

Amtsgericht Leipzig  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Bernhard-Göring-Straße 64

**04275 Leipzig**

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

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

## Gutachten

**in der Teilungsversteigerungssache 467 K 241/24**

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch von Belgern, Blatt 240 eingetragenen Grundstücks

**Reihzecher Straße 15, 04874 Belgern-Schildau / Belgern**



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 17.03.2026

**rd. 74.000,00 Euro**  
(i. W. vierundsiebzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- bauordnungsrechtliche Besonderheiten (S. 9)
  - ohne mögliches Zubehör (S. 21)

Gutachten Nr.:  
T-26/9

Gutachten vom:  
22.04.2026

Auftragserteilung:  
28.01.2026

Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag:  
17.03.2026

Gutachten bestehend aus:

- Textteil: 42 Seiten
- Anlagen: 18 Seiten

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



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Auftrag und Vorgang.....</b>	<b>4</b>
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch .....	5
2.3	Ortstermin .....	6
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	6
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	7
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	8
<b>3</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>9</b>
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten .....	9
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten.....	12
<b>4</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften .....</b>	<b>13</b>
4.1	Lage .....	13
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung .....	14
4.3	Nutzung.....	14
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	21
<b>5</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>23</b>
5.1	Vorbemerkungen .....	23
5.2	Verfahrenswahl.....	23
5.3	Vergleichswertermittlung .....	24
5.4	Sachwertermittlung .....	26
5.5	Ertragswertermittlung .....	35
5.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	38
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	41
<b>6</b>	<b>Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....</b>	<b>41</b>
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkung und Unterschrift.....</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>42</b>

## 1 Zusammenfassung

### Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

---

*Bewertungsgegenstand:* Reihzecher Straße 15, 04874 Belgern-Schildau / Belgern  
GBA Torgau, Grundbuch v. Belgern, Blatt 240, BV-Nr. 2,  
Gemarkung Belgern (Flur 8), Flst. 188 (89 m<sup>2</sup>)

*Ortsbesichtigung / Stichtag:* 17.03.2026

### Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 9)

---

*öffentlich-rechtlich:* bauordnungsrechtliche Besonderheiten, archäologisches  
Relevanzgebiet, denkmalschutzrechtl. Umgebungsschutz

*privatrechtlich:* Vermerk Teilungsversteigerung

### Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 13)

---

*Grenzverhältnisse:* geschlossene Bauweise

*Erschließung:* ortsüblich, ohne Besonderheiten

*Nutzung:* Wohnnutzung durch Antragsgegner

*Kurzbeschreibung:* EFH-Grdst. in Innenstadtlage, unübliche Grundstücksge-  
stalt, 89 m<sup>2</sup>; EFH in Reihe (Bj. vor 1900, EG/OG/ausgeb.  
DG/Dachspitz, vorw. saniert, gering Baumängel /-schäden),  
Anbau (Bj. um 2005/06, EG, flaches Dach als Terrasse) mit  
Wintergarten (Bj. um 2012), ggw. ca. 130 m<sup>2</sup> WFL; sehr  
kleiner Innenhof mit Schuppen

*mögl. Zubehör:*

- Einbauküche (geschätzter Zeitwert 750,00 Euro)
- Kaminofen im OG (geschätzter Zeitwert 1,00 Euro)
- Kaminofen im DG (geschätzter Zeitwert 1,00 Euro)

*mögl. Scheinbestandteile:* ohne

### Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 23)

---

*Blatt 240, BV-Nr. 2:* **rd. 74.000,00 Euro** (i. W. vierundsiebzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- bauordnungsrechtliche Besonderheiten (S. 9)
- ohne mögliches Zubehör (S. 21)

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

---

*Abt. II/3:* Vermerk Teilungsversteigerung: ohne



## 2 Auftrag und Vorgang

### 2.1 Allgemeines

*Grund der Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Teilungsversteigerungsverfahren 467 K 241/24 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 26.01.2026 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

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

*Auftraggeber:*

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

*Auftragnehmer:*

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

*Datum der Beauftragung:* 28.01.2026 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
17.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	17.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer Hinweis:*

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

## 2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

**Anschrift:** Reihzecher Straße 15, 04874 Belgern-Schildau / Belgern

<b>Amtsgericht:</b>	<b>Torgau</b>	<b>Grundbuch:</b>	<b>Belgern</b>	<b>Blatt:</b>	<b>240</b>
---------------------	---------------	-------------------	----------------	---------------	------------

Bestandsverzeichnis				
lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	gelöscht			
2 <sup>1</sup>	Belgern (Flur 8)	188	Gebäude-/ Freifläche, Reihzecher Straße 15	89 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche				89 m <sup>2</sup>

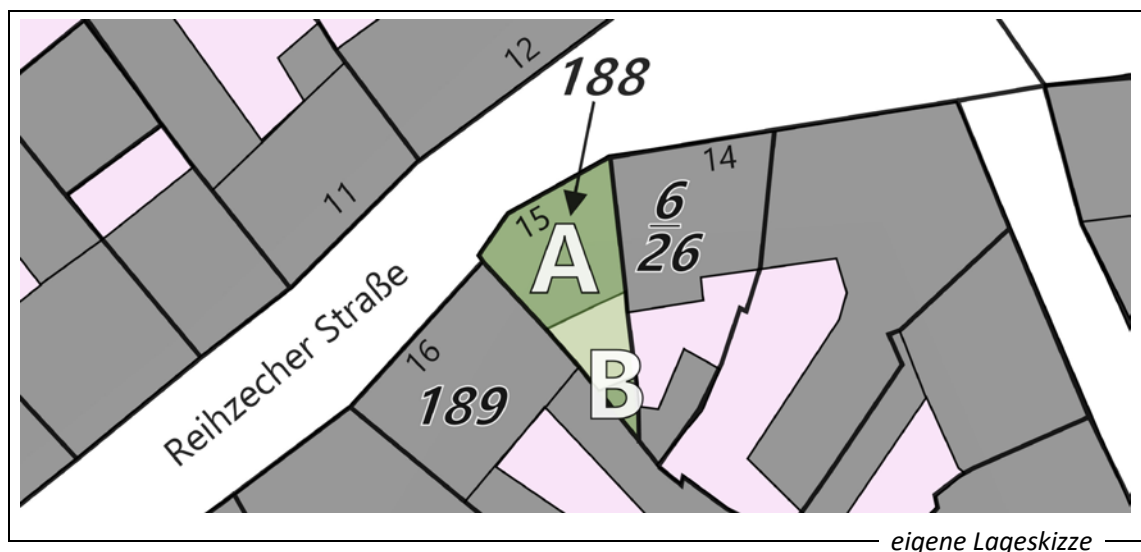
Abteilung I		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1-3	1	gelöscht
4a	1	- zu 1/2 -, ..., geb. ...; eingetragen am 16.06.2005
4b	1	- zu 1/2 -, ..., geb. ...; eingetragen am 16.06.2005

Abteilung II		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1, 2	1, 2	gelöscht
3	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Leipzig, AZ.: 467 K 241/24); eingetragen 06.12.2024

Abteilung III	
grds. ohne Beachtung	

**Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.**

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



<sup>1</sup> Gemäß BoSo 3/2003: BV Nr. 1 vermessen und unter BV Nr. 2 neu vorgetragen am 21.03.2006.

## 2.3 Ortstermin

- Durchführung:* Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 28.01.2026 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten. Daraufhin konnte mit dem Antragsgegner der Ortstermin für Dienstag, den 17.03.2026, 10.00 Uhr abgestimmt und die Beteiligten mit Schreiben vom 17.02.2026 geladen werden.
- Teilnehmer:*
- Antragsgegner nebst Angehörigen
  - ztw. Vertreter Antragsgegner
  - Sachverständiger (SV)
  - Mitarbeiterin SV
- Besichtigungsumfang:* Die Besichtigung war uneingeschränkt möglich.
- Dokumentation:* Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden 115 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.
- Fotoaufnahmen:* Der Antragsgegner wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

## 2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

- vom Sachverständigen* /1/ schriftl. Trinkwasserleitungsauskunft, 29.01.2026
- eingeholte Informationen:* /2/ Vermessungsamt, 02.02.2026 (LRA Nordsachsen)
- Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)
  - Flurstücks- und Eigentumsnachweise
- /3/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 03.02.2026
- /4/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 03.02.2026
- /5/ Grundbuchauszug, 03.02.2026
- /6/ Kreisarchiv Nordsachsen, 04.02.2026 (keine Bauakte)
- /7/ schriftl. und fernmdl. Mitteilungen Vertreter Antragsgegner, 05.02.2026 und 16.02.2026
- /8/ schriftl. Baulastenauskunft, 11.02.2026
- /9/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 12.02.2026 (u. a. keine Bauakte)
- /10/ schriftl. Mitteilung Vertreter Antragsteller, 16.02.2026 (keine Ortsterminteilnahme)
- /11/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 09.03.2026

/12/ schriftl. Abwasserleitungsauskunft, 13.03.2026

/13/ zum Ortstermin vom Antragsgegner übergeben:

- Benennung Schornsteinfeger

- Gebäudeversicherung

/14/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 14.04.2026

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

/15/ Geoportal Sachsenatlas

(<https://geoportal.sachsen.de/>)<sup>2</sup>

/16/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen

(<https://www.boris.sachsen.de/>)

/17/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landes-  
direktionen in Sachsen (<https://rapis.sachsen.de/>)

/18/ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen

<https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/>

## 2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"**: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2024/2025**: Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2026.
- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2022/2023**: Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.  
Hinweis: Der GMB für den Berichtszeitraum 2024/2025 ist am 17.03.2026 noch nicht veröffentlicht.
- [4] **Statistisches Bundesamt**: Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. ([https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html)).
- [5] **Statistisches Bundesamt**: Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen ..., 4. VJ 2025, erschienen am 09.01.2026.
- [6] **Kleiber, W./Simon, N.**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [7] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel**: Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.
- [8] **Sprengnetter, H. O.**: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.
- [9] **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013**: Wertauswirkungen von Schadens- und Modernisierungskosten, Oberer Gutachterausschuss.
- [10] **IVD Immobilienpreisspiegel 2025 Mitte-Ost (Region Sachsen / Sachsen-Anhalt)**: Immobilienverband Deutschland IVD, Leipzig 2025.

---

<sup>2</sup> <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?statelid=7a67e223-62dc-4078-a7e2-2362dc20784e>



## 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 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

#### 3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

*Baulasten:*

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /6/:

"Aktenzeichen: 2026-BLA-00071  
Gemarkung: Belgern (Flur 8)  
Flurstück: 188

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

*Bauordnungsrecht:*

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

Im Kreisarchiv /6/ und bei der Kommunalverwaltung /9/ konnte keine Bauakte recherchiert werden.

Laut Antragsgegner wurde

- 1) um 2005/06 hofseitig ein zweiseitig grenzständiger Anbau (EG, unbeheizt, ca. 8,3 m<sup>2</sup>) einschl. Balkon (OG) hergestellt.
- 2) um 2012 der (zweiseitig grenzständige) Balkon zum Wintergarten (unbeheizt, ca. 11,3 m<sup>2</sup>) umgebaut.
- 3) 2007/08 die Putzfassade erneuert, das Dach neu gedeckt und u. a. zur Straße ein Dachflächenfenster eingebaut.

Diese Baumaßnahmen sind i. d. R. baugenehmigungspflichtig oder bedürfen aufgrund der Lage im Denkmalschutzgebiet und des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes der denkmalrechtlichen Genehmigung. U. U. besteht insoweit formelle Illegalität der baulichen Anlagen. Ggfl. sind diese Maßnahmen sogar materiell illegal: Die Errichtung von grenzständigen Balkonen ist wg. der Abstandsflächenvorschriften

i. d. R. unzulässig; zur Straße ausgerichtete Fenster im Dachgeschoss sind aus Denkmalschutzgründen nur als spezifische Gauben denkbar, nicht aber als Dachflächenfenster; ob die Eindeckung i. S. d. des Denkmalschutzes art- und werkgerecht ist, ist zweifelhaft, denn regulär sind keine glänzenden / engobierten Oberflächen zulässig.

In der Wertermittlung wird eine Wertminderung für nachträgliche Genehmigungsverfahren als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal angehalten (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S10). Die diesbezügliche Beurteilung fällt nicht in das Fachgebiet des unterzeichnenden Sachverständigen; Gewissheit hierüber lässt sich nur mittels Baugenehmigung oder Abstimmung mit der Denkmalbehörde erzielen; nach Auffassung des Sachverständigen sind die Anlagen nicht genehmigungsfähig und werden bestenfalls geduldet.

*Bauplanungsrecht /  
Satzungen:*

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /9/:

"... das Grundstück Belgern Flur 8 Flurstück 188 liegt im unbeplanten Innenbereich. Es ist bebaut mit einem Wohnhaus.

Für Belgern-Schildau existiert kein gültiger Flächennutzungsplan, auch einen Bebauungsplan, in dem das angefragte Grundstück liegen könnte, gibt es nicht. Die baurechtliche Beurteilung durch die Stadt Belgern-Schildau erfolgt nach § 35 BauGB [sic!; offenbar fehlerhaft: Altstadt ist Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB].

Eine kommunale Wärmeplanung, die diesen Bereich erfasst wurde noch nicht erarbeitet. ...

Eine Bauakte zum Grundstück liegt uns nicht vor. ..."

*Denkmalschutz:*

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /1/:

"Aktenzeichen: **2026-03031** ...  
Gemarkung: **Belgern (Flur 8)** )  
Flurstück: **188**

... auf dem o.g. Grundstück sind keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), in der zuletzt gültigen Fassung registriert.

Es befinden sich in der Umgebung des Grundstückes Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG, sodass denkmalschutzrechtliche Belange des Umgebungsschutzes gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG nicht ausgeschlossen sind. Vorhaben in der Umgebung von Kulturdenkmalen sind genehmigungspflichtig.

Bei den Kulturdenkmalen handelt es sich um die Gebäude **Reihzecher Str. 11 und 12**.

Das Gebäude befindet sich innerhalb des Denkmalschutzgebietes „Altstadt Belgern“.

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

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

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

Hinweis: In Denkmalschutzgebieten und der Umgebung von Kulturdenkmälern stellen alle die Außenwirkung betreffenden (Bau-)Maßnahmen eine genehmigungspflichtige Maßnahme im Sinne von § 12 SächsDSchG dar, da dadurch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und des Denkmalensembles verändert wird. Eine solche Genehmigung für die 2007/08 erfolgten Änderungen an der äußeren Gestalt liegen nicht vor bzw. sind nicht aktenkundig (s. o.).

*Wasserrecht:*

Zu wasserrechtlichen Belangen wurde im Sachsenatlas /15/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Hiernach sowie nach Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

*Naturschutzrecht:*

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /15/ nicht offenkundig; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht vom Naturschutz betroffen ist.

*Altlasten:*

Die Auskunft des Umweltamtes lautet /3/:

"... Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 29.01.2026 möchten wir Ihnen mitteilen, dass der hier angefragte Grundbesitz nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. ..."

*Abgabensituation:*

Rückständige oder konkret absehbare Erschließungsbeiträge (§ 127 BauGB), Beiträge und Abgaben für die Herstellung

oder den Ausbau sonstiger Erschließungsanlagen (Hausanschlusskosten, Baukostenzuschüsse) sowie sonstige Beiträge und Abgaben sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Dem Antragsgegner sind solche Abgaben nicht bekannt.

- Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /9/:

"... Fällige oder absehbare Erschließungs-/ Ausbaubeiträge nach BauGB oder SächsKAG sowie andere nicht- steuerliche Abgaben sind uns nicht bekannt. ..."

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /12/:

"... Erschließungsbeiträge und Hausanschlusskosten sind weder offen noch zu erwarten. ..."

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

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

### 3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte  
Rechte / Lasten:*

#### Abteilung II

Keine wertrelevanten Eintragungen (s. Abschnitt 2.2). Dem Antragsgegner sind keine Lasten bekannt.

#### Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

#### Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident und dem Antragsgegner nicht bekannt. Konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

*Miet-/ Pachtverträge:*

Solche Verträge bestehen nach Auskunft des Antragsgegners nicht.

## 4 Tatsächliche Eigenschaften

### 4.1 Lage

*Makrolage:*

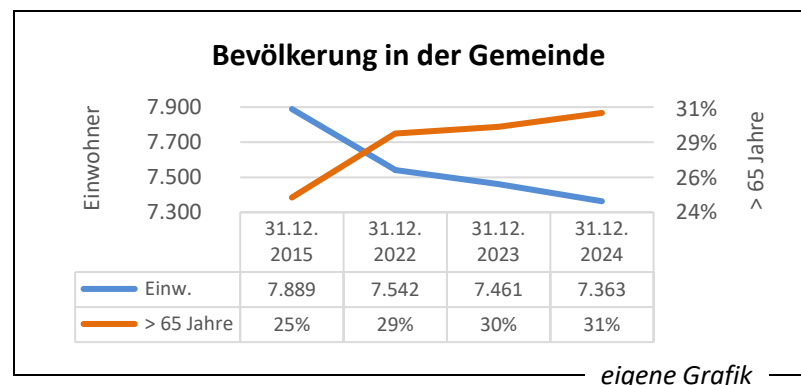
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen, Gemeinde: 04874 Belgern-Schildau, Ortsteil Belgern

Die Stadt Belgern-Schildau liegt auf der westlichen Seite der Elbe zwischen Torgau und Riesa. Sie ist vor allem über B182 und die ca. 35 km entfernte A14 an den überregionalen Verkehr angebunden. Der nächste Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn befindet sich in der ca. 15 km entfernten Kreisstadt Torgau.

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich<sup>3</sup>:

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

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



*Mikrolage (Anlage 3):*

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

Das Bewertungsobjekt liegt in der mittelalterlichen Altstadt, ca. 250 m nordöstlich des Marktplatzes. Der Bereich betraf das zwischenzeitlich aufgehobene Sanierungsgebiet "Belgern

<sup>3</sup> [1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2023; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2023.

Altstadt". Städtebaulich handelt es sich um ein Mischgebiet, in dem die individuelle Wohnbebauung in geschlossener, bis zweigeschossiger Bauweise prägend ist.

Das Grundstück ist unmittelbar an einer öffentlich befahrba-  
ren Verkehrsfläche (Reihzecher Straße) gelegen, welche eine  
Tempo-30-Zone ist.

Quartiersunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht  
erkenn-/ wahrnehmbar.

## 4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

<i>Grundstücksgestalt (Anlage 3):</i>	im Wesentlichen dreieckig (ca. 11 m (Straße) × max. 16 m (Tiefe)); ebene Topografie
<i>Grenzverhältnisse:</i>	geschlossene Bauweise
<i>Baugrund, Grundwasser:</i>	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund <sup>4</sup>
<i>Erschließung:</i>	Straßenart /-ausbau: kommunale Straße, Erschließungs- und Verbindungsfunktion, Straße mit Natursteinpflaster, Park- möglichkeiten in der Straße, einseitiger Gehweg, augen- scheinlich befriedigender Zustand; Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwas- ser zentral, Elektrizität, Erdgas (in der Straße))

## 4.3 Nutzung

<i>Nutzung:</i>	Das Bewertungsobjekt wurde 2004 von den Verfahrensbe- teiligten erworben und teilmodernisiert. Das Grundstück wird derzeit vom Antragsgegner und seinen Angehörigen bewohnt.
-----------------	---

---

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

## 4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

### 4.4.1 Einfamilienhaus (A)

#### Gebäudeart und -konstruktion

<i>Art / Typ des Gebäudes:</i>	EFH in Reihe, EG, OG, ausgeb. DG (ohne Drempe), n. ausgeb. Dachspitz  <u>Hinweis:</u> Laut Antragsgegner wurde der urspr. Teilkeller vor 2004 verfüllt (Nutzfläche, Zeitpunkt und Füllmaterial unbekannt).
<i>Baujahr:</i>	vor 1900 (lt. Fassadeninschrift 1867)
<i>Modernisierungen (n. 1990):</i>	1990er Jahre: Gipskartonvorwände innen, Fenstereingangstür, Innentüren, techn. Installationen (Sanitär, Elektro), Dacheindeckung; 2007/08 (lt. Antragsgegner in Eigenleistung): Dacheindeckung, Dachgeschossausbau inkl. Dachwärmeschutz, Fassadenputz
<i>Außenansicht:</i>	Putzfassade von 2007/08, hofseitig tw. Holzverkleidung
<i>Konstruktion:</i>	Konstruktionsart: massiv / konventionell; Fundamente: Streifenfundamente; Außenwände (lt. Antragsgegner): Mischmauerwerk (EG, Naturstein, ca. 40 cm), sonst Ziegelmauerwerk (DG, ca. 24 cm), eigene Giebelwände (äußerlich nicht erkennbar), GK-Vorsatzwände; Innenwände: Mischmauerwerk, GK-Vorsatzwände;

Fußböden EG (lt. Antragsgegner): Betonböden;  
Geschosdecken: Holzbalkendecken a. d. Bj.;  
Dach: Holzdachstuhl a. d. Bj. / teilerneuert um 2007/08  
(Beilaschungen), Satteldach (ca. 50° DN), Dachziegel  
um 2007/08, Wärmedämmung bis oberste Geschoss-  
decke (Mineralwolle) um 2007/08

*Gebäudem Maße:*

Bauzeichnungen liegen nicht vor /6/, /9/.

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, o. Bereich c) anhand detaillierter Aufmaße ist wg. der komplexen Gebäudegeometrie mit vertretbarem Aufwand nicht möglich. Stattdessen wird die BGF vereinfachend aus der Grundstücksfläche unter Abzug der nicht überbauten Hof-/ Freiflächen hinreichend genau abgeleitet.

EG	89,0 m <sup>2</sup> - 24,0 m <sup>2</sup>	=	65,0 m <sup>2</sup>
OG	89,0 m <sup>2</sup> - 24,0 m <sup>2</sup>	+	65,0 m <sup>2</sup>
DG	89,0 m <sup>2</sup> - 24,0 m <sup>2</sup>	+	65,0 m <sup>2</sup>
Dachspitz	ohne Beachtung	+	0,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		=	<b>195,0 m<sup>2</sup></b>
		<b>rd.</b>	<b>195 m<sup>2</sup></b>

Traufhöhe über Gelände (zur Straße), ca.	=	5,4 m
Firsthöhe über Gelände (rechnerisch), ca.	=	10,5 m

*Energieeffizienz:*

kein Energieausweis vorhanden;  
mittlerer Standard (Außenhülle bzgl. Fenster, Eingangstür und Dach modernisiert; Putzfassade ohne Wärmedämmung)

**Ausführung und Ausstattung**

*Bodenbeläge:*

mittlerer Standard nach 2004 und 2007/08 (im EG Fliesen und gering PVC-Böden, im OG tw. Fliesen, Laminat und PVC-Böden (auf Holzdielen), im DG PVC-Böden, einfache bis mittlere Ausführung)

*Wand-/  
Deckenbekleidungen:*

mittlerer Standard (auf GK-Vorwänden: Putz / Anstrich, Tapeten, Küche m. Fliesenspiegel, Dusche/WC (EG) m. einfachem Fliesensockel ca. 1,40 m (1990er Jahre), Bad/WC (OG) m. besseren Fliesen raumhoch (1990er Jahre))

*Fenster:*

mittlerer Standard um 1994 (Kunststofffenster, zweifache ISO-Verglasung (... 4/94), manuelle Kunststoffrollläden (Aufsatz- und Vorbauvarianten), div. Fensterbänke innen / Metall (außen)); DG mit Dachfenstern um 2007/08

<i>Türen:</i>	mittlerer Standard; Hauseingangstür: Metall-/ Kunststofftür (1990er Jahre), einflügelig, Mehrfachverriegelung, Glasausschnitt; Innentüren: Holzwerkstofftüren (1990er Jahre, tw. Glas- ausschnitte), Futterzargen, tw. einfache Schiebetü- ren, tw. ohne (z. B. OG, Flur / Wohnzimmer); Schlafzimmer (OG): einflügelige Terrassentür (baugleich den Fenstern)
<i>Innentreppen:</i>	einfacher bis mittlerer Standard; EG/OG: Holzwangentreppe vor 1990, zweiläufig, ge- dreht, PVC-Belag nach 1990, Holzgeländer (nach 1990 erneuert), geringe Durchgangshöhe (1,65 m); OG/DG: schmale / steile Holzwangentreppe um 2007/08, gerade, Handlauf, geringe Durchgangshöhe (1,52 m); Dachspitz: Holzeinschubtreppe
<i>Elektrik:</i>	mittlerer Standard der 1990er Jahre / DG 2007/08 (Kipp- sicherungen und FI-Schalter, übliche Anzahl an Steck- dosen und Lichtauslässen, Installation unter Putz / hinter Vorwänden)
<i>Sanitär:</i>	mittlerer Standard der 1990er Jahre, Sanitärobjekte z. T. nach 2004 erneuert; EG, Dusche/WC: Tageslicht, Dusche mit hohem Einstieg, Waschbecken, Stand-WC, Boden- und tw. Wandflie- sen (Fliesensockel ca. 1,40 m), Installation auf Putz; OG, Bad/WC: Tageslicht, Badewanne (Kunststoff), Waschbecken, Wand-WC, Boden- und tw. Wandflie- sen, Vorwandinstallation, elektr. Handtuchradiator
<i>Heizung / Warmwasser:</i>	einfacher Standard; Wärmeerzeugung: Einzelöfen auf der Basis fester Brenn- stoffe (s. u.); gering Elektroheizkörper (Infrarot); Heizkörper: Nassräume mit elektr. Heizkörper / Hand- tuchradiator, sonst ohne; Warmwasser: elektr. Durchlauferhitzer

### **Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten**

- Bes. Bauteile / Einrichtungen:*
- Anbau (Hof) (Bj. um 2005/06, tw. massiv / holzkons-  
truiert, eingeschossig, holzkonstruiertes Flachdach,  
Kunststofffenster /-tür mit ISO-Verglasung, unbeheizt,  
ca. 8,3 m<sup>2</sup> BGF, Traufe über Gelände ca. 2,5 m)
  - Balkon / Wintergarten auf Anbau und Hofüberda-  
chung (Bj. um 2012, Wintergarten als Pfosten-Riegel-  
Konstruktion aus Metall, zweifache ISO-Verglasung,  
unbeheizt, BGF ca. 11,3 m<sup>2</sup>), Markise (elektr.)

- EG, Wohnzimmer: Kachelofen (Bj. um 2012, Bestückung vorseiten Flur, Herstellungskosten ca. 8 T€)
- Schornstein (a. d. Bj., Ziegelmauerwerk, einzügig, Nutzung für Öfen)

Bes. Ausbauten: ohne

### Raumaufteilung / Nutzfläche

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

Die Raumaufteilung genügt baualtersbedingt keinen modernen Wohnraumanforderungen. Die Durchgangshöhen auf den Treppen sind mit 1,65 m (zum OG) und 1,52 m (zum DG) außerordentlich gering.

**Nutzfläche / Raumhöhe:** Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Der Antragsgegner beziffert die Wohnfläche mit ca. 120 m<sup>2</sup>.

Die Grundrissstruktur weist eine hohe geometrische Komplexität bzw. schwierig vermessbare Strukturen auf, so dass eine exakte Wohnflächenberechnung nur mit unverhältnismäßig hohem zeitlichen und technischen Aufwand möglich ist. Die Wohnfläche für die Zwecke der Wertermittlung wird daher überschlägig ermittelt<sup>5</sup>:

Flur		7,5 m <sup>2</sup>
Küche	+	9,6 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	+	2,7 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	+	14,1 m <sup>2</sup>
Büro	+	6,1 m <sup>2</sup>
<b>Zw.-Summe Erdgeschoss</b>	=	<b>40,0 m<sup>2</sup></b>
Anbau (Hof) (unbeheizt, 50 %)	+	2,8 m <sup>2</sup>
<b>Summe Erdgeschoss</b>	=	<b>42,8 m<sup>2</sup></b>

Flur		9,6 m <sup>2</sup>
Bad/WC	+	4,8 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	+	10,1 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	+	22,4 m <sup>2</sup>
<b>Zw.-Summe Obergeschoss</b>	=	<b>46,9 m<sup>2</sup></b>
Wintergarten (unbeheizt, 50 %)	+	5,7 m <sup>2</sup>
<b>Summe Obergeschoss</b>	=	<b>58,2 m<sup>2</sup></b>

Zimmer 1		14,1 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	+	15,7 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	+	5,0 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	=	<b>34,8 m<sup>2</sup></b>

<sup>5</sup> Eigene Berechnungen (nach WoFIV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

Die ggw. Wohn-/ Nutzfläche ergibt sich insoweit mit:

Erdgeschoss - Normgebäude		40,0 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss - hofseitiger Anbau (50 %)	+	2,8 m <sup>2</sup>
Obergeschoss - Normgebäude	+	46,9 m <sup>2</sup>
Obergeschoss - Wintergarten (50 %)	+	5,7 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss - Normgebäude	+	34,8 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	=	<b>130,2 m<sup>2</sup></b>
	rd.	<b>130 m<sup>2</sup></b>

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfläche (BGF)		195 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (WFL, oh. Anbau/ Winterg.), rd.	/	122 m <sup>2</sup>
<b>BGF / WFL</b>	=	<b>1,60</b>

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

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Erdgeschoss, Flur (mind./max.)	=	2,16-2,42 m
Erdgeschoss, hofseitiger Anbau	=	2,29 m
Obergeschoss, Flur	=	2,02 m
Obergeschoss, Wintergarten (mind./max.)	=	1,89-2,15 m
Dachgeschoss, Kinderzi. (max. / Abseite)	=	2,07/0,66 m
Dachspitz, First	=	2,51 m

### Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

*Wirtsch. Wertminderungen:* unzweckmäßige Gebäudegeometrie / Raumstrukturen (auch Durchgangszimmer), z. T. geringe Raumhöhen / Durchgangshöhen Treppen

*Belichtung / Besonnung:* einfach / üblich

### Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

*erkennbare*

*Baumängel /-schäden<sup>6</sup>:*

#### Außenansicht

- im Sockelbereich baualtersübliche Feuchteschäden
- straßenseitig senkrechte Rissbildung Anschlussstelle Nachbargebäude Reihzecher Straße 14 über die gesamte Gebäudehöhe

<sup>6</sup> Baumängel /-schäden sind insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren und einen Instandhaltungsrückstau darstellen. Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witte- rung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

### Innenansicht

- EG, Dusche/WC: gering ästhetische / hygienische Mängel (Fliesenfugen / Duschkabine vergilbt / verunreinigt)
- OG/DG, Treppe: Wandbekleidung unvollständig
- Dachspitz: Unterspannbahn v. a. zur Südseite vielfach beschädigt / gerissen / fehlend, geringer (vermutlich inaktiver) Holzschädlingsbefall am Dachstuhl, Schornstein mit geringen Versottungserscheinungen und Putzabplatzungen

*sonstige  
Baumängel /-schäden:*

Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt; der Antragsgegner nennt dem Vernehmen nach keine Baumängel /-schäden.

Außen- und Innenwände wurden mit Trockenbau verblendet. Deshalb und aufgrund baualtersüblicher Mauerwerksfeuchtigkeit besteht das Risiko verborgener Schimmelkontaminationen.

*Allgemeinbeurteilung:*

Das Gebäude erscheint normalen bis guten baulichen Zustands. Es wurde in den 1990er Jahren sowie 2007/08 weithin saniert. Der energetische Standard erscheint bis mittleren Standards.

Allerdings ist das Gebäude unüblicher und unzweckmäßiger Geometrie und infolgedessen einfacher Raumstruktur. Die Deckenhöhen im OG und DG sowie die Durchgangshöhe auf den Treppen sind tw. sehr gering.

## **4.4.2 Nebengebäude**

*Schuppen (B):*

Gebäudeart: Holzlager, Zwischenbau zw. benachbarten Nebengebäuden;  
Baujahr: nach 2004;  
Bauweise: Holzkonstruktion (angebaut an benachbartes Ziegelmauerwerk, Zwischendecke, Pultdach, Eindeckung mit Bitumenschindeln);  
Gebäudemaße: dreieckige Grundfläche, im Mittel ca. 3,7 m × 2,3 m, Traufhöhe über Gelände ca. 3,6 m;  
Ausbau: als Holzlager, Holzbrettertür, Kunststofffenster;  
Baumängel /-schäden: ohne;  
Allgemeinbeurteilung: einfacher Bauzustand

#### 4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

##### *Außenanlagen:*

*Ver-/ Entsorgungsleitungen:* ohne (unmittelbar in das Gebäude einbindend)

*Hof-/ Wegebefestigungen:* Ort beton

*Einfriedungsanlagen:* ohne (grenzständige Gebäude)

*Sonstiges:* holzkonstruierte Überdachung zw. Einfamilienhaus (A) und Schuppen (B) sowie tw. unterhalb des Wintergartens, Profilblecheindeckung; steile, holzkonstruierte Stiege Hof zu Wintergarten

*n. bauliche Außenanlagen:* ohne

*Allgemeinbeurteilung:* Die Außenanlagen sind geringen Umfangs und einfachen baulichen Eindrucks (Witterungsschäden an Holzbauteilen).

#### 4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

##### *mögliches Zubehör:*

Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB). Sie stehen in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

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

##### a) Einbauküche

Es existiert eine an die Raumgeometrie angepasste Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff, Spüle, Kühlschrank, Glaskeramikkochfeld, Einbau-Backofen und Einbau-Mikrowelle sowie Dunstabzug. Eine standardisierte Wiederverwendung / Umsetzung / Drittverwendung in anderen Räumen wird nur eingeschränkt möglich sein.

Die Anschaffungskosten werden vom Antragsgegner mit ca. 7.500,00 Euro, der Zeitpunkt mit ca. 2012 benannt. Der Zustand ist augenscheinlich gepflegt.

Die steuerrechtliche Nutzungsdauer beträgt zehn Jahre (BFH Urteil v. 03.08.2016 - IX R 14/15). Den Zeitwert schätzt der Sachverständige daher und ohne detaillierte Ermittlungen mit (7.500,00 Euro / 10 J. Nutzungsdauer × symbolisch 1 J. RND) rd. 750,00 Euro.

b) **Kaminofen OG**

Es existiert ein Kaminofen im OG, der laut Antragsgegner um 2004 für ca. 300,00 Euro angeschafft wurde. Den Zeitwert schätzt der Sachverständige ohne detaillierte Ermittlungen symbolisch mit 1,00 Euro.

c) **Kaminofen DG**

Ein Kaminofen im DG wurde laut Antragsgegner um 2007/08 angeschafft; die Anschaffungskosten können nicht benannt werden. Gemäß Antragsgegner wird der Kaminofen seit ca. 10 Jahren nicht mehr genutzt. Den Zeitwert schätzt der Sachverständige 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 Antragsgegner sind keine solchen Bestandteile vorhanden.

## 5 Verkehrswertermittlung

### 5.1 Vorbemerkungen

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

Der Verkehrswert (Marktwert)<sup>7</sup> ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts.

### 5.2 Verfahrenswahl

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

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

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

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

---

<sup>7</sup> § 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."

## 5.3 Vergleichswertermittlung

### 5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

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

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /14/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Gemarkung Belgern
Objekt:	EFH im Wiederverkauf, ohne frei stehend, Bj. vor 1945, teil- und saniert
Kaufdatum:	ab 01.01.2021

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	BRW [€/m <sup>2</sup> ]	GFL [m <sup>2</sup> ]	Bj.	Gebäudeart	KP [€]	WFL [m <sup>2</sup> ]	KP/WFL [€/m <sup>2</sup> ]
1	01/21	Altstadt	30,00	138	1890	EFH teilsan.	52.000	139	374
2	05/21	Altstadt	30,00	133	1850	EFH teilsan.	10.000	90	111
3	07/22	Altstadt	30,00	290	1850	EFH teilsan.	27.000	100	270
4	08/23	Altstadt	30,00	143	1900	EFH teilsan.	90.000	140	643
5	05/25	Altstadt	40,00	526	1880	EFH teilsan.	50.000	170	294

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /14/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	RMH+kl. NG, vermietet, WF+BJ geschätzt
2	leerst. san.-bed.EFH als RMH+baufälliges NG, Denkmalschutz, KP REALISTISCH???
3	EFH als REH + Garage, v. K bewohnt, lt. AE Elektrik 2005, Fass. 2003 neu, keine Hzg.
4	leerst. EFH als REH, BJ geschätzt
5	leerst. EFH als RMH, umfängl. Sanierung 1996, BJ und WF geschätzt

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

Nr.	Bemerkungen (Sachverständiger)
1	gepflegt, weithin san. (u. a. Dacheindeckung, Fenster), Teil-KG/EG/OG/n. ausgeb. DG
2	ungepflegt, teilsan. (u. a. Dacheindeckung), leer stehend, Laden, EG/OG/teilausgeb. DG
3	gepflegt, gering saniert (u. a. Dacheindeckung u. Fenster alt), Giebel unsaniert (verputztes Fachwerk), EG/OG/teilausgeb. DG
4	gepflegt, weithin saniert (u. a. Dacheindeckung, Fenster), EG/OG/teilausgeb. DG
5	gepflegt, weithin saniert (u. a. Dacheindeckung, Fenster), Teil-KG/EG/OG/n. ausgeb. DG

Keiner der Kauffälle erscheint gut zum Vergleich geeignet; das Bewertungsobjekt ist umfangreicher saniert, aber geringerer Grundstücksgröße und deutlich ungünstigerer Gebäudegeometrie, als die Vergleichsobjekte.

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

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

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

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

### 5.3.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren für den regionalen und sachlichen Teilmarkt liegen nicht vor.



## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Bodenwertberechnung

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

Das Bewertungsobjekt liegt in folgender Bodenrichtwertzone [2]:

Belgern, Altstadt (30101201)  
(01.01.2026, baureifes Land, abgabefrei)..... 40,00 Euro/m<sup>2</sup>  
Baufläche / Baugebiet ..... M - gemischte Baufl.

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

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet ..... M - gemischte Baufläche  
Grundstücksfläche (Flurstück 188)..... 89 m<sup>2</sup>

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

I. Bodenrichtwert (BRW)		Erläuterung
abgabefreier BRW	= 40,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.		
Stichtag	01.01.2026	17.03.2026	× 1,00	<b>B1</b>
zonale Lage	mittel	mittel	× 1,00	
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			= 40,00 €/m <sup>2</sup>	
Art der Nutzung	M	M	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	× 1,00	
Grdst.-fläche	-	89 m <sup>2</sup>	× 1,00	<b>B2</b>
Grdst.-gestalt	regelmäßig	unregelmäßig	× 0,80	<b>B3</b>
angepasster abgabefreier BRW			= 32,00 €/m <sup>2</sup>	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Grundstücksfläche	× 89 m <sup>2</sup>	
Bodenwert	= 2.848,00 €	

Der Bodenwert beträgt **2.848,00 Euro**.

## Erläuterungen zu den Wertansätzen

### B1: Zeitliche Anpassung

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

### B2: Grundstücksfläche

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 hält es daher für am marktgerechtesten, die bloße Flächenabweichung (i. Ggs. zur Gestalt) nicht explizit zu beachten. Zudem wären Anpassungen ohne maßgebliche Bedeutung für den Verkehrs-/ Marktwert.

### B3: Grundstücksgestalt

Die Grundstücksgestalt i. Zshg. m. der geringen Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts ist unregelmäßig / dreieckig und für eine bauliche Nutzung unzweckmäßig. Dies trifft auf das durchschnittliche Grundstück in der Bodenrichtwertzone nicht zu.

Diesbezügliche Anpassungskoeffizienten sind nicht veröffentlicht. Wäre das Bewertungsobjekt unbebaut, wäre es tendenziell eine Arrondierungsfläche, d. h. eine Fläche, die aufgrund ihrer Lage, ihres Zuschnittes und ihrer Größe nicht selbstständig bebaubar ist und zusammen mit angrenzenden Grundstücken vorrangig deren bauliche Ausnutzbarkeit erhöht oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessert. Solche Flächen werden lt. betreffendem Grundstücksmarktbericht mit ca. 80 % (10 % bis ca. 200 %) am Markt gehandelt ([3], S. 35).

Deshalb wird die Bodenwertminderung für die unübliche Grundstücksgestalt mit minus 20 % geschätzt.

## 5.4.2 Sachwertberechnung

		Erläuterung
<b>Berechnungsbasis</b>		
Bruttogrundfläche (BGF)	195 m <sup>2</sup>	<b>S1</b>
<b>Normalherstellungskosten (m. BNK)</b>		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	× 746 €/m <sup>2</sup>	<b>S2</b>
NHK am W-stichtag	× 1,907	<b>S3</b>
<b>Herstellungskosten</b>		
Normgebäude	= 277.411,29 €	
Zu-/ Abschläge	+ 0,00 €	
<b>Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)</b>	= <b>277.411,29 €</b>	
<b>Alterswertminderung</b>		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer	25/ 80	<b>S4</b>
gleichmäßig / linear	× 0,313	<b>S5</b>
<b>Zeitwert</b>		
Normgebäude	= 86.829,73 €	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+ 5.209,78 €	<b>S6</b>
Nebengebäude	+ 0,00 €	<b>S7</b>
<b>Herstellungs-/ Gebäudewerte</b>	= <b>92.039,51 €</b>	
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+ <b>1.840,79 €</b>	<b>S8</b>
<b>Gebäudewert u. Außenanlagen</b>	= <b>93.880,30 €</b>	
<b>Bodenwert</b>	+ <b>2.848,00 €</b>	
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>96.728,30 €</b>	
<b>Sachwert-Marktanpassungsfaktor</b>	× <b>1,05</b>	<b>S9</b>
<b>marktangepasster vorl. Sachwert</b>	= <b>101.564,72 €</b>	
<b>bes. objektspezifische Grdst.-merkmale</b>		
Bamängel /-schäden	± -18.000,00 €	<b>S10</b>
formelle Illegalität	± -10.000,00 €	<b>S10</b>
<b>Sachwert</b>	= <b>73.564,72 €</b>	

Der Sachwert beträgt **73.564,72 Euro**.

### Erläuterungen zu den Wertansätzen

#### S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4: 195 m<sup>2</sup>. Die Berechnungen wurden nur für diese Wertermittlung angestellt und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Wertermittlung hinreichend genau.

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

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

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

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und -türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,7	0,3			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9
Heizung	1,0					9
sonstige technische Ausstattung			1,0			6
insgesamt	9,0 %	30,7 %	51,0 %	9,3 %	0,0 %	100
Gesamtnote	2,6					

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dächer	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, besch. Betondachsteine / Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen / Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 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 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Gebäudetyp: 3.31 E/ZFH, RMH, EG/OG/ausgeb. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relat. Geb.-Standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	635,00	9,0	57,15
2	705,00	30,7	216,44
3	810,00	51,0	413,10
4	975,00	9,3	90,68
5	1.215,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			777,37
Korrekturfaktor "fehlender Drempel" ([3], S. 50)			× 0,96
Regionalfaktor ([3], S. 50; gem. § 36 (3) ImmoWertV)			× 1,00
<b>NHK 2010 (Gebäudetyp 3.31)</b>			<b>= 746,28</b>
			<b>rd. 746,00</b>

### S3: Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am WST erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am WST und im Basisjahr (100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für konventionell gefertigte Wohngebäude im Neubau beträgt zum WST 190,7 ([4], Basis 2010)<sup>8</sup>.

### S4: Gesamt-/ Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vorauss. noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen / Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen<sup>9</sup>.

Die rechnerische Ermittlung der RND ist infolge des Baualters und der durchgeführten oder als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungen nicht sachgemäß. Stattdessen wird die RND nach der Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) ermittelt.

<sup>8</sup> 135,0 (IV/2025; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

<sup>9</sup> § 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."

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	2,50	0,00
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0,50	0,00
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,00	0,00
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,00	0,00
Wärmedämmung Außenwände	4	0,00	0,00
Modernisierung Bäder	2	1,00	0,00
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,00	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00	0,00
Summe	20,00	6,00	0,00
		6,00	

RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6,00 Modernisierungspunkten (mittlerer Modernisierungsgrad (6 bis 10 Punkte))</li> <li>▪ 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer</li> <li>▪ über 80-jährigem Baulter</li> </ul>	26,66 Jahre

Die RND ist letztlich am Grundstücksmarkt auszurichten; aus diesem Grund ist es sachgemäß, die RND auf volle fünf Jahre gerundet, d. h. mit 25 Jahren anzusetzen.

#### **S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

Zeitwert Normgebäude	86.829,73 Euro
prozent. Schätzung: 6 % (Anbau (Hof) mit Wintergarten (streitbar, ob marktüblich ersatzweise hergestellt), sonst NHK oder irrelevant)	× 0,06
<b>Zeitwert</b>	<b>= 5.209,78 Euro</b>

### S7: Nebengebäude

Das Nebengebäude ist unüblich einfacher Bauweise und insoweit nicht werthaltig. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind solche Baukörper ohne messbaren Werteeinfluss. Aus diesen Gründen wird das Nebengebäude nicht explizit beachtet.

### 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 sehr gering sowie einfachen Zustands. Die vorhandenen Außenanlagen werden deshalb nach Umfang und Zustand wie folgt bewertet:

Herstellungs-/ Gebäudewerte		92.039,51 Euro
prozentuale Schätzung: 2 %	×	0,02
<b>Wert der Außenanlagen</b>	=	<b>1.840,79 Euro</b>

### 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 <sup>2</sup>	$27,085 \times (96.728,30 \text{ Euro})^{-0,268}$	= 1,25
von 46,00 bis 75,00 Euro/m <sup>2</sup>	$45,903 \times (96.728,30 \text{ Euro})^{-0,302}$	= 1,43
von 76,00 bis 105,00 Euro/m <sup>2</sup>	$32,799 \times (96.728,30 \text{ Euro})^{-0,273}$	= 1,43
von 106,00 bis 135,00 Euro/m <sup>2</sup>	$33,575 \times (96.728,30 \text{ Euro})^{-0,270}$	= 1,51
ab 136,00 Euro/m <sup>2</sup>	$5,9524 \times (96.728,30 \text{ Euro})^{-0,130}$	= 1,34

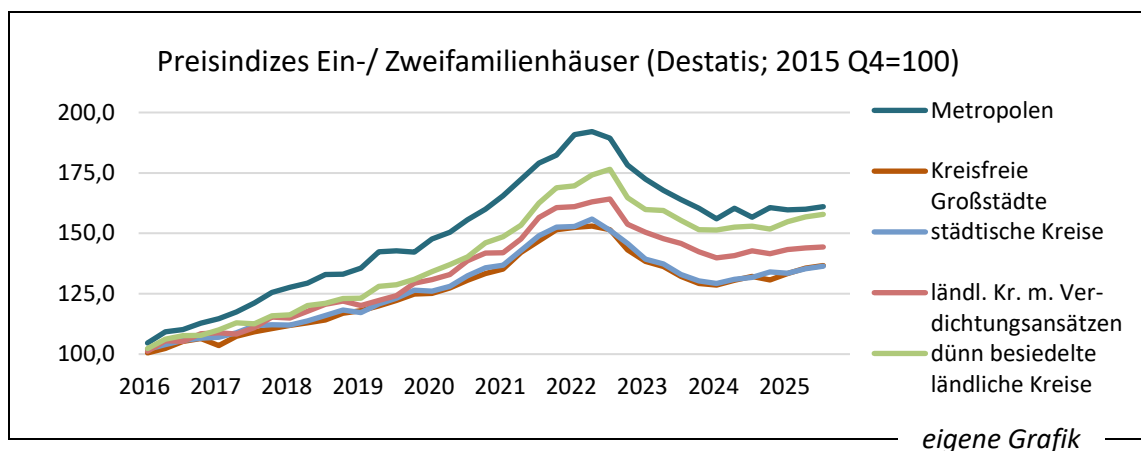
Diese Faktoren sind für nach 1990 errichtete und frei stehende Einfamilienhäuser abgeleitet worden, und zwar in der BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m<sup>2</sup>" für

- das BRW-Niveau 10,00 bis 45,00 Euro/m<sup>2</sup> (Ø 28,00 Euro/m<sup>2</sup>),
- das Baujahr 1992 bis 2021 (Ø 2000) und
- Gebäude mit 93 bis 250 m<sup>2</sup> (Ø 145 m<sup>2</sup>) Wohnfläche (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E4).

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 1900) in Reihe handelt. Altbauten erfüllen nicht in dem Maße die Anforderungen an modernes / zeitgemäßes Wohnen, wie bspw. 1992 bis 2021 (Ø 2000) hergestellte EFH.

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 <sup>2</sup> ", Neubau, frei stehend)		1,25
Objektkriterien (Bj. vor 1900, in Reihe, unzuweckmäßiger Grundstücks-/Gebäudezuschnitt, kein Pkw-Stp., geringe GFL)	+	-0,20
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 30,00 Euro/m <sup>2</sup> )	+	0,00
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,02
<b>SWF Bewertungsobjekt</b>	=	<b>1,03</b>
	<b>rd.</b>	<b>1,05</b>

### 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.

- Baumängel /-schäden: Mit Auswirkung auf die NHK und die RND wurde von einem mangel-/ schadens-freien Wohngebäude ausgegangen. Baualtersübliche Baumängel /-schäden, verdeckte Baumängel /-schäden oder Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern, sind hier nicht erfasst.

Die hierfür erforderlichen Kosten (orientierend an [7]) und der Werteinfluss werden wie nachstehend angehalten<sup>10</sup>. Sanierungskosten sind nur in der Höhe anzusetzen, wie sie bei der Kaufpreisbildung durchsetzbar sind, d. h. Sanierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Sanierungsbedarf bedingten Wertminderung (Kosten ≠ Wert). Bspw. urteilt das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (Urteile vom 10.06.2015, Az. 3 K 3151/13 und 3248/11):

"5. Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach den am 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], 0,7 bis 1,0).

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)		0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Zimmererarbeiten (35 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 00%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 70%; Unterspannbahn, Wiederverwendung Dachhaut)	+	56,00 Euro/m <sup>2</sup>
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Fliesenarbeiten (40 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 10%)	+	4,00 Euro/m <sup>2</sup>
Estricharbeiten (35 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Schreinerarbeiten (65 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Schlosserarbeiten (25 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Fenster (120 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Malerarbeiten (120 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 15%)	+	18,00 Euro/m <sup>2</sup>
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Heizungsinstallation (75 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Sanitärinstallation (90 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Elektroinstallation (90 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Außenanlagen (50 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	=	<b>78,00 Euro/m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche, rd.	×	130 m <sup>2</sup>
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	10.140,00 Euro
Baunebenkosten (gem. [7])	×	1,20
Baupreisindex (190,7 <sup>11</sup> (17.03.2026) / 109,2 (II/2014))	×	1,746
Marktanpassungsfaktor (Kosten i. d. R. unterbewertet)	×	0,85
<b>Werteinfluss</b>	=	<b>18.058,53 Euro</b>
	rd.	<b>18.000,00 Euro</b>
<b>je 130 m<sup>2</sup> WFL ohne Marktanpassung</b>	≙	<b>163,43 Euro</b>

- **formelle Illegalität:** Es bestehen bauordnungsrechtliche Mängel (s. Abschnitt 3.1). In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Fiktion unterstellt, dass die betr. baulichen Anlagen genehmigungsfähig sind. Die Kosten und der Werteinfluss

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> s. Erläuterung S3.

für die nachträgliche Einholung der Baugenehmigung (einschl. Bauantrag) bzw. der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung werden ohne differenzierte Ermittlungen mit rd. 10.000,00 Euro geschätzt.

## 5.5 Ertragswertermittlung

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]	
EFH-Grdst.	130 m <sup>2</sup>	6,00	780,00	9.360,00 €	E1, E2
<b>Rohertrag</b>				= 9.360,00 €	E2
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (Vermieteranteil)				- 2.426,20 €	E3
<b>jährlicher Reinertrag</b>				= 6.933,80 €	
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>					
4,7% von 2.848,00 € (LZ × BW)				- 133,86 €	E4
<b>Ertragsanteil der baulichen Anlagen</b>				= 6.799,94 €	
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV)					
bei 4,7% Liegenschaftszinssatz					
und 25 Jahren Restnutzungsdauer				× 14,528	E5
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>				= 98.789,53 €	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen insges.</b>				= 98.789,53 €	
<b>Bodenwert</b>				+ 2.848,00 €	
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				= 101.637,53 €	
<b>bes. objektspezifische Grdst.-merkmale</b>					
Bamängel /-schäden				± -18.000,00 €	E6
formelle Illegalität				± -10.000,00 €	E6
<b>Ertragswert</b>				= 73.637,53 €	

Der Ertragswert beträgt **73.637,53 Euro**.

### Erläuterungen zu den Wertansätzen

#### E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.1 (130 m<sup>2</sup>). Der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

#### E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (NKM); bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich um das dem Grundstück auf Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse innewohnende, rechtmäßig erzielbare Ertragspotential. Diese Erträge entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird insbesondere in Abhängigkeit von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte bestimmt.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die für die jeweilige Nutzung vergleichbare, durchschnittlich erzielte Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit bieten z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Mietspiegel existieren jedoch für die Gemeinde Belgern-Schildau oder vergleichbare Lagen nicht.

Bei der Ableitung seiner Liegenschaftszinssätze hat der Gutachterausschuss die marktüblich erzielbare NKM landkreisweit für frei stehende E/ZFH (Bj. nach 1990, Wiederverkäufe) und die BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m<sup>2</sup>" mit  $\varnothing$  8,20 Euro/m<sup>2</sup> WFL/Monat (7,50-9,00 Euro/m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> WFL, übliche Außenflächen, Terrasse und Pkw-Stellflächen) ca. 7,00 (einfacher Wohnwert) bis 12,00 Euro/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwerteeinflüsse (EFH in Reihe, Bj. vor 1900, Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010: 2,6, 130 m<sup>2</sup> WFL, kein Pkw-Stp., wirtschaftl. Wertminderungen, geringe Grundstücks-/ Freifläche), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM mit 6,00 Euro/m<sup>2</sup> WFL/Monat geschätzt. Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insg. 780,00 Euro/Monat.

Der IVD-Immobilienpreisspiegel 2024 [10] enthält keine Angaben für Belgern-Schildau und keine Angaben zu Nettokaltmieten von EFH-Grundstücken. Für Wohnungen (Altbau / Bestand) werden in der Stadt Torgau 5,50 bis 8,50 Euro/m<sup>2</sup> (einfacher bis sehr guter Wohnwert) erzielt.

Im Umkreis von 10 km konnte für Mietwohnungen (Alt-/ Neubau) eine Angebotsmiete und für EFH-Grundstücke (Alt-/ Neubau) keine Angebotsmieten recherchiert werden. Angebots- und Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern nur Orientierungswerte:

Nr.	Lage	Art	WFL [m <sup>2</sup> ]	NKM	
				[€]	[€/m <sup>2</sup> ]
1	Arzberg, Triesewitz	MFH, Bj. 1993, 3 Zi., EG, Balkon, Keller	74	487	6,58

### E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Instandhaltungskosten (9,00 Euro/m <sup>2</sup> × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 14,36 Euro je m <sup>2</sup> , rd. (1. Nachkommast.): 14,40 Euro/m <sup>2</sup> × 130 m <sup>2</sup> )		1.872,00 Euro
Verwaltungskosten (230,00 Euro/Einh. × 123,0/77,1 VPI (2020 = 100) = 366,93 Euro/Einh., rd. (volle Euro): 367,00 Euro × 1 Einh.)	+	367,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags × 9.360,00 Euro)	+	187,20 Euro
<b>Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag</b>	=	<b>2.426,20 Euro</b>
	≙	25,9 %

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre sind nicht veröffentlicht.

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz, i. M. (BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m <sup>2</sup> , Bj. 1992 bis 2021 (Ø 2000), fE/ZFH, Ø 8,20 Euro/m <sup>2</sup> NKM)		3,5 %
Objektkriterien (Bj. vor 1900, in Reihe, unweckmäßiger Grundstücks-/ Gebäudeschnitt, kein Pkw-Stp., geringe GFL, 6,00 Euro/m <sup>2</sup> NKM, 25 J. RND)	+	1,0 %
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 30,00 Euro/m <sup>2</sup> )	+	0,0 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	0,2 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	4,7 %

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S4.

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

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S10.

## 5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

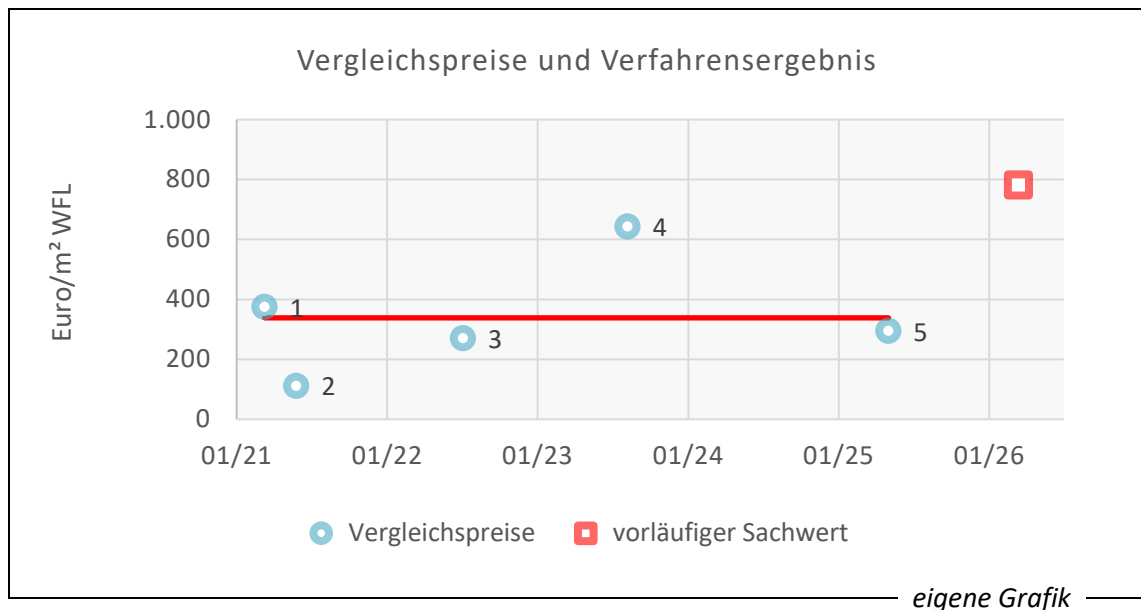
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m <sup>2</sup> ]	WFL [rd. m <sup>2</sup> ]	Verfahrensergebnisse		BW-Anteil [%]
				[Euro]	[Euro/m <sup>2</sup> WFL]	
Sachwert	vor 1900	89	130	73.564,72	565,88	3,87
vorl. Sachwert				101.564,72	781,27	2,80
Ertragswert				73.637,53	566,44	3,87
vorl. Ertragswert				101.637,53	781,83	2,80

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

### 5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ordnet sich mit 781,27 Euro/m<sup>2</sup> WFL nicht in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.3.1) ein; das Ergebnis dennoch und trotz wenig attraktiver Grundstück-/ Gebäudegestalt insoweit plausibel, da es verhältnismäßig umfangreich saniert ist:



Ein belastbarer Vergleich der Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt ist nicht möglich, da die Kaufpreise nicht hinreichend differenziert bekannt sind und in nicht hinreichender Anzahl vorliegen. Alle Kauffälle beziehen sich auf teilsanierte EFH. Diese Angaben sind unscharf, weil der Sanierungsgrad stark schwanken kann.

Unter Vernachlässigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist das Bewertungsobjekt verglichen mit den Kaufpreisen geringerer Grundstücksfläche und wenig attraktiver Gestalt und insoweit benachteiligt, jedoch offenkundig überdurchschnittlich umfangreich saniert, weshalb ein überdurchschnittliches Ergebnis gerechtfertigt ist.

### 5.6.2 Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen GMB ([3], S. 44 ff.) sind Faktoren zum Preisniveau für E/ZFH-Grundstücke im Berichtszeitraum 2022/2023 veröffentlicht; der GMB für den Berichtszeitraum 2024/2025 ist am 17.03.2026 noch nicht 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 <sup>2</sup>			Wohnfläche in m <sup>2</sup>			Kaufpreis in Euro pro m <sup>2</sup> Wohnfläche		
		Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
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 vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) beträgt 781,27 Euro/m<sup>2</sup> WFL und

- fällt damit in die angegebene Spanne der teilsanierten und bis 1945 errichteten Objekte. Das unterdurchschnittliche Ergebnis war objekt- (weitgehend saniert, EFH in Reihe, unzweckmäßige Grundstücksgestalt / Gebäudegeometrie, sehr geringe Grundstücksfläche, kein Pkw-Stp.), lage- und zeitbezogen zu erwarten.
- fällt damit geringfügig geringer aus der angegebenen Spanne für sanierte und bis 1945 errichteten Objekte heraus; das Ergebnis ist objekt- (weitgehend saniert, EFH in Reihe, unzweckmäßige Grundstücksgestalt / Gebäudegeometrie, sehr geringe Grundstücksfläche, kein Pkw-Stp.), lage- und zeitbezogen insoweit plausibel.

## 5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 73.564,72 Euro, der Ertragswert 73.637,53 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

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

	<b>Reihzecher Straße 15, 04874 Belgern-Schildau / Belgern</b>
Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Belgern
Blatt:	240
BV-Nr.:	2
Gemarkung:	Belgern (Flur 8)
Flurstück:	188 (Gebäude-/ Freifläche, Reihzecher Straße 15, 89 m <sup>2</sup> )
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	17.03.2026
Verkehrs-/ Marktwert:	<b>rd. 74.000,00 Euro</b> (i. W. vierundsiebzigttausend Euro)
	<u>zur Beachtung:</u>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ bauordnungsrechtliche Besonderheiten (S. 9)</li><li>▪ ohne mögliches Zubehör (S. 21)</li></ul>

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

## 6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

Zwangsvollstreckungsvermerke sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück und werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Bei Eigentumserwerb des Erstehers mit Zuschlag werden ZV-Vermerke gelöscht.



## 7 Schlussbemerkung und Unterschrift

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

Torgau, den 22.04.2026

Christoph Herzog

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

## 8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Hinweis: Der Antragsgegner wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt. Die Erklärung ist 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: Reihzecher Straße, Blickrichtung Südwesten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Reihzecher Straße, Blickrichtung Süden, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

# Anlage 1



Abb. 3: Reihzecher Straße, Blickrichtung Osten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 4: Hauseingang

# Anlage 1



Abb. 5: Erdgeschoss, Flur



Abb. 6: Erdgeschoss, Flur, links Dusche/WC

# Anlage 1



Abb. 7: Erdgeschoss, Dusche/WC

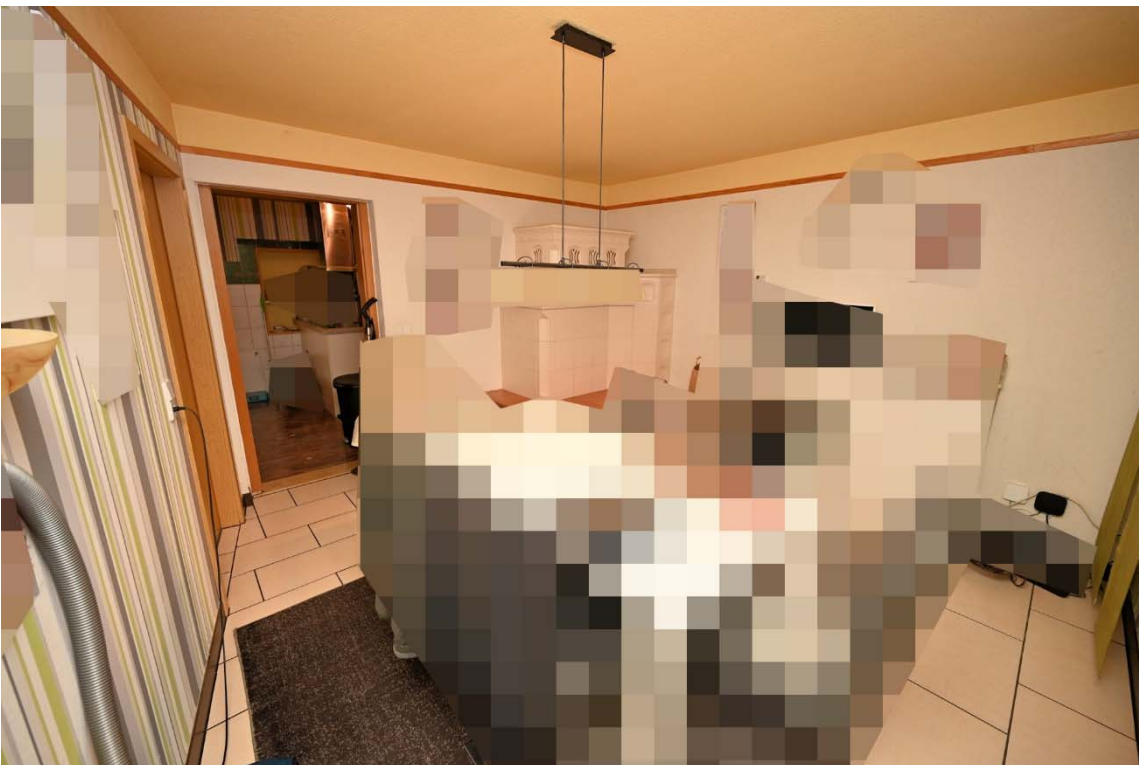


Abb. 8: Erdgeschoss, Wohnzimmer mit Blick zur Küche

# Anlage 1



Abb. 9: Erdgeschoss, Anbau



Abb. 10: Obergeschoss, Flur mit Blick zum Bad/WC

# Anlage 1



Abb. 11: Obergeschoss, Wohnzimmer

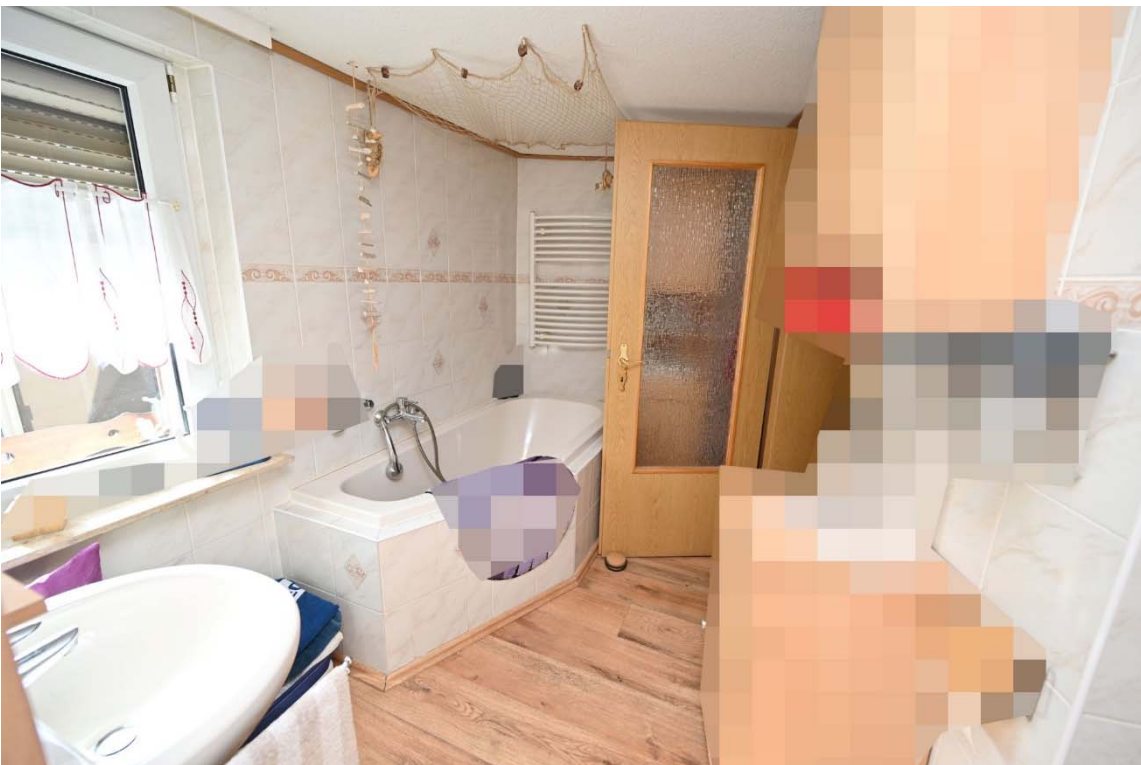


Abb. 12: Obergeschoss, Bad/WC

# Anlage 1



Abb. 13: Obergeschoss, Schlafzimmer mit Austritt in den Wintergarten

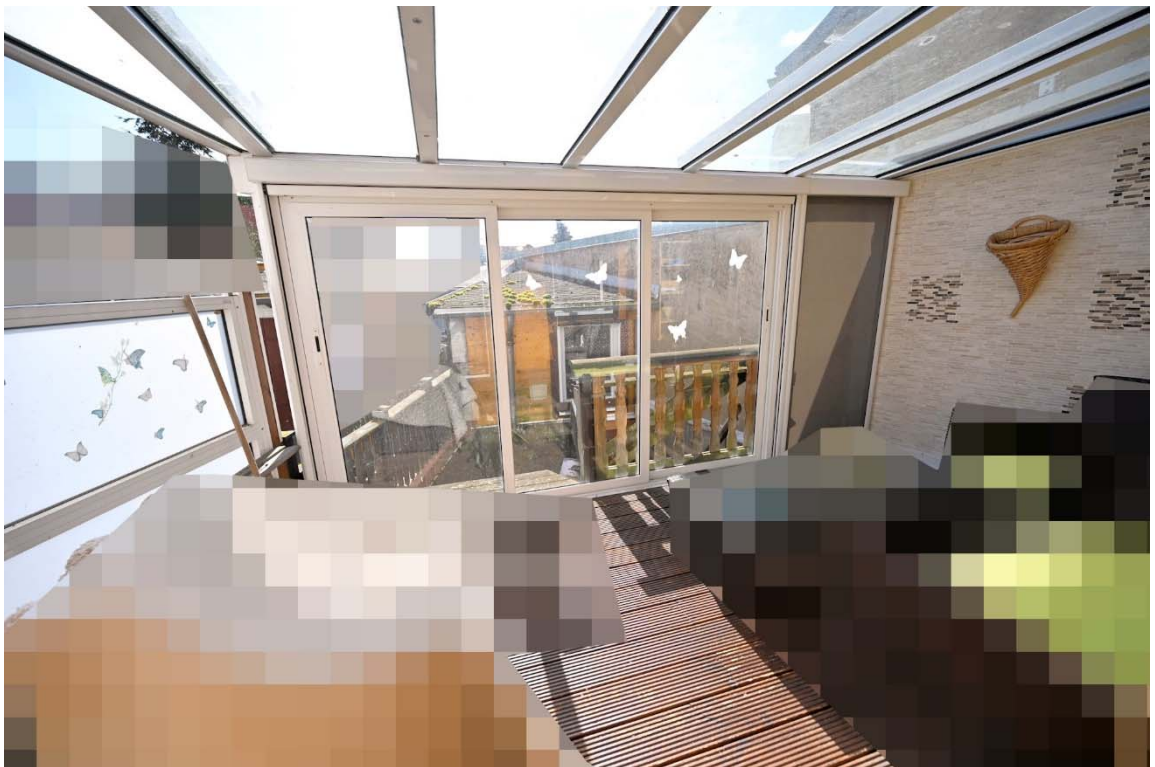


Abb. 14: Obergeschoss, Wintergarten

# Anlage 1



Abb. 15: Ausblick vom Wintergarten mit Dachterrasse und Schuppen (B)

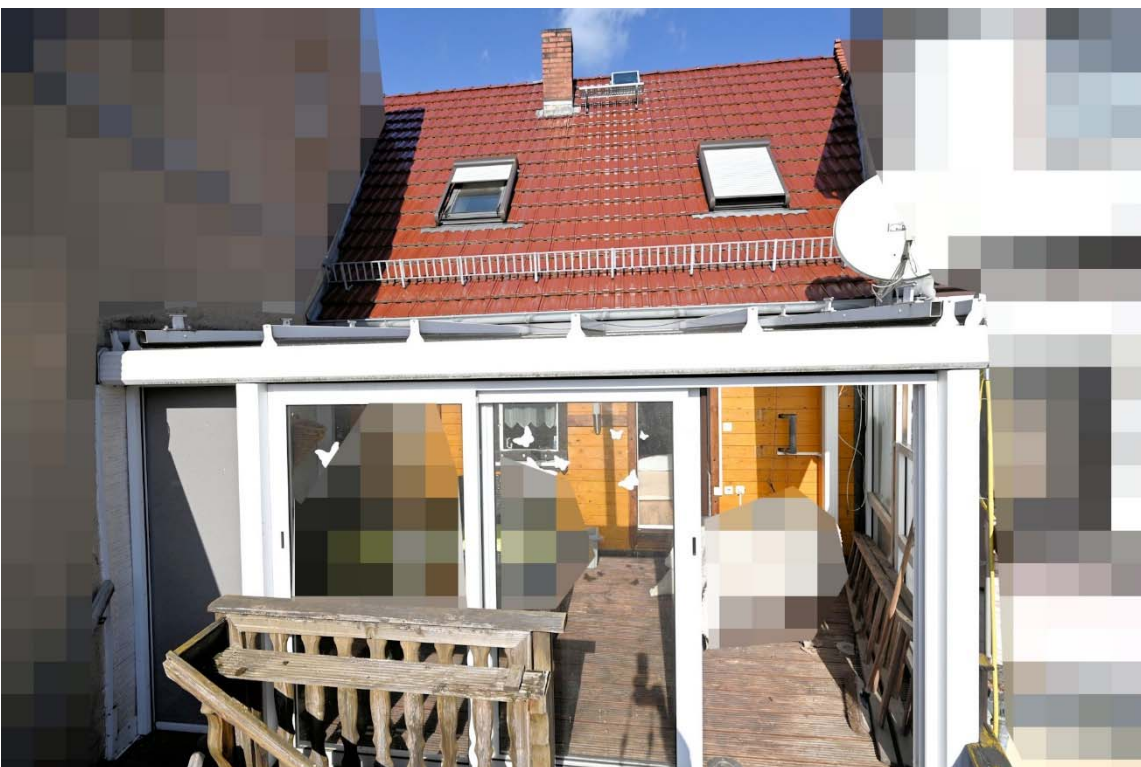


Abb. 16: Ansicht Wintergarten von der Dachterrasse

# Anlage 1



Abb. 17: Dachgeschoss, Treppe



Abb. 18: Dachgeschoss, Zimmer 1

# Anlage 1

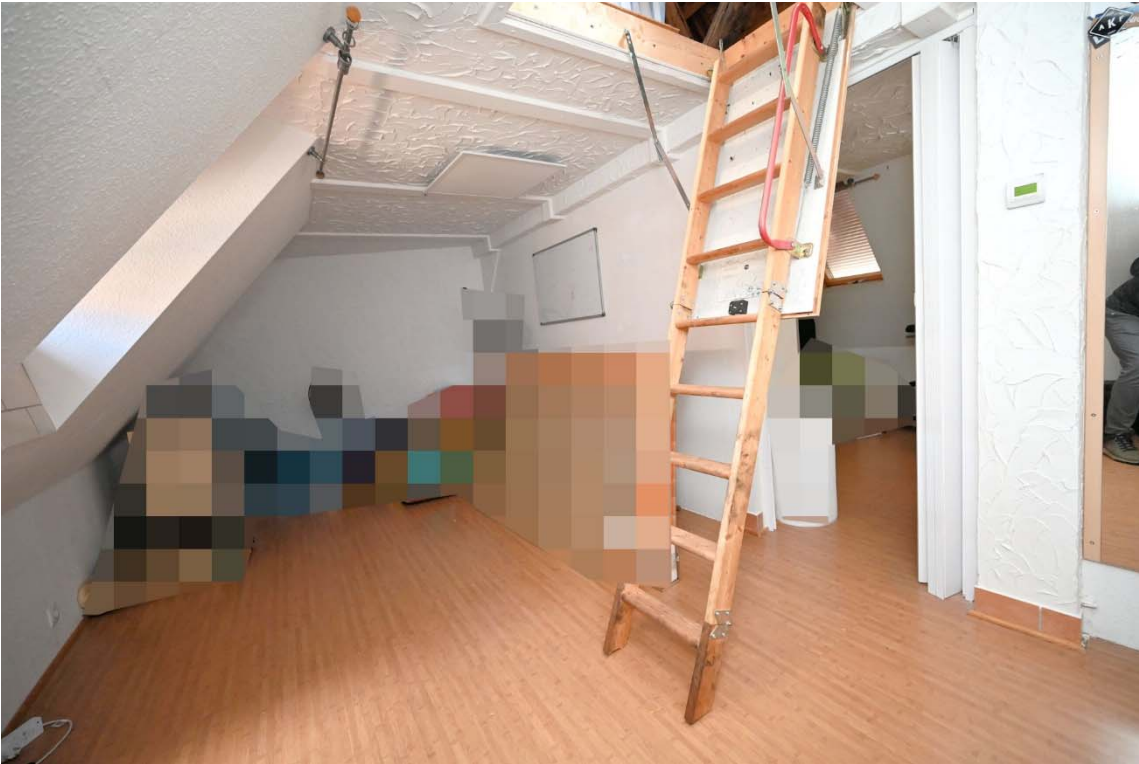


Abb. 19: Dachgeschoss, Zimmer 2

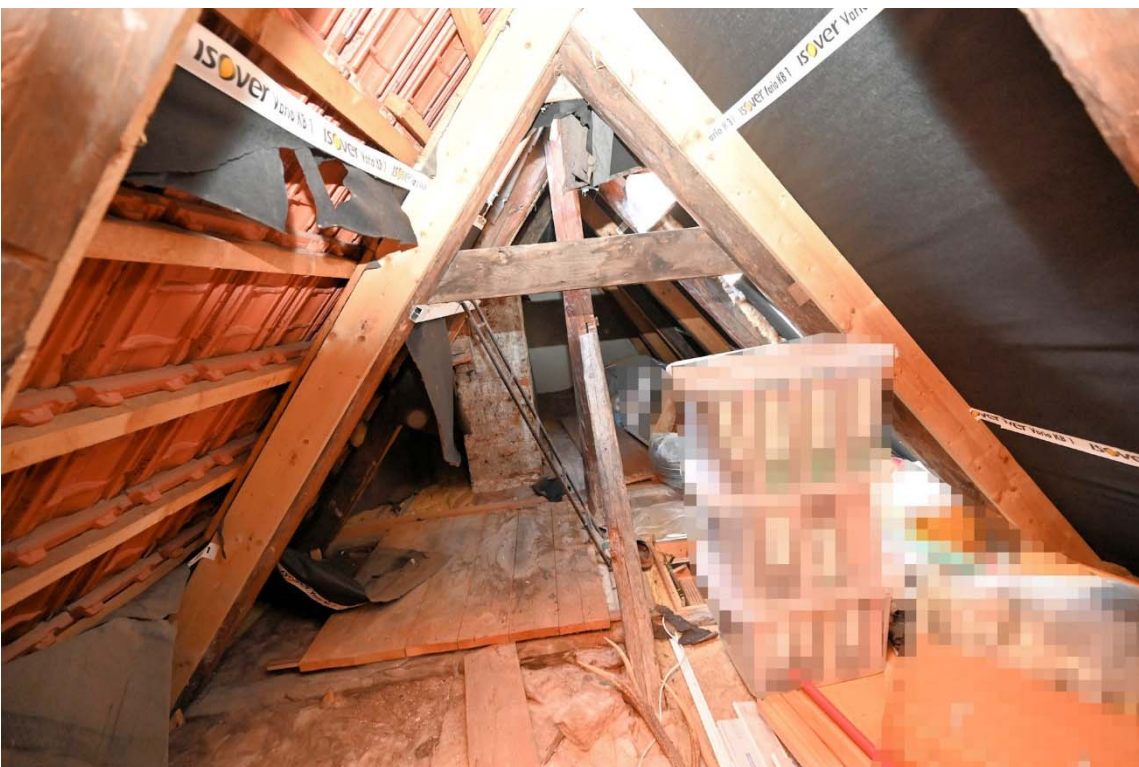


Abb. 20: Dachspitz, Detail Unterspannbahn

# Anlage 1



Abb. 21: rückwärtiger Ausblick aus dem Dachgeschoss

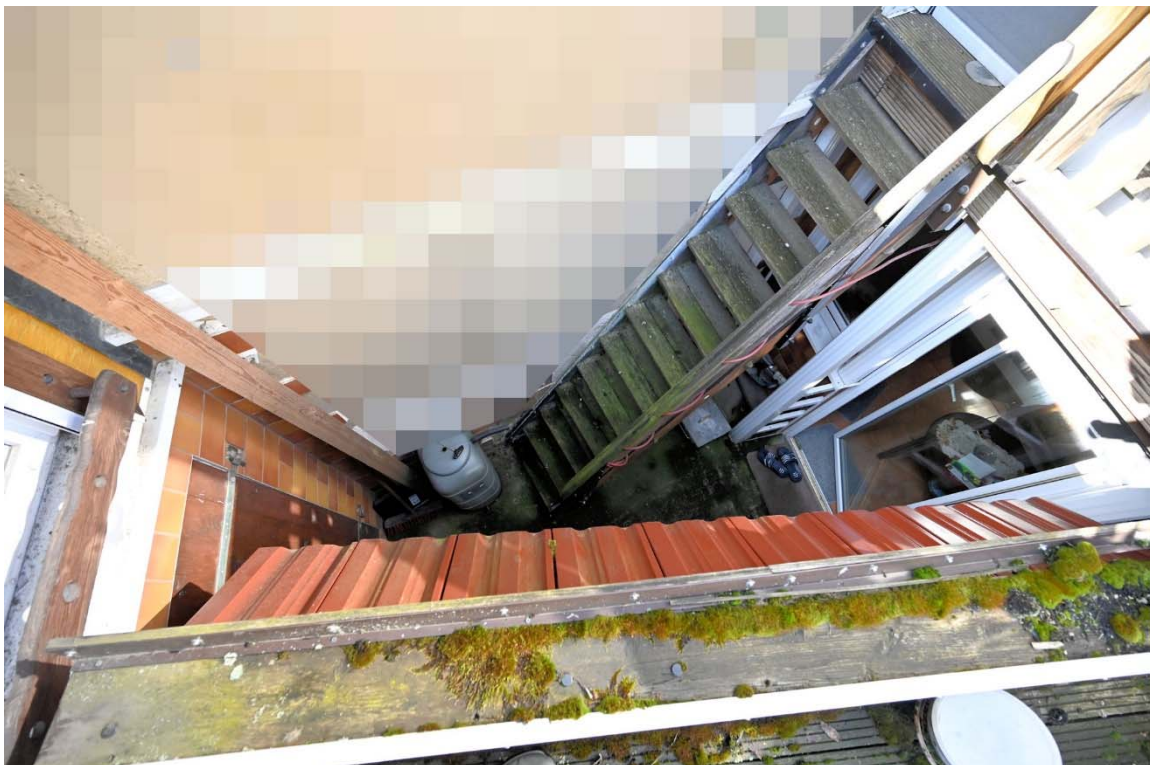


Abb. 22: Innenhof von der Dachterrasse

# Anlage 1



Abb. 23: Innenhof mit Überdachung und Schuppen (B)

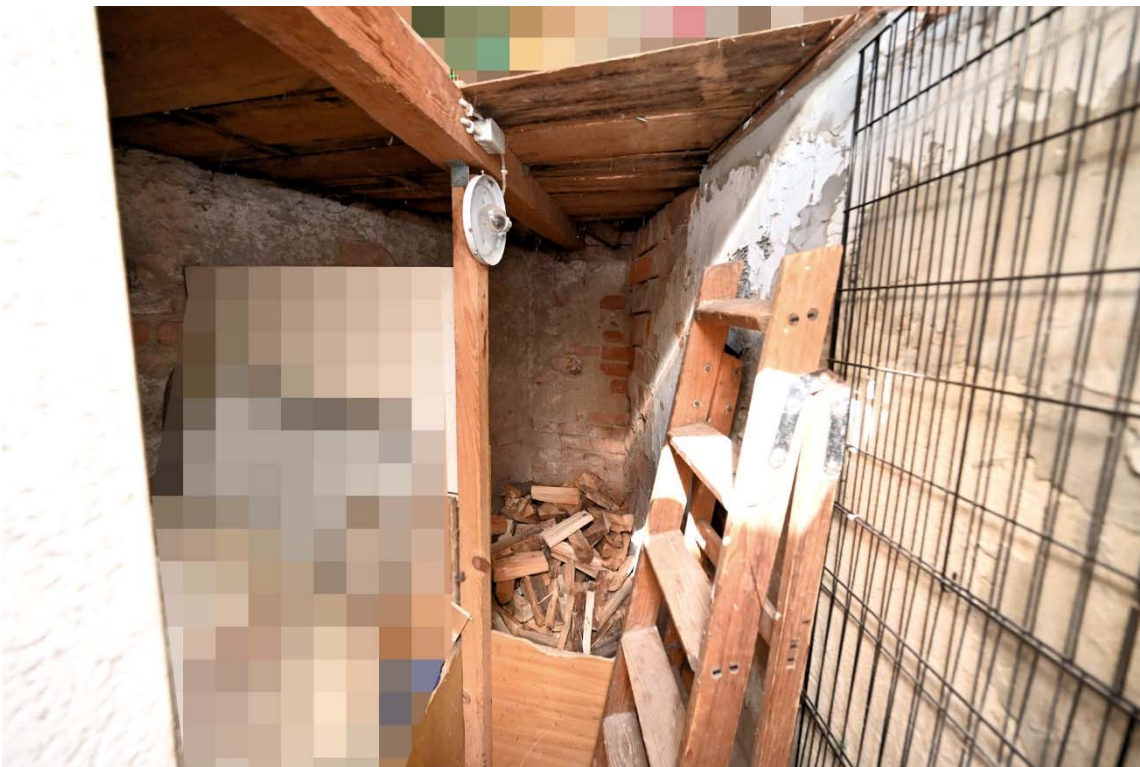
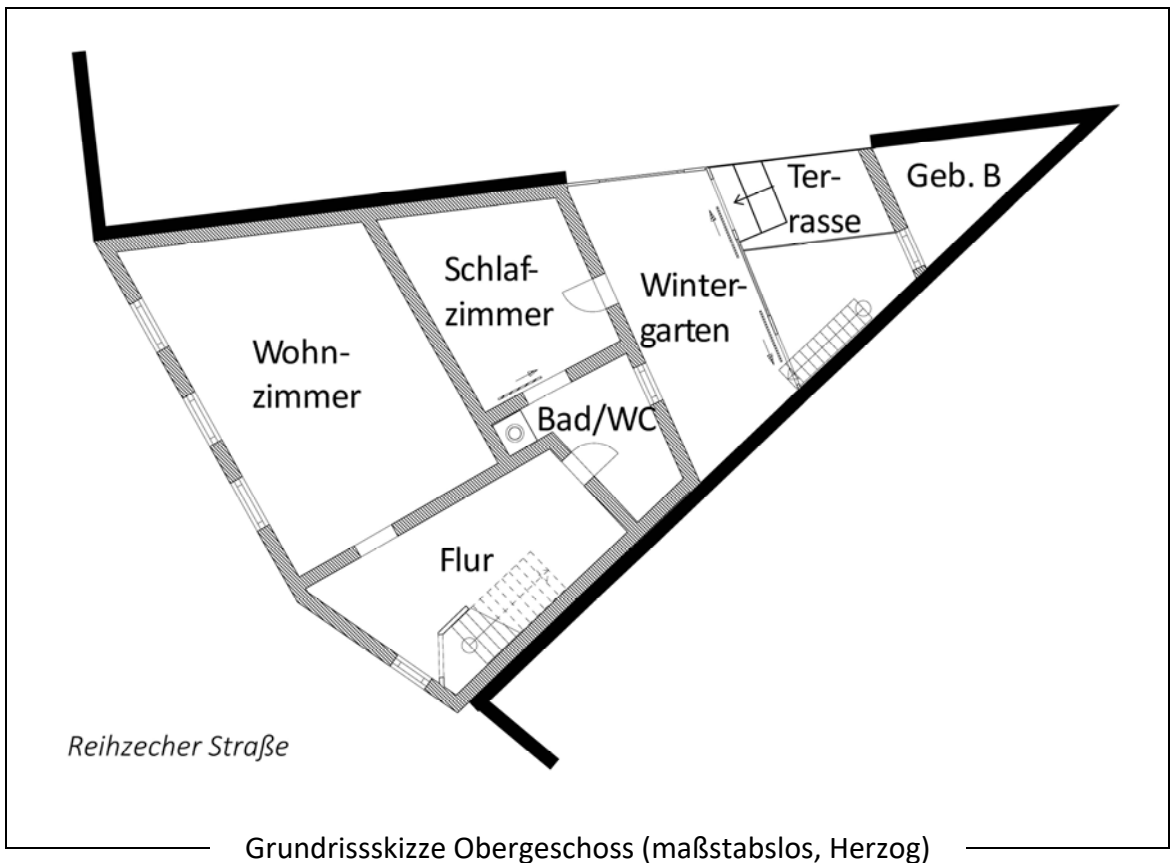
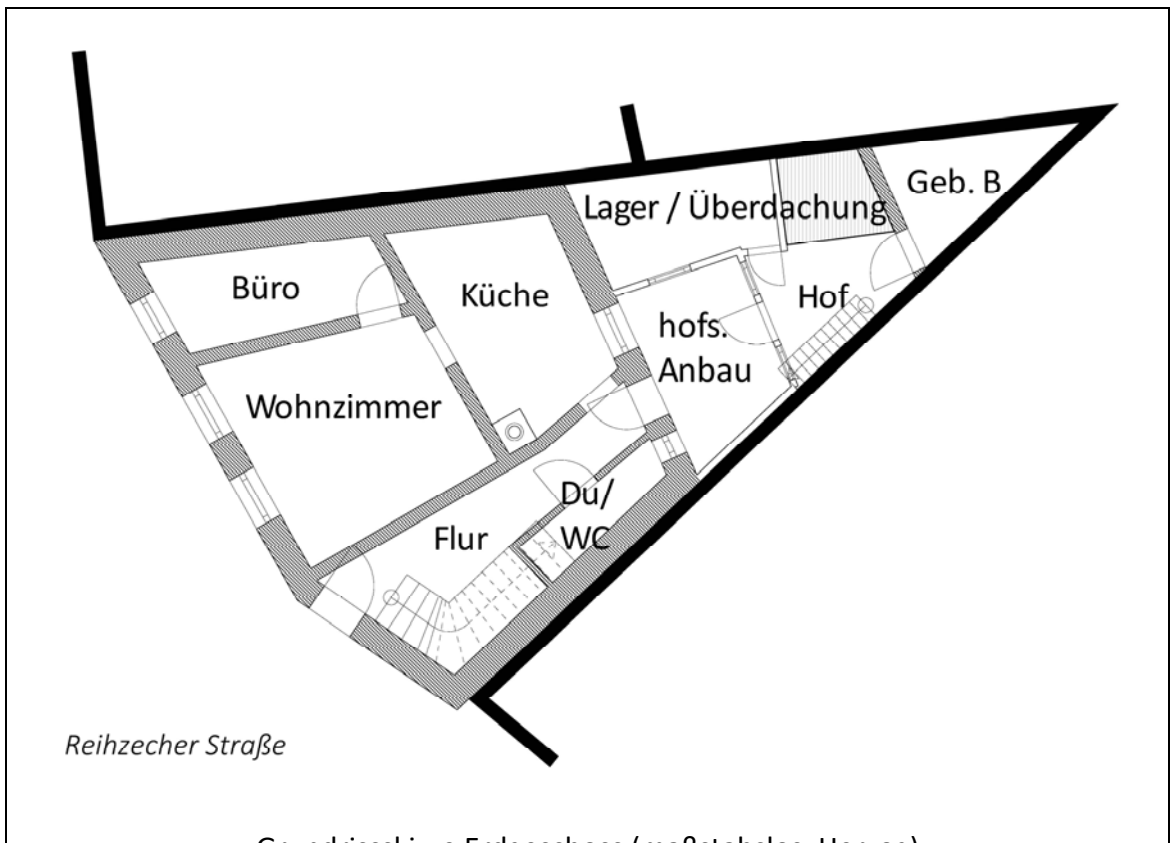
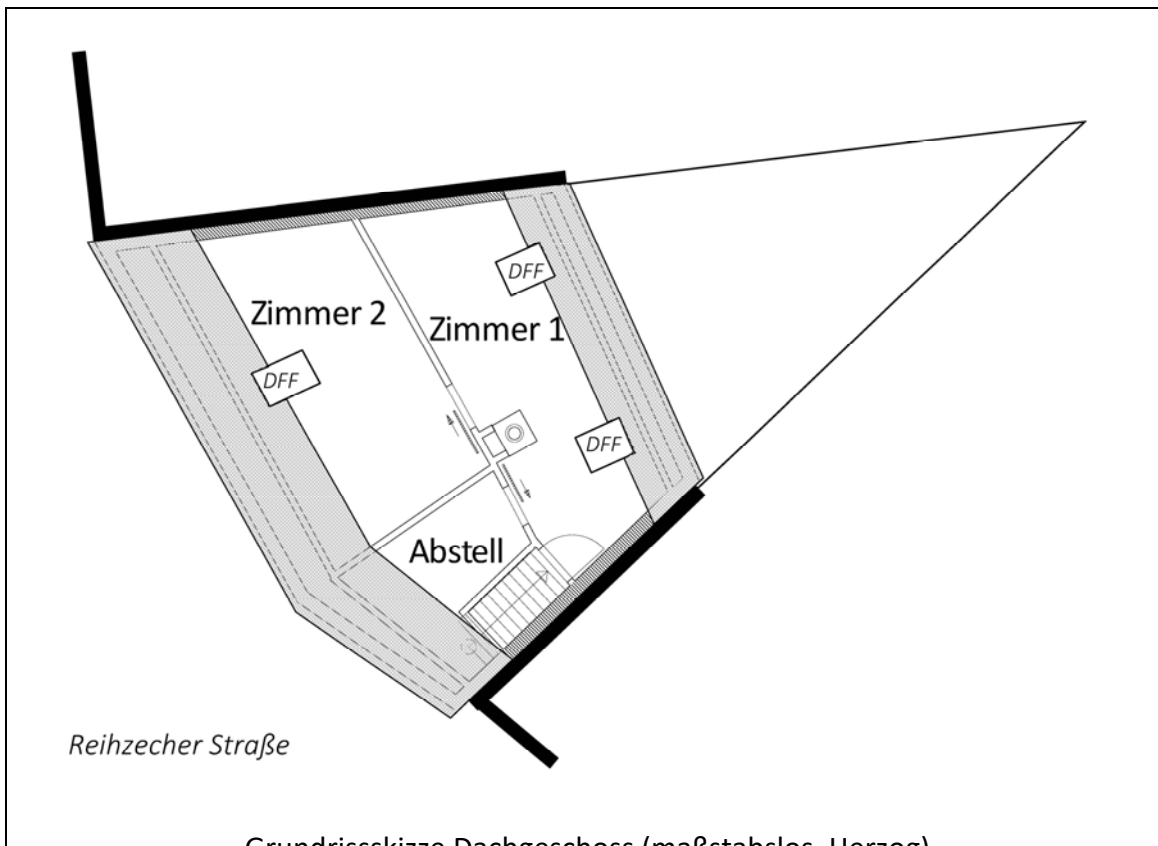


Abb. 24: Schuppen

# Anlage 2



## Anlage 2





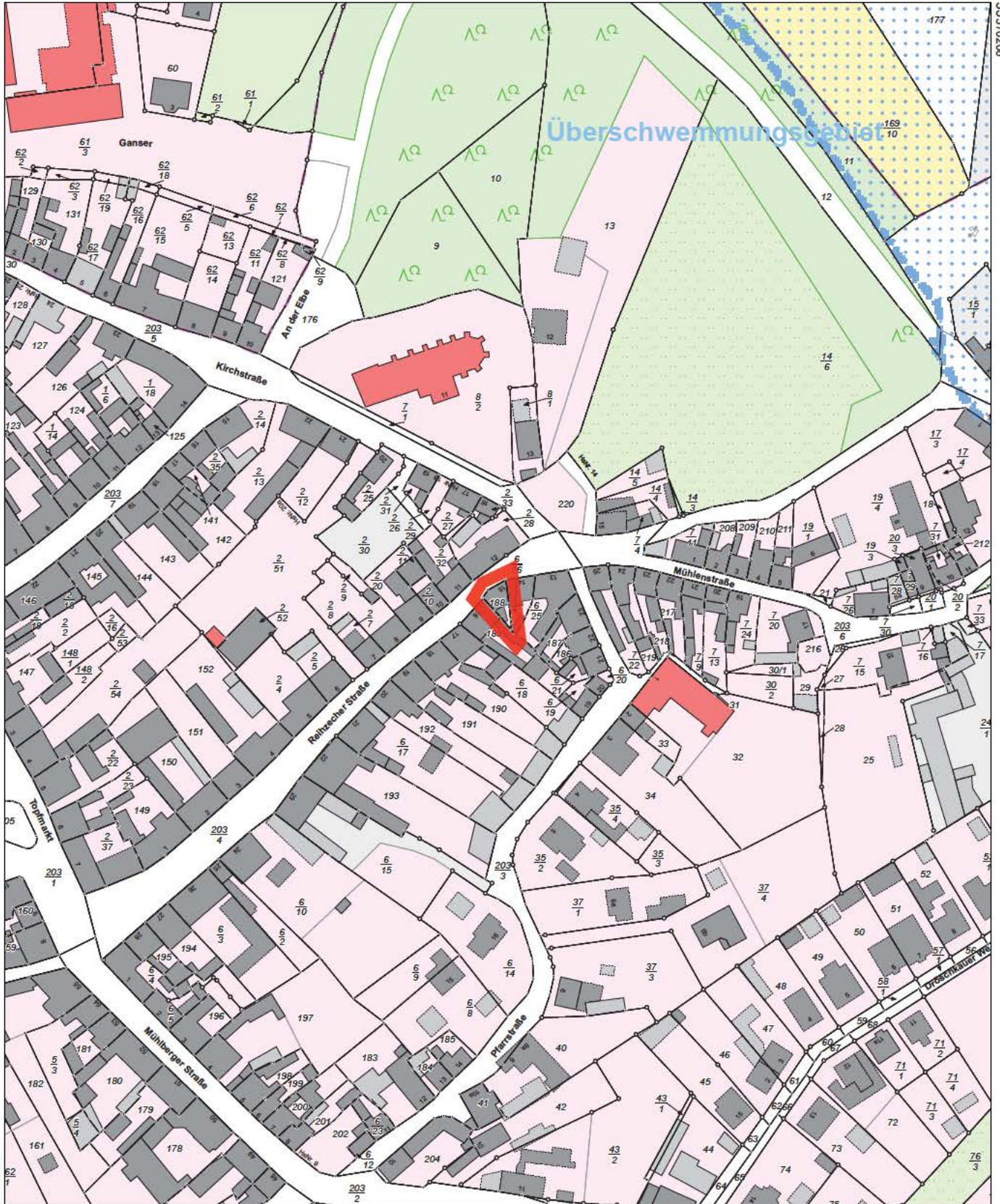
# Anlage 3

Flurstück: 188  
Gemarkung: Belgern Flur 8 (7748)

Gemeinde: Stadt Belgern-Schildau  
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5705469

33370208



5705029

Maßstab 1:2000 Meter

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



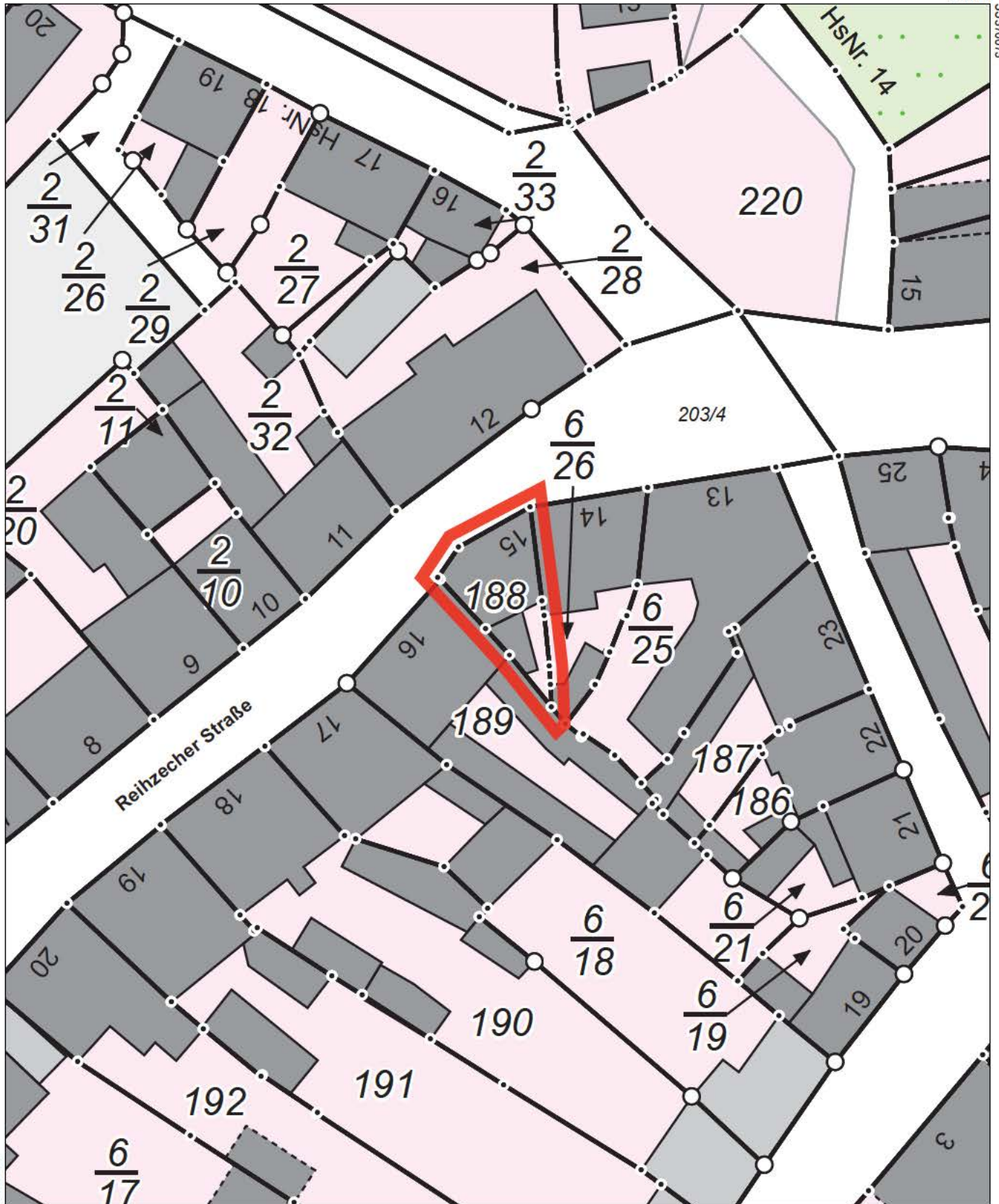
# Anlage 3

Flurstück: 188  
Gemarkung: Belgern Flur 8 (7748)

Gemeinde: Stadt Belgern-Schildau  
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5705304

33370073



33369983

5705194

Maßstab 1:500 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 188 Gemarkung Belgern Flur 8 (7748)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Belgern-Schildau  
Landkreis Nordsachsen

Lage: Reihzecher Straße 15

Fläche: 89 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 89 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Torgau  
Grundbuchbezirk Belgern (8145)  
Grundbuchblatt 240  
Laufende Nummer 2

Eigentümer:



### Angaben zu benachbarten Flurstücken

Flurstück u. Gemarkung:

Eigentümer:



Flurstück u. Gemarkung:

Eigentümer:



Flurstück u. Gemarkung:

Eigentümer:

