

Amtsgericht Leipzig  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Bernhard-Göring-Straße 64

**04275 Leipzig**

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

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

## Gutachten

### in der Vollstreckungsversteigerungssache 467 K 276/24

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch von Dahlen, Blatt 307 eingetragenen Grundstücks

**Lindenstraße 17, 04774 Dahlen**



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 15.09.2025

**rd. 45.000,00 Euro**

(i. W. fünfundvierzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- ohne mögliches Zubehör (S. 23)
- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten

Gutachten Nr.:

T-25/40

Gutachten vom:

07.10.2025

Auftragserteilung:

12.08.2025

Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag:

15.09.2025

Gutachten bestehend aus:

- Textteil: 45 Seiten
- Anlagen: 24 Seiten

Ausfertigung:

Nr. 3 von 3

(zwei Printversionen, ein elektronisch signiertes Exemplar)



## Inhalt

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zusammenfassung .....</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Auftrag und Vorgang.....</b>                           | <b>4</b>  |
| 2.1      | Allgemeines.....  | 4         |
| 2.2      | Bewertungsobjekt / Grundbuch .....                        | 5         |
| 2.3      | Ortstermin .....  | 6         |
| 2.4      | weitere Anknüpfungstatsachen.....                         | 6         |
| 2.5      | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                 | 7         |
| 2.6      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....          | 7         |
| <b>3</b> | <b>Rechtliche Gegebenheiten .....</b>                     | <b>9</b>  |
| 3.1      | öffentlich-rechtliche Gegebenheiten .....                 | 9         |
| 3.2      | privatrechtliche Gegebenheiten.....                       | 11        |
| <b>4</b> | <b>Tatsächliche Eigenschaften .....</b>                   | <b>12</b> |
| 4.1      | Lage .....  | 12        |
| 4.2      | Grundstücksgestalt und Erschließung .....                 | 13        |
| 4.3      | Nutzung.....  | 14        |
| 4.4      | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....            | 14        |
| 4.5      | Zubehör und Scheinbestandteile.....                       | 23        |
| <b>5</b> | <b>Verkehrswertermittlung .....</b>                       | <b>25</b> |
| 5.1      | Vorbemerkungen .....                                      | 25        |
| 5.2      | Verfahrenswahl.....                                       | 25        |
| 5.3      | Vergleichswertermittlung .....                            | 26        |
| 5.4      | Sachwertermittlung .....                                  | 28        |
| 5.5      | Ertragswertermittlung .....                               | 38        |
| 5.6      | Würdigung der Verfahrensergebnisse.....                   | 42        |
| 5.7      | Verkehrs-/ Marktwert.....                                 | 44        |
| <b>6</b> | <b>Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....</b> | <b>44</b> |
| <b>7</b> | <b>Schlussbemerkung und Unterschrift.....</b>             | <b>45</b> |
| <b>8</b> | <b>Anlagen .....</b>                                      | <b>45</b> |

## 1 Zusammenfassung

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

---

*Bewertungsgegenstand:* Lindenstraße 17, 04774 Dahlen  
GBA Torgau, Grundbuch von Dahlen, Blatt 307, BV-Nr. 1,  
Gemarkung Dahlen, Flurstück 247 (390 m<sup>2</sup>)

*Ortsbesichtigung / Stichtag:* 15.09.2025

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

---

*öffentlich-rechtlich:* archäologisches Relevanzgebiet, TWSG

*privatrechtlich:* ZV-Vermerk

### Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 12)

---

*Grenzverhältnisse:* ohne Besonderheiten

*Erschließung:* ohne Besonderheiten

*Nutzung:* Wohnnutzung durch Antragsgegner

*Kurzbeschreibung:* EFH-Grdst., 390 m<sup>2</sup>; EFH in Reihe, Bj. vor 1900, Teilkeller/  
EG/OG/n. ausgeb. DG, einfacher Standard, geringe Decken-  
höhen (v. a. OG), ca. 133 m<sup>2</sup> WFL; einfache Nebengebäude; einfache Außenanlagen

*mögl. Zubehör:*

- Einbauküche (Zeitwert 50,00 Euro)
- Balkonkraftwerke (Zeitwert 500,00 Euro)
- Stromgenerator (Zeitwert 400,00 Euro)
- Lithium-Ionen-Akkumulator (Zeitwert 1.500,00 Euro)

*mögl. Scheinbestandteile:* ohne

### Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 25)

---

*Blatt 307, BV-Nr. 1:* **rd. 45.000,00 Euro** (i. W. fünfundvierzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- ohne mögliches Zubehör (S. 23)
- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten

| GFL<br>[m <sup>2</sup> ] | WFL<br>[m <sup>2</sup> ] | VW<br>[Euro] | VW/WFL<br>[Euro/m <sup>2</sup> ] | BW-Anteil<br>[%] |
|--------------------------|--------------------------|--------------|----------------------------------|------------------|
| 390                      | 133                      | 45.000,00    | 338                              | 28               |

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

---

*Abt. II/4:* Vermerk Zwangsversteigerung: ohne



## 2 Auftrag und Vorgang

### 2.1 Allgemeines

*Grund der Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 467 K 276/24 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 07.08.2025 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

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

*Auftraggeber:*

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

*Auftragnehmer:*

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

*Datum der Beauftragung:* 12.08.2025 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:*

| Wertermittlungsstichtag<br>(WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse) | Qualitätsstichtag<br>(QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand) |
|--|--|
| 15.09.2025<br>(Tag der Ortsbesichtigung)                           | 15.09.2025<br>(Tag der Ortsbesichtigung)                         |

*geschlechterspezifischer Hinweis:*

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

## 2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

**Anschrift:** Lindenstraße 17, 04774 Dahlen

|                     |               |                   |               |               |            |
|---------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|------------|
| <b>Amtsgericht:</b> | <b>Torgau</b> | <b>Grundbuch:</b> | <b>Dahlen</b> | <b>Blatt:</b> | <b>307</b> |
|---------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|------------|

| Bestandsverzeichnis |           |           |                                       |                    |
|---------------------|-----------|-----------|---------------------------------------|--------------------|
| Ifd. Nr.            | Gemarkung | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage               | Größe              |
| 1                   | Dahlen    | 247       | Gebäude-/ Freifläche, Lindenstraße 17 | 390 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche        |           |           |                                       | 390 m <sup>2</sup> |

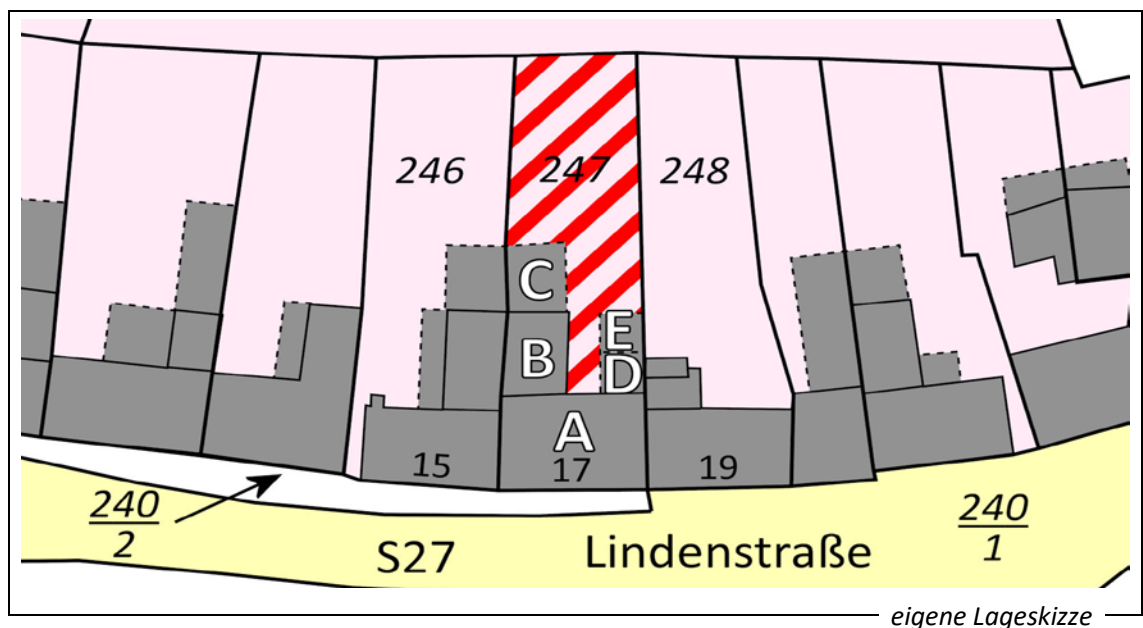
| Abteilung I |        |   |
|-------------|--------|---|
| Ifd. Nr.    | BV-Nr. | Eigentümer  |
| 1-3         | 1      | gelöscht  |
| 4.1         | 1      | - zu 1/2 -, ..., geb. ...; eingetragen am 20.08.2018                    |
| 4.2         | 1      | gelöscht  |
| 4.3         | 1      | Anstelle von 4.2.: - zu 1/2 -, ..., geb. ...; eingetragen am 07.02.2025 |

| Abteilung II |        |   |
|--------------|--------|---|
| Ifd. Nr.     | BV-Nr. | Lasten und Beschränkungen   |
| 1-3          | 1      | gelöscht  |
| 4            | 1      | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 467 K 276/24); eingetragen 27.02.2025 |

| Abteilung III        |  |  |
|----------------------|--|--|
| grds. ohne Beachtung |  |  |

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

An Gebäuden existieren ein Wohnhaus (A) und Nebengebäude (B, C, D, Werkstatt (E)):





## 2.3 Ortstermin

- Durchführung:* Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 12.08.2025 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.
- Der Antragsgegner hat sich hierauf nicht gemeldet; die Verfahrensbeteiligten wurden daher am 27.08.2025 schriftlich zum Ortstermin für Montag, den 15.09.2025, 11.00 Uhr geladen.
- Teilnehmer:*
- Antragsgegner
  - Sachverständiger (SV)
  - Mitarbeiterin Sachverständiger
- Besichtigungsumfang:* Die Besichtigung war uneingeschränkt möglich.
- Dokumentation:* Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden 115 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.
- Fotoaufnahmen:* Der Antragsgegner wurden zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

## 2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

- vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:*
- /1/ Grundbuchauszug (undatiert; Abt. I/4.1 und 4.2)
- vom Sachverständigen eingeholte Informationen:*
- /2/ Grundbuchauszug, 13.08.2025 (Abt. I/4.1 und 4.3)
  - /3/ Vermessungsamt, 15.08.2025 (LRA Nordsachsen)
    - Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)
    - Flurstücks- und Eigentumsnachweise
  - /4/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 20.08.2025 und 29./30.09.2025 (u. a. keine Bauakte)
  - /5/ Kreisarchiv Nordsachsen, 21.08.2025 (keine Bauakte)
  - /6/ schriftl. Abwasserleitungsauskunft, 21.08.2025
  - /7/ schriftl. Baulastenauskunft, 26.08.2025
  - /8/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 10.09.2025
  - /9/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 10.09.2025
  - /10/ fernmdl. Mitteilung Antragsteller, 11.09.2025 (keine Ortsterminteilnahme)

- /11/ schriftl. Trinkwasserleitungsauskunft, 11.09.2025
- /12/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 15.09.2025
- /13/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 07.10.2025

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

- /14/ Geoportal Sachsenatlas  
(<https://geoportal.sachsen.de/>)<sup>1</sup>
- /15/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen  
(<https://www.boris.sachsen.de/>)
- /16/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landes-  
direktionen in Sachsen (<https://rapis.sachsen.de/>)

## 2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"**: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2022.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2022/2023**: Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2022/2023**: Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [4] **Statistisches Bundesamt**: Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. ([https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html)).
- [5] **Statistisches Bundesamt**: Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen ..., 2. VJ 2025, erschienen am 24.09.2025.
- [6] **Kleiber, W./Simon, N.**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [7] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel**: Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.
- [8] **Sprengnetter, H. O.**: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.
- [9] **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013**: Wertauswirkungen von Schadens- und Modernisierungskosten, Oberer Gutachterausschuss.

## 2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

---

<sup>1</sup> <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?statelid=545a4a48-a9b6-4c4f-9a4a-48a9b61c4ffd>



- BauNVO:** Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (i. d. F. vom 14. Juni 2021).
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch (i. d. F. vom 02. Januar 2002).
- DIN 277:** Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Feb. 2005.
- DIN 283:** DIN 283 Bl. 2, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Ausgabe Feb. 1962.
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme-/ Kälteerzeugung in Gebäuden (i. d. F. vom 08. August 2020).
- SächsBO:** Sächsische Bauordnung (i. d. F. vom 11. Mai 2016).
- SächsNRG:** Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (i. d. F. vom 04. Juli 2023).
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 20.09.2023.
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vom 14. Juli 2021).
- WärmeschutzV:** Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (vom 16.08.1994).
- WoFIV:** Wohnflächenverordnung (i. d. F. vom 25. November 2003).
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 19. Dezember 2022).
- II. BV:** Zweite Berechnungsverordnung (i. d. F. vom 12. Oktober 1990).

### 3 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

#### 3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

*Baulasten:*

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /7/:

"Aktenzeichen: 2025-08813  
Gemarkung: Dahlen  
Flurstück: 247

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

*Bauordnungsrecht:*

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt.

Im Kreisarchiv /5/ und bei der Kommunalverwaltung /4/ konnte keine Bauakte recherchiert werden.

Offenkundig und laut Antragsgegner wurden nach 1990 keine baugenehmigungspflichtigen Vorhaben durchgeführt; ggfl. ist die holzkonstruierte Werkstatt (E) nach 1990 entstanden. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme von formeller oder zumindest materieller Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen ausgegangen.

*Bauplanungsrecht /  
Satzungen:*

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /4/:

"... die Lindenstraße 17 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung. Auch ein Flächennutzungsplan liegt für das Gebiet nicht vor. Bauliche Vorhaben richten sich daher nach § 34 BauGB. ..."

"... Die Stadt Dahlen befindet sich derzeit in der Anfangsphase der kommunalen Wärmeplanung. Da sich das Projekt noch in einem frühen Stadium befindet, können wir zum jetzigen Zeitpunkt leider keine verbindlichen Aussagen zu möglichen Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen sowie weiteren Abgaben machen.

Mit E-Mail vom 20.08. teilte ich Ihnen mit, dass sich in unserem Archiv leider keine aussagekräftigen Unterlagen zu dem betreffenden Grundstück befinden. ..."

*Denkmalschutz:*

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /11/:

**"Grundstück: Dahlen, Lindenstraße 17**  
**Gemarkung: Dahlen**  
**Flurstück: 247**

... auf dem betreffenden Flurstück sind derzeit keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 ... (SächsDSchG) vom 03.03.1993 ..., in der zuletzt gültigen Fassung erfasst.

Denkmalpflegerische Belange des Umgebungsschutzes bestehen nicht.

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

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

Diese Mitteilung ist lediglich eine Information."

*Wasserrecht:*

Zu wasserrechtlichen Belangen wurde im Sachsenatlas /14/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Danach liegt das Bewertungsobjekt - wie weite Teile der östlichen Ortslage Dahlen - im Trinkwasserschutzgebiet "Wasserwerk Dahlen" nach §§ 51 und 52 WHG. Derjenige, der ein in diesem Trinkwasserschutzgebiet liegendes Grundstück nutzt oder Eigentümer ist, hat Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten und einzuhalten.

Sonstige wasserrechtliche Belange sind nicht offenkundig. Auch nach Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine weiteren wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

*Naturschutzrecht:*

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /14/ nicht offenkundig; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht vom Naturschutz betroffen ist.

*Altlasten:*

Die Auskunft des Umweltamtes lautet /9/:

"... Bezug nehmend auf Ihren Antrag vom 13. August 2025 möchten wir Ihnen mitteilen, dass das hier angefragte Flurstück nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit von einer Altlastenfreiheit im

Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. ..."

*Abgabensituation:*

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

Den Verfahrensbeteiligten sind solche Abgaben nicht bekannt.

- Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /4/:

"... Zu diesem Grundstück sind zum jetzigen Zeitpunkt keine offenen Erschließungs- oder Ausbaubeiträge vorhanden. ..."

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /6/:

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

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

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

### 3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte  
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

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

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

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

*Miet-/ Pachtverträge:*

Solche Verträge bestehen nach Auskunft des Antragsgegners nicht.

## 4 Tatsächliche Eigenschaften

### 4.1 Lage

*Makrolage:*

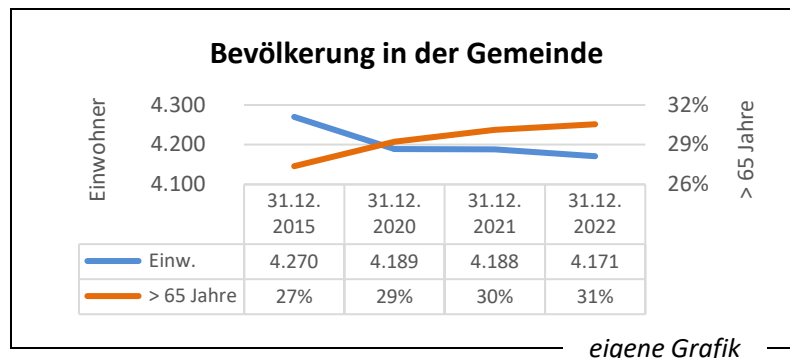
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen,  
 Gemeinde: 04774 Dahlen

Die Stadt Dahlen liegt zw. den Großen Kreisstädten Torgau und Oschatz, ca. 40 km östlich von Leipzig. Die Verkehrsanbindung erfolgt v. a. über die nahe gelegene B 6, die ca. 20 km entfernte A 14 und den Regionalbahnhof Dahlen (Bahn-Anschluss nach Leipzig / Dresden).

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich<sup>2</sup>:

|           | Nordsachsen,<br>Landkreis | Leipzig, NUTS<br>2-Region | Sachsen  | Deutschland |
|-----------|---------------------------|---------------------------|----------|-------------|
| BIP je EW | 32.011 €                  | 35.854 €                  | 33.330 € | 43.292 €    |
| VEK je EW | 22.809 €                  | 21.704 €                  | 22.120 € | 24.415 €    |

Die demografische Entwicklung stellt sich wie folgt dar<sup>3</sup>:



*Mikrolage (Anlage 3):*

In Dahlen sind grundlegende Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Infrastruktureinrichtungen (z. B. Grundschule, wenige Ärzte, öffentlicher Nahverkehr, RE-/ S-Bahn-Anschluss) vorhanden. Weiterführende Einrichtungen befinden sich in der ca. 12 km entfernten Kreisstadt Oschatz (weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gymnasium, Krankenhaus etc.). Eine Bushaltestelle (Torgau / Oschatz) befindet sich unweit vom Bewertungsobjekt.

Das Bewertungsobjekt liegt am Rande des Stadtkerns, bis ca. 2018 lag es im Sanierungsgebiet "Stadtkern Dahlen"; konkrete Sanierungsmaßnahmen im Umfeld wurden nicht durchgeführt. Weiterhin liegt das Bewertungsobjekt ca. 250 m (Luftli-

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

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

nie) südöstlich des Markts. Das bauliche Umfeld besteht altstadttypisch aus individuell genutzten Wohnhäusern des Altbaus in geschlossener Bauweise. Südwestlich des Bewertungsobjekts ist ein Einkaufsmarkt gelegen. Nach Norden grenzt das Grundstück an das BPlan-Gebiet "Schwanenteich", der in dem angrenzenden Bereich eine Grünfläche festsetzt.

Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche (Lindenstraße).

Quartiersunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar / erkennbar.

## 4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

*Grundstücksgestalt (Anlage 3):* im Wesentlichen rechteckige Form (ca. 38 m × 10 m); im Wesentlichen ebene Topografie, nach Norden leicht abfallendes Gelände

*Grenzverhältnisse:* geschlossene Bauweise, Reihenmittelhaus

*Baugrund, Grundwasser:* gewachsener, normal tragfähiger Baugrund<sup>4</sup>

*Erschließung:* Straßenart /-ausbau: Staatsstraße, Erschließungs- und Verbindungsfunktion, Straße mit Asphalt, Parkmöglichkeiten im Umfeld, Gehwege mit Betonkleinpflaster, augenscheinlich guter Zustand;  
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral (Schmutz- und Regenwasser getrennt), Elektrizität, Erdgas)

### Hinweis:

- Die Anschlüsse (Elektrizität, Erdgas) sind lt. Antragsgegner abgemeldet (Elektrizität bereits seit ca. 6 bis 7 Jahren). Der Antragsgegner ist insoweit Selbstversorger.
- Nach Leitungsauskünften für Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität und Erdgas ist das Bewertungsobjekt unmittelbar erschlossen bzw. bestehen Anschlussmöglichkeiten (/6/, /8/, /11/).

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

### 4.3 Nutzung

*Nutzung:* Das Bewertungsobjekt wurde seit ca. 2005 vom Antragsgegner und dessen Angehörigen bewohnt; ggw. bewohnt nur der Antragsgegner das Grundstück.

### 4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

#### 4.4.1 Wohnhaus (A)

##### Gebäudeart und -konstruktion

*Art / Typ des Gebäudes:* EFH in Reihe, Teilkeller, EG, OG, n. ausgeb. DG

*Baujahr:* vor 1900 (lt. Antragsgegner ca. 1864)

*Modernisierungen (n. 1990):* 1990er Jahre: ein Fenster (Flur OG), Dacheindeckung zur Straße;  
ca. 2005 - 2010: tw. Innentüren, Hauseingangstüren, techn. Installationen (Sanitär, tw. Elektro, Heizung), Fassadendämmung zur Straße und OG zum Garten, Dacheindeckung zum Garten

Hinweis: Die Maßnahmen ab ca. 2005 wurden weitgehend durch den Antragsgegner ausgeführt.

*Außenansicht:* vorwiegend Wärmedämmfassade (WDF, ca. 2005, ca. 6 cm), Sockel mit Kunstharzputz

**Konstruktion:**

Konstruktionsart: massiv / konventionell;  
 Fundamente: Streifenfundamente;  
 Außenwände (vorwiegend lt. Antragsgegner):

- Teilkeller, EG: Bruchsteinmauerwerk (ca. 60 cm), WDF (EG zur Straße, ca. 2005, 6 cm), tw. Lehmwand (EG Ostgiebel), tw. GK-Vorsatzwände
- OG zur Straße: WDF (ca. 2005, 6 cm), Fachwerk mit Lehmausfachung (ca. 15 cm), GK-Vorsatzwand
- OG zum Garten: WDF (ca. 2005, 6 cm), Ziegelmauerwerk (ca. 24 cm), GK-Vorsatzwand
- DG: Giebel aus Ziegelmauerwerk, jedoch zum Flst. 246 ca. hälftig mit Porenbeton ersetzt / ertüchtigt
- Giebel zum Flst. 246: jeweils eigenständige Wand von Bewertungsobjekt und Nachbargebäude
- Giebel zum Flst. 248: eigenständige Wand von Bewertungsobjekt (12 cm zzgl. Stützpfeiler), Nachbargebäude angebaut und ohne eigenen Giebel

Innenwände (lt. Antragsgegner): Mischmauerwerk, ausgefachte Holzständerwände, vielf. GK-Vorsatzwände;  
 Fußböden EG (lt. Antragsgegner): Betonböden ca. 2005, nicht jedoch großer Raum zur Straße (älterer Holzfußboden, schwingend / federnd);  
 Geschossdecken: Teilkeller massiv (Tonnengewölbe Naturstein, tw. provisorisch abgestützt wg. darüber befindlicher Warmwasserspeicher), EG unterhalb des Bads Hohlbetondielen (vom Antragsgegner ca. 2005 eingebaut), sonst Holzbalkendecke a. d. Bj., DG mit Holzbalkendecke (lt. Antragsgegner Spunddecke mit Holzspalten-Lehmdecke), urspr. Decke über dem Bad nicht mehr vorhanden / durch Antragsgegner ca. 2005 zw. größerer Raumhöhe versetzt);  
 Dach: Holzdachstuhl a. d. Bj. / teilerneuert, Satteldach (ca. 45° DN), Dachziegel (zur Straße 1990er Jahre, zum Garten um 2010), tw. Dachwärmedämmung oberste Geschossdecke (Schüttdämmung Polysterol) ca. 2010

**Gebäudemasse:**

Bauzeichnungen liegen nicht vor /4/, /5/. Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) wird nach eigenen Vor-Ort-Maßen wie folgt ermittelt:

|              |                |  |
|--------------|----------------|--|
| Teilkeller   | 5,4 m × 3,8 m  | 20,5 m <sup>2</sup>  |
|              | 2,1 m × 2,9 m  | 6,1 m <sup>2</sup>   |
| EG           | 11,5 m × 8,3 m | + 95,5 m <sup>2</sup>  |
| OG           | 11,5 m × 8,3 m | + 95,5 m <sup>2</sup>  |
| DG           | 11,5 m × 8,3 m | + 95,5 m <sup>2</sup>  |
| <b>Summe</b> |                | = <b>313,1 m<sup>2</sup></b><br><b>rd. 313 m<sup>2</sup></b> |



|  |   |       |
|--|---|-------|
| Traufhöhe zur Straße ü. Gelände, Osten, ca.  | = | 4,6 m |
| Traufhöhe zur Straße ü. Gelände, Westen, ca. | = | 5,1 m |
| Firsthöhe über Gelände (rechnerisch), ca.    | = | 9,2 m |

**Energieeffizienz:** kein Energieausweis vorhanden, offenkundig einfacher energetischer Standard

### Ausführung und Ausstattung

**Bodenbeläge:** einfacher Standard (Laminat- und Fliesenböden einfacher Art und Ausführung, KG Ziegelpflaster)

**Wand-/  
Deckenbekleidungen:** einfacher bis mittlerer Standard ((Struktur-)Putz, gering (Raufaser-)Tapeten, Fliesenspiegel Küche, WC (EG) und Bad/WC (OG) mit Fliesen (raumhoch, Bad/WC besser), Heizung mit Fliesen (raumhoch), GK-Unterhangdecken o. ä.; KG ohne)

**Fenster:** einfacher Standard vor 1990 (vorwiegend DDR-Kastenfenster, gering Holzverbundfenster mit Einfachverglasung, zur Straße manuelle Kunststoffrollläden 1990er Jahre (Vorbauvariante), Fensterbänke innen (Holz, Holzwerkstoff) / außen (Naturstein)); ein Kunststofffenster (Prägung: ... CLIMALIT 4.92 ...)

**Türen:** einfacher bis mittlerer Standard;  
Hauseingangstür: Kunststofftür (ca. 2005, Türblatt gerissen), einflügelig, Mehrfachverriegelung, Glasausschnitte;  
Innentüren: Holzwerkstofftüren (ca. 2005), Futterzargen

**Innentreppen:** einfacher Standard;  
KG: massive Kellertreppe aus dem Bj.;  
EG/OG: einfache Holzwagentreppe (ca. 2005), gerade, Trittstufen- und Setzstufen (Holz), gedrechseltes Holzgeländer nur im OG;  
OG/DG: einfache Holzstiege, Falltür

Hinweis: Es existieren zwei Deckenöffnungen zum Dachgeschoss. Die urspr. Öffnung befindet sich im Flur über der Treppe EG/OG und ist abgedeckt; die zweite und dz. genutzte Öffnung am westlichen Giebel erscheint nachträglich hergestellt; auch die einfache Stiege erscheint jüngeren Baualters.

**Elektrik:** einfacher bis mittlerer Standard vor und nach 1990 / sowie ca. 2005 (Kippsicherungen und FI-Schalter, überwiegend wenige bis tw. ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe, Installation unter Putz / hinter Vorwänden; KG mit einfacher Installation)

Hinweis: Das Bewertungsobjekt ist laut Antragsgegner derzeit und seit ca. 6-7 Jahren nicht an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen. Der Strom wird individuell und autark über einen mit flüssigen Brennstoffen (Pflanzenöl) betriebenen Generator und über Balkonkraftwerke (s. mögl. Zubehör, Abschnitt 4.5) hergestellt. Die Installationen beschreibt der Antragsgegner als nicht vom Fachmann abgenommen und u. U. gefährlich.

*Sanitär:*

einfacher Standard um 2010;

EG, WC: fensterlos, Stand-WC und Waschbecken, helle Boden- und Wandfliesen (raumhoch), Installation auf Putz;

DG, Bad/WC: Tageslicht, Duschtempel als Fertigteil (Badewanne mit Whirlpoolfunktion und Dusche), Wand-WC, Waschbecken, Boden-/ und Wandfliesen (raumhoch), Installation unter Putz / Vorwandinstallation, Handtuchradiator;

Waschmaschinenanschluss im Heizraum / HWR

*Heizung / Warmwasser:*

mittlerer Standard;

Wärmeerzeugung: Festbrennstoffkessel (Fabrikat: *KÜNZEL Electronic 414 HV-17, Wärmeleistung 15-17 kW, Bj. 2005*) mit zwei Pufferspeichern (750 und 1000 l);

Heizkörper: Flachheizkörper, Installation auf Putz, Bad/WC mit Handtuchradiator;

Warmwasser: zentral über Heizung und Solarthermie (ca. 2005 gebraucht angeschafft, zwei Module, Warmwasserspeicher)

**Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten**

- Bes. Bauteile / Einrichtungen:*
- Kaminofen (massiv, gebraucht eingebaut um 2007, lt. Antragsgegner Nutzung wg. 1. BImSchV, Stufe 2 vom Schornsteinfeger untersagt)
  - zwei Schornsteine (massiv, a. d. Bj.; einzügig und zweizügig, Nutzung für Heizkessel und Kamin)

*Bes. Ausbauten:*

ohne

**Raumaufteilung / Nutzfläche**

*Raumaufteilung:*

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

Die Raumaufteilung ist einfach / unzeitgemäß. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

**Nutzfläche / Raumhöhe:** Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Der Antragsgegner beziffert die Wohnfläche mit ca. 80 m<sup>2</sup>.  
 Nach eigenen Vor-Ort-Maßen ergeben sich folgende Flächen<sup>5</sup>:

|                   |   |                           |
|-------------------|---|---------------------------|
| <b>Teilkeller</b> | = | <b>12,8 m<sup>2</sup></b> |
|-------------------|---|---------------------------|

|                            |   |                           |
|----------------------------|---|---------------------------|
| Hausflur                   |   | 12,0 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer zur Straße          | + | 26,8 m <sup>2</sup>       |
| Raum (Warmwasserspeicher)  | + | 6,3 m <sup>2</sup>        |
| Raum (WC und Kellerabgang) | + | 4,4 m <sup>2</sup>        |
| Raum (Heizkessel)          | + | 4,5 m <sup>2</sup>        |
| Raum (fensterloses Büro)   | + | 7,2 m <sup>2</sup>        |
| <b>Erdgeschoss</b>         | = | <b>61,2 m<sup>2</sup></b> |

|                            |   |                           |
|----------------------------|---|---------------------------|
| Flur                       |   | 5,0 m <sup>2</sup>        |
| Bad/WC                     | + | 5,8 m <sup>2</sup>        |
| Küche                      | + | 10,8 m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer               | + | 14,7 m <sup>2</sup>       |
| Wohnzimmer                 | + | 31,1 m <sup>2</sup>       |
| Kammer (hinten Wohnzimmer) | + | 4,4 m <sup>2</sup>        |
| <b>Obergeschoss</b>        | = | <b>71,8 m<sup>2</sup></b> |

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

|              |            |                            |
|--------------|------------|----------------------------|
| Erdgeschoss  |            | 61,2 m <sup>2</sup>        |
| Obergeschoss | +          | 71,8 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b> | =          | <b>133,0 m<sup>2</sup></b> |
|              | <b>rd.</b> | <b>133 m<sup>2</sup></b>   |

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| Bruttogrundfläche (BGF; o. Teilkeller) |   | 287 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche (WFL), rd.                  | / | 133 m <sup>2</sup> |
| <b>BGF / WFL</b>                       | = | <b>2,16</b>        |

Die Verhältniszahl ist hier in seiner Aussagekraft beschränkt, da ältere Gebäude i. d. R. aufgrund ihrer unzeitgemäßen Bauweisen höhere als übliche Verhältnis zahlen aufweisen.

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

|                                       |   |             |
|---------------------------------------|---|-------------|
| Teilkeller, Scheitel Gewölbe          | = | 1,86 m      |
| Erdgeschoss, Hausflur                 | = | 2,21 m      |
| Obergeschoss, Bad/WC (modifiz. Decke) | = | 2,23 m      |
| Obergeschoss, Wohnzimmer              | = | 1,91-1,99 m |
| Dachgeschoss (OK Fußboden / UK First) | = | 4,15 m      |

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

## Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

*Wirtsch. Wertminderungen:* geringe Deckenhöhen (v. a. OG < 2,00 m)

*Belichtung / Besonnung:* EG einfach (zum Garten kaum natürlich belichtet), OG baujahresüblich

## Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

*erkennbare*

*Baumängel /-schäden<sup>6</sup>:*

### Außenansicht

- geringe Fassadenschäden zur Straße (v. a. Putzschäden im Tür-/ Sockelbereich)
- Hoffassade EG unverputzt, im Bereich der Tür Montageschaum sichtbar, Türöffnung für vorhandene Tür wohl unpassend (Sturz mit zwei Polysterolplatten)
- Türblatt Hauseingangstür zur Straße auf halber Höhe gerissen

### Innenansicht

- Teilkeller: Mauerwerksfeuchte (Ausblühungen, Putzabsandungen etc.), Gewölbe mit provisorischer Stütze abgefangen (lt. Antragsgegner vorbeugend aufgrund eingebauter Warmwasserspeicher im Raum darüber (obgleich lt. Antragsgegner keinerlei Auffälligkeiten eingetreten sind), Abwasserrohrverbindungen unüblich ausgeführt (verschäumt), nachträgliche Innenwand aus div. Materialien)
- Erdgeschoss: zahlreiche Ausbaumängel (z. B. Trennwände unüblich / unfertig, zahlreiche Leitungen auf Putz), Ausbau im Bereich des Kellerabgangs vielfach fehlend, Schornsteinmauerwerk tw. fehlend, unübliche Leitungsinstallation, Einsatz div. Materialien, Deckenverkleidungen tw. fehlend, Sockelmauerwerk zur Straße im westlichen Bereich mit geringen Nässe-schäden, u. a. m.
- Obergeschoss: unebene / federnde Böden, unebene Wandflächen, zahlreiche Ausbaumängel (z. B. Türzargen teils eingeputzt) u. a. m.
- Obergeschoss, Bad/WC: schwarze Schimmelbildung / Verfärbungen am Fenster /-band und im Bereich der Fensterlaibung
- weitere kleinere Schäden (z. B. gering Fliesenrisse, tw. fehlende Sockelleisten, Bodenbeläge, Wand-/

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

Deckenverkleidungen tw. verschmutzt, Ruß im Bereich des Kaminofens)

- DG: Unterspannbahn zur Straße (1990er Jahre) im Lichteinfallbereich stark porös, Westgiebel unverputzt, Dachstuhl geringfügig mit (oberflächlichem) Holzschädlingsbefall (Kopfband), Bodenniveau wg. Dämmmaßnahmen uneinheitlich, Absatz wg. angehobener Decke Bad/ WC einfach verkleidet u. a. m.

*sonstige*

*Baumängel /-schäden:*

Der Antragsgegner weist auf Folgendes hin:

- Die Leitungsverlegung der Elektroinstallation wäre in Eigenleistung hergestellt und sei für Dritte ggfl. nicht zu verstehen.
- Der einzügige Schornstein (östlich) sei sehr dünnwandig und nicht ohne weiteres nutzbar. Möglicherweise wäre die Nutzung für eine Brennwertheizung möglich.

*Allgemeinbeurteilung:*

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem einfachen baulichen Zustand. Der teilsanierte Ausbau ist vorwiegend einfach ausgeführt, tw. unzeitgemäß und für die zukünftige Nutzung ohne großen Belang. Die Strom- und Wärmeerzeugung ohne Rückgriff auf die öffentliche Versorgung ist individuell und unüblich.

Der Antragsgegner hat im Bereich des Bad/WCs in die Deckenkonstruktionen eingegriffen, und zwar die urspr. Erdgeschossdecke entfernt und massiv neu hergestellt und die Dachgeschossdecke entfernt und angehoben.

Das Gebäude weist nicht nur unzeitgemäße Raumstrukturen auf, es ist auch durch geringe Raumhöhen in seiner Nutzbarkeit beeinträchtigt.

Der energetische Zustand erscheint einfach, wenngleich ca. 2005 weitgehend eine Fassadendämmung (6 cm) hergestellt wurde.

Vergleichbare Objekte werden vor Nutzungsaufnahme marktüblich weithin modernisiert.

#### 4.4.2 Nebengebäude

*Schuppen (B):*

Gebäudeart: Schuppen / Lager (u. a. Stromspeicher, Öltanks), tw. Zwischendecke, Anbau an Wohnhaus (A);

Baujahr: vor 1945;

Bauweise: massiv / konventionell (Ziegelmauerwerk, partiell Fertigteil-Zwischendecke, flaches holzkonstruiertes Pultdach, Eindeckung mit Bitumenbahnen);

Gebäudemaße: ca. 7,1 m × 4,6 m zzgl. 2,0 m × 4,6 m = ca. 42 m<sup>2</sup> BGF, Traufhöhe über Gelände ca. 4,6 m;  
Ausbau: einfacher, zweckentsprechender Ausbau (Betonboden, Holzfenster mit Einfachverglasung, Stahltür, Holzwerkstofftür, Elt-Installation auf Putz, unübliche Lichtkuppel (groß)); ein Technikraum als Einbau (wärmedämmende Wand- und Deckenverkleidung);  
Baumängel /-schäden: Putz-/ Mauerwerksschäden, tw. geschwächte Sparren (Holzschädlingsbefall, Einregnungsschäden), Dachschalung mit Feuchtflecken);  
Allgemeinbeurteilung: einfacher / tw. geschädigter Bauzustand

*Schuppen (C):*

Gebäudeart: Schuppen, eingeschossig, Anbau an Geb. B;  
Baujahr: vor 1990 / nachträglicher Dachüberstand;  
Bauweise: massiv / konventionell (Mauerwerk, flaches holzkonstruiertes Pultdach (vor 1990, nachträgliches Vordach, Eindeckung mit Bitumenbahnen);  
Gebäudemaße: ca. 5,0 m × 4,6 m × 1 Ebene = ca. 23 m<sup>2</sup> BGF, Traufhöhe über Gelände ca. 2,2 m, Firsthöhe über Gelände ca. 2,7 m; nachtr. Vordach ca. 5,0 m × 0,7 m;  
Ausbau: einfacher Ausbau vor 1990 und nach 2020 begonnener Ausbau zu Schlachtzwecken (Betonboden, Wände gefliest), wärmedämmende Deckenverkleidung, Holzfenster mit Einfachverglasung, Kunststoffeingangstür mit ISO-Verglasung, einf. Elt-Installation);  
Besondere Bauteile / Einrichtungen: Schornstein (Grill), Edelstahl-Schornstein (Räucherofen);  
Baumängel /-schäden: Putzfassade mangelhaft;  
Allgemeinbeurteilung: einfacher / normaler Bauzustand

*Schuppen (D):*

Gebäudeart: Schuppen / Lager (ggw. Stromgenerator), eingeschossig, Anbau an Wohnhaus (A);  
Baujahr: vor 1990;  
Bauweise: massiv / konventionell (Mauerwerk, flaches holzkonstruiertes Pultdach, Eindeckung m. Dachpappe (alt));  
Gebäudemaße: ca. 3,4 m × 2,7 m × 1 Ebene = ca. 9 m<sup>2</sup> BGF, Traufhöhe über Gelände ca. 2,0 m, Firsthöhe über Gelände ca. 2,4 m;  
Ausbau: einfacher Ausbau (Boden mit Betonpflaster, wärmedämmende Wand- und Deckenverkleidung, Stahltür, Holzwerkstofftür, Elt-Installation auf Putz);  
Baumängel /-schäden: Putzfassade mangelhaft;  
Allgemeinbeurteilung: einfacher Bauzustand

*Werkstatt (E):* Gebäudeart: Werkstatt / Schuppen, eingeschossig, Anbau an Gebäude D;  
Baujahr: vor 1990 (DDR; lt. Antragsgegner), augenscheinlich nach 1990;  
Bauweise: einfache Holzkonstruktion (Eigenleistung) auf Bodenplatte, flaches Pultdach, Eindeckung mit Metallprofilplatten und Lichtplatten);  
Gebäudemasse: ca. 2,7 m × 3,8 m × 1 Ebene = ca. 10 m<sup>2</sup> BGF, Höhe über Gelände i. M. ca. 3,0 m;  
Ausbau: einfacher Ausbau a. d. Bj. (Betonboden, von außen verschaltete Wände, Holzbrettertür, einfache Elt-Installation);  
Baumängel /-schäden: ohne;  
Allgemeinbeurteilung: einfacher Bauzustand

#### 4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

##### *Außenanlagen:*

*Ver-/Entsorgungsleitungen:* ohne (direkt in das Gebäude einleitend)

*Hof-/Wegebefestigungen:* Betonkleinpflaster nach 1990 (Terrasse)

*Einfriedungsanlagen:* Grenzmauer (im Bereich Terrasse), sonst einfache Zäune

*Sonstiges:* Absatz Hof vor Nebengebäude B (Stützwand aus Schallungssteinen, Betonboden), zwei Absatztreppen (massiv, sechs und drei Stufen, Trittstufen aus Betonwerkstein);

Überdachung vor Hofausgangstür (sehr einfache Konstruktion mit provisorischen Stützen, Eindeckung mit Metallprofilplatten auf Stahlträgern (durchhängend), ca. 3,2 m × ca. 3,2 m);

Terrasse (Betonkleinpflaster nach 1990, ca. 6,0 m × 5,3 m zzgl. 4,4 m × 2,1 m = 41 m<sup>2</sup>, Stützwand zum Garten aus Pflanzsteinen), einfache Absatztreppe aus Beton (fünf Stufen);

ein Gerätehaus / Hühnerstall (Metall-Eigenkonstrukt, Bodenplatte, ca. 2,0 m × 2,3 m, Höhe ca. 2,1 m) nebst Außengehege;

einfaches Gerätehaus (Metall, ohne Fundament, ca. 3,0 m × 2,8 m, Höhe ca. 2,0 m);

Gewächshaus (Eigenkonstrukt)

*n. bauliche Außenanlagen:* Nutz- und Zierpflanzen, Wiese, Grenzhecken

*Allgemeinbeurteilung:* Die sichtbaren Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind größeren Umfangs und vermitteln einen einfachen baulichen und weithin gepflegten Eindruck.

#### 4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

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

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

- 1) Es existiert eine Einbauküche, die um 2018 ("vor 6-8 Jahren") gebraucht für ca. 400,00 Euro gekauft und eingebaut wurde. Es handelt sich um eine zweizeilige Einbauküche aus Unterschränken mit Spüle, Backofen mit Gaskochfeld und Geschirrspüler.

Die steuerrechtliche Nutzungsdauer beträgt 10 Jahre (BFH Urteil v. 03.08.2016 - IX R 14/15). Den Zeitwert schätzt der Sachverständige ohne detaillierte Ermittlungen altersbedingt mit 50,00 Euro.

- 2) Im Außenbereich sind mehrere Balkonkraftwerke vorhanden, welche der Antragsgegner vor ca. 7 Jahren gebraucht für weniger als 1.000,00 Euro (mit Batterie und Elektrik) erworben haben will. Er gibt an, bei Auszug die Anlage zu entfernen.

Den Zeitwert schätzt der Sachverständige ohne differenzierte Ermittlungen mit 500,00 Euro.

- 3) Im Schuppen D ist ein transportabler Stromgenerator (auf Palette) vorhanden (Brennstoff Biokraftstoff; Kubota Motor 3-Zylinder (urspr. aus Bagger), Bj. 2000, 10 kW-Generator einphasig), welcher lt. Antragsgegner gebraucht für 450,00 Euro angeschafft wurde. Er gibt an, bei Auszug die Anlage zu entfernen.

Den Zeitwert schätzt der Sachverständige ohne differenzierte Ermittlungen mit 400,00 Euro.



- 4) Im Schuppen B ist ein transportabler Lithium-Ionen-Akkumulator zur Stromspeicherung (Fa. *NEOSTORE FLEX ADDR 15465*, Battery: 48 V / 10 kWh, Bj. 2015) vorhanden, welchen der Antragsgegner gebraucht für 280,00 Euro erworben haben will. Er gibt an, bei Auszug die Anlage zu entfernen.

Den Zeitwert schätzt der Sachverständige ohne detaillierte Ermittlungen mit 1.500,00 Euro.

*mögliche Scheinbestandteile:* Scheinbestandteile (§ 95 BGB) sind zu vorübergehendem Zweck eingefügt und gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes / Grundstücks.

Laut Antragsgegner sind keine solchen Bestandteile vorhanden.

## 5 Verkehrswertermittlung

### 5.1 Vorbemerkungen

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

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

Das Einfamilienhaus ist unzeitgemäßen Zustands. Es wurde v. a. 2005 bis 2010 teilsaniert, wobei viele Arbeiten (z. B. techn. Installationen) streitbar ausgeführt wurden und überwiegend ohne maßgebliche Bedeutung für die nachhaltige Gebäudenutzung sind. I. V. m. bestehenden Baumängeln /-schäden werden vergleichbare Objekte vor Nutzungsaufnahme marktüblich umfassend saniert. Diese Sanierungsmaßnahmen werden aus bewertungstheoretischen Gründen als bereits durchgeführt unterstellt; hiermit verbundene Kosten werden als Werteinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Nebengebäude, die einfachen Zustands oder einfacher / verunstaltender Ästhetik oder unüblichen Volumens sind und marktüblich so nicht ersatzweise hergestellt werden würden, werden nicht besonders wertrelevant beachtet.

### 5.2 Verfahrenswahl

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

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

Mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke werden gewöhnlich zur renditeunabhängigen, persönlichen und zweckgebundenen Eigennutzung verwendet oder gekauft. Die Verkehrswertermittlung solcher Grundstücke erfolgt nach dem Sachwertverfahren, welches ausgehend vom Herstellungsaufwand den Zeitwert der Substanz be-

---

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

stimmt. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten liegen in guter Qualität vor (Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses; [3]).

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

Für die Belange der Sach- und Ertragswertermittlung gilt: Bei wirtschaftlich und rechtlich nutzbaren Gebäuden ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ist-Zustand sind aus bewertungstheoretischen Gründen die Wertermittlungsverfahren nur dann anwendbar, wenn notwendige Sanierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt werden; diesbzgl. Kosten sind dann ein besonderes objektspezif. Grundstücksmerkmal.

### 5.3 Vergleichswertermittlung

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

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

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /13/ ergab für die Auswahlkriterien

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| Lage:      | betreffende Bodenrichtwertzone   |
| Objekt:    | Wiederverkauf, EFH, Bj. bis 1918 |
| Kaufdatum: | ab 01.01.2021                    |

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

| Nr. | Datum | Lage             | BRW<br>[€/m <sup>2</sup> ] | GFL<br>[m <sup>2</sup> ] | Bj.  | Gebäudeart   | KP<br>[€] | WFL<br>[m <sup>2</sup> ] | KP/WFL<br>[€/m <sup>2</sup> ] |
|-----|-------|------------------|----------------------------|--------------------------|------|--------------|-----------|--------------------------|-------------------------------|
| 1   | 03/21 | An der Schule*   | 25,00                      | 320                      | 1910 | EFH unsan.   | 28.000    | 132                      | 212                           |
| 2   | 05/22 | Lindenstraße*    | 25,00                      | 720                      | 1900 | EFH teilsan. | 67.000    | 170                      | 394                           |
| 3   | 09/22 | Bahnhofstr.*     | 25,00                      | 240                      | 1900 | EFH unsan.   | 75.000    | 130                      | 577                           |
| 4   | 11/22 | H.-Wiedner-Str.* | 25,00                      | 410                      | 1900 | EFH unsan.   | 30.000    | 141                      | 213                           |
| 5   | 03/23 | Schloßstr.*      | 25,00                      | 1.141                    | 1820 | EFH teilsan. | 180.000   | 160                      | 1.125                         |
| 6   | 03/23 | Oschatzer Str.*  | 25,00                      | 320                      | 1857 | EFH teilsan. | 155.000   | 120                      | 1.292                         |
| 7   | 09/23 | A.-Bebel-Str.*   | 25,00                      | 256                      | 1882 | EFH unsan.   | 7.000     | 140                      | 50                            |
| 8   | 09/23 | Lindenstraße*    | 25,00                      | 350                      | 1900 | EFH unsan.   | 15.000    | 152                      | 99                            |
| 9   | 06/24 | Oschatzer Str.*  | 30,00                      | 540                      | 1900 | EFH teilsan. | 45.000    | 165                      | 273                           |
| 10  | 08/24 | Bahnhofstr.*     | 30,00                      | 874                      | 1900 | EFH unsan.   | 36.000    | 270                      | 133                           |
| 11  | 12/24 | An der Schule*   | 30,00                      | 310                      | 1850 | EFH teilsan. | 99.000    | 115                      | 861                           |
| 12  | 06/25 | Oschatzer Str.*  | 30,00                      | 170                      | 1880 | EFH unsan.   | 8.500     | 150                      | 57                            |

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /13/:

| Nr. | Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)  |
|-----|--|
| 1   | leerst. EFH als DHH, WF+BJ geschätzt   |
| 2   | EFH+NG, bis dato vom VK bew., lt. AE Dach 1994 neu, Elektr. teilw. neu, k. Wärmedämmung  |
| 3   | RMH, b. dato v. VK bewohnt   |
| 4   | teilsan. RMH, WF+BJ geschätzt  |
| 5   | EFH als REH+Carport, bis dato v. VK bewohnt, lt AE Sanierung 1970  |
| 6   | EFH+NG+Doppelgar.+Carport, BJ 1857, WF 120, bis dato v. VK bew., tw. unterkellert, lt AE Elektro & Heizung 2014 neu, Dach 2016 neu |
| 7   | san.-bed. EFH als REH  |
| 8   | san.-bed. EFH als RMH, BJ 1900, 1998 teilsaniert, unberäumt, WF geschätzt  |
| 9   | leerst. EFH als REH, BJ und WF geschätzt   |
| 10  | san.-bed. Whs als RMH+NG, v. K bereits genutzt, Ratenkauf ..., BJ und WF geschätzt   |
| 11  | leerst. EFH als REH, +Garage+MEA e. Garage i. Garagenkomplex, BJ 1850, Sanierung 1998, Hzg 2020 neu, WF geschätzt                  |
| 12  | stark san.-bed. Stadthaus als REH, seit Jahren leerst., Hzg. unbekannt, BJ und WF geschätzt  |

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

Alle Vergleichsobjekte sind Grundstücke mit in Reihe bebauten Hauptgebäuden. Der Kauffall Nr. 8 (teilsaniert, zweigeschossig, geringe Deckenhöhen, jedoch ungepflegter Grundstückszustand) erscheint am ehesten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

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

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

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren für den regionalen und sachlichen Teilmarkt liegen nicht vor.



## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Bodenwertberechnung

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt in folgender Bodenrichtwertzone [2]:

Dahlen (30201401) (01.01.2024, baureifes Land, abgabefrei) ..... 30,00 Euro/m<sup>2</sup>  
Baufläche / Baugebiet ..... M - gemischte Baufl.

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

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

"Die Grundstücksfläche der Bodenrichtwertgrundstücke für Wohnbebauung beträgt soweit nicht explizit angegeben in städtischen Gebieten (individueller Wohnungsbau) und in neuen Wohngebieten 400 bis 650 m<sup>2</sup> sowie in dörflicher Lage (Bestandsgebiete, keine neuen Wohngebiete) 600 bis 1000 m<sup>2</sup>."

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet ..... M - gemischte Baufläche  
Grundstücksfläche (Flurstücke 247) ..... 390 m<sup>2</sup>

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

| I. Bodenrichtwert (BRW) |                          | Erläuterung |
|-------------------------|--------------------------|-------------|
| abgabefreier BRW        | = 30,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Anpassung des Bodenrichtwerts          |                 |                    |                          |           |
|--|-----------------|--------------------|--------------------------|-----------|
|  | Richtwertgrdst. | Bewertungsgrdst.   |                          |           |
| Stichtag                                   | 01.01.2024      | 15.09.2025         | × 1,09                   | <b>B1</b> |
| zonale Lage                                | mittel          | mittel             | × 1,00                   |           |
| zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW |                 |                    | = 32,70 €/m <sup>2</sup> |           |
| Art der Nutzung                            | M               | M                  | × 1,00                   |           |
| Entwicklungsstufe                          | baureif         | baureif            | × 1,00                   |           |
| Grundstücksfläche                          | -               | 390 m <sup>2</sup> | × 1,00                   | <b>B2</b> |
| angepasster abgabefreier BRW               |                 |                    | = 32,70 €/m <sup>2</sup> |           |

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| <b>III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b> |   |                    |
| Grundstücksfläche                           | × | 390 m <sup>2</sup> |
| Bodenwert                                   | = | 12.753,00 €        |

Der Bodenwert beträgt **12.753,00 Euro**.

## Erläuterungen zu den Wertansätzen

### B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen.

Der Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen enthält folgende Bodenrichtwertindexreihe von Bauland sowie die Bemerkung ([3], S. 30):

| Lage                        | 2010 | 2012            | 2014            | 2016            | 2018            | 2020            | 2022            | 2024            |
|-----------------------------|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| LK Nordsachsen<br>(Bauland) | 100  | 101,7<br>(1,02) | 103,8<br>(1,02) | 112,7<br>(1,09) | 143,7<br>(1,28) | 175,8<br>(1,22) | 182,6<br>(1,04) | 200,8<br>(1,10) |

"... Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen ist stark differenziert. Der fortgesetzte Anstieg des Index in der aktuellen Auswerteperiode 2022-2023 ist vor allem auf gestiegene Bodenrichtwerte in der Umgebung der Stadt Leipzig, hier insbesondere in den Städten Taucha und Schkeuditz, und im Bereich der Stadt Torgau zurückzuführen."

Die durchschnittliche Bodenwertsteigerung beträgt demnach 5,1 % p. a. Für die konkrete Richtwertentwicklung ergibt sich die mittlere Bodenwertsteigerung mit  $((23,0/22,0 \times 25,0/23,0 \times 25,0/25,0 \times 30,0/25,0)^{1/7} =) 4,5 \%$  p. a.:

|                                     |                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| 31.12.2016, Dahlen (30201401) ..... | 22,00 Euro/m <sup>2</sup> / M SU |
| 31.12.2018, Dahlen (30201401) ..... | 23,00 Euro/m <sup>2</sup> / M    |
| 31.12.2020, Dahlen (30201401) ..... | 25,00 Euro/m <sup>2</sup> / M    |
| 01.01.2022, Dahlen (30201401) ..... | 25,00 Euro/m <sup>2</sup> / M    |
| 01.01.2024, Dahlen (30201401) ..... | 30,00 Euro/m <sup>2</sup> / M    |

Aufgrund dessen wird die zeitliche Anpassung im Bewertungsfall mit (rd.  $1,05^{1,7 \text{ Jahre}}$  (15.09.2025 - 01.01.2024)) = 1,09 angehalten [3].

### B2: Grundstücksgröße

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

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

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

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



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

#### 5.4.2 Sachwertberechnung

In der Sachwertermittlung wird für das Hauptgebäude eine umfassende Sanierung als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 5.1); hiermit verbundene Kosten werden als Werteinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

|   |                        | Erläuterung |
|---|------------------------|-------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>                       |                        |             |
| Bruttogrundfläche (BGF) (Hauptgebäude)        | 313 m <sup>2</sup>     | <b>S1</b>   |
| <b>Normalherstellungskosten (m. BNK)</b>      |                        |             |
| NHK im Basisjahr (2010 = 100)                 | × 722 €/m <sup>2</sup> | <b>S2</b>   |
| NHK am W-stichtag                             | × 1,887                | <b>S3</b>   |
| <b>Herstellungskosten</b>                     |                        |             |
| Normgebäude                                   | = 426.435,58 €         |             |
| Zu-/ Abschläge                                | + 0,00 €               |             |
| <b>Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)</b>          | = <b>426.435,58 €</b>  |             |
| <b>Alterswertminderung</b>                    |                        |             |
| Rest-/ Gesamtnutzungsdauer                    | 45/ 80                 | <b>S4</b>   |
| gleichmäßig / linear                          | × 0,563                | <b>S5</b>   |
| <b>Zeitwert</b>                               |                        |             |
| Normgebäude                                   | = 240.083,23 €         |             |
| besond. Bauteile / Einrichtungen              | + 0,00 €               | <b>S6</b>   |
| Nebengebäude                                  | + 5.073,84 €           | <b>S7</b>   |
| <b>Herstellungs-/ Gebäudewerte</b>            | = <b>245.157,07 €</b>  |             |
| <b>Wert der Außenanlagen</b>                  | + <b>14.709,42 €</b>   | <b>S8</b>   |
| <b>Gebäudewert u. Außenanlagen</b>            | = <b>259.866,49 €</b>  |             |
| <b>Bodenwert</b>                              | + <b>12.753,00 €</b>   |             |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                   | = <b>272.619,49 €</b>  |             |
| <b>Sachwert-Marktanpassungsfaktor</b>         | × <b>0,75</b>          | <b>S9</b>   |
| <b>marktangepasster vorl. Sachwert</b>        | = <b>204.464,62 €</b>  |             |
| <b>bes. objektspezifische Grdst.-merkmale</b> |                        |             |
| Sanierung                                     | ± -159.000,00 €        | <b>S10</b>  |
| <b>Sachwert</b>                               | = <b>45.464,62 €</b>   |             |

Der Sachwert beträgt **45.464,62 Euro**.

## Erläuterungen zu den Wertansätzen

### S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4: 313 m<sup>2</sup>. Die Berechnungen wurden nur für diese Wertermittlung angestellt und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Wertermittlung hinreichend genau.

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

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

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

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards (fiktiv nach umfassender Sanierung)

| Bauteil                         | Standardstufe |       |        |        |       | Wägungsanteil [%] |
|---------------------------------|---------------|-------|--------|--------|-------|-------------------|
|                                 | 1             | 2     | 3      | 4      | 5     |                   |
| Außenwände                      |               |       | 1,0    |        |       | 23                |
| Dächer                          |               |       | 0,5    | 0,5    |       | 15                |
| Außentüren und Fenster          |               |       | 1,0    |        |       | 11                |
| Innenwände und -türen           |               |       | 1,0    |        |       | 11                |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |               | 0,5   | 0,5    |        |       | 11                |
| Fußböden                        |               |       | 1,0    |        |       | 5                 |
| Sanitäreinrichtungen            |               |       | 1,0    |        |       | 9                 |
| Heizung                         |               |       |        |        | 1,0   | 9                 |
| sonstige technische Ausstattung |               |       |        | 1,0    |       | 6                 |
| insgesamt                       | 0,0 %         | 5,5 % | 72,0 % | 13,5 % | 9,0 % | 100               |
| Gesamtnote                      | 3,3           |       |        |        |       |                   |

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                 |   |
|-----------------|---|
| Außenwände      |   |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)  |
| Dächer          |   |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, besch. Betondachsteine / Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen / Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)  |
| Standardstufe 4 | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) |



|  |   |
|--|---|
| <b>Außentüren und Fenster</b>          |   |
| Standardstufe 3                        | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)  |
| <b>Innenwände und -türen</b>           |   |
| Standardstufe 3                        | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen  |
| <b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>  |   |
| Standardstufe 2                        | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung   |
| Standardstufe 3                        | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| <b>Fußböden</b>                        |   |
| Standardstufe 3                        | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten   |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>            |   |
| Standardstufe 3                        | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest   |
| <b>Heizung</b>                         |   |
| Standardstufe 5                        | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage                                  |
| <b>sonstige technische Ausstattung</b> |   |
| Standardstufe 4                        | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse                                |

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Gebäudeteil "unterkellert"

Gebäudetyp: 3.12 (E/ZFH, RMH, KG/EG/OG/n. ausgeb. DG)<sup>8</sup>

| Standardstufe   | tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF] | relat. Geb.-standardanteil [%] | relat. NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---|---|--------------------------------|---|
| 1   | 505,00                                      | 0,0                            | 0,00  |
| 2   | 560,00                                      | 5,5                            | 30,80   |
| 3   | 640,00                                      | 72,0                           | 460,80  |
| 4   | 775,00                                      | 13,5                           | 104,63  |
| 5   | 965,00                                      | 9,0                            | 86,85   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010                             |   |                                | = 683,08                                      |
| Korrekturfaktor i. S. d. Bewertungsmethodik ([3], S. 50) (ohne) |   |                                | × 1,00  |
| Regionalfaktor i. S. d. Bewertungsmethodik ([3], S. 50)         |   |                                | × 1,00  |
| <b>NHK 2010 (Gebäudetyp 3.12)</b>                               |   |                                | <b>= 683,08</b>                               |

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Gebäudeteil "nicht unterkellert"

Gebäudetyp: 3.32 (E/ZFH, RMH, EG/OG/n. ausgeb. DG)

| Standardstufe   | tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF] | relat. Geb.-standardanteil [%] | relat. NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---|---|--------------------------------|---|
| 1   | 545,00                                      | 0,0                            | 0,00  |
| 2   | 605,00                                      | 5,5                            | 33,28   |
| 3   | 695,00                                      | 72,0                           | 500,40  |
| 4   | 840,00                                      | 13,5                           | 113,40  |
| 5   | 1.050,00                                    | 9,0                            | 94,50   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010                             |   |                                | = 741,58                                      |
| Korrekturfaktor i. S. d. Bewertungsmethodik ([3], S. 50) (ohne) |   |                                | × 1,00  |
| Regionalfaktor i. S. d. Bewertungsmethodik ([3], S. 50)         |   |                                | × 1,00  |
| <b>NHK 2010 (Gebäudetyp 3.32)</b>                               |   |                                | <b>= 741,58</b>                               |

<sup>8</sup> Reihemittelhäuser wie auch das Bewertungsobjekt haben schwächer ausgeprägte Giebel.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Gesamtgebäude**

| Gebäudetyp                          | NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | Anteil am Gebäude  |         | NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------|---------|---|
|                                     |                                    | m <sup>2</sup> BGF | [rd. %] |   |
| 3.12                                | 683,08                             | 106,40             | 34,0    | 232,25                                    |
| 3.32                                | 741,58                             | 206,70             | 66,0    | 489,44                                    |
| <b>NHK (Gebäudemix 3.12 / 3.32)</b> |                                    |                    |         | <b>= 721,69</b><br><b>rd. 722,00</b>      |

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

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am WST erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am WST und im Basisjahr (100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für konventionell gefertigte Wohngebäude im Neubau beträgt zum WST 188,7 ([4], Basis 2010)<sup>9</sup>.

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

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

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vorauss. noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen / Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen<sup>10</sup>.

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

| Modernisierungsmaßnahmen                                      | Punkte |       |          |
|---|--------|-------|----------|
|   | max.   | vorh. | unterst. |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung        | 4      | 0,00  | 3,00     |
| Modernisierung Fenster und Außentüren                         | 2      | 0,00  | 1,50     |
| Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2      | 0,00  | 1,50     |
| Modernisierung Heizungsanlage                                 | 2      | 0,00  | 2,00     |
| Wärmedämmung Außenwände                                       | 4      | 0,00  | 3,00     |
| Modernisierung Bäder  | 2      | 0,00  | 1,50     |
| Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen    | 2      | 0,00  | 1,50     |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung              | 2      | 0,00  | 0,25     |
| Summe   | 20,00  | 0,00  | 14,25    |
|   |        |       | 14,25    |

<sup>9</sup> 133,6 (II/2025; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

<sup>10</sup> § 6 (6) ImmoWertV: "... durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken."



|  |             |
|--|-------------|
| <p>RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 14,25 Modernisierungspunkten (überwiegend modernisiert (11 bis 17 Punkte))</li> <li>▪ 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer</li> <li>▪ über -jährigem Baualter</li> </ul> | 46,91 Jahre |
|--|-------------|

Die RND ist letztlich am Grundstücksmarkt auszurichten; aus diesem Grund ist es sachgemäß, die RND auf volle fünf Jahre gerundet, d. h. mit 45 Jahren anzusetzen.

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

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

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

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

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

Nicht über die NHK2010 erfasste besondere Bauteile / Einrichtungen sind für das Wohngebäude (fiktiv nach umfassender Sanierung) nicht zu beachten.

#### S7: Nebengebäude

Nebengebäude sind zu berücksichtigen, sofern sie für das Einfamilienhausgrundstück marktüblich sind, d. h. auf mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken heutzutage üblicherweise ersatzweise hergestellt werden. In der Regel zählen hierzu Garagen (i. d. R. 18 bis 24 m<sup>2</sup> BGF). Tatsächlich vorhandene Flächen oder Volumina sind dg. grds. nicht bewertungsrelevant.

Es existieren mehrere Nebengebäude (drei Schuppen, Werkstatt) in einfachem bis normalen baulichen Zustand. Auf individuell genutzten Wohngrundstücken werden jedoch heutzutage solche baulichen Anlagen nicht oder weniger umfangreich ersatzweise hergestellt oder angeschafft. Der Erwerb großer oder unüblich vieler Baukörper ist zu symbolischen Preisen üblich.

In der Wertermittlung wird aus diesem Grund fiktiv ein Nebengebäude im Umfang eines 24 m<sup>2</sup> BGF großen Substitutionsgebäudes angehalten. Der Wert dieses Nebengebäudes wird mittels Herstellungs-/ Zeitwertzuschlag nach den in der ImmoWertV angegebenen Herstellungskosten (NHK 2010) für Garagengebäude veranschlagt, da andere NHK für Nebengebäude auf Wohngrundstücken nicht vorliegen; es handelt sich um neuzeitliche Baukosten. Die RND wird ungeachtet des tatsächlichen Baualters, aufgrund des allgemeinen Bauzustands sowie des Erhaltungsgrads mit rd. 20 Jahren geschätzt.

|   |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| Bruttogrundfl. (s. Abschnitt 4.4.2)                             |   | 24 m <sup>2</sup>          |
| NHK 2010, Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4 (konventionell), ca. | × | 485,00 Euro/m <sup>2</sup> |
| Gebäude-/ Standardmerkmale sind nicht mehr zeitgemäß            | × | 0,70                       |

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)                   | × | 1,887                |
| Alterswertminderung (20 J. Rest-/ 60 J. Gesamtnutzungsdauer) | × | 0,33                 |
| <b>Zeitwert</b>  | = | <b>5.073,84 Euro</b> |

### S8: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Im Bewertungsfall existieren Außenanlagen, die vorwiegend einfachen Zustands und teils marktüblich so nicht ersatzweise hergestellt werden (z. B. Hühnerstall). Andererseits sind sie (infolge der Geländeneigung und der Befestigungen) umfangreich. Die vorhandenen Außenanlagen werden deshalb wie folgt bewertet:

|                              |   |                       |
|------------------------------|---|-----------------------|
| Herstellungs-/ Gebäudewerte  |   | 245.157,07 Euro       |
| prozentuale Schätzung: 6 %   | × | 0,06                  |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> | = | <b>14.709,42 Euro</b> |

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

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

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

| Bodenwertniveau                           | Gleichung  | SWF    |
|---|--|--------|
| bis 45,00 Euro/m <sup>2</sup>             | $27,085 \times (272.619,49 \text{ Euro})^{-0,268}$ | = 0,95 |
| von 46,00 bis 75,00 Euro/m <sup>2</sup>   | $45,903 \times (272.619,49 \text{ Euro})^{-0,302}$ | = 1,05 |
| von 76,00 bis 105,00 Euro/m <sup>2</sup>  | $32,799 \times (272.619,49 \text{ Euro})^{-0,273}$ | = 1,08 |
| von 106,00 bis 135,00 Euro/m <sup>2</sup> | $33,575 \times (272.619,49 \text{ Euro})^{-0,270}$ | = 1,14 |
| ab 136,00 Euro/m <sup>2</sup>             | $5,9524 \times (272.619,49 \text{ Euro})^{-0,130}$ | = 1,17 |

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

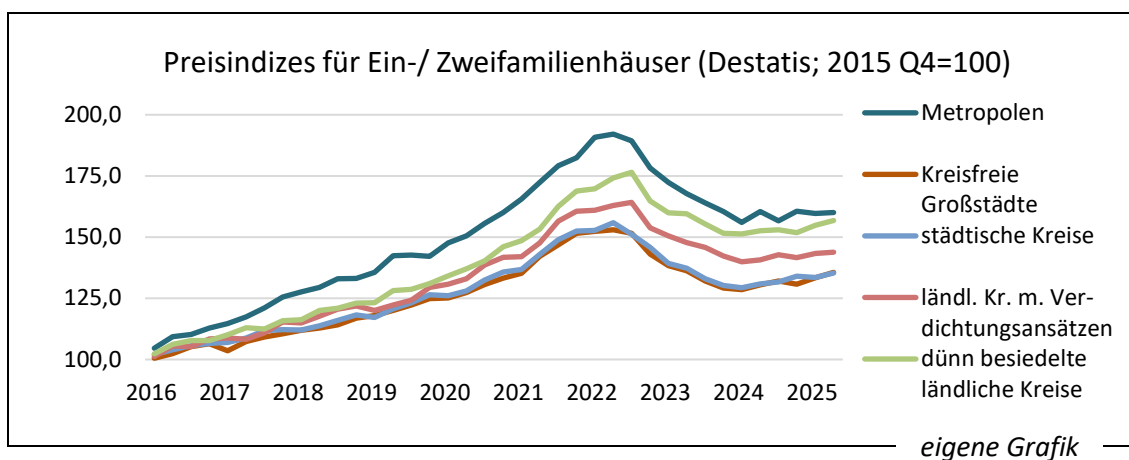
- das BRW-Niveau 10,00 bis 45,00 Euro/m<sup>2</sup> (Ø 28,00 Euro/m<sup>2</sup>),
- das Baujahr 1992 bis 2021 (Ø 2000) und
- Gebäude mit 93 bis 250 m<sup>2</sup> (Ø 145 m<sup>2</sup>) Wohnfläche (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E4).

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

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

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

Der Immobilienmarkt hat mit Beginn des Ukrainekriegs einen Einbruch erlebt, stabilisiert sich jedoch seit 2024 wieder. Für den örtlichen und sachlichen Grundstücksmarkt liegen hierzu keine empirischen Daten vor; exemplarisch wird daher auf den Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser Deutschland [5] verwiesen:



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

|   |     |             |
|---|-----|-------------|
| SWF gem. Grundstücksmarktbericht (BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m <sup>2</sup> ", Neubau, frei stehend)   |     | 0,95        |
| Objektkriterien (EFH in Reihe, Bj. vor 1900 / fiktiv umfassend saniert, wirtschaftliche Wertminderungen, keine Pkw-Abstellmöglichkeit auf dem Grundstück) | +   | -0,15       |
| Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 25,00 Euro/m <sup>2</sup> )  | +   | 0,00        |
| zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023   | +   | -0,03       |
| <b>SWF Bewertungsobjekt</b>   | =   | <b>0,77</b> |
|   | rd. | <b>0,75</b> |

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

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

- Sanierung: Mit Auswirkung auf die NHK und die RND wurde von einem instand gesetzten und weiter modernisierten Hauptgebäude mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010 ausgegangen. Baualtersübliche Baumängel

/-schäden, verdeckte Baumängel /-schäden oder Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern, sind hier nicht erfasst (z. B. übliche Mauerwerksfeuchte im KG).

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

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

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

|  |     |                                  |
|--|-----|----------------------------------|
| Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 25%)         |     | 21,25 Euro/m <sup>2</sup>        |
| Zimmererarbeiten (35 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)                  | +   | 0,00 Euro/m <sup>2</sup>         |
| Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 30%)               | +   | 24,00 Euro/m <sup>2</sup>        |
| Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 25%)        | +   | 40,00 Euro/m <sup>2</sup>        |
| Fliesenarbeiten (40 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 100%)                 | +   | 40,00 Euro/m <sup>2</sup>        |
| Estricharbeiten (35 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 25%)                  | +   | 8,75 Euro/m <sup>2</sup>         |
| Schreinerarbeiten (65 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 25%)                | +   | 16,25 Euro/m <sup>2</sup>        |
| Schlosserarbeiten (25 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)                 | +   | 0,00 Euro/m <sup>2</sup>         |
| Fenster (120 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 100%)                        | +   | 120,00 Euro/m <sup>2</sup>       |
| Malerarbeiten (120 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 100%)                  | +   | 120,00 Euro/m <sup>2</sup>       |
| Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 100%)             | +   | 35,00 Euro/m <sup>2</sup>        |
| Heizunginstallation (75 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 100%)             | +   | 75,00 Euro/m <sup>2</sup>        |
| Sanitärinstallation (90 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 100%)             | +   | 90,00 Euro/m <sup>2</sup>        |
| Elektroinstallation (90 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 100%)             | +   | 90,00 Euro/m <sup>2</sup>        |
| Außenanlagen (50 Euro/m <sup>2</sup> WFL; 0%)                      | +   | 0,00 Euro/m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe</b>   | =   | <b>680,25 Euro/m<sup>2</sup></b> |
| Wohnfläche (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E1), rd.                 | ×   | 133 m <sup>2</sup>               |
| Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)                 | =   | 90.473,25 Euro                   |
| Baunebenkosten (gem. [7])  | ×   | 1,20                             |
| Baupreisindex (188,7 <sup>12</sup> (15.09.2025) / 109,2 (II/2014)) | ×   | 1,728                            |
| Marktanpassungsfaktor (Kosten i. d. R. unterbewertet)              | ×   | 0,85                             |
| <b>Werteinfluss</b>  | =   | <b>159.464,53 Euro</b>           |
|  | rd. | <b>159.000,00 Euro</b>           |
| <b>je 133 m<sup>2</sup> WFL ohne Marktanpassung</b>                | ≙   | <b>1.410,57 Euro</b>             |

<sup>11</sup> Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggf. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

<sup>12</sup> s. Erläuterung S3.

## 5.5 Ertragswertermittlung

In der Ertragswertermittlung wird für das Hauptgebäude eine umfassende Sanierung als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 5.1); hiermit verbundene Kosten werden als Werteeinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

| Mietobjekt                                       | Anzahl             | marktüblich erzielbare Einnahmen |          |              | Erläuterung      |
|--|--------------------|----------------------------------|----------|--------------|------------------|
|  |                    | [€/Einh.]                        | [€/mtl.] | [€/jährlich] |                  |
| EFH-Grdst.                                       | 133 m <sup>2</sup> | 8,00                             | 1.064,00 | 12.768,00    | € E1, E2         |
| Nebengeb.  | 1 St.              | 30,00                            | 30,00    | +            | 360,00 € E1, E2  |
| <b>Rohertrag</b>                                 |                    |                                  |          | = 12.768,00  | 360,00 € E2      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (Vermieteranteil)  |                    |                                  |          | - 2.476,36   | 113,20 € E3      |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                     |                    |                                  |          | = 10.291,64  | 246,80 €         |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b>              |                    |                                  |          |              |                  |
| 4,7% von 12.403,28 € (LZ × BW)                   |                    |                                  |          | - 582,95     | € E4             |
| 349,72 € (LZ × BW)                               |                    |                                  |          | -            | 16,44 € E4       |
| <b>Ertragsanteil der baulichen Anlagen</b>       |                    |                                  |          | = 9.708,69   | 230,36 €         |
| <b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV) |                    |                                  |          |              |                  |
| bei 4,7% Liegenschaftszinssatz                   |                    |                                  |          | × 18,583     | E5               |
| und 45 Jahren Restnutzungsdauer                  |                    |                                  |          | ×            | 12,785 E5        |
| 20 Jahren Restnutzungsdauer                      |                    |                                  |          | = 180.416,59 | 2.945,15 €       |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>         |                    |                                  |          |              |                  |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen insges.</b> |                    |                                  |          | =            | 183.361,74 €     |
| <b>Bodenwert</b>                                 |                    |                                  |          | +            | 12.753,00 €      |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                   |                    |                                  |          | =            | 196.114,74 €     |
| <b>bes. objektspezifische Grdst.-merkmale</b>    |                    |                                  |          |              |                  |
| Sanierung  |                    |                                  |          | ±            | -159.000,00 € E6 |
| <b>Ertragswert</b>                               |                    |                                  |          | =            | 37.114,74 €      |

Der Ertragswert beträgt **37.114,74 Euro**.

### Erläuterungen zu den Wertansätzen

#### E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.1 (133 m<sup>2</sup>); der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

Das Nebengebäude wird wg. abweichender RND separat betrachtet.

#### E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (NKM); bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich um das dem Grundstück auf Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse innewohnende, rechtmäßig erzielbare Ertragspotential. Diese Erträge entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie

wird insbesondere in Abhängigkeit von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte bestimmt.

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

Bei der Ableitung seiner Liegenschaftszinssätze hat der Gutachterausschuss die marktüblich erzielbare NKM landkreisweit für frei stehende E/ZFH (Bj. nach 1990, Wiederverkäufe) und die BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m<sup>2</sup>" mit  $\varnothing$  8,20 Euro/m<sup>2</sup> WFL/Monat (7,50-9,00 Euro/m<sup>2</sup>) angehalten [3].

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im östlichen Bereich des Landkreises Nordsachsen (Bj. n. 1990, ca. 130 m<sup>2</sup> WFL, übliche Außenflächen, Terrasse und Pkw-Stellflächen) ca. 6,00 (einfacher Wohnwert) bis 10,00 Euro/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwertinflüsse (EFH in Reihe, Bj. vor 1900, Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010: 3,3, 133 m<sup>2</sup> WFL, Teilkeller, umfangreiche Außenanlagen einfachen Zustands, keine Pkw-Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM mit 8,00 Euro/m<sup>2</sup> WFL/Monat geschätzt.

Der erzielbare Erlös für das (fiktive) Nebengebäude wird mit 30,00 Euro im Monat angehalten. Kfz-Garagen werden i. d. R. mit 25,00 bis 50,00 Euro im Monat vermietet; eine Garagennutzung kommt hier aber wg. der mangelnden Befahrbarkeit des Grundstücks nicht infrage.

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.094,00 Euro/Monat.

Im Umkreis von 10 km konnten keine Angebotsmieten für EFH-Grundstücke recherchiert werden. In Luppau wird aktuell eine Mietwohnung mittleren Wohnwerts mit 4,50 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Angebots- und Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern nur Orientierungswerte.

### E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

| <b>Hauptgebäude</b>   |                        |
|---|------------------------|
| Instandhaltungskosten (9,00 Euro/m <sup>2</sup> × 120,2/77,1 VPI (2020 = 100) = 14,03 Euro je m <sup>2</sup> , rd. (1. Nachkommast.): 14,00 Euro/m <sup>2</sup> × (133 m <sup>2</sup> ) | 1.862,00 Euro          |
| Verwaltungskosten (230,00 Euro/Einh. × 120,2/77,1 VPI (2020 = 100) = 358,57 Euro/Einh., rd. (volle Euro): 359,00 Euro × 1 Einh.)  | + 359,00 Euro          |
| Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags × 12.768,00 Euro)   | + 255,36 Euro          |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b>   | <b>= 2.476,36 Euro</b> |
| <i>vom Rohertrag</i>  | $\hat{=}$ 19,4 %       |

| <b>Nebengebäude</b>   |   |
|---|---|
| Instandhaltungskosten (68,00 Euro/St. × 120,2/77,1 VPI (2020 = 100) = 106,01 Euro je m <sup>2</sup> , rd. (volle Euro): 106,00 Euro/m <sup>2</sup> , 1 St.) | 106,00 Euro                             |
| Verwaltungskosten: 30,00 Euro/St., × 120,2/77,1 VPI (2020 = 100) = 46,77 Euro/Einh., rd. (volle Euro): 47,00 Euro × 0 St. (i. Zshg. m. E/ZFH)               | + 0,00 Euro                             |
| Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags × 360,00 Euro   | + 7,20 Euro                             |
| <b>Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag</b>   | <b>= 113,20 Euro</b><br><b>≙ 31,4 %</b> |

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre sind nicht veröffentlicht.

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

| <b>Abschlag vom Liegenschaftszinssatz</b>                           | <b>Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz</b>                        |
|---|--|
| Lagekriterien   |  |
| ▪ geringes / besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts | ▪ erhöhtes / besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objekts |

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ städtisches Gebiet</li> <li>▪ große Nachfrage</li> <li>▪ wachsende Bevölkerung</li> <li>▪ u. a. m.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ländliches Gebiet</li> <li>▪ geringe Nachfrage</li> <li>▪ abnehmende Bevölkerung</li> <li>▪ u. a. m.</li> </ul>   |
| <b>Objektkriterien</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ besonders geringes Leerstandsrisiko</li> <li>▪ besonders kleine Wohn-/ Nutzfläche</li> <li>▪ geringe Restnutzungsdauer</li> <li>▪ besonders niedrige Nettokaltmiete</li> <li>▪ gute Vermietbarkeit</li> <li>▪ u. a. m.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ besonders erhöhtes Leerstandsrisiko</li> <li>▪ besonders große Wohn-/ Nutzfläche</li> <li>▪ lange Restnutzungsdauer</li> <li>▪ besonders hohe Nettokaltmiete</li> <li>▪ schlechte Vermietbarkeit</li> <li>▪ u. a. m.</li> </ul> |

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

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

|  |         |
|--|---------|
| Liegenschaftszinssatz, i. M. (BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m <sup>2</sup> , Bj. 1992 bis 2021 (Ø 2000), fE/ZFH, Ø 8,20 Euro/m <sup>2</sup> NKM)  | 3,5 %   |
| Objektkriterien (EFH in Reihe, Bj. vor 1900 / fiktiv umfassend saniert, wirtschaftliche Wertminderungen, keine Pkw-Abstellmöglichkeit auf dem Grundstück, 8,00 Euro/m <sup>2</sup> NKM, 45 J. RND) | + 1,0 % |
| Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 25,00 Euro/m <sup>2</sup> )   | + 0,0 % |
| zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023  | + 0,2 % |
| angepasster Liegenschaftszinssatz  | = 4,7 % |

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S4.

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

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S10.

## 5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

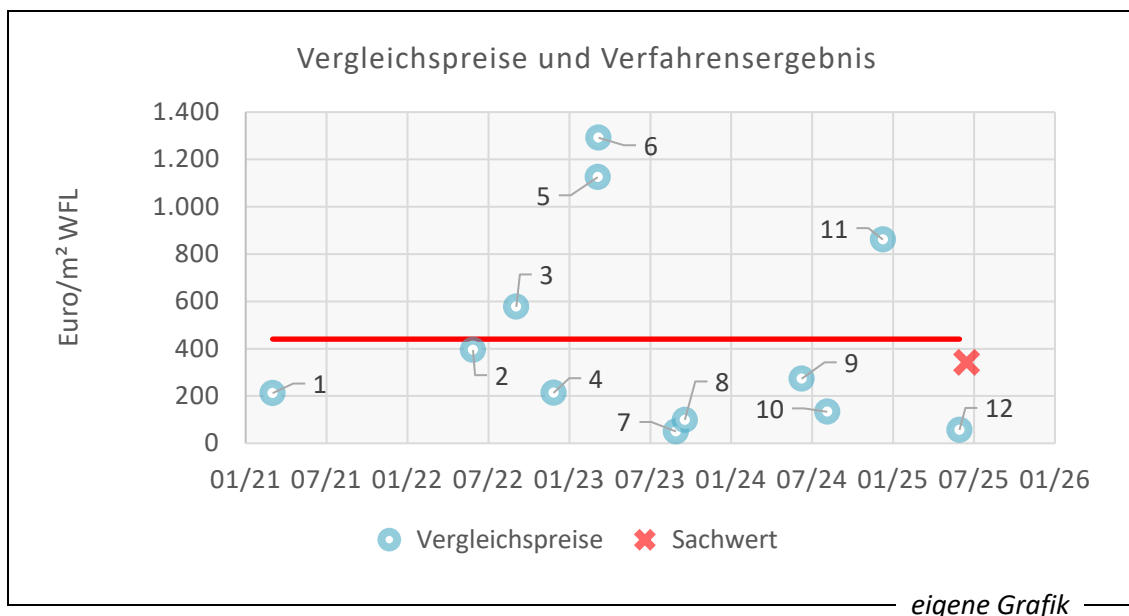
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

|                   | Bj.      | Grdst.fl.<br>[m <sup>2</sup> ] | WFL<br>[rd. m <sup>2</sup> ] | Verfahrensergebnisse |                           | BW-Anteil<br>[%] |
|-------------------|----------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------|
|                   |          |                                |                              | [Euro]               | [Euro/m <sup>2</sup> WFL] |                  |
| Sachwert          | vor 1900 | 390                            | 133                          | 45.464,62            | 341,84                    | 28,05            |
| vorl. Sachwert    |          |                                |                              | 204.464,62           | 1.537,33                  | 6,24             |
| Ertragswert       |          |                                |                              | 37.114,74            | 279,06                    | 34,36            |
| vorl. Ertragswert |          |                                |                              | 196.114,74           | 1.474,55                  | 6,50             |

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

### 5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Sachwert ordnet sich mit 341,84 Euro/m<sup>2</sup> WFL Euro in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.3.1) ein; das Ergebnis ist insoweit objekt-, lage- und zeitbezogen plausibel:



Ein belastbarer Vergleich der Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt ist nicht möglich, da die Kaufpreise nicht hinreichend differenziert bekannt. Alle Vergleichsobjekte sind Grundstücke mit in Reihe bebauten Hauptgebäuden. Der Kauffall Nr. 8 (teilsaniert, zweigeschossig, geringe Deckenhöhen, jedoch ungepflegter Grundstückszustand) erscheint am ehesten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar; Kauffall Nr. 5 ist unüblich großer Grundstücksfläche; bei den Kauffällen Nr. 2, 5, 6 und 11 sind die Grundstücke mit dem Pkw befahrbar, wenn auch bei Kauffall Nr. 11 wohl unter Mitbeanspruchung eines Nachbargrundstücks.

## 5.6.2 Grundstücksmarktbericht

Im Grundstücksmarktbericht ([3], S. 44 ff.) sind Faktoren zum Preisniveau für E/ZFH-Grundstücke im Berichtszeitraum 2022/2023 veröffentlicht. Hiernach ergibt sich in der BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m<sup>2</sup> folgendes, auf die Wohnfläche bezogenes Preisniveau:

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

Der Sachwert (341,84 Euro/m<sup>2</sup> WFL, Ist-Zustand) fällt in die angegebene Spanne der teilsanierten und bis 1945 errichteten Objekte. Das Ergebnis ist objekt- (EFH in Reihe u. a.), lage- und zeitbezogen insoweit plausibel.



## 5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 45.464,62 Euro, der Ertragswert 37.114,74 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

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

|   |  |
|---|--|
|   | <b>Lindenstraße 17, 04774 Dahlen</b>   |
| Grundbuchamt:                           | Torgau   |
| Grundbuch:                              | Dahlen   |
| Blatt:                                  | 307  |
| BV-Nr.:                                 | 1  |
| Gemarkung:                              | Dahlen   |
| Flurstück:                              | 247 (Gebäude-/ Freifläche, Lindenstraße 17 , 390 m <sup>2</sup> )  |
| Wertermittlungs-/<br>Qualitätsstichtag: | 15.09.2025   |
| Verkehrs-/<br>Marktwert:                | <b>rd. 45.000,00 Euro</b><br>(i. W. fünfundvierzigtausend Euro)  |
|   | <u>zur Beachtung:</u>  |
|   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ohne mögliches Zubehör (S. 23)</li><li>▪ Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten</li></ul> |

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

## 6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

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

## 7 Schlussbemerkung und Unterschrift

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

Torgau, den 07.10.2025

Christoph Herzog

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

## 8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Hinweis: Der Antragsgegner wurden zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

Anlage 2 Grundrisskizzen (maßstabslos, Herzog)

Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen

- Liegenschaftskartenauszüge, Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise (anonymisiert)

# Anlagen

# Anlage 1



Abb. 1: Lindenstraße, Blickrichtung Westen, ungefähre Kennzeichnung Bewertungsobjekt

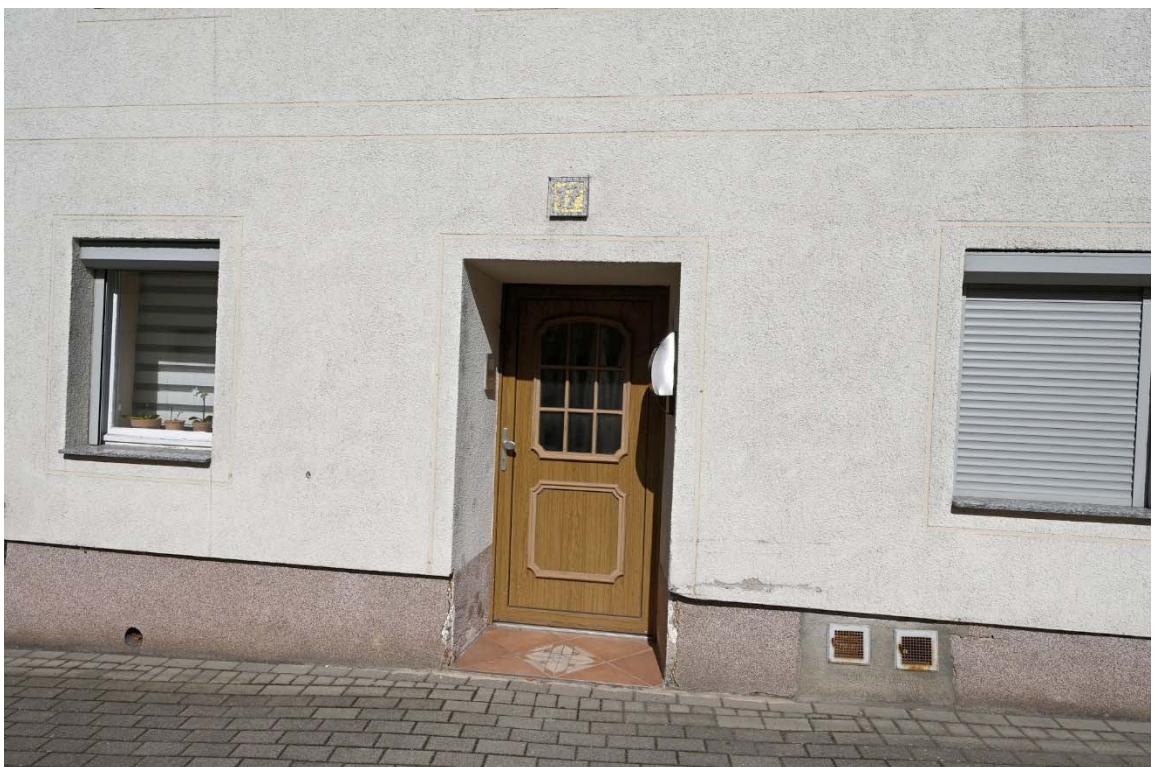


Abb. 2: Lindenstraße 17, Hauseingang

# Anlage 1



Abb. 3: Erdgeschoss, Hausflur

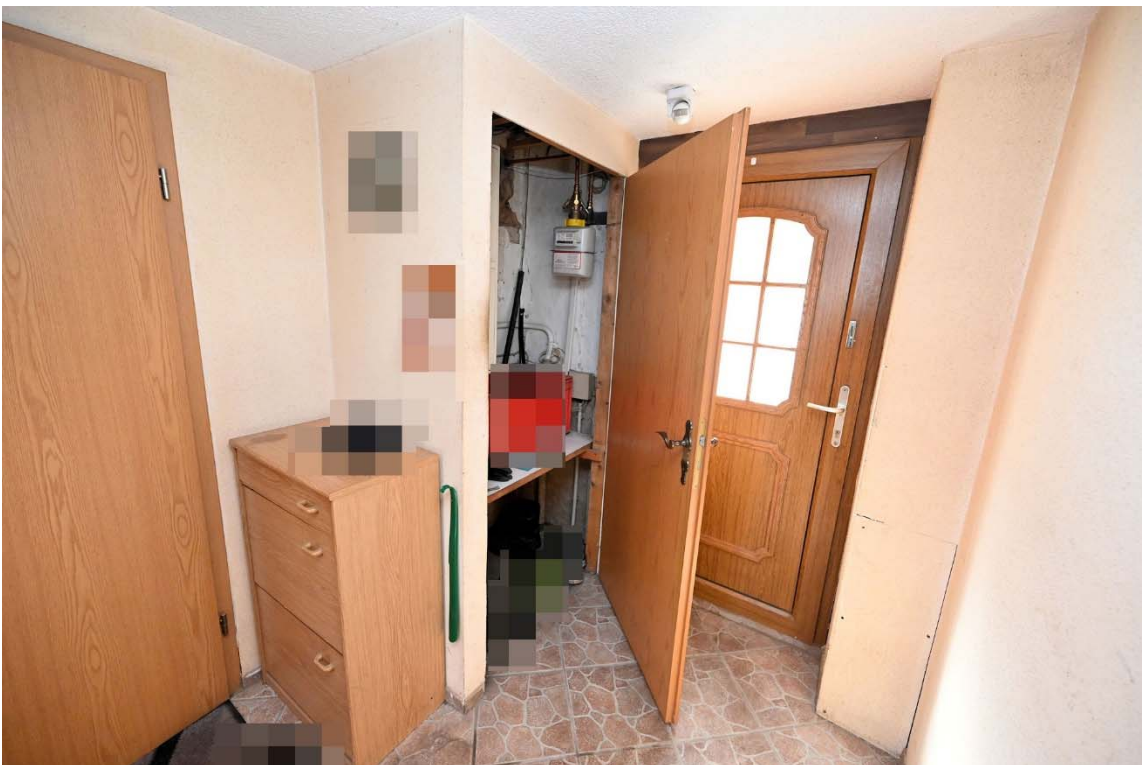


Abb. 4: Erdgeschoss, Hausflur, Hausanschlüsse und Sicherungskasten

# Anlage 1



Abb. 5: Erdgeschoss, Hausflur, Hausanschlüsse und Sicherungskasten

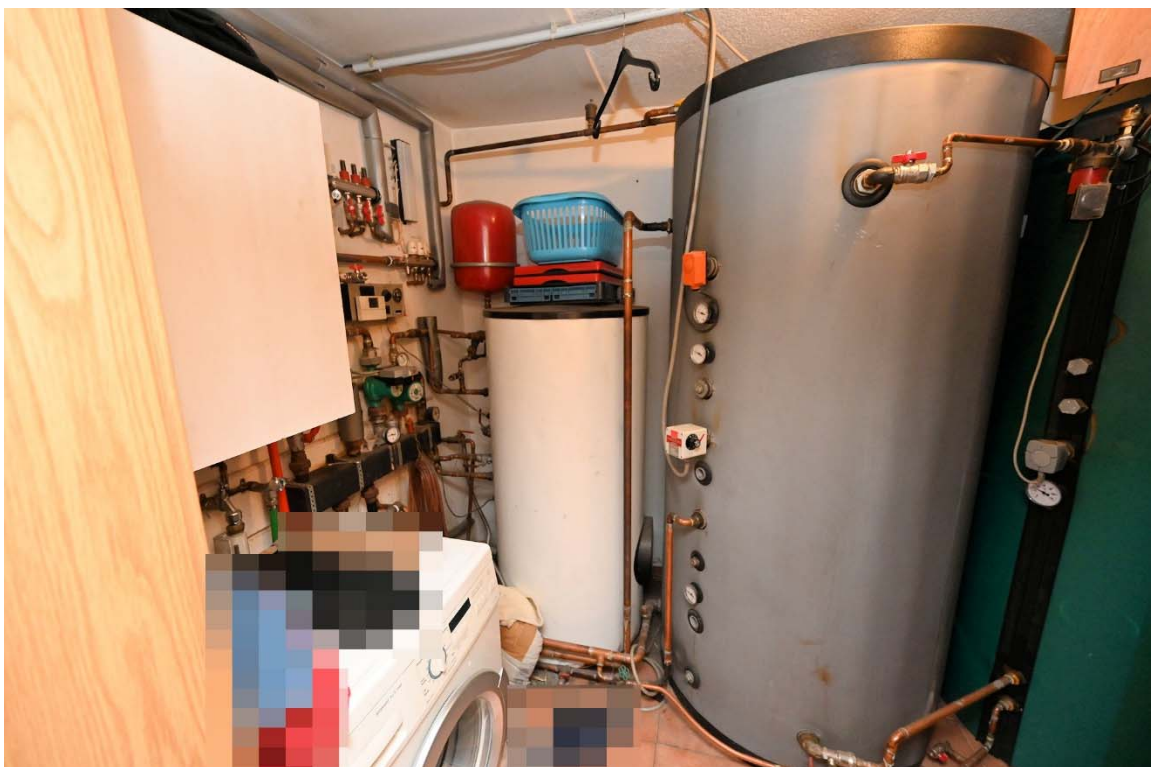


Abb. 6: Erdgeschoss, Raum Warmwasserspeicher

# Anlage 1

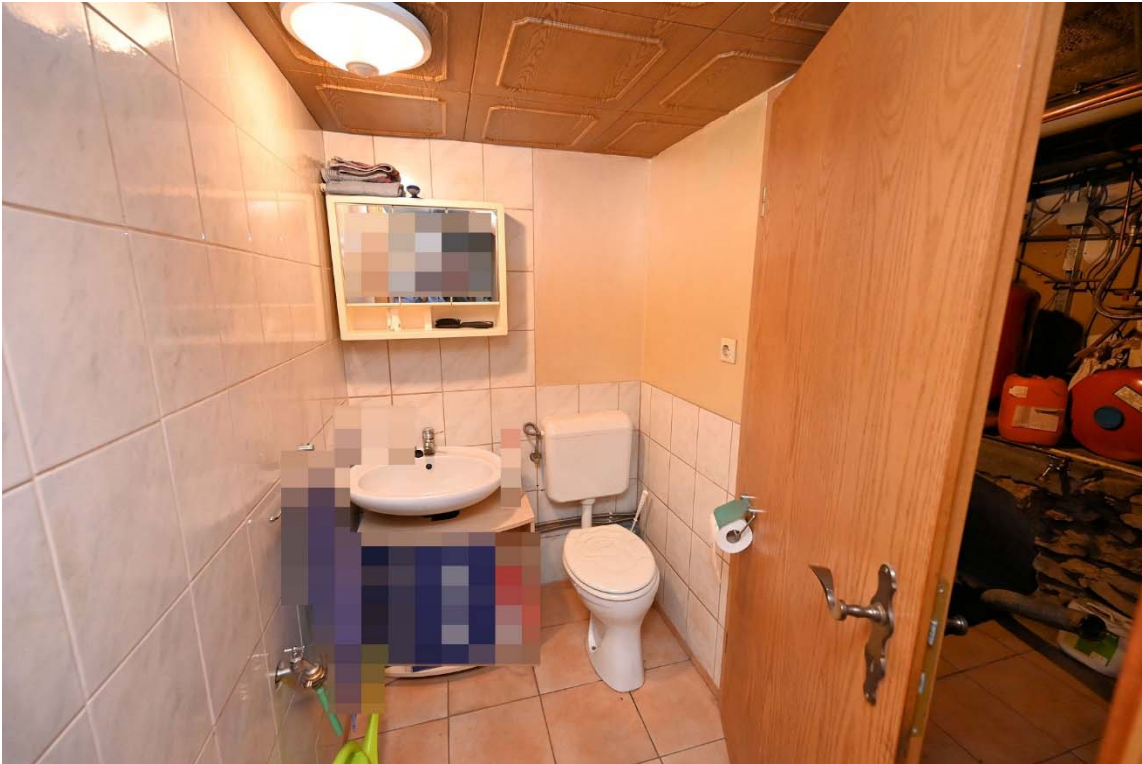


Abb. 7: Erdgeschoss, Raum WC und Kellerabgang



Abb. 8: Erdgeschoss, Raum WC und Kellerabgang, Decke unter Bad/WC massiv (urspr. Holzbalkendecke entfernt)

# Anlage 1



Abb. 9: Teilkeller, Gewölbekeller aus Bruchstein



Abb. 10: Teilkeller, Gewölbekeller aus Bruchstein

# Anlage 1



Abb. 11: Erdgeschoss, Raum Heizkessel

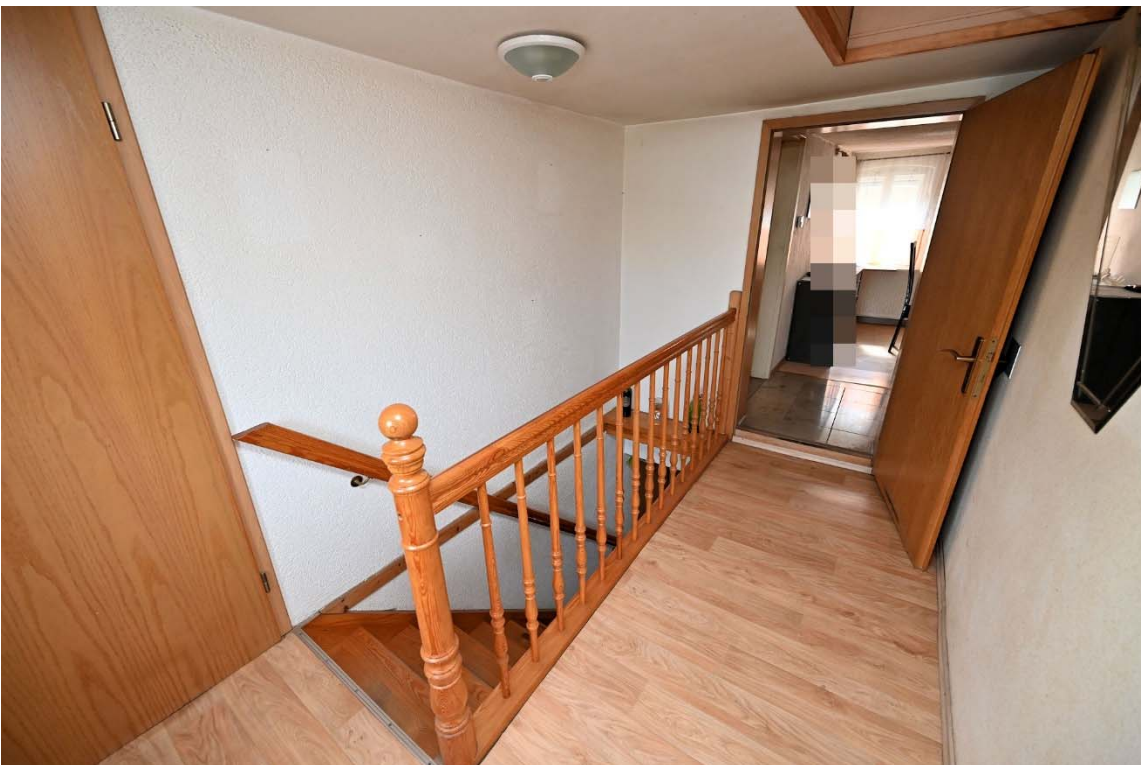


Abb. 12: Obergeschoss, Flur

# Anlage 1



Abb. 13: Obergeschoss, Bad/WC

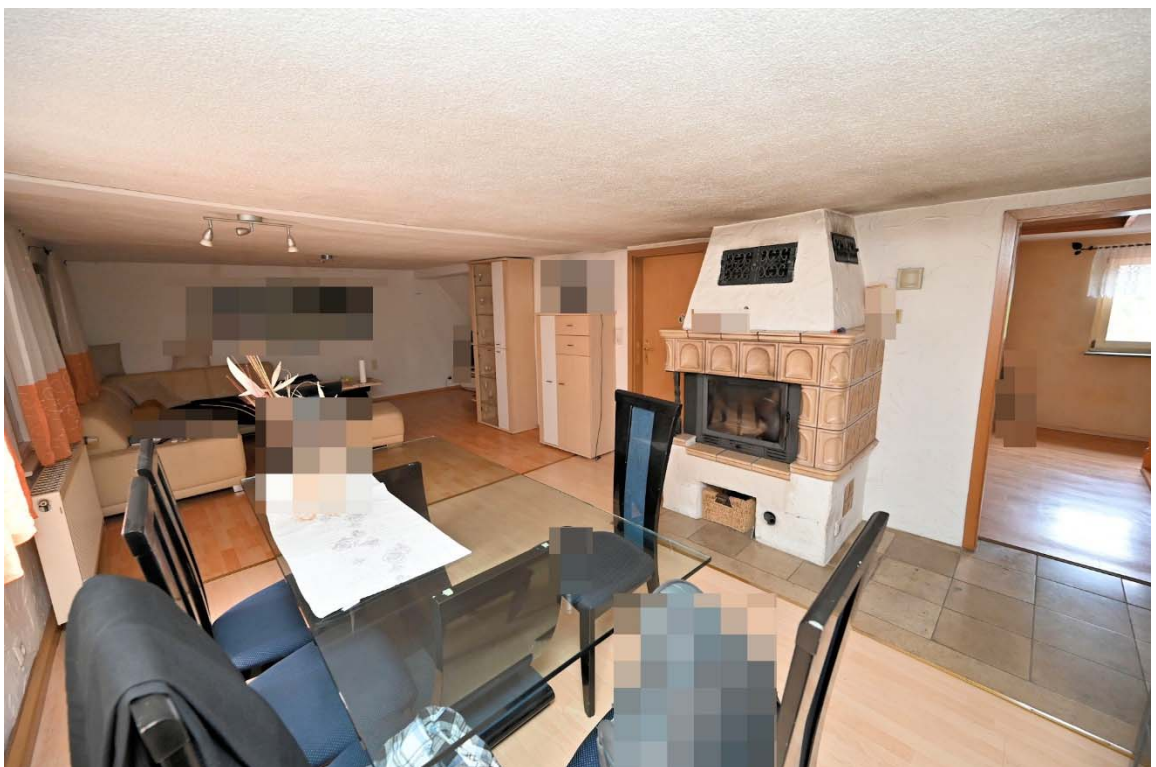


Abb. 14: Obergeschoss, Wohnzimmer

# Anlage 1



Abb. 15: Obergeschoss, Küche, Einbauküche als mögl. Zubehör



Abb. 16: Obergeschoss, Küche, Einbauküche als mögl. Zubehör

# Anlage 1



Abb. 17: Obergeschoss, Küche, Fenster zur Straße



Abb. 18: Obergeschoss, Schlafzimmer, Fenster zum Garten

# Anlage 1

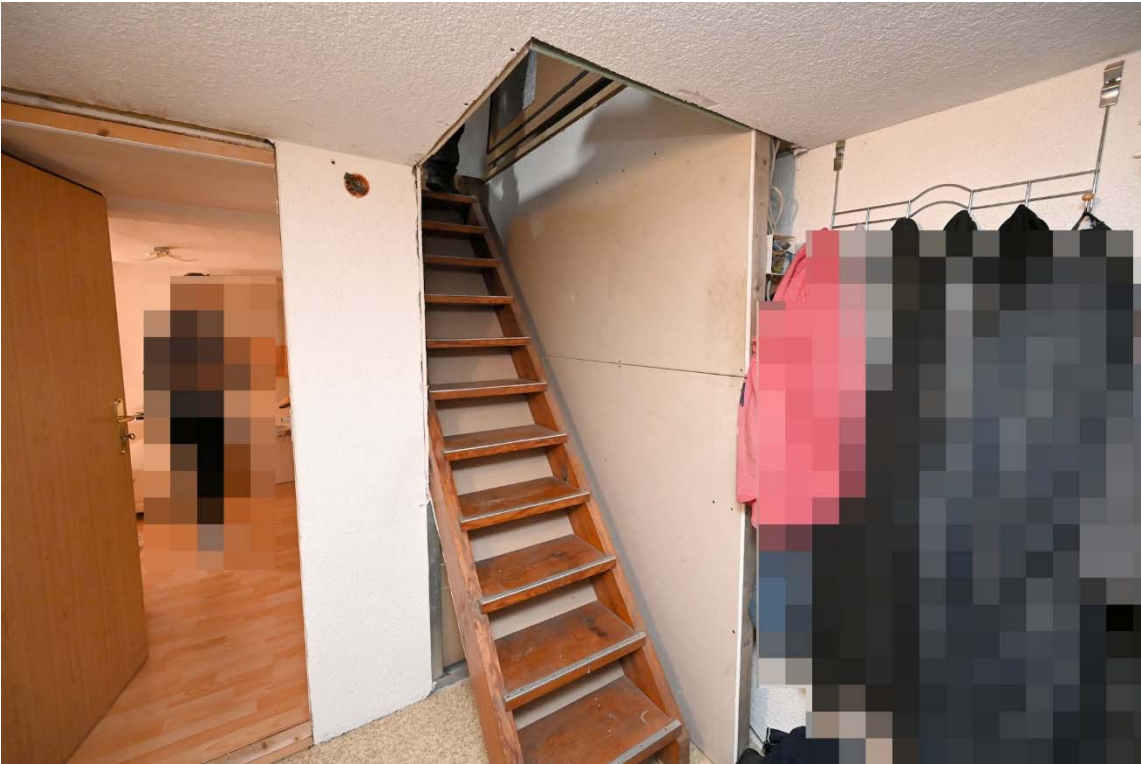


Abb. 19: Obergeschoss, Kammer, Stiege in das Dachgeschoss



Abb. 20: Dachgeschoss, Bereich Stiege

# Anlage 1

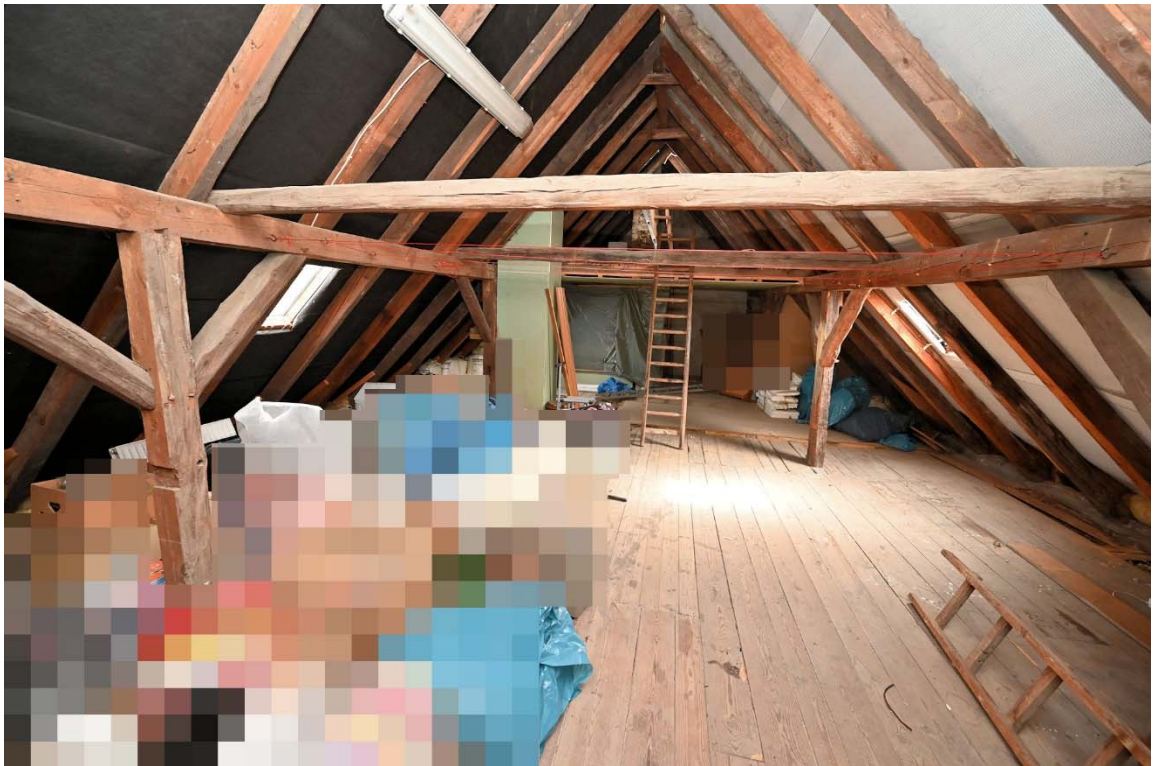


Abb. 21: Dachgeschoss



Abb. 22: Dachgeschoss, Bereich über Bad/WC (angehobene Decke)

# Anlage 1



Abb. 23: Dachgeschoss, Kopfband



Abb. 24: Dachgeschoss, Unterspannbahn zur Straße im Lichteinfallbereich stark porös

# Anlage 1



Abb. 25: Ausblick aus dem Dachgeschoss auf den Garten und die Eindeckungen, ungefähre Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 26: Erdgeschoss, Blick aus dem Hof in den Hausflur

# Anlage 1



Abb. 27: Erdgeschoss, Blick aus dem Hausflur in den Hof

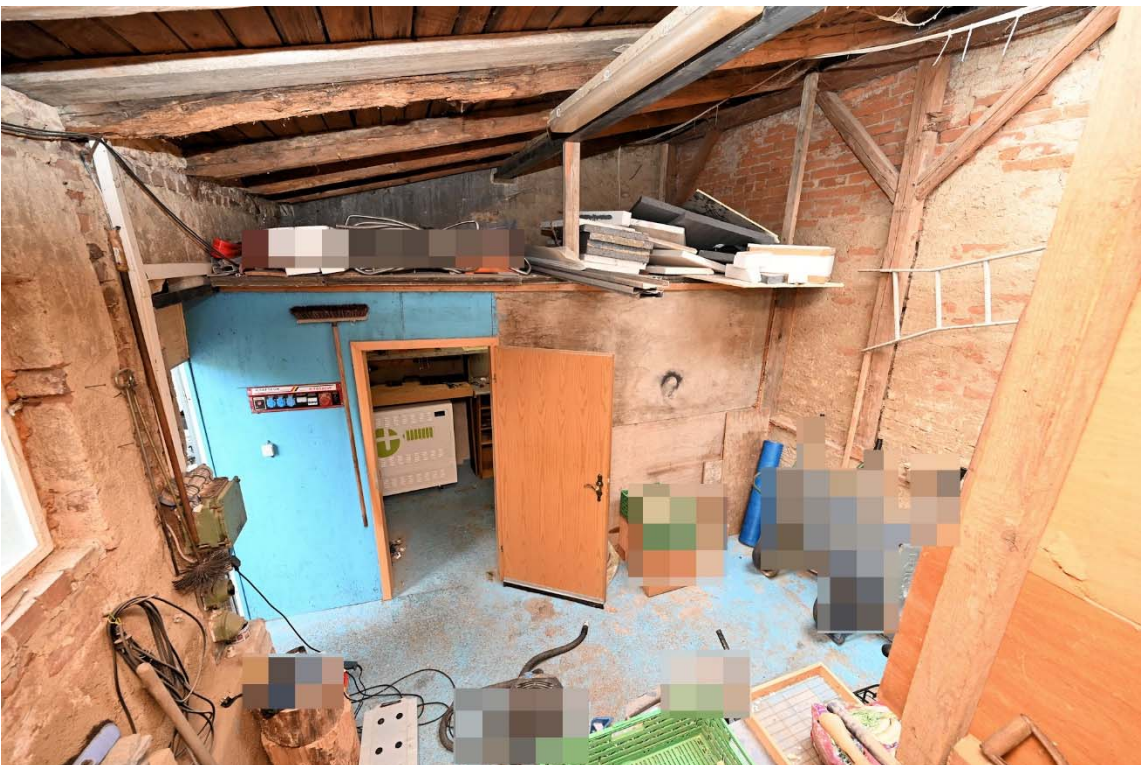


Abb. 28: Nebengebäude B, Blickrichtung Wohnhaus

# Anlage 1



Abb. 29: Nebengebäude B, Stromanlagen (Wechselrichter und Stromspeicher als mögl. Zubehör)

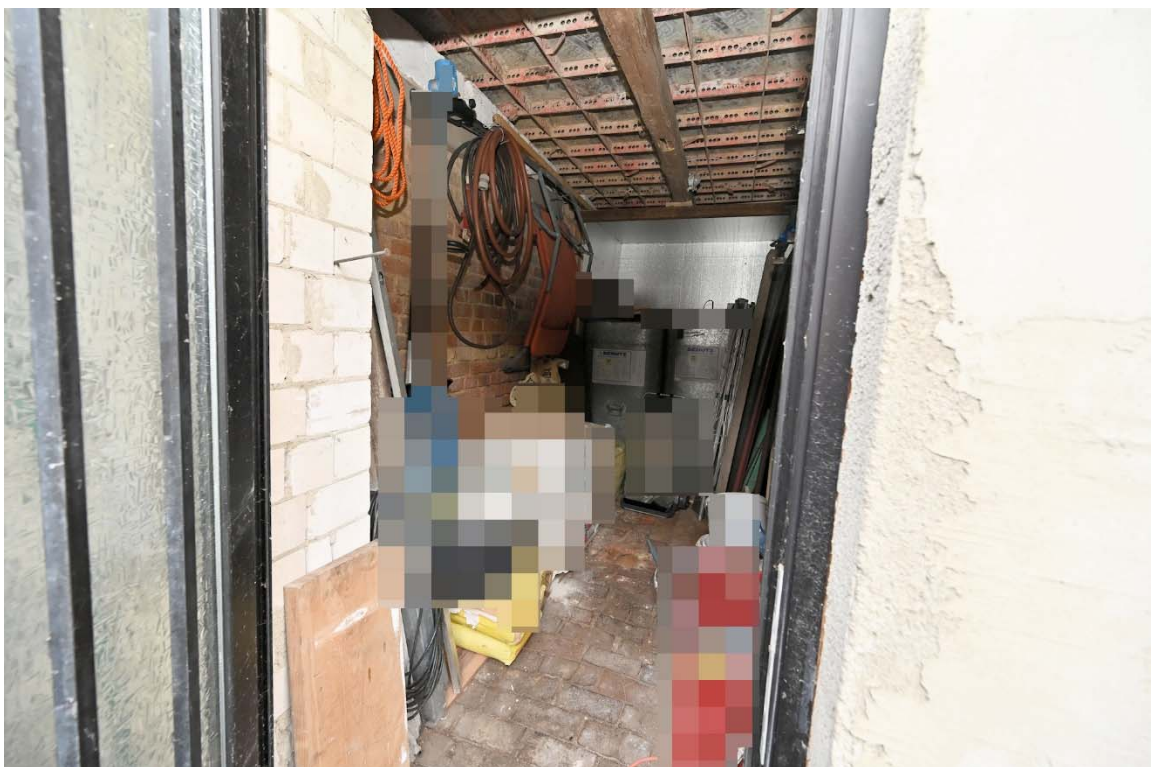


Abb. 30: Nebengebäude B, Nebenraum

# Anlage 1



Abb. 31: Hof, Blick auf die Nebengebäude und Rückansicht Wohnhaus



Abb. 32: Nebengebäude C

# Anlage 1



Abb. 33: Nebengebäude D, Stromgenerator als mögl. Zubehör



Abb. 34: Hof mit Nebengebäude E (Werkstatt)

# Anlage 1

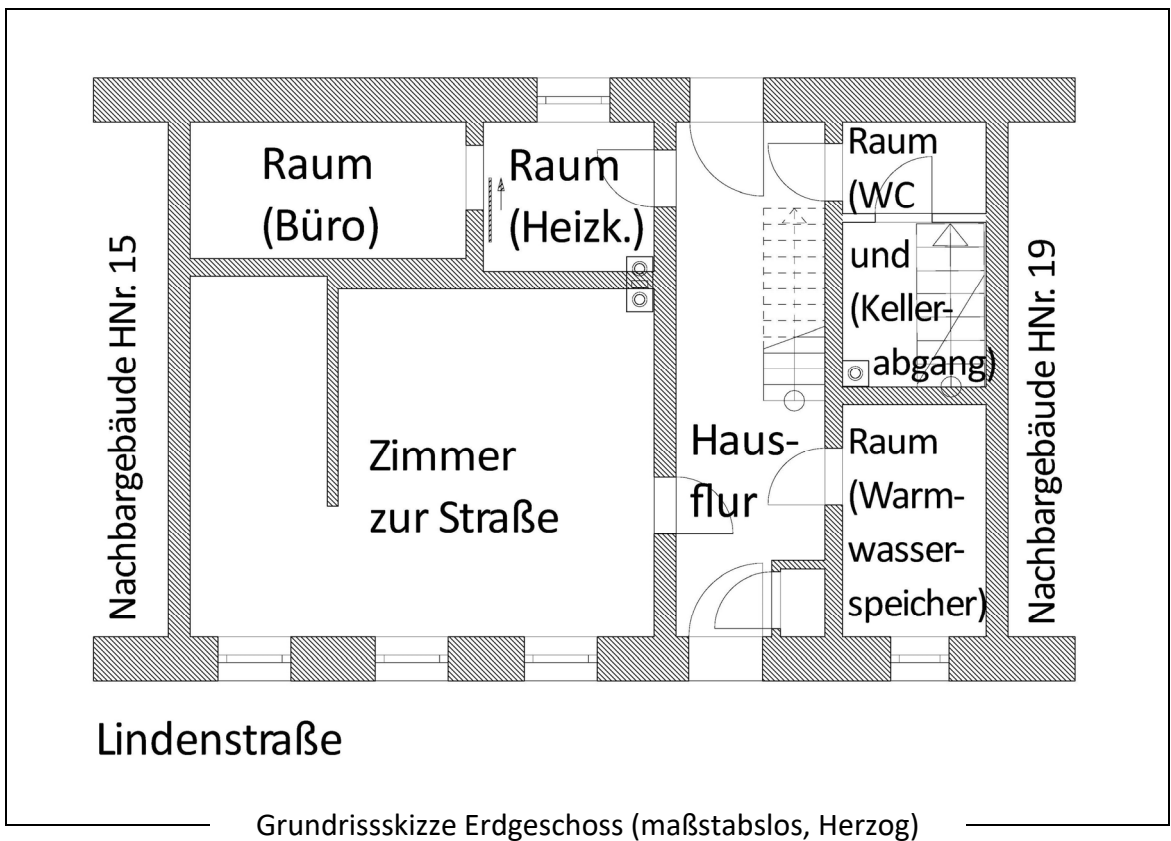
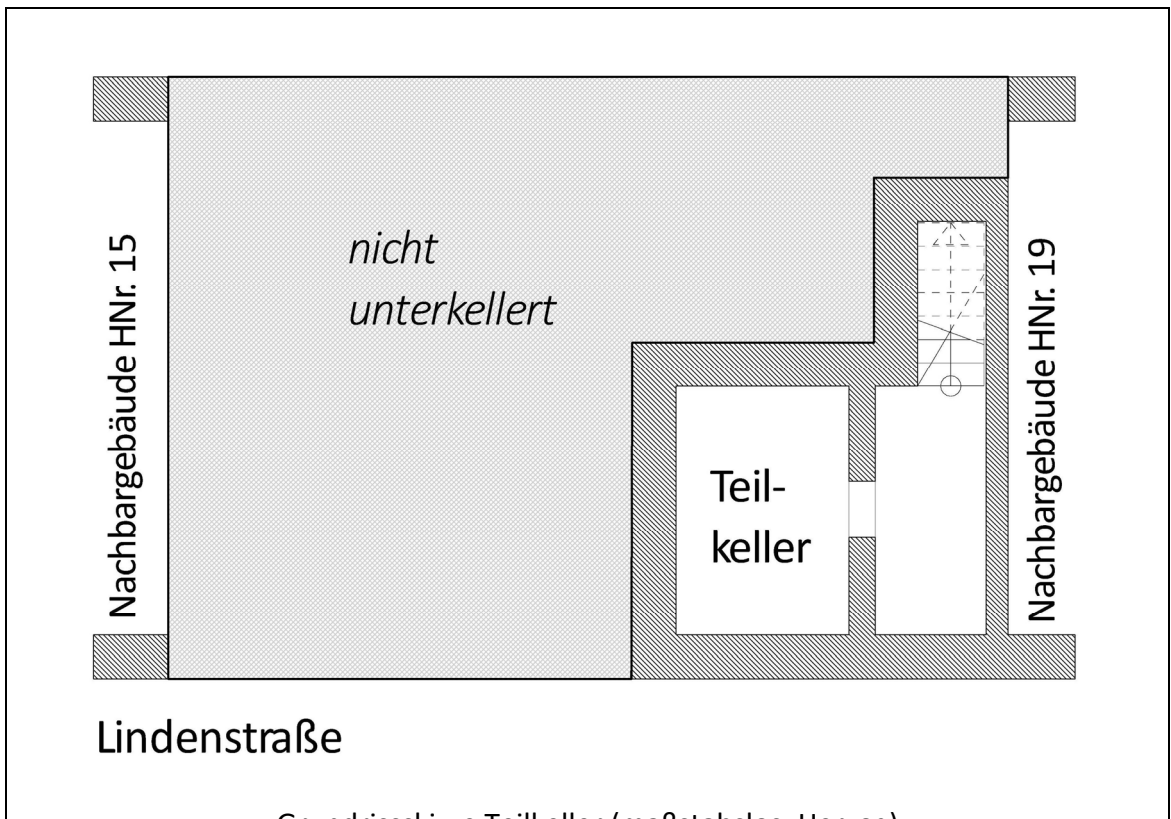


Abb. 35: Garten, Blickrichtung Norden

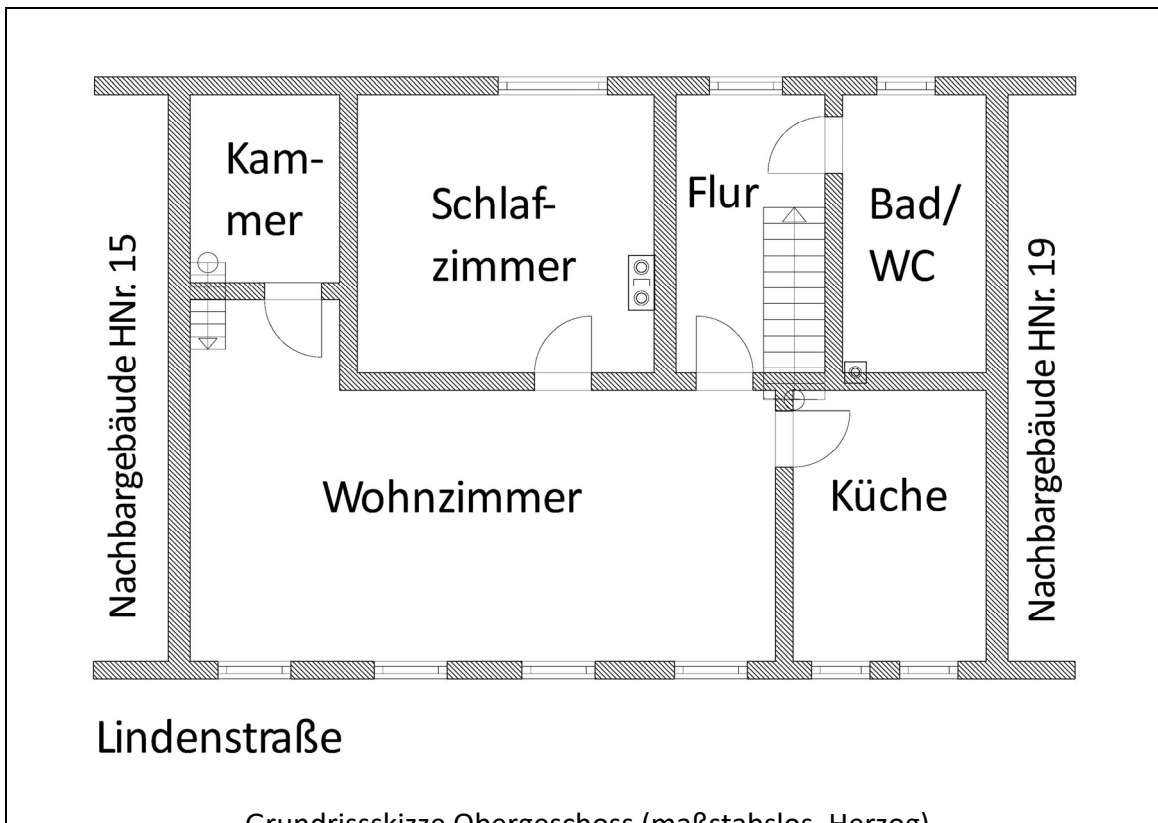


Abb. 36: Garten, Blickrichtung Süden / zur Straße

## Anlage 2



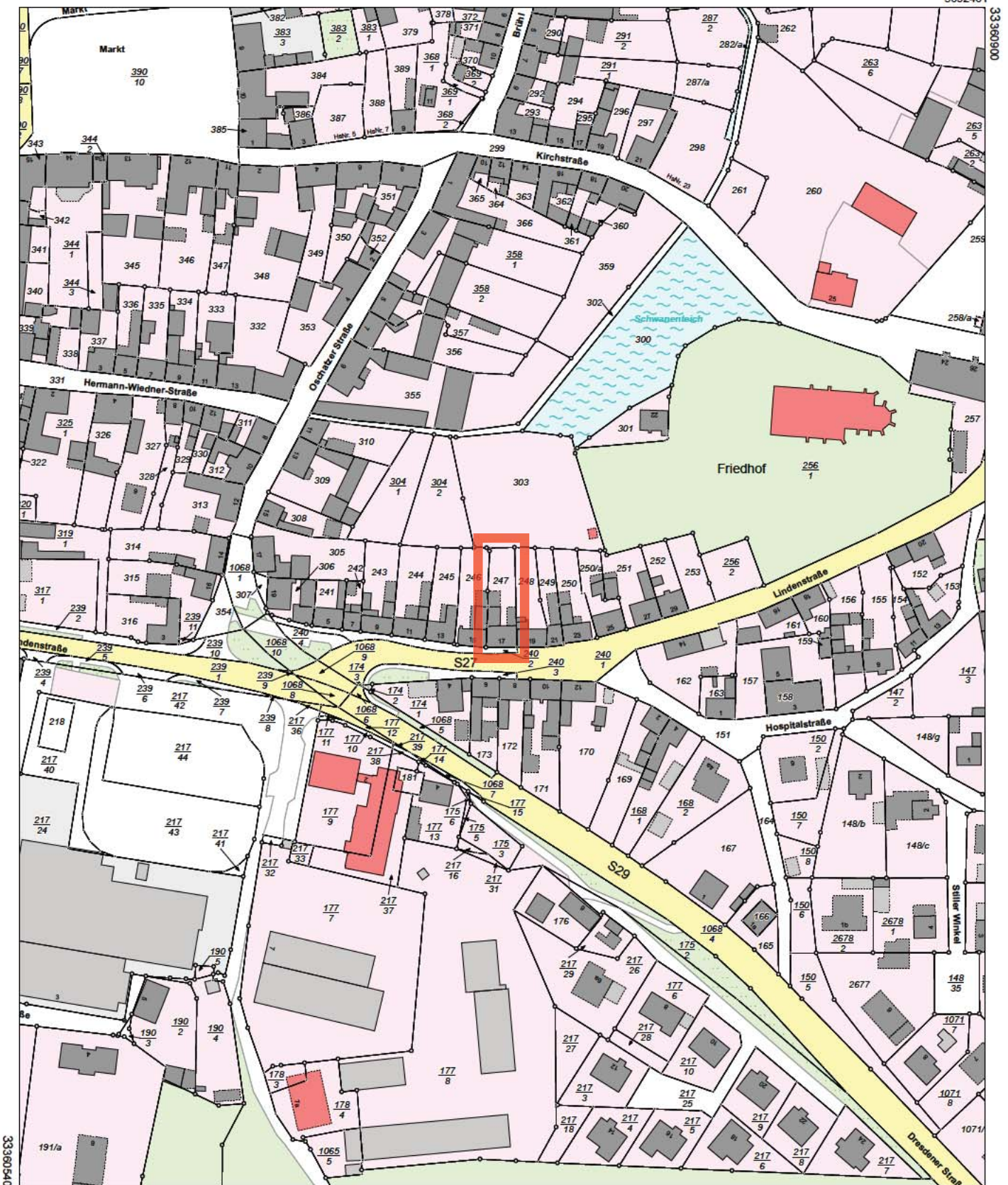
## Anlage 2





Flurstück: 247  
Gemarkung: Dahlen (6615)

Gemeinde: Stadt Dahlen  
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5692021

Maßstab 1:2000 Meter

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

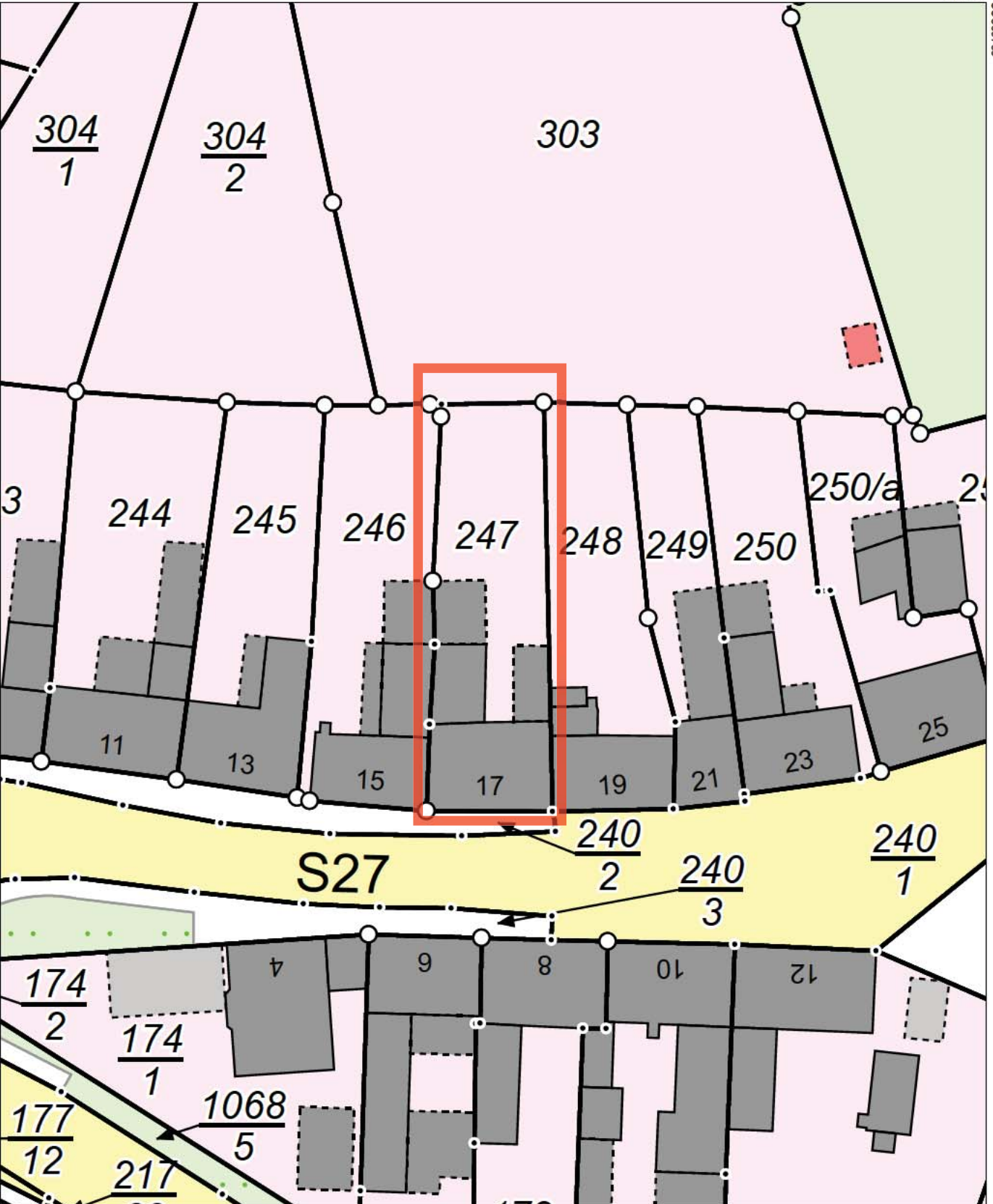


# Anlage 3

Flurstück: 247  
Gemarkung: Dahlen (6615)

Gemeinde: Stadt Dahlen  
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5692296



5692186

Maßstab 1:500 Meter

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



### Flurstück 247 Gemarkung Dahlen (6615)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Dahlen  
Landkreis Nordsachsen  
Lage: Lindenstraße 17  
Fläche: 390 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 390 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück  
Buchung: Grundbuchamt Torgau  
Grundbuchbezirk Dahlen (6615)  
Grundbuchblatt 307  
Laufende Nummer 1

[Redacted]

[Redacted]