

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig



Dipl.-Ök. Christoph Herzog
Immobilienbewertungen

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

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

Gutachten

in der Teilungsversteigerungssache 467 K 173/24

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) der im Grundbuch
von Dommitzsch, Blatt 860 und 5029 eingetragenen Grundstücke

Stadtgraben 2, 04880 Dommitzsch



Gutachten Nr.:
T-25/45

Gutachten vom:
09.12.2025

Auftragserteilung:
19.09.2025

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
12.11.2025

Gutachten bestehend aus:
▪ Textteil: 52 Seiten
▪ Anlagen: 9 Seiten

Ausfertigung:
Nr. 4 von 4
(drei Printversionen, ein elek-
tronisch signiertes Exemplar)

Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 12.11.2025

rd. 105.000,00 Euro

(i. W. einhundertfünftausend Euro)

zur Beachtung:

- für die wirtschaftliche Einheit (S. 7)
- ohne mögliches Zubehör (S. 24)



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	5
2.1	Allgemeines.....	5
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	6
2.3	Ortstermin	8
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	8
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	9
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	10
3	GB-Blatt 860, BV-Nr. 1 (Flst. 104/31, Einfamilienhaus (A))	11
3.1	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.2	Tatsächliche Eigenschaften.....	16
3.3	Zubehör und Scheinbestandteile.....	24
4	GB-Blatt 860, BV-Nr. 2 (Flst. 104/44, TF Garten)	25
4.1	Rechtliche Gegebenheiten	25
4.2	Tatsächliche Eigenschaften.....	26
5	GB-Blatt 5029, BV-Nr. 1 (Flst. 104/33, Nebengebäude (B))	27
5.1	Rechtliche Gegebenheiten	27
5.2	Tatsächliche Eigenschaften.....	28
6	Verkehrswertermittlung	30
6.1	Vorbemerkungen	30
6.2	Verfahrenswahl.....	30
6.3	Vergleichswertermittlung	31
6.4	Sachwertermittlung	32
6.5	Ertragswertermittlung	43
6.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	47
6.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	49
6.8	rechnerische Einzelwerte	50
7	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	51
7.1	Wasserleitungsrecht	51
7.2	ZV-Vermerk.....	51
8	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	52
9	Anlagen	52



1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 5)

<i>Bewertungs- gegenstand:</i>	Stadtgraben 2, 04880 Dommitzsch Grundbuchamt Torgau, Grundbuch von Dommitzsch, Blatt ▪ 860, BV-Nr. 1, Gem. Dommitzsch (Flur 12), Flst. 104/31 (653 m²) ▪ 860, BV-Nr. 2, Gem. Dommitzsch (Flur 12), Flst. 104/44 (47 m²) ▪ 5029, BV-Nr. 1, Gem. Dommitzsch (Flur 12), Flst. 104/33 (154 m²)
<i>Stichtag:</i>	12.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Abschnitt 3: GB-Blatt 860, BV-Nr. 1 (Flst. 104/31, Einfamilienhaus (A))

<i>rechtliche Gegebenheiten:</i>	archäolog. Relevanzgebiet, denkmalrechtl. Umgebungsschutz, Wasserleitungsrecht (II/1), Vermerk Teilungsversteigerung
<i>Grenzverhältnisse:</i>	grenzständige Gebäude / DHH
<i>Erschließung:</i>	ortsüblich
<i>Nutzung:</i>	Leerstand seit 12/2023
<i>Kurzbeschreibung:</i>	EFH-Grdst., 653 m ² ; EFH als DHH (Bj. 1977, Typ Bitterfeld 2.2 mit Anbau, KG, EG, Flachdach, ca. 99 m ² WFL, gering saniert / einfa- cher baulicher Zustand), verwilderter Nutz-/ Erholungsgarten
<i>mögl. Zubehör:</i>	Einbauküche (Zeitwert 1,00 Euro; S. 24)
<i>mögl. Schein- bestandteile:</i>	ohne

Abschnitt 4: GB-Blatt 860, BV-Nr. 2 (Flst. 104/44, TF Garten)

<i>rechtliche Gegebenheiten:</i>	archäolog. Relevanzgebiet, denkmalrechtl. Umgebungsschutz, Vermerk Teilungsversteigerung
<i>Grenzverhältnisse:</i>	ohne Besonderheiten
<i>Erschließung:</i>	nur i. V. m. GB-Blatt 860, BV-Nr. 1 (Flst. 104/31)
<i>Nutzung:</i>	i. V. m. GB-Blatt 860, BV-Nr. 1 (Flst. 104/31)
<i>Kurzbeschreibung:</i>	unselbstständige, verwilderte Gartenfläche, 47 m ²
<i>mögl. Zubehör:</i>	ohne
<i>mögl. Schein- bestandteile:</i>	ohne



Abschnitt 5: GB-Blatt 5029, BV-Nr. 1 (Flst. 104/33, Nebengebäude (B))

<i>rechtliche Gegebenheiten:</i>	archäolog. Relevanzgebiet, denkmalrechtl. Umgebungsschutz, Vermerk Teilungsversteigerung
<i>Grenzverhältnisse:</i>	grenzständige Gebäude
<i>Erschließung:</i>	ortsüblich
<i>Nutzung:</i>	i. V. m. GB-Blatt 860, BV-Nr. 1 (Flst. 104/31)
<i>Kurzbeschreibung:</i>	Garagengrdst. zu GB-Blatt 860, BV-Nr. 1 (Flst. 104/31), 154 m ² , eingeschossiges Nebengebäude (Bj. 1977, Garage, Werkstatt u. a., Flachdach, ca. 44 m ² BGF, Baumängel /-schäden), einfache Außenanlagen
<i>mögl. Zubehör:</i>	ohne
<i>mögl. Scheinbestandteile:</i>	ohne

Abschnitt 6: Verkehrswertermittlung (S. 30)

<i>wirtschaftliche Einheit:</i>	rd. 105.000,00 Euro (i. W. einhundertfünftausend Euro)
	<u>zur Beachtung:</u>
	▪ für die wirtschaftliche Einheit (S. 7)
	▪ ohne mögliches Zubehör (S. 24)

GFL [m ²]	WFL [m ²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m ²]	BW-Anteil [%]
854	99	105.000,00	1.061	27

rechnerische Einzelwerte (S. 50):

Blatt 860, BV-Nr. 1 (Flurstück 104/31):	94.800,00 Euro
Blatt 860, BV-Nr. 2 (Flurstück 104/44):	9.580,00 Euro
Blatt 5029, BV-Nr. 1 (Flurstück 104/33):	620,00 Euro
Summe	105.000,00 Euro

Abschnitt 7: Mögliche Wertminderungsbeträge (S. 51)

<i>Blatt 860, BV-Nr. 1:</i>	Abt. II/1: Wasserleitungsrecht: 570,00 Euro
<i>Blatt 860 u. 5029:</i>	Abt. II/3 und Abt. II/2: Vermerk Teilungsversteigerung: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

*Grund der
Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Teilungsversteigerungsverfahren 467 K 173/24 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 15.09.2025 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

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

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

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

Datum der Beauftragung: 19.09.2025 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgebl. Grundstückszustand)
12.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)	12.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer
Hinweis:*

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



2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

2.2.1 GB-Blatt 860 (Flst. 104/31, 104/44)

Anschrift: Stadtgraben 2, 04880 Dommitzsch

Amtsgericht:	Torgau	Grundbuch:	Dommitzsch	Blatt:	860
---------------------	---------------	-------------------	-------------------	---------------	------------

Bestandsverzeichnis				
lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Dommitzsch (Flur 12)	104/31	Gebäude-/ Freifläche, Stadtgraben 2	653 m ²
2	Dommitzsch (Flur 12)	104/44	Gebäude-/ Freifläche, Stadtgraben 2	47 m ²
Gesamtfläche				700 m ²

Abteilung I		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1a, 1b	1, 2	gelöscht
1cl	1, 2	Anstelle von 1b: gelöscht
1cII	1, 2	Anstelle von 1b, zu 1/6: ..., geb. ...; eingetr. am 23.03.2021
1cIII	1, 2	Anstelle von 1b, zu 1/6: ..., geb. ...; eingetr. am 23.03.2021
1d	1, 2	Anstelle von 1a (zu 1/2) u. 1cl (zu 1/6): ..., geb. ...; eingetr. am 12.08.2025

Abteilung II		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Wasserleitungsrecht für ... Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 10.12.1974, eingetr. am 13.04.1975. ...
2	1, 2	gelöscht
3	1, 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 467 K 173/24); eingetr. 27.08.2024

Abteilung III		
grds. ohne Beachtung		

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

2.2.2 GB- Blatt 5029 (Flst. 104/33)

Amtsgericht:	Torgau	Grundbuch:	Dommitzsch	Blatt:	5029
---------------------	---------------	-------------------	-------------------	---------------	-------------

Bestandsverzeichnis				
lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Dommitzsch (Flur 12)	104/33	Gebäude-/ Freifläche	154 m ²
Gesamtfläche				154 m ²

Abteilung I

lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1a, 1b	1	gelöscht
1cl	1	Anstelle von 1b: gelöscht
1cII	1	Anstelle von 1b, zu 1/6: ..., geb. ...; eingetr. am 23.03.2021
1cIII	1	Anstelle von 1b, zu 1/6: ..., geb. ...; eingetr. am 23.03.2021
1d	1	Anstelle von 1a (zu 1/2) u. 1cl (zu 1/6): ..., geb. ...; eingetr. am 12.08.2025

Abteilung II

lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 467 K 173/24); eingetragen 27.08.2024

Abteilung III

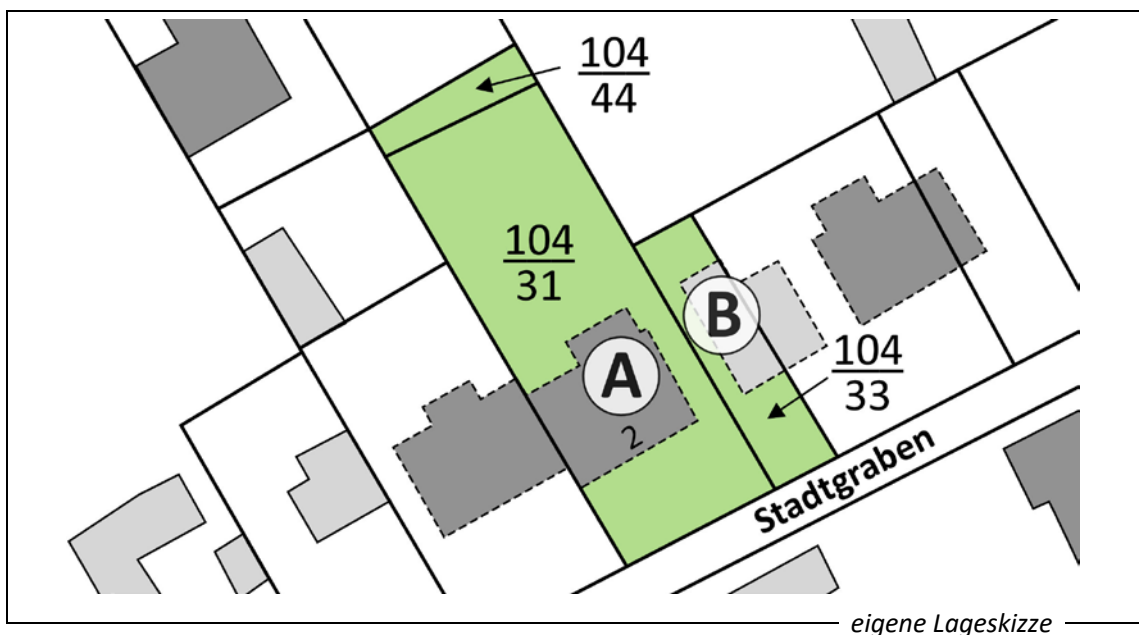
grds. ohne Beachtung

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

2.2.3 Wirtschaftliche Einheit

Die Grundstücke bilden eine räumliche und funktionale Einheit; selbstständige Nutzungsmöglichkeiten i. S. von Wohngrundstücken bestehen nicht; Grundstückseinzelbetrachtungen sind daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unüblich. Die Bewertung erfolgt deshalb für die wirtschaftliche Einheit; zu rechnerischen Einzelwerten s. Abschnitt 6.8.

An Gebäuden existieren ein Einfamilienhaus (A) und ein Nebengebäude (B):



2.3 Ortstermin

<i>Durchführung:</i>	Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 19.09.2025 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten. Hierauf konnte der Ortstermin mit den Verfahrensbeteiligten für <u>Mittwoch, den 12.11.2025, 12.00 Uhr</u> vereinbart werden; geladen wurde mit Schreiben vom 21.10.2025.
<i>Teilnehmer:</i>	▪ Antragsteller mit Angehörigem ▪ Antragsgegner mit Angehörigen ▪ Sachverständiger (SV) ▪ Mitarbeiterin SV
<i>Besichtigungsumfang:</i>	Die Besichtigung war uneingeschränkt möglich.
<i>Dokumentation:</i>	Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden zur Verifizierung der Baumaße 85 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.
<i>Fotoaufnahmen:</i>	Die Verfahrensbeteiligten wurden zu Beginn des Ortstermins über ihre die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, dagegen der Verwendung im Gutachten (Internet) von einer Seite <u>widersprochen</u> . Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

<i>vom Sachverständigen eingeholte Informationen:</i>	/1/ schriftl. und fernmdl. Trinkwasserleitungsauskunft, 22.09.2025, 29.10.2025 und 12.11.2025
	/2/ schriftl. Abwasserleitungsauskunft, 23.09.2025 und 30.10.2025
	/3/ fernmdl. Mitteilung Antragsteller, 24.09.2025, 21.10.2025, 04./13.11.2025 (Allgemeines, Ortstermin)
	/4/ Vermessungsamt, 24.09.2025 (LRA Nordsachsen) - Liegenschaftskartenauszüge (1:1000) - Flurstücks- und Eigentumsnachweise
	/5/ Bauakteneinsicht Kreisarchiv Nordsachsen, 25.09.2025
	/6/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 26.09.2025 (u. a. keine Bauakte)
	/7/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 29.09.2025

- /8/ fernmdl. Mitteilung Antragsgegner, 01./21.10.2025 und 13.11.2025 (Allgemeines, Ortstermin, Energieausweis, Nachweis Schornsteinfeger, Nachweis Gebäudeversicherung, Planmappe Typenbau Bitterfeld 2.2)
- /9/ schriftl. Baulastenauskünfte, 01./28.10.2025
- /10/ Grundbuchauszüge und schriftl. Auskunft Grundbuchamt zu GBBl. 860 Abt. II (Kopie Eintragungsbewilligung 10.12.1974), 20.10.2025
- /11/ Vermessungsamt, 24.10.2025 (Fortführungsrisse)
- /12/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 27.10.2025
- /13/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 28.10.2025
- /14/ schriftl. Auskunft Grundbuchamt zu Flst. 104/45 (keine begünstigenden Eintragungen), 20.11.2025
- /15/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 08.12.2025

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

- /16/ Geoportal Sachsenatlas
(<https://geoportal.sachsen.de/>)¹
- /17/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen
(<https://www.boris.sachsen.de/>)
- /18/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landesdirektionen in Sachsen (<https://rapis.sachsen.de/>)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2022.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [4] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).
- [5] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen ..., 2. VJ 2025, erschienen am 24.09.2025.
- [6] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [7] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:** Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.
- [8] **Sprengnetter, H. O.:** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.

¹ <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?statelid=15d7923a-26b3-4ade-9792-3a26b33ade8c>

- [9] **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013:** Wertauswirkungen von Schadens- und Modernisierungskosten, Oberer Gutachterausschuss.

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

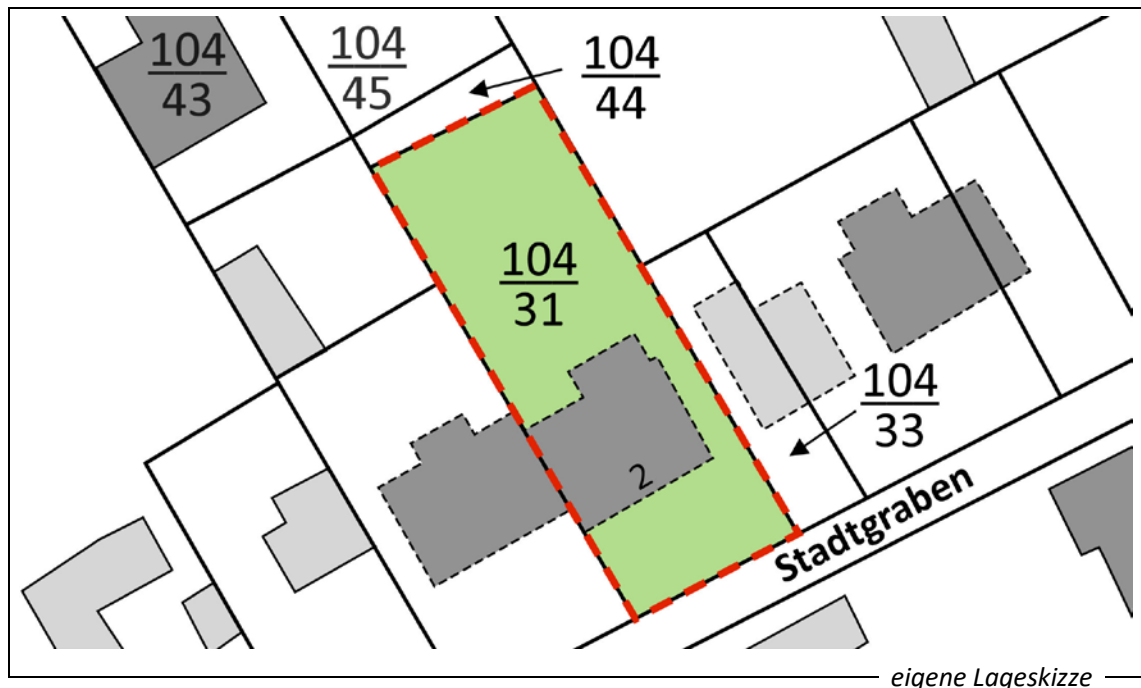
WärmeschutzV: Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (vom 16.08.1994).

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

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

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

3 GB-Blatt 860, BV-Nr. 1 (Flst. 104/31, Einfamilienhaus (A))



3.1 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

3.1.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /9/:

"Aktenzeichen:	2025-08884	
Gemarkung:	Dommitzsch (Flur 12)	Dommitzsch (Flur 12)
Flurstück:	104/31	104/33

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

sowie ergänzend:

"Aktenzeichen:	2025-BLA-00001
Gemarkung:	Dommitzsch (Flur 12)

Flurstück: 104/44
... Zu Lasten bzw. zu Gunsten des/der o. g. Flurstücks/-e sind im Baulastenverzeichnis **keine Baulasten** eingetragen. ..."

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt.

Die Kommunalverwaltung /6/ konnte keine Bauakte vorlegen. Die im Kreisarchiv eingesehene Bauakte /5/ enthält die Baugenehmigung zum "Eigenheim" vom 12.03.1975 und den "Prüfbescheid über gefahrenlose Nutzung" für das "Eigenheim Typ Bi. 2.2." vom 25.05.1977. Offenkundig und lt. Verfahrensbeteiligten wurden nach 1990 keine baugenehmigungspflichtigen Vorhaben durchgeführt.

In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme von formeller oder zumindest materieller Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen ausgegangen.

*Bauplanungsrecht /
Satzungen:*

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /6/:

"... zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung der betreffenden Flurstücke möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Flurstücke sich in den nachfolgend genannten Gebieten befinden und Beschränkungen unterliegen.

Die Flurstücke 104/31, 104/44 und 104/33 sind gemäß dem Flächennutzungsplan i. d. F. vom 28.10.2013 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 06.08.2014 in Kraft getreten. ...

Sie befinden sich nicht:

- In Satzungsgebieten nach § 172 BauGB und § 89 SächsBO.
- In Gebieten i. d. Verfahren zur Umlegung, Bodenordnung, Enteignung oder Veränderungssperre beschlossen worden sind.

Eine Bauakte zum Grundstück liegt hier nicht vor.

Eine kommunale Wärmeplanung nach Wärmeplanungsgesetz für zukunftsfähige Wärmeversorgung der Stadt Dommitzsch ist gegenwärtig noch nicht in Planung. ..."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /7/:

"Grundstück: Dommitzsch, Stadtgraben 2
Gemarkung: Dommitzsch (Flur 12) Dommitzsch (Flur 12)
Flurstück: 104/31, 104/44, 104/33

... auf dem o.g. Grundstück sind keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 ... (SächsDSchG) vom 03.03.1993 ..., in der zuletzt gültigen Fassung erfasst.

Es befindet sich in der Umgebung des Grundstückes ein Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG, sodass denkmalschutzrechtliche Belange des Umgebungsschutzes gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG nicht ausgeschlossen sind. Vorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals sind genehmigungspflichtig. Bei dem Kulturdenkmal

handelt es sich um das Ackerbürgerhaus aus dem Jahr 1881 an der Pretzcher Straße 15 und 16.

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

Wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden, bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Diese Mitteilung ist lediglich eine Information."

Wasserrecht:

Zu wasserrechtlichen Belangen wurde im Sachsenatlas /16/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Hiernach sowie nach Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /16/ 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 /13/:

"... Bezug nehmend auf Ihren Antrag vom 19. August 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 /6/:

"... Erschließungs- oder sonstige Beiträge für Erschließungsanlagen nach BauGB oder SächsKAG sowie andere nichtsteuerlichen Abgaben wurden nicht erhoben bzw. sind nicht bekannt. ..."

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /2/:

"... Es gibt derzeit keine offenen Forderungen. ..."

Andere rückständige öffentliche Lasten, wie am Bewertungs-
objekt lastende Steuern, wurden nicht recherchiert.

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

Sonstiges:

Nach § 6 (3) SächsVermKatG sind Grundstückseigentümer
verpflichtet, die Aufnahme von Gebäuden in das Liegen-
schaftskataster zu veranlassen, wenn diese nach dem 24.
Juni 1991 neu errichtet oder in ihren Außenmaßen wesent-
lich verändert wurden.

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

3.1.2 privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchgesicherte Rechte / Lasten:

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Am Grundstück BV-Nr. 1 lastet ein Wasserlei-
tungsrecht. Der Eintragungsbewilligung vom 10.12.1974
ist zu entnehmen /10/:

"... Im Grundbuchheft von Dommitzsch ... sind die ... [Überlasser]
als Eigentümer ... bezüglich des Flurstücks 104/3, der Flur 12 ... ein-
getragen.

Sie überlassen von diesem Flurstück ein unvermessenes Trenn-
stück in Größe von ca. 6,50 a auf die ... [Erwerber]. ...

Die Erwerber sind jedoch verpflichtet:

- a) die Wasserleitung die zum Restgrundstück der Überlasser führt,
den Überlassern und deren Rechtsnachfolgern benutzen zu las-
sen. Hierfür sind die Überlasser verpflichtet sich an den Kosten
der Erhaltung u. späteren Erneuerung sich zu beteiligen und
- b) sich einen eigenen Zufluß aus dieser Leitung, einschl. der An-
lage einer Wasseruhr bis 31.12.1975 anzulegen. ..."

Eine zeichnerische Darstellung ist der Bewilligung nicht
beigefügt. Laut Fortführungsnachweisen wurde das Flur-
stück 104/3 wie folgt fortgeführt /11/:

- 05.11.1974: Flst. 104/3 → Flst. 104/31 und 104/32
- 15.11.1981: Flst. 104/32 → Flst. 104/44 und 104/45

Da das hier gegenständliche Flurstück 104/31 das belastete Grundstück ist, richtet sich die Begünstigung auf die heutigen Flurstücke 104/44 und 104/45. Das Flurstück 104/44 ist Teil der hier bewertungsgegenständlichen wirtschaftlichen Einheit, insoweit eine Eigenbegünstigung vorliegen würde.

Laut den Verfahrensbeteiligten wird das Recht nicht mehr ausgeübt und sei die Leitung außer Betrieb. Sie berichten, dass die Trinkwasserversorgung der nördlichen Nachbargrundstücke (u. a. Flst. 104/45) i. Zshg. m. der Errichtung des Seniorenpflegeheims (Platz am Mühltor) umgestellt wurde und heute über die Mühlstraße erfolge.

In der Planzeichnung des Trinkwasserzweckverbands ist zumindest eine Leitung über Grundstück BV-Nr. 1 blau gestrichelt (nach Planlegende "stillgelegte Trinkwasserleitung") dargestellt, die allerdings nicht zum Flurstück 104/45, sondern zum Flurstück 104/43 (Mühlstraße 1a) führt /1/. Das begünstigte Flurstück 104/45 ist tatsächlich ein Gartengrundstück, das lt. Auskunft des Trinkwasserzweckverbands ggw. nicht trinkwassertechnisch versorgt ist. Gemäß unverbindlicher Auskunft wäre ein TW-Anschluss über die Mühlstraße ("das öffentliche Flurstück 89") u. U. jedoch möglich /1/.

- lfd. Nr. 2: gelöscht
- lfd. Nr. 3: Vermerk Teilungsversteigerung

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident und den Verfahrensbeteiligten nicht bekannt. An dem Nachbargrundstück Flst. 104/45, über das eine Regenwasserableitung vom Flst. 104/31 führen soll (s. Abschnitt 3.2.2), bestehen lt. Grundbuchamt keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts /14/. Weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Miet-/ Pachtverträge:

Solche Verträge bestehen nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten nicht.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften

3.2.1 Lage

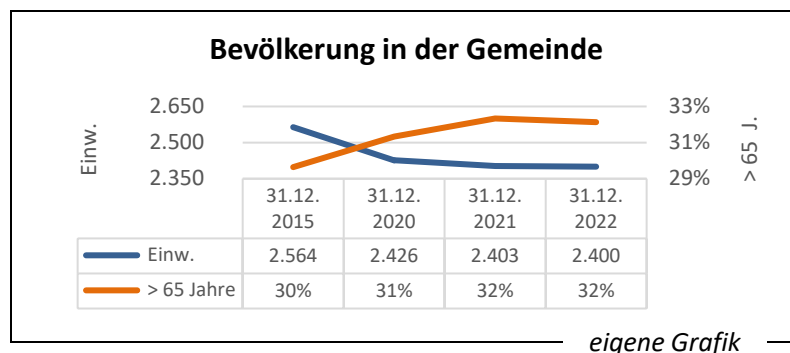
Makrolage:

Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen,
Gemeinde: 04880 Dommitzsch

Die Stadt Dommitzsch liegt zw. Torgau und Wittenberg und etwa 60 km nordöstlich von Leipzig. Die überregionale Anbindung erfolgt v. a. über die B182 und 87 (ca. 14 km entfernt) sowie die ca. 55 km entfernte A14. Der nächste Anschluss an das Streckennetz der Dt. Bahn befindet sich in Torgau. Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) im Landkreis sind bundesweit unterdurchschnittlich²:

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

Die demografische Entwicklung stellt sich wie folgt dar³:



Mikrolage (Anlage 3):

In der Stadt Dommitzsch sind grundlegende Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (z. B. Lebensmittelmarkt, Arzt) und öffentliche Infrastruktureinrichtungen (bis Grundschule) vorhanden; weiterführende Einrichtungen befinden sich in der Kreisstadt Torgau (bis Gymnasium, Krankenhaus etc.). Im Norden grenzt die Gemeinde an das Bundesland Sachsen-Anhalt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Stadtzentrum, ca. 160 m nordwestlich des Rathauses, des Markts und der Kirche St. Marien. Das Umfeld ist durch individuellen Wohnungsbau mit ein- bis zweigeschossiger Substanz in offener Bauweise geprägt; überwiegend datiert die Bebauung auf vor 1918, dg. Gebäude aus der Zeit der DDR die Ausnahme sind.

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

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

Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche (Stadtgraben); die Zufahrt ist gesichert, wenn gleich räumlich begrenzt.

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

3.2.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

Grundstücksgestalt (Anlage 3): im Wesentlichen rechteckige Form (ca. 15 m × 43 m); im Wesentlichen ebene Topografie, nach Norden leicht abfallendes Gelände

Grenzverhältnisse: offene Bauweise, Doppelhaushälfte

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund⁴

Erschließung: Straßenart /-ausbau: schmale / kommunale Straße, Erschließungsfunktion mit Anliegerverkehr, Straße mit Asphalt, keine Parkmöglichkeiten, keine Gehwege, augenscheinlich befriedigender Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität, Erdgas)

Hinweis: Der Abwasserzweckverband teilt mit /2/:

"... das Grundstück weist ca. mittig einen Grundstücksanschluss für Mischwasser auf, über den Schmutz- und Regenwasser abgeleitet werden kann. ..."

Lt. Auskunft des Antragstellers zum Ortstermin wird das Regenwasser dz. in der grundstückseigenen ehem. Klärgrube gesammelt und von da mit Überlauf über die Flurstücke 104/44 und 104/45 in die nördlich verlaufende Mühlstraße abgeleitet. Diese Entwässerung sei mündlich vereinbart. Eine dingl. Anspruch besteht lt. Mitteilung Grundbuchamt nicht /14/.

3.2.3 Nutzung

Nutzung: Das Wohngebäude wurde seit Errichtung um 1977 von der Familie / Angehörigen der Verfahrensbeteiligten bewohnt. Seit Dezember 2023 steht das Bewertungsobjekt leer.

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

3.2.4 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.

3.2.4.1 Einfamilienhaus (A)

Gebäudeart und -konstruktion

<i>Art / Typ des Gebäudes:</i>	EFH als Doppelhaushälfte, DDR-Typenbau "Bitterfeld 2.2" mit örtlichen Anpassungen (Anbau), Kellergeschoss, Erdgeschoss, Flachdach; <u>Hinweis:</u> Die Deckenoberfläche im KG ist nach eigenem Vor-Ort-Maß ca. 1,2 m über Gelände gelegen, weshalb das KG kein Vollgeschoss i. S. d. § 90 (2) SächsBO ist ⁵ .
<i>Baujahr:</i>	1977 (Prüfbescheid zur Abnahme /5/; Einzug lt. den Verfahrensbeteiligten 1978)
<i>Modernisierungen (n. 1990):</i>	um 1992: tw. Heizungsinstallation; um 1996-1998: überwiegend Fenster im EG; um 2013: WC im KG (und Dacheindeckung)
<i>Außenansicht:</i>	Putzfassade a. d. Bj.
<i>Konstruktion:</i>	Konstruktionsart: massiv / konventionell; Fundamente: Streifenfundamente; Außen-/ Innenwände: Hohlblocksteine o. ä. (lt. Verfahrensbeteiligten; 30 cm (KG) und 24 cm (EG)); Geschossdecke: massiv (Hohldielen o. ä.);

⁵ "(2) ... Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, [gelten] als Vollgeschosse."

Dach: Flachdach (massiv, Bitumenbahnen v. 2013, unzeitgemäße Dachwärmedämmung)

Gebäudemasse:

Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) beträgt nach vor Ort stichprobenartig überprüfter Aktenlage /5/ sowie den Anbau betreffend nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Keller	12,6 m × 9,0 m	113,4 m ²
Keller, Anbau	4,5 m × 2,6 m	+ 11,7 m ²
EG	12,6 m × 9,0 m	+ 113,4 m ²
EG, Anbau	4,5 m × 2,6 m	+ 11,7 m ²
Summe		= 250,2 m² rd. 250 m²

Die Traufhöhe über Gelände beträgt nach eigenem Vor-Ort-Maß ca. 4,1 m, wobei die Unterkante der Kellergeschossdecke (Putzkante) ca. 1,2 m über Gelände liegt.

Energieeffizienz:

130,7 kWh/(m²a) Endenergieverbrauchskennwert (Energieausweis vom 02.02.2025);

Modernisierungsempfehlungen (i. Zshg. m. größerer Modernisierung) lt. Energieausweis: Wärmeerzeuger (Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung) und Lüftungsanlage (Einbau mechanische Lüftungsanlage, insbes. bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen)

Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge:

vorwiegend einfacher Standard aus dem Bj. / 1990er Jahre (Textil-, PVC- und Fliesenböden einfacher bis mittlerer Art und Ausführung; KG tw. mit Betonfußboden)

*Wand-/
Deckenbekleidungen:*

vorwiegend einfacher Standard aus dem Bj. und später (Tapeten, Holzvertäfelung, Fliesensockel Bad/WC und Fliesenspiegel Küche, im KG teils Putz / Anstrich; Decken vorwiegend einfache Vertäfelungen / Paneele)

Fenster:

im EG vorwiegend mittlerer Standard um 1996-1998 (Holzfenster, bis zweiflügelig, zweifache ISO-Verglasung (zur Straße: *GEWETHERM TPS PLUS -... 06.01.98 ...*, zum Garten: *Isolar ... 1196 ... Energiesparglas*), manuelle Kunststoffrollläden als Aufsatzvariante, Fensterbänke aus Naturstein (um 1996-1998, innen) / Betonwerkstein (aus d. Bj., außen)); einfacher Standard aus dem Bj. (Küche und Bad/WC)

mit Holzverbundfenstern, Einfachverglasung, manuelle Rollläden, Fensterbänke aus Betonwerkstein); im KG einfacher Standard aus dem Bj. (Holzkellerfenster, Einfachverglasung)

Türen:

vorwiegend einfacher Standard;
Hauseingangstür: Holztür a. d. Bj., Glasausschnitt, einfacher Sicherheits-/ Wärmedämmstandard;
Eingangstür KG: Holztür a. d. Bj. / vor 1990, einfacher Sicherheits-/ Wärmedämmstandard;
Innentüren EG: Holztüren aus dem Bj. (nach 1990 foliert) / neuere Holzwerkstofftür zum Anbau (nach 1990), tw. Glasausschnitte, Futterzargen;
KG mit Holzwerkstofftüren und Stahltür (Heizraum) aus dem Bj., zum WC Holzwerkstofftür um 2013

Innentreppen:

einfache Kellertreppe aus dem Bj. (Mittelholmtreppe, gedreht, einläufig, Holztrittstufen, Metallgeländer)

Elektrik:

vorwiegend DDR-Standard (wenige Abnahmestellen und Lichtauslässe, Installation vorwiegend aus dem Bj. (DDR-Standard) unter (EG, tw. KG) und auf (KG) Putz), Bedienelemente vielfach aus dem Bj., Sicherungskasten nach 1990 (Kippsicherungen und FI-Schalter))

Sanitär:

vorwiegend einfacher DDR-Standard;
KG, WC (Anbau): einfacher Standard um 2013, Stand-WC, Waschbecken, Bodenfliesen, Wandvertäfelung;
KG, HWR: Waschmaschinenanschluss, Bodenfliesen (DDR), Bodeneinlauf;
EG, Bad/WC: Tageslicht, DDR-Standard (Badewanne, Stand-WC, Waschbecken, Bodenfliesen, Fliesensockel (ca. 1,4 m), Installation auf und unter Putz)

Heizung / Warmwasser:

Gaszentralheizung;
Wärmeerzeuger: wandhängender Brennwertkessel um 1992 (*Vaillant Thermoblock VCW 240 XEU, NW ... 10,9 - 24,0 kW, Fab.-Nr. 91...* [lt. Fab.-Nr. Baujahr 1991]);
Heizkörper: vorwiegend Gussradiatoren a. d. Bj., geringe Flachheizkörper um 1992 (Küche, Diele und Keller 1), Thermostate, Installation / Heizungsleitungen auf Putz;
Bad/WC zusätzlich mit Gasraumheizer (DDR, *Gamat 3000*); WC im KG mit Heizlüfter (um 2013, Fa. *elta*);
Warmwasser: zentral über Heizung, WC im KG mit Untertischboiler

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einrichtungen: Kelleraußentreppe (a. d. Bj., massiv, fünf Stufen mit Betonwerksteinen, Handlauf);

überdachte Hauseingangstreppe (a. d. Bj., in Verlängerung des Anbaus, massiv, acht Stufen mit Betonwerksteinen, gesamt 2,2 m × 2,6 m);
Schornstein (a. d. Bj., konventionell)

Bes. Ausbauten:

ohne

Hinweis: Das Kellergeschoss wurde augenscheinlich tw. als Wohnraum genutzt. Es handelt sich jedoch nicht um Wohnraum i. S. d. § 47 SächsBO⁶, weder nach Raumhöhe (ca. 2,01 m) noch nach lichtem Maß der Fensteröffnungen (tats. Kellerfenster). Der Ausbau ist üblich und entspricht einem im Rahmen der NHK 2010 erfassten Umfang.

Raumaufteilung / Nutzfläche

Raumaufteilung:

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

Die Aufteilung ist zweckmäßig, obgleich nicht modern.

Nutzfläche / Raumhöhe:

Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Der Antragsgegner beziffert die Wohnfläche mit ca. 96 m².

Nach Aktenlage /8/ und eigenen Vor-Ort-Maßen beträgt die Nutz-/ Wohnfläche⁷:

Kellergeschoss	Aktenlage /8/	Vor-Ort-Maße
Flur ("Gang")	6,78 m ²	18,8 m ²
Flur ("Kohlenkeller")	10,02 m ²	
Keller 1 ("Vorräte")	10,15 m ²	14,0 m ²
Keller 2 ("Keller")	21,28 m ²	12,8 m ²
Speisek. ("Vorraum Hg.")	10,26 m ²	9,8 m ²
HWR ("Garage")	26,62 m ²	9,4 m ²
Heizung ("Garage")		22,6 m ²
Summe	85,11 m²	87,4 m²
Anbau (Flur)	o. A.	5,5 m ²
Anbau (WC)	o. A.	2,3 m ²

Erdgeschoss	Aktenlage /8/	Vor-Ort-Maße
Windfang	4,41 m ²	18,0 m ²
Essdiele	12,70 m ²	
Küche ("Kinderzimmer")	9,82 m ²	9,8 m ²
Vorraum	3,10 m ²	2,8 m ²

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

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

⁷ Eigene Berechnungen (nach WoFIV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

Bad/WC	5,57 m ²	5,3 m ²
Schlafzimmer	14,63 m ²	13,5 m ²
Kinderzimmer	10,24 m ²	10,0 m ²
Wohnzimmer	20,83 m ²	21,0 m ²
Schlafzimmer ("Küche")	10,48 m ²	9,6 m ²
Zw.-Summe	91,78 m²	90,0 m²
Anbau (Hauseingangsflur)	o. A.	8,8 m ²
Summe	91,78 m²	98,8 m²

Die Wohnfläche für die Zwecke der Wertermittlung ergibt sich gemäß der eigenen Vor-Ort-Maße mit:

Erdgeschoss, Normgebäude		90,0 m ²
Erdgeschoss, HE-Anbau	+	8,8 m ²
Summe	=	98,8 m²
	rd.	99 m²

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfläche (BGF)		250 m ²
Wohnfläche (WFL), rd.	/	99 m ²
BGF / WFL	=	2,53

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Kellergeschoss	=	2,01 m
Erdgeschoss	=	2,68 m
Erdgeschoss, Anbau	=	2,40 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: ohne

Belichtung / Besonnung: EG üblich; KG üblich (für Kellerräume)

Hinweis: Das Kellergeschoss ist (für Aufenthaltsräume) unzureichend natürlich belichtet, da nach § 47 (2) SächsBO in Aufenthaltsräumen Fensteröffnungen von mind. einem Achtel der Netto-Grundfläche vorhanden sein müssen (z. B. Keller 1: 0,91 m² / 14,00 m² =) 6,50 %; Keller 2: 0,91 m² / 12,80 m² =) 7,11 %).

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare

Baumängel /-schäden⁸:

Außenansicht

- geringe Fassadenschäden im Sockelbereich des EFH, Anbaus, der Hauseingangs- und Kelleraußentreppe

⁸ Baumängel /-schäden sind insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren und einen Instandhaltungsrückstau darstellen. Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witterung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

(gering Mauerwerksfeuchtigkeit, Putzrisse /-abplatzungen, gering Verfärbungen (pflanzlicher Bewuchs))

Innenansicht

- Anbau (KG): gering baualtersübliche Mauerwerksfeuchte und Folgeschäden (Ausblühungen, Putzabplatzungen /-absandungen)
- Wohnraum: technische Installationen weithin überaltert
- tw. Fenster schwer gängig / verzogen

*sonstige
Baumängel /-schäden:*

Der Antragsteller weist auf einen Wasserschaden in der Küche (Kaltwasserleitung zum Geschirrspüler) um 2020 hin. Der Schaden konnte 2021 mit Hilfe eines Handwerkers beseitigt werden. Dieser wies in dem Zusammenhang darauf hin, dass die Wasserleitungen "zu" seien.

Weitere verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem einfachen baulichen Zustand, obgleich es teilsaniert wurde. Der Ausbau ist vorwiegend einfach, z. B. die technischen Installationen betreffend. Die Raumstrukturen sind baujahrestypisch; die Wohnfläche ist streitbar gering.

Der energetische Standard ist einfach; Dach und Fassade sind nicht wärmegeklämmt; das Außenmauerwerk soll lediglich aus 24 cm starken Hohlblocksteinen bestehen.

3.2.4.2 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

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

Hof-/ Wegebefestigungen: Ort beton (DDR)

Einfriedungsanlagen: straßenseitig Betonelementenzaun (DDR), Met alldrehtor /-tür, gartenseitig einfacher Maschendrahtzaun

Sonstiges: einfaches Gerätehaus (Metall, ca. 1,7 m × 2,4 m, Höhe max. 1,87 m, überdimensioniertes Fundament); Gewächshaus (Bj. 1990er Jahre, Rundbogen als stahlkonstruierte Eigenkonstruktion, Kunststoffplatten); Regenwasserauffangbehälter mit Überlauf (ehem. Klärgrube, Überlauf zu Nachbargrundstück)

- n. bauliche Außenanlagen:* Vorgarten, verwilderter Nutz-/ Erholungsgarten (Wiese, zahlreiche mittelkronige Obstbäumen, gering Zierpflanzen und Nadelgewächse)
- Allgemeinbeurteilung:* Die sichtbaren Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind üblichen Umfangs und vermitteln einen einfachen baulichen Eindruck und vernachlässigten Zustand.

3.3 Zubehör und Scheinbestandteile

- mögliches Zubehör:* Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB). Sie stehen in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.
- Eine detaillierte Aufnahme und Wertung möglichen Zubehörs ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Wertermittlung; die Angaben werden nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit geleistet. Mögliches Zubehör ist nicht Bestandteil der Wertermittlung und ggf. zusätzlich zu beachten.
- Es existiert eine Einbauküche. Den Verfahrensbeteiligten sind Anschaffungszeitpunkt und -kosten nicht bekannt, es gäbe unterschiedliche Anschaffungszeiträume. Es handelt sich um eine zweizeilige Einbauküche aus Ober- und Unterschränken mit u. a. Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff, Spüle, Geschirrspüler. Der Backofen mit Herd sowie eine Kühl-/ Gefrierkombination stehen separat.
- Die steuerrechtliche Nutzungsdauer von zehn Jahren (BFH Urteil v. 03.08.2016 - IX R 14/15) ist augenscheinlich abgelaufen. Den Zeitwert schätzt der Sachverständige daher und ohne detaillierte Ermittlungen symbolisch mit 1,00 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.

4 GB-Blatt 860, BV-Nr. 2 (Flst. 104/44, TF Garten)

Das Grundstück grenzt unmittelbar an das im Vorabschnitt beschriebene Grundstück Flurstück 104/31; beide Grundstücke werden gemeinsam genutzt.



4.1 Rechtliche Gegebenheiten

*öffentlich-rechtliche
Gegebenheiten:*

siehe Abschnitt 3.1.1

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

Keine wertrelevanten Eintragungen (s. Abschnitt 2.2.2, Grundbuchangaben).

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident und den Verfahrensbeteiligten nicht bekannt. Konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

Miet-/ Pachtverträge:

Solche Verträge bestehen nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten nicht.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

<i>Makrolage / Mikrolage:</i>	siehe Abschnitt 3.2.1 Abweichend ist das Grundstück <u>nicht</u> direkt an einer öffentlich befahrbaren Verkehrsfläche (Stadtgraben) gelegen, sondern wird i. Zshg. mit dem Grundstück BV Nr. 1 (Flurstück 104/31) erschlossen.
<i>Grundstücksgestalt (Anlage 3):</i>	im Wesentl. rechteckige Form (ca. 3 m × 15 m); im Wesentlichen ebene Topografie
<i>Grenzverhältnisse:</i>	offene Bauweise
<i>Baugrund, Grundwasser:</i>	s. Abschnitt 3.2.2
<i>Erschließung:</i>	<u>nicht</u> eigenständig erschlossen, Nutzung i. Zshg. mit Grundstück BV Nr. 1 (Flurstück 104/31)
<i>Nutzung:</i>	Das Grundstück wurde zuletzt als Garten genutzt und liegt seit 12/2023 brach.

Außenanlagen:

<i>Ver-/ Entsorgungsleitungen:</i>	ohne
<i>Hof-/ Wegebefestigungen:</i>	ohne
<i>Einfriedungsanlagen:</i>	einfacher Maschendrahtzaun
<i>n. bauliche Außenanlagen:</i>	verwilderter Erholungsgarten, Wiese
<i>Sonstiges:</i>	ohne
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Die sichtbaren Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind nicht nennenswerten Umfangs und befinden sich in einem vernachlässigten / verwilderten Zustand.
<i>mögliches Zubehör:</i>	Laut Verfahrensbeteiligten sind <u>keine</u> solchen Bestandteile vorhanden.
<i>mögliche Scheinbestandteile:</i>	Laut Verfahrensbeteiligten sind <u>keine</u> solchen Bestandteile vorhanden.

5 GB-Blatt 5029, BV-Nr. 1 (Flst. 104/33, Nebengebäude (B))

Das Grundstück grenzt unmittelbar an das im Abschnitt 3 beschriebene Grundstück Flurstück 104/31; beide Grundstücke werden gemeinsam genutzt.



5.1 Rechtliche Gegebenheiten

*öffentlich-rechtliche
Gegebenheiten:*

siehe Abschnitt 3.1.1

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

Keine wertrelevanten Eintragungen (s. Abschnitt 2.2.2, Grundbuchangaben).

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident und den Verfahrensbeteiligten nicht bekannt. Konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

Miet-/ Pachtverträge:

Solche Verträge bestehen nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten nicht.

5.2 Tatsächliche Eigenschaften

<i>Makrolage / Mikrolage:</i>	siehe Abschnitt 3.2.1
<i>Grundstücksgestalt (Anlage 3):</i>	im Wesentl. rechteckige Form (ca. 6 m × 25 m); im Wesentlichen ebene Topografie
<i>Grenzverhältnisse:</i>	offene Bauweise
<i>Baugrund, Grundwasser:</i>	s. Abschnitt 3.2.2
<i>Erschließung:</i>	direkt an öffentlich befahrbarer Verkehrsfläche (Stadtgraben) gelegen; medientechnisch dz. über Grundstück GB-Blatt 860, BV Nr. 1 (Flst. 104/31) mitversorgt
<i>Nutzung:</i>	Das Grundstück wurde um 1977 mit einem Garagengebäude bebaut und seit Errichtung von der Familie / Angehörigen der Verfahrensbeteiligten genutzt; seit 12/2023 besteht Leerstand.
<i>Nebengebäude (B):</i>	Gebäudeart: Garage, Werkstatt, Aufenthaltsraum, eingeschossig, Pultdach; Baujahr: urspr. um 1977 (späterer An-/ Ausbau zu Aufenthaltsraum (urspr. Freisitz)); Bauweise: massiv / konventionell (Mauerwerk, massives flach geneigtes Pultdach, Eindeckung mit Wellasbest-Betontafeln, k. Dachwärmedämmung erkennbar); Gebäudemaße: ca. 3,8 m × 11,7 m × 1 Ebene = ca. 44 m² BGF, Höhe über Gelände ca. 2,5 m (Traufe) und 2,8 m (First); Torbreite Garage ca. 2,4 m, Torhöhe ca. 2,1 m; Ausbau: einfach / zweckentsprechend a. d. Bj. (Betonböden / tw. n. 1990 gefliest, Holzfenster, Holztor / -türen, Elektrizität); Baumängel / -schäden: Rissbildungen (v. a. Anschlussstelle ehem. Freisitz, auch Decke und Wände (v. a. Bereich Türen und Fenster)), Feuchtfleck Garagendecke, Dacheindeckung mit Flechten u. ä.; Allgemeinbeurteilung: baualtersüblich einfacher Bauzustand, unzeitgemäße Baustoffe
<i>Außenanlagen:</i>	
<i>Ver-/ Entsorgungsleitungen:</i>	ohne
<i>Hof-/ Wegebefestigungen:</i>	Ortbeton (DDR), Kiesstreifen



<i>Einfriedungsanlagen:</i>	straßenseitig Betonelementezaun (DDR), einfacher Maschendrahtzaun
<i>n. bauliche Außenanlagen:</i>	nicht nennenswert
<i>Sonstiges:</i>	ohne
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Die sichtbaren Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind geringen Umfangs und einfachen Zustands.
<i>mögliches Zubehör:</i>	Laut Verfahrensbeteiligten sind <u>keine</u> solchen Bestandteile vorhanden.
<i>mögliche Scheinbestandteile:</i>	Laut Verfahrensbeteiligten sind <u>keine</u> solchen Bestandteile vorhanden.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung dinglicher Lasten, möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile. Es wird die wirtschaftliche Einheit bewertet (s. Abschnitt 2.1); rechnerische Einzelwerte werden in Abschnitt 6.8 empfohlen.

Der Verkehrswert (Marktwert)⁹ 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.

Das Einfamilienhaus wurde in den 1990er Jahren teilsaniert (tw. Heizung und Fenster), ist aber im Wesentlichen unzeitgemäßen / überalterten (v. a. technische Anlagen und energetisch) baulichen Zustands; zudem sind die durchgeführten Teilsanierungen für die zukünftige Gebäudenutzung kaum von Bedeutung (tw. über 30 Jahre alt). Marktüblich werden vergleichbare Gebäude nach Anschaffung umfassend saniert. Diese Baumaßnahmen werden aus bewertungstheoretischen Gründen als bereits durchgeführt unterstellt; hiermit verbundene Kosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht. Gleiches gilt für die baulichen Außenanlagen.

6.2 Verfahrenswahl

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

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

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

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung) im Vordergrund, so ist das Ertragswertverfahren vorrangig anzuwenden. Bei E/ZFH-Grundstücken ist dies nicht der Fall;

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

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

Für die Belange der Sach- und Ertragswertermittlung gilt: Bei wirtschaftlich und rechtlich nutzbaren Gebäuden ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ist-Zustand sind aus bewertungstheoretischen Gründen die Wertermittlungsverfahren nur dann anwendbar, wenn notwendige Sanierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt werden; damit verbundene Kosten sind dann als Werteinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten.

6.3 Vergleichswertermittlung

6.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

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

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /14/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Gemeinden Dommitzsch, Elsnig und Trossin
Objekt:	Wiederverkauf, EFH, Bj. 1960 - 1989, alle Sanierungsstände
Kaufdatum:	ab 01.01.2021

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	BRW [€/m²]	GFL [m²]	Bj.	Gebäudeart	KP [€]	WFL [m²]	KP/WFL [€/m²]
1	04/21	Dommitzsch	25,00	900	1970	EFH teilsan.	60.000	134	448
2	05/21	Dommitzsch	25,00	926	1977	EFH kompl. san.	280.000	144	1.944
3	08/21	Dommitzsch	25,00	636	1980	EFH teilsan.	125.000	84	1.488
4	11/22	Dommitzsch	25,00	842	1983	EFH teilsan.	207.000	127	1.630
5	09/23	Dahlenberg	1,50	719	1970	EFH unsan.	50.000	115	435
6	08/24	Dommitzsch	30,00	1.076	1989	EFH teilsan.	195.000	125	1.560
7	07/25	Dommitzsch	40,00	883	1988	EFH kompl. san.	300.000	120	2.500

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /14/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	EFH+NG,bis dato v. VK bewohnt, Wege- & Leitungsrecht, lt AE Heizung und Fenster nach 1990 saniert, WF+BJ geschätzt, Garage
2	leerst. EFH+3 Garagen, BJ 1977, WF geschätzt
3	EFH+NG, Wegerecht, lt AE Heizung, Dach & Fenster nach 1990 neu, Garage
4	leerst. EFH, lt.AE Hzg. 1993, Dach 2010, Fenst. 2005 neu, Garage
5	EFH+NG, Trinkwasserleitung von Nachbarn auf VO, WF+BJ geschätzt

6	EFH+NG, b. dato v. VK bewohnt, lt. AE Sanitär 2015 u. Hgz. 2022 neu, Garage
7	leerst. EFH+Garage+Carp.+NG+überd. Sitzecke, KP incl. EBK u. Badmöbel, lt. AE Fenst. 1998/2013, Fass. 2010, Dach 2006, Hgz. 1992, Sanitär 2011 u. Elektrik 2019 neu, WF lt. Exposé 120m ²

Der Sachverständige hat zu den Kauffällen im Internet recherchiert (Luftbild, Straßensichtansichten etc.), jedoch sind ausführliche eigene Erhebungen zu den Grundstücksmerkmalen mit vertretbarem Aufwand nicht möglich. Alle Vergleichsobjekte sind mit frei stehenden Wohngebäuden bebaut.

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

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

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

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

6.3.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren für den regionalen und sachlichen Teilmarkt liegen nicht vor.

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 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 Vergleichs-kaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (BRW; § 9 (1) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in folgender Bodenrichtwertzone [2]:

Dommitzsch (30161501)
(01.01.2024, baureifes Land, abgabefrei)30,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet.....M - gemischte Baufl.

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

In seiner Veröffentlichung zu den Bodenrichtwerten gibt der Gutachterausschuss an [2]:

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

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet.....M - gemischte Baufläche
Grundstücksfläche (Flurstücke 104/31, 104/44, 104/33).....854 m²

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

I. Bodenrichtwert (BRW)		Erläuterung
abgabefreier BRW	= 30,00 €/m ²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.		
Stichtag	01.01.2024	12.11.2025	× 1,10	B1
zonale Lage	mittel	mittel	× 1,00	B2
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			= 33,00 €/m ²	
Art der Nutzung	M	M	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	× 1,00	
Grundstücksfläche	-	854 m ²	× 1,00	B3
angepasster abgabefreier BRW			= 33,00 €/m ²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Grundstücksfläche	× 854 m ²	
Bodenwert	= 28.182,00 €	

Der Bodenwert beträgt **28.182,00 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 $((20,0/17,0 \times 25,0/20,0 \times 25,0/25,0 \times 30,0/25,0)^{1/7} =) 8,5 \% \text{ p. a.}$:

31.12.2016, Dommitzsch (30161501)	17,00 Euro/m ² / M
31.12.2018, Dommitzsch (30161501)	20,00 Euro/m ² / M
31.12.2020, Dommitzsch (30161501)	25,00 Euro/m ² / M
01.01.2022, Dommitzsch (30161501)	25,00 Euro/m ² / M
01.01.2024, Dommitzsch (30161501)	30,00 Euro/m ² / M

Die zeitliche Anpassung wird im Bewertungsfall mit (rd. 1,051^{1,9 Jahre (12.11.2025 - 01.01.2024)}) = 1,10 angehalten; die konkrete Bodenrichtwertentwicklung ist ungewöhnlich hoch und u. U. nicht nur konjunkturell begründet, sondern Ausdruck eines zu geringen Ausgangswerts.

B2: zonale Lage

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

B3: Grundstücksgröße

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

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

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

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

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

6.4.2 Sachwertberechnung

In der Sachwertermittlung wird für das Einfamilienhaus (A) eine umfassende Sanierung als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 6.1); hiermit verbundene Kosten werden als Werteinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

		Erläuterung
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF) (Hauptgebäude)	250 m ²	S1
Normalherstellungskosten (m. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	× 988 €/m ²	S2
NHK am W-stichtag	× 1,897	S3
Herstellungskosten		
Normgebäude	= 468.559,00 €	
Zu-/ Abschläge	+ 0,00 €	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	= 468.559,00 €	
Alterswertminderung		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer	55/ 80	S4
gleichmäßig / linear	× 0,688	S5
Zeitwert		
Normgebäude	= 322.368,59 €	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+ 6.447,37 €	S6
Nebengebäude	+ 7.084,35 €	S7
Herstellungs-/ Gebäudewerte	= 335.900,31 €	
Wert der Außenanlagen	+ 16.795,02 €	S8
Gebäudewert u. Außenanlagen	= 352.695,33 €	
Bodenwert	+ 28.182,00 €	
vorläufiger Sachwert	= 380.877,33 €	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	× 0,75	S9
marktangepasster vorl. Sachwert	= 285.658,00 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale		
Sanierung	± -181.000,00 €	S10
Sachwert	= 104.658,00 €	

Der Sachwert beträgt **104.658,00 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 3.2.4: 250 m². Die Berechnungen wurden nur für diese Wertermittlung angestellt und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Wertermittlung hinreichend genau.

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

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

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden entsprechend der vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat herausgegebenen ImmoWertV, Anlage 4, gehalten. Die Klassifizierung der Ausstattungsmerkmale erfolgt sachverständig nach der den NHK 2010 beigefügten Standardtabelle; diese ist beispielhaft und kann nicht alle in Abschnitt 3.2.4 aufgenommenen tatsächlichen oder in der Wertermittlung unterstellten Eigenschaften (fiktiv nach Sanierung) wiedergeben.

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

Ermittlung des Gebäudestandards (fiktiv nach Sanierung)

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und -türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung					1,0	9
sonstige technische Ausstattung				1,0		6
insgesamt	0,0 %	0,0 %	31,5 %	59,5 %	9,0 %	100
Gesamtnote	3,8					

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dächer	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (el.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besond. Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Gebäudetyp: 2.03 E/ZFH, DHH/REH, KG/EG/FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relat. Geb.-Standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	735,00	0,0	0,00
3	845,00	31,5	266,18
4	1.020,00	59,5	606,90
5	1.275,00	9,0	114,75
gewogene, standardbezogene NHK 2010			987,83
Korrekturfaktor (ohne) ([3], S. 50)			× 1,00
Regionalfaktor ([3], S. 50; gem. § 36 (3) ImmoWertV)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 2.03)			= 987,83
			rd. 988,00

S3: Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am WST erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am WST und im Basisjahr (100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für konventionell gefertigte Wohngebäude im Neubau beträgt zum WST 189,7 ([4], Basis 2010)¹⁰.

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

¹⁰ 134,3 (III/2025; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

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 verkürzen¹¹.

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

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

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

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

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

S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

¹¹ § 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 3.2.4.1) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

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

Die im Wert des Wohngebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile / Einrichtungen werden deshalb in Abhängigkeit ihres Umfangs und Zustands mit 2,0 % des Zeitwerts vom Normgebäude berücksichtigt:

Zeitwert Normgebäude	322.368,59 Euro
prozent. Schätzung: 2 % (Hauseingangs- und Kellertreppe, sonst NHK)	× 0,02
Zeitwert	= 6.447,37 Euro

S7: Nebengebäude

Der Wert wird mangels objektartspezifischer Herstellungskosten (NHK 2010) mittels Herstellungs-/ Zeitwertzuschlag nach den in der SW-RL angegebenen Herstellungskosten (NHK 2010) für Garagengebäude veranschlagt; es handelt sich um neuzeitliche Baukosten. Die RND wird ungeachtet des tatsächlichen Baualters, wg. des allgem. Bauzustands sowie des Erhaltungsgrads mit rd. 15 Jahren geschätzt.

Bruttogrundfl. (s. Abschnitt 5.2)	44 m ²
NHK 2010, Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4 (konventionell), ca.	× 485,00 Euro/m ²
Gebäude-/ Standardmerkmale sind nicht mehr zeitgemäß	× 0,70
zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)	× 1,897
Alterswertminderung (15 J. Rest-/ 60 J. Gesamtnutzungsdauer)	× 0,25
Zeitwert	= 7.084,35 Euro

S8: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Im Bewertungsfall ist der Anteil der Außenanlagen am Gesamtgrundstück (nach Sanierung) üblich; die Außenanlagen werden deshalb nach Umfang und fiktiven Zustand mit 5,0 % des Herstellungs-/ Gebäudewerts berücksichtigt:

Herstellungs-/ Gebäudewerte	335.900,31 Euro
prozentuale Schätzung: 5 %	× 0,05
Wert der Außenanlagen	= 16.795,02 Euro

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

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

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

Bodenwertniveau	Gleichung		SWF
bis 45,00 Euro/m ²	$27,085 \times (380.877,33 \text{ Euro})^{-0,268}$	=	0,87
von 46,00 bis 75,00 Euro/m ²	$45,903 \times (380.877,33 \text{ Euro})^{-0,302}$	=	0,95
von 76,00 bis 105,00 Euro/m ²	$32,799 \times (380.877,33 \text{ Euro})^{-0,273}$	=	0,98
von 106,00 bis 135,00 Euro/m ²	$33,575 \times (380.877,33 \text{ Euro})^{-0,270}$	=	1,05
ab 136,00 Euro/m ²	$5,9524 \times (380.877,33 \text{ Euro})^{-0,130}$	=	1,12

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

- das BRW-Niveau 10,00 bis 45,00 Euro/m² (Ø 28,00 Euro/m²),
- das Baujahr 1992 bis 2021 (Ø 2000) und
- Gebäude mit 93 bis 250 m² (Ø 145 m²) Wohnfläche (s. Abschnitt 6.5, Erläuterung E4).

Nach aktuellem Grundstücksmarktbericht ([3], S. 52) liegen die SWF von DHH-Grundstücken (15 Kauffälle, BRW-Niveau 50,00 bis 180,00 Euro/m² (Ø 89,00 Euro/m²), Baujahr 1991 bis 2018 (Ø 1997), WFL 94 bis 180 m² (Ø 132 m²)) ca. 15 Prozentpunkte über den von vergleichbaren Grundstücken mit frei stehenden EFH; der Sachwertfaktor für den Bewertungsfall ergäbe sich danach mit $(35,22 \times (380.877,33 \text{ Euro})^{-0,269} =) 1,11$. Diese Ableitungen sind allerdings für die vorliegende Bewertung wenig geeignet, und zwar nicht nur wg. abweichender Objektmerkmale, sondern auch weil das Kaufgeschehen für DHH im sehr ländlichen Bereich nicht mit dem Kaufgeschehen in Wohnlagen mit durchschnittlich 89,00 Euro/m² Bodenrichtwert vergleichbar ist. Im ländlichen Bereich werden frei stehende Einfamilienhäuser mit großen Grundstücksflächen bevorzugt.

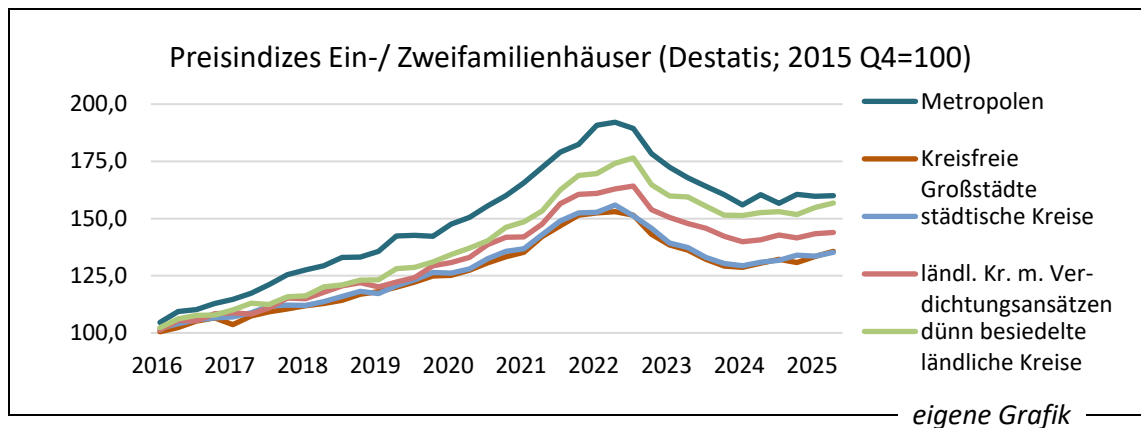
Andere Sachwertfaktoren (z. B. für vor 1990 errichtete Gebäude) sind vom zuständigen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht.

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

- sich um einen Altbau (Bj. um 1977) handelt. Altbauten erfüllen nicht in dem Maße die Anforderungen an modernes / zeitgemäßes Wohnen, wie bspw. 1992 bis 2021 (Ø 2000) hergestellte EFH, wenngleich eine umfassende Sanierung unterstellt ist.
- geringer Größe ist (99 m² Wohnfläche).

Der Immobilienmarkt hat mit Beginn des Ukrainekriegs einen Einbruch erlebt, stabilisiert sich jedoch seit 2024 wieder. Für den örtlichen und sachlichen Grundstücksmarkt

liegen hierzu keine empirischen Daten vor; exemplarisch wird daher auf den Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser Deutschland [5] verwiesen:



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

SWF gem. Grundstücksmarktbericht (BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m ² ", Neubau, frei stehend)		0,87
Objektkriterien (EFH als DHH, Bj. 1977, 99 m ² WFL)	+	-0,10
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 25,00 Euro/m ²)	+	0,00
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,03
SWF Bewertungsobjekt	=	0,74
	rd.	0,75

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

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

- **Sanierung:** Mit Auswirkung auf die NHK und die RND wurde von einem umfassend sanierten Wohngebäude mit einem Ausstattungsstandard i. H. v. 3,8 i. S. d. NHK 2010 ausgegangen. Baualtersübliche Baumängel /-schäden, verdeckte Baumängel /-schäden oder Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern, sind hier nicht erfasst (z. B. übliche Mauerwerksfeuchte im KG).

Die hierfür erforderlichen Kosten (orientierend an [7]) und der Werteinfluss werden wie nachstehend angehalten¹². Sanierungskosten sind nur in der Höhe anzusetzen, wie sie bei der Kaufpreisbildung durchsetzbar sind, d. h. Sanierungskosten sind nicht

¹² Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

identisch mit der durch den Sanierungsbedarf bedingten Wertminderung (Kosten $\neq$ Wert). Bspw. urteilt das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (Urteile vom 10.06.2015, Az. 3 K 3151/13 und 3248/11):

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

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

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m ² WFL; 100%)		85,00 Euro/m ²
Zimmererarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m ² WFL; 100%)	+	80,00 Euro/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m ² WFL; 200%; wg. Fassadendämmung)	+	320,00 Euro/m ²
Fliesenarbeiten (40 Euro/m ² WFL; 100%)	+	40,00 Euro/m ²
Estricharbeiten (35 Euro/m ² WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Schreinerarbeiten (65 Euro/m ² WFL; 100%)	+	65,00 Euro/m ²
Schlosserarbeiten (25 Euro/m ² WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Fenster (120 Euro/m ² WFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Malerarbeiten (120 Euro/m ² WFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Heizungsinstallation (75 Euro/m ² WFL; 100%)	+	75,00 Euro/m ²
Sanitärinstallation (90 Euro/m ² WFL; 100%)	+	90,00 Euro/m ²
Elektroinstallation (90 Euro/m ² WFL; 100%)	+	90,00 Euro/m ²
Außenanlagen (50 Euro/m ² WFL; 100%)	+	50,00 Euro/m ²
Summe	=	1.170,00 Euro/m ²
Wohnfläche (s. Abschnitt 6.5, Erläuterung E1), rd.	×	99 m ²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	115.830,00 Euro
Baunebenkosten (gem. [7])	×	1,20
Baupreisindex (189,7 ¹³ (12.11.2025) / 109,2 (II/2014))	×	1,737
Marktanpassungsfaktor	×	0,75
Werteinfluss	=	181.077,04 Euro
	rd.	181.000,00 Euro
je 99 m² WFL ohne Marktanpassung	≙	2.438,75 Euro

¹³ s. Erläuterung S3.

6.5 Ertragswertermittlung

In der Ertragswertermittlung wird für das Einfamilienhaus (A) eine umfassende Sanierung als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 6.1); hiermit verbundene Kosten werden als Werteeinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Mietobjekt	Anzahl	marktmäßig erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]	
EFH-Grdst.	99 m ²	10,80	1.069,20	12.830,40	€ E1, E2
Nebengeb.	1 St.	50,00	50,00	+	600,00 € E1, E2
Rohertrag				= 12.830,40	600,00 € E2
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				- 2.001,61	118,00 € E3
jährlicher Reinertrag				= 10.828,79	482,00 €
Reinertragsanteil des Bodens					
3,6% von 26.922,98 € (LZ × BW)				- 969,23	€ E4
1.259,02 € (LZ × BW)				-	45,32 € E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 9.859,56	436,68 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)					
bei 3,6% Liegenschaftszinssatz				×	23,807
und 55 Jahren Restnutzungsdauer				×	11,436
15 Jahren Restnutzungsdauer				×	
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 234.726,54	4.993,87 €
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				=	239.720,41 €
Bodenwert				+	28.182,00 €
vorläufiger Ertragswert				=	267.902,41 €
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale					
Sanierung				±	-181.000,00 € E6
Ertragswert				=	86.902,41 €

Der Ertragswert beträgt **86.902,41 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 3.2.4.1 (99 m²); der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

Das Nebengebäude wird wg. abweichender RND separat betrachtet.

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktmäßig erzielbare Nettokaltmiete (NKM); bei den marktmäßigen 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 Dommitzsch oder vergleichbare Lagen nicht.

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

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

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwerteinflüsse (EFH als DHH, Bj. 1977, Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010 fiktiv umfassender Sanierung: 3,8, KG, fiktiv normale Außenanlagen), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM für eine fiktive WFL von 130 m² mit 10,00 Euro/m² WFL/Monat geschätzt.

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

UK 'Wohnfläche' Bewertungsobjekt ($3,6567 \times (99 \text{ m}^2)^{-0,305}$)		0,90
UK 'Wohnfläche' Vergleichsobjekt ($3,6567 \times (130 \text{ m}^2)^{-0,305}$)	/	0,83
marktüblich erzielbare NKM Vergleichsobjekt (je m ² WFL)	×	10,00 Euro
wohnflächenangepasste erzielbare NKM (je m² WFL)	=	10,84 Euro
	rd.	10,80 Euro

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

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.119,20 Euro/Monat.

Im Umkreis von 10 km konnten

- keine Angebotsmieten für EFH-Grundstücke (Alt-/ Neubau) recherchiert werden.
- 2 Angebotsmieten für Wohnungen (Alt-/ Neubau) recherchiert werden. Die NKM betragen jeweils 5,00 Euro/m² ($\varnothing$ 61 m² Wohnfläche, Geschosswohnungsbau, Wörblitz und Zinna).

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwag-

nis, Betriebskosten) laufend erforderlich sind. Vom Vermieter zu tragende BWK sind systemkonform nach Anlage 3 ImmoWertV wie folgt anzuhalten [3]:

Hauptgebäude	
Instandhaltungskosten ($9,00 \text{ Euro/m}^2 \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 14,03 \text{ Euro je m}^2$, rd. (1. Nachkommast.): $14,00 \text{ Euro/m}^2 \times 99 \text{ m}^2$)	1.386,00 Euro
Verwaltungskosten ($230,00 \text{ Euro/Einh.} \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 358,57 \text{ Euro/Einh.}$, rd. (volle Euro): $359,00 \text{ Euro} \times 1 \text{ Einh.}$)	+ 359,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags $\times 12.830,40 \text{ Euro}$)	+ 256,61 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 2.001,61 Euro $\triangleq 15,6 \%$

Nebengebäude	
Instandhaltungskosten ($68,00 \text{ Euro/St.} \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 106,01 \text{ Euro je m}^2$, rd. (volle Euro): $106,00 \text{ Euro/m}^2$, 1 St.)	106,00 Euro
Verwaltungskosten: $30,00 \text{ Euro/St.} \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 46,77 \text{ Euro/Einh.}$, rd. (volle Euro): $47,00 \text{ Euro} \times 0 \text{ St. (i. Zshg. m. E/ZFH)}$	+ 0,00 Euro
Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags $\times 600,00 \text{ Euro}$	+ 12,00 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 118,00 Euro $\triangleq 19,7 \%$

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre sind nicht veröffentlicht. Die Liegenschaftszinssätze für DHH/REH (gleiche Stichprobe wie Sachwertfaktoren; s. Abschnitt 6.4, Erläuterung S9) betragen durchschnittlich 3,3 % (2,2 bis 4,8 %).

Der Ableitung der Liegenschaftszinssätze lag die gleiche Stichprobe zugrunde, wie die für die Ableitung der Sachwertfaktoren (s. Abschnitt 6.4, Erläuterung S9).

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

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

Zur zeitlichen Preisentwicklung im Immobiliensektor siehe die Ausführungen zum Sachwertfaktor (s. Abschnitt 6.4, Erläuterung S9).

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

Liegenschaftszinssatz, i. M. (BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m ² , Bj. 1992 bis 2021 (Ø 2000), fE/ZFH, Ø 8,20 Euro/m ² NKM)		3,5 %
Objektkriterien (EFH als DHH, Bj. 1977, 99 m ² WFL, 10,80 Euro/m ² NKM, 55 J. RND)	+	0,0 %
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 25,00 Euro/m ²)	+	0,0 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	0,1 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	3,6 %

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 6.4, 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 6.4, Erläuterung S10.

6.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

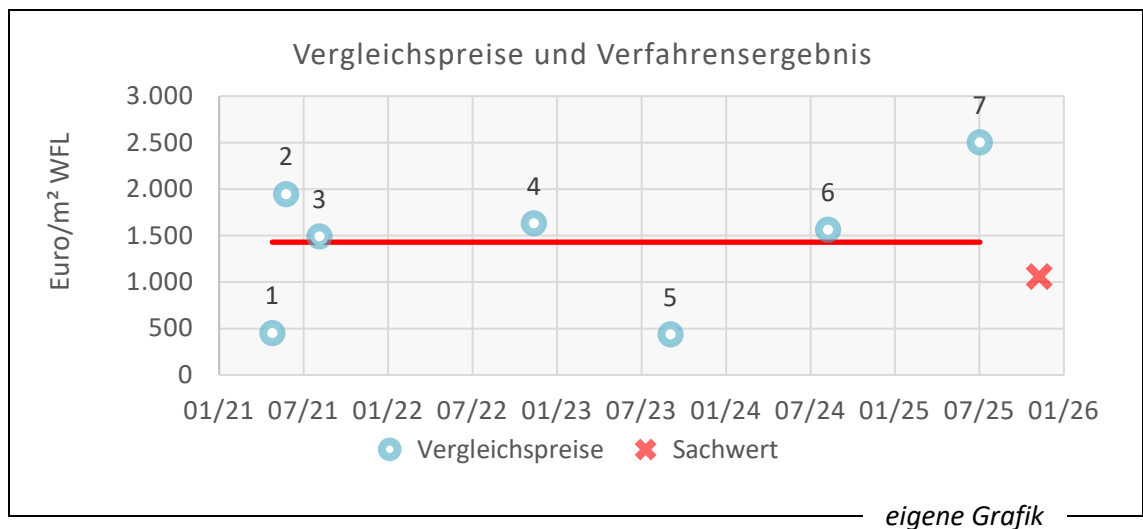
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m ²]	WFL [rd. m ²]	Verfahrensergebnisse		BW-Anteil [%]
				[Euro]	[Euro/m ² WFL]	
Sachwert	1977	854	99	104.658,00	1.057,15	26,93
vorl. Sachwert				285.658,00	2.885,43	9,87
Ertragswert				86.902,41	877,80	32,43
vorl. Ertragswert				267.902,41	2.706,08	10,52

Der vorläufige Ertragswert stützt den vorläufigen Sachwert.

6.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Sachwert (Ist-Zustand) ordnet sich mit 1.057,15 Euro/m² WFL in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 6.3.1) ein; das Ergebnis ist insoweit objekt- (DHH, teilsaniert, geringe WFL), lage-(vergleichbar) und zeitbezogen plausibel.



Kauffall Nr. 2 und 7 sind als komplett sanierte Objekte erfasst, Objekt Nr. 5 dg. als unsaniert, wobei zusätzlich eine Außenbereichslage zu beachten sind. Die weiteren Objekte sind als teilsaniert geführt, wobei die Ausprägungen sehr unterschiedlich sein können.

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

6.6.2 Grundstücksmarktbericht

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

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

Der Sachwert (1.057,15 Euro/m² WFL, Ist-Zustand) fällt in die angegebene Spanne der teilsanierten und 1946 bis 1990 errichteten Objekte. Das Ergebnis ist objekt- (DHH, gering teilsaniert, geringe WFL), lage- und zeitbezogen insoweit plausibel.

Der vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ordnet sich mit 2.885,43 Euro/m² WFL überdurchschnittlich in der angegebene Spanne für sanierte und von 1946 bis 1990 errichteten Objekte ein; das vorläufige Ergebnis ist objekt- (DHH, fiktiv umfassend saniert, geringe WFL), lage- und zeitbezogen insoweit plausibel.

6.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 104.658,00 Euro, der Ertragswert 86.902,41 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 6.1).

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

Stadtgraben 2, 04880 Dommitzsch	
Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Dommitzsch
Blatt:	▪ 860 ▪ 5029
BV-Nr.:	1 und 2
Gemarkung:	Dommitzsch (Flur 12)
Flurstück:	▪ 104/31 (Gebäude-/ Freifläche, Stadtgraben 2, 653 m²) ▪ 104/44 (Gebäude-/ Freifläche, Stadtgraben 2, 47 m²) ▪ 104/33 (Gebäude-/ Freifläche, 154 m²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	12.11.2025
Verkehrs-/ Marktwert:	rd. 105.000,00 Euro (i. W. einhundertfünftausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ für die wirtschaftliche Einheit (S. 7) ▪ ohne mögliches Zubehör (S. 24)

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

6.8 rechnerische Einzelwerte

Das Bewertungsobjekt besteht aus drei Grundstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden (s. Abschnitt 2.2). Der Verkehrs-/ Marktwert hierfür beträgt rd. 105.000,00 Euro. Die Einzelwerte werden rechnerisch wie folgt ermittelt:

GB-Blatt 860, BV-Nr. 1 (Flurstück 104/31, Einfamilienhaus (A))	
Verkehrs-/ Marktwert wirtschaftliche Einheit	105.000,00 Euro
rechn. Einzelwert GB-Blatt 860, BV-Nr. 2 (Flst. 104/44)	- 620,00 Euro
rechn. Einzelwert GB-Blatt 5029, BV-Nr. 1 (Flst. 104/33)	- 9.580,00 Euro
rechnerischer Einzelwert	= 94.800,00 Euro
	rd. 94.800,00 Euro

GB-Blatt 860, BV-Nr. 2 (Flurstück 104/44, TF Garten)	
Grundstücksfläche	47 m ²
angep. BRW "baureifes Land" (s. Abschnitt 6.4.1)	× 33,00 Euro/m ²
unselbstständiges Garten-/ Hinterland ([3], S. 35: 40 % (8 bis 200 %))	× 0,40
rechnerischer Einzelwert	= 620,40 Euro
	rd. 620,00 Euro

GB-Blatt 5029, BV-Nr. 1 (Flurstück 104/33, Nebengebäude (B))	
Zeitwert Nebengebäude (s. Abschnitt 6.4.2, Erläuterung S7)	7.084,35 Euro
Bodenwert (154 m ² GFL × 33,00 Euro/m ² anged. BRW "baureifes Land" (s. Abschnitt 6.4.1))	+ 5.082,00 Euro
Summe	= 12.166,35
Außenanlagen (s. Abschnitt 6.4.2, Erläuterung S8)	× 1,05
Sachwertfaktor (s. Abschnitt 6.4.2, Erläuterung S9)	× 0,75
rechnerischer Einzelwert	= 9.581,00 Euro
	rd. 9.580,00 Euro

Die Einzelwerte werden rechnerisch deshalb wie folgt geschätzt:

Einfamilienhaus (A):	- GB-Blatt 860, BV-Nr. 1 (Flurstück 104/31) - rd. 94.800,00 Euro (i. W. vierundneunzigtausendachthundert Euro)
TF Garten:	- GB-Blatt 860, BV-Nr. 2 (Flurstück 104/44) - rd. 620,00 Euro (i. W. sechshundertzwanzig Euro)
Nebengebäude (B):	- GB-Blatt 5029, BV-Nr. 1 (Flurstück 104/33) - rd. 9.580,00 Euro (i. W. neuntausendfünfhundertachtzig Euro)
Summe:	rd. 105.000,00 Euro (i. W. einhundertfünftausend Euro)

7 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

7.1 Wasserleitungsrecht

Das Grundstück BV-Nr. 1 im Grundbuch von Dommitzsch, Blatt 860 ist in Abt. II/1 mit einem Wasserleitungsrecht belastet (s. Abschnitt 3.1.2); es wird nach vorliegendem Kenntnisstand und lt. den Verfahrensbeteiligten derzeit nicht ausgeübt.

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.

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).

Der Leitungsverlauf ist nicht exakt definiert; aus den gewonnenen Erkenntnissen ergibt sich, dass die (stillgelegte) Leitung von der Straße "Stadtgraben" zu den fortgeführten Flurstücken 104/44 oder 104/45 führt. Die bauliche Ausnutzbarkeit des verpflichteten Flurstücks 104/31 ist zumindest für die ggw. Bebauung nicht beschränkt. Weitere Einflüsse auf das Restgrundstück bestehen nicht oder sind vernachlässigbar. Regelungen zu Entschädigungsrenten sind nicht bekannt geworden.

Der Wertminderungsbetrag wird daher wie folgt empfohlen:

Wertminderung der beanspruchten Fläche	
▪ angepasster Bodenrichtwert (s. Abschnitt 6.4.1): 33,00 Euro/m ²	
▪ beanspruchte Fläche (s. Abschnitt 3.1.2): 172 m ² (Annahme: Grundstückstiefe 43 m, Schutzstreifenbreite 4 m)	
▪ Wertabschlag ([6], S. 3073): Wohnen, ohne maßgebliche Beeinträchtigung, 5 bis 20 %; 10 %	
▪ 33,00 Euro/m ² × 172 m ² × 10,0 %	567,60 Euro
Wertminderung des Restgrundstücks	+ 0,00 Euro
Barwert der Entschädigungsrente	- 0,00 Euro
Wertminderungsbetrag	= 567,60 Euro
	rd. 570,00 Euro

7.2 ZV-Vermerk

Zwangsvollstreckungsvermerke sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück. Solche Eintragungen sind daher ungewöhnliche / persönliche Verhältnisse i. S. d. § 9 (2) ImmoWertV, die in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Bei Eigentumserwerb des Erstehers mit Zuschlag werden ZV-Vermerke gelöscht.

8 Schlussbemerkung und Unterschrift

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

Torgau, den 09.12.2025

Christoph Herzog

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

9 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation (von der Straße)

Hinweis: Die Verfahrensbeteiligten wurden zu Beginn des Ortstermins über ihre die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, dagegen der Verwendung im Gutachten (Internet) von einer Seite 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 Eigentumsnachweise (anonymisiert)

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Stadtgraben / Umfeld, Blickrichtung Nordosten, ungefähre Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Stadtgraben / Umfeld, Blickrichtung Westen, ungefähre Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1



Abb. 3: Grundstücksansicht vom Stadtgraben



Abb. 4: Gebäudeansicht Wohnhaus

Anlage 1

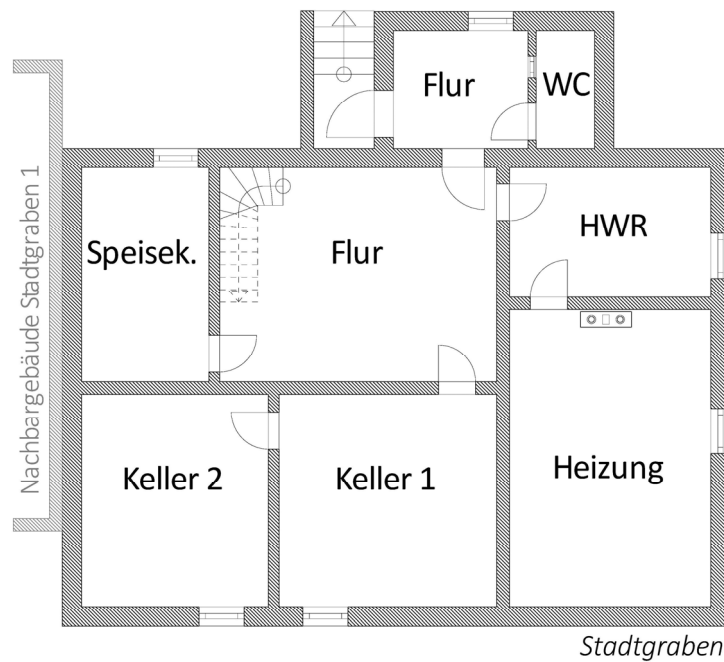


Abb. 5: Gebäudeansicht Wohnhaus, Detail Fassade

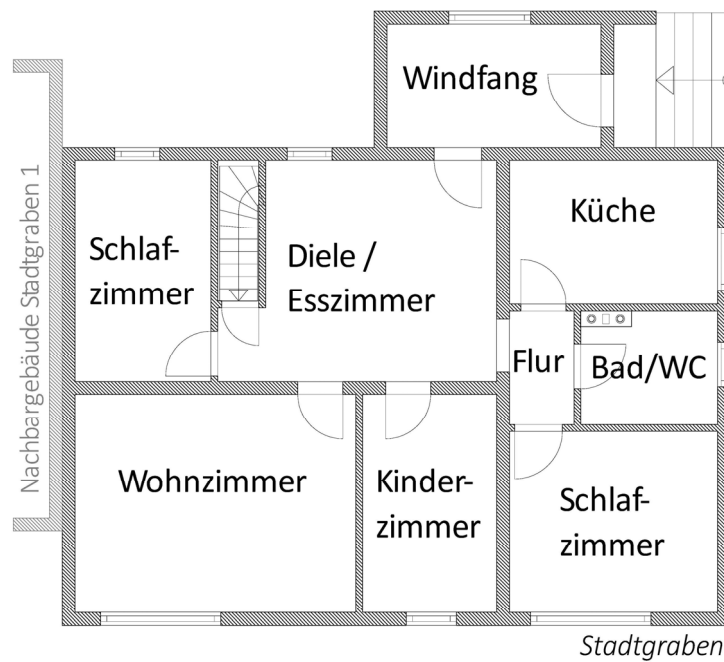


Abb. 6: Gebäudeansicht Nebengebäude

Anlage 2



Grundrisssskizze Kellergeschoss (maßstabslos, Herzog)



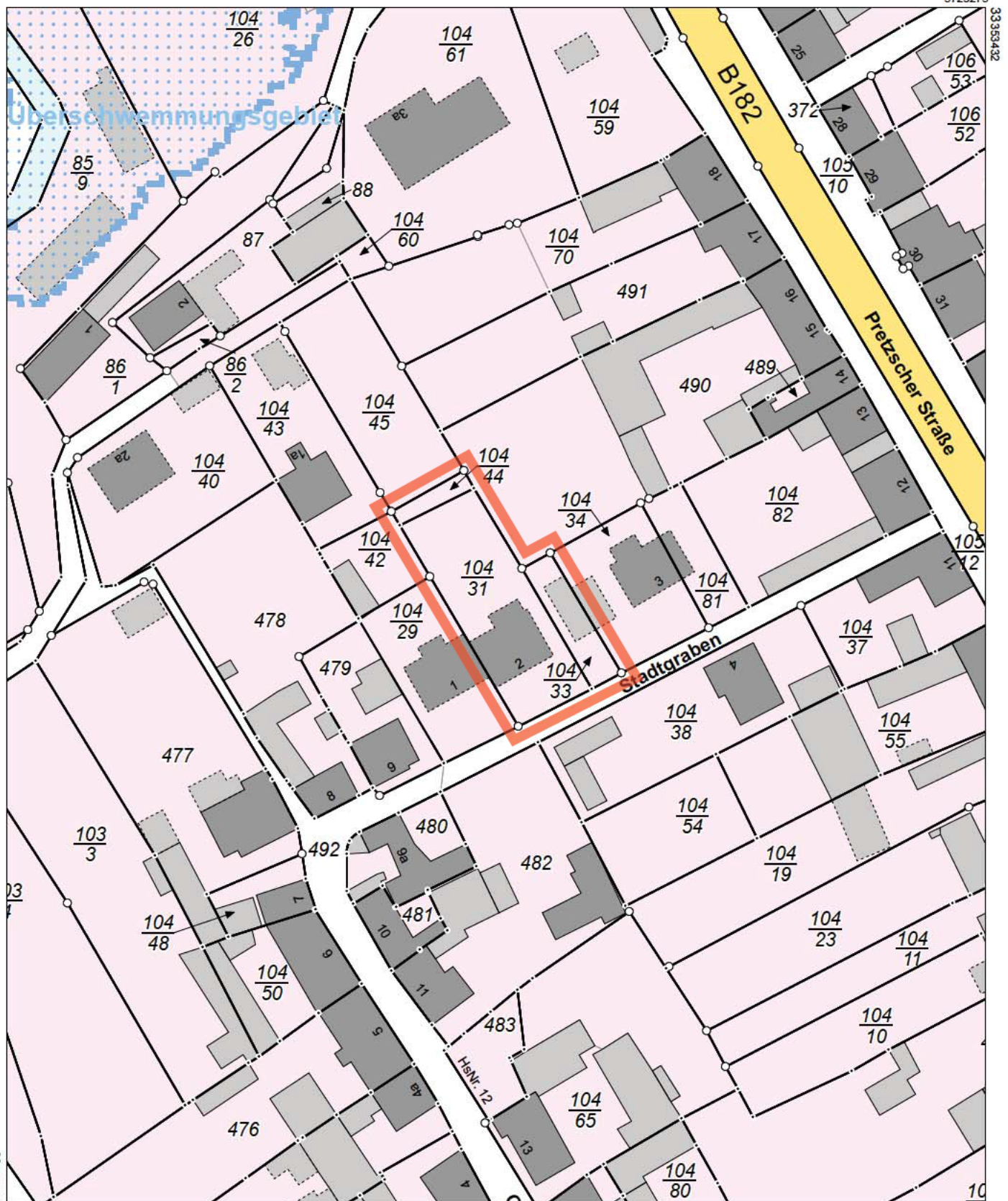
Grundrisssskizze Erdgeschoss (maßstabslos, Herzog)



Anlage 3

Flurstück: 104/31
Gemarkung: Dommitzsch Flur 12 (7803)

Gemeinde: Stadt Dommitzsch
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5723055

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 104/31 Gemarkung Dommitzsch Flur 12 (7803)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Dommitzsch Landkreis Nordsachsen
Lage:	Stadtgraben 2
Fläche:	653 m²
Tatsächliche Nutzung:	653 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Dommitzsch (8151)
Grundbuchblatt 860
Laufende Nummer 1

Category	Item	Value
Category 1	Item 1.1	Value 1.1
	Item 1.2	Value 1.2
	Item 1.3	Value 1.3
Category 2	Item 2.1	Value 2.1
	Item 2.2	Value 2.2
	Item 2.3	Value 2.3
Category 3	Item 3.1	Value 3.1
	Item 3.2	Value 3.2
	Item 3.3	Value 3.3

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

Flurstück 104/44 Gemarkung Dommitzsch Flur 12 (7803)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Dommitzsch Landkreis Nordsachsen
Lage:	Stadtgraben 2
Fläche:	47 m²
Tatsächliche Nutzung:	47 m² Fläche gemischter Nutzung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Dommitzsch (8151)
Grundbuchblatt 860
Laufende Nummer 2

Case	Age	Gender	Occupation	History of Trauma	Current Symptoms	Diagnosis	Treatment	Outcome
1	25	Male	Software Engineer	Yes	Depression, Anxiety	Major Depressive Disorder	Antidepressants, Therapy	Improved
2	35	Female	Teacher	No	Depression, Anxiety	Major Depressive Disorder	Antidepressants, Therapy	Improved
3	45	Male	Construction Worker	Yes	Depression, Anxiety	Major Depressive Disorder	Antidepressants, Therapy	Improved
4	55	Female	Homemaker	No	Depression, Anxiety	Major Depressive Disorder	Antidepressants, Therapy	Improved
5	65	Male	Retired	No	Depression, Anxiety	Major Depressive Disorder	Antidepressants, Therapy	Improved

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

Flurstück 104/33 Gemarkung Dommitzsch Flur 12 (7803)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Dommitzsch
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 154 m²

Tatsächliche Nutzung: 154 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Dommitzsch (8151)
Grundbuchblatt 5029
Laufende Nummer 1

Category	Item	Value
Category 1	Item 1.1	Value 1.1
	Item 1.2	Value 1.2
	Item 1.3	Value 1.3
Category 2	Item 2.1	Value 2.1
	Item 2.2	Value 2.2
	Item 2.3	Value 2.3
Category 3	Item 3.1	Value 3.1
	Item 3.2	Value 3.2
	Item 3.3	Value 3.3

[REDACTED]		
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]