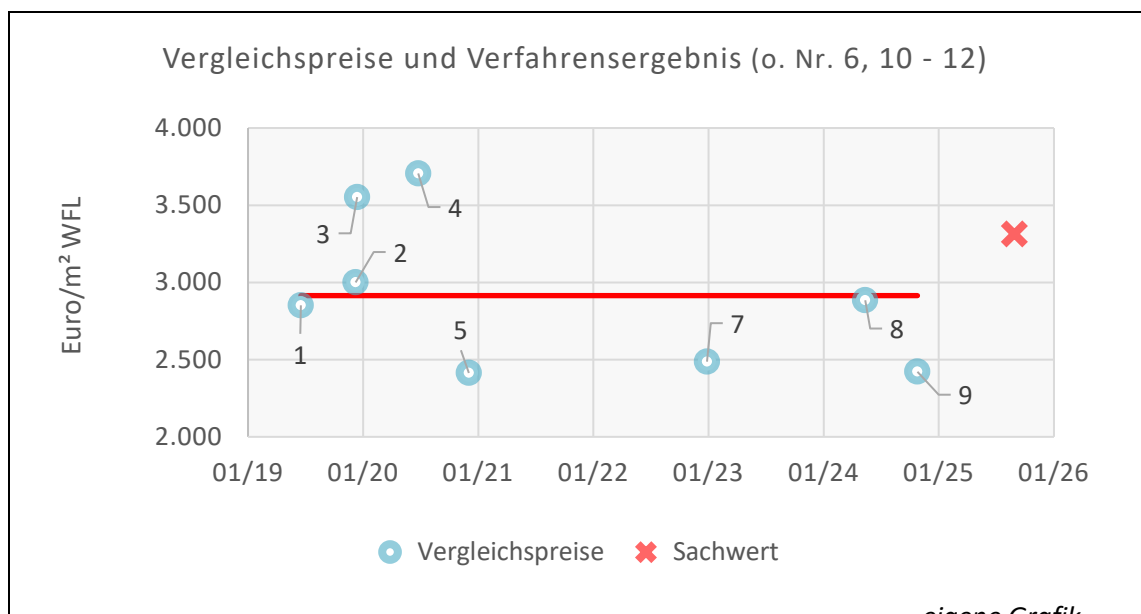
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m ²]	WFL [rd. m ²]	Verfahrensergebnisse		BW-Anteil [%]
				[Euro]	[Euro/m ² WFL]	
Sachwert	1999	135	90	298.236,02	3.313,73	11,19
vorl. Sachwert				298.236,02	3.313,73	11,19
Ertragswert				272.423,12	3.026,92	12,25
vorl. Ertragswert				272.423,12	3.026,92	12,25

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.1.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Sachwert (298.236,02 Euro; 3.313,73 Euro/m² WFL) ordnet sich in das in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.1.3.1) ein; das Ergebnis ist insoweit objekt-, lage- und zeitbezogen plausibel:



Ein belastbarer Vergleich der Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt ist nicht möglich, da die Kaufpreise nicht hinreichend differenziert bekannt. Kauffall Nr. 3 stammt aus einer baugleichen Hausgruppe wie das Bewertungsobjekt. Die Kauffälle Nr. 6, 10, 11 und 12 wurden wg. Unvergleichbarkeit nicht beachtet.

5.1.6.2 Grundstücksmarktbericht (GMB)

Im Grundstücksmarktbericht Nordsachsen ([3], S. 44 ff.) sind Faktoren zum Preisniveau für E/ZFH-Grundstücke im Berichtszeitraum 2022/2023 veröffentlicht. Hiernach ergibt sich in der BRW-Kategorie ab 136,00 Euro/m² (Bewertungsobjekt im Berichtszeitraum

mit einem BRW i. H. v. 155,00 Euro/m²) folgendes, auf die Wohnfläche bezogenes Preisniveau:

Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²			Wohnfläche in m ²			Kaufpreis in Euro pro m ² Wohnfläche		
		Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
EFH n. 1990										
1991-2023	16	164	1.422	528	97	203	146	1.968	4.944	3.192
1991-2000	9	164	1.000	406	112	174	145	1.968	4.320	2.881
2001-2010	1	-	-	1.422	-	-	159	-	-	4.214
2011-2020	6	294	985	563	97	203	146	2.453	4.944	3.489
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DHH/REH										
1991-2023	4	294	360	319	150	152	151	2.247	2.980	2.499
1991-2000	3	300	360	327	150	152	151	2.247	2.487	2.339
2001-2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2011-2020	1	-	-	294	-	-	151	-	-	2.980
ab 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Der Sachwert (3.313,73 Euro/m² WFL) fällt nicht in die betreffende Spanne, welche jedoch aufgrund geringer Kauffallzahlen nicht repräsentativ ist.

Im GMB der unmittelbar angrenzenden Stadt Leipzig sind folgende Kaufpreise für den Berichtszeitraum 2024 genannt ([4], S. 40, Tabelle 41: Mittelwerte und Spannen von Kaufpreisen - Reihenmittelhäuser Baujahre 1991 bis 2009 nach Stadtbezirken):

Kaufpreise für Reihenmittelhäuser - Baujahre 1991 bis 2009					
Stadtbezirk	Anzahl Kauffälle	Grdst.fläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	KP [€]	KP/WFL [€/m ²]
Mitte	-	-	-	-	-
Nordost	1	144	125	410.000	3.280
Ost	1	226	149	380.000	2.550
Südost	2	186 (177 bis 194)	141 (88 bis 194)	312.500 (275.000 bis 350.000)	2.465 (1.804 bis 3.125)
Süd	-	-	-	-	-
Südwest	1	182	110	337.000	3.064
West	3	143 (132 bis 162)	122 (115 bis 134)	342.667 (305.000 bis 400.000)	2.808 (2.629 bis 2.985)
Altwest	2	171 (164 bis 177)	102 (87 bis 116)	294.500 (240.000 bis 349.000)	3.040 (2.069 - 4.011)
Nordwest	3	148 (121 bis 163)	116 (108 bis 128)	415.000 (370.000 bis 495.000)	3.597 (2.891 bis 4.381)
Nord	6	165 (115 bis 223)	126 (113 bis 151)	329.250 (255.000 bis 435.000)	2.630 (2.185 bis 3.346)
Stadt	19	165	123	346.816	2.889

Der Sachwert (3.313,73 Euro/m² WFL) fällt in die betreffende Spanne des angrenzenden Stadtbezirks Nordwest, wobei auch hier nur geringe Kauffallzahlen vorliegen. Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts ist geringer als die betreffenden Kaufobjekte.

5.1.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 298.236,02 Euro, der Ertragswert 272.423,12 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1.1).

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

	Am Rain 5, 04435 Schkeuditz
Grundbuchamt:	Eilenburg
Grundbuch:	Schkeuditz
Blatt:	4645
BV-Nr.:	1
Gemarkung:	Schkeuditz (Flur 6)
Flurstück:	109/80 (Gebäude-/ Freifläche, Am Rain 5, 135 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	02.09.2025
Verkehrs-/ Marktwert:	rd. 298.000,00 Euro (i. W. zweihundertachtundneunzigtausend Euro)
	<u>zur Beachtung:</u>
	▪ ohne mögliches Zubehör (S. 32)

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).

5.1.8 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

5.1.8.1 Ifd. Nr. 2 (Recht zur dauernden Erhaltung und Unterhaltung von Strom-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Telefon- und Antennenleitungen)

Das Grundstück ist mit diversen Leitungsrechten belastet, wobei inhaltliche Überschneidungen zu Abt. II/3 (Regenwasserleitungsrecht = Abwasser) bestehen; zur näheren Ausgestaltung des Rechts s. Abschnitt 3.2.1.

Das Recht wird nach vorliegender Kenntnis lediglich in Bezug auf die Regenwasserab-
leitung ausgeübt (keine fremden Strom-, Gas-, Wasser-, Schmutzwasserleitungen auf
dem gegenständlichen Grundstück vorhanden), wobei die Begrifflichkeit einer Belastung
irreführend ist, da die Entwässerung von Regenwasser gemeinschaftlich erfolgt und die
Leitung somit auch der eigenen Dachentwässerung dient. Letztlich liegt die Bedeutung
der Eintragung hauptsächlich in der Möglichkeit, das Grundstück zukünftig in betref-
fenden Sinne zu beanspruchen.

Leitungsrechte wirken sich i. d. R. negativ auf den Grundstückswert aus, da sie die Be-
nutzung des Grundstücks einschränken. Diese Einschränkung kann baulicher Art sein
oder weniger gravierend darin bestehen, sich zu einem sein Grundstück betreffendem
Handeln, Unterlassen oder Dulden zu verpflichten (keine tiefwurzelnden Gehölze anzu-
pflanzen oder sonstige Einwirkungen vorzunehmen, die den Bestand, den Betrieb oder
die Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden).

Die hier vorgetragene Leitung beschränkt die bauliche Ausnutzbarkeit in Bezug auf das
unbebaute Grundstück nicht oder nicht wesentlich. Weitere Einflüsse auf das Restgrund-
stück bestehen nicht oder sind vernachlässigbar. In Erwägung ist auch zu ziehen, dass
mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke regelmäßig in der vorliegenden
Form belastet sind.

Wertminderungsbeträge können nicht aus Grundstückskaufpreisen des Marktgesche-
hens ermittelt werden, da für Dienstbarkeiten kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr
existiert. Wertminderungsbeträge orientieren sich regelmäßig an den aus den Dienst-
barkeiten resultierenden Nutzungsbeeinträchtigungen der betroffenen Grundstücks-
teilmflächen und des Restgrundstücks.

Der Wertminderungsbetrag wird daher wie folgt empfohlen:

Wertminderung der beanspruchten Fläche	
▪ Bodenrichtwert (s. Abschnitt 5.1.4): 168,00 Euro/m ²	
▪ beanspruchte Fläche (nicht fixiert, psch. Vorgarten: ca. 34 m ²)	
▪ Wertabschlag ([8], S. 3073): Wohnen, ggw. ohne Beeinträchtigung (5-20 %) bis unwesentl. Beeinträchtigung (10-30 %); 5 %	
▪ 168,00 Euro/m ² × 34 m ² × 5 %	285,60 Euro
Wertminderung des Restgrundstücks	+ 0,00 Euro
Barwert der Entschädigungsrente	- 0,00 Euro
Wertminderungsbetrag	= 285,60 Euro
Gewichtung i. V. m. Abt. II/3 (in etwa gleiche Ausübungsfläche)	× 0,80
gew. Wertminderungsbetrag Blatt 4645, Abt. II/2	= 228,48 Euro
	rd. 230,00 Euro

5.1.8.2 Ifd. Nr. 3 (Betretungs- und Benutzungsrecht sowie Regenwasserableitungsrecht)

Das Grundstück ist mit einem Regenwasserleitungsrecht sowie mit einem Recht belastet, das die Unterhaltung von gemeinschaftlichen Ver-/ Entsorgungsleitungen (die es in Bezug auf Strom, Gas, Wasser und Schmutzwasser ggw. nicht existieren) regelt; zur näheren Ausgestaltung des Rechts s. Abschnitt 3.2.1.

Aufgrund der inhaltlichen Überschneidungen zu Abt. II/2 wird der Wertminderungsbetrag analog zum Vorabschnitt 5.1.8.1 wie folgt empfohlen:

Wertminderungsbetrag für Abt. II/2 vor Gewichtung	=	285,60 Euro
Gewichtung i. V. m. Abt. II/2 (in etwa gleiche Ausübungsfläche)	×	0,20
gew. Wertminderungsbetrag Blatt 4645, Abt. II/3	=	57,12 Euro
	rd.	60,00 Euro

5.1.8.3 Ifd. Nr. 4 (Duldung bestehender Überbauten)

Das Grundstück ist der Art belastet, Überbauungen von "Trennwänden und Zäunen" zu dulden; zur näheren Ausgestaltung des Rechts s. Abschnitt 3.2.1.

Sofern keine wesentlichen Überbauungen vorliegen, ist das Bewertungsobjekt nicht anders zu beurteilen, als andere gewöhnliche Reihenmittelhausgrundstücke. Eine unübliche Belastung liegt insoweit nicht vor, weshalb ein Wertminderungsbetrag sich nicht objektiv begründen lässt.

Eintragungen, deren Bedeutung / Wirkung streitbar ist, werden üblicherweise pauschal in der Wertermittlung beachtet. Insoweit ließe sich der Wertminderungsbetrag einer unwesentlichen Beeinträchtigung mit bspw. (168,00 Euro/m² BRW × insges. 2 m² mögl. überbaute Grundstücksfläche =) rd. 340,00 Euro ermitteln.

5.1.8.4 Ifd. Nr. 5 (Vermerk Teilungsversteigerung)

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.



5.2 Grün-/ Verkehrsflächen (GB-Blatt 4714, 2/60-MEA)

5.2.1 Vorbemerkungen / Verfahrenswahl

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

Die gegenständlichen Grundstücke sind Flächen mit besonderer Zweckbestimmung, und zwar Grün- und Verkehrsflächen, die nicht für eine bauliche Nutzung bestimmt sind. Häufig sind solche Flächen Gemeinbedarfsflächen.

In der Regel wird zur Verkehrswertermittlung dem Vergleichswertverfahren eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit gegenüber anderen Verfahren eingeräumt. Neben oder anstelle der Ermittlung aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Auf eine Abfrage von Vergleichspreisen wurde verzichtet, da erfahrungsgemäß solche Kaufpreise kaum existieren oder einzelfallspezifisch kaum zum Vergleich geeignet sind. Vergleichbare Flächen werden i. V. m. EFH-Grundstücken gehandelt und Kaufpreisan-teile nicht separat ausgewiesen (s. Vergleichskaufpreise aus Abschnitt 5.1.3.1).

Da im Bewertungsfall lediglich Miteigentumsanteile an tw. sehr geringen Grundstücksgrößen vorliegen, wird der Verkehrs-/ Marktwert nach § 24 (1) Satz 2 ImmoWertV, d. h. aus einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

5.2.2 Vergleichswert (Bodenrichtwert)

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. der Bodenwertberechnung für das RMH-Grundstück (s. Kap. 5.1.4.1). Für die Bewertungsobjekte ergeben sich folgende Kennzahlen:

BV-Nr. 1, Flurstück 109/50

Baufläche / Baugebiet priv. Grünfläche
Grundstücksfläche (Flurstück 109/50) 3.763 m²

BV-Nr. 2 und 3, Flurstücke 109/61 und 109/72

Baufläche / Baugebiet priv. Verkehrsfläche
Grundstücksfläche (Flurstück 109/61) 42 m²
Grundstücksfläche (Flurstück 109/72) 42 m²

I. Bodenrichtwert (BRW)				Erläute- rung
abgabefreier BRW	=	168,00	168,00	168,00 €/m ²

II. Anpassung des Bodenrichtwerts							
	BRW-grdst.	Bew.-grdst.					
Stichtag	01.01.2024	02.09.2025	×	1,09	1,09	1,09	B1
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	1,00	1,00	B2
zeit- u. lageangep. abgabefreier BRW	=	183,12		183,12	183,12	183,12 €/m ²	

Art d. Nutzg.	WA	Grünfläche	×	0,20			B4
		WA	×		0,20	0,20	B4
GFL	500 m ²	3.763 m ²	×	1,00			B5
		42 m ²	×		1,00		
		42 m ²	×			1,00	
angep. abgabefreier Bodenrichtwert			=	36,62	36,62	36,62 €/m ²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts							
Grundstücksfläche	×	3.763		42		42 m ²	
Abt. I/43 und 44: 2/60-MEA	×	0,0333		0,0333		0,0333 m ²	
Bodenwert	=	4.588,78		51,22		51,22 €	

Die Bodenwertanteile betragen

- GB-Blatt 4714, BV-Nr. 1 (Flurstück 109/50): **4.588,78 Euro**,
- GB-Blatt 4714, BV-Nr. 2 (Flurstück 109/61): **51,22 Euro** und
- GB-Blatt 4714, BV-Nr. 3 (Flurstück 109/72): **51,22 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Zu den Erläuterungen B1 und B2 s. Abschnitt 5.1.4.1.

B4: Art der Nutzung

Die Grundstücke sind Flächen mit besonderer Zweckbestimmung, die häufig Gemeinbedarfsflächen sind. Bei der Enteignung öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze, Wasserstraßen, Schienenwege) regelt sich der Entschädigungsbetrag nach § 5 (1) des Gesetzes zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz, VerkFlBerG). In Anlehnung hieran hat der Obere Gutachterausschuss im Freistaat Sachsen seine "Empfehlung zur Ableitung von Bodenrichtwerten für Flächen mit Sondernutzung zur Umsetzung der Grundsteuerreform in Sachsen" formuliert.

Nach dieser Empfehlung ist der Bodenwert mit 20 Prozent des Bodenrichtwerts, in dem die Verkehrsfläche gelegen ist, zu ermitteln, wenn es sich dabei um einen Bodenrichtwert handelt, der sich auf die Qualität "Baureifes Land" bezieht.

Die Bodenwertanpassung für die Eigenschaft der nichtbaulichen Zweckbestimmung wird daher mit minus 80 % angehalten.

B5: Grundstücksfläche

Die Grundstücksgrößen der zu bewertenden Grundstücke und des BRW-Grundstücks (500 m²) weichen voneinander ab. Bodenwertanpassungen infolgedessen sind mit Bezug auf die Nutzungsart nicht angebracht. Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten beziehen sich regelmäßig auf baureifes Land.

5.2.3 Verkehrs-/ Marktwert

Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Vergleichswerts.

Die Verkehrs-/ Marktwerte werden daher wie folgt geschätzt:

Am Rain / Buchenallee, 04435 Schkeuditz

Grundbuchamt: Eilenburg
Grundbuch: Schkeuditz
Blatt: 4714
Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag: 02.09.2025

BV-Nr.: 1
Gemarkung: Schkeuditz (Flur 6)
Flurstück: 109/50 (Erholungsfläche, Buchenallee, 3.763 m²)
Abt. I: Nr. 43 und 44: 2/60-MEA
Verkehrs-/
Marktwert: **rd. 4.600,00 Euro**
(i. W. viertausendsechshundert Euro)

BV-Nr.: 2
Gemarkung: Schkeuditz (Flur 6)
Flurstück: 109/61 (Verkehrsfläche, Am Rain, 42 m²)
Abt. I: Nr. 43 und 44: 2/60-MEA
Verkehrs-/
Marktwert: **rd. 50,00 Euro**
(i. W. fünfzig Euro)

BV-Nr.: 3
Gemarkung: Schkeuditz (Flur 6)
Flurstück: 109/72 (Verkehrsfläche, Am Rain, 42 m²)
Abt. I: Nr. 43 und 44: 2/60-MEA
Verkehrs-/
Marktwert: **rd. 50,00 Euro**
(i. W. fünfzig Euro)

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 Streubereichs sein. Die Ermittlung einer Verkehrswertspanne ist nicht zugelassen (§ 194 BauGB).

5.2.4 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

5.2.4.1 Ifd. Nr. 1 (Benutzungsregelung und Aufhebungsausschluss)

Siehe hierzu die Ausführungen zu Abt. II/24 (Abschnitt 5.2.4.4).

5.2.4.2 Ifd. Nr. 2 (Recht zur Betreibung, Unterhaltung, Erneuerung und ggf. Erweiterung von technischen Anlagen für die Versorgung und Verteilung von Elektroenergie und Erdgas mit Bebauungsverbot)

Die bpD betrifft die Mitbeanspruchung des Grundstücks Nr. 1 (Flst. 109/50) für Leitungen von Elektroenergie und Erdgas, verbunden mit einem Bebauungsverbot; zur näheren Ausgestaltung des Rechts s. Abschnitt 3.2.2.

Das Recht wird nach vorliegender Kenntnis ausgeübt.

Leitungsrechte wirken sich i. d. R. negativ auf den Grundstückswert aus, da sie die Benutzung des Grundstücks einschränken. Diese Einschränkung kann baulicher Art sein oder weniger gravierend darin bestehen, sich zu einem sein Grundstück betreffendem Handeln, Unterlassen oder Dulden zu verpflichten (keine tiefwurzelnden Gehölze anzupflanzen oder sonstige Einwirkungen vorzunehmen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden).

Die hier vorgetragene Leitung verläuft straßenbegleitend entlang der Buchenallee und der Straße An der Landesgrenze; es beschränkt die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht oder nicht wesentlich. Weitere Einflüsse auf das Restgrundstück bestehen nicht oder sind vernachlässigbar.

Wertminderungsbeträge können nicht aus Grundstückskaufpreisen des Marktgeschehens ermittelt werden, da für Dienstbarkeiten kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr existiert. Wertminderungsbeträge orientieren sich regelmäßig an den aus den Dienstbarkeiten resultierenden Nutzungsbeeinträchtigungen der betroffenen Grundstücksteilflächen und des Restgrundstücks.

Der Wertminderungsbetrag wird daher wie folgt empfohlen:

Wertminderung der beanspruchten Fläche	
▪ Bodenrichtwert (s. Abschnitt 5.2.2): $168,00 \text{ Euro/m}^2 \times 0,20$ (Art d. Nutzung) = $33,60 \text{ Euro/m}^2$	
▪ beanspruchte Fläche: nicht fixiert, psch. 1 m Schutzstreifenbreite \times 200 m Länge (entlang Straßen) = 200 m^2	
▪ Wertabschlag ([8], S. 3073): Landwirtschaft, geringe Beeinträchtigung (15-25 %); 20 %	
▪ $33,60 \text{ Euro/m}^2 \times 200 \text{ m}^2 \times 0,2 \%$	1.344,00 Euro
Wertminderung des Restgrundstücks	+ 0,00 Euro
Barwert der Entschädigungsrente	- 0,00 Euro
Wertminderungsbetrag insges.	= 1.344,00 Euro
Abt. I/43 und 44: 2/60-MEA	\times 0,0333
Gewichtung i. V. m. Abt. II/25 (in etwa gleiche Ausübungsfläche)	\times 0,50
ant. Wertminderungsbetrag Blatt 4714, Abt. II/2 (Abt. I/43 und 44)	= 22,38 Euro
	rd. 20,00 Euro

5.2.4.3 lfd. Nr. 3-23 (Benutzungsregelung und Aufhebungsausschluss)

Siehe hierzu die Ausführungen zu Abt. II/24 (Abschnitt 5.2.4.4).

5.2.4.4 lfd. Nr. 24 (Benutzungsregelung und Aufhebungsausschluss)

Am Bewertungsobjekt (wie an allen Miteigentumsanteilen an den Grundstücken) lastet ein Benutzungsregelung und ein Aufhebungsausschluss (s. Abschnitt 3.2.2).

Benutzungsregelungen können unterschiedlich auf den Verkehrs-/ Marktwert wirken, und zwar je nach Bevor- oder Benachteiligungen einzelner Benutzer. Aufhebungsausschlüsse wirken einerseits bestandswahrend, indem sie die Zerschlagung von Gemeinschaftseigentum verhindern. Darin kann allerdings genauso ein die Verkehrsfähigkeit des Grundstücks wertmindernder Umstand gesehen werden, falls ein Miteigentümer an einer anderweitigen Nutzung des Grundstücks interessiert ist. Letztlich handelt es sich bei Aufhebungsausschlüssen um Sicherungsmittel eigener Art, die die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück betreffen.

Aus der konkreten Benutzungsregelung resultieren keine unmittelbaren Wertbeeinflussungen, da sich hieraus keine wirtschaftlichen Vor- oder Nachteile einzelner Miteigentümer ergeben. Der Aufhebungsausschluss wirkt wie allgemein; die Zweckbestimmung insbesondere von Grundstück Nr. 1 (Flst. 109/50) als private Grünfläche ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Eintragungen, deren Bedeutung / Wirkung streitbar ist, werden üblicherweise pauschal in der Wertermittlung beachtet. Insoweit ließe sich der Wertminderungsbetrag einer unwesentlichen Beeinträchtigung bspw. wie folgt ermitteln:

Verkehrs-/ Marktwerte für Abt. I/43 und 44 (2/60-MEA) (4.600,00 Euro + 50,00 Euro + 50,00 Euro)	=	4.700,00 Euro
Wertminderung psch. 1 %	×	0,01
ant. Wertminderungsbetrag Blatt 4714, Abt. II/24 (Abt. I/43 und 44)	=	47,00 Euro
	rd.	50,00 Euro

5.2.4.5 lfd. Nr. 25 (Unterhaltung technischer Anlagen, Betretungsrecht und Bauungsverbot)

Die bpD betrifft die Mitbeanspruchung des Grundstücks Nr. 1 (Flst. 109/50) für die Straßenbeleuchtung, verbunden mit einem Bauungsverbot; zur näheren Ausgestaltung des Rechts s. Abschnitt 3.2.2.

Das Recht wird nach vorliegender Kenntnis ausgeübt.

Zur Auswirkung von Leitungsrechten auf den Grundstückswert s. Abschnitt 5.2.4.2; die Bewertung erfolgt analog.

Die hier vorgetragene Leitung verläuft straßenbegleitend entlang der Buchenallee und der Straße An der Landesgrenze; es beschränkt die Nutzbarkeit des Grundstücks nicht oder nicht wesentlich. Weitere Einflüsse auf das Restgrundstück bestehen nicht oder sind vernachlässigbar.

Der Wertminderungsbetrag wird daher wie folgt empfohlen:

Wertminderungsbetrag insges. für Abt. II/2 vor Gewichtung	=	1.344,00 Euro
Abt. I/43 und 44: 2/60-MEA	×	0,0333
Gewichtung i. V. m. Abt. II/2 (in etwa gleiche Ausübungsfläche)	×	0,50
ant. Wertminderungsbetrag Blatt 4714, Abt. II/25 (Abt. I/43 und 44)	=	22,38 Euro
	rd.	20,00 Euro

5.2.4.6 Ifd. Nr. 26-31 (Benutzungsregelung und Aufhebungsausschluss)

Siehe hierzu die Ausführungen zu Abt. II/24 (Abschnitt 5.2.4.4).

5.2.4.7 Ifd. Nr. 40 (Vermerk Teilungsversteigerung)

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.



5.3 wirtschaftliche Einheit

Der Gesamtwert der wirtschaftlichen Einheit wird als Summe der Einzelwerte geschätzt:

Blatt 4645, BV-Nr. 1 (Flst. 109/80, RMH-Grundstück)		298.000,00 Euro
Blatt 4714, BV-Nr. 1 (Flst. 109/50, Grünfläche), 2/60-MEA	+	4.600,00 Euro
Blatt 4714, BV-Nr. 2 (Flst. 109/61, Verkehrsfläche), 2/60-MEA	+	50,00 Euro
Blatt 4714, BV-Nr. 3 (Flst. 109/72, Verkehrsfläche), 2/60-MEA	+	50,00 Euro
wirtschaftliche Einheit	=	302.700,00 Euro

Der Verkehrs-/ Marktwert der wirtschaftlichen Einheit (ohne Beachtung dinglicher Lasten, möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile) beträgt somit:

Grundbuchamt:	Eilenburg	
Grundbuch:	Schkeuditz	
Blatt:	4645	4714
BV-Nr.:	1	1, 2 und 3
Abt. I:	ganzer Anteil	Nr. 43 und 44: 2/60-MEA
Gemarkung:	Schkeuditz (Flur 6)	
Flurstück:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 109/80 (Gebäude-/ Freifläche, Am Rain 5, 135 m²) ▪ 109/50 (Erholungsfläche, Buchenallee, 3.763 m²) ▪ 109/61 (Verkehrsfläche, Am Rain, 42 m²) ▪ 109/72 (Verkehrsfläche, Am Rain, 42 m²) 	
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	02.09.2025	
Verkehrs-/ Marktwert:	<p>rd. 302.700,00 Euro (i. W. dreihundertzweitausendsiebenhundert Euro)</p> <p><u>zur Beachtung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ohne mögliches Zubehör (S. 32) 	

6 Schlussbemerkung und Unterschrift

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

Torgau, den 09.10.2025

Christoph Herzog

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

7 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Hinweis: Die Verfahrensbeteiligten wurden zu Beginn des Ortstermins über ihre die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, dagegen der Verwendung (auch Internet) seitens Abt. I/2b widersprochen. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

Anlage 2 Grundrisskizzen (maßstabslos, Herzog)

Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen

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

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Wohnumfeld, Blick aus der Straße "An der Landesgrenze", Kennzeichnung Bewertungsobjekt (Flurstück 109/80, RMH)



Abb. 2: Flurstück 109/80 (RMH): Grundstücksansicht aus der Straße "Am Rain", ungefähre Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1



Abb. 3: Flurstück 109/80 (RMH): Grundstücksansicht aus der Straße "Am Rain"

Anlage 1



Abb. 4: Flurstück 109/80 (RMH): Gebäudeteilansicht aus der Straße "Am Rain"



Abb. 5: Flurstück 109/80 (RMH): Gebäudeansicht aus der Buchenallee, ungefähre Kennzeichnung relev. RMH; unten: gemeinschaftl. Grünfläche (Flst. 109/50)

Anlage 1

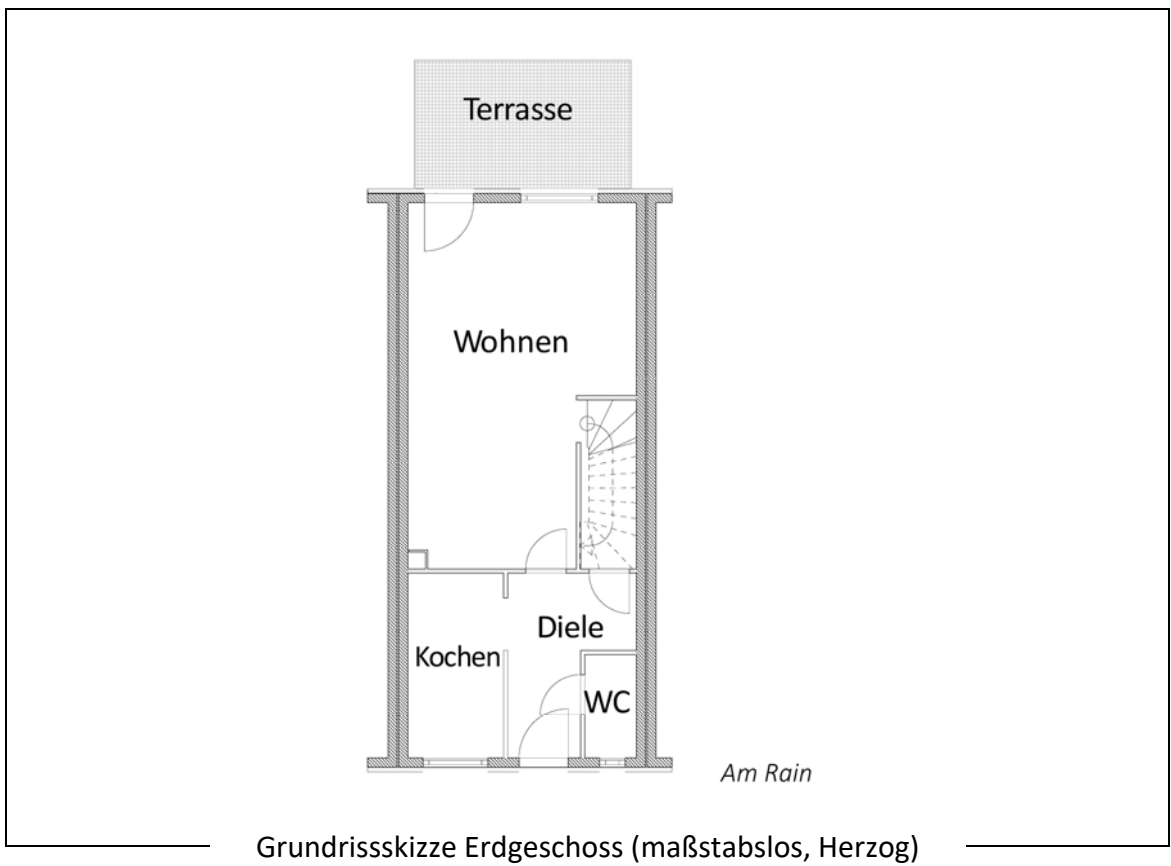
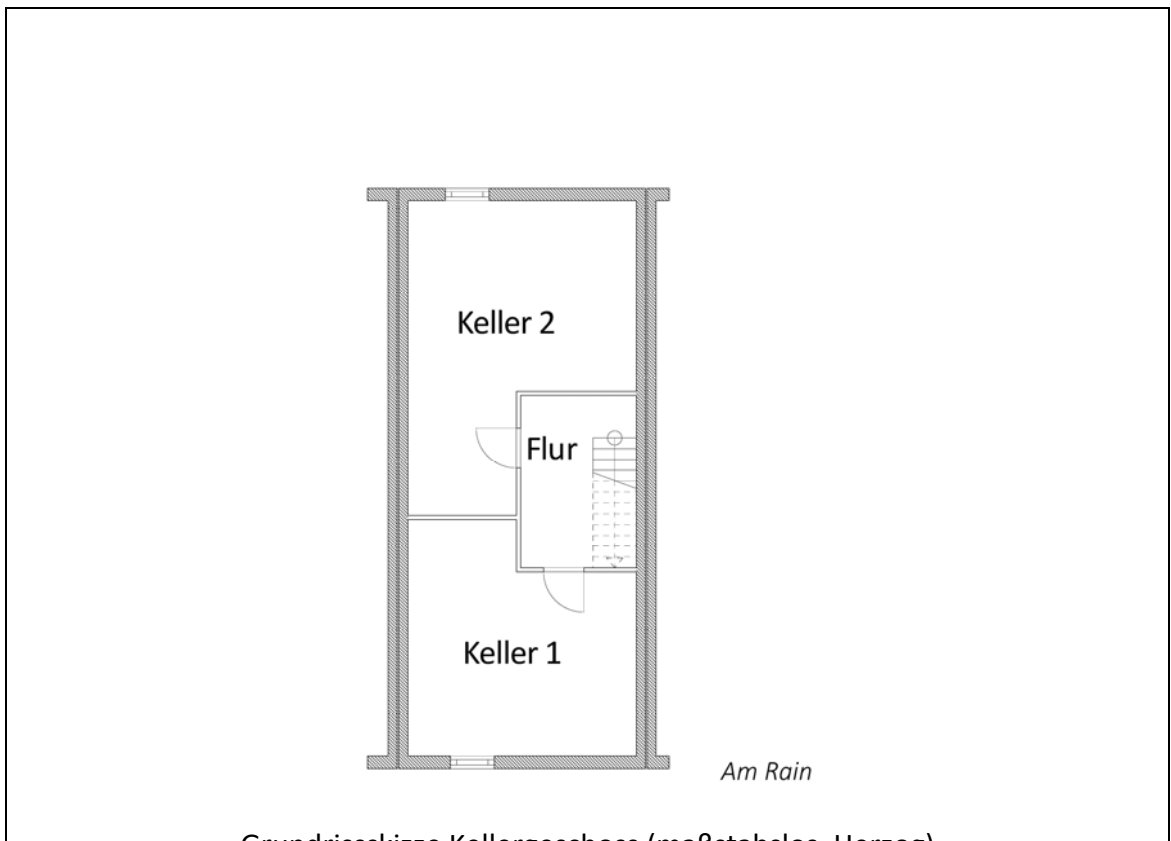


Abb. 6: Flurstück 109/50 (Grünfläche): Gemeinschaftseigentum, Grundstücksansicht aus der Straße "Buchenallee"

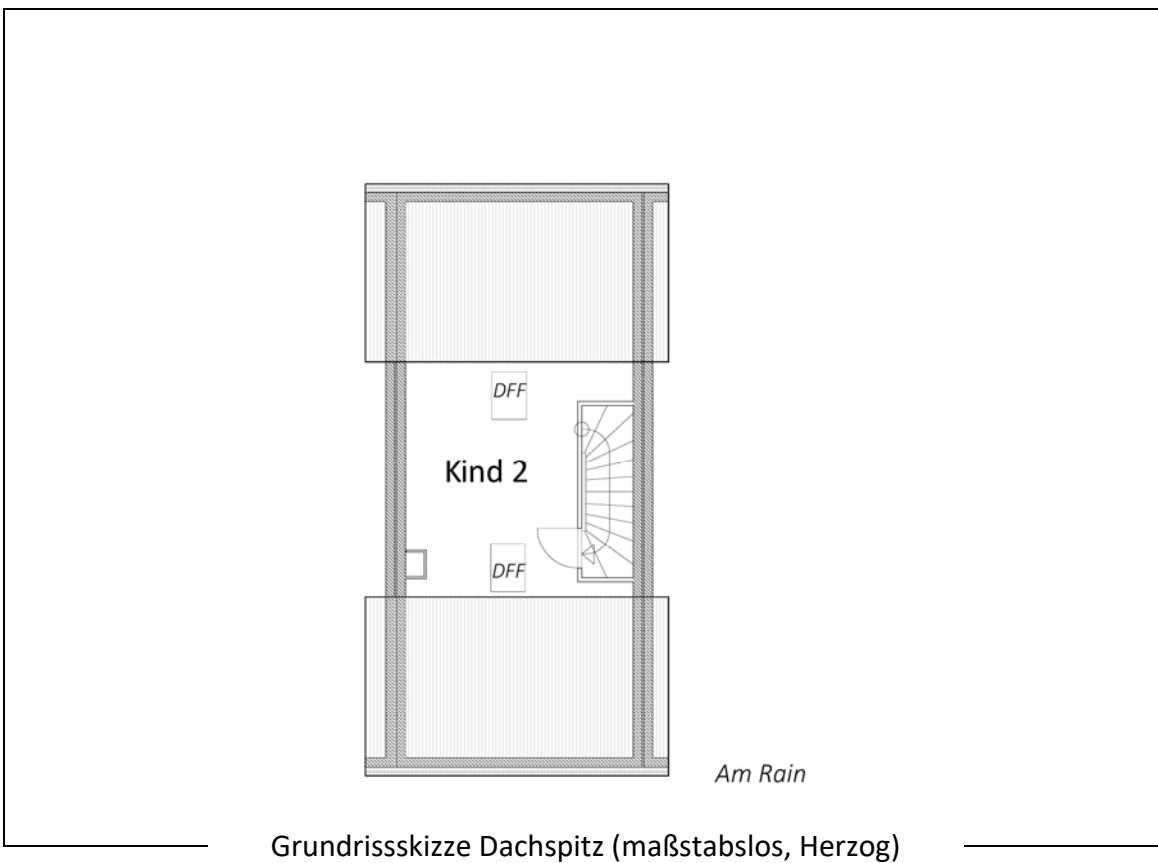
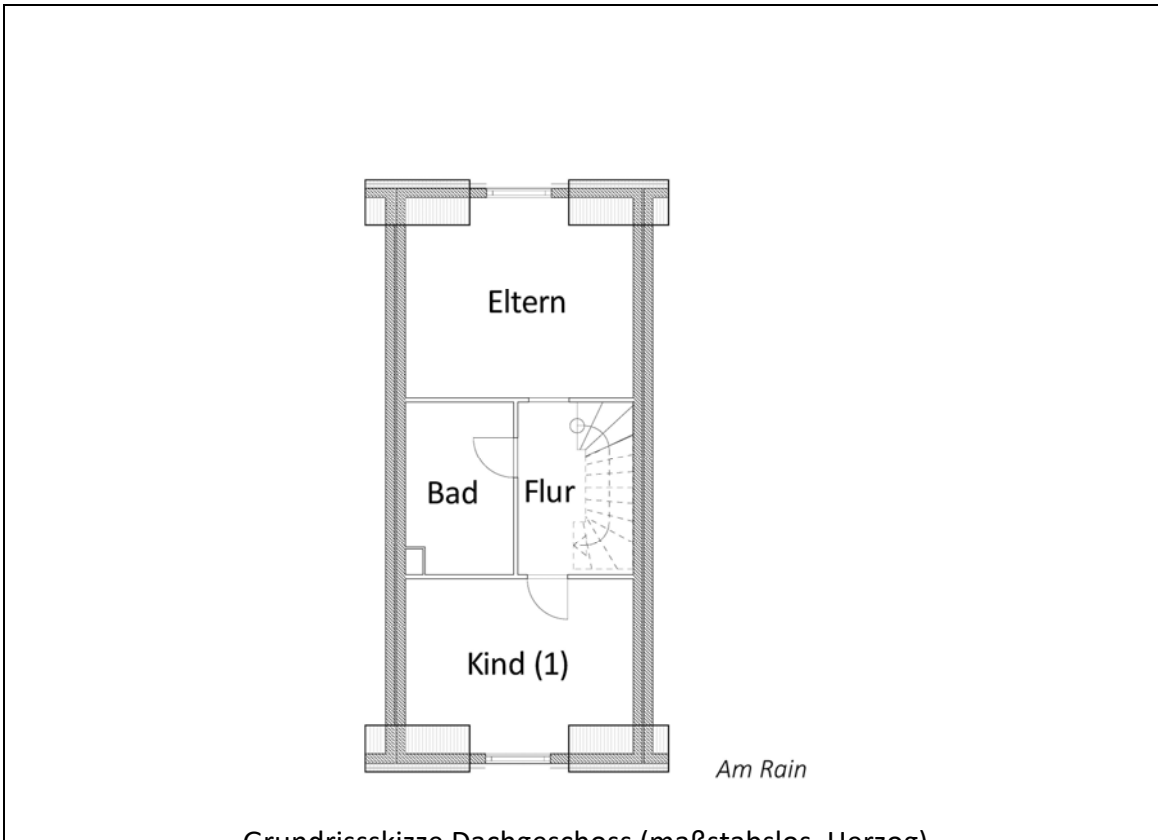


Abb. 7: bspw. Flurstück 109/61 (Verkehrsfläche): Gemeinschaftseigentum, Fußweg zw. der Straße "Am Rain" und Flurstück 109/50 (gemeinschaftl. Grünfläche)

Anlage 2



Anlage 2

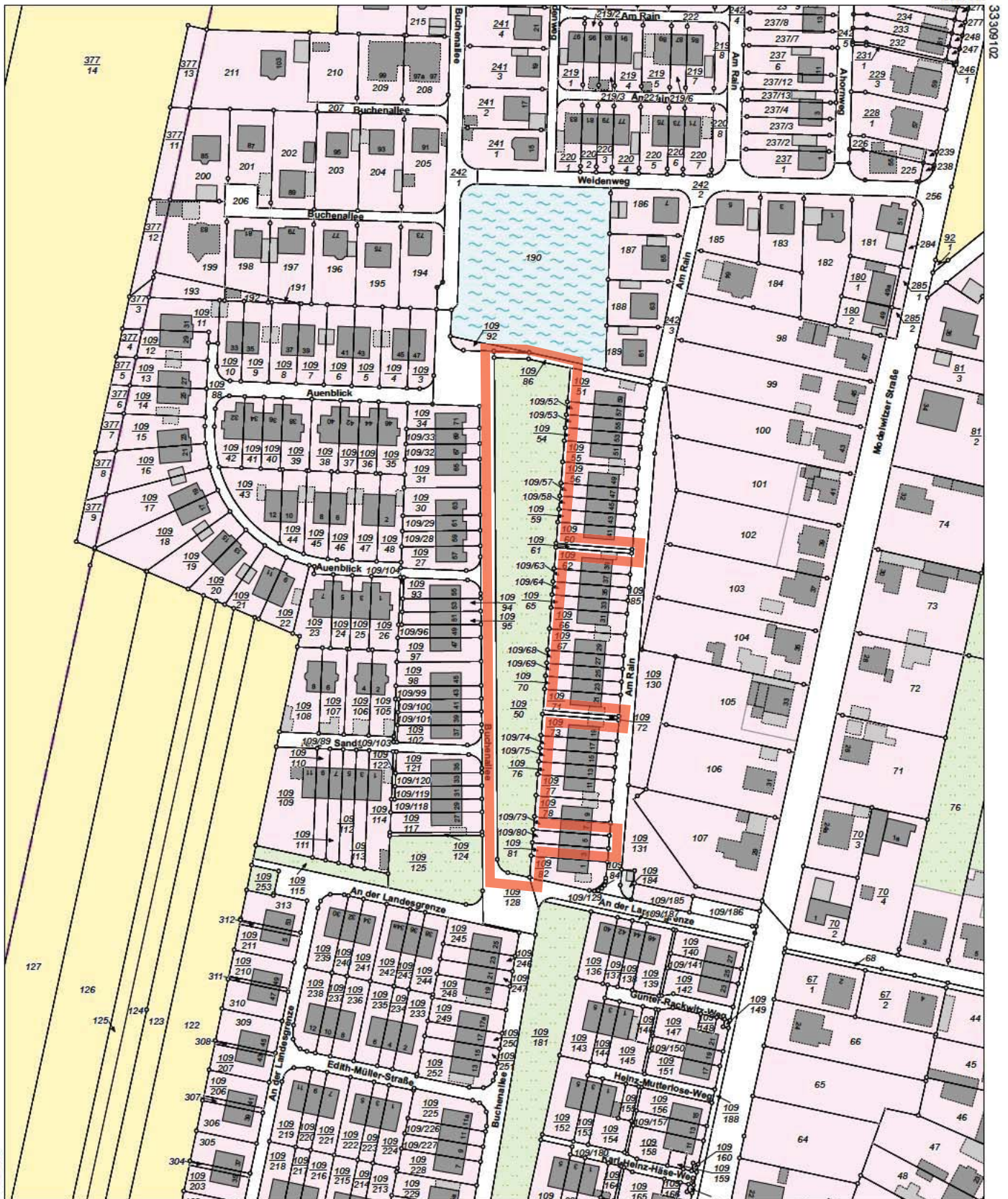




Anlage 3

Flurstück: 109/80
Gemarkung: Schkeuditz Flur 6 (5628)

Gemeinde: Stadt Schkeuditz
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5696699

Maßstab 1:2000 Meter

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

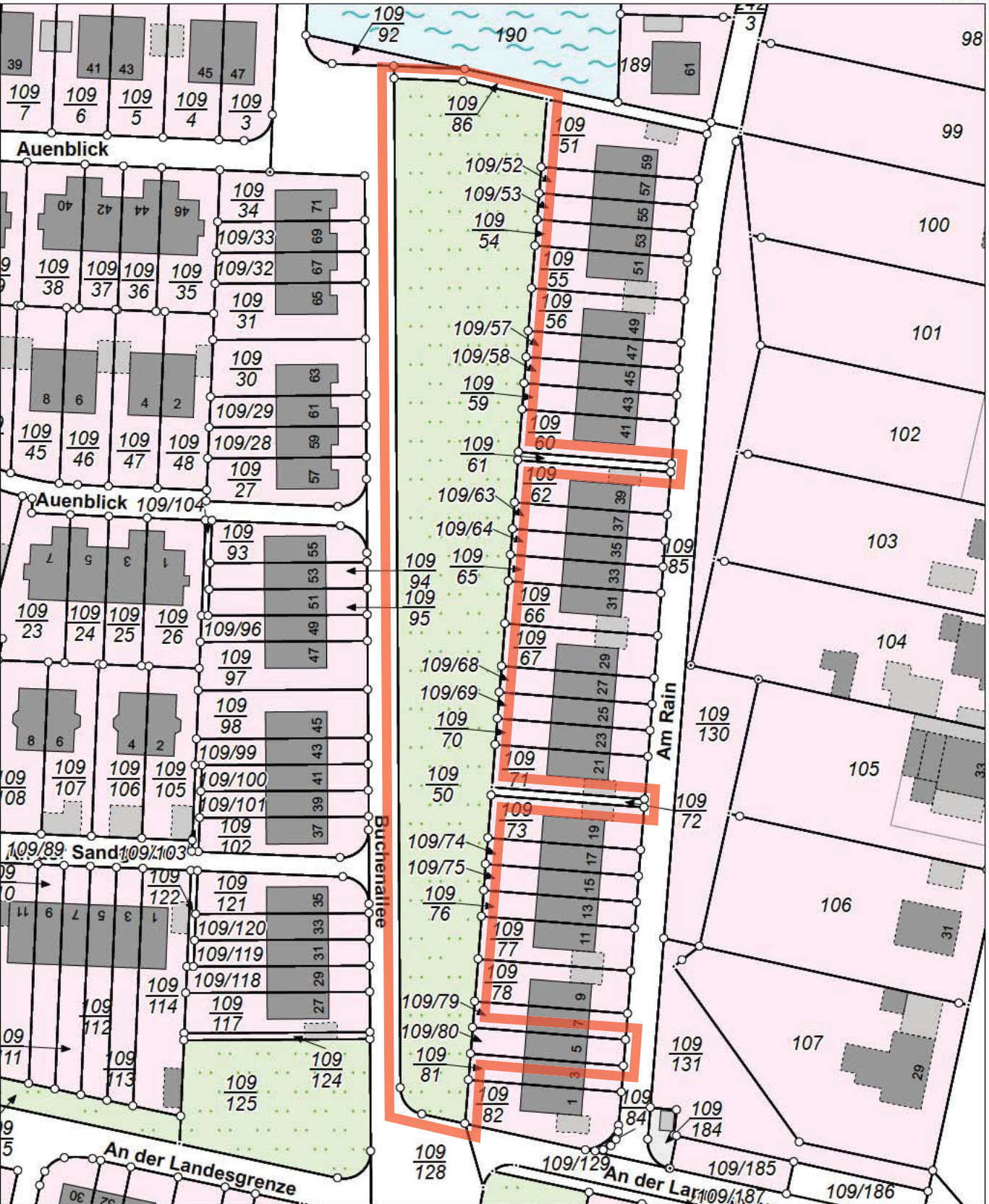


Anlage 3

Flurstück: 109/80
Gemarkung: Schkeuditz Flur 6 (5628)

Gemeinde: Stadt Schkeuditz
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5697023



33308850

5696803

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



Flurstück 109/50 Gemarkung Schkeuditz Flur 6 (5628)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Schkeuditz
 Landkreis Nordsachsen

Lage: Buchenallee

Fläche: 3 763 m²

Tatsächliche Nutzung: 3 763 m² Grünanlage

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Eilenburg
 Grundbuchbezirk Schkeuditz (5684)
 Grundbuchblatt 4714
 Laufende Nummer 1

	■	
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	



Flurstück 109/61 Gemarkung Schkeuditz Flur 6 (5628)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Schkeuditz
 Landkreis Nordsachsen

Lage: Am Rain

Fläche: 42 m²

Tatsächliche Nutzung: 42 m² Weg

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Eilenburg
 Grundbuchbezirk Schkeuditz (5684)
 Grundbuchblatt 4714
 Laufende Nummer 2

	■	
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	



Flurstück 109/80 Gemarkung Schkeuditz Flur 6 (5628)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Schkeuditz
 Landkreis Nordsachsen

Lage: Am Rain 5

Fläche: 135 m²

Tatsächliche Nutzung: 135 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Eilenburg
 Grundbuchbezirk Schkeuditz (5684)
 Grundbuchblatt 4645
 Laufende Nummer 1

	■	
	■	

	■	
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	
	■	