

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch für folgendes Wohnungseigentum, bestehend aus:

89,92 / 1 000-tel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 04575 Neukieritzsch OT Lobstädt, Schloßstraße 21, verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung W V (Obergeschoss; 1-Raum-WE mit ca. 32 m²; kein Balkon) dem Kellerraum K 5 und dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellplatz W V, wie im Aufteilungsplan bezeichnet.



Gemarkung:

Lobstädt

BV-Nr.:

1

Flurstück Nr.:

1219/2 mit 970 m²

Grundbuch:

Lobstädt, Blatt 793

Wertermittlungstichtag = Qualitätsstichtag: 03.02.2026

Verkehrswert (Marktwert):

18 000 €

Dieses Gutachten enthält 69 Seiten.

Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung.....	6
2.1.	Rechtliche Situation, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	10
3.	Fotodokumentation (auszugsweise)	12
4.	Beschreibung der Baulichkeit.....	16
4.1.	Gebäudebeschreibung	16
4.2.	Sondereigentumsbeschreibung.....	17
4.3.	Vermietungszustand / Verwaltung / Sonstiges	20
5.	Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)	23
5.1.	Allgemeines	23
5.2.	Bewertungsgrundsätze	23
5.3.	Grundlagen der Wertermittlung	24
5.3.1.	Grundstückszustand.....	24
5.3.2.	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	25
5.3.3.	Weitere Grundstücksmerkmale.....	26
5.3.4.	Wertermittlungsverfahren und Ermittlung des Verkehrswerts.....	27
5.3.5.	Allgemeine Wertverhältnisse	28
5.3.6.	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	29
5.3.7.	Eignung und Anpassung der Daten	31
5.3.8.	Modellkonformität	31
5.3.9.	Künftige Änderungen des Grundstückszustands.....	31
5.3.10.	Erforderliche Daten.....	32
5.4.	Anwendung der ImmoWertV 2021	32
5.5.	Haftung – Haftungsausschluss – Urheberschutz	34
5.6.	Die Wertermittlungsverfahren im Überblick	36
5.7.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	37

5.8.	Bodenwertermittlung	39
5.9.	Ertragswertverfahren	42
5.9.1.	Grundlagen des Ertragswertverfahrens	42
5.9.2.	Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahren	45
5.9.3.	Reinertrag, Rohertrag	46
5.9.4.	Bewirtschaftungskosten	46
5.9.5.	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	47
5.9.6.	Barwertfaktor	47
5.9.7.	Ertragswertermittlung	48
5.10.	Verkehrswert (Marktwert)	67
LITERATURVERZEICHNIS		68

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig
Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungsabteilung

Auftrag vom: 13.01.2026 durch Beschluss des AG Leipzig

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)
im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Folgende Unterlagen standen zur Verfügung bzw. wurden beschafft:

Richtwerte und Marktberichte des zuständigen Gutachterausschusses, Grundbuchauszug (der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor), Lageplan, Fotos, Bauakte aus Archiv, Unterlagen der WEG - Verwaltung, behördliche Auskünfte sowie örtliche Feststellungen und eigene Erhebungen.

Bei dem verwandten Karten-, Foto- und Planmaterial handelt es sich um Copyright geschützte Produkte, die urheberrechtlich geschützt sind. Diese wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert und sind daher für eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens nicht zulässig. Die Weitergabe, Vervielfältigung, etc. ist ausdrücklich untersagt.

Tag der Ortsbesichtigung: 03.02.2026

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Besondere Hinweise:

Alle Beteiligten wurden per Briefsendung ordnungsgemäß geladen. Zum Ortstermin erschien niemand. Der Eigentümer hat auf den Schriftverkehr bzgl. Ortstermin und Kontaktaufnahme nicht reagiert. Es konnte zum Ortstermin lediglich das Gemeinschaftseigentum besichtigt werden. Der Ausbaugrad, die Ausstattung und der Zustand der Wohnung von Innen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Diese Wertermittlung stützt sich daher in bestimmten Ausstattungsmerkmalen tlw. auf Unterlagen aus der Bauakte (Grundrisszeichnungen), den äußeren Eindruck sowie tlw. auf Vermutungen und ist folglich mit einem Risiko behaftet. Dieses Risiko ist in diesem Fall im Ansatz der Miete und des Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Die im Gutachten enthaltenen Skizzen und schematischen Darstellungen sind vom Unterzeichner angefertigt worden.

Die im Gutachten genannten Unterlagen gingen mit ihrem Inhalt in die Bearbeitung des Gutachtens ein. Es wird dabei die Richtigkeit der übergebenen bzw. der Beauftragung entnommenen Unterlagen unterstellt. Für Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere in Auskünften, die entsprechend der Rechtsprechung nicht als uneingeschränkt verbindlich angesehen werden können, wird keine Gewährleistung übernommen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Unterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

Sämtliche Berechnungen in diesem Gutachten wurden rechnergestützt durchgeführt und weisen in der Regel einige Nachkommastellen auf, die der Nachvollziehbarkeit der Rechenschritte dienen. Sie sollen jedoch keine, ohnehin nicht erreichbare, absolute Genauigkeit bei der Wertermittlung vortäuschen. Die im Gutachten vorhandenen gerundeten Werte besitzen ebenfalls mehrere Nachkommastellen, die in die internen Berechnungen einfließen. Daher können leichte Abweichungen und Rundungsdifferenzen auftreten, die letztendlich jedoch nicht ergebnisrelevant sind und damit den Verkehrswert/Marktwert nicht beeinflussen.

2. Grundstücksbeschreibung

Ort und Einwohnerzahl: Neukieritzsch, ca. 7 000 Einwohner

Kurzcharakteristik und Lage des Bewertungsgrundstücks:

Neukieritzsch liegt in der Leipzig Tieflandsbucht, ca. 25 km südlich von Leipzig und 9 km nordwestlich der Großen Kreisstadt Borna im Landkreis Leipzig. Die Ortslage grenzt direkt an den Großtagebau „Vereinigtes Schleenhain“ an. Zu der Gemeinde gehören neben dem östlichen Ort Neukieritzsch die Ortsteile Deutzen, Großzössen, Kahnsdorf, Kieritzsch, Lippendorf und Lobstädt. Verkehrstechnisch ist Neukieritzsch über die B 176 erschlossen. Die Bahnstrecken Leipzig – Hof sowie Neukieritzsch – Chemnitz führen durch die Gemeinde. Auf diesen Strecken fahren die S-Bahn-Linien nach Leipzig, Borna/Geithain und Zwickau.

Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Lobstädt, ca. 6 km südöstlich von Neukieritzsch entfernt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sind in Neukieritzsch vorhanden. Die Bundesstraße B 176 verläuft nordöstlich des Bewertungsobjektes und östlich befindet sich der Speicher Lobstädt.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage.

Art der Bebauung/Nutzungen:

In der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; ein- bis zweigeschossige, gemischte Bauweise.

Art der Bebauung des Grundstückes:

Mietswohnhaus in 5 Eigentumswohnungen aufgeteilt / Baujahr ca. 1949.

Immissionen:

Augenscheinlich sind keine Immissionen zu erkennen.

Topographische Grundstückslage:

Ebenes Gelände.

Gestalt und Form

Straßenfront:

Die Straße verläuft parallel zum Grundstück. Eine direkte Anbindung von der Straße zum Grundstück ist gegeben.

mittlere Tiefe: ca. 40 m

Grundstücksgröße: 970 m²

Bemerkungen: Fast rechteckige Grundstücksform.



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Leipzig

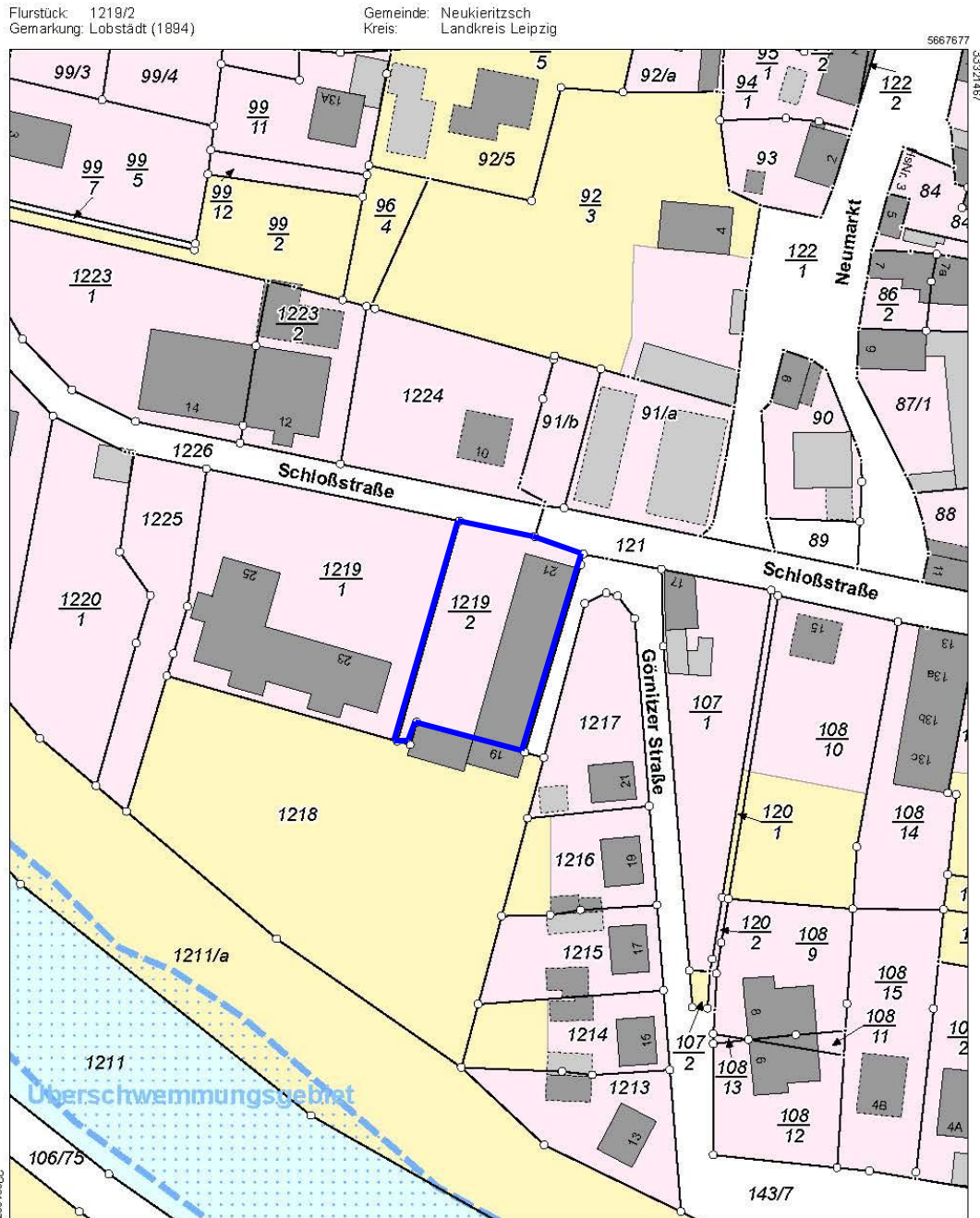
Leipziger Straße 67
04552 Borna

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

(Maßstab verändert)

Erstellt am 15.01.2026



Maßstab 1:1000 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 Leipzig, Leipziger Str. 67, 04552 Borna

Erschließungszustand

Straßenart:

Wohnstraße mit normalem Verkehr.

Straßenausbau:

Normal ausgebaute Fahrbahn mit Bitumenbelag, beiderseitigen Gehwegen und tlw. Parkmöglichkeiten auf der Straße.

Höhenlage zur Straße:

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Höhe der Straße.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Das Objekt wird mit Strom, Wasser, Telefon und Erdgas aus dem öffentlichen Netz versorgt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Augenscheinlich besteht eine Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche Görnitzer Straße und an der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 1218. Genaue Angaben zu möglichen Grenzbebauungen können nur nach einer Grenzfeststellung erfolgen.

Das Objekt ist mit einem Zaun eingefriedet.

Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich handelt es sich um einen normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. Grundwasserschäden wurden nicht festgestellt.

Hohlraumverdachtsflächen:

Laut Kartenauszug liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich von Hohlraumverdachtsflächen.

ANMERKUNG:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasser-einflüsse unterstellt.

2.1. Rechtliche Situation, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Eintragungen im Grundbuch:

Der Grundbuchauszug vom 15.01.2026 lag zur Einsicht in einfacher Kopie vor und enthält folgende Eintragungen:

Bestandsverzeichnis:

BV-Nr. 1

89,92 / 1 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 1219/2 der Gemarkung Lobstädt, Schloßstraße 21, Gebäude- und Freifläche mit 970 m²; verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung W V, dem Kellerraum K 5 und dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellplatz W V, wie im Aufteilungsplan bezeichnet.

Abteilung I:

Privatperson

Abteilung II:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 467 K 256/25).
Eingetragen am 10.10.2025.

Abteilung III:

Eingetragene Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei der Zwangsversteigerung gelöscht werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und z. B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung und Ortsbesichtigung nicht bekannt. Vom Sachverständigen wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig (Bauaufsichtsamt / SG Bauordnung) ist für das Flurstück Nr. 1219/2 der Gemarkung Lobstädt **keine** Baulast im Baulastenverzeichnis von Neukieritzsch eingetragen.

Eintragungen im Altlastenregister:

Lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig (Umweltamt / SG Altlasten, Bodenschutz und Abfallrecht) ist das Flurstück Nr. 1219/2 der Gemarkung Lobstädt **nicht** im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist in keinem Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Ein Flurbereinigungsverfahren ist nach Internetrecherche beim Verband für ländliche Neuordnung Sachsen nicht anhängig.

Lage im Überschwemmungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet oder Biotop:

Das Grundstück liegt weder in einem Überschwemmungs-, Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet und in keinem Biotop.

Denkmalschutz:

Lt. Denkmalschutzliste „Denkmalpflege in Sachsen“ steht die bauliche Anlage **nicht** unter Denkmalschutz.

Es befindet sich jedoch in der Umgebung von Kulturdenkmälern (Schloßstraße 27 und Mühlgasse 8) und unterliegt damit dem Umgebungsschutz. Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals errichtet, verändert oder beseitigt, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Beeinträchtigung sind. Es besteht somit nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG eine Genehmigungspflicht für Maßnahmen an der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster und Türen, Farbanstrich, An- und Aufbauten, PV- und Solaranlagen, etc.) oder auf dem Grundstück (Neubau, Abbruch, Einfriedung, etc.).

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsobjekt ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen als Wohnbaufläche. Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan befindet sich in der Akte des Sachverständigen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt **nicht** im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität:

Erschlossenes, bebautes Wohngrundstück; baureifes Land.

Baugenehmigung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch Bauakteneinsicht bei der Gemeinde Neukieritzsch tlw. überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Fotodokumentation (auszugsweise)



Mietshaus Hinteransichten / Bewertungswohnung im OG





Mietshaus Vorderansichten mit Hauseingang und Stellplätzen





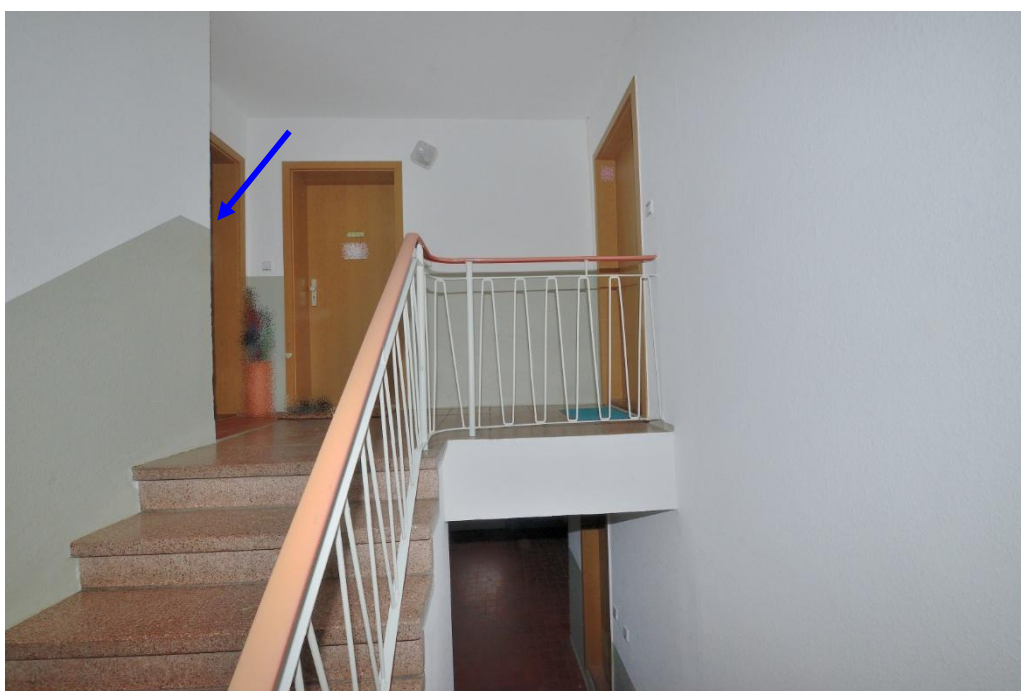
Innenansichten / Flur EG mit Zugang Wirtschaftsräume



Flur Wirtschaftsräume mit zugehörigen Abstellkammern



Geschoßtreppenhaus



Wohnungseingangstür im OG

4. Beschreibung der Baulichkeit

4.1. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:

Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, aufgeteilt in 5 Wohnungseigentume.

Baujahr:

Das Gebäude wurde lt. Bauakte bei der Gemeinde Neukieritzsch ca. 1949 als Neubauernstelle errichtet.

Modernisierung/Instandhaltung:

Im Jahr 1994 erfolgte eine vollständige Sanierung und Modernisierung. Laufende Instandhaltungen erfolgen über die Rücklage.

Konstruktionsart: Massive Bauweise.

Außenwände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachsteine

Geschossdecken:

über der Wohnung: Holzbalkendecke

unter der Wohnung: Massive Ausführung.

Anzahl der Wohnungen:

Gesamte Eigentümergemeinschaft: 5 Wohnungen.

Hauseingang: Nr. 21

Treppenhaus:

Geschosstreppe: Massive Ausführung.

Außenverkleidung:

Putz mit Farbanstrich.

Technische Gemeinschaftseinrichtungen:

Heizungsanlage, gemeinschaftliche Kellerräume.

Nebengebäude im Gemeinschaftseigentum:

Nicht vorhanden.

Gemeinschaftliche Außenanlagen:

Wegebefestigung, Ver- und Entsorgungsanlagen.

Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:

Augenscheinlich sind keine Bauschäden oder Baumängel erkennbar.

Beurteilung der Gesamtlage:

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem normal guten Zustand.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

ohne

4.2. Sondereigentumsbeschreibung

Das hier gegenständliche Sondereigentum (Wohnung Nr. W V) konnte nicht von innen besichtigt werden, so dass keine eindeutigen Aussagen über bestimmte Ausstattungsmerkmale gemacht werden können. Die Angaben basieren auf Unterlagen aus der Bauakte (Zeichnungen) und tlw. auf Vermutungen.

Lage des Sondereigentums im Haus:

Hauseingang Schloßstraße 21 im OG.

Mietfläche:

32,20 m²

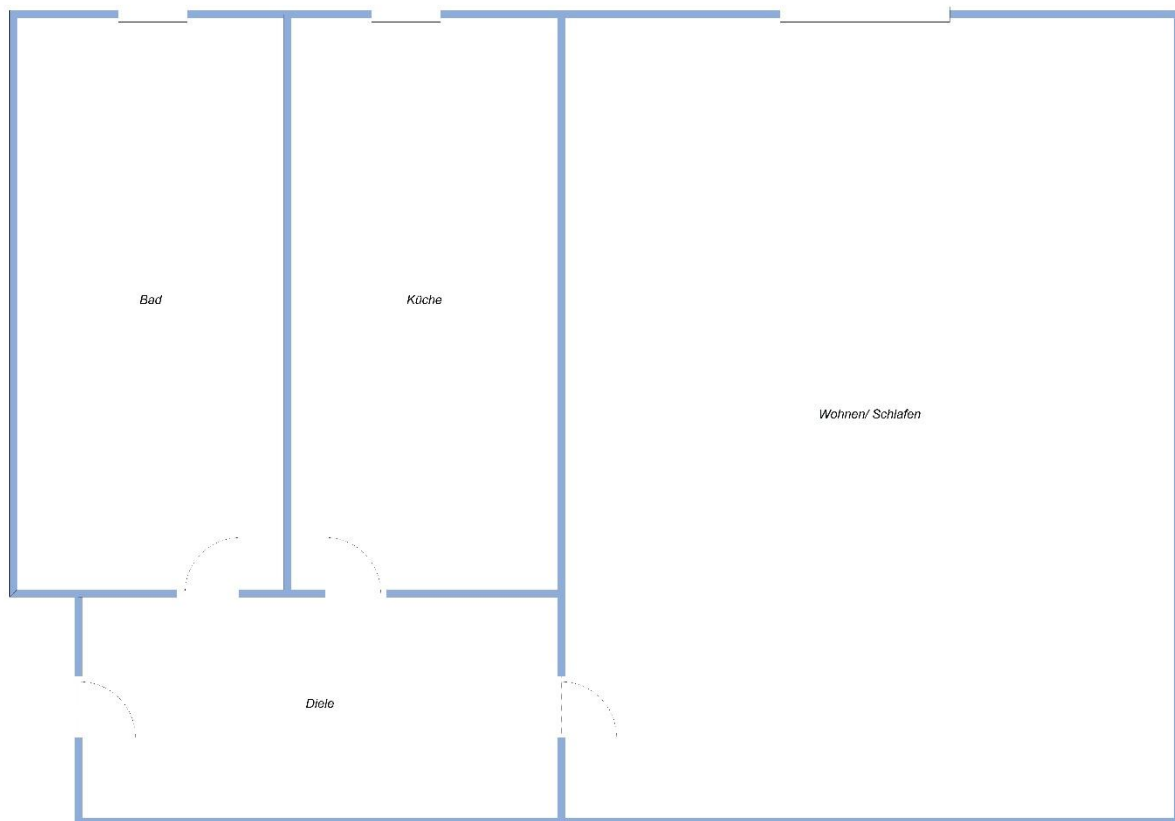
Grundrissgestaltung:

Lt. Grundriss aus der Bauakte: Einraumwohnung mit kombinierten Wohn- / Schlafraum, separater Küche und Tageslichtbad; kein Balkon.

Im EG befinden sich Keller- und Abstellräume sowie ein Waschhaus. Zur Bewertungs-Wohnung ist ein Keller hinten links nach dem Waschraum zugeordnet.

Systemgrundriss (vom Sachverständigen erstellt)

Der Systemgrundriss basiert nicht auf einem angefertigten Aufmaß. Die angefertigte Skizze dient lediglich zur besseren Übersicht.



Diese Zeichnung wurde auf Grundlage der Unterlagen aus der Bauakte erstellt, sie kann tlw. von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Somit kann an dieser Stelle auch keine Aussage darüber getroffen werden, ob der Innenausbau in Form der Vorgaben des Grundrisses erfolgt ist.

Besonnung / Belichtung:

gut

Stellplatz / Garage:

Abstellplatz Nr. W V als Sondernutzungsrecht.

Heizung / Warmwasserversorgung:

Erdgas-Zentralheizung / über Heizung.

Fußböden:

Estrich, Beläge unbekannt.

Hauseingangstür:

Kunststofftür

Wohnungseingangstür:

Futtertür ohne Lichteinlass.

Zimmertüren:

unbekannt

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Wandverkleidung:

unbekannt

Deckenverkleidung:

unbekannt

Elektroinstallation:

Normale Ausstattung.

Sanitäre Installation:

unbekannt

Küchenausstattung:

unbekannt

Möblierung:

unbekannt

Besondere Bauteile im Sondereigentum:

Es sind augenscheinlich keine nennenswerten besonderen Bauteile vorhanden.

Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:

unbekannt

Wirtschaftliche Wertminderung:

unbekannt

Allgemeinbeurteilung:

Es wird von einem einfachen Allgemeinzustand des Sondereigentums ausgegangen.

Sondernutzungsrechte:

Am Abstellplatz Nr. W V.

4.3. Vermietungszustand / Verwaltung / Sonstiges

Das Sondereigentum:

Nach Angaben der WEG – Verwaltung bestehen keine Mietverhältnisse für Wohnung und Stellplatz.

Vermietungszustand allgemein:

Das Objekt weist ansonsten einen guten Vermietungsstand aus.

Mietereinbauten:

Ohne, da Leerstand.

Mietkaution:

Ohne, da Leerstand.

Mieten:

Die Miete für die Wohnung wird unter Berücksichtigung der Außenbesichtigung und nach Auswertung der vorliegenden Daten und Informationen mit 5 €/m² geschätzt.

WEG - Verwaltung:

Eine WEG - Verwaltung besteht und ist dem Amtsgericht bekannt.

Eigentümergeinschaft:

Es sind keine besonderen Vorkommnisse bekannt.

Zwangsverwaltung:

Es besteht für das Bewertungsobjekt keine Zwangsverwaltung.

Versicherungen:

Lt. Angabe der WEG - Verwaltung bestehen Gebäude- und Haftpflichtversicherungen.

Instandhaltungsrücklage:

Lt. Angabe der WEG - Verwaltung beträgt die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Gemeinschaft per 31.12.2024: 8 331,93 €.

Hausgeld:

Lt. Angabe der WEG - Verwaltung beträgt das monatliche Hausgeld ab 01.06.2024: 211,91 €.

Energieausweis:

Es existiert ein Energieausweis mit einer Gültigkeit bis zum 14.08.2028 für das Wohngebäude gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Der Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes wird darin mit 205,6 kWh / (m²·a) und der Endenergieverbrauch mit 186,9 kWh / (m²·a) ausgewiesen.

Grundsteuer:

Der Grundsteuerjahresbetrag beträgt 50,95 €. Lt. Angabe der Gemeinde Neukieritzsch bestehen derzeit keine Rückstände.

Sonstiges Zubehör:

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus §§ 97 / 98 BGB. Zubehörstücke sind demnach nur bewegliche Sachen, die nicht Bestandteil der Hauptsache sind und die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind. Sie sind mit einer auf Dauer angelegten Zweckbindung mit der Hauptsache verbunden und stehen mit dieser in einer entsprechenden räumlichen Beziehung. Eine Zubehöreigenschaft besteht danach nicht, wenn die Sache nur vorübergehend dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dient (§ 97 Abs. 2 Satz 1 BGB). Nach § 97 Abs. 2 Satz 2 hebt andererseits eine vorübergehende Trennung von der Hauptsache eine Zubehöreigenschaft nicht auf.

Zum Zubehör einer Hauptsache gehören z. B. Einrichtungsgegenstände, Inventar, Vorräte und Maschinen.

Nicht um Zubehör handelt es sich bei Sachen, die nur vorübergehend eingefügt wurden (z. B. vom Mieter) sowie die übliche Wohnungseinrichtung.

Im vorliegenden Fall ist kein Zubehör zu verzeichnen.

Scheinbestandteile:

Zu den Bestandteilen eines Grundstücks nach § 95 BGB gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für ein Gebäude, das in Ausübung eines Rechts, wie z. B. Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau etc., von dem Berechtigten mit dem fremden Grundstück verbunden worden ist.

Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

Im vorliegenden Fall sind keine Scheinbestandteile zu verzeichnen.

HINWEIS

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der techn. Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, elektr. Einrichtungen etc.) vorgenommen wurden.

Aufgrund des Leerstandes der Wohnung sollten Sicherungsmaßnahmen am Gebäude bzw. an der Wohnung durchgeführt werden. Dies gilt insbesondere für Bauteile die ohne weiteres von außen zugänglich sind. Weiterhin sollten vor nächsten Wintereinbruch sämtliche Wasser führenden Leitungen ordnungsgemäß zur Vermeidung von Frostschäden entleert werden bzw. für ausreichend Frostschutz gesorgt werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5. Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung)

für das Wohnungseigentum, bestehend aus:

89,92 / 1 000-tel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 04575 Neukieritzsch OT Lobstädt, Schloßstraße 21, verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung W V (Obergeschoss; 1-Raum-WE mit ca. 32 m²; kein Balkon) dem Kellerraum K 5 und dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellplatz W V, wie im Aufteilungsplan bezeichnet.

Gemarkung Lobstädt

BV-Nr.	Flurstück Nr.	Größe
1	1219/2	970 m ²
Grundstücksgröße insgesamt		970 m²

zum Wertermittlungstichtag: 03.02.2026

5.1. Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

5.2. Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 – abgeleitet. Damit ist der Verkehrswert (Marktwert) eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Auch wenn der Verkehrswert eine Momentaufnahme und damit ein Zeitwert ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind im Abschnitt 1. „Allgemeine Angaben“ aufgeführt. Die im Gutachten verwendete Literatur ist im Literaturverzeichnis am Ende des Gutachtens zusammengetragen.

Weiterhin sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführte Kaufpreissammlung und der daraus abgeleiteten wesentlichen Daten – soweit diese zur Verfügung standen – herangezogen worden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Vergleichswerte.

Die nachstehende Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt annähernd den Wert wieder, der unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt zwischen freihandelnden Marktteilnehmern zu erzielen wäre.

5.3. Grundlagen der Wertermittlung

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

5.3.1. Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts.

Zu den Grundstücksmerkmalen zählen

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,

9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

5.3.2. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

- (1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Das Baujahr bezeichnet grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. überwiegenden Fertigstellung der baulichen Anlage. Anstelle des Jahres der Fertigstellung kann auch das Jahr der Nutzungsaufnahme zugrunde gelegt werden. Wenn sich das Baujahr nicht ermitteln lässt, kann es geschätzt werden.
- (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
- (3) Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts ermittelt und können die sich aus dem Unterschiedsbetrags ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.
Modernisierungen sind Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparung von Energie und Wasser bewirken.
Nach § 555 BGB sind dies bauliche Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung vorliegt,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und keine Erhaltungsmaßnahmen sind oder,
- durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Bei anderen Gebäudearten als Wohngebäuden kann das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen entsprechend angewendet werden.

Unterlassene Instandhaltungen, aber auch Baumängel und Bauschäden, werden im Regelfall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ist nur in erheblichen Fällen angezeigt.

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Gebäudeteile zu bestimmen.

Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Hauptanlage.

5.3.3. Weitere Grundstücksmerkmale

(1) Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen ergeben sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.

- (2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstückes ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
- (3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.
- (4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstückes und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.
- (5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

5.3.4. Wertermittlungsverfahren und Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Anstelle der oben genannten normierten Verfahren können auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens stellt eine Ausnahme dar und ist entsprechend zu begründen.

Es ist das oder es sind die Verfahren zu wählen, wofür geeignete Daten zur Verfügung stehen.

Die normierten Verfahren können auch zur Überprüfung der Ergebnisse eines anderen Verfahrens in Betracht kommen, wenn hierfür geeignete Daten vorliegen. Eine Verpflichtung zur parallelen Durchführung von mindestens zwei Verfahren besteht nicht. Auch ein Verfahren kann bei geeigneten Ausgangsdaten zu einem sachgerechten Ergebnis führen.

Voraussetzung für die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.

Das **Ertragswertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Das **Sachwertverfahren** kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.

Entsprechend § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind in den Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte.

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der **Verkehrswert** ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.3.5. Allgemeine Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt:

1. Im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.
2. Im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im
3. Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei der Verwendung der Daten und eine Anpassung nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.3.6. Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen gemäß ImmoWertV 2021 § 8 Abs. 3 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängeln und Bauschäden:
Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen Gebrauch einer baulichen Anlage mindert oder aufhebt.
Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer gewaltsamer Einwirkungen wie z. B. Sturm, Regen oder Feuer oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den sonstigen Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können
 - nach Erfahrungswerten,
 - unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
 - unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskostenermittelt werden.

Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

- Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen.
Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage ist insbesondere auszugehen,
 - a) wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeignete Lage oder aus rechtlichen Grün-

den nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,

b) wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist.

- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze sowie
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Darüber hinaus kommt ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig und marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes in Betracht, wenn sich das Wertermittlungsobjekt in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um die über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Außenlagen wie z.B. Aufwuchs können einen Werteeinfluss haben.

Bei Verunreinigungen in oder an den baulichen Anlagen, die sich auf die Nutzbarkeit auswirken wie z. B. Asbest, das in der Raumluft nachweisbar ist, sind die Sicherungs-, Sanierungskosten und weitere Kosten der Gefahrenabwehr zu berücksichtigen. Soweit sich Verunreinigungen erst bei Abbruch des Gebäudes auswirken (z. B. Asbest an der Fassade oder auf dem Dach), sind die Beseitigungskosten über die Restnutzungsdauer zu diskontieren.

Zusätzlich kann auch der Ansatz eines merkantilen Minderwerts in Frage kommen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

5.3.7. Eignung und Anpassung der Daten

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstückmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und deren Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

5.3.8. Modellkonformität

Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle zu verwenden, die der Ermittlung der Daten zugrunde lagen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nach der ImmoWertV 2010 ermittelt wurden, ist bei der Anwendung dieser Daten von der Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

5.3.9. Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer bleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

5.3.10. Erforderliche Daten

Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere

1. Indexreihen,
2. Umrechnungskoeffizienten
3. Vergleichsfaktoren,
4. Liegenschaftszinssätze
5. Sachwertfaktoren
6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren
7. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden durch die Gutachterausschüsse mittels einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen abgeleitet. Hierzu sind solche Kaufpreise geeignet, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustands hinreichend übereinstimmen. Eine hinreichende Übereinstimmung liegt dann vor, wenn sich etwaige Abweichungen durch eine hinreichend große Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen ausgleichen.

5.4. Anwendung der ImmoWertV 2021

Nach § 53 ImmoWertV 2021 ist die Verordnung grundsätzlich ab dem 1. Januar 2022 unabhängig vom Wertermittlungsstichtag auf die Erstellung von Verkehrswertgutachten anzuwenden, wobei bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von den mit § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anl. 1 zur ImmoWertV 2021 festgelegten Modellansätzen der Gesamtnutzungsdauer sowie die Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden abweichend von denen in § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anl. 2 zur ImmoWertV 2021 festgelegten Modellansätzen der Ermittlung der Restnutzungsdauer ermittelt werden können.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach den vorstehenden Modellansätzen sowie den Modellvorgaben der ImmoWertV 2021, insbesondere den mit Anl. 3 vorgegebenen Modellansätzen der Bewirtschaftungskosten ermittelt worden sind, ist nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Liegen mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 am 01.01.2022 noch keine nach dieser Verordnung ermittelten Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, kann nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 zur Wahrung des Grundsatzes der Modell- und Referenzkonformität von den Grundsätzen der Verordnung abgewichen werden. Dies betrifft übergangsweise insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs-, Sachwert-, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten, die nicht auf der Grundlage der erst mit der geltenden ImmoWertV 2021 verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ ermittelt wurden.

Konformitätshinweis:

Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV 2021 gem. § 10 Abs. 1 kann eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht hat.

5.5. Haftung – Haftungsausschluss – Urheberrecht

Für das vorstehende Gutachten besteht Urheberrecht; alle Rechte bleiben vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die von dem Auftraggeber überlassenen Unterlagen werden der Bearbeitung zugrunde gelegt. Sie werden nur nachgeprüft, wenn hierfür ein besonderer Auftrag vorliegt. Das Gleiche gilt für die Überprüfung von Baugrund, Schäden, Hausschwamm, Schädlingen und verdeckten, nicht zugänglichen oder bei der Besichtigung nicht überprüfter Bau- und Grundstücksteile. Der Sachverständige setzte einen ordnungsgemäßen Zustand voraus. Sofern nicht alle Bereiche besichtigt werden konnten, werden die dominierenden Bestandteile, die gesehen oder der Beschreibung entnommen werden konnten, angenommen. Eine Haftung des Sachverständigen dafür ist ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht seiner Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder im Falle einer vereinbarten Drittverwendung ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen von schuldhaften Verletzungen des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.

In solchen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszweckes von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und der Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen, zur Verfügung gestellt oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf max. 500.000.00 € begrenzt.

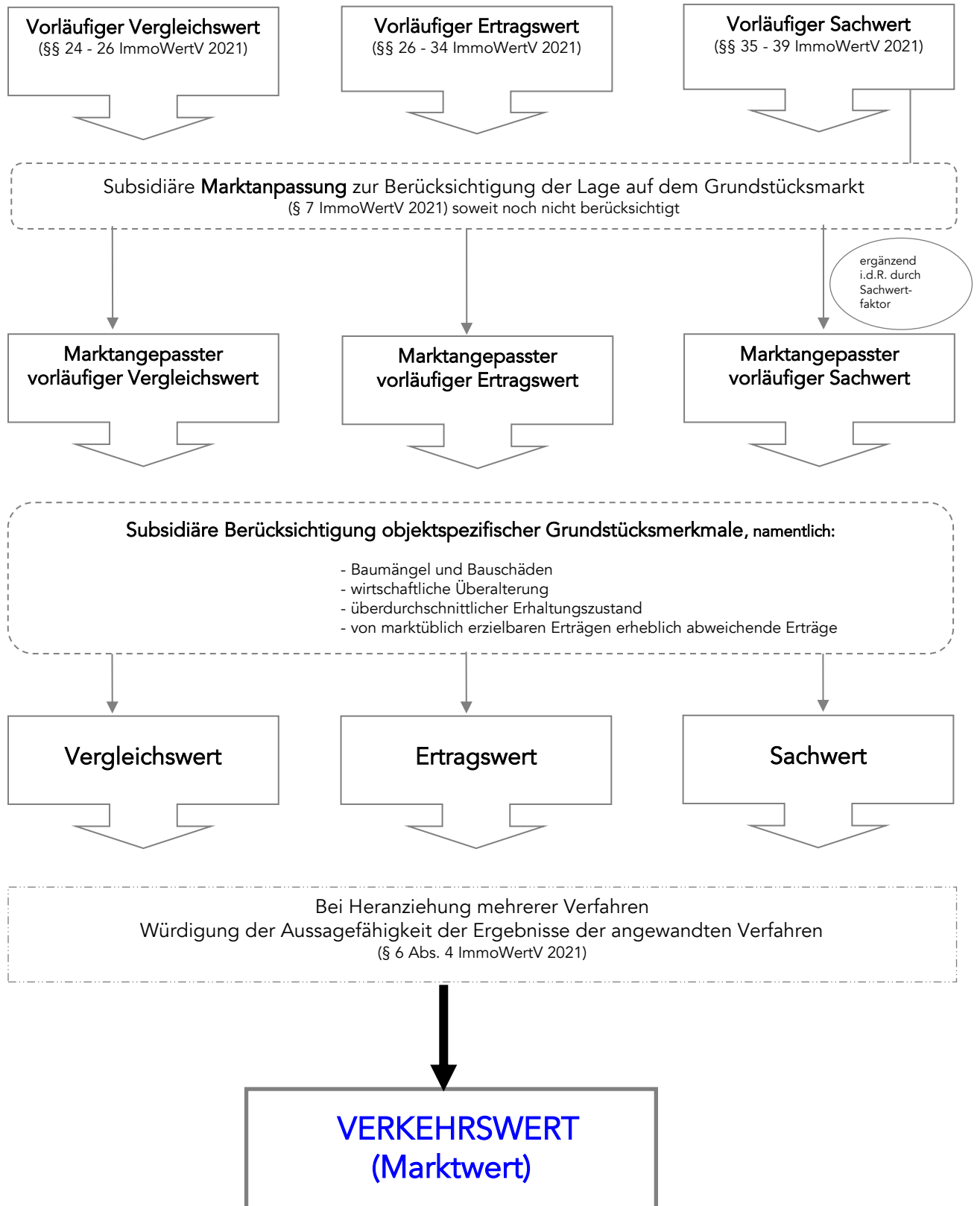
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild oder ähnliches) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis max. zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen max. für die Dauer von 6 Monaten.

Die Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte nach dem Stichtagsprinzip. Damit sind alle Erkenntnisse, das Wissen und die Marktsituation im Gutachten auf den Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag unter Berücksichtigung des jeweiligen räumlichen und sachlichen Teilmarktes dargestellt.

5.6. Die Wertermittlungsverfahren im Überblick

Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 6 ImmoWertV 2021



5.7. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Grundstücken sind nach der ImmoWertV 2021:

- das Vergleichswertverfahren [§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021]
- das Ertragswertverfahren [§ 28 bis 34 ImmoWertV 2021]
- das Sachwertverfahren [§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021]
- die Bodenwertermittlung [§ 40 bis 45 ImmoWertV 2021]

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Ertragswertverfahren findet vorzugsweise Anwendung, wenn der Wert des Grundstücks durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt wird. Dieses ist bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Eigentumswohnungen der Fall.

Das Sachwertverfahren findet insbesondere dann Anwendung, wenn der Wert der baulichen Substanz für den Wert des Grundstücks ausschlaggebend ist. Dieses trifft für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke zu.

Das Vergleichswertverfahren wird für die Wertermittlung von Grund und Boden, Teil- oder Wohnungseigentum herangezogen, wenn ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsdaten von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen zur Verfügung stehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. [§ 6 (1) ImmoWertV 2021].

Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen
- oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch Ansatz eines reduzierten Ertrags
- oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen wie z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete
- Nutzung des Grundstückes für Werbezwecke
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Eigentumswohnungen werden hauptsächlich zum Zweck der Kapitalanlage und nur in ausgesuchten guten bis sehr guten Wohnlagen werden diese zur Eigennutzung erworben. Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie nach der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung vorhandenen wesentlichen Daten. Das sicherste Verfahren für eine Marktkonformität ist durch das Ertragswertverfahren gegeben.

Sachwert und Vergleichswert werden aufgrund ungenauer Daten nicht ermittelt. Insbesondere die vorhandenen Vergleichsdaten sind nur in unzureichender Aussagekraft vorhanden. Dieses drückt sich in der Nichtermittlung von Vergleichsfaktoren durch den Gutachterausschuss im Landkreis Leipzig (indirektes Vergleichswertverfahren) aus. Selbst bei Anwendung von Vergleichsfaktoren bleibt eine große Unsicherheit, da die Vergleichswohnungen durch den Sachverständigen nicht besichtigt werden können und von den zuständigen WEG-Verwaltungen nicht die benötigten Auskünfte zur Vergleichbarmachung erteilt werden.

5.8. Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 [§ 40] ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte obliegt den zuständigen Gutachterausschüssen.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes von dem Bodenrichtwert.

Steht keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwertes in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen.

BODENWERT DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2024

- für Wohnbauflächen = 100 €/m²

Der Wert wurde aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig entnommen.

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses im Landkreis Leipzig	
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	100 €/m ²
Bauliche Nutzung	Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	baureifes Land
Bauweise	offene Bauweise
Geschossflächenzahl	keine Angabe
Anzahl der Vollgeschosse	II
Grundstückstiefe	keine Angabe
Grundstücksgröße	1 000 m ²
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Sanierungsgebiet	---
Zonennummer	1894030

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der vorhandenen Bodenrichtwerte wird der Bodenwert zum 03.02.2026 wie folgt geschätzt:

- Flurstück 1219/2 → erschl. Bauland

$$970 \text{ m}^2 \quad * \quad 100 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 97 \text{ 000 €}$$

Grundstücksgröße: 970 m² **Bodenwert:** 97 000 €

anteiliger Bodenwert:

Bodenwert x Miteigentumsanteil

97 000 € x 89,92 / 1 000 = **8 722 €**

HINWEIS

Eine Anpassung bezüglich der Größe des Grundstückes erfolgte nicht, da es sich bei dieser Wertermittlung um Wohnungseigentum handelt und der Boden(richt)wert angemessen erscheint.

Unberücksichtigt bleiben in dieser Bodenwertermittlung Abgaben, die nach dem sächsischen KAG und BauGB für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung und Erneuerung öffentlicher Erschließungsanlagen erhoben werden können und derzeit nicht absehbar sind.

5.9. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den § 27 bis 34 der ImmoWertV 2021 beschrieben:

5.9.1. Grundlagen des Ertragswertverfahrens

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung
 1. das allgemeine Ertragswertverfahren
 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
 3. das periodische Ertragswertverfahren.

Allgemeines Ertragswertverfahren:

Im Allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages ermittelt wurde (=vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.
3. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor

Vereinfachtes Ertragswertverfahren:

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Formel für das vereinfachte Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = RE \times KF + BW \times AF$$

wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
KF	=	Kapitalisierungsfaktor
AF	=	Abzinsungsfaktor (Barwertfaktor)
BW	=	Bodenwert

Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen und Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt wurden, ist so auszuwählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Die Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Die Formel für das periodische Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = RE_1 \times AF_1 + RE_2 \times AF_2 + RE_3 \times AF_3 + \dots + RE_i \times AF_i + RW \times AF_b$$
$$RW = RE_R \times KF_R + BW + AF_R$$

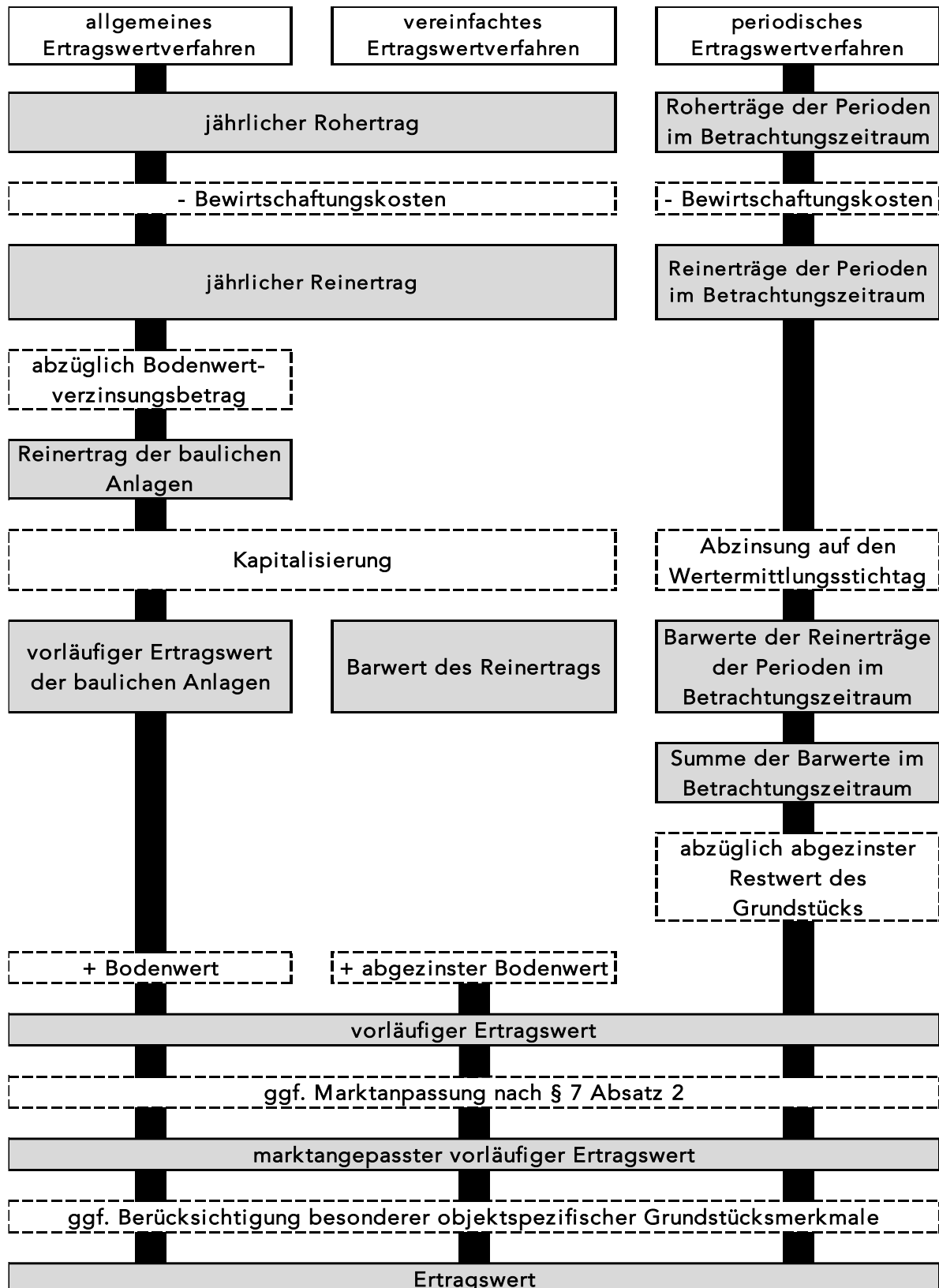
wobei:

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE _i	=	Reinerträge der einzelnen Perioden
RE _R	=	Reinertrag der Restperiode
RW	=	Restwert des Grundstücks
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
AF ₁	=	Abzinsungsfaktor für die einzelnen Perioden
AF _b	=	Abzinsungsfaktor für den Betrachtungszeitraum
AF _r	=	Abzinsungsfaktor für die Restperiode
KF _R	=	Kapitalisierungsfaktor für die Restperiode

Ansatz im Gutachten:

Der Sachverständige wählt in diesem Gutachten das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Absatz 2 und § 28 der ImmoWertV 2021, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

5.9.2. Ablaufschema für die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahren



5.9.3. Reinertrag, Rohertrag

- (1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn diese marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

5.9.4. Bewirtschaftungskosten

- (1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören
 1. die Verwaltungskosten
 2. die Instandhaltungskosten
 3. das Mietausfallwagnis und
 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.
- (2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
- (3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
- (4) Das Mietausfallwagnis umfasst
 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

5.9.5. Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 33 ImmoWertV 2021). Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ist der wie zuvor beschriebene Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung hin zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen entsprechend an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

5.9.6. Barwertfaktor

- (1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.
- (2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung [Kapitalisierungsfaktor] ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor [KF]} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot xy \cdot (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer

- (3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

5.9.7. Ertragswertermittlung

➤ **Nettokaltmiete (marktübliche Mieten)**

Mieteinheit	Mietfläche		Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
	m ²	€/m ²	€	€
EGTW Nr. W V im OG	32,20	5,00	161	1 932
Abstellplatz Nr. W V			25	300

gesamte Mietfläche: 32,20 m²

jährliche marktübliche Nettokaltmiete /

jährlicher Rohertrag insgesamt: 2 232 €

Die Berechnung der Mietfläche wurde von mir überprüft. Diese Berechnung kann teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV) abweichen; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Quelle: Grundrisszeichnung/Unterlagen aus Bauakte.

Durch die Gemeinde Neukieritzsch wurde kein qualifizierter Mietspiegel aufgestellt. Auch liegen seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig keine aktuellen Auswertungen zu marktüblichen Kaltmieten vor. Zur Bestimmung der in Ansatz zu bringenden objektspezifisch angepassten Vergleichsmiete werden die Auswertungen des Internetportals immobilenscout24.de herangezogen.

Nach diesen Auswertungen wurde Wohnraum in der Lage des Bewertungsobjektes zu durchschnittlichen Kaltmieten von 6,93 €/m² angeboten.

Die in Ansatz zu bringende objektspezifisch angepasste Vergleichsmiete wird unter Berücksichtigung des Sanierungszustandes des Gesamtgebäudes, der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und des damit verbundenen Ausstattungs- und Erhaltungsrisikos, mit 5,00 €/m² für eine marktkonforme Ertragswertermittlung geschätzt.

- Bewirtschaftungskosten nach der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 (konjunkturell angepasst)

Bewirtschaftungskosten sind nach § 32 ImmoWertV 2021 Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks – insbesondere der Gebäude – laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die **nicht** umlagefähigen Betriebskosten, wie z. B. Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandsetzungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind.

Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die aufgrund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind. Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Ersparnis von Energie oder Wasser bewirken.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

In der Anlage 3 der ImmoWertV 2021 „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ werden folgende Angaben gemacht:

Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2026)

367 Euro	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
439 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
48 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz

Instandhaltungskosten

14,40 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
108 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Stellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.
-----------	---

ÜBERTRAG von Seite 48

2 232 €

Verwaltungskosten

- 439 € je Eigentumswohnung x 1 EGTW = 439 €
 - 48 € je Stellplatz/Garage x 1 Stellplatz = 48 €

Instandhaltungsaufwendungen

- 14,40 €/m² Wfl. x 32,20 m² = rd. 464 €
 - 108 € je Stellplatz/Garage x 1 Stellplatz = 108 €

Mietausfallwagnis

- 2 % der Nettokaltmiete 45 €

Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt

- 1 104 €

➤ jährlicher Reinertrag

1 128 €

Nach § 21 der ImmoWertV 2021 dienen Liegenschaftszinssätze der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden.

Diese Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermittelt.

Die Vorschriften der ImmoWertV 2021 sind darauf angelegt, die „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (Lage auf dem Grundstücksmarkt) möglichst direkt im Rahmen des herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen. Die im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens anzusetzenden „objektspezifisch angepassten“ Liegenschaftszinssätze sollen deshalb den „allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt“ am Wertermittlungstichtag entsprechen. Mit ihrer Anwendung wird eine Wertermittlung am Marktgeschehen gewissermaßen „justiert“.

Der Liegenschaftszins ist von zentraler Bedeutung für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren. Mit einem sachgerecht ermittelten und zur Anwendung kommenden Zinssatz wird die zu erwartende Entwicklung der Immobilie in ihrem allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnissen bei der Verkehrswertermittlung bestimmt. Er wird ermittelt aus geeigneten Kaufpreisdaten (Vergleichspreisen) bebauter Grundstücke, die das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt repräsentativ abbilden. Dieser Zinssatz ist deshalb immer von dem Verhalten der Teilnehmer des regionalen Immobilienmarktes abhängig, insbesondere von der

- spezifischen Nachfrage,
- Tendenz der Einwohnerentwicklung
- Flexibilität der Immobilie und
- regionalen wirtschaftlichen Situation.

Wie sich eine Liegenschaft verzinst, bestimmt zu allererst der Grundstücksmarkt selbst. Der Kaufpreis ist ein Abbild der Zukunftserwartungen. Mit der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus Kaufpreisen, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt repräsentativ sind, findet diese Zukunftserwartung indirekt Eingang in den Liegenschaftszinssatz. Die Liegenschaftszinssätze bilden deshalb die Zukunftserwartungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ab.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte und veröffentlichte Liegenschaftszinssatz ist lediglich der „Basiswert“ für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts. Ausgehend von diesem Basiswert ist daraus der auf den konkreten Bewertungsfall ausgerichtete **objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz** abzuleiten, indem

- Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von den dem einschlägigen Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Grundstücksmerkmalen (Referenzmerkmale des Normobjekts) sowie
- ein vom Bezugsstichtag des Liegenschaftszinssatzes abweichender **Wertermittlungstichtag**

nach Maßgabe des § 33 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts von den Referenzmerkmalen des dem Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Normobjekts (Referenzgrundstück) sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels Zu- oder Abschlägen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse ist der Liegenschaftszinssatz in sachgerechter Weise an die Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags anzupassen.

Die Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks unterscheiden sich von den dem einschlägigen Liegenschaftszinssatz zugrunde liegenden Grundstücksmerkmalen in aller Regel nämlich nicht nur in Bezug auf die verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ wie z.B. eine davon abweichende Restnutzungsdauer der baulichen Anlage bzw. den vorgegebenen „Modellansatz“ der Instandhaltungskosten, sondern auch in Bezug auf sonstige Abweichungen, die sich aus den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks und denen, die dem abgeleiteten Liegenschaftszinssatz zugrunde liegen, ergeben, z.B. die klein- und großräumige Lage, Gebäudeart, Grundstücks- und Nutzflächen; Ertragsituation, gewerblicher Anteil, Drittverwendung und vieles mehr.

Ausgehend von dem vom Gutachterausschuss als Ausgangsbasis abgeleiteten Liegenschaftszinssatz wird daraus nach Maßgabe des § 33 ImmoWertV 2021 der „objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz“ abgeleitet.

Soweit mit dem „objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz“ nicht alle abweichenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden können, müssen sie als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nachträglich berücksichtigt werden.

Der Liegenschaftszinssatz kann durch Umformung der Gleichung des Ertragswertverfahrens

$$EW = (RE - BW \times p) \times V + BW$$

nach

$$p (\%) = \frac{RE \times 100}{KP \pm boG} - \frac{100 \times (q - 1)}{q^n - 1} \times \frac{(KP \pm boG) - BW}{KP \pm boG}$$

abgeleitet werden.

wobei:	EW	Ertragswert
	RE	Jahresreinertrag des Grundstücks
	V	Vervielfältiger
	BW	Bodenwert
	KP	Kaufpreis des Grundstücks
	boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

q Zinsfaktor 1 + p
 p Liegenschaftszinssatz

Dabei lässt sich aus

$$p (\%) = \frac{RE \times 100}{KP \pm boG}$$

ein Näherungswert ermitteln, der durch einen Korrekturfaktor

meist schon im ersten Iterationsschritt relativ genaue Ergebnisse liefert. Die genaue Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wird durch die Anwendung des Iterationsverfahrens erreicht.

Bei dem zur Anwendung kommenden objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz handelt es sich um den Zinssatz, der aufgrund der Methodik seiner empirischen Ableitung die allgemein zu erwartenden Änderungen der Erträge in Form von Mietwertsteigerungen und auch Mietwertminderungen, erwartete Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, der konjunkturellen Entwicklung sowie erwartete Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt.

In die Untersuchungen für die Bestimmung aktueller Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Leipzig wurden die gleichen Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zur Ermittlung der Sachwertfaktoren ausgewertet wurden, herangezogen. Eine Unterscheidung nach Vermietung oder Eigennutzung erfolgte nicht. Für Mehrfamilienhäuser konnten wegen der geringen Datenbasis keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

Grundlage zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze waren folgende Parameter:

• Kaufpreis (KP)	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmal nach § 8 ImmoWertV
• Wohnfläche	Berechnung mit NFK über BGF
• Terrassen, Balkone	ohne Berücksichtigung
• Rohertrag (RoE)	marktüblich erzielbare Mieten
• Bewirtschaftungskosten	gemäß Anlage 3 ImmoWertV (§ 12)
• Restnutzungsdauer	nach Anlage 2 ImmoWertV
<p>Bodenwert: Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei angesetzt. Ggf. erfolgt eine Anpassung wegen unterschiedlicher Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe mit in den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses im Landkreis Leipzig veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Eine Überprüfung, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind, fand nicht statt.</p>	

Neben den allgemeinen Wertaspekten der Immobilie sind die wirtschaftliche Situation, die Konditionen am Kapitalmarkt sowie die konjunkturelle Entwicklung zu beachten.

Für Mehrfamilienhäuser konnten aufgrund der geringen Datenbasis durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

Als Empfehlung für anzuwendende Liegenschaftszinssätze nennt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig in Anlehnung an die Daten des Immobilienverbandes IVD Bundesverband folgende Werte:

Grundstücksart	mittlere Spanne des Liegenschaftszinssatzes [%]
Villa, großes Einfamilienhaus	1,0 – 3,5
freistehendes Einfamilienhaus	1,5 – 4,0
Doppelhäuser, Reihenhäuser	1,5 – 4,5
Eigentumswohnung	1,5 – 4,5
EFH mit Einliegerwohnung, Dreifamilienhaus	1,5 – 4,5
Mehrfamilienhaus	2,5 – 5,5
Wohn- und Geschäftshaus, bis 20 % Gewerbefläche	3,5 – 7,0
Wohn- und Geschäftshaus, 20 – 40 % Gewerbefläche	4,0 – 7,5
Büro- und Geschäftshäuser	4,0 – 8,0
Verbrauchermärkte	6,0 – 8,5
Lager- und Produktionshallen	4,5 – 8,5
Industrieobjekte	6,5 – 9,5
Sport- und Freizeitanlagen	6,5 – 9,5
Öffentliche Gebäude mit Drittverwendung	6,0 – 7,5
Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendung	7,0 – 8,5
Kliniken, Pflege- und Sozialimmobilien	6,0 – 8,0
Hotels und Gaststätten	5,0 – 8,5

Für Mehrfamilienhäuser wird die Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes zwischen 2,5 % und 5,5 % und für Eigentumswohnungen zwischen 1,5 % bis 4,5 % empfohlen.

Zur weiteren Verifizierung des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes werden die empirischen Auswertungen in der allgemeinen Fachliteratur herangezogen.

Von KLEIBER in KLEIBER digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, wurden Kauffälle untersucht, Liegenschaftszinssätze abgeleitet und veröffentlicht. Hierbei wurden für Mietwohngrundstücke Liegenschaftszinssätze zwischen 1 % bis 3 % und für Eigentumswohnungen zwischen 4,0 % bis 4 % ermittelt.

Für eine marktkonforme Ertragswertermittlung wird der Liegenschaftszinssatz unter Beachtung der Restnutzungsdauer und zur Berücksichtigung des durch die Außenbesichtigung vorhandenen Risikos sowie nach den Empfehlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig mit 3 % geschätzt.

ÜBERTRAG von Seite 50 **1 128 €**

- Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert → 3 % * 8 722 € - 262 €

- Reinertrag der Wohnung 866 €

- Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes / Wohnung:

In der ImmoWertV 2021 ist im § 12 – Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vorgegeben, dass bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten für die Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung und Sanierung von Wohngebäuden das in der Anlage 2 beschriebene „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Gebäuden bei Modernisierungen“ anzuwenden ist.

Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen:

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind die Anzahl der Jahre als Modellgröße angegeben, in denen eine bauliche Anlage ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer beruht nicht auf empirischen Daten, sondern in eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient. Die Anlage 1 räumt insoweit keinen Spielraum ein.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Geschäftshäuser	80 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerke	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Die auch heute noch gelegentlich vertretene Anschauung einer im Regelfall 100-jährigen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist grundsätzlich überholt. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche, neuer Technologien, der sich wandelnden Anforderungen und des Konkurrenzdrucks gegenüber früheren Einschätzungen deutlich vermindert. Dies gilt für nahezu alle Immobilienarten einschließlich der öffentlichen Zwecken dienenden Gebäude.

Im gewerblich-industriellen Bereich haben insbesondere die produktions- und betriebstechnischen Anforderungen einschließlich der Umweltbelange die übliche, durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer in nicht unerheblicher Weise verkürzt. Gewerbe- und Industriebauten, die für bestimmte Branchen und Produkte maßgeschneidert errichtet worden sind, entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Moderne Produktionsmethoden, etwa mit Hilfe von computergesteuerten Maschinen und Robotern, sind heute vornehmlich in erdgeschossigen Bauten üblich.

Entspricht eine bauliche Anlage nicht mehr den als Standard angesehenen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, so mindert dies die Restnutzungsdauer. Die allgemeinen Anforderungen an den Anspruch und die Art der Ausstattung der Gebäude befindet sich in einem immer schneller werdenden Wandel.

Die verwendeten Ausbauteile haben eine immer geringer werdende Nutzungsdauer und unterliegen im starken Maße dem Wandel der Ansprüche an Qualität und Ausstattung. So sind Gebäude aus den vergangenen Jahrzehnten heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen. Hieraus folgt, dass in immer kürzeren Zeiträumen eine Revitalisierung erforderlich ist, um die Gebäude den Qualitäts- und Ausstattungsvorstellungen anzupassen.

Die Gesamtnutzungsdauer aus der Anlage 1 der ImmoWertV beträgt für das Mehrfamilienhaus 80 Jahre und wird dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandsetzungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Entsprechend § 4, Abs. 3 der ImmoWertV 2021 können:

1. unterlassene Instandhaltungen oder
2. durchgeführte Instandsetzungen oder
3. Modernisierungen oder
4. andere Gegebenheiten

die Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen verlängern oder verkürzen.

Soweit mit durchgeführten **Instandsetzungen** der Zustand eines ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäudes wieder hergestellt worden ist und weist das Gebäude keine Mängel auf, so sind keine Gründe gegeben, die sich für ein ordnungsgemäß instand gehaltenes Gebäude ergebende Restnutzungsdauer zu verlängern.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund von durchgeführten Instandsetzungen kommt nur in Betracht, wenn im Rahmen der Instandhaltungen nicht nur alle Mängel beseitigt wurden, welche durch Alterung, Abnutzung und Witterungseinflüsse aufgetreten sind, sondern weitere nutzungsverlängernde Maßnahmen durchgeführt wurden. Als Instandhaltung sind damit jene Maßnahmen definiert, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs getätigt werden müssen, um die durch die Abnutzung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Alleine die Instandhaltung kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer einer baulichen Anlage auf Dauer nicht erhalten. Die Instandhaltung kann allein die physikalische Lebensdauer der baulichen Anlage erhalten, jedoch wird die bauliche Anlage dabei nicht den sich wandelnden Lebensgewohnheiten, Anschauungen und den Ansprüchen der Nutzer an die bauliche Ausgestaltung wie Grundriss, von der Ausstattung der baulichen Anlage bis hin zum Zeitgeist angepasst. Allein mit einer laufenden Instandhaltung, die auf eine Erhaltung des Bestands ausgerichtet ist, kann man dem nicht gerecht werden. Will man den sich ständig wandelnden Anforderungen an bauliche Anlagen, insbesondere in Hinblick auf Baukonstruktion, Grundrisse und Ausstattungen Rechnung tragen, bedarf es einer **Modernisierung** der baulichen Anlagen.

Anders verhält es sich bei **Modernisierungen**:

Durch Modernisierungsmaßnahmen wird der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht und die allgemeinen Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessert. Hierzu gehören unter anderem Maßnahmen, die zu wesentlichen Einsparungen von Energie und Wasser führen.

Modernisierungsmaßnahmen sind solche baulichen Veränderungen,

- durch die in Bezug auf die bauliche Anlage Energie nachhaltig durch eine energetische Sanierung eingespart wird,
- durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung erfolgt ist,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der Gebrauchswert der baulichen Anlage nachhaltig erhöht wird,
- durch die die bauliche Anlage erstmalig mittels Glasfasernetz an das öffentliche Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Telekommunikationsgesetz angeschlossen wird,
- durch die neuer Wohnraum oder sonstiger dem Nutzungszweck der baulichen Anlage dienender Raum geschaffen wird.

Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei baulichen Anlagen mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach der Anlage mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist vielmehr nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Bilden bauliche Außenanlagen oder sonstige Anlagen mit der baulichen Anlage eine wirtschaftliche Einheit, richtet sich die Restnutzungsdauer der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Hauptanlage.

Mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen lässt sich die Restnutzungsdauer theoretisch beliebig verlängern, so dass es zu einer theoretisch unendlichen Nutzungsdauer kommt. Bei der Verkehrswertermittlung wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass man die Kosten der Modernisierung einmalig abzieht.

Einer Verlängerung der Restnutzungsdauer sind aber auch Grenzen gesetzt. Sie machen dann keinen Sinn mehr, wenn trotz Modernisierung und Umstrukturierung keine wirtschaftliche Nutzung mehr gewährleistet ist und wenn der Abriss und Neubau wirtschaftlich sinnvoller ist.

Das Modernisierungsmodell, meistens verbunden mit Umstrukturierungsmaßnahmen, wird insbesondere bei der Verkehrswertermittlung von Baudenkmalern angewandt, da die Objekte auf Dauer zu erhalten sind, was wiederum eine theoretisch unendliche Restnutzungsdauer bewirkt.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den sich im Einzelnen ergebenden Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen unter Anwendung einer Operationalisierung zur Abschätzung der Verlängerung der Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung der Modernisierungen

Durch bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen kommt es zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer von baulichen Anlagen, die bei der Wertermittlung entsprechend Berücksichtigung finden müssen.

Zum Zwecke der Operationalisierung der Abschätzung der Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierungen hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ein Verfahren zur Einschätzung entwickelt, da die Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden nicht nach folgender Formel sachgerecht ermittelt werden kann:

$$\begin{aligned} \text{RND} &= \text{GND} - \text{GA} \\ \text{und} \quad \text{GA} &= \text{WS} - \text{BJ} \end{aligned}$$

Wobei: RND = Restnutzungsdauer
GND = Gesamtnutzungsdauer
GA = Gebäudealter am Wertermittlungstichtag
WS = Jahr des Wertermittlungstichtags
BJ = Baujahr

Die vorbeschriebene Regelformel versagt immer dann, wenn:

- das ursprüngliche Gebäude nicht nur normal instandgehalten, sondern durch wesentliche Modernisierungs- und/oder Erweiterungsmaßnahmen oder gar durch Entkernung und Erneuerung in seiner ursprünglichen Substanz verändert wurde;
- die nach der Formel errechnete $\text{RND} \leq 2$ Jahre bei $\text{GND} = 30$ Jahre bzw. ≤ 10 Jahre bei $\text{GND} = 100$ Jahre ist.

1. Ermittlung des Modernisierungsgrades

Zum Wertermittlungstichtag oder kurz davor durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit nachstehendem Punkteschema berücksichtigt. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer Ansatz als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenraums, z.B. Decken,	2	0

Fußböden, Treppen		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe:	0

In der nachfolgenden Tabelle sind Orientierungswerte für die Vergabe von Modernisierungspunkten in Abhängigkeit von der Zeit seit Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen aufgeführt:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Außentüren und Fenster	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme Wasser, Strom, Gas, Abwasser	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2			

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der **Modernisierungsgrad** sachverständig nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Modernisierungspunktzahl
1	nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
2	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte

4	überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
5	umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

2. Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierung:

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der Sanierung zugrunde zu legen.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt und nach der Formel berechnet wird:

$$\text{RND} = a \cdot \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus der nachfolgenden Tabelle zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter Auswirkung auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grunde ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter, dem relativen Alter anwendbar.

Das relative Alter wird nach der Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der nachstehenden Tabelle angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,52050	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %

4	0,7300	1,5570	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9422	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Die in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauer ist vom jeweiligen Gebäudealter und dessen üblicher Gesamtnutzungsdauer abhängig.

Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
1	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79
2	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78
3	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
4	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
5	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
6	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
7	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
8	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
9	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	72	72	72
10	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	71	71	71	71
11	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	70	70	70	70	71	71	71
12	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	69	69	70	70	70	70	70
13	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	68	68	69	70	70	70	70
14	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	67	67	67	68	69	70	70	70	70
15	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	66	66	66	67	67	68	69	69	69	69
16	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	65	65	65	66	66	67	68	68	69	69	69
17	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	64	64	64	65	65	66	66	67	68	69	69
18	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	63	63	63	64	64	65	66	67	67	68	68

19	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	62	62	63	63	64	65	65	66	67	68	68	68
20	60	60	60	60	60	60	60	61	61	61	62	62	63	63	64	65	66	67	68	68	68	68
21	59	59	59	59	59	59	59	60	60	60	61	61	62	63	64	64	65	66	67	67	67	67
22	58	58	58	58	58	58	58	59	59	59	60	61	61	62	63	64	65	66	67	67	67	67
23	57	57	57	57	57	57	57	58	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	67	67	67	67
24	56	56	56	56	56	56	57	57	57	58	59	59	60	61	62	63	64	65	66	66	66	66
25	55	55	55	55	55	55	56	56	56	57	58	59	60	60	62	63	64	65	66	66	66	66
26	54	54	54	54	54	54	55	55	56	56	57	58	59	60	61	62	63	64	66	66	66	66
27	53	53	53	53	53	53	54	54	55	56	57	58	58	59	61	62	63	64	65	65	65	65
28	52	52	52	52	52	53	53	54	54	55	56	57	58	59	60	61	63	64	65	65	65	65
29	51	51	51	51	51	52	52	53	53	54	55	56	57	58	60	61	62	63	65	65	65	65
30	50	50	50	50	50	51	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	62	63	64	64	64	64
31	49	49	49	49	49	50	50	51	52	53	54	55	56	57	59	60	61	63	64	64	64	64
32	48	48	48	48	48	49	50	50	51	52	53	55	56	57	58	60	61	62	64	64	64	64
33	47	47	47	47	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	58	59	61	62	64	64	64	64
34	46	46	46	46	46	47	48	49	50	51	52	54	55	56	57	59	60	62	63	63	63	63
35	45	45	45	45	45	46	47	48	49	50	52	53	54	56	57	59	60	62	63	63	63	63
36	44	44	44	44	44	45	46	47	49	50	51	52	54	55	57	58	60	61	63	63	63	63
37	43	43	43	43	43	44	46	47	48	49	51	52	53	55	56	58	59	61	63	63	63	63
38	42	42	42	42	42	44	45	46	47	49	50	51	53	54	56	57	59	61	62	62	62	62
39	41	41	41	41	41	43	44	45	47	48	49	51	52	54	55	57	59	60	62	62	62	62
40	40	40	40	40	41	42	43	45	46	47	49	50	52	53	55	57	58	60	62	62	62	62
41	39	39	39	39	40	41	43	44	45	47	48	50	51	53	55	56	58	60	62	62	62	62
42	38	38	38	38	39	40	42	43	45	46	48	50	51	53	54	56	58	60	61	61	61	61
43	37	37	37	37	38	40	41	43	44	46	47	49	51	52	54	56	58	59	61	61	61	61
44	36	36	37	37	37	39	41	42	44	45	47	49	50	52	54	55	57	59	61	61	61	61
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57	57
68	16	16	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57	57
69	15	15	18	21	24	26	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57	57
70	15	15	18	21	23	26	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57	57
71	14	14	17	20	23	26	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57	57

73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 13 Jahren ermittelt.

ÜBERTRAG von Seite 55 **866 €**

- Barwertfaktor einschl. Abschreibung bei 13 Jahren Restnutzungsdauer und 3 % Liegenschaftszinssatz * 10,635

- Ertragswert der Wohnung
10 635 * 866 € = 9 210 €

- anteiliger Bodenwert der Wohnung 8 722 €

- vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums insgesamt /
ohne Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
(Bodenwert + Ertragswert der Wohnung) 17 932 €

- **Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Marktanpassung)**
Die allgemeine Marktanpassung an die Gegebenheiten an den örtlichen Grundstücksmarkt erfolgt im Ertragswertverfahren durch den entsprechenden Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der Wohnung **17 932 €**

ÜBERTRAG von Seite 65

17 932 €

➤ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden oder Baumängel:
ohne

0 €

- wirtschaftliche Wertminderung:
ohne

0 €

Summe: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

0 €

Ertragswert der Wohnung Nr. W V im OG
insgesamt

17 932 €

rd. 18 000 €

5.10. Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, **die sich vorrangig am Ertragswert orientieren**. Der **Ertragswert** wurde mit rd. 18 000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum, bestehend aus:
89,92 / 1 000-tel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in 04575 Neukieritzsch OT Lobstädt, Schloßstraße 21, verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung W V (Obergeschoss; 1-Raum-WE mit ca. 32 m²; kein Balkon) dem Kellerraum K 5 und dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellplatz W V, wie im Aufteilungsplan bezeichnet.

wird zum Wertermittlungstichtag 03.02.2026 mit

18 000 €

in Worten:

Achtzehntausend EURO

geschätzt.

Das Objekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgt nur für den Auftraggeber / die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Borna, 03.03.2026

- Dipl.- Ing. (FH) Andreas Kutz -

LITERATURVERZEICHNIS

BUNDESANZEIGER VERLAG	Wertermittlerportal Premium [2025]
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 1. Auflage, 2007
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 2. Auflage, 2014
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 3. Auflage, 2018
BOBKA, Gabriele	Spezialimmobilien von A – Z, Bewertung, Modelle, Benchmarks, 4. Auflage, 2024
FISCHER, Roland LORENZ, Hans-Jürgen	Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2., neu bearbeitete und erweiterte Auflage, 2013
KLEIBER, Wolfgang	Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. aktualisierte Auflage, 2023
KLEIBER, Wolfgang	KLEIBER digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2025
KLEIBER, Wolfgang	ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWertA 23 Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 14. vollständig überarbeitete Auflage, 2024
KLEIBER, Wolfgang	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2025

KLEIBER, Wolfgang TILLMANN, Hans-Georg	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 1. Auflage 2008
KLEIBER, Wolfgang SEITZ, Wolfgang TILLMANN, Hans-Georg	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, 2018
RIXNER, Florian BIEDERMANN, Robert CHARLIER, Jacqueline	Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO, 4., aktualisierte Auflage, 2022
RUNKEL, Dr. Peter und HEINRICH, Dr. Roxana	Baugesetzbuch 16., aktualisierte und überarbeitete Auflage, Reguvis-Verlag, 2025
SCHMITZ, Heinz KRINGS, Edgar DAHLHAUS, Ulrich J. MEISEL, Ulli	B A U K O S T E N Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung 25. neubearbeitete Auflage, Stand 2024/2025
SIMON, Jürgen	Wertermittlungsverfahren, 2016
SPRENGNETTER	Marktdaten und Praxishilfen, 2025
SPRENGNETTER	Lehrbuch und Kommentar, 2025
STUMPE, Bernd TILLMANN, Hans-Georg	Versteigerung und Wertermittlung Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage
TILLMANN, Hans-Georg SEITZ, Albert	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrund- stücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 2020