



Rechtsanwalt / Immobilienwirt / von der IHK Chemnitz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Mitglied im Gutachterausschuss des LK Mittelsachsen sowie Mitglied im BDGS und BVS

Obermarkt 15 in 04720 Döbeln

Tel.: 03431/6075170 Fax: 03431/6075171 E-Mail: h-dietrich@rdm-regional.de

Verkehrs-/Marktwertgutachten

Ermittlung nach § 194 BauGB
über die Immobilie in

04808 Wurzen, Südring 1

Flurstück Nr. 1968/35 der Gemarkung Wurzen
Gebäude- und Freifläche, 598 m² groß

Grundstück bebaut mit einer Einfamiendoppelhaushälfte, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss mit Terrasse und ausgebautem Dachgeschoss sowie angelegten, gestalteten Außenanlagen, überwiegend eingezäuntes Grundstück mit an der Einfamiendoppelhaushälfte angebundenem Carport, Holzgartenhaus und Freisitzfläche



Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 07.01.2026 (Tag des Ortstermins)

1. Grundsätzliche Angaben und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig
Zwangsversteigerungs-/Zwangsverwaltungsabteilung
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

in einem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren
mit dem **Az.: 456 K 266/25**

Grundbuch:

Amtsgericht Grimma, Grundbuchamt, Grundbuch von Wurzen, Blatt 2618, unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenes Grundstück, Flurstück Nr. 1968/35 der Gemarkung Wurzen, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Südring 1 (es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um Gebäude- und Freifläche)

Flurstücksgröße:

598 m²

Ortsbesichtigung:

07.01.2026 in der Zeit von 15:00 bis 15:30 Uhr

Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:

Alle Verfahrensbeteiligten wurden mit ausreichender Ladungsfrist zum Ortstermin eingeladen. Die Miteigentümerin des Grundstückes war zum Ortstermin anwesend, in Begleitung einer Vertrauensperson. Der weitere Grundstückseigentümer (Miteigentümer) wurde vertreten durch seinen Rechtsbeistand. Den zum Ortstermin Anwesenden, so auch dem unterzeichnenden Sachverständigen, wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes eingeräumt und ermöglicht.

Vorgegebener Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (WEST/QST):

07.01.2026 (Tag des Ortstermins)

Erläuterungen:

Der **Wertermittlungsstichtag** bezeichnet den Tag, auf welchen sich die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes bezieht. Der **Qualitätsstichtag** bezieht sich auf die Grundstücksmerkmale, die der Bewertung zugrunde liegen und deren Qualität zu berücksichtigen ist. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft in einem anhängigen

Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Az.: 456 K
266/25

Ermittelter Verkehrs-/Marktwert:

210.000,00 €

(in Worten: zweihundertzehntausend Euro)

Davon entfallen 46.640,00 € auf den Wert des Grund und Bodens sowie 163.360,00 € auf den Wert der Gebäudesubstanz und der Außenanlagen.

Angewandte Wertermittlungsverfahren:

Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV 2021, unter Berücksichtigung der Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) vom 20.09.2023

Objektart, Baujahr, Bauzustand:

Das Flurstück Nr. 1968/35 der Gemarkung Wurzen ist angrenzend an ein B-Plangebiet nach den §§ 30 ff BauGB, hier Eigenheimstandort „Südring“ nach 1990 umfassend entwickelt. Erste Bebauungen in diesem Gebiet gehen auf die sog. „Wendezeit“ zurück, mit ersten Bebauungen um 1988 bis 1990. Bei der zu bewertenden EFDHH handelt es sich um einen sog. „Wendebau“, mit Gestehungszeitraum 1989/90. Das Gebäude ist giebelständig verbunden mit einer auf dem Nachbargrundstück in gleicher Bauweise errichteten EFDHH. Das Gebäude besteht aus KG, EG und ausgebautem DG. Im KG (UG) befinden sich Garage, Heizraum, HWR, sep. WC und Dusche sowie Flur und Treppe. Im EG sind Eingangsbereich, Windfang, Flur, Wohnzimmer und Küche. Auf „halber Treppe“ zum ausgebauten DG befindet sich das Schlafzimmer mit angebundener Terrasse, im DG gibt es 2 Kinderzimmer, Bad und Flur zur Treppe.

Die Baulichkeit befindet sich in den grundsätzlichen Bauelementen entsprechend des Gestehungszeitraumes um 1989/90. Erste Instandsetzungen im Rahmen kleiner Modernisierungen nach 1990 erfolgten mit folgenden Schwerpunkten:

- Installation einer Ölheizung 1992 mit Öltanks (ca. 3.000 l), Heizung der Marke „Tempotherm“ inkl. WW-Aufbereitung, z. T. auf die ursprünglich errichtete Schwerkraftheizung aufgebunden, in den Wohnräumen Platten- und Gussheizkörper;
- Einbau von PVC-Fenstern z. T. mit Rollläden, nicht alle Fenster erneuert (KG/Arbeitszimmer);
- Farbanstrich der Fassade 2013;

- Umdeckung/Neueindeckung des Daches mit beschichteten Alu-Dachschindeln, einschließlich Reparatur und Erneuerung der Dachentwässerung, im DG installiertes Klimagerät.

Im Übrigen ist die Baulichkeit laufend bewirtschaftet und unterhalten. Hinsichtlich der technischen Ausstattungen (Strom und Sanitär) entspricht das Gebäude im Wesentlichen noch dem Gestehungszeitraum.

Nach Auskunft der zum Ortstermin anwesenden Mit-eigentümerin erfolgten seit 2011 keine baulichen Veränderungen bzw. nachhaltige Modernisierungen und Instandsetzungen an der Gebäudesubstanz sowie den baulichen Nebengebäuden. Es erfolgte lediglich in einigen Räumen eine Reparatur bzw. Erneuerung des Fußbodenbelages.

Die Außenanlagen sind laufend bewirtschaftet und unterhalten, mit Rasenfläche, Ziergehölzen, Holzgartenhaus, Carport und teilweise Einzäunung.

Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung sind über diese hinausgehend, folgende nicht disponible Baumängel und -schäden zu berücksichtigen, bezogen auf den WEST/QST:

- Ausführung von Kleinreparaturen und Instandsetzung im Bereich Sanitär, Fliesen, Elt.-Anlage und Ausführung energetischer Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich der Wärmedämmung an Dach und Fassade sowie Revision bzw. Neuinstallation heizungstechnischer Anlage, unter Beachtung der gesetzgeberischen Vorgaben des GEG;
- Reparatur der Terrasse im „Mittelgeschoss“, hier Erneuerung des verwitterten Holzgeländers und Erneuerung des Terrassenbelages, einschließlich der Abdichtung;
- Kleinreparaturen an der Putzfassade sowie an den Fenstern, insbesondere im KG (UG), im KG auch Ausführung von Putzarbeiten, ggf. auch Drainagemaßnahmen zur Beseitigung partiell eindringender Feuchte im Mauerwerksbereich.

Weitergehende, nicht disponible Baumängel und -schäden sind nicht zu berücksichtigen, unter Beachtung der altersbedingt anzusetzenden Wertminderung.

Für die Außenanlagen erfolgt ein zeitwerter prozentualer Wertansatz, abgeleitet vom

altersgeminderten Herstellungswert der Baulichkeit unter zusätzlicher Berücksichtigung des auf dem Grundstück aufstehenden Gartenhauses und des Carports.

Technische Angaben:

Brutto-Grundfläche ca. 239 m²

Wohn-/Nutzfläche ca. 180 m²

davon Wohnfläche ca. 112 m²

Nutzfläche ca. 68 m²

Verwalter:

Keine Fremdverwaltung. Aufgaben der Verwaltung und Bewirtschaftung oblagen bisher den Grundstückseigentümern.

Vermietungsstand:

Keine Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und Grundstücksanteilen an neutrale Dritte. Es bestand in der Vergangenheit Eigennutzung durch die Grundstückseigentümer.

Zubehör:

Kein Zubehör ermittelt.

Im Gebäude befinden sich die üblichen Möbel und Hausratsgegenstände.

Wertrelevante Aspekte, Belastungen:

In Abt. II des Grundbuches sind keine belastenden Eintragungen aufgrund von Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten festzuhalten, mithin lastenfreier Vortrag. Es gibt auch keine sonstigen deklaratorischen Eintragungen zum Grundbesitz. Dies gilt auch für das Nichtvorhandensein eines Anmeldevermerks gemäß § 30 Abs. 1 VermG. An der Immobilie lasten keine Restitutionsansprüche. In Abt. II des Grundbuches ist lediglich der diesem Zwangsversteigerungsverfahren zugrundeliegende Vermerk eingetragen:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 266/25); eingetragen am 13.10.2025.“

Am Grundbesitz bestehen keine Alt- und Baulasten. Das aufstehende Gebäude unterliegt nicht den Bestimmungen über den Denkmalschutz.

Der zu bewertende Flächenanteil liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Es gibt kein anhängiges Flurbereinigungs- und Flurneuordnungsverfahren. Die Immobilie ist nicht als Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 SächsWG ausgewiesen.

Lage:

Das zu bewertende Grundstück ist dem Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in der Gemarkung Wurzen zuzuordnen. Die Immobilie liegt an der mäßig befahrenen, z. T. durchfahrtsbeschränkt ausgebildeten Anliegerstraße mit der postalischen Bezeichnung „Südring“. Diese ist auch die Zufahrtsstraße zu einem in diesem Bereich befindlichen Eigenheimstandort mit der Bebauung von EFDH und freistehenden EFH am Ortsrand von Wurzen. Die Straße „Südring“ ist abgehend von der „Nemterstraße“ (K 8319). Die Immobilie befindet sich in südlicher Ortsrandlage von Wurzen, ca. 10 Fußminuten vom unmittelbaren Stadtzentrum entfernt.

Die Mikrolage ist als allgemeines Wohngebiet, partiell mit Aspekten eines reinen Wohngebietes zu charakterisieren.

Wurzen liegt im Nordosten des LK Leipzig. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und die ärztlich-ambulante Versorgung ist gesichert. Es gibt Kindereinrichtungen und Schulen. Wurzen ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit einer größeren Zahl mittelständischer Unternehmen. Die Stadt verfügt über eine gute Verkehrsanbindung durch die B 6 und B 107 sowie die A 14. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Dresden beträgt ca. 80 km, zur Messestadt Leipzig ca. 30 km.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundsätzliche Angaben und Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
2. Vorbemerkungen	8
3. Lagebeschreibung und Charakteristik des Grundstückes	10
3.1. Allgemeine Lage	10
3.2. Baugrundbeschaffenheit und Angaben über Grundwasserverhältnisse	12
3.3. Grundstückszuschnitt und -form	12
3.4. Sonstige Informationen	12
3.5. Erschließungszustand	13
3.6. Art und Maß der baulichen Nutzung und weitere baurechtliche Zustandsmerkmale	13
3.7. Wertmindernde grundbuchliche Eintragungen, sonstige Eintragungen im Grundbuch sowie Auskünfte zu Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz	14
3.8. Wesentliche Bestandteile des Grundstückes und des Gebäudes	14
3.9. Energieausweis	15
4. Beschreibung der Baulichkeit und der Außenanlagen	16
4.1. Vorbemerkungen	16
4.2. Beschreibung der Baulichkeit	16
4.3. Beschreibung der Außenanlagen	18
5. Wertermittlungsverfahren gemäß § 194 BauGB und §§ 6, 7 ImmoWertV	18
5.1. Vorbemerkungen; Definition des Begriffes Verkehrs-/Marktwert	18
5.2. Begründung, Erläuterung und Auswahl der Wertermittlungsverfahren	19
6. Ermittlung des Bodenwertes gemäß §§ 40 – 43 ImmoWertV	23
6.1. Vorbemerkungen	23
6.2. Ermittlung des Bodenwertes	24
7. Technische Angaben	26
7.1. Brutto-Grundfläche (BGF)	26
7.2. Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)	26
8. Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV	27
8.1. Vorbemerkungen	27
8.2. Belastungen und sonstige wertrelevante Aspekte	27
8.3. Beseitigung von Baumängeln und -schäden, Reparaturstau	28
9. Ermittlung des Sachwertes gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV	29
9.1. Ermittlung der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND), der objektspezifisch modifizierten Restnutzungsdauer (mod. RND) und des Kostenkennwertes	29
9.2. Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Alterswertminderung	35
9.3. Ermittlung der Herstellungskosten der Außenanlagen	36
9.4. Ermittlung der altersgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	36
9.5. Ermittlung des Sachwertes	36
10. Verkehrs-/Marktwert	38
11. Literatur- und Quellenangaben	40
12. Unterschrift	42

2. Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes für die zu bewertende Immobilie zum vorgegebenen WEST/QST 07.01.2026 (Tag des Ortstermins) ist in Auftrag gegeben zum Zwecke der Wertfeststellung in einem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Leipzig zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Az.: 456 K 266/25).

Der Verkehrs-/Marktwert wird ermittelt unter Anwendung der Verfahrensgrundsätze des Sachwertverfahrens nach der ImmoWertV 2021 und der Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) vom 20.09.2023.

Die ImmoWertV 2021 ist zum 01.01.2022 in Kraft getreten und auf die Wertermittlung anzuwenden. Die zur Umsetzung der ImmoWertV erforderliche Anwendungsrichtlinie (ImmoWertA) ist am 20.09.2023 durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen worden. Diese Anwendungshinweise dienen der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV vom 14.07.2021 und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken und für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Das Sachwertverfahren wird auf der Grundlage von Teil 3 Abschnitt 3 §§ 35 – 39 ImmoWertV angewendet. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt unter Beachtung von Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 – 43 ImmoWertV. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, soweit erforderlich, entsprechend Teil 1 Abschnitt 3 § 8 Abs. 3 Ziffer 2 ImmoWertV berücksichtigt. Allgemeine Lagebeurteilungen entsprechen den Vorgaben der ImmoWertV §§ 1 – 5 ImmoWertV.

Gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV bestanden noch Übergangsregelungen zu den Modellansätzen, insbesondere bei der Ermittlung der Gesamt- und der Restnutzungsdauer. Danach konnte bis zum Ablauf den 31.12.2024 bei der Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer abweichend von den in § 4 Abs. 2 und 3 i. V. m. Anlage 1 und 2 ImmoWertV ausgewiesenen Aspekten verfahren werden. Dies resultiert aus dem Aspekt der weiteren Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 im Sachwertverfahren und die Notwendigkeit zur Herstellung der Modellkonformität der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse.

Im konkreten Bewertungsfall werden die Übergangsregeln aufgrund zeitlicher Verfristung nicht mehr angewendet. Darüber hinaus hat der Gutachterausschuss des LK Leipzig im Grundstücksmarktbericht 2023 (hier Zeitraum 2019 bis 2021 ausgewertet) die neu geforderte Modellkonformität, bezogen auf die ImmoWertV 2021, hergestellt. Der Bodenrichtwert wird abgeleitet zum Stichtag 01.01.2024.

Zum Zwecke der Plausibilitätsprüfung werden aktuelle Marktdaten zum Abgleich des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrs-/Marktwertes berücksichtigt. Dies bezieht sich auch auf ausgewertete Marktdaten durch die Gutachterausschüsse der angrenzenden LK Nordsachsen, Mittelsachsen und Meißen, da in diesen Marktberichten zum Teil aktuellere Wertdaten und Markteinschätzungen beinhaltet sind. Im Grundstücksmarktbericht des LK Leipzig sind die Daten ausgewertet für den Zeitraum 2019 bis 2021, somit länger zum WEST/QST zurückliegend.

Die notwendigen Angaben zur Brutto-Grundfläche, zu den Wohn- und Nutzflächen sowie zur Darstellung des zu bewertenden Grundbesitzes und der aufstehenden

Baulichkeiten wurden abgeleitet aus bereitgestellten Bauunterlagen. Zudem erfolgte zum Ortstermin eine Inaugenscheinnahme des Grundbesitzes.

Im Übrigen erfolgte bereits im Jahr 2021 eine Wertermittlung zum gegenständlichen Grundbesitz. Während des diesbezüglichen Ortstermins wurden die aus den Bauunterlagen zur Verfügung gestellten Daten stichprobenartig mittels Laser-messtechnik überprüft. Dies bestätigte zum damaligen Zeitpunkt die Richtigkeit der Maßangaben in den Unterlagen, so dass die Ermittlung der technischen Angaben aus den Bauunterlagen abzuleiten war und auch für diesen Ortstermin zugrunde zu legen sind. Es gab seither keine baulichen Veränderungen an den aufstehenden Gebäuden.

Im Zuge des Ortstermins erfolgte eine Besichtigung des Bewertungsobjektes im Außen- und Innenbereich.

Alle weiteren wertrelevanten Informationen wurden bei den zuständigen Behörden des LK Leipzig und der Stadt Wurzen eingeholt, wie folgt:

- Landratsamt LK Leipzig, Vermessungsamt, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Leipziger Str. 67, 04552 Borna, Tel.: 03433 / 241 – 1480;
- Landratsamt LK Leipzig, Vermessungsamt, Leipziger Str. 67, 04552 Borna, Tel.: 03433 / 241 – 1401;
- Landratsamt LK Leipzig, Umweltamt, SG Altlasten/Bodenschutz/Abfallrecht, Karl-Marx-Str. 22, 04668 Grimma, Tel.: 03433 / 241 – 1900;
- Landratsamt LK Leipzig, Bauaufsichtsamt, SG Bauordnung und Denkmalschutz, Heinrich-Zille-Str. 5, 04668 Grimma, Tel.: 03433 / 241 – 1600;
- Amtsgericht Grimma, Grundbuchamt, Klosterstr. 9, 04668 Grimma, Tel.: 03437 / 98520;
- Stadtverwaltung Wurzen, Friedrich-Ebert-Str. 2, 04808 Wurzen, Tel.: 03425 / 85600.

Die Konsultationen wurden im Zeitraum vom 17.11.2025. bis 22.01.2026 durchgeführt. Die Informationsbeschaffung erfolgte telefonisch oder schriftlich.

Die aus den Unterlagen entnommenen, von den Behörden zugearbeiteten bzw. durch Konsultationen und vor Ort gewonnenen Daten bilden die Grundlage für die nachfolgende Wertermittlung. Für alle zugearbeiteten Daten wird durch den Gutachter keine Haftung übernommen. Eine Legalität wird unterstellt. Soweit möglich, erfolgte eine Plausibilitätsprüfung.

Hinweis des Gutachters:

Der Gutachterausschuss des LK Leipzig hat die Marktverhältnisse bis zum 31.12.2021 ausgewertet und im Grundstücksmarktbericht 2023 dokumentiert. Der Bodenrichtwert ist zum Stand 01.01.2024 ausgewertet. Diese Marktdaten sowie ergänzende aktuellere Marktdaten der Gutachterausschüsse der angrenzenden LK Nordsachsen, Mittelsachsen und Meißen, veröffentlicht in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten, dienen zur Plausibilisierung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrs-/Marktwertes.

Der in dem Gutachten ausgewiesene Wert ist der unbelastete Verkehrs-/Marktwert zum WEST/QST. Ein „Blick in die Zukunft“ ist fundiert nicht möglich, zudem stellt die Wertermittlung immer auf einen Stichtag ab. Sich eventuell perspektivisch ergebende Vor- oder Nachteile aus wirtschaftlichen, preislichen, infrastrukturellen und politischen Entwicklungen können nicht beurteilt werden und bedürfen ggf. einer Anpassung des ermittelten Verkehrs-/Marktwertes. Bezogen auf den WEST/QST ist die aktuelle Lage am Immobilienmarkt ausreichend dokumentiert und eingeschätzt.

3. Lagebeschreibung und Charakteristik des Grundstückes

3.1. Allgemeine Lage

Überregionale Lage

- Die zu bewertende Immobilie liegt in der Stadt Wurzen im LK Leipzig. Der Landkreis liegt im Nordwesten von Sachsen und entstand durch den Zusammenschluss des LK Leipziger Land und des Muldentalkreises.
- Fläche: 1.651,29 km²
- Einwohner: 260.127 Einwohner (Stand 31.12.24)
- Bevölkerungsdichte: 158 Einwohner je km²
- Der LK Leipzig liegt südlich der kreisfreien Stadt Leipzig an der Grenze Sachsens zu Sachsen-Anhalt im Westen und Thüringen im Südwesten. Im Norden und Osten schließen sich der LK Nordsachsen und südöstlich der LK Mittelsachsen an.
- Der Landkreis befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht und ist ziemlich eben. Einzelne Erhebungen sind im Norden und im Süden anzutreffen. Größere Flüsse sind die Mulde, die Pleiße und die Weiße Elster. Darüber hinaus gibt es viele Seen des Leipziger Neuseenlandes im Westen des Kreises.
- Als wichtige Verkehrswege zählen u. a. die A 14 und A 72 sowie die B 6 und B 175. Ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt ist das Autobahndreieck Parthenaue. Durch das Kreisgebiet verlaufen mehrere Eisenbahnstrecken. Seit Eröffnung des Leipziger City-Tunnels verbinden die Linien der S-Bahn Mitteldeutschland den Landkreis mit der Leipziger Innenstadt. Es gibt außerdem Direktverbindungen zur Leipziger Messe, zum Flughafen Leipzig/Halle und zum Hauptbahnhof Leipzig.

Makrolage

- Die Große Kreisstadt Wurzen liegt im Nordosten des LK Leipzig. Zur Stadt gehören noch 16 Ortsteile.
- Fläche: 69 km²
- Einwohner: 16.238 (Stand 31.12.2024)
- Bevölkerungsdichte: 235 Einwohner je km²
- Wurzen liegt an der Grenze der Leipziger Tieflandsbucht und dem Nord-sächsischen Porphyrkuppenhügelland (Hohburger Berge). Der Naturraum der Stadt selbst wird durch ihre Lage am östlichen Hochufer der Vereinigten Mulde geprägt. Wurzen bildet das nördliche Tor zum Naturpark Muldenland.
- In Wurzen ist die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und die ärztlich-ambulante Versorgung gesichert. Die Stadt Wurzen verfügt über ein vorbildliches Angebot an Kindertagesstätten, Horten und Schulen. Die Stadt verfügt über eine Reihe von Freizeiteinrichtungen. Dazu gehören neben dem Kulturhaus und der Stadtbibliothek auch die moderne Schwimmhalle ebenso wie Freibäder oder Sporthallen.

- Wurzen ist ein wichtiger Standort mit einer größeren Zahl mittelständischer Unternehmen. Einen wirtschaftlichen Schwerpunkt bildet die Produktion von Gebäck- und Süßwaren. Darüber hinaus sind in der Stadt eine größere Anzahl leistungsstarker mittelständischer Maschinenbaubetriebe und Spezialfirmen (Transportanlagen, Beleuchtungsgerätebau, Filzfabrikation) ansässig. Das Krankenhaus ist ein Haus der Regelversorgung in der Trägerschaft des Landkreises. Mit dem Krankenhaus in Grimma gehört es zur Muldentalkliniken GmbH.
- Die Stadt liegt an der B 6. Die B 107 führt am linken Muldenufer durch Bennewitz. Die A 14 ist über die B 107 im Süden (Anschlussstelle Grimma) in ca. 15 km Entfernung zu erreichen sowie im Westen über die B 6 (Anschlussstelle Leipzig-Ost) in ca. 18 km Entfernung. Eine Linie der S-Bahn verbindet Wurzen mit der Leipziger Innenstadt, der Regional-Express verbindet die Stadt mit den Hauptbahnhöfen von Dresden und Leipzig. Die Stadt liegt im Verbundgebiet des Mitteldeutschen Verkehrsverbundes. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Dresden beträgt ca. 80 km, zur Messestadt Leipzig ca. 30 km.

Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, angrenzend an ein nach 1990 entwickeltes B-Plangebiet, hier Eigenheimstandort „Südring“ mit dominierender Bebauung von EFDH, EFRH und freistehenden EFH in Stadtrandlage von Wurzen. Die Mikrolage ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, partiell mit dem Charakter eines reinen Wohngebietes nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Das Umfeld der Immobilie ist in alle Himmelsrichtungen zu beschreiben, wie folgt:

nördlich:	Einbindung der Straße „Südring“ in die „Nemterstraße“, dort entlang der Straße Wohnbebauung, anschließend unbebaute Flächen, Bahnlinie der Deutschen Bundesbahn, daran anschließend Zentrums- und Gewerbelage Wurzen;
östlich:	„Nemterstraße“ und „Amselweg“, dort befindlich Wohnsiedlung, anschließend Außenbereich, hier Landwirtschaftsfläche;
südlich:	EFH-Standort, B-Plangebiet „Südring“, bebaut mit EFDH, EFRH und EFH, an dieses B-Plangebiet angrenzend Stadtrand, hier Außenbereich mit Landwirtschaftsfläche, Ackerland;
westlich:	„Südring“ wie vorgenannt unter südlich beschrieben, anschließend Kleingartenvereine, daran anschließend Ackerland, „Wurzener Mühlgraben“, Bahnlinie, dahinterliegend Flusslauf der Mulde, auch in westlicher Richtung nach der Bebauung dominierend Außenbereichs- und Gewerbelage mit kleingärtnerischer Nutzung.

Die Mikrolage charakterisiert die südliche Ortsrandlage von Wurzen. Die Immobilie liegt an einer mäßig befahrenen, durchfahrtsbeschränkten Anliegerstraße.

Störend beeinflussende Faktoren, wie Verschattungen bzw. Einwirkungen durch Gewerbe, Gaststätten und Geschäftsbetriebe, sind nicht zu verzeichnen.

3.2. Baugrundbeschaffenheit und Angaben über Grundwasserverhältnisse

Soweit augenscheinlich ersichtlich, sind Besonderheiten hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit und der Grundwasserverhältnisse nicht erkennbar. Es ist von normalem, tragfähigem Baugrund auszugehen.

Eine weitergehende Prüfung der Baugrundbeschaffenheit und Grundwasserverhältnisse wird im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Soweit dies erforderlich wäre, ist hierzu ein gesondertes Fachgutachten heranzuziehen. Eine Gefährdung durch Bodenabsenkungen ist nicht bekannt.

Die Immobilie liegt nicht im Überschwemmungsgebiet nach § 72 SächsWG.

3.3. Grundstückszuschnitt und -form

Das Flurstück Nr. 1968/35 der Gemarkung Wurzen ist flach und ebenerdig. Das Grundstück ist rechteckig geschnitten, nach Nordwest leicht verbreiternd auslaufend. In diesem Bereich, auch unter Beachtung des Straßenverlaufes, leicht abgerundete Grundstücksgrenze.

Die Ø Grundstückstiefe auf Höhe der EFDHH von Ost nach West beträgt ca. 27 m und die Ø Breite des Grundstückes auf Höhe der EFDHH von Nord nach Süd beträgt ca. 25 m. Die östliche Grundstücksgrenze hat eine Länge von ca. 22 m. Die westliche Grenze (Straßenfront) hat eine Länge von ca. 25 m.

3.4. Sonstige Informationen

Vermietungsstand

Keine Vermietung an neutrale Ditte. Bisherige Eigennutzung durch die Eigentümer.

Verwalter

Keine Fremdverwaltung. Maßnahmen der Verwaltung und Bewirtschaftung oblagen bisher den Grundstückseigentümern.

Offene öffentliche Lasten

Durch die zuständigen Behörden wurden keine offenen öffentliche Forderungen auf Grundsteuer und Erschließungsbeiträge benannt. Für die Stadt Wurzen gibt es keine Erschließungs- und Erhaltungszonensatzung. Ebenso sind Abgaben nach KAG nicht anhängig.

Versicherung

Es konnte nicht ermittelt werden, ob eine Gebäudeversicherung besteht.

Nutzungsart

Gebäude- und Freifläche/Wohnen (GFW), im Bestandsverzeichnis des Grundbuches noch ausgewiesene Landwirtschaftsfläche ist nicht gegeben.

3.5. Erschließungszustand

Das Grundstück ist erschlossen, wie folgt:

- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz über die asphaltiert ausgebaute, durchfahrtsbeschränkte Anliegerstraße „Südring“.
- Die Medien Strom und Wasser sind anliegend.
- Brauchwässer und Fäkalien werden in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.
- Das Grundstück verfügt über keinen eigenständigen Anschluss an das Erdgasnetz, jedoch ist nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten auf der Straße unmittelbar eine Erdgasleitung anliegend, so dass eine Anbindung des Grundstückes an das Erdgasnetz möglich ist.
- Auf dem Grundstück befindet sich kein Hausbrunnen.
- Ein Telefonanschluss ist vorhanden.
- Fernsehempfang wird über SAT-Anlage gesichert.

Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Der ausgewiesene Bodenrichtwert ist zum WEST/QST als erschließungsbetragsfrei (ebf) gekennzeichnet.

3.6. Art und Maß der baulichen Nutzung und weitere baurechtliche Zustandsmerkmale

Allgemeine Wohngebiete weisen folgende Bebauungsmöglichkeiten aus:

Sie dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind in der Bebauung

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt sich nach § 4 BauNVO wie folgt dar:

		Charakteristik der baulichen Nutzung	Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung	
Wohnbauflächen W	Allg. Wohngebiet WA	vorwiegend Wohngebäude, Läden, nicht störende Handwerksbetriebe	GRZ 0,4	GFZ 1,2

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² „Grundfläche“ der baulichen Anlagen je m² „Grundstücksfläche“ zulässig sind.

$$\frac{\text{bebaute Fläche (Gebäude)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \text{GRZ} = \frac{\text{ca. 89 m}^2}{598 \text{ m}^2} \quad \underline{\underline{\text{rd. 0,15}}}$$

Baurechtliche Beurteilung des Standortes

- Die Immobilie liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, unmittelbar angrenzend an ein B-Plangebiet nach §§ 30 ff BauGB.
- Keine rechtsverbindliche Gestaltungs- und Erhaltungszonensatzung.
- Kein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.
- Kein anhängiges Flurbereinigungs- bzw. Flurneuordnungsverfahren.
- Insgesamt zulässiges und genehmigtes Bauvorhaben (erteilte Baugenehmigungen hierzu sind unterstellt und wurden durch Einsicht in bereitgestellte Bauunterlagen bestätigt).

3.7. Wertmindernde grundbuchliche Eintragungen, sonstige Eintragungen im Grundbuch sowie Auskünfte zu Altlasten, Baulasten und Denkmalschutz

Zur Erstellung des Gutachtens lag ein Auszug aus dem Grundbuch vom 18.11.2025 zur Verfügung. Der Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

In Abt. II des Grundbuches sind keine Belastungen aufgrund von Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten eingetragen. Lediglich eingetragen, die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Es gibt auch keinen Anmeldevermerk gemäß § 30 b Abs. 1 VermG. Am Grundbesitz lasten insoweit keine Restitutionsansprüche.

Am Grundstück bestehen keine Alt- und Baulasten. Das aufstehende Gebäude unterliegt nicht den Bestimmungen über den Denkmalschutz. Entsprechende behördliche Auskünfte hierzu wurden eingeholt.

Es sind insoweit keine diesbezüglichen wertmindernden Aspekte zu berücksichtigen.

3.8. Wesentliche Bestandteile des Grundstückes und des Gebäudes

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine katastermäßig vermessene und im Grundbuch vorgetragene Liegenschaft. Sie ist einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93, 94 und 97 BGB zu bestimmen.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstückes sind demnach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, wie Gebäude sowie Erzeugnisse der Grundstücke, soweit sie mit dem Boden zusammenhängen. Zu den wesentlichen Bestandteilen der Gebäude gehören die zur Herstellung eingefügten Sachen, wie z. B. Türen, Heizkörper, Aufzüge, Waschbecken, Badewannen, Einbaumöbel, Leuchtmittel etc. Scheinbestandteile sind gegeben, wenn Gebäude durch Dritte vorübergehend auf dem Grundstück errichtet worden sind. Als Grundstückszubehör bewertet man bewegliche Sachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Gegenstände, die nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers befindlich sind, werden davon nicht erfasst.

Folgende Bestandteile des Grundstückes und der Gebäude wurden festgestellt:

- Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen*
Bauteile: Kellertreppe, Überdachung am Eingang
Betriebseinrichtungen: Klimagerät
- Scheinbestandteile
keine
- Besonders zu berücksichtigendes Zubehör
kein
- Fremdeigentum
kein

* Weitere besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen sind zu nicht berücksichtigen. Bei den entsprechenden Kostenermittlungen, unter Beachtung der gewählten Verfahren, sind diese – soweit vorhanden – in die Struktur der Gebäudesubstanz eingeflossen und dort wertmäßig berücksichtigt.

3.9. Energieausweis

Für die Immobilie liegt kein Energieausweis gemäß §§ 80 ff GEG von 2020 in der aktuellsten Fassung von 2026 vor.

Das Gebäude entspricht den energetischen Anforderungen an energiesparenden Wärmeschutz und energiesparender Anlagentechnik nicht umfassend unter Beachtung des Gestehungszeitraumes. Erste durchgeführte Maßnahmen beziehen sich auf Heizungseinbau Anfang der 1990er Jahre, Einbau von Fenstern 2002 sowie der Dachumdeckung ohne nachhaltige Wärmedämmung. Aufgrund des bereits zurückliegenden Zeitraumes der Gestehung der Immobilie (1989/90) sowie erster ausgeführter kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandsetzung entspricht die Immobilie den Aspekten energetischen Wärmeschutzes und energiesparender Anlagentechnik dem jeweiligen Instandsetzungs- und Gestehungszeitraum. Sie erfüllt insbesondere im Bereich energiesparender Anlagentechnik und energiesparenden Wärmeschutzes nicht die aktuellen Forderungen des GEG.

Maßnahmen zur Ertüchtigung des diesbezüglichen Standards sind nachhaltig perspektivisch zu konzipieren, da Ausstattungsaspekte bereits länger (15 – 30 Jahre) zurückliegen.

In der nachfolgenden Beschreibung der Baulichkeit wird der bauliche Zustand zum WEST/QST dokumentiert.

4. Beschreibung der Baulichkeit und der Außenanlagen

4.1. Vorbemerkungen

Der Erstellung des Verkehrs-/Marktwertgutachtens liegt der Auftrag zugrunde, den Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln. Es ist nicht die Aufgabe, ein Bausubstanzgutachten zu erstellen. In der Ortsbesichtigung wurden nur stichprobenartige, von äußerer Inaugenscheinnahme geprägte Feststellungen zur Bausubstanz getroffen. In die Bausubstanz zerstörerisch eingreifende Untersuchungen sowie das Abnehmen von Abdeckungen an Boden-, Wand- und Deckenflächen sind nicht erfolgt. Bei der folgenden Beschreibung der Baulichkeiten ist daher eine übliche Ausführungsart zu unterstellen und die Richtigkeit der Angaben aus vorgelegten Bauunterlagen bzw. aus Auskünften der Eigentümer zu erwarten. Eine Legalität der aufstehenden Baulichkeiten wird unterstellt. Prüfungen zu Baugenehmigungen erfolgten nicht. Aussagen über den baulichen Zustand, bestehende Schädigungen sowie sonstige, die Bausubstanz betreffende schädigende Einflüsse sind daher im Rahmen der Begutachtung ohne weitere Untersuchungen unvollständig und unverbindlich.

4.2. Beschreibung der Baulichkeit

Wohnhaus (EFDHH)

Auf dem Flurstück Nr. 1968/35 der Gemarkung Wurzen befindet sich eine EFDHH, diese ist giebelständig mit einem gleichstrukturierten Gebäude auf dem südlich angrenzenden Grundstück verbunden (sog. „Kopfhaus“). Die EFDHH besteht aus KG (UG), EG und ausgebautem DG.

Das ursprüngliche Baujahr ist um 1989/90 anzusiedeln. Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung erfolgten nach 1990, wie bereits an anderer Stelle des Gutachtens ausgewiesen.

Die Immobilie ist mäßig bewirtschaftet und unterhalten, jedoch zu Wohnzwecken als EFDHH nutzbar.

Nutzung

KG (UG): Garage, Heizraum, HWR, WC, Dusche, Flur, Treppe

EG: Windfang, Flur, Wohnzimmer, Küche

„halbe Treppe“: Schlafzimmer mit vorgelagerter Terrasse

DG: Flur, 2 Kinderzimmer, Bad

Kurzcharakteristik der Bausubstanz

Fundamente: frostfreie Gründung, Beton, Streifenfundamente

Umfassungswände: im KG Hohlblocksteine, Wände 30 cm dick, vertikale und horizontale Sperrung, partiell defekt, mit z. T. eindringender Feuchte und geringfügigen Schadstellen am Mauerwerk, im EG/OG 24 cm Gasbeton mit mineralischem Putz, gestrichen

Zwischenwände:	unterschiedlich, überwiegend massiv, Ziegelsteinmauerwerk mit Mz 150, teilweise Leichtbauwände, Holzskelett mit Gipskartonplatten, im DG gleiche Bauweise, zum Dach mit Ortbeton und Dämmplatte, unterschiedliche Wandbeläge, tapeziert, geputzt, teilweise Paneele bzw. Holzverkleidung, in den Nassstrecken gefliest, Wandverkleidungen dominierend Stand Anfang der 1990er Jahre
Decken und Fußböden:	zu allen Geschossen Montagedecken, FB 190, Massivdecken über KG und EG, HWL-Platten mit Rabitzgewebe, Wärmedämmung über Mineralwollmatten, insgesamt massive Deckengestaltung zwischen den Geschossen, unterschiedliche Bodenbeläge, PVC, Laminat, in den Nassstrecken gefliest
Treppen:	Kellertreppe Betonplatte mit aufbetonierten Stufen, Innentreppe Metallkonstruktion mit aufgelagerten Trittstufen in Holz Ausführung, teilweise mit Trittbelag, seitlicher Handlauf
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundener Dachstuhl, Kehl-balkenbinder, Holzsparrendach, Eindeckung mit beschichteten Metallschindeln
Dachentwässerung:	Fallrohre und Rinnen umlaufend in Titanzinkausführung angebracht
Fenster:	PVC-Fenster mit Isoverglasung in Drehkipppausführung, im Bereich Wohnzimmer, Küche und Arbeitszimmer mit Rollläden, im Arbeitszimmer noch Holzverbundfenster mit Doppelverglasung, älterer Zustand, teilweise auch Kellerfenster als Betonfenster mit Glasscheibe als Kippvorrichtung mit Drahtschutzgitter ausgebildet, Fenster- und Sohlbänke teilweise in Betonwerkstein, liegende Dachfenster
Türen:	Haustür mit Glaseinsatz und Sicherheitsschloss, zum Kellerausgang Holztür, Garage mit Holzflügeltor, Innentüren Röhrenspantüren mit Zargen, teils mit Glaseinsatz
Elektrik:	im KG z. T. auf, sonst unter Putz verlegt, mit ausreichend Leuchtmitteln und Brennstellen, nicht VDE-gerechte Elt.-Hausverteilung, ohne FI-Schalter, dem Gestehungszeitraum entsprechende Elt.-Ausstattung
Sanitär:	im KG Anschluss für WM und Trockner, zusätzlich im KG einfaches Stand-WC sowie Dusche, Fußboden und Wände gekachelt bzw. gefliest, im DG Bad mit Wanne, WC und WT, Fußboden und Wände teilweise gefliest,

	sanitärtechnische Ausstattung entspricht dem Gestehtungszeitraum 1989/90
Heizung:	im KG installierte Ölheizung, Öltanks mit ca. 3.000 l Fassungsvermögen, Heizkessel der Marke „Tempo-therm“ inkl. WW-Aufbereitung, ca. 1992 installiert, auf die ehemalige 1990 installierte Heizung aufgebunden, in den Wohnräumen Platten- bzw. Gussheizkörper, zusätzlich im DG installiertes Klimagerät
Besonderheit:	auf halber Treppe befindliche Terrasse mit z. T. schadhaftem Fliesenbelag und schadhaftem Holzgeländer, sep. Ausgang aus dem KG

Ausstattung, Gesamteinschätzung

Das Wohnhaus (EFDHH) ist überwiegend dem teilsanierten Segment zuzuordnen. Der Ausstattungsstandard der Immobilie entspricht Standardstufe 2, partiell 3 gemäß dem Klassifizierungsrahmen für Einfamilien- und -reihenhäuser gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV. Der gewogene Standard beträgt 2,323. Es waren insgesamt 6 Modernisierungspunkte zu vergeben. Die Immobilie entspricht somit der Klassifizierung „mittlerer Modernisierungsgrad“.

Bestehende Baumängel und -schäden, die über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen, sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen. Dies jedoch nur in dem Umfang, wie es zum Erhalt der Immobilie im vorgefundenen Ausstattungssegment über die objektspezifisch modifizierte Restnutzungsdauer erforderlich ist.

4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Bei den Außenanlagen sind bei der Bewertung zu berücksichtigen, wie folgt:

- Medienanbindungen, wie unter Ziffer 3.5 beschrieben,
- unterschiedliche Einzäunung, teils Einfriedung mit Thujahecke und Zaunelementen,
- Carport,
- Rasenfläche,
- Rabatten, Ziergehölze, Nadel- und Obstbäume,
- Holzgartenhaus.

Das Anwesen vermittelt hinsichtlich des Zustandes der Außenanlagen einen noch unterhaltenen und bewirtschafteten Eindruck. Weitere Besonderheiten sind nicht zu berücksichtigen. Insofern ist die prozentuale Bewertung der Außenanlagen im Sachwertverfahren ausreichend.

5. Wertermittlungsverfahren gemäß § 194 BauGB und §§ 6, 7 ImmoWertV

5.1. Vorbemerkungen; Definition des Begriffes Verkehrs-/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten

und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes **ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse** zu erzielen wäre.

In Artikel 49 Abs. 2 der RL 91/667/EWG des EU-Rates wird der Marktwert wie folgt definiert:

„Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten und Grundstücke zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem ihn nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objekts angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“

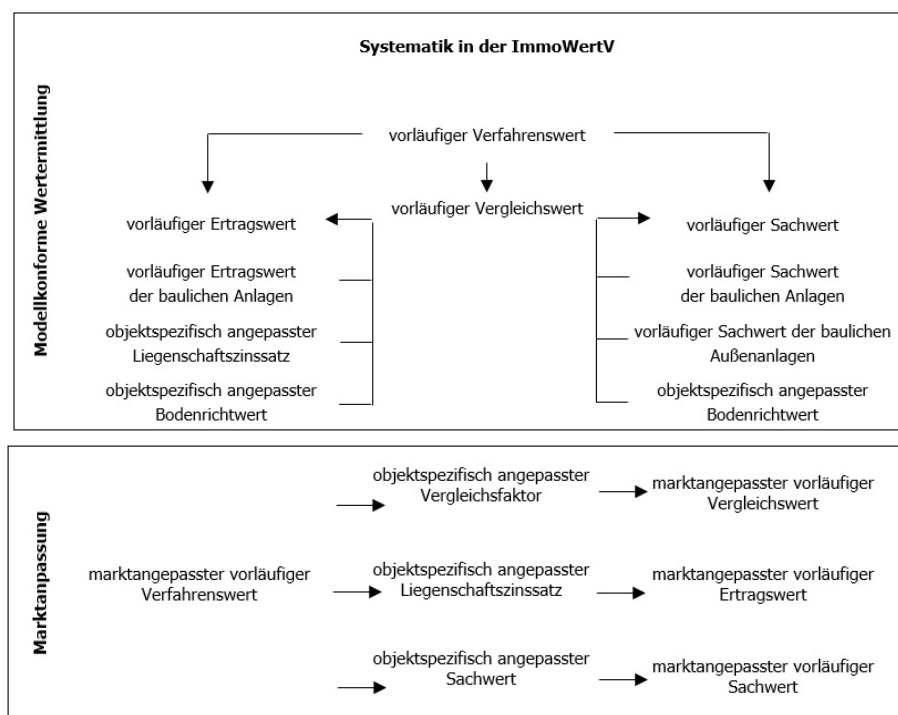
Die TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) definiert den Marktwert, wie folgt:

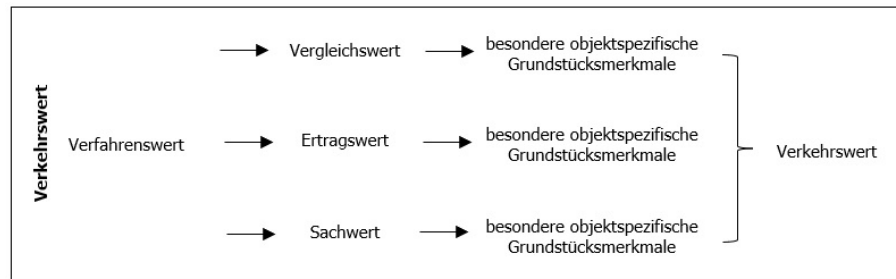
„Marktwert ist der **geschätzte** Betrag, für welchen ein Vermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem verkaufsbereiten Abnehmer in einer Transaktion auf rein geschäftlicher Basis nach ordnungsgemäßen Verkaufsverhandlungen, bei welchen jede Partei mit Sachkenntnis, Vorsicht und ohne Zwang gehandelt hat, ausgetauscht werden sollte.“

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit diese den Verkehrs-/Marktwert des Grundstückes beeinflussen.

5.2. Begründung, Erläuterung und Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes sind in der **ImmoWertV 2021** folgende Verfahrenswege vorgeschlagen:





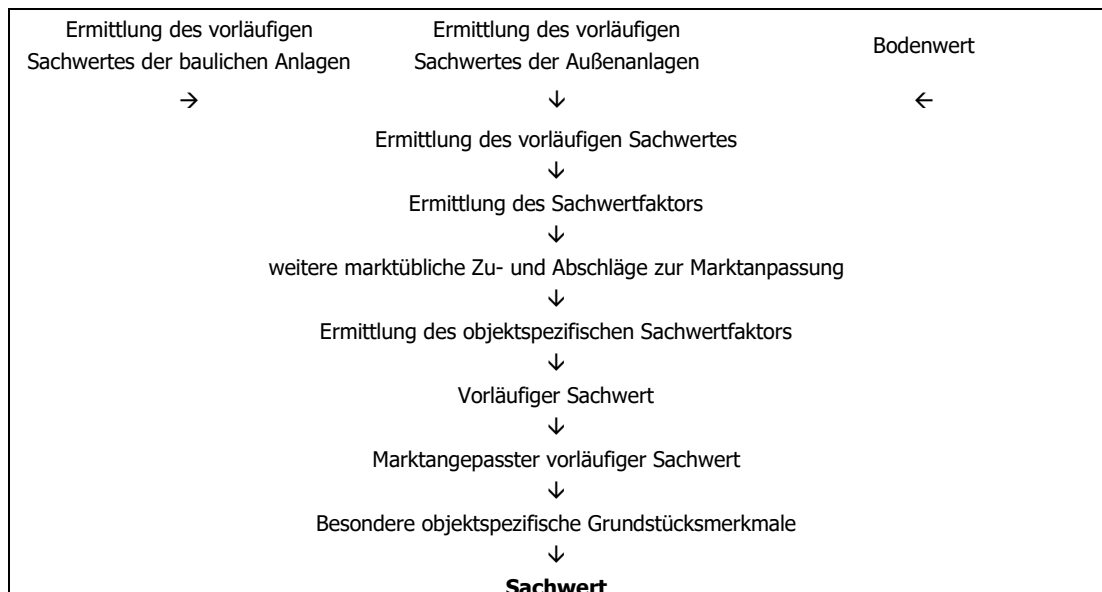
Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
(für alle dargestellten Schemata)

1. Sachwertverfahren

vgl. Teil 3 Abschnitt 3 §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen gemäß § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß § 37 ImmoWertV und dem nach §§ 40 – 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert. Es erfolgt eine regionale Anpassung. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objekt-spezifischen angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstückes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes analog § 8 ImmoWertV.

Der Ablauf des Sachwertwertverfahrens nach ImmoWertV 2021 stellt sich dar, wie folgt:



Die Anwendung dieses Verfahrens dominiert bei nicht auf Ertragserzielung gerichteter Eigennutzung der Immobilie (wie z. B. Einfamilienhäusern, Einfamilienreihenhäusern, ggf. Eigentumswohnungen u. ä.).

2. Ertragswertverfahren

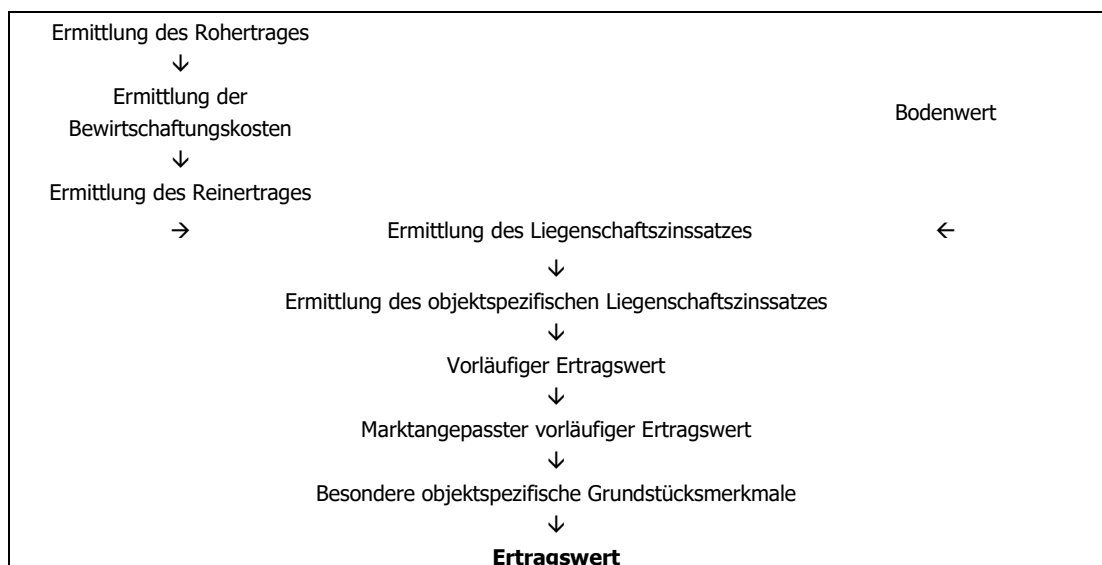
vgl. Teil 3 Abschnitt 2 §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021

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. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach §§ 40 – 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwertes und des Reinertrages gemäß des § 31 Abs. 2 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gemäß § 33 ImmoWertV ermittelt. Der so marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Soweit erforderlich, ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert, unter Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV der Ertragswert des Wertermittlungsobjektes.

Für die Ermittlung des Ertragswertes stehen Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- allgemeines Ertragswertverfahren,
- vereinfachtes Ertragswertverfahren und
- periodisches Ertragswertverfahren.

Der Ablauf des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV 2021 stellt sich dar, wie folgt:



Die Anwendung des Verfahrens dominiert bei ertragsorientierten Immobilien (wie Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbliche Objekte) und ist das dominierende Wertermittlungsverfahren.

3. Vergleichswertverfahren

vgl. Teil 3 Abschnitt 1 §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor gemäß des § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert gemäß § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

- auf der Grundlage einer statistischen Auswertung,

- einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 Abs. 1 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und ggf. unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Der Ablauf des Vergleichswertverfahrens nach ImmoWertV 2021 stellt sich dar, wie folgt:



Im Vergleichswertverfahren kommt es somit darauf an, ob auf einem beschränkten territorialen Gebiet in einem abgesteckten zeitlichen Rahmen ausreichend vergleichbare Objekte am Markt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Verkauf gekommen sind. Aus dem unmittelbaren Preisvergleich, den Kaufpreisen, können somit Vergleichswerte abgeleitet werden, soweit sie zeitnah dem WEST/QST des zu bewertenden Grundstückes zuzuordnen sind und auch sonstige, die zu bewertende Immobilie übereinstimmende Merkmale aufweisen. Besonders geeignet ist das Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des Bodenwertes auf der Basis des Vergleichswertverfahrens sowie bei bebauten Grundstücken mit entsprechender Typisierung (wie Reihenhäuser, Eigentumswohnungen).

Bei allen Verfahren sind die Grundsätze der **Modellkonformität** gemäß § 10 ImmoWertV, ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 9 ImmoWertV) und künftige Veränderungen (§ 11 ImmoWertV) zu würdigen, zu beachten und bei der jeweiligen Ermittlung zugrunde zu legen. Unter Beachtung der Modellkonformität ist Folgendes anzumerken, § 12 ImmoWertV:

1. Bei Anwendung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Abs. 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
2. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche, für die Wertermittlung zu nutzende Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies unter Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Modellkonformität ist im Rahmen der Wertermittlungsverfahren zu beachten. Aspekte der Modellkonformität werden berücksichtigt, unter Hinzuziehung der Bodenrichtwert- und Grundstücksmarktberichte des LK Leipzig und zusätzlich auch der angrenzenden LK Nordsachsen, Mittelsachsen und Meißen, bezogen auf den WEST/QST. Hierauf wird verwiesen. Im Übrigen fließen in die Bewertung die Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20.09.2023 ein.

Verfahrensauswahl

Für die Bewertung des Grundstückes ist das Vergleichswertverfahren nicht geeignet. Es gibt keine ausreichende zeitnahe Zahl von Verkaufsfällen gleichartig strukturierter Grundstücke und ausgestatteter Immobilien in der Mikrolage.

Das Ertragswertverfahren ist ebenfalls nicht zielführend. Dieses ist dominierend anzuwenden bei ertragsorientierten Immobilien.

Zur Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes wird insofern das Sachwertverfahren angewendet, vgl. hierzu vorstehende Erläuterungen zu den Wertermittlungsverfahren.

Zur Plausibilisierung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrs-/Marktwertes dienen Daten, veröffentlicht in den Grundstücksmarktberichten der LK Leipzig, Nordsachsen, Mittelsachsen und Meißen, siehe Gliederungspunkt 10 des Gutachtens. Eine überregionale Sichtung von Marktdaten ist erforderlich, aufgrund länger zurück liegender Datenlage im Grundstücksmarktbericht Leipzig. Zudem sind die Regionen der angrenzenden Landkreise vergleichbar mit der Region des Bewertungsobjektes.

Baumängel und -schäden sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen, um die Immobilie über die objektspezifisch modifizierte Restnutzungsdauer noch einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können.

Hinsichtlich der Beseitigung der Baumängel und -schäden kann zwischen folgenden Verfahrenswegen unterschieden werden:

- a) Bei der internalisierenden Vorgehensweise werden Baumängel und -schäden „direkt“ bei den im Einzelfall angewandten Verfahren berücksichtigt.
- b) Bei der externalisierenden Vorgehensweise wird im ersten Schritt der vorläufige Ertragswert für ein fiktiv ordnungsgemäß instandgehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt und im zweiten Schritt die Wertminderung wegen Baumängeln und -schäden nachträglich als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird im Sachwertverfahren die internalisierende Vorgehensweise berücksichtigt.

6. Ermittlung des Bodenwertes gemäß §§ 40 – 43 ImmoWertV

6.1. Vorbemerkungen

Die ImmoWertV 2021 schreibt für die Ermittlung des Bodenwertes gemäß §§ 40 – 43 die Grundsätze der Bodenwertermittlung vor, unter Beachtung der im Teil 2 ausgewiesenen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Ermittlung des Bodenrichtwertes und deren modellkonformen Nutzung. Grundsatz bei der Bodenwertermittlung ist die Heranziehung geeigneter Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte, ermittelt durch die Gutachterausschüsse, unter Beachtung des § 196 BauGB, jedoch unter der Berücksichtigung, dass keine Bodendämpfung vorgenommen wird. Der Bodenwert bebauter Grundstücke ist wie unbebaut zu ermitteln.

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das Heranziehen geeigneter Vergleichspreise wird bei der Bodenwertermittlung immer als erste und zuverlässigste Möglichkeit genannt. „Echte“ Vergleichskaufpreise von mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbaren Grundstücken ist für die Bodenwertermittlung optimal. Als Vergleichsgrundstücke sind generell solche anzusehen, die auf einem **engen** Markt nach **übereinstimmenden Merkmalen** gehandelt werden, ohne dass diesbezüglich bei der Gesamtheit der Merkmale Identität bestehen muss. Es muss eine **genügende** Anzahl „geeigneter“ Vergleichspreise vorliegen. Die Bodenwertermittlung über diesen direkten Preisvergleich ist zweifelsfrei die beste Methode, um das aktuelle Kaufgeschehen im speziellen Segment zu berücksichtigen.

Soweit keine ausreichenden Bodenwerte aus aktuellem und zeitnahe Verkaufsgeschehen vorliegen, ist der Bodenwert über den mittelbaren Vergleich, unter Hinzuziehung der vom Gutachterausschuss empfohlenen Bodenrichtwerte und bezogen auf den WEST/QST, vorzunehmen.

6.2. Ermittlung des Bodenwertes

In Ermangelung ausreichender Vergleichsdaten in der Mikrolage erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes unter Hinzuziehung der veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des LK Leipzig zum Stand 01.01.2024, vgl. hierzu auch Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen.

Folgender Bodenrichtwert ist ausgewiesen:

75 B (frei) (94100356)
W o II f 700

Erläuterungen:

75	= Bodenrichtwert in €/m ²
B	= Baureifes Land
frei	= Erschließungsbeitragsfrei
94100356	= Bodenrichtwertzone
W	= Wohnbaufläche
o	= Offene Bauweise
II	= Zweigeschossige Bauweise
f 700	= Ø Grundstücksgröße in m ²

Abweichend von der Charakteristik des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch ist in der Gesamtbewertung von Gebäude- und Freifläche auszugehen. Eine landwirtschaftliche Nutzfläche ist nicht festzustellen. Somit erfolgt die Wertermittlung anhand der sich tatsächlich ergebenden Nutzungsaspekte des Grundstückes.

Im Grundstücksmarktbericht des LK Leipzig 2023 wird orientiert auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes, unter Beachtung der tatsächlich vorhandenen Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes. Eine Anpassung ist im konkreten Fall erforderlich. Der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 700 m². Das zu bewertende Grundstück hat eine Größe von 598 rd. 600 m². Somit ist eine Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten, so wie im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen, vorzunehmen. Es gibt nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des LK Leipzig einen signifikanten Wertzusammenhang zwischen Grundstücksgröße und Bodenwert, der eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die tatsächliche Grundstücksgröße erforderlich macht.

Folgende Anpassung ist vorgegeben:

$$\text{Bodenwert}_{\text{gesucht}} = \text{Bodenrichtwert} \times \frac{\text{UK}_{\text{gesucht}}}{\text{UK}_{\text{BRW}}}$$

Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden ausgewiesen:

$$600 \text{ m}^2 \triangleq 0,95 / 700 \text{ m}^2 \triangleq 0,91$$

Daraus ergibt sich, unter Beachtung des Vorgenannten, folgende Anpassung des Bodenwertes:

$$78,30 \text{ €/m}^2 = 75,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,95}{0,91}$$

Es wird ein **Bodenwert** von 78,30 rd. **78,00 €/m²** Grund und Boden in Ansatz gebracht.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob weitere Wertkorrekturen des vorstehenden Bodenwertes zur Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes vorzunehmen sind, wie folgt:

Wertkorrektur Nutzungsart: erforderlich

Wie vorstehend dokumentiert.

Wertkorrektur Entwicklungszustand, Erschließung: nicht erforderlich

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Der Bodenrichtwert ist als erschließungsbeitragsfrei gekennzeichnet.

Wertkorrektur Topografie, Zuschnitt: nicht erforderlich

In der Mikrolage gleiche Strukturierung und Topografie. Das Grundstück ist flach und ebenerdig. Die Grundstücksgrenzen sind klar strukturiert.

Wertkorrektur Lärm, Abgas, Immission: nicht erforderlich

Der Bodenrichtwert berücksichtigt die Mikrolage in einem allgemeinen, partiell reinen Wohngebiet. Mäßig befahrene, durchfahrtsbeschränkte Anliegerstraße. Keine über das übliche Maß hinausgehenden Aspekte aufgrund von Lärm, Abgas und Immission.

Wertkorrektur Größe: erforderlich

Wie vorstehend dokumentiert.

Wertkorrektur Hochwasser: nicht erforderlich

Der Grundbesitz liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet nach § 72 SächsWG.

Es sind insoweit keine Wertkorrekturen zu beachten, bis auf die spezifischen Nutzungskomponenten und die Anpassung an die Grundstücksgröße.

Danach ergibt sich folgende **Ermittlung des objektspezifischen Bodenwertes:**

$$78,00 \text{ €/m}^2 \times 598 \text{ m}^2 = \underline{\underline{46.644,00 \text{ rd. } 46.640,00 \text{ €}}}$$

7. Technische Angaben

Die Brutto-Grundfläche sowie die Wohn- und Nutzfläche wurden abgeleitet aus bereitgestellten Bauunterlagen. Ein Abgleich mit der tatsächlichen Nutzung hinsichtlich der Wohn- und Nutzfläche erfolgte hierzu. Es ist insbesondere festzuhalten, dass in den Bauunterlagen im EG ein sep. WC ausgewiesen ist. Dieses ist nicht zur baulichen Ausführung gekommen. Der Flächenanteil ist der Küche zugeordnet, so dass im EG abweichend von den Bauunterlagen an Räumlichkeiten nur Windfang, Flur, Wohnzimmer und Küche vorhanden sind. In den Bauunterlagen ist ebenfalls die auf „halber Treppe“ dem Schlafzimmer vorgelagerte Terrasse nicht ausgewiesen. Diese ist unter Beachtung der WoFIV vom 25.11.2003 mit hälftigem Flächenanteil berücksichtigt.

7.1. Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß DIN 277/05

Wohnhaus (EFDHH)

KG (UG)	9,78	x	8,76		x	I	=	85,67 m ²
EG	9,78	x	8,76	(85,67)				
	./.	2,76	x	3,66	(./.	10,10)	x	I = 75,57 m ²
		2,31	x	1,49			x	I = 3,44 m ²
DG	6,84	x	8,76		x	I	=	59,92 m ²
	2,76	x	5,10		x	I	=	14,08 m ²

238,68 rd. 239 m² BGF

7.2. Wohn- und Nutzfläche (WF/NF)

Wohnhaus (EFDHH)

KG (UG)	Garage	12,70 m ²
	Heizraum/HWR	39,62 m ²
	WC	9,47 m ²
	Flur/Treppe	6,25 m ²

68,04 rd. 68 m² NF

EG	Windfang	2,30 m ²
	Flur	9,70 m ²
	Wohnzimmer	26,50 m ²
	Küche	11,00 m ²
EG/DG	Schlafzimmer auf „halber Treppe“	12,80 m ²
	Terrasse 10,10 m ² hier 1/2 Wertansatz	5,05 m ²

DG	Flur	12,90 m ²
	Kinderzimmer	14,90 m ²
	Kinderzimmer	11,10 m ²
	Bad	6,00 m ²

112,25 rd. 112 m² WF

gesamt ca. 180 m² WF/NF

8. Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV

8.1. Vorbemerkungen

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen einer Wertermittlung die Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit sie auf dem Grundstücksmarkt einen Werteinfluss haben.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen, bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und -schäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigung,
- Bodenschätze sowie
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

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

Darüber hinaus gehende Wertminderungen oder Werterhöhungen, wie z. B. wirtschaftliche Überalterung oder überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, sind durch weitere Zu- und Abschläge im konkreten Fall, auch unter Beachtung der gewählten Wertermittlungsverfahren, nicht zu berücksichtigen.

8.2. Belastungen und sonstige wertrelevante Aspekte vgl. § 8 Abs. 3 Ziffer 6 ImmoWertV

Am zu bewertenden Grundstück gibt es keine Belastungen aufgrund Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und sonstigen Eintragungen in Abt. II des Grundbuches. Ebenso sind Altlasten, Baulasten und Aspekte des Denkmalschutzes nicht zu berücksichtigen.

Darüber hinaus gibt es keine Aspekte, die werterhöhende Zuschläge erforderlich machen.

8.3. Beseitigung von Baumängeln und -schäden, Reparaturstau vgl. § 8 Abs. 3 Ziffer 2 ImmoWertV

Folgende Maßnahmen zur Instandsetzung sowie zur Beseitigung nicht disponibler Baumängel und -schäden an der Gebäudesubstanz aufgrund bereits an anderer Stelle des Gutachtens ausgewiesener Baumängel und -schäden erforderlich, da sie über das übliche Maß der Alterswertminderung hinausgehen.

Dies betrifft insbesondere

- Kleinreparaturen im Bereich Fassade, einschließlich Putzarbeiten, Instandsetzung älterer Fenster (Keller, Arbeitszimmer),
- Reparatur Terrasse, hier Erneuerung der Holzverkleidung/Geländer sowie Fliesenbelag und Unterbau,
- Ausführung von Putzarbeiten im Sockelbereich, ggf. Drainagemaßnahmen zur Beseitigung partiell eindringender Feuchte im Mauerwerk,
- Kleinreparaturen im Bereich Sanitär, Fliesen und Elt., energetische Ertüchtigung, vor allem unter Beachtung der Bestimmungen des GEG, ggf. heizungstechnische Erneuerung,
- Ausführung von Fußbodenbelagsarbeiten und Schönheitsreparaturen.

Die nicht disponiblen Baumängel und -schäden sind hinsichtlich eines Wertansatzes jedoch nur in der Höhe berücksichtigt, um die Immobilie über die angesetzte objektspezifisch modifizierte Restnutzungsdauer von 45 Jahren im vorgefundenen Ausstattungssegment (in Anlehnung an Standardstufe 2, partiell 3) nutzen zu können.

Eine darüber hinaus gehende durchgreifende Sanierung und Modernisierung ist mit den Wertansätzen nicht verbunden. Dies wäre nicht modellkonform, unter Beachtung der im Sachwertverfahren gewählten Modellansätze.

Zudem steht es im Ermessen des Eigentümers, derartige Maßnahmen zur Ausführung zu bringen. Üblicherweise sind diese, unter Beachtung der gutachterlichen Praxis, über einen bestimmten Zeitraum abgezinst zu indizieren in Anwendung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes.

Für die Abzinsung wird ein Zeitraum von 3 Jahren und ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % in Ansatz gebracht. Es handelt sich hierbei (gerundet) um einen Liegenschaftszinssatz für EFH im LK Leipzig sowie unter Berücksichtigung von ausgewiesenen Zinssätzen für EFDH im IVD Wohnpreisspiegel 2025.

Die Kosten für durchzuführende Instandsetzungsmaßnahmen werden kalkuliert in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, vgl. Baukosten 2024/25. Die Gesamtkosten für eine Vollmodernisierung derartiger Bausubstanz belaufen sich auf 1.800,00 bis 2.200,00 €/m² WF.

Im konkreten Fall sind nur **Kosten** für die Ausführung der vorgenannten Maßnahmen zu kalkulieren, um den entsprechenden Substanzerhalt und eine Nutzung im vorgefundenen Ausstattungssegment sowie unter Vorgaben gesetzlicher Vorgaben sichern zu können, wie folgt:

$$300,00 \text{ €/m}^2 \text{ WF/NF} \times \text{ca. } 180 \text{ m}^2 \text{ WF/NF} = \underline{\underline{54.000,00 \text{ €}}}$$

Abzinsung:

$$54.000,00 \text{ €} \times 0,9286 = \underline{\underline{50.144,40 \text{ rd. } 50.140,00 \text{ €}}}$$

Dies entspricht 1.114,22 € p.a. zusätzlichem Instandhaltungsaufwand, unter Beachtung einer objektspezifisch modifizierten Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes ist die vorgenommene überschlägige Ermittlung der Kosten zur Beseitigung von nicht disponiblen Baumängeln und -schäden sachgerecht und ausreichend.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass der unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau weder öffentlich bestellt und vereidigt noch für eine gutachterliche Feststellung hierüber ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung auf der Inaugenscheinnahme zum Ortstermin beruhen, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzungen angesetzt sind.

Bei den ausgewiesenen Summen handelt es sich um den Werteinfluss auf den Verkehrs-/Marktwert und nicht um die tatsächlichen Abriss-, Freilegungs- und Sanierungs- sowie Modernisierungskosten. Zur genauen Kostenermittlung sind weitere Feststellungen bzw. konkrete Firmenangebote erforderlich. Dies ist allerdings nicht Gegenstand des Auftrages. Spätere Abriss-, Freilegungs- und Sanierungs- sowie Modernisierungskosten können daher z. T. erheblich abweichen.

9. Ermittlung des Sachwertes gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV

9.1. Ermittlung der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND), der objektspezifisch modifizierten Restnutzungsdauer (mod. RND) und des Kostenkennwertes gemäß §§ 4 und 36 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV

Die GND und RND werden entsprechend den Vorgaben in der ImmoWertV und der ImmoWertA abgeleitet, unter Beachtung der vorgegebenen Modellkonformität, bezogen auf die ermittelten und ausgewiesenen Daten des Gutachterausschusses des LK Leipzig.

Ermittlung der GND

vgl. Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende EFH und ZFH, EFDH und EFRH:

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich

auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag (./.) sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe			Wägungs- anteil in %
	1	2		
Außenwände	Holzfachwerk, <u>Ziegelmauerwerk</u> ; Fugenglattstrich, <u>Putz</u> , Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) ↑ 0,2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder <u>Hohlblocksteine</u> ; <u>verputzt und gestrichen</u> oder Holzverkleidung; <u>nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)</u> ↑ 0,8		23
	2	3		
Dach	einfache Betondachsteine und Tondachziegel, Bitumenschindeln; <u>nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</u> ↑ 0,3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; <u>Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech</u> ; Dachdämmung (nach ca. 1995) → hier Alu ↑ 0,7		15
Fenster und Außentüren	<u>Zweifachverglasung (vor ca. 1995)</u> ; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) ↑ 0,2	<u>Zweifachverglasung (nach ca. 1995)</u> , Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) ↑ 0,8		11
	2	3	4	
Innenwände und -türen	<u>massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise</u> (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; <u>leichte Türen</u> , Stahlzargen ↑ 0,1	<u>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung</u> bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen ↑ 0,8	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, <u>Glastüren, strukturierte Türblätter</u> ↑ 0,1	11
	2	3		
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; <u>Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung</u> ↑ 0,3	<u>Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz</u> (z. B. schwimmender Estrich); <u>geradläufige Treppen</u> aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz ↑ 0,7		11
Fußböden	<u>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung</u> ↑ 0,5	<u>Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung</u> , <u>Fliesen</u> , Kunststeinplatten ↑ 0,5		5

	1	2		
Sanitär- einrichtungen	<u>einfaches Bad mit Stand-WC</u> , Installation auf Putz, Öl- farbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge ↑ 0,2	<u>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefließt</u> ↑ 0,8	9	
Heizung	Einzelöfen, <u>Schwerkraft- heizung</u> ↑ 0,2	Fern- oder <u>Zentralheizung</u> , einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachstromspei- cher-, Fußbodenheizung (<u>vor ca. 1995</u>) ↑ 0,8	9	
	1	2	3	
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steck- dosen, Schalter und Sicherungen, <u>kein Fehlerstromschutz- schalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz</u> ↑ 0,3	<u>wenige Steckdosen, Schalter und Siche- rungen</u> ↑ 0,6	<u>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht- auslässen, Zähler- schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen</u> ↑ 0,3	6

Das zu bewertende Gebäude entspricht Standardstufe 2, partiell 3 gemäß dem Klassifizierungsrahmen für freistehende EFH. Der gewogene Standard beträgt 2,323. Gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV wird für EFDH und EFRH eine **übliche wirtschaftliche GND** von **80 Jahren** modellkonform in Ansatz gebracht.

Ermittlung der objektspezifisch mod. RND
vgl. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 S. 1 ImmoWertV

Modell zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden bei „jungem Baualter“:

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= \text{GND} \cdot \frac{\text{Alter}^*}{80 \text{ Jahre}} \\
 \text{RND} &= 80 \text{ Jahre} \cdot \frac{36 \text{ Jahre}}{44 \text{ Jahre}} \\
 \text{RND} &= 44 \text{ Jahre}
 \end{aligned}$$

* Baujahr 1990

Modell zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden bei Modernisierung:

Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung *	1 bis 2
* grundsätzlich zeitunabhängig, z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)	

Quelle: Synoptische Darstellung von ImmoWertV 2021 und der Muster-Anweisung zur ImmoWertV - ImmoWertA - zusammengestellt von Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff REV, Stand 10.10.2023

Modernisierungselemente	maximal zu vergebende Punkte	tatsächlich zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	0,0
Wärmedämmung Außenwände	4,0	0,5
Modernisierung von Bädern	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	1,0
Gesamt	20,0	6,0

Erläuterungen:

- 0-1 – nicht modernisiert
- 2-5 – kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6-10 – mittlerer Modernisierungsgrad**
- 11-17 – überwiegend modernisiert
- 18-20 – umfassend modernisiert

Gemäß Anlage 2 wird die RND entsprechend einer Punktetabelle der ImmoWertV gemäß folgender Formel ermittelt:

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

Die Variablen a, b und c sind tabellarisch in der Anlage 2 ausgewiesen.

Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die RND haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden GND erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Bei der Anwendung der Formel ist als Alter der baulichen Anlagen insoweit höchstens die jeweilige GND anzusetzen, auch wenn das Gebäude älter als 80 Jahre, bezogen auf das ursprüngliche Baujahr, ist.

Das relative Alter wird nach folgender Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \% = \frac{36}{80} \times 100 \% = 45 \%$$

Daraus ergibt sich folgende Ermittlung der RND, unter Beachtung des tatsächlichen Gebäudealters von etwa 36 Jahren (Baujahr um 1990) einer GND von 80 Jahren und 6 Modernisierungspunkten:

$$RND = 0,615 \times \frac{36^2}{80} - 1,3385 \times 36 + 1,0567 \times 80$$

$$RND = 9,963 - 48,186 + 84,536$$

$$RND = \underline{46,313 \text{ rd. 46 Jahre}}$$

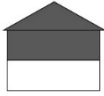
Danach ergibt sich unter Beachtung beider vorstehender Modelle eine **objekt-spezifisch mod. RND** von **45 Jahren** (sachverständig abgeleitet und gerundet).

Unter Beachtung der angesetzten GND und der objektspezifisch mod. RND ermittelt sich folgender Alterswertminderungsfaktor:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor (linear)} = \frac{RND}{GND} = \frac{45}{80 \text{ Jahre}} = 0,5625$$

Dies entspricht einer Alterswertminderung von 43,75 %.

Ermittlung des Kostenkennwertes, unter Beachtung der NHK 2010
vgl. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 S. 3 ImmoWertV

KG / EG		ausgebautes DG				
Standardstufe		1	2	3	4	5
EFDHH	Typ 2.01	615	685	785	945	1180

(Kostenkennwerte 2010 inkl. 17 % Baunebenkosten)

Berechnung:

	Standardstufe					Wägungs- anteil in %	gewogener Standard
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,2	0,8	-	-	-	23	0,414
Dach	-	0,3	0,7	-	-	15	0,405
Fenster und Außentüren	-	0,2	0,8	-	-	11	0,308
Innenwände und -türen	-	0,1	0,8	0,1	-	11	0,33
Decken- konstruktion und Treppen	-	0,3	0,7	-	-	11	0,297
Fußböden	-	0,5	0,5	-	-	5	0,125
Sanitär- einrichtungen	0,2	0,8	-	-	-	9	0,162
Heizung	0,2	0,8	-	-	-	9	0,162

Sonstige technische Ausstattung	0,3	0,4	0,3	-	-	6	0,12
Kostenkennwert 2010	615	685	785	945	1180	100	2,323

Außenwände	$[(0,2 \times 615) + (0,8 \times 685)] \times 23 \% =$					154,33 €/m² BGF	
Dach	$[(0,3 \times 685) + (0,7 \times 785)] \times 15 \% =$					113,25 €/m² BGF	
Fenster und Außentüren	$[(0,2 \times 685) + (0,8 \times 785)] \times 11 \% =$					84,15 €/m² BGF	
Innenwände und -türen	$[(0,1 \times 685) + (0,8 \times 785) + (0,1 \times 945)] \times 11 \% =$					87,01 €/m² BGF	
Deckenkonstruktion und Treppen	$[(0,3 \times 685) + (0,7 \times 785)] \times 11 \% =$					83,05 €/m² BGF	
Fußböden	$[(0,5 \times 685) + (0,5 \times 785)] \times 5 \% =$					36,75 €/m² BGF	
Sanitär-einrichtungen	$[(0,2 \times 615) + (0,8 \times 685)] \times 9 \% =$					60,39 €/m² BGF	
Heizung	$[(0,2 \times 615) + (0,8 \times 685)] \times 9 \% =$					60,39 €/m² BGF	
Sonstige technische Ausstattung	$[(0,3 \times 615) + (0,4 \times 685) + (0,3 \times 785)] \times 6 \% =$					41,64 €/m² BGF	
Kostenkennwert 2010						720,96 €/m² BGF	

Regionalanpassung des Kostenkennwertes:

- belegen im Bundesland Sachsen: 1,0
- mittlere konjunkturelle Lage im Bundesland Sachsen: 1,0
- Städte/Gemeinden unter 50.000 Einwohner: 1,0

Baupreisindex Wohngebäude, veröffentlicht am 10.01.2026:

Stand IV/2025 = 190,6 (2010 = 100 %)

Daraus ergibt sich folgender **Kostenkennwert** zum WEST/QST:

$$720,96 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,906 = \underline{\underline{1.374,15 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}}}$$

Erläuterungen:

Anwendung der DIN 277/05

Bei der Ermittlung des Sachwertes werden die NHK 2010 als Grundlage genommen. Diese beziehen sich auf die wertrelevante Brutto-Grundfläche, ermittelt analog DIN 277/05.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Welcher Bezugsgröße für die Ermittlung des Herstellungswertes eines Gebäudes der Vorzug zu geben ist, beantwortet sich nach der Eignung und Aktualität der zur Verfügung stehenden NHK. Als wichtiger Bestandteil des Sachwertverfahrens zur Ermittlung von Grundstückswerten nach § 36 ImmoWertV (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, durchschnittliche Herstellungskosten) gelten die NHK 2010 als integrierter Bestandteil der ImmoWertV (Anlage

4 zu § 12 Abs. 5 S. 3). Für das Bewertungsobjekt werden die Herstellungskosten der baulichen Anlagen bei den NHK 2010 ausgewiesen und in Ansatz gebracht.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, wie z. B. Kosten für Planung und Baudurchführung, Architekten- und Ingenieurhonorare sowie Kosten für Finanzierung, unter Beachtung gesonderter Preisvorschriften, werden nicht gesondert berechnet. Sie sind in den NHK 2010 bereits integriert.

Baupreisindex

Die NHK werden auf den Wertermittlungstichtag umgerechnet. Maßgabe ist dabei der Baupreisindex, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden. Die vom Statistischen Bundesamt publizierten Baupreisindizes sind auf das Basisjahr 2010 der Normalherstellungskosten bezogen. Mit den NHK 2010 erfolgt hier die Berechnung und Ermittlung der Kostenkennwerte. Der WEST/QST liegt im Jahr 2026, somit sind die NHK 2010 auf den Bewertungszeitraum zu indizieren, hier Stand IV/2025. Die Indexierung ist bei der Ermittlung der Kostenkennwerte unter Gliederungspunkt 9.1 ausgewiesen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV), fiktives Baujahr

Die Alterswertminderung ist von der objektspezifischen RND der Gebäude abhängig. Als objektspezifische RND versteht man **nicht** die Differenz zwischen Lebensdauer und Baujahr, sondern vor allem unter Beachtung des Bauzustandes, der Bauausführung und der Baukonstruktion muss sich die RND an der üblichen wirtschaftlichen GND der Immobilie orientieren, abgeleitet nach den Vorgaben der ImmoWertV. Sie ist entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV für die zu bewertenden Gebäude, welche auf dem Grundstück aufstehen, wie unter Gliederungspunkt 9.1 und 9.2 dokumentiert, zu ermitteln (lineare Alterswertminderung; Alterswertminderungsfaktor).

Mit der üblichen wirtschaftlichen GND und daraus abgeleiteter objektspezifisch modifizierter RND wird zum einen das tatsächliche Alter der Immobilie berücksichtigt und gleichzeitig die Werthaltigkeit der Immobilie dokumentiert, bezogen auf den WEST/QST, unter Beachtung vorgenommener Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung.

Für den Marktwert (Verkehrswert) dieses Objektes ist der allgemeine Eindruck maßgebend, wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die unterschiedlichen Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Exakt berechenbar ist die hier anzusetzende Alterswertminderung nicht. Sie kann nur sachverständig geschätzt werden.

9.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen, inkl. Alterswertminderung

Gebäude	I
Nutzung	EFDHH
Baujahr	1989/90
GND – Jahre	65
Alter (fiktiv) – Jahre	(35)
mod. RND – Jahre	45
Kostenkennwert (NHK 2010) – €/m² BGF	720,96

korrig./akt. Neubauwert – €/m² BGF (Kostenkennwert IV/2025)	1.374,15
x Brutto-Grundfläche – m²	ca. 239
Zwischensumme – €	328.421,85
+ bes. Bauteile – € (sow. nicht bereits berücksichtigt)	Kellertreppe/Überdachung 3.500,00
+ bes. Betriebseinrichtungen – € (sow. nicht bereits berücksichtigt)	Klimagerät 1.5000,00
Gestehungskosten – €	333.421,85
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,5625
Altersgeminderte Herstellungskosten – € / gerundet – €	<u>187.549,79 rd. 187.550,00</u>

9.3. Herstellungskosten der Außenanlagen

Die Kosten für die Außenanlagen (bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, wie Aufwuchs) werden unter Berücksichtigung der beschriebenen Ausstattung gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen und Anlehnung an Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ und modellkonform zu den Orientierungen des Gutachterausschusses mit 5 % von den alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen in Ansatz gebracht, wie folgt:

5 % von 187.550,00 € =	9.377,50 €
+	
Pauschaler Wert für Gartenhaus/Carport	3.000,00 €

12.377,50 rd. 12.380,00 €

9.4. Ermittlung der altersgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag

(altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen, ohne allgemeine Marktanpassung durch objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren und objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	187.550,00 €
+	
Außenanlagen	12.380,00 €

199.930,00 €

9.5. Ermittlung des Sachwertes

Bauwert des Gebäudes inkl. Außenanlagen (§§ 36, 37 ImmoWertV) inkl. Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) = altersgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag	199.930,00 €
+	
Bodenwert	46.640,00 €

=	
Vorläufiger Sachwert	246.570,00 €
x	
Sachwertfaktor – allgemeine Marktanpassung	1,05
=	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	258.898,50 rd. 258.900,00 €
±	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt	(-) 50.140,00 €
=	
Sachwert	<u>208.760,00 rd. 210.000,00 €</u>

Der Sachwert wurde auf volle 10.000 € gerundet.

Erläuterung zum Sachwertfaktor (SWF) – allgemeine Marktanpassung:

Die aus den Herstellungskosten der baulichen Anlagen altersgeminderten Herstellungskosten zum WEST/QST, der Wert des Grund und Bodens sowie der Wert der Außenanlagen ergeben im Sachwertverfahren nach §§ 35 – 39 ImmoWertV den vorläufigen objektspezifischen Sachwert. Der vorläufige objektspezifische Sachwert ist in der Regel nicht mit dem Verkehrswert identisch. Ein Marktabgleich im Sinne einer Marktanpassung durch einen objektspezifisch angepassten SWF analog § 39 ImmoWertV ist erforderlich. Es handelt sich um Zwischenwerte (Verfahrensmodelle Sach- und Ertragswertermittlung) von denen der vorläufige Ertragswert bereits seine Nachhaltigkeit und Marktkonformität dokumentiert, da bei seiner Ermittlung ein marktüblicher Mietzins in Ansatz gebracht wird und das Marktkorrektiv durch einen marktgerechten Liegenschaftszinssatz erfolgt.

Gemäß § 39 ImmoWertV ist für den vorläufigen Sachwert, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, eine Wertableitung vorzunehmen. Diese Wertableitung nennt man allgemeine objektspezifische Marktanpassung mittels SWF. Die Marktanpassung erfolgt aufgrund des Ansatzes von SWF, die objektspezifisch anzupassen sind. SWF können insbesondere auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet werden, insbesondere durch das Verhältnis des Sachwertes zum bekannten Kaufpreis.

$$\text{Sachwertfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis (Verkehrswert)}}{\text{Sachwert}} \quad \text{SWF} = \frac{\text{KP}}{\text{SW}}$$

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des LK Leipzig 2023, hier Auswertungszeitraum 2019, 2020 und 2021, ist folgende Ermittlung des SWF ausgewiesen:

Bodenrichtwertzone bis 75,00 €/m²

$$\text{SWF} = -0,183 \times \ln(vS) + 3,5918$$

$$\text{SWF} = -0,183 \times \ln(246.570,00) + 3,5918$$

$$\text{SWF} = 1,31978 \text{ rd. } 1,32$$

Wie bereits dargestellt, liegen diesem SWF ausgewertete Verkäufe zwischen 2019 und 2021 zugrunde. Die Marktentwicklung, insbesondere der Nachfragerückgang und die damit einhergehende Preisentwicklung der Jahre 2023, 2024 und anteilig 2025 ist dabei nicht eingebunden und berücksichtigt. Unter Beachtung marktrelevanter Studien und Einsicht in Daten, veröffentlicht durch die Gutachterausschüsse benachbarter Landkreise, die zum Teil einen aktuelleren Bezug haben, ist von einem weiteren signifikanten Nachfragerückgang auszugehen, einschließlich der Reduzierung erzielbarer Kaufpreise von etwa 25 % bezogen auf den Zeitraum 2019 bis 2021.

Insoweit Anpassung des SWF, wie folgt: $1,32 \cdot 0,25 = \underline{1,07}$

Durch den Gutachterausschuss des LK Nordsachsen 2023, hier Auswertungszeitraum 2022 und 2023, sind nur SWF für freistehende EFH mit Baujahr nach 1990 dokumentiert. Für EFDH und EFRH sind keine SWF ausgewiesen. In Bezug auf EFH mit Baujahr in den 1990er Jahren (Ø 1996) in der Bodenrichtwertzone 46,00 bis 75,00 €/m² ist bei einem vorläufigen Sachwert von 250.000,00 € ein SWF von 1,08 ausgewiesen.

Auch diese Daten beziehen die aktuelle Marktsituation 2024 und 2025 nicht ein. Zudem sind die SWF nur für EFH dokumentiert. Zur Marktanpassung ist demnach ein Abschlag von 10 % erforderlich.

Anpassung des SWF: $1,08 \cdot 0,9 = 0,972$

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des LK Mittelsachsen 2023, ebenfalls Auswertung der Jahre 2021 und 2022, sind SWF für EFDH (nur) für die Baujahre 1990 – 2012 dokumentiert, ab einem Bodenrichtwert ab 51,00 €/m² mit 1,18. Auch hier ist zur Marktanpassung ein Abschlag von 15 % erforderlich, aufgrund der länger zurückliegenden Datenlage, wie vorstehend beschrieben.

Anpassung des SWF: $1,18 \cdot 0,85 = 1,003$

Durch den Gutachterausschuss des LK Meißen werden im Grundstücksmarktbericht 2025 i. V. m. Marktinformation 2025 ebenfalls SWF empfohlen, hier bis anteilig 2024. Für EFDH in der Region 2 (vergleichbar mit der Lage des Bewertungsobjektes) mit Baujahr 1971 – 1989 inkl. „Wendebauten“ ein SWF von 1,11.

Aus den vorgenannten Daten (1,07 ; 0,972 ; 1,003 ; 1,11) ergibt sich ein durchschnittlicher SWF von 1,0475 rd. 1,05.

Die Verkäuflichkeit, also die Nachfrage am Immobilienmarkt, ist mit „befriedigend“ zu beurteilen. Aufgrund der Nutzungsspezifik, des baulichen Zustandes, der Markt- und Nachfragesituation sowie der Belegenheit der Immobilie ist somit zur allgemeinen Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes ein **objektspezifischer SWF von 1,05** anzusetzen. Dies entspricht auch den Vorgaben der Fachliteratur, bei der Ableitung des SWF den objektspezifischen örtlichen Gegebenheiten den Vorrang einzuräumen.

10. Verkehrs-/Marktwert

Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrs-/Marktwert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln. Der Verkehrs-/Marktwert wird im konkreten Fall durch den ermittelten Sachwert bestimmt.

Es wurde folgender Wert ermittelt:

Sachwert: 210.000,00 €
→ **210.000,00 €**

Davon entfallen 46.640,00 € auf den Wert des Grund und Bodens sowie 163.360,00 € auf den Wert der Gebäudesubstanz und der Außenanlagen.

Der ermittelte Wert entspricht:

- 1.875,00 €/m² WF bei ca. 112 m² WF inkl. Grund und Boden (GF 1),
- 1.458,57 €/m² WF excl. Grund und Boden (GF 2),

- 1.166,67 €/m² WF/NF bei ca. 180 m² BGF inkl. Grund und Boden (GF 3),
- 907,55 €/m² WF/NF excl. Grund und Boden (GF 4).

Erläuterungen zu den Gebädefaktoren (GF), siehe Grundstücksmarktbericht Meißen 2024:

- GF 1 = Verhältnis von Kaufpreis zu Wohnfläche bzw. Nutzfläche inkl. Wert der baulichen Anlagen und Wert des Grund und Bodens
GF 2 = Verhältnis von Kaufpreis zu Wohnfläche bzw. Nutzfläche inkl. Wert der baulichen Anlagen (ohne Wert des Grund und Bodens)

Plausibilitätsprüfung

Zum Zwecke der Plausibilisierung des abgeleiteten Verkehrs-/Marktwertes erfolgte ein Abgleich mit verallgemeinerten Daten Gutachterausschüsse der LK Leipzig, Nordsachsen, Mittelsachsen und Meißen, wie folgt:

- Grundstücksmarktbericht Leipzig 2023

Verkäufe von EFDHH → keine Auswertung

Verkäufe von EFH, jedoch länger zurück liegende Datenlage
Spanne 812 – 4.286 €/m² WF
Ø 2.616 €/m² WF
Median 2.533 €/m² WF

- Grundstücksmarktbericht Nordsachsen 2023

Verkäufe von EFDHH → keine Auswertung

Verkäufe von EFH, Baujahr bis 1990 (1946 – 1990), teilsaniert, Bodenrichtwert
46 – 75 €/m²
Kaufpreis 35.000 – 310.000 €
Ø 179.813 €
Spanne 500 – 2.377 €/m² WF
Ø 1.686 €/m² WF

Verkäufe von EFH, wie vor, saniert
Kaufpreis 69.000 – 450.000 €
Ø 250.647 €
Spanne 1.604 – 3.109 €/m² WF
Ø 2.353 €/m² WF

- Grundstücksmarktbericht Mittelsachsen 2023

Verkäufe von EFDHH, Baujahr 1975 – 1989, inkl. „Wendebauten“
teilsaniert Ø 1.304 €/m² WF ohne Grund und Boden (entspricht GF 2)
saniert Ø 1.595 €/m² WF ohne Grund und Boden (entspricht GF 2)

- Grundstücksmarktbericht Meißen 2024 i. V. m. Marktinforation 2025

Verkäufe von EFDHH, Region 2, Baujahr 1971 – 1989, saniert
Restnutzungsdauer Ø 43 Jahre
GF 1 Ø 2.816 €/m² WF Spanne 2.254 – 3.379 €/m² WF
GF 2 Ø 1.962 €/m² WF Spanne 1.743 – 2.182 €/m² WF

Diesen Daten liegen lediglich 2 Verkaufsfälle zugrunde, insofern stellen sie keine nachhaltige repräsentative Dokumentation dar.

Fazit

Die plausibilisierende Prüfung mit Daten der Grundstücksmarktberichte stützen grundsätzlich den aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrs-/Marktwert. Die Immobilie befindet sich im teilsanierten, partiell sanierten Segment, so dass mit einem entsprechenden Marktkorrektiv ausreichend den Gegebenheiten am Immobilienmarkt zum WEST/QST 07.01.2026 Rechnung getragen ist.

In Würdigung des Vorgenannten, die Gesamtsituation und die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigend, ist der **Verkehrs-/Marktwert** für die zu bewertende Immobilie in

**04808 Wurzen, Südring 1
Flurstück Nr. 1968/35 der Gemarkung Wurzen**

Gebäude- und Freifläche, 598 m² groß,
Grundstück bebaut mit einer Einfamilien-doppelhaushälfte, bestehend aus
Kellergeschoss, Erdgeschoss mit Terrasse und ausgebautem Dachgeschoss sowie
angelegten, gestalteten Außenanlagen, überwiegend eingezäuntes Grundstück mit an
der Einfamilien-doppelhaushälfte angebundenem Carport, Holzgartenhaus und
Freisitzfläche

zum WEST/QST 07.01.2026 (Tag des Ortstermins) mit

210.000,00 €
(in Worten: zweihundertzehntausend Euro)

zu ermitteln und als marktkonform zu bewerten.

11. Literatur- und Quellenangaben

Dem Gutachten lagen u. a. folgende Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen zugrunde:

- **KLEIBER**
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung, unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig neu bearbeitete Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- **KLEIBER**
„Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
- **KLEIBER**
„ImmoWertV 2021“, Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken“, 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH

- **UNGLAUBE**
„Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung“, herausgegeben durch Dipl.-Ing. Daniela Unglaube, 2. Auflage 2024, Reguvis Fachmedien GmbH
- **ImmoWertV 2021**
„Das ist neu bei der Immobilienbewertung“ herausgegeben durch Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, 1. Auflage 2021, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG, Kulmbach
- **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)**
vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20.09.2023 zur Kenntnis genommen
- Synoptische Darstellung von ImmoWertV 2021 und der Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV – ImmoWertA – zusammengefasst von Dipl.-Ing. B. Bischoff, Oktober 2023
- **Baugesetzbuch – BauGB**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung – BauNVO**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Gebäudeenergiegesetz – GEG 2020**
„Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- **Bürgerliches Gesetzbuch – BGB**
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)
- **DIN 276/2003 (Nov. 2006) „Kosten im Hochbau“**
- **DIN 277/2005 „Grundfläche und Rauminhalt“**
- **Wohnflächenverordnung – WoFIV**
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Städteplanerische Dokumente, wie Flächennutzungsplan, städtische Entwicklungskonzeptionen, z. B. INSEK u. a.
- Baukosten 2024/25 für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
- Preisspiegel, Fachserie 17 des Statistischen Bundesamtes, Reihe 4, Preisindizes für Bauwerke, Ausgabe IV/2025
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des LK Leipzig 2025
- Grundstücksmarktberichte der LK Leipzig 2023, Nordsachsen 2023, Mittelsachsen 2023 und Meißen 2024 i. V. m. Marktinformation 2025
- Zuarbeiten der Teilnehmer zum Ortstermin und der Behörden
- Konsultationen und Internetrecherche, u. a. zur Lage
- IVD Wohnpreisspiegel 2024
- Verkehrs-/Marktwertgutachten des Sachverständigen Hans Peter Dietrich, Obermarkt 15, 04720 Döbeln, hier Gutachten Nr. 88/2021 vom 16.12.2011 zum WEST/QST 19.11.2021
- <https://www.boris.sachsen.de/bodenrichtwerte-aktuell-4032.html>
- <https://on-geo.de>
- <https://rapis.ipm-gis.de/client/>
- <https://www.geoportal-lkl.de/>
- <https://www.landkreisleipzig.de/>
- https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Leipzig
- <https://www.wurzen.de/>
- <https://de.wikipedia.org/wiki/Wurzen>

12. Unterschrift

Döbeln, den 3. Februar 2026

Hans-Peter Dietrich

von der IHK Chemnitz öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken