

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

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 456 K 247/23

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im
Grundbuch von Gaunitz, Blatt 229 eingetragenen Grundstücks

Dorfstraße 9, 04758 Liebschützberg / Terpitz



Gutachten Nr.:
T-23/74

Gutachten vom:
19.02.2024

Auftragserteilung:
11.12.2023

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
13.02.2024

Gutachten bestehend aus:
▪ Textteil: 45 Seiten
▪ Anlagen: 11 Seiten

Ausfertigung:
Leseexemplar

Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 13.02.2024

- nach äußerem Anschein und Aktenlage -
rd. 172.000,00 Euro
(i. W. einhundertzweiundsiebzigttausend Euro)

zur Beachtung:

- inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 15 %



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
2.3	Ortstermin	5
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	6
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	7
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	8
3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	9
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten	12
4	Tatsächliche Eigenschaften	14
4.1	Lage	14
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	15
4.3	Nutzung.....	16
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	23
5	Verkehrswertermittlung	24
5.1	Vorbemerkungen	24
5.2	Verfahrenswahl.....	25
5.3	Vergleichswertermittlung	25
5.4	Sachwertermittlung	27
5.5	Ertragswertermittlung	37
5.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	41
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	43
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	44
6.1	lfd. Nr. 2 (Trinkwasserleitungsrecht)	44
6.2	lfd. Nr. 4 (ZV-Vermerk).....	44
7	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	45
8	Anlagen	45



1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

Bewertungsgegenstand: Dorfstraße 9, 04758 Liebschützberg / Terpitz
GBA Torgau, GB von Gaunitz, Blatt 229, BV-Nr. 1, Gemarkung Terpitz, Flurstück 22/4 (2.662 m²)
Ortsbesichtigung / Stichtag: 13.02.2024

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 9)

öffentlich-rechtlich: archäol. Relevanzbereich, Flurbereinigungsverfahren
privatrechtlich: dingliche Lasten (Trinkwasserleitungsrecht, ZV-Vermerk)

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 14)

Grenzverhältnisse: ohne Besonderheiten
Erschließung: ortsüblich
Nutzung: Wohnnutzung durch Antragsgegner
Kurzbeschreibung: **nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 5)**
Teilgrdst. eh. Dreiseitenhof, 2.662 m², Bj. 1878; Wohn-/Stallhaus (teilausgeb. EG und OG, n. ausgeb. DG, um 1992 weitgehend saniert, gepflegter Zustand, ca. 191 m² WFL zzgl. 184 m² NFL), Nebengebäude (Scheune u. a.), Vor-/ Erholungsgarten, verrohrter Graben
mögl. Zubehör: ohne
mögl. Scheinbestandteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 24)

Blatt 229, BV-Nr. 1 **nach äußerem Anschein und Aktenlage (S. 5)**
rd. 172.000,00 Euro
(i. W. einhundertzweiundsiebzigttausend Euro)
zur Beachtung:
▪ inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 15 %

GFL [m ²]	WFL [m ²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m ²]	BW-Anteil [%]
2.662	191	172.000,00	900,52	23

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 44)

Abt. II/2: Trinkwasserleitungsrecht: **70,00 Euro**
Abt. II/4: Vermerk Zwangsversteigerung: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

*Grund der
Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 456 K 247/23 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 04.12.2023 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: 11.12.2023 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
13.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)	13.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer
Hinweis:*

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



2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Dorfstraße 9, 04758 Liebschützberg / Terpitz

Amtsgericht: Torgau, Grundbuch: Gaunitz, Blatt: 229

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Terpitz	22/4	Dorfstraße 9, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche	2.662 m ²
Gesamtfläche				2.662 m ²

Abteilung I

lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1	1	gelöscht
2	1, 2	..., geb. ..., eingetragen am 22.11.2016 (betr. BV Nr. 1)

Abteilung II

lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	gelöscht
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) für ... gem. Bewilligung vom 19.04.2005 ...; eingetragen am 18.05.2005
3	1	gelöscht
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 247/23); eingetragen am 06.11.2023

Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

2.3 Ortstermin

Durchführung:

Antragsteller und -gegner wurden mit Schreiben vom 11.12.2023 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Hierauf hat der Antragsgegner nicht reagiert; der Antragsteller teilt mit, am Ortstermin nicht teilzunehmen.

Deshalb wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 03.01.2024 ohne Abstimmung zum ersten Ortstermin (Donnerstag, den 25.01.2024, 10.00 Uhr) geladen. Hierzu

hat der Sachverständige in der Zeit bis 10.15 Uhr niemand vor Ort angetroffen.

Infolgedessen wurde mit Schreiben vom 25.01.2024 erneut ohne Abstimmung schriftlich zum zweiten Ortstermin (Dienstag, den 13.02.2024, 13.00 Uhr) geladen, und zwar mit dem Hinweis an den Antragsgegner, dass

- - sofern eine Innenbesichtigung nicht möglich wäre - die Besichtigung und Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage unter pauschalen Sicherheitsabschlägen auf den Verkehrswert erfolgt.
- eine Beschwerde gegen den Verkehrswertbeschluss allein mit der Begründung einer nachträglichen Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht zulässig sei (BGH, Beschluss vom 07.12.2017 VZB 86/16).

Auch am 13.02.2024 war in der Zeit bis 14.15 Uhr niemand vor Ort anzutreffen; die Beschreibung und Bewertung erfolgt daher allein nach äußerem Anschein und Aktenlage.

Teilnehmer:

- 1. Ortstermin: Sachverständiger mit Mitarbeiterin
- 2. Ortstermin: Sachverständiger

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung konnte nur von der Straße aus (Dorfstraße, Sportplatzstraße) erfolgen.

Dokumentation:

Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

/1/ schriftl. Baulastenauskunft, 16.11.2023

vom Sachverständigen

/2/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 11.12.2023

eingeholte Informationen:

/3/ Vermessungsamt, 13.12.2023 (LRA Nordsachsen)

- Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)

- Flurstücks- und Eigentumsnachweis

/4/ Grundbuchauszug und Kopie der Bewilligung Abt. II/2, 13.12.2023

/5/ fernmdl. Auskunft Gemeindeverwalt., 14./18.12.2023 (u. a. keine Bauakte)

/6/ fernmdl. Auskunft Antragsteller, 15.12.2023 (keine Ortsterminteilnahme, keine Unterlagen)

- /7/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 15.12.2023
- /8/ fernmdl. Auskunft Grundbuchamt, 18.12.2023 (keine relevanten Eintragungen in Abt. II der angrenzenden Flurstücke 22/2 und 23/3)
- /9/ schriftl. Trinkwasserleitungsauskunft, 21.12.2023
- /10/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 09.01.2024
- /11/ schriftl. Abwasserleitungsauskunft, 10.01.2024
- /12/ Bauakteneinsicht Kreisarchiv, 16.01.2024
- /13/ schriftl. Auskunft der Flurbereinigungsbehörde (Amt für Ländliche Neuordnung), 26.01.2023
- /14/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 08.02.2024

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

- /15/ Geoportal Sachsenatlas
(<https://geoportal.sachsen.de/>)¹
- /16/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen
(<https://www.boris.sachsen.de/>)
- /17/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landesdirektionen in Sachsen (<https://rapis.sachsen.de/>)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2022.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2021:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2022.
- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2020/2021:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2022.
- [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 ..., 3. VJ 2023, erschienen am 22.12.2023.
- [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] **IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Mitte-Ost (Region Sachsen / Sachsen-Anhalt):** Immobilienverband Deutschland IVD, Leipzig 2024.

¹ <https://geoportal.sachsen.de/?map=6ae53a28-e9e2-4375-a3b9-2037be8235c4>

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).

BRW-RL: Bodenrichtwertrichtlinie (11. Januar 2011; BAnz S. 597; außer Kraft).

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.

EW-RL: Ertragswertrichtlinie (12. November 2015; BAnz AT 04.12.2015 B4; außer Kraft).

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

SW-RL: Sachwertrichtlinie (05. September 2012; BAnz AT 18.10.2012 B1; außer Kraft).

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).

VW-RL: Vergleichswertrichtlinie (20. März 2014; BAnz AT 11.04.2014 B3; außer Kraft).

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

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

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

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

3 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /1/:

"Aktenzeichen: 2023-08820

Gemarkung: Terpitz

Flurstück: 22/4

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

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt.

Die im Kreisarchiv eingesehene Bauakte enthält /12/:

- Genehmigung Wiederaufbau des/der durch Feuer zerstörten Wohngebäudes / Pferdestalls / Scheune im Gehöfte ... (1878)
- Genehmigung Stall-Anbau und Schuppenbau (1908)
- Genehmigung Anbau Maschinenschuppen (1928)
- Genehmigung Erweiterungsbau Seitengebäude (1930)
- Genehmigung Errichtung Grünfuttersilo (1936), Jauhegrube (1937), Hühnerstall (1940), Schornsteine (1945 / 1947)
- Baugenehmigung "Wohnhausausbau" (1992)

Augenscheinlich wurden nach 1990 keine anderen als die genannten baugenehmigungspflichtigen Vorhaben durchgeführt. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme formelle / materielle Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen unterstellt.

Bauplanungsrecht / Satzungen:

Die Auskunft der Gemeindeverwaltung lautet /5/:

"... das Flurstück 22/4 der Gem. Terpitz ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet dargestellt. Einen Bebauungsplan hierfür gibt es nicht."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /2/:

"Grundstück: Liebschützberg, OT Terpitz, Dorfstraße 9

Gemarkung: Terpitz (146621)
Flurstück: 22/4

... die Baulichkeiten auf dem o.g. Grundstück sind nicht als Kulturdenkmale im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) erfasst.

Da sich die ehemalige bäuerliche Hofstelle (Dreiseithof) im mittelalterlichen Ortskern von Terpitz befindet, können archäologische Belange nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bauliche Maßnahmen, die mit Eingriffe in den gewachsenen Erdboden verbunden sind, der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen."

Wasserrecht:

Wasserrechtliche Belange sind nicht offenkundig; hierzu wurde im Sachsenatlas /15/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Laut Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /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 /7/:

"... Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 11.12.2023 möchten wir Ihnen mitteilen, dass das hier angefragte Flurstück nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. ..."

Abgabensituation:

Rückständige oder konkret absehbare Erschließungsbeiträge (§ 127 BauGB), Beiträge und Abgaben für die Herstellung oder den Ausbau sonstiger Erschließungsanlagen (Hausanschlusskosten, Baukostenzuschüsse) sowie sonstige Beiträge und Abgaben sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

- Die Auskunft der Gemeindeverwaltung lautet /5/:

"... Es sind keine bis jetzt keine Beiträge an die Gemeinde zu entrichten. ..."

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /11/:

"... Der Abwasserbeitrag für das Grundstück wurde bereits erhoben, es bestehen keine offenen Forderungen. ..."

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.

Flurneuordnung:

Das Amt für Ländliche Neuordnung teilt mit /13/:

"... das Flurstück 22/4 der Gemarkung Terpitz befindet sich im Flurbereinigungsverfahren Terpitz. Das Verfahren wurde am 01.02.2016 nach § 86 FlurbG (Vereinfachtes Verfahren) angeordnet. Mit dem Abschluss des Verfahrens ist nicht vor 2035 zu rechnen.

Bodenordnerische Arbeiten (Gespräche zur Neuordnung des Grundbesitzes), Vermessungsarbeiten, etc.) wurden in diesem Bereich noch nicht durchgeführt. Aus diesem Grund kann zur Neugestaltung des Flurstücks im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens noch keine Aussage gemacht werden.

Flurbereinigungsbeiträge zu diesem Flurstück sind nicht rückständig, da bislang keine Beiträge eingehoben wurden. Eine Beitragseinhebung ist aktuell nicht absehbar."

Sonstiges:

Nach § 6 (3) SächsVermKatG sind Grundstückseigentümer verpflichtet, die Aufnahme von Gebäuden in das Liegenschaftskataster zu veranlassen, wenn diese nach dem 24. Juni 1991 neu errichtet oder in ihren Außenmaßen wesentlich verändert wurden. Hierfür räumt der Gesetzgeber eine Frist von zwei Monaten nach Abschluss der baulichen Maßnahme ein; die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster ist auf Kosten des Grundstückseigentümers zu veranlassen.

Da das Bewertungsobjekt betreffend die Umringe der baulichen Anlagen in der Liegenschaftskarte (**Anlage 3**) zum Teil lediglich gestrichelt dargestellt sind, ist davon auszugehen, dass bislang nicht alle baulichen Anlagen in das Liegenschaftskataster aufgenommen wurden. Die baulichen Anlagen sind jedoch vor 1991 entstanden, so dass eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Aufnahme in das Kataster nicht anzunehmen ist.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

- lfd. Nr. 2: Es ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) vorgetragen. Die Eintragungsbewilligung vom 19.04.2005 lautet /4/:

"... zu Lasten meines/unseres Grundeigentums

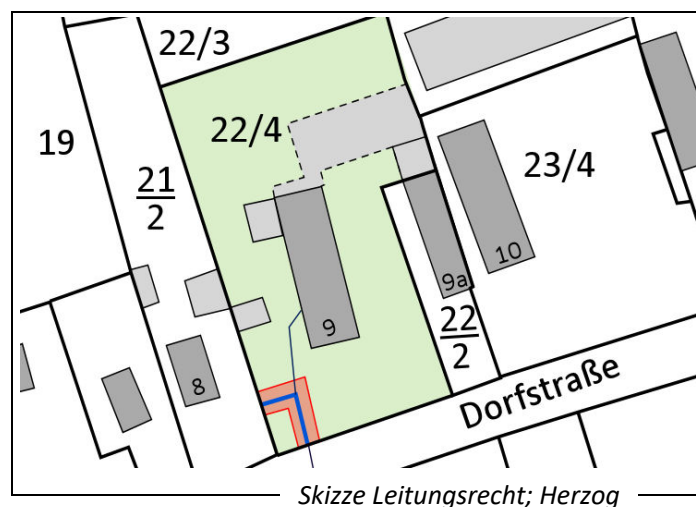
Gemarkung	Flurstück	Grundbuchblatt
Terpitz	22/4	229

und zugunsten ... folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen:

"... [Begünstigter] ist berechtigt, in dem Grundstück innerhalb eines Schutzstreifens von 4 m Breite eine Trinkwasserleitung nebst Zubehör unterirdisch zu betreiben, zu unterhalten und dauernd zu belassen.

Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Leitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die Lage der Leitung und des Schutzstreifens ist aus dem beigegeführten Plan ersichtlich. Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. ... [Der Begünstigte ist] jederzeit berechtigt, die Überwachung und Instandhaltung der Anlage und die Durchführung der entsprechenden Arbeiten vorzunehmen. Die Ausübung der Dienstbarkeit ist übertragbar." ..."

Nach gen. Lageplan und Plan zur aktuellen Leitungsauskunft /9/ skizziert der Sachverständige die Lage der Leitung wie folgt (blau / Schutzstreifen rot):



Das Recht wird aktuell ausgeübt /9/. Gemäß eigenen Ableitungen anhand der Aktenlage /4/ erstreckt sich

das Recht inkl. des festgelegten Schutzstreifens auf eine Fläche von ca. 68,0 m².

- lfd. Nr. 4: Vermerk Zwangsversteigerung

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an den Nachbargrundstücken Flst. 22/2 und 23/3 zugunsten des Bewertungsobjektes bestehen lt. Grundbuchamt nicht /8/. Weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Miet-/ Pachtverträge:

Solche Verträge betreffen das Bewertungsobjekt nach äußerem Anschein und Aktenlage nicht.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

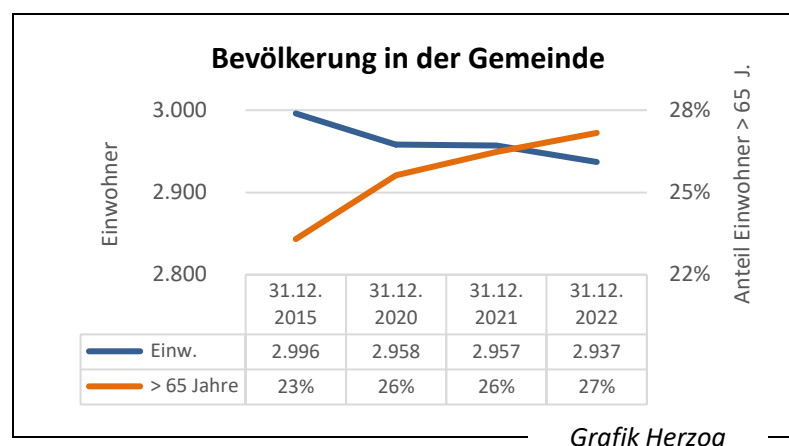
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen,
Gemeinde: 04758 Liebschützberg, Ortsteil Terpitz

Die Gemeinde Liebschützberg liegt nördlich und östlich von Oschatz; die Entfernung nach Leipzig beträgt etwa 60 km. Ein Anschluss an das Streckennetz der Deutschen Bahn (RBf.) befindet sich in Oschatz (ca. 4 km von Terpitz entfernt).

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich²:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	28.163 €	33.737 €	31.363 €	40.495 €
VEK je EW	21.617 €	21.067 €	21.538 €	23.752 €

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde ist relativ stabil; wie üblich altert die Bevölkerung³:



Mikrolage (Anlage 3):

Die Gemeinde Liebschützberg verfügt nur über wenige öffentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (z. B. bis Grundschule in Schönnewitz). Solche befinden sich vorrangig in der wenig entfernten Kreisstadt Oschatz (bis Gymnasium, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten).

Der Ortsteil Terpitz hat ca. 210 Einwohner (31.12.2020) und liegt ca. 4 km (Luftlinie) nördlich der Stadt Oschatz. Versorgungseinrichtungen existieren innerörtlich nicht, sondern u. a. im ca. 5 km entfernten Schönnewitz (Grundschule) und in Oschatz (Lebensmittel, ab Mittelschule). Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

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

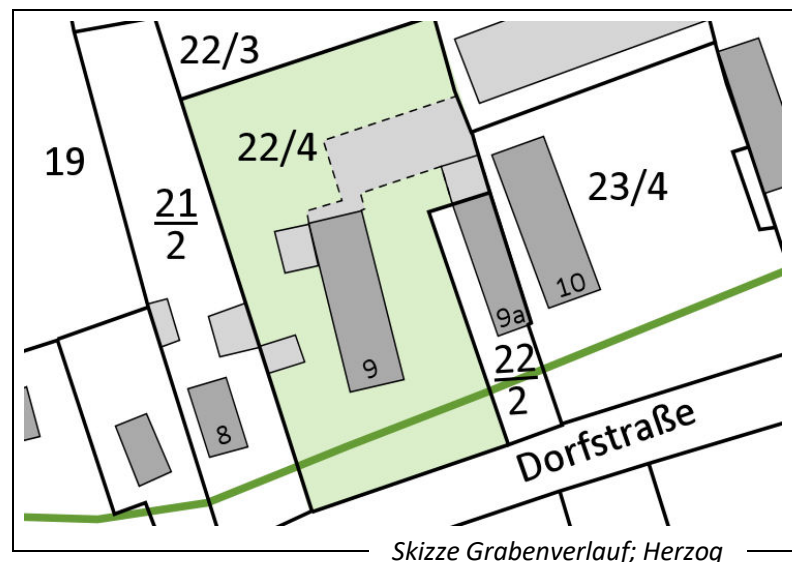
³ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (<http://www.statistik.sachsen.de/appsl1/Gemeindetabelle>).

Das relevante Grundstück liegt nördlich der Dorfstraße und ca. 150 m nordwestlich der Dorfkirche. Die Gebietscharakteristik entspricht einer regionaltypischen dörflichen Ortslage (vorw. ehem. Dreiseitenhöfen und EFH vor 1990), die heute wohnbaulich genutzt wird. Im Norden grenzt der bauplanungsrechtliche Außenbereich an.

Ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehm-/ erkennbar. Die Dorfstraße ist eine ruhige Erschließungsstraße (auch Tempo-30-Zone).

Sonstiges:

Nach Auskunft des Abwasserzweckverbands verläuft über das Bewertungsobjekt ein verrohrtes Gewässer (Graben) /11/. Nach überreichtem Leitungsplan skizziert der Sachverständige die Lage des Grabens wie folgt (grün):



Im Rahmen früherer Bewertungstätigkeiten in der Ortslage wurde von der unteren Wasserbehörde mitgeteilt, dass es sich um einen verrohrten, namenlosen Binnengraben (Gewässer 2. Ordnung) handelt.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

*Grundstücksgestalt
(Anlage 3):*

polygonale / regelmäßige Form (ca. 35 m (Straße) / 44 m (Garten) × max. 71 m) und ebene Topografie

Grenzverhältnisse:

offene Bauweise, grenzständige / grenznahe Baukörper

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund⁴

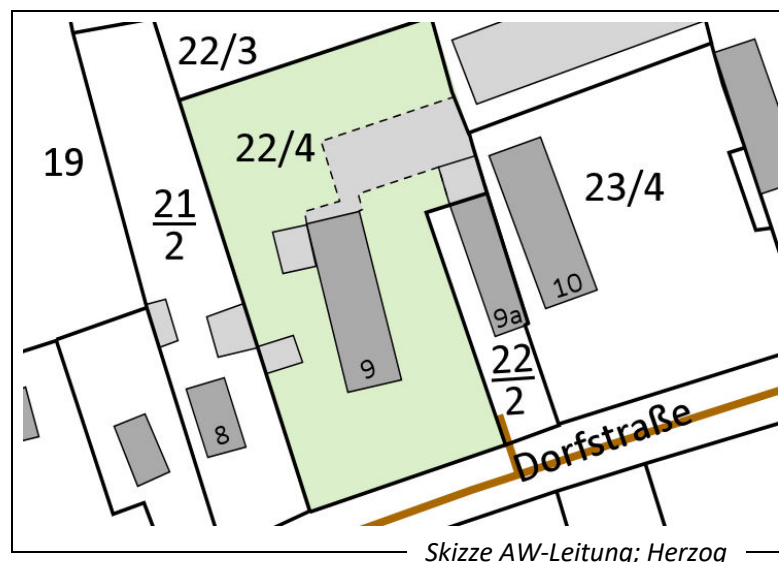
Erschließung:

Straßenart /-ausbau: kommunale Straße, Erschließungsfunktion, Tempo-30-Zone, Straße mit Asphalt, Parkmöglichkeiten in der Straße, Gehwege mit Betonkleinpflaster, Grünanlagen / Bäume, guter Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität (Freileitung), Erdgas

Hinweis: Der Abwasserzweckverband teilt mit /11/:

"... Die Lage, der mit dem Grundstück Dorfstraße 9a gemeinsam genutzten Anschlussleitung, können Sie dem beiliegenden Lageplan entnehmen. ..."

Gemäß diesem Lageplan skizziert der Sachverständige die Lage der Leitung wie folgt (braun):



4.3 Nutzung

Nutzung:

Das Grundstück wird nach äußerem Anschein und Aktenlage durch den Antragsgegner zu Wohnzwecken genutzt. Der Briefkasten ist mit einem weiteren / fremden Namen gekennzeichnet.

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.

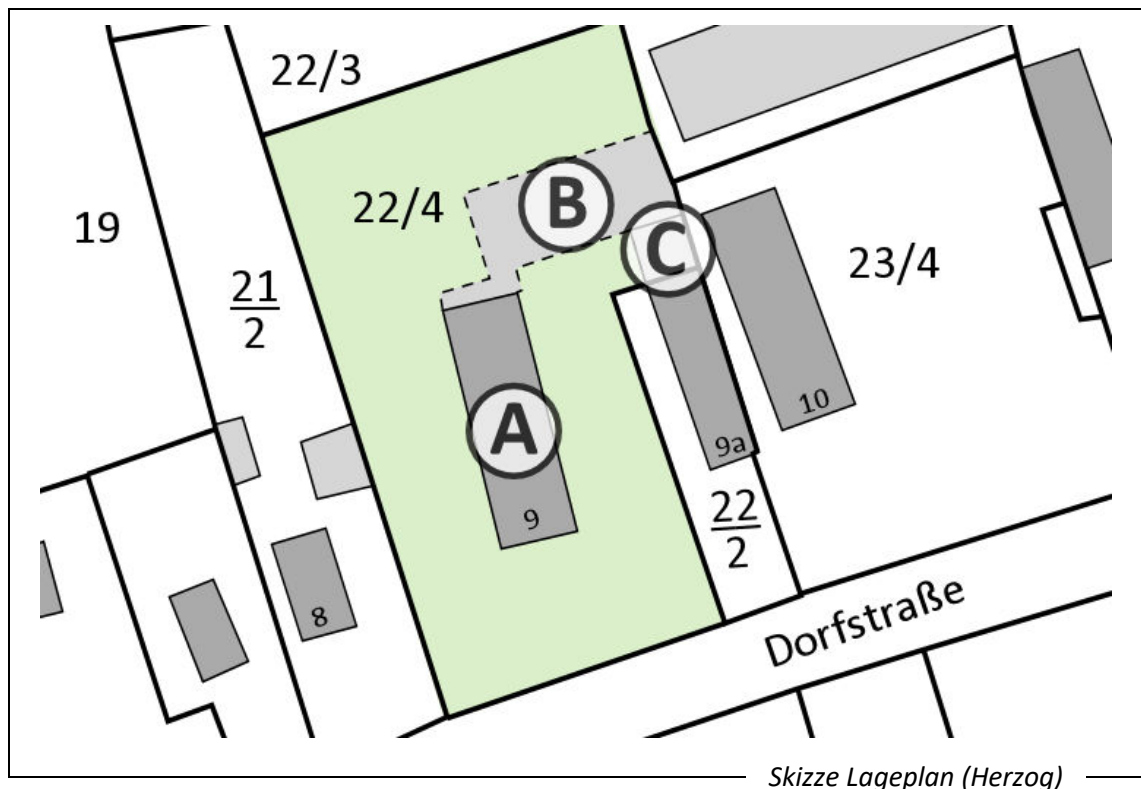
4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.

Die Beschreibung erfolgt nach äußerem Anschein und Aktenlage (s. Abschnitt 2.3).

Das Bewertungsobjekt ist der größere Teil eines ehem. Dreiseitenhofs. Es existieren ein Hauptgebäude (Gebäude A), eine Scheune (Gebäude B), ein so gen. Erweiterungsbau (Schuppen, Gebäude C) sowie Außenanlagen:



4.4.1 Hauptgebäude (Wohn-/ Stallhaus, Geb. A)

Gebäudeart und -konstruktion

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

Erweiterungsmöglichkeiten: vollständiger Ausbau EG und OG, DG-Ausbau (vorbehaltlich der statischen und brandschutztechnischen Beurteilung)

Baujahr: 1878

Modernisierungen (n. 1990): um 1992: umfassende Sanierung, jedoch ohne Dach

Außenansicht: Wohnteil mit WDVS (6 cm) um 1992;
n. ausgeb. Teil: Putzfassade vor 1990

Konstruktion: Konstruktionsart: massiv / konventionell;
Fundamente: Streifenfundamente (Bruchstein aus dem Bj., ca. 60 cm tief);
Außenwände: Bruch-/ Feldsteinmauerwerk (ca. 60 cm);
Innenwände: Mischmauerwerk a. d. Bj. (Bruchstein, Ziegel, Lehmziegel, ca. 12 - 17 cm; gering Feuchtheitsperre über dem Fußboden um 1992), gering Gipskartonvorwände und Porenbetonmauerwerk um 1992;
Fußböden EG (Wohnteil): massiv mit Wärmedämmung um 1992;
Geschossdecken: Holzbalkendecken, kleiner Bereich EG mit massiver Decke aus dem Bj. / um 1992;
Dach: Satteldach (1878), DN ca. 45°, Betondachsteine vor 1990 (1980er Jahre), keine Wärmedämmung

Gebäudemaße: Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) beträgt nach Aktenlage /12/ und äußerem Anschein ca.:

EG - ausgeb.	10,77 m × 5,33 m	57,40 m ²
	11,82 m × 3,74 m	+ 44,21 m ²
- n. ausgeb.	17,66 m × 5,33 m	+ 94,13 m ²
	16,61 m × 3,74 m	+ 62,12 m ²
OG - ausgeb.	19,07 m × 9,07 m	+ 172,96 m ²
- n. ausgeb.	9,36 m × 8,95 m	+ 83,77 m ²
DG	28,37 m × 8,95 m	+ 253,91 m ²
Summe		= 768,50 m²
		rd. 769 m²

Traufhöhe über Gelände, ca.	= 5,76 m
Firsthöhe über Gelände, ca.	= 10,08 m

Energieeffizienz: kein Energieausweis vorliegend; vorwiegend einfacher bis mittlerer energetischer Standard

Ausführung und Ausstattung

<i>Bodenbeläge:</i>	Linoleum-, Holz- und PVC-Böden einfacher bis mittlerer Art und Ausführung
<i>Wand-/ Deckenbekleidungen:</i>	Putz, Tapeten, Anstrich
<i>Fenster:</i>	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung um 1992, straßenseitig manuelle Rollläden; nicht ausgeb. Teil mit Holzfenster vor 1990 mit Einfachverglasung
<i>Türen:</i>	Hauseingangstür: mittlerer Standard um 1992 (einfügli-ge Kunststofftür, mittlerer Sicherheitsstandard); Hauseingangstür (n. ausgeb. Teil): Holzbrettertür vor 1990; Innentüren: mittlerer Standard um 1992 (Holzwerkstoff-türen, einfache Beschläge); Terrassentüren (EG, Küche und OG, Wohnzimmer), bau-gleich den Fenstern (um 1992 oder nachträglich)
<i>Innentreppen:</i>	Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
<i>Elektrik:</i>	wenige bis zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht-auslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen
<i>Sanitär:</i>	EG: Bad/WC um 1992, Wanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss, Wand-/ Bodenfliesen; DG: Bad/WC um 1992, Wanne, Waschbecken, WC, Wand-/ Bodenfliesen
<i>Heizung / Warmwasser:</i>	Ölzentralheizung um 1992, Flachheizkörper, Installation auf Putz; Kessel Nennwärmeleistung 20 -25 kW, Kunststofföltanks; Warmwasser zentral über Heizung

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

<i>Bes. Bauteile / Einricht.:</i>	holzkonstruierter Balkon, Markise; Hauseingangüberdachung (um 1992, holzkonstruiertes flaches Pultdach); Schornstein (aus dem Bj. / um 1992 saniert, konventio-nell, einzügig)
<i>Bes. Ausbauten:</i>	ehem. Stall (EG) und Heuboden (OG) nicht ausgebaut

Raumaufteilung / Nutzfläche

<i>Raumaufteilung:</i>	Der Sachverständige hat die Raumaufteilung anhand der Bauunterlagen in Anlage 2 skizziert; hierauf wird verwiesen.
------------------------	---

Die Raumstrukturen sind wenig zeitgemäß. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Raum-Wohnung; die Räume im OG bilden eine 5-Raum-Wohnung. Ob es sich um zwei in sich abgeschlossene Wohnungen handelt, geht aus der Aktenlage nicht hervor.

Nutzfläche / Raumhöhe:

Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Nach Bauaktenlage (Grundrisse von 1992) und eigenen Ableitungen daraus betragen die Flächen⁵:

Hauseingang / Flur (abzgl. Treppe)	8,47 m ²
Flur	+ 4,70 m ²
Esszimmer	+ 8,27 m ²
Wohnzimmer	+ 18,57 m ²
Küche	+ 10,23 m ²
Schlafzimmer	+ 16,00 m ²
Bad/WC	+ 7,14 m ²
Erdgeschoss	= 73,38 m²
<i>Gewölbe</i>	<i>= 7 m²</i>
<i>Heizraum</i>	<i>= 15 m²</i>
<i>ehem. Stall</i>	<i>= 61 m²</i>
<i>ehem. Stall</i>	<i>= 33 m²</i>
<i>WC</i>	<i>= 3 m²</i>

Diele	13,49 m ²
Flur	+ 11,65 m ²
Esszimmer	+ 9,15 m ²
Wohnzimmer	+ 40,90 m ²
Küche	+ 7,75 m ²
Schlafzimmer	+ 12,90 m ²
Bad/WC	+ 7,85 m ²
Kinderzimmer	+ 17,10 m ²
Kinderzimmer	+ 10,25 m ²
Obergeschoss	= 117,55 m²
<i>n. ausgeb. Zimmer (Treppe)</i>	<i>= 9 m²</i>
<i>n. ausgeb. Zimmer</i>	<i>= 16 m²</i>
<i>ehem. Heuboden</i>	<i>= 40 m²</i>

Die Wohn-/ Nutzfläche ergibt sich insoweit mit:

Erdgeschoss	73,38 m ²
Obergeschoss	+ 117,55 m ²
Wohnfläche	= 190,93 m²
sonstige Nutzfläche (n. ausgeb.)	= 184 m ²
Summe	= 374,93 m²

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

⁵ Eigene Berechnungen (Wohnfläche nach WoFIV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

Bruttogrundfläche (BGF), ca.		769 m ²
Nutzfläche (NFL), rd.	/	375 m ²
BGF / NFL	=	2,05

Der Vergleich der Verhältniszahlen ist in seiner Aussagekraft beschränkt, da ältere Gebäude i. d. R. aufgrund ihrer unzeitgemäßen Bauweisen höhere als übliche Verhältniszahlen aufweisen.

Die Raumhöhen betragen nach Bauakte:

EG	=	2,7 m
OG	=	2,6 m
DG	=	2,1 m
Dachspitz, max.	=	2,0 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: ohne

Belichtung / Besonnung: üblich

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare

Außenansicht

Baumängel /-schäden⁶:

- gering Putzschäden/ -fehlstelle (Bereich abgebrochener ehem. Stallanbau)

sonstige

Baumängel /-schäden:

Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich nach äußerem Anschein in einem normalen baulichen und einfachen bis mittleren energetischen Zustand. Der Ausbau erscheint um 1992 hergestellt und mittleren Standards zu sein. Die Dach-eindeckung datiert auf vor 1990. Der Zustand erscheint gepflegt.

4.4.2 Nebengebäude

ehem. Scheune (Gebäude B): Gebäudeart: ehem. Scheune, EG / DG ohne Drempel;
Baujahr: 1878;

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

Bauweise: massiv / konventionell aus dem Bj. (Bruch-/
Feldsteinmauerwerk, Holzbalkendecke, Holz-Sattel-
dach, Eindeckung mit Dachsteinen);
Gebäudemaße: ca. 26 m × 11,4 m × 2 Ebenen = ca.
593 m² BGF, Traufhöhe über Gelände ca. 4,5 m, First-
höhe ca. 9,5 m;
Ausbau: einfacher / zweckentsprechender Ausbau (gute
Holzbrettterre, Elt-Installation auf Putz);
Baumängel /-schäden: rückseitig Putzschäden;
Allgemeinbeurteilung: normaler Bauzustand

Hinweis: In älteren Situations- (1878) und Lageplänen
(bspw. 1937) ist die Scheune bis auf Höhe der westli-
chen Traufwand des Wohn-/ Stallhauses dargestellt; lt.
Bauzeichnung von 1878 beträgt die Breite ca. 33 m. Da-
gegen ist augenscheinlich und nach Liegenschaftskarten-
auszug (**Anlage 3**) der westliche Teil fehlend; nach Luft-
bild ist die Scheune nur noch 26 m breit.

*Erweiterungsbau
(Gebäude C):*

Gebäudeart: ehem. Wagenschuppen / Heuboden, EG /
OG (zum DG ohne Decke), zw. Geb. B und Nachbar-
geb. Dorfstraße 9a;
Baujahr: um 1908 (EG), Aufstockung um 1930;
Bauweise: massiv / konventionell (Mischmauerwerk,
Holz-Satteldach, Eindeckung mit Dachsteinen);
Gebäudemaße: ca. 6,5 m × i. M. 5,7 m × 2 Ebenen = ca.
74 m² BGF, Traufhöhe über Gelände ca. 6,1 m, First-
höhe ca. 8,9 m;
Ausbau: normaler / zweckentsprechender Ausbau vor
1990;
Baumängel /-schäden: rückseitig Putzschäden;
Allgemeinbeurteilung: normaler Bauzustand

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/ Entsorgungsleitungen: Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität (Freileitung)

Hof-/ Wegebefestigungen: Hof mit Betonkleinpflaster

Einfriedungsanlagen: zur Straße niedrige Grenzmauer (Betonhohlsteine), ein-
faches Holzdrehtor

<i>Sonstiges:</i>	Überdachung zw. Wohn-/ Stallhaus und Gebäude B (flaches Pultdach als einfache Holzkonstruktion, Bitumbahnen); gering frei stehende Mauern (Hofabschluss etc.); Brunnen
<i>n. bauliche Außenanlagen:</i>	gepflegter Vorgarten (zahlreiche Ziersträucher, Wiese), Erholungsgarten
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Die sichtbaren Außenanlagen sind normalen Umfangs und einfachen bis normalen baulichen Zustands. Sie vermitteln einen gepflegten Zustand.

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

<i>mögliches Zubehör:</i>	Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB). Sie stehen in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Im Rahmen der Wertermittlung sind keine solche Sachen bekannt geworden.
<i>mögliche Scheinbestandteile:</i>	Scheinbestandteile (§ 95 BGB) sind zu vorübergehendem Zweck eingefügt und gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes / Grundstücks. Solche Bestandteile sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt nach äußerem Anschein und Aktenlage (s. Abschnitt 2.3) und dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung dinglicher Lasten.

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

Das Bewertungsobjekt ist (der überwiegende) Teil eines Dreiseitenhofs. Kaufpreise solcher Grundstücke werden im Landkreis Nordsachsen vom Gutachterausschuss zwar registriert, jedoch nicht näher ausgewertet. Insoweit liegen keine für die Wertermittlung erforderlichen Bewertungsparameter vor. Zwar sind für den Landkreis Meißen solche Daten veröffentlicht, allerdings nach Auffassung des Sachverständigen in unzureichender Güte (z. B. psch. 20-jährige Restnutzungsdauer für unsanierte Bauernhöfe, keine Bezugseinheit zum Sachwertfaktor, Spanne Sachwertfaktor 0,35 bis 1,53).

Ehem. Bauernhöfe werden heutzutage vorwiegend zu individuellen Wohnzwecken, d. h. als E/ZFH-Grundstücke genutzt. Mit dem Wegfall (klein-)bäuerlicher / häuslicher Landwirtschaft ist der Gebäudezweck bzw. die Gebäudfunktion von ehem. Ställen, Scheunen etc. weggefallen. Solche Gebäude werden im ländlichen Raum normalerweise mit geringem Aufwand für minderwertige Nutzungszwecke erhalten; zuweilen lässt sich auch eine aufwändige Umnutzung zu Wohnraum oder eine gänzliche Aufgabe von Gebäuden (hier z. B. Nachbargrundstück) und Höfen beobachten. Auch der Antragsgegner, der das Bewertungsobjekt 2016 erworben hat, hat diese Gebäude belassen.

Auf E/ZFH-Grundstücken wiederum werden heutzutage Wohnhäuser und Nebengebäude in Form von Garagen hergestellt. Aus diesen Gründen erfolgt die Bewertung für auf individuellen Wohngrundstücken marktüblich ersatzweise hergestellte Substitutionsgebäude; die tatsächlich vorhandenen Baukörper sind in Art und Umfang nicht zwingend bewertungsrelevant. Bezüglich der Einzelheiten wird auf Sach- und Ertragswertermittlung verwiesen.

Entsprechend äußerem Anschein und Aktenlage wird von einer EFH-Nutzung ausgegangen.

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

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

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

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

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /14/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	▪ Bauernhäuser: betreffende und umliegende Gemarkungen ▪ E/ZFH: betreffende und umliegende Gemarkungen
Objekt:	Wiederverkauf Bauernhäuser und E/ZFH (Bj. vor 1918, teil- (ts) und saniert (s))
Kaufdatum:	ab 01.01.2021

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	GFL [m²]	Bj.	Gebäudeart	KP [€]	WFL [m²]	KP/WFL [€/m²]
1	03/21	Gaunitz	780	1910	EFH, ts	112.000	107	1.047
2	08/21	Terpitz	1.155	1900	EFH, ts	97.000	200	485
3	01/22	Terpitz	1.240	1900	EFH, s	185.000	84	2.202
4	06/22	Wellerswalde	1.030	1850	EFH, ts	82.000	113	726
5	04/23	Schönnewitz	610	1883	EFH, s	300.000	134	2.239
6	12/22	Terpitz	1.737	-	Bauernhaus	90.000	-	-
7	01/23	Terpitz	5.427	-	Bauernhaus	85.000	-	-
8	07/23	Wellerswalde	5.166	-	Bauernhaus	125.000	-	-

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /14/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	EFH+NG+Carport, bis dato v. VK bewohnt, tw. Beräumt, WF+BJ geschätzt
2	Bauernhaus+NG(ehem. Scheune), bis dato v. VK bewohnt, Leitungsrechte, lt AE Heizung 1994 neu, Bad 1999 neu, Dach 2014 neu, Garage
3	EFH+Doppelgarage+Schuppen, VK kaufte in 2020/2240, Trinkwasserleitungsrecht, WF+BJ geschätzt, Garage
4	leerst. EFH, sep. KP (Anteil G&B 10.000€), lt. AE Elektrik, Sanitär u.Hzg. 1998 neu
5	EFH, zzgl. 20.000€ EBK/PVA, bis dato v. VK bewohnt, Geh- & Fahrtrecht, lt AE Fenster 1993 neu, Sanitär, Elektro, Heizung und Dach 1994 neu, Fassade 1996 neu, Garage
6	Whs+Seitengeb.+Scheune, Ratenkauf ...
7	EFH+NG,+stillgel. ...+NG+...+Laube+Stall, vermutl. ehemal. Dreiseitenh. VO größtentls. leerst., teilw. verpachtet
8	EFH+Scheune, Trinkwasserleitungsrecht

Für Bauernhöfe nimmt der Gutachterausschuss grds. keine differenzierten Auswertungen vor; bspw. enthält die Kaufpreisauskunft keine Angaben zum Baujahr und zur Wohnfläche der Bauernhäuser. Daher und trotz eigener Internetrecherchen zu den Vergleichsobjekten sind keine belastbaren Aussagen möglich. Eigene Erhebungen zu wertbildenden Grundstücksmerkmalen sind mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.

Kauffall Nr. 7 ist unsaniert und ungenutzt.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens anhand von Kaufpreisen ist somit nicht möglich.

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.

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

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der folgenden Bodenrichtwertzone (BRWZ) /16/:

Terpitz / gesamte Ortslage, Zone 30001915
(01.01.2022, baureifes Land, abgabefrei)22,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet.....M - gemischte Baufläche

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

Das Preisniveau von Gartenland mit Bezug zum Bauland kann dem beschreibenden Teil der BRW-Karte [2] sowie BORIS Sachsen /16/ entnommen werden:

Landkreis Nordsachsen, Gartenflächen mit Bezug zum Bauland
(01.01.2022, 12 - 105 % vom BRW für Bauland der betr. Zone)Ø 45 %

Der BRW für Gartenland mit Bezug zum Bauland in Terpitz wird hier durchschnittlich mit 9,90 Euro/m² ($\cong$ 45 % des Werts von baureifem Land) angehalten.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet.....M - gemischte Baufläche
Grundstücksfläche (Flurstück 22/4).....2.662 m²
davon nach eigenen Ableitungen
baureifes Land (übliches Baugrundstück), ca.....1.000 m²
Gartenland (Restfläche), ca.....1.662 m²

In seiner Veröffentlichung zu den Bodenrichtwerten gibt der Ausschuss 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."

Richtwert- und Bewertungsobjekt weisen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse auf (u. a. Flurbereinigung, archäologische Relevanz). Die Angaben des Liegenschaftskatasters (und Grundbuchs) zu den Bodennutzungsarten treffen häufig nicht zu und sind bewertungstheoretisch unmaßgeblich.



I. Bodenrichtwert (BRW)					Erläuterung
abgabefreier BRW	=	22,00	9,90 €/m ²		
II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.			
Stichtag	01.01.2022	13.02.2024	×	1,05	1,05
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	1,00
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW	=	23,10	10,40 €/m ²		
Art der Nutzung	M	M	×	1,00	1,00
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
	Garten	Garten		1,00	
angepasster abgabefreier BRW	=	23,10	10,40 €/m ²		
III. Ermittlung des Vergleichswerts					
Fläche	×	1.000,00	1.662,00 m ²		
Bodenwert	=	23.100,00	17.284,80		
Gesamtbodenwert	=		40.384,80 €		

Der Bodenwert beträgt **40.384,80 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen. Im Grundstücksmarktbericht des LK Nordsachsen findet sich eine Richtwertindexreihe (2010 (100) bis 2022 (182,6), Bodenrichtwertsteigerung 5,1 % p. a.) sowie die Bemerkung ([3], S. 30):

"Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen ist stark differenziert. Der fortgesetzte Anstieg des Index in der aktuellen Auswerteperiode 2020-2021 ist vor allem auf stark gestiegene Bodenrichtwerte in der Umgebung der Stadt Leipzig, hier insbesondere in den Städten Taucha und Schkeuditz, zurückzuführen."

Die konkrete Richtwertentwicklung stellt sich wie folgt dar [2]⁸:

31.12.2014, Terpitz / gesamte Ortslage 18,00 Euro/m² / M
 31.12.2016, Terpitz / gesamte Ortslage 18,00 Euro/m² / M
 31.12.2018, Terpitz / gesamte Ortslage 20,00 Euro/m² / M
 31.12.2020, Terpitz / gesamte Ortslage 22,00 Euro/m² / M
 01.01.2022, Terpitz / gesamte Ortslage 22,00 Euro/m² / M

Hierfür ergibt sich die durchschnittliche Bodenwertsteigerung p. a. mit $(18,0/18,0 \times 20,0/18,0 \times 22,0/20,0 \times 22,0/22,0)^{1/8} = 1,025$ und die zeitliche Anpassung im Bewertungsfall mit $(1,025^{2,1 \text{ Jahre (13.02.2024 - 01.01.2022)}} = \text{rd. } \underline{1,05}$.

⁸ <http://cardomap.landkreis-nordsachsen.de/>; <http://www.boris.sachsen.de/>

5.4.2 Sachwertberechnung

		Erläuterung
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	315 m ²	S1
Normalherstellungskosten (m. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	× 774 €/m ²	S2
NHK am W-stichtag	× 1,790	S3
Herstellungskosten		
Normgebäude	= 436.419,90 €	
Zu-/ Abschläge	+ 0,00 €	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	= 436.419,90 €	
Alterswertminderung		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer	20/ 70	S4
gleichmäßig / linear	× 0,286	S5
Zeitwert		
Normgebäude	= 124.816,09 €	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+ 2.500,00 €	S6
Nebengebäude	+ 27.000,00 €	S7
Herstellungs-/ Gebäudewerte	= 154.316,09 €	
Wert der Außenanlagen	+ 7.700,00 €	S8
Gebäudewert u. Außenanlagen	= 162.016,09 €	
Bodenwert	+ 40.384,80 €	
vorläufiger Sachwert	= 202.400,89 €	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	× 1,00	S9
marktangepasster vorl. Sachwert	= 202.400,89 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale		
verrohrter Graben	± -270,00 €	S10
Sachwert	= 202.130,89 €	

Der Sachwert beträgt **202.130,89 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur tatsächlichen Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) s. Abschnitt 4.4.1.

Hiervon abweichend wird in der Wertermittlung ein marktüblich ersatzweise hergestelltes Substitutionsgebäude beachtet (s. Abschnitt 5.1). Für ein EFH mit einer Wohnfläche von 191 m² wird nach einschlägigen Umrechnungskoeffizienten [8] heutzutage folgende Bruttogrundfläche benötigt:

Wohnfläche (s. Abschnitt 4.4.1)	191 m ²
UK "WFL/BGF" (E/ZFH, EG/OG/n. ausgeb. DG)	× 1,65
bewertungsrelevante BGF (Substitutionsgebäude)	= 315,15 m²
	rd. 315 m²

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 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		0,5	0,5			23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und -türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9
Heizung			1,0			9
sonstige technische Ausstattung			1,0			6
insgesamt	0,0 %	19,0 %	79,2 %	1,8 %	0,0 %	100

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)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dächer	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, besch. Betondachsteine / Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen / Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Gebäudetyp: 1.32 (E/ZFH, freistehend, EG/OG/n. ausgeb. DG)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relat. Geb.-Standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	19,0	131,10
3	790,00	79,2	625,68
4	955,00	1,8	17,19
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			773,97
Korrekturfaktor (ohne)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 1.32)			= 773,97
			rd. 774,00

Die Regionalisierung der NHK ist laut § 36 (3) ImmoWertV zwar grds. vorgesehen, jedoch nicht konkretisiert und nicht vom zuständigen Gutachterausschuss vorgegeben [3].

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 179,0 ([4], Basisjahr 2010).

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 aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die Gebäudeart und Standards in der SW-RL, Anlage 3 tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standardtabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standardstufe	übliche GND [Jahre]	relativer Standardanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
1	60	0,0	0,00
2	65	19,0	12,35
3	70	79,2	55,44
4	75	1,8	1,35
5	80	0,0	0,00
standardbezogene GND (auf volle 5 Jahre gerundet)			69,14 rd. 70,00

Diese Vorgehensweise nach bisheriger Bewertungsmethodik (SW-RL) ergibt sich aus modelltheoretischen Zwängen und ist entspr. § 53 ImmoWertV weiterhin zulässig.

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

Die rechnerische Ermittlung der RND ist infolge des Baualters und der durchgeführten oder als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungen nicht sachgemäß. Stattdessen wird die RND nach der Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) ermittelt. Zur Ermittlung der RND werden die wesentlichen Modernisierungen bzw. die historisch bereits gegebenen, zeitgemäßen Ausstattungen in ein Punktraster eingeordnet:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte		
	max.	vorh.	unterst.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,75	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,75	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,75	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2	0,75	0,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,75	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,50	0,00
Summe	20,00	5,25	0,00
		5,25	

5,25 Modernisierungspunkte entsprechen dem Standard

- kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (4 Punkte).
- mittlerer Modernisierungsgrad (8 Punkte).

Bei 5,25 Modernisierungspunkten, 70-jähriger üblicher GND und über 70-jährigem Baualter ergibt sich die modifizierte RND gerundet mit ca. 20 Jahren.

S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

Gemäß der anzuwendenden Wertermittlungsmethodik des Gutachterausschusses ([3], S. 50 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 (EFH)	124.816,09 Euro
prozent. Schätzung: 2 % (Balkon; sonst üblich / über NHK)	× 0,02
Zeitwert	= 2.496,32 Euro
	rd. 2.500,00 Euro

S7: Nebengebäude

Bauliche Anlagen sind nur insoweit bewertungsrelevant, wie sie marktüblich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hergestellt / angeschafft werden. Scheunen und Ställe gehören hierzu auf EFH-Grundstücken gewöhnlich nicht (s. Abschnitt 5.1).

Aus diesem Grunde wird in der Wertermittlung für die Gesamtheit der Nebengebäude fiktiv ein großes Garagengebäude als marktüblich ersatzweise hergestelltes Substitutionsgebäude angehalten; tatsächlich vorhandene Flächen oder Volumina sind nicht bewertungsrelevant.

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

Bruttogrundfl. (Substitutionsgebäude): ca. 15,0 m × 7,0 m × 1 Ebene =	105 m ²
NHK 2010, Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4 (konventionell), ca.	× 485,00 Euro/m ²
zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)	× 1,790
Alterswertminderung (15 J. Rest-/ 50 J. Gesamtnutzungsdauer)	× 0,30
Zeitwert	= 27.346,73 Euro
	rd. 27.000,00 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 wird der Anteil der Außenanlagen am Gesamtgrundstück nach Sanierung als üblich angenommen; die Außenanlagen werden deshalb nach Umfang und Zustand mit 5 % des Herstellungs-/ Gebäudewerts berücksichtigt:

Herstellungs-/ Gebäudewerte	154.316,09 Euro
prozentuale Schätzung: 5 %	× 0,05
Wert der Außenanlagen	= 7.715,80 Euro
	rd. 7.700,00 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 2020/2021):

Bodenwertniveau	Gleichung	SWF
bis 45,00 Euro/m ²	$132,02 \times (202.400,89 \text{ Euro})^{-0,390}$	= 1,13
von 46,00 bis 75,00 Euro/m ²	$161,60 \times (202.400,89 \text{ Euro})^{-0,394}$	= 1,31
von 76,00 bis 105,00 Euro/m ²	$148,17 \times (202.400,89 \text{ Euro})^{-0,380}$	= 1,43
von 106,00 bis 135,00 Euro/m ²	$48,380 \times (202.400,89 \text{ Euro})^{-0,284}$	= 1,51
ab 136,00 Euro/m ²	$10,871 \times (202.400,89 \text{ Euro})^{-0,160}$	= 1,54

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

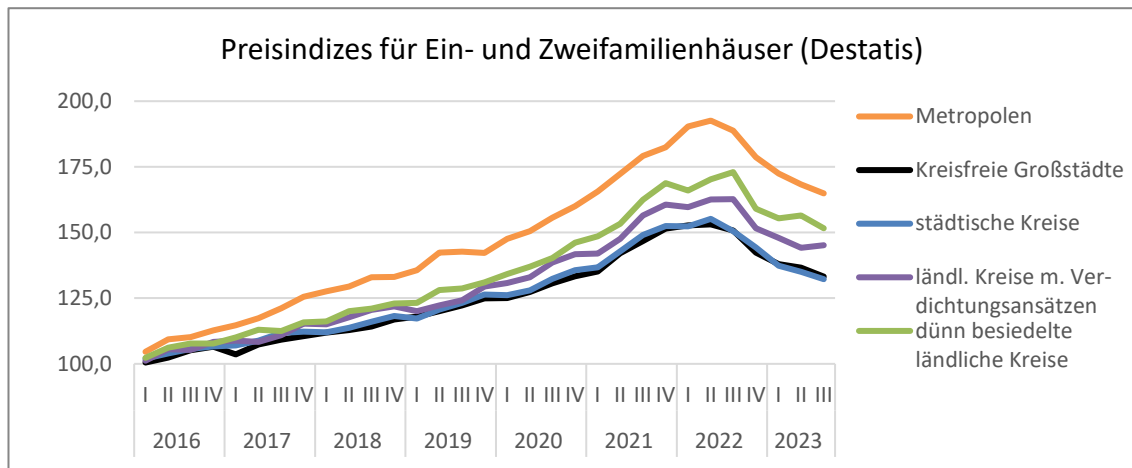
- BRW-Niveau 9,00 bis 45,00 Euro/m² (Ø 32,00 Euro/m²) und
- Baujahr 1993 bis 2017 (Ø 2000).

Dies trifft auf das Bewertungsobjekt insoweit nicht zu, als es

- z. Ztp. der Ableitung der SWF in der BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m²" einfacher aufgestellt ist (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 22,00 Euro/m²).
- sich um einen Altbau (Baujahr 1878, Wohn-/ Stallhaus) handelt. Altbauten erfüllen nicht in gleichem Maße die Anforderungen an modernes / zeitgemäßes Wohnen, wie 1993 bis 2017 (Ø 2000) hergestellte EFH.

In den Jahren bis 2021 waren objektart- und standortabhängig stark steigende Immobilienpreise zu beobachten. Die Entwicklung hat sich seit dem Jahr 2022 verändert; zunächst ist das Kaufgeschehen beträchtlich zurückgegangen und seit zweiten Jahreshälfte ist auch das Preisniveau gesunken. Als Ursache wird die allgem. Zurückhaltung

der Akteure wg. Inflationsangst resp. bereits steigender Zinsen sowie die Rohstoff- und Energiekrise angeführt. Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen noch keine diesbezüglichen Veröffentlichungen vor, weshalb exemplarisch auf den Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser Deutschland [5] verwiesen wird:



Die Immobilienmarktentwicklung ist standort- und objektabhängig. In der Tagespresse werden meistens die Metropolen und Großstädte reflektiert. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen ist das Preisniveau von vornherein geringer und sind die Preisrückgänge moderater.

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

SWF gem. Grundstücksmarktbericht (BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m ² ", Neubau, frei stehend)		1,13
Objektkriterien (Bj. 1878)	+	-0,10
Lagekriterien (lageangep. BRW 22,00 Euro/m ²)	+	-0,05
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2020/2021	+	0,00
SWF Bewertungsobjekt	=	0,98
gerundet auf volle 0,05	rd.	1,00

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.

Baualtersübliche Baumängel /-schäden, Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern und Baumängel /-schäden im geringen Umfang sind keine besonderen, sondern allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bereits über die übrigen Wertermittlungsparameter (insbes. Restnutzungsdauer und Sachwertfaktor) erfasst sind.

Über das Grundstück führt jedoch in markanter Lage ein verrohrter Graben (s. Abschnitt 4.1), der sich i. d. R. negativ auf den Grundstückswert auswirkt, da die Nutzung des Grundstücks unüblich einschränkt. Diese Einschränkung kann baulicher Art sein oder weniger gravierend darin bestehen, sich zu einem sein Grundstück betreffendem Handeln, Unterlassen oder Dulden zu verpflichten (keine tiefwurzelnenden Gehölze anzupflanzen oder sonstige Einwirkungen vorzunehmen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden).

Der hier existierende Graben beschränkt die bauliche Ausnutzbarkeit in Bezug auf das unbebaute Grundstück nicht oder nicht wesentlich, da ein großzügiges Baufeld besteht. Vielmehr ist der Graben im Bereich des Vorgartens situiert. Weitere Einflüsse auf das Restgrundstück bestehen nicht oder sind vernachlässigbar.

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

Der Wertminderungsbetrag wird daher wie folgt geschätzt:

Wertminderung der beanspruchten Fläche	
▪ angepasster BRW "Garten" (s. Abschnitt 5.4.1): 9,90 Euro/m ²	
▪ beanspruchte Fläche: 136 m ² (eigene Ableitungen: 34 m × 4,0 m)	
▪ Wertabschlag ([6], S. 3073): Wohnen, ohne maßgebliche Beeinträchtigung, 5 bis 20 %; 20 %	
▪ 9,90 Euro/m ² × 136 m ² × 0,20	269,28 Euro
Wertminderung des Restgrundstücks	+ 0,00 Euro
Barwert der Entschädigungsrente	- 0,00 Euro
	= 269,28 Euro
	rd. 270,00 Euro

5.5 Ertragswertermittlung

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]	
EFH-Grdst.	191 m ²	6,20	1.184,20	14.210,40	€ E1, E2
Nebengeb.	1 St.	200,00	200,00	+	2.400,00 € E1, E2
Rohertrag				= 14.210,40	2.400,00 € E2
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				- 3.271,01	556,00 € E3
jährlicher Reinertrag				= 10.939,39	1.844,00 €
Reinertragsanteil des Bodens					
3,4% von 34.549,69 € (LZ × BW)				- 1.174,69	€ E4
5.835,11 € (LZ × BW)				- 198,39	€ E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 9.764,70	1.645,61 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)					
bei 3,4% Liegenschaftszinssatz				×	14,342
und 20 Jahren Restnutzungsdauer				×	11,600
15 Jahren Restnutzungsdauer					
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 140.045,33	19.089,08 €
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				=	159.134,41 €
Bodenwert				+	40.384,80 €
vorläufiger Ertragswert				=	199.519,21 €
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale					
verrohrter Graben				±	-270,00 € E6
Ertragswert				=	199.249,21 €

Der Ertragswert beträgt **199.249,21 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.1. Die Wohnfläche ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

In der Wertermittlung wird ein marktüblich ersatzweise hergestelltes Substitutionsgebäude beachtet, d. h. weitere vorhandene Nutzflächen sind nicht bewertungsrelevant (s. Abschnitt 5.1).

Zusätzlich ist das in der Sachwertermittlung unterstellte fiktive Nebengebäude (s. Abschnitt 5.1 und 5.4, Erläuterung S7) zu beachten. Diese Betrachtung erfolgt wg. abweichender RND separat.

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Nach Nr. 5 (4) EW-RL sind marktüblich erzielbare Erträge "die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten." Mietspiegel existieren jedoch für die Gemeinde Liebschützberg oder vergleichbare Lagen nicht.

Bei der Ableitung seiner Liegenschaftszinssätze hat der Gutachterausschuss die marktüblich erzielbare NKM landkreisweit für frei stehende EFH (Bj. nach 1990, Wiederverkäufe) und die BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m²" mit Ø 6,64 Euro/m² WFL/Monat (5,85-7,50 Euro/m²) angehalten [3].

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im ländlichen Bereich des Landkreises Nordsachsen (Bj. n. 1990, ca. 130 m² WFL, übliche Außenflächen, Terrasse und Pkw-Stellflächen) ca. 6,00 (einfacher Wohnwert) bis 9,00 Euro/m² (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung relevanter Mietwerteeinflüsse (Bj. 1878, vorwiegend mittlerer Standard i. S. d. NHK 2010, fiktiv 130 m² WFL, durchschnittliche Außenanlagen), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM mit 7,00 Euro/m² WFL/Monat angehalten. Infolge der erheblich abweichenden Wohnfläche (tatsächlich 191 m²) 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: $UK = 3,6567 \times WFL^{-0,305}$. Demzufolge wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete hier wie folgt geschätzt:

UK 'WFL' Bewertungsobjekt ($3,6567 \times (191 \text{ m}^2)^{-0,305}$)		0,74
UK 'WFL' Vergleichsobjekt ($3,6567 \times (130 \text{ m}^2)^{-0,305}$)	/	0,83
marktüblich erzielbare NKM Vergleichsobjekt (je m ² WFL)	×	7,00 Euro
wohnflächenangepasste erzielbare NKM (je m² WFL)	=	6,24 Euro
	rd.	6,20 Euro

Im Umkreis von 10 km konnte eine Angebotsmiete für EFH-Grundstücke recherchiert werden, und zwar für ein freistehendes EFH. Danach wird das EFH (Bj. um 1890, 120 m² WFL, 1.100 m² GFL, möbliert, lt. Anzeige "Scheunenoptik" mit Fachwerk in gehobener Ausstattung) in Strehla für 7,50 Euro/m² nettokalt angeboten. Angebots-/ Neuabschlussmieten nicht die Basis der Wertermittlung, sondern nur Orientierungswerte.

Der IVD-Immobilienpreisspiegel 2023 [9] enthält keine Angaben für Liebschützberg und keine Angaben zu Nettokaltmieten von EFH-Grundstücken. Für Wohnungen (Altbau / Bestand) in der Gemeinde Oschatz werden danach Neuabschlussmieten von 4,50 bis 7,50 Euro/m² (einfacher bis sehr guter Wohnwert) erzielt.

Nebengebäude wie Kfz-Garagen werden regional mit 20,00 bis 50,00 Euro im Monat vermietet; der erzielbare Mieterlös des Nebengebäudes (als Substitutionsgebäude, s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S7) wird mit 200,00 Euro/Monat geschätzt.

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.384,20 Euro/Monat.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Hauptgebäude	
Instandhaltungskosten: $(9,00 \text{ Euro/m}^2 \times 117,8/77,1 \text{ VPI} = 13,75 \text{ Euro je m}^2, \text{ rd. (1. Nachkommast.)}: 13,80 \text{ Euro/m}^2 \times 191 \text{ m}^2), \text{ ca.}$	2.635,80 Euro
Verwaltungskosten $(230,00 \text{ Euro/Einh.} \times 117,8/77,1 \text{ VPI} = 351,41 \text{ Euro je Einh., rd. (volle Euro): } 351,00 \text{ Euro} \times 1 \text{ Einh.}), \text{ ca.}$	+ 351,00 Euro
Mietausfallwagnis $(2 \% \text{ des Rohertrags} \times 14.210,40 \text{ Euro}), \text{ ca.}$	+ 284,21 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 3.271,01 Euro ≙ 23,0 %

Nebengebäude	
Instandhaltungskosten $(83,00 \text{ Euro/St.} \times 117,8/77,1 \text{ VPI} = 126,81 \text{ Euro je m}^2, \text{ rd. (volle Euro): } 127,00 \text{ Euro/m}^2, 4 \text{ St.}), \text{ ca.}$	508,00 Euro
Verwaltungskosten: $30,00 \text{ Euro/St.}, \times 117,8/77,1 \text{ VPI} = 45,84 \text{ Euro je Einh., rd. (volle Euro): } 46,00 \text{ Euro} \times 0 \text{ St. (i. Zshg. mit EFH)}$	+ 0,00 Euro
Mietausfallwagnis: $2 \% \text{ des Rohertrags} \times 2.400,00 \text{ Euro}$	+ 48,00 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 556,00 Euro ≙ 23,2 %

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], Berichtszeitraum 2020/2021):

BRW-Kategorie	Anzahl	WFL [m²]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	NKM [€/m²]	LZ [%]
insgesamt	114	Ø 133 (84-325)	Ø 52 (42-70)	Ø 70 (70-70)	Ø 6,98 (5,50-8,88)	Ø 1,7 (-0,2-6,8)
bis 45,00 Euro/m²	34	Ø 125 (90-199)	Ø 50 (42-66)	Ø 70 (70-70)	Ø 6,64 (5,85-7,50)	Ø 2,1 (-0,2-6,8)
46,00 bis 75,00 Euro/m²	29	Ø 140 (90-325)	Ø 50 (43-68)	Ø 70 (70-70)	Ø 6,82 (5,50-7,38)	Ø 1,7 (0,0-4,4)
76,00 bis 105,00 Euro/m²	33	Ø 133 (84-221)	Ø 56 (44-70)	Ø 70 (70-70)	Ø 7,09 (5,70-7,80)	Ø 1,5 (-0,2-3,4)
106,00 bis 135,00 Euro/m²	7	Ø 130 (106-148)	Ø 59 (48-70)	Ø 70 (70-70)	Ø 7,39 (6,70-7,50)	Ø 1,4 (0,3-2,3)

ab 136,00 Euro/m ²	11	Ø 147 (91-192)	Ø 53 (42-67)	Ø 70 (70-70)	Ø 7,86 (7,03-8,88)	Ø 1,2 (0,3-2,3)
-------------------------------	----	-------------------	-----------------	-----------------	-----------------------	--------------------

Der Ableitung der Liegenschaftszinssätze lag die gleiche Stichprobe zugrunde, wie die für die Ableitung der Sachwertfaktoren (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S9). Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre oder ehem. Bauernhöfe sind nicht veröffentlicht.

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz, i. M. (BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m ² , Bj. 1993 bis 2017 (Ø 2000), fE/ZFH, Ø 6,64 Euro/m ² NKM)		2,1 %
Objektkriterien (Bj. 1878, san. / mod. 1992, große Wohnfläche, 6,20 Euro/m ² NKM, 20 J. RND)	+	1,0 %
Lagekriterien (lageangep. BRW 22,00 Euro/m ²)	+	0,3 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2020/2021	+	0,0 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	3,4 %

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S4.

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

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S10.

5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

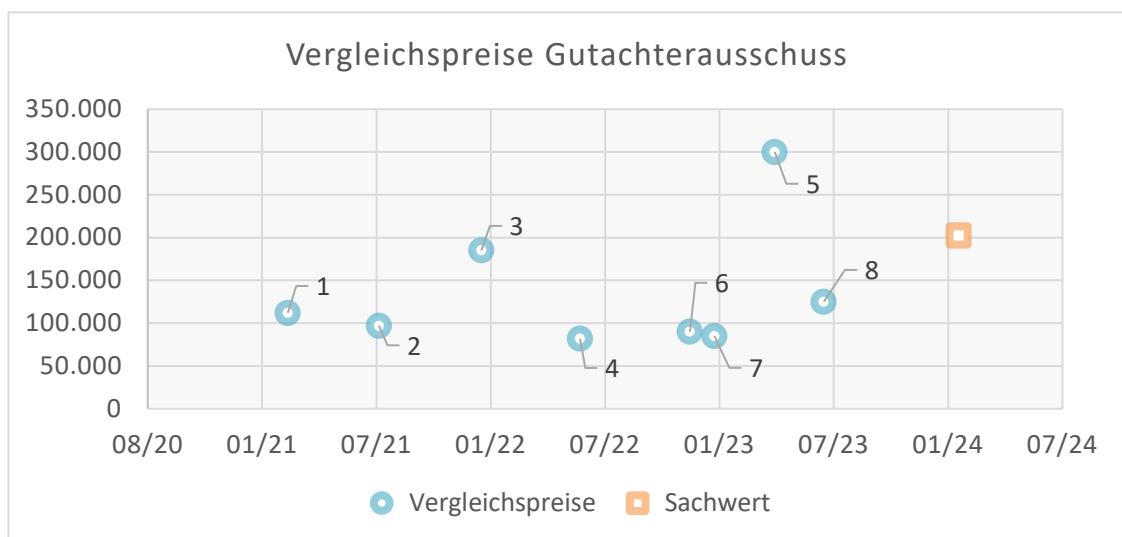
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m²]	WFL [rd. m²]	Verfahrensergebnisse		BW-Anteil [%]
				[Euro]	[Euro/m² WFL]	
Sachwert	1878	2.662	191	202.130,89	1.058,28	19,98
vorl. Sachwert				202.400,89	1.059,69	19,95
Ertragswert				199.249,21	1.043,19	20,27
vorl. Ertragswert				199.519,21	1.044,60	20,24

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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



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

Die Kauffälle Nr. 3 und 5 beziehen sich nicht auf Bauernhäuser und sind lt. Kaufpreisauskunft komplett saniert.

5.6.2 Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht [3] sind keine Faktoren zum Preisniveau für Bauernhäuser veröffentlicht. Für E/ZFH-Grundstücke beträgt das auf die Wohnfläche

bezogene Preisniveau in der BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m² (BRW des Bewertungsobjekts im Berichtszeitraum 2020/2021: 22,00 Euro/m²):

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	52	72	2.373	693	54	372	128	36	964	285
1946-1990	15	305	2.479	880	70	240	109	168	813	439
teilsaniert										
bis 1945	160	65	3.590	942	47	400	121	111	1.837	768
1946-1990	63	280	3.541	1.073	70	186	113	239	1.667	1.035
saniert										
bis 1945	37	162	2.458	1.149	83	227	144	757	2.625	1.359
1946-1990	44	345	3.164	999	83	275	139	750	2.850	1.658

Der Sachwert fällt mit 1.058 Euro/m² WFL in die Preisspanne der vor 1945 bebauten und nach 1990 teilsanierten E/ZFH-Grundstücke. Das Ergebnis ist objekt- (Bj. 1878, um 1992 weitgehend saniert, größere Wohnfläche), lage- und zeitbezogen gerechtfertigt.

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 202.130,89 Euro, der Ertragswert 199.249,21 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

Die Bewertung nach äußerem Anschein und Aktenlage bzw. die Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Gebäude beeinträchtigt die Aussagekraft des ermittelten Werts, weshalb hierauf i. d. R. Sicherheitsabschläge i. H. v. 5 bis 20 % angewandt werden. Für E-/ZFH-Grundstücke bestehen regional grundsätzlich gute Vermarktungschancen. Eine aussagekräftige Bauakte liegt vor, weshalb sich die Bewertung nicht allein auf den äußeren Anschein bezieht. Der Ausbau wurde als gepflegt und weitgehend von 1992 angenommen. Der Abschlag wird daher mit 15 % gewählt.

Der Verkehrs-/ Marktwert (o. dingliche Lasten aus Abt. II) wird daher wie folgt geschätzt:

	Dorfstraße 9, 04758 Liebschützberg / Terpitz
Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Gaunitz
Blatt:	229
BV-Nr.:	1
Gemarkung:	Terpitz
Flurstück:	22/4 (Dorfstraße 9, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, 2.662 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	13.02.2024
Verkehrs-/ Marktwert:	nach äußerem Anschein und Aktenlage 202.130,89 Euro (Sachwert) <u>- 30.319,63 Euro</u> (minus 15 %; n. äußerem Anschein) 171.811,26 Euro rd. 172.000,00 Euro (i. W. einhundertzweiundsiebzigtausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 15 %

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)

6.1 lfd. Nr. 2 (Trinkwasserleitungsrecht)

Das Grundstück ist mit einem Trinkwasserleitungsrecht belastet; zur Ausgestaltung des Rechts s. Abschnitt 3.2. Das Recht wird aktuell 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 tiefwurzelnenden Gehölze anzupflanzen oder sonstige Einwirkungen vorzunehmen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden).

Die hier vorgetragene Leitung betrifft lediglich eine Grundstücksecke und beschränkt die bauliche Ausnutzbarkeit in Bezug auf das unbebaute Grundstück nicht. Weitere Einflüsse auf das Restgrundstück bestehen nicht. Regelungen zu Entschädigungsrenten oder zu Instandhaltungskosten der Leitungen sind nicht bekannt geworden.

Der Wertminderungsbetrag wird daher wie folgt empfohlen:

Wertminderung der beanspruchten Fläche	
▪ angepasster BRW "Garten" (s. Abschnitt 5.4.1): 9,90 Euro/m ²	
▪ beanspruchte Fläche: 68 m ² (eigene Ableitungen)	
▪ Wertabschlag ([6], S. 3073): Wohnen, ohne maßgebliche Beeinträchtigung, 5 bis 20 %; 10 %	
▪ $9,90 \text{ Euro/m}^2 \times 68 \text{ m}^2 \times 0,10$	67,32 Euro
Wertminderung des Restgrundstücks	+ 0,00 Euro
Barwert der Entschädigungsrente	- 0,00 Euro
Wertminderungsbetrag	= 67,32 Euro
	rd. 70,00 Euro

6.2 lfd. Nr. 4 (ZV-Vermerk)

Zwangsvollstreckungsvermerke sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück und werden in der Wertermittlung grds. 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 19.02.2024

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 (von der Straße)
- Anlage 2 Grundrisskizzen (maßstabslos, Herzog)
- Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen
 - Liegenschaftskartenauszüge, Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
 - Flurstücks- und Eigentumsnachweis (anonymisiert)

Anlagen

Anlage 1

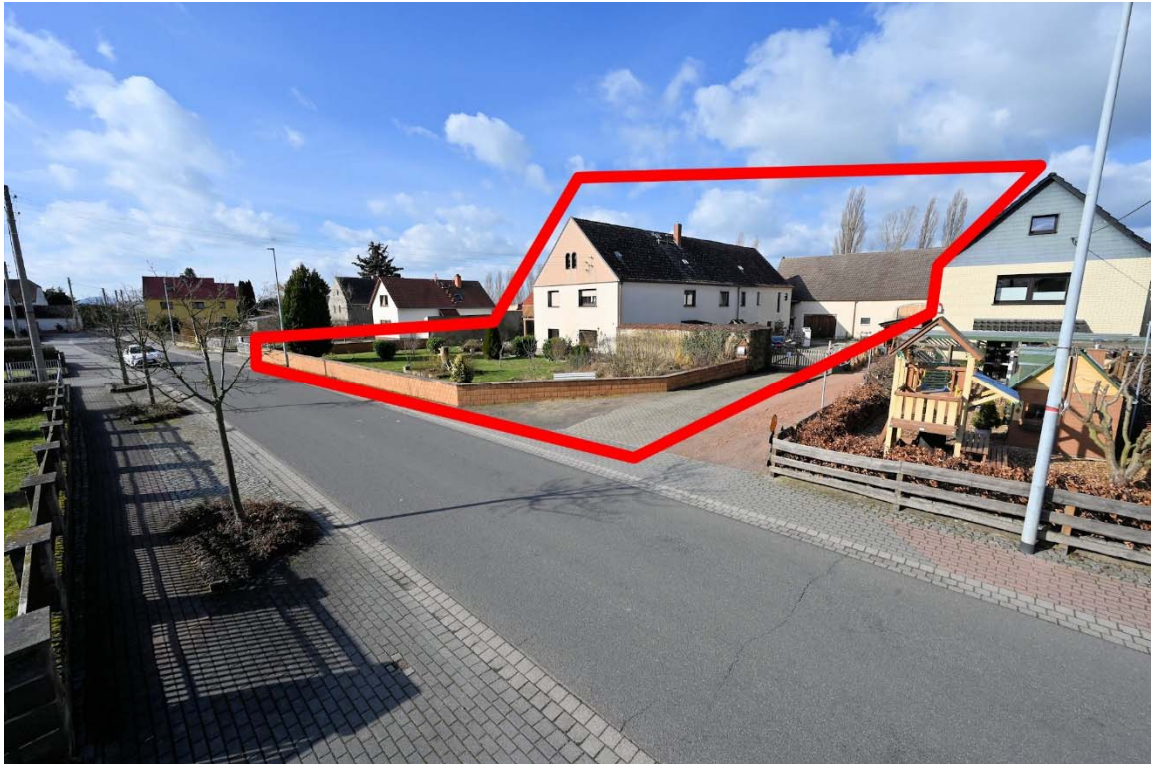


Abb. 1: Dorfstraße / Umfeld, Blickrichtung Nordwesten, ungefähre Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Grundstücksansicht von der Dorfstraße, Detail Auffahrt

Anlage 1



Abb. 3: Grundstücksansicht von der Dorfstraße, Detail Hoffassade



Abb. 4: Grundstücksansicht von der Dorfstraße, Detail Ober- und Dachgeschoss

Anlage 1



Abb. 5: Grundstücksansicht von der Dorfstraße, Detail Dacheindeckung



Abb. 6: Grundstücksansicht von der Dorfstraße, Blickrichtung Norden, ungefähre Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1



Abb. 7: Grundstücksansicht von der Dorfstraße, Detail Ecke Scheune und so gen. Erweiterungsbau (ehem. Wagenschuppen und Heuboden)



Abb. 8: Grundstücksansicht von der Dorfstraße, Blickrichtung Nordosten

Anlage 1



Abb. 9: Grundstücksansicht von der Dorfstraße, Detail Fassade zum Garten



Abb. 10: (rückseitige) Grundstücksansicht von der Sportplatzstraße, Blickrichtung Südosten, ungefähre Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 1



Abb. 11: (rückseitige) Grundstücksansicht von der Sportplatzstraße, Blickrichtung Südosten, ungefähre Kennzeichnung Bewertungsobjekt

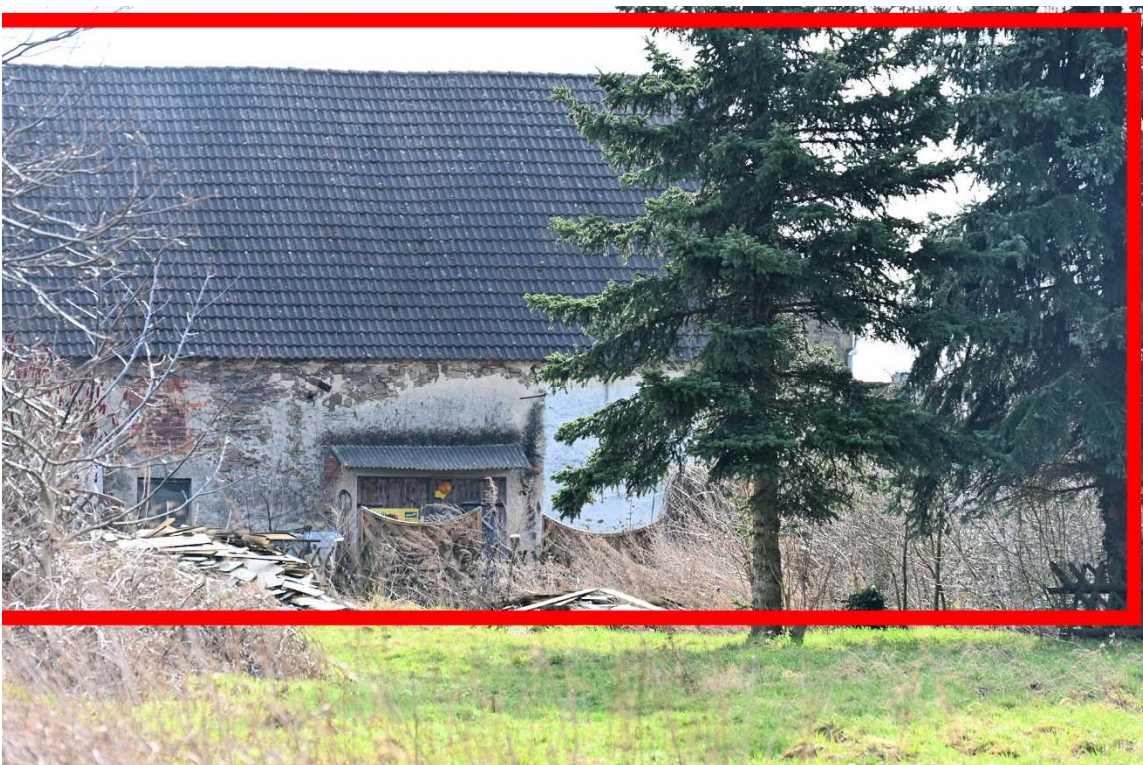
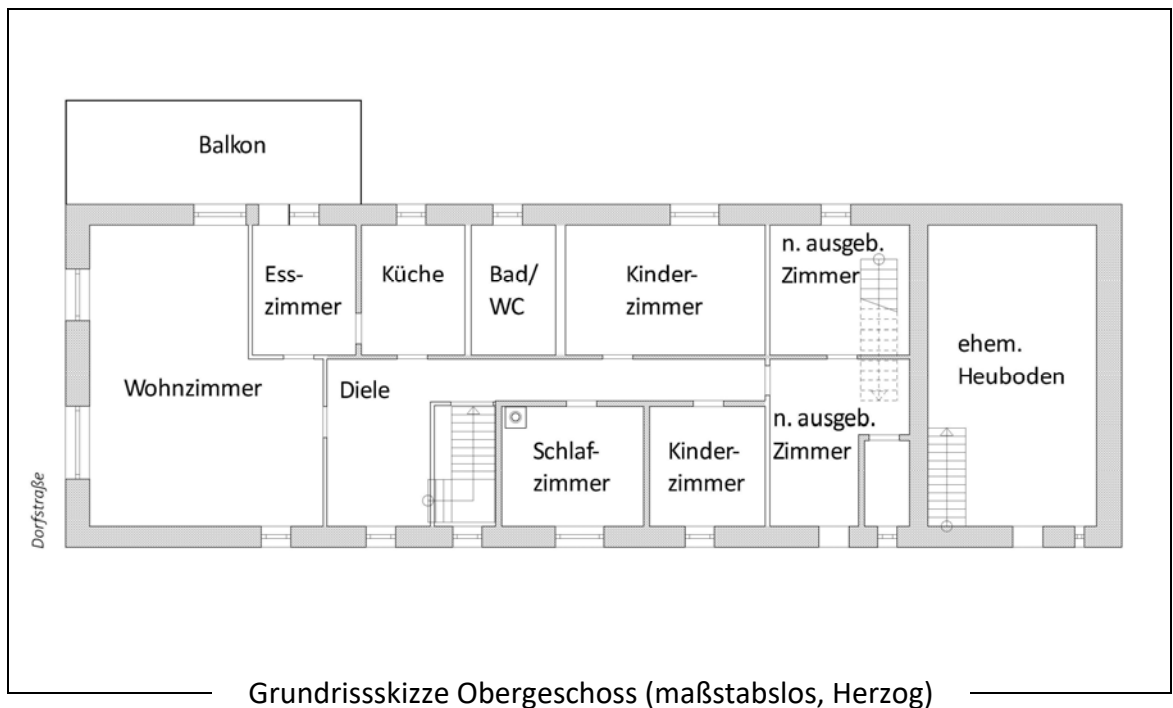
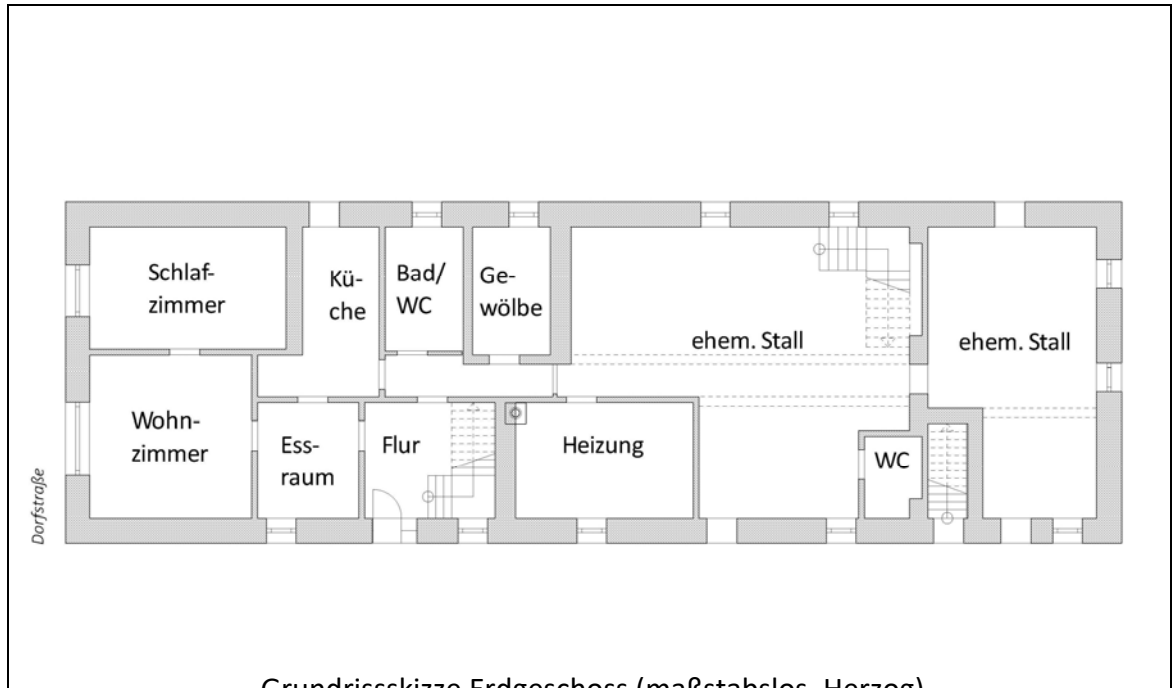


Abb. 12: (rückseitige) Scheunenansicht von der Sportplatzstraße, Blickrichtung Süden, ungefähre Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 2



Anlage 3

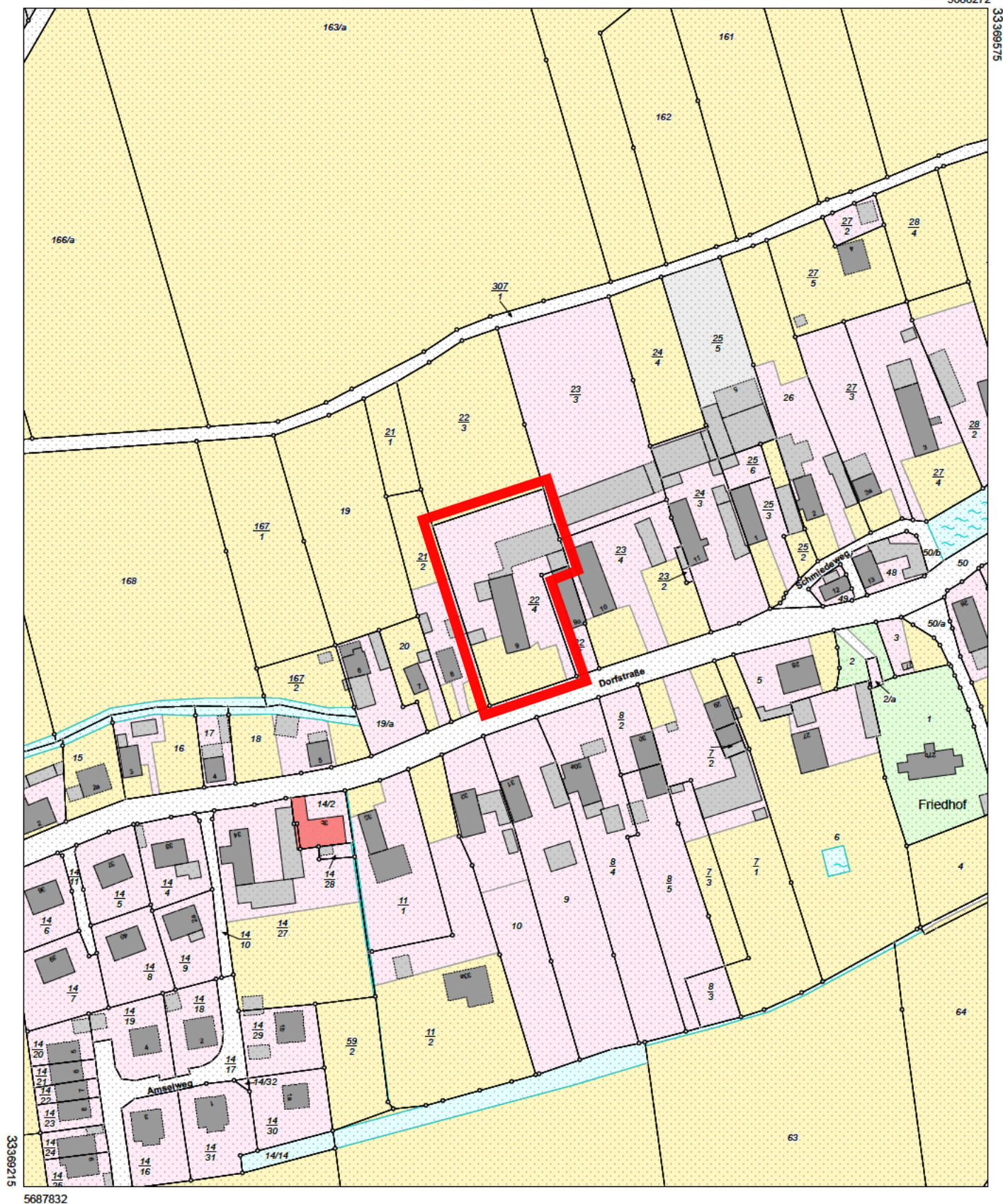
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 13.12.2023

Flurstück: 22/4
Gemarkung: Terpitz (6621)

Gemeinde: Liebschützberg
Kreis: Landkreis Nordsachsen



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



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Nordsachsen

Dr.-Belian-Straße 5
04838 Eilenburg

Anlage 3

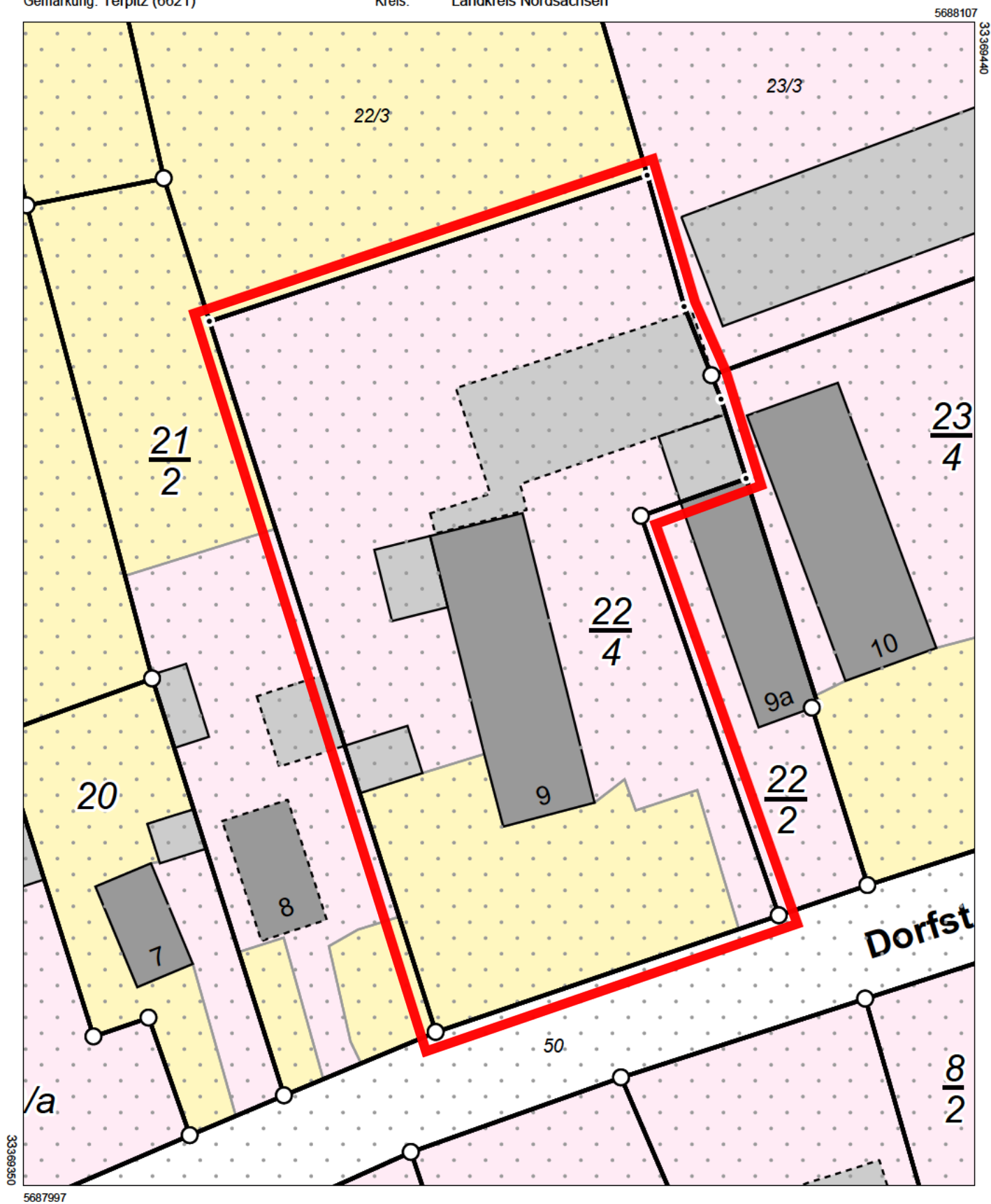
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 13.12.2023

Flurstück: 22/4
Gemarkung: Terpitz (6621)

Gemeinde: Liebschützberg
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

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

Flurstück 22/4 Gemarkung Terpitz (6621)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Liebschützberg Landkreis Nordsachsen
Lage:	Dorfstraße 9
Fläche:	2 662 m²
Tatsächliche Nutzung:	2 099 m² Wohnbaufläche 563 m² Landwirtschaft
Hinweise zum Flurstück:	Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz „Terpitz“ Flurbereinigungsbehörde: Landkreis Nordsachsen Verfahrensbezeichnung: 300661

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Gaunitz (6618)
Grundbuchblatt 229
Laufende Nummer 1

[illegible]