

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

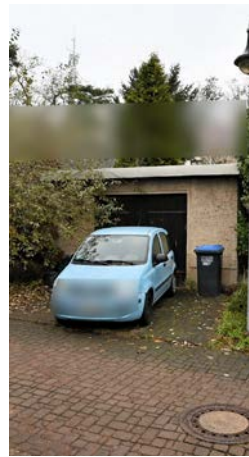
Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Nordsachsen und Elbe-Elster

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 456 K 139/24

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch von Schmannewitz, Blatt 56 eingetragenen Grundstücks

Heideweg 8, 04774 Dahlen / Schmannewitz



Gutachten Nr.:
T-24/49

Gutachten vom:
13.12.2024

Auftragserteilung:
06.11.2024

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
04.12.2024

Gutachten bestehend aus:
▪ Textteil: 57 Seiten
▪ Anlagen: 13 Seiten

Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 04.12.2024

rd. 77.000,00 Euro
(i. W. siebenundsiebzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten
 - ohne mögliche verdeckte Baumängel /-schäden
 - ohne dingliche Lasten (S. 13 ff.)
 - ohne mögliches Zubehör (S. 33)

Ausfertigung:
Lesexemplar



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	5
2.1	Allgemeines.....	5
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	6
2.3	Ortstermin	7
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	7
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	8
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	9
3	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	10
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten.....	13
4	Tatsächliche Eigenschaften	18
4.1	Lage	18
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	19
4.3	Nutzung.....	21
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	22
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	33
5	Verkehrswertermittlung	34
5.1	Vorbemerkungen	34
5.2	Verfahrenswahl.....	34
5.3	Vergleichswertermittlung	35
5.4	Sachwertermittlung	37
5.5	Ertragswertermittlung	48
5.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	52
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	54
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	55
6.1	Nr. 1 (Wasserleitungsrecht).....	55
6.2	Nr. 2 (Wasserentnahmerecht aus dem Brunnen und Wasserleitungsrecht).....	56
6.3	lfd. Nr. 7 (ZV-Vermerk).....	56
7	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	57
8	Anlagen	57

1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 5)

<i>Bewertungsgegenstand:</i>	Heideweg 8, 04774 Dahlen / Schmannewitz GBA Torgau, GB von Schmannewitz, Blatt 56, BV-Nr. 1, Gemarkung Schmannewitz, Flst. 89 (490 m ²) und 91/6 (75 m ²)
<i>Ortsbesichtigung / Stichtag:</i>	04.12.2024

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 10)

<i>öffentlich-rechtlich:</i>	ohne Besonderheiten
<i>privatrechtlich:</i>	Wasserleitung (II/1), Brunnen- und Leitungsrecht (II/2), Berechtigte Wohnungsrecht (II/5) verstorben, ZV-Ver- merk (II/7)

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 18)

<i>Grenzverhältnisse:</i>	geringe Unregelmäßigkeiten
<i>Erschließung:</i>	ortsüblich, Flurstück 89 verkehrlich von zwei Seiten
<i>Nutzung:</i>	Wohnnutzung durch Antragsgegner
<i>Kurzbeschreibung:</i>	<ul style="list-style-type: none">▪ Flurstück 89: EFH-Grdst., 490 m²; EFH (Bj. um 1936) mit Anbau (Bj. um 1980/1988), KG/EG/ausgeb. Mansarde /Dachspitz, 1991 bis 1995 gering saniert, einfacher Zustand, starke Mauerwerksfeuchtigkeit im KG, insg. ca. 114 m² WFL; desolates Nebengebäude (ehem. Gästezimmer, Bj. 1974), einfache Außenanlagen▪ Flurstück 91/6: desolates Garagengebäude (Bj. 1970er Jahre)
<i>mögl. Zubehör:</i>	Einbauküche (Zeitwert 1,00 Euro)
<i>mögl. Scheinbestandteile:</i>	ohne



Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 34)

Blatt 56, BV-Nr. 1:

rd. 77.000,00 Euro

(i. W. siebenundsiebzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten
- ohne mögliche verdeckte Baumängel /-schäden
- ohne dingliche Lasten (S. 13 ff.)
- ohne mögliches Zubehör (S. 33)

GFL [m²]	WFL [m²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m²]	BW-Anteil [%]
565	114	77.000,00	675,44	26

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 55)

Abt. II/1:

Wasserleitungsrecht: **250,00 Euro**

Abt. II/2:

Wasserentnahmerecht aus dem Brunnen und Wasserleitungsrecht: **2.500,00 Euro**

Abt. II/7:

Vermerk Zwangsversteigerung: ohne

2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

Grund der Gutachtenerstellung: Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 456 K 139/24 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 28.10.2024 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: 06.11.2024 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
04.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)	04.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

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



2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Heideweg 8, 04774 Dahlen / Schmannewitz

Amtsgericht:	Torgau	Grundbuch:	Schmannewitz	Blatt:	56
---------------------	---------------	-------------------	---------------------	---------------	-----------

Bestandsverzeichnis				
lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Schmannewitz	89	Gebäude-/ Freifläche, Heideweg 8	490 m ²
	Schmannewitz	91/6	Gebäude-/ Freifläche	75 m ²
Gesamtfläche				565 m ²

Abteilung I		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1, 2	1	gelöscht
3	1	..., eingetragen am 12.03.2009

Abteilung II		
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 169 (alt 38) dieses Grundbuchs steht das Recht zu, über das Flurstück Nr. 89 eine Wasserleitung unter den in der Eintragungsbewilligung enthaltenen Bestimmungen zu führen; eingetragen am 23.04.1937.
2	1	Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 207 (alt 150) dieses Grundbuchs steht das Recht zu, über das Flurstück Nr. 89 eine Wasserleitung zu legen und aus den diesem Flurstück befindlichen Brunnen das Wasser zu entnehmen; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 05.06.1938 eingetragen am 19.07.1938.
3, 4	1	gelöscht
5	1	Wohnungsrecht; eingetragen am 04.10.2004
6	1	gelöscht
7	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 456 K 139/24); eingetr. am 11.07.2024

Abteilung III		
grds. ohne Beachtung		

Hinweise:

- Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.
- Die Berechtigten zu Abt. II/5 sind nach zum Ortstermin vorgelegten Sterbeurkunden verstorben /5/.

2.3 Ortstermin

- Durchführung:* Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 06.11.2024 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten. Hierauf konnte mit dem Antragsgegner am 14.11.2024 ein Ortstermin für Mittwoch, den 04.12.2024, 10.00 Uhr vereinbart werden, worüber die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 21.11.2024 informiert wurden. Der Antragsteller hat am 14.11.2024 schriftlich mitgeteilt, nicht am Ortstermin teilzunehmen.
- Teilnehmer:*
- Antragsgegner
 - Angehöriger des Antragsgegners
 - Sachverständiger (SV) und Mitarbeiterin des SV
- Besichtigungsumfang:* Die Besichtigung des Bewertungsobjekts war grds. uneingeschränkt möglich. Allerdings konnte die so gen. Garage auf Flurstück 89 (tats. wohl später zu Gästezimmer umgebaut) und die Garage auf Flurstück 91/6 nicht besichtigt werden, da diese Gebäude verschlossen waren und dem Antragsgegner keine Schlüssel vorlagen.
- Dokumentation:* Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden aufgrund der beschränkten Aktenlage sowie zur Verifizierung der Baumaße /12/ 118 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.
- Fotoaufnahmen:* Der Antragsgegner wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, dagegen der Verwendung im Gutachten (Internet) insoweit widersprochen, wie die Fotos in den Gebäuden aufgenommen wurden. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

- vom Sachverständigen
eingeholte Informationen:*
- /1/ Grundbuchauszug und Bewilligung Abt. II/1, 2 und 5, 08.11.2024
 - /2/ Vermessungsamt, 08.11./05.12.2024 (LRA Nordsachsen)
 - Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)
 - Flurstücks- und Eigentumsnachweise
 - Messungshandriß vom 19.10.1936

- /3/ schriftl. Auskunft Stadtverwaltung, 11.11.2024 (u. a. vorhandene Bauakte)
- /4/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 12.11.2024
- /5/ fernmdl. und schriftl. Auskunft Antragsgegner, 14.11.2024 (Allgemeines, Gebäudeversicherung, Schornsteinfeger, Ortstermin, Sterbeurkunden)
- /6/ schriftl. Abwasserleitungsauskunft, 14.11.2024
- /7/ schriftl. Auskunft Antragsteller, 14.11.2024 (keine Unterlagen, keine Ortsterminteilnahme)
- /8/ schriftl. Baulastenauskunft, 19.11.2024
- /9/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 22.11.2024
- /10/ schriftl. Trinkwasserleitungsauskunft, 25.11.2024
- /11/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 26.11.2024
- /12/ Stadtverwaltung, Bauakteneinsicht und Einsichtnahme Klarstellungs- und Abrundungssatzung, 04.12.2024
- /13/ Akteneinsicht Grundbuchamt, 11.12.2024
- /14/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 11.12.2024
- /15/ fernmdl. Mitteilung Kreisarchiv, 12.12.2024 (vorliegende Bauakte enthält nur Zustimmung zur Errichtung einer Garage von 1974)

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

- /16/ Geoportal Sachsenatlas (<https://geoportal.sachsen.de/>)¹
- /17/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen (<https://www.boris.sachsen.de/>)
- /18/ Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) der Landesdirektionen in Sachsen (<https://rapis.sachsen.de/>)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"**: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2022.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2023/2024**: 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).
- [5] **Statistisches Bundesamt**: Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen ..., 2. VJ 2024, erschienen am 20.09.2024.

¹ <https://geoportal.sachsen.de/?map=ccad8c93-bdcf-4882-8c77-620b306bd488>

- [6] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [7] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:** Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.
- [8] **Sprengnetter, H. O.:** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.
- [9] **IVD Immobilienpreisspiegel 2024 Mitte-Ost (Region Sachsen / Sachsen-Anhalt):** Immobilienverband Deutschland IVD, Leipzig 2024.
- [10] **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).

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 ggf. die Modifizierung der Wertermittlung nötig.

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /8/:

"Aktenzeichen: 2024-08928

Gemarkung: Schmannewitz Schmannewitz

Flurstück: 89 91/6

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.

Die bei der Stadtverwaltung eingesehene Bauakte /12/ enthält nur Baumaßnahmen vor 1990 (s. u.: Auskunft Stadtverwaltung). Abweichungen zu den tatsächlichen Eigenschaften sind wie folgt offenkundig:

- Die so gen. Garage (auf Flurstück 89) ist tats. keine Garage, sondern wurde ggf. später als Gästezimmer aus-/ umgebaut.
- Der so gen. Mehrzweckschuppen wurde entweder nicht realisiert oder ist zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden; ein diesbezüglicher Lageplan ist nicht aktenkundig.

Augenscheinlich wurden nach 1990 keine baugenehmigungspflichtigen Vorhaben durchgeführt. Es wird formelle / materielle Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen unterstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Annahme wird nicht übernommen.

*Bauplanungsrecht /
Satzungen:*

Die Auskunft der Stadtverwaltung lautet /3/:

"... die Flurstücke Nr. 89 und Nr. 91/6 der Gemarkung Schmannewitz; Grundstück Heideweg 8 sind im Flächennutzungsplanentwurf als Mischgebiet ausgewiesen und liegen vollständig im Innenbereich laut Klarstellungs- und Abrundungssatzung. Einen Bebauungsplan gibt es für dieses Gebiet nicht. ..."

Uns liegen folgende Bauunterlagen für das Grundstück vor:

- Zustimmung zur Errichtung einer Garage vom 30.06.1974
- Zustimmung zum Bau eines Mehrzweckschuppens vom 23.05.1979
- Zustimmung zum Bau eines Kohlebunkers vom 11.07.1980
- Zustimmung zum Anbau eines Zimmers über dem Kohlebunker vom 09.05.1988

Unterlagen zum Wohngebäude befinden sich nicht in unserem Archiv, bitte fragen Sie beim Landratsamt Nordsachsen, Bauarchiv nach. ..."

Die im Rahmen der Bauakteneinsicht bei der Stadtverwaltung eingesehene Klarstellungs- und Abrundungssatzung stellt das Bewertungsobjekt vollständig im Innenbereich (§ 34 BauGB) dar.

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /4/:

"Dahlen, Heideweg 8

... auf dem betreffenden Grundstück sind derzeit keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) erfasst.

Denkmalpflegerische Belange des Umgebungsschutzes bestehen ebenfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich auch nicht innerhalb eines derzeit bekannten archäologischen Relevanzgebietes.

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

Wasserrecht:

Wasserrechtliche Belange sind nicht offenkundig; hierzu wurde im Sachsenatlas /16/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Laut Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /16/ nicht offenkundig; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht vom Naturschutz betroffen ist.

In mittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Flora-Fauna-Habitat "Dahle und Tauschke" sowie das Landschaftsschutzgebiet "Dahlener Heide".

Altlasten:

Die Auskunft des Umweltamtes lautet /10/:

"... Bezug nehmend auf Ihren Antrag vom 6. November 2024 möchten wir Ihnen mitteilen, dass die hier angefragten Flurstücke 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.

Dem Antragsgegner sind solche Abgaben nicht bekannt.

- Die Auskunft der Stadtverwaltung lautet /3/:

"... Es sind keine offenen oder absehbare Erschließungs- und Ausbaubeiträge nach dem BauGB oder dem SächsKAG bzw. steuerliche Abgaben bekannt. ..."

- 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.

Sonstiges:

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

Da die Umringe der baulichen Anlagen im Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) zum Teil gestrichelt dargestellt sind, ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen bislang nicht vollständig in das Liegenschaftskataster aufgenommen wurden. Da die baulichen Anlagen jedoch vor 1991 entstanden sind, wird keine Verpflichtung zur Aufnahme in das Kataster anzunehmen sein.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Es ist eine Grunddienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 169 vorgetragen. Im Grundbuch wird auf eine Eintragungsbewilligung ohne Datumsangabe Bezug genommen; die Eintragung erfolgte am 23.04.1937.

Das Grundbuchamt sendet eine Bewilligung vom 13.05.1936, aus der auszugsweise zitiert wird; die Bewilligung ist ab Nr. 3 handschriftlich verfasst und nur beschränkt lesbar /1/:

"1. Die Mitglieder der Altgemeinde Schmannewitz als Eigentümer des auf Blatt 126 des Grundbuchs für Schmannewitz eingetragenen Flurstückes Nummer 1129 räumen ... ein, dass die Eigentümer des Grundstücks ... aus dem auf dem Flurstück gelegenen Brunnen unentgeltlich Wasser zu ..[haus-?]wirtschaftlichen [handschriftlich korrigiert und nicht gut lesbar] Zwecken entnehmen und zu diesem Zweck eine Wasserleitung über dieses Flurstück Nummer 1129 führen dürfen. ...

2. Die Eigentümer des auf Blatt 40 des Grundbuchs für Schmannewitz eingetragenen Flurstückes Nummer 88 räumen den jeweiligen Eigentümern des auf Blatt 38 des Grundbuchs für Schmannewitz eingetragenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit in der Weise ein, dass diese über das genannte Flurstück die unter 1 bezeichnete Wasserleitung führen dürfen.

3. Die Herstellung der Wasserleitung ist Pflicht der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 38 des Grundbuchs für Schmannewitz. Diese sind berechtigt, zur Vornahme von notwendigen Reparaturen und zur Nachprüfung der Leitung die belasteten Grundstücke zu betreten oder betreten zu lassen. Dies hat natürlich unter tunlichster Schonung des Eigentums der belasteten Grundstücke zu erfolgen.

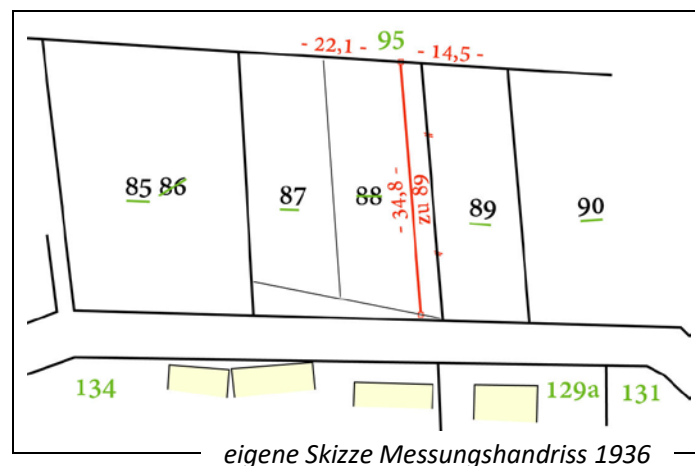
4. Die Beteiligten bewilligen und beantragen ..."

Ergänzenden Unterlagen (z. B. Lageplan) sind der Bewilligung nicht beigelegt. Der Antragsgegner wurde hierzu zum Ortstermin befragt, konnte aber keine Angaben zur Eintragung leisten.

Nach Nr. 1 der Eintragungsbewilligung führt die Wasserleitung von einem Brunnen auf Flurstück 1129. Dieses Flurstück existiert seit langer Zeit nicht mehr und wurde fortgeschrieben, jedoch sind zahlreiche Flurstücke mit dem Zähler 1129 nördlich des Heidewegs angesiedelt, so dass der Brunnen wahrscheinlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Heidewegs, d. h. nord- oder nordöstlich vom Bewertungsobjekt gelegen haben muss oder noch liegt.

Für das begünstigte Grundbuchblatt 38 ergibt sich aus der Grundbucheintragung zu Abt. II/1, dass es sich heute um das Grundbuchblatt 169 handelt. In diesem Blatt sind zwei Grundstücke und mehrere Flurstücke verzeichnet, u. a. die Flurstücke 129, 129a und 131, die eine räumliche Einheit bilden.

Ein vom Vermessungsamt eingeholter Messungshand-riss vom 19.10.1936 stellt das belastete Flurstück Nr. 88 sowie die Flurstücke 129a und 131 wie folgt dar:



Deshalb wird die Eintragung II/1 ohne Gewähr für die Richtigkeit und nur für die Zwecke dieser Wertermittlung so ausgelegt, dass die Ausübungsfläche des Wasserleitungsrechts entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (zum Flurstück 87) vom Heideweg bis zur Straße "Am Mühlgraben" verläuft, also eben in dem Bereich des urspr. Flurstücks 88, der 1936 dem Flurstück 89 zugeschrieben wurde. Dass die Leitung nicht auf der Restfläche von Flurstück 88 verläuft o. verlief,

wird hier deshalb vermutet, da Abt. II des Grundbuchblatts 528 (Flurstück 87) eintragslos ist /13/, dagegen Abt. II des Bewertungsobjekts (Flurstück 89) nicht.

Es kann nicht angegeben werden, ob und inwieweit das Recht dz. ausgeübt wird; mit hoher Wahrscheinlichkeit wird das Recht seit langer Zeit nicht mehr ausgeübt. Zumindest ist die Ausübung vor Ort nicht erkennbar und ist dem Antragsgegner der Sachverhalt genauso wenig geläufig, wie ihm fremde Leitungen auf dem Grundstück bekannt sind.

Als Indiz für die Nichtausübung kann auch gesehen werden, dass die Leitung in der vermuteten Lage mit einem ehem. Gästezimmer (C; nach Akte so gen. Garage) um 1974 überbaut worden wäre, was gewöhnlich unzulässig ist.

- lfd. Nr. 2: Es ist eine Grunddienstbarkeit (Wasserentnahmerecht aus dem Brunnen und Wasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blatt 207 vorgetragen. Aus der Eintragungsbewilligung vom 05.06.1938 wird auszugsweise zitiert:

"1) ... [Eigentümer belastetes Grundstück; Verpflichteter]

2) ... [Eigentümer herrschendes Grundstück; Begünstigter] ...

... [Der Begünstigte] hat von ... [dem Verpflichtetem] die Grundstücke 132 und 132a des Flurbuchs für Schmannewitz mit darauf befindlichem Hausgrundstück käuflich erworben. Dieses Grundstück hat z.Zt. kein eigenes Wasser.

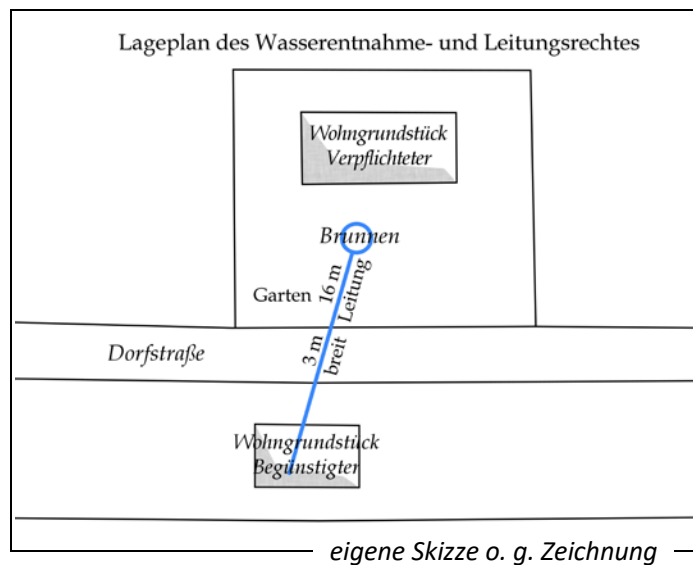
... [Der Verpflichtete] räumt hiermit rechtsverbindlich zugleich auch für seine Rechtsnachfolger das Recht der Wasserentnahme durch ... [den Begünstigten] und dessen Rechtsnachfolger aus dem auf dessen Grundstück Blatt 229 des Grundbuchs für Schmannewitz befindlichen Brunnen durch die über dieses Grundstück eingelegte Rohrleitung ein.

... [Der Begünstigte] darf nur einen pfleglichen und angemessenen Gebrauch machen und erklärt, daß ihm bekannt ist, daß ... [der Verpflichtete] am Grenzzaun zur Dorfstrasse an dem Leitungsrohr einen Ableitungshahn zur Wasserbenutzung für seinen Garten angebracht hat. Die Lage des Brunnens und der Rohrleitung ist aus dem beifolgenden Lageplan ersichtlich. Soweit durch die Rohrleitung Reparaturarbeiten notwendig sind, ist ... [der Begünstigte] und seine Rechtsnachfolger und Beauftragten berechtigt, das Grundstück des ... [Verpflichteten] zur Vornahme dieser Arbeiten zu betreten; er hat dabei pfleglich zu verfahren und eventuell entstehende Schäden unverzüglich wieder zu beseitigen. Soweit die Reparatur auf dem Grund und Boden des ... [Verpflichteten] entsteht, sind sie von den Vertragsparteien gemeinschaftlich zu tragen.

... [Der Verpflichtete] als Eigentümer des Grundstücks Blatt 229 des Grundbuchs für Schmannewitz räumt für sich und seine Rechtsnachfolger ... [dem Begünstigten] und Rechtsnachfolger das Wasserentnahmerecht im bezeichneten Umfang ein und bewilligt die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf seinem Grundbuchblatte.

... [Der Begünstigte] nimmt diese Erklärungen an und beantragt die Eintragung der Grunddienstbarkeit sowohl auf Blatt 229 sowie auf seinem Grundstück Blatt 150 des Grundbuchs für Schmannewitz. ..."

Genannte Zeichnung wird wie folgt skizziert /1/:



Aus der Grundbucheintragung zu Abt. II/2 ergibt sich, dass das begünstigte Grundstück heute im Grundbuchblatt 207 eingetragen ist; hier ist das Flurstück 132 (Am Mühlgraben 11) sowie der o. gen. Herrschvermerk eingetragen /13/.

Demzufolge ist die Ausübungsfläche wie in der Skizze dargestellt anzunehmen.

Es kann nicht angegeben werden, ob und inwieweit das Recht dz. ausgeübt wird; mit hoher Wahrscheinlichkeit wird das Recht seit langer Zeit nicht mehr ausgeübt. Zumindest ist die Ausübung vor Ort nicht erkennbar und ist dem Antragsgegner der Sachverhalt genauso wenig geläufig wie ihm fremde Leitungen auf dem Grundstück bekannt sind.

Dem Antragsgegner zufolge ist jedoch ein Brunnen a. a. O. vorhanden.

- lfd. Nr. 3 und 4 (gelöscht)

- lfd. Nr. 5: bpD Wohnungsrecht (§ 1093 BGB):

Die Eintragungsbewilligung liegt dem Sachverständigen vor /1/. Sie enthält unüblicherweise keine explizite Regelung dazu, wann das Recht gelöscht werden kann.

Da es sich jedoch um eine persönliche Dienstbarkeit handelt und der Antragsgegner zum Ortstermin die Sterbeurkunden der Berechtigten vorgelegt hat, ist das Recht gegenstandslos.

- lfd. Nr. 6 (gelöscht)
- lfd. Nr. 7: Vermerk Zwangsversteigerung

Abteilung III

Grds. und auftragungsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident; an den Nachbargrundstücken GB-Blatt 528 (Flurstück 87) und GB-Blatt 143 (Flurstück 90) bestehen nach Akteneinsicht beim Grundbuchamt keine begünstigenden Rechte /13/. Weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

Miet-/ Pachtverträge:

Solche Verträge bestehen offenkundig und nach Auskunft des Antragsgegners nicht.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

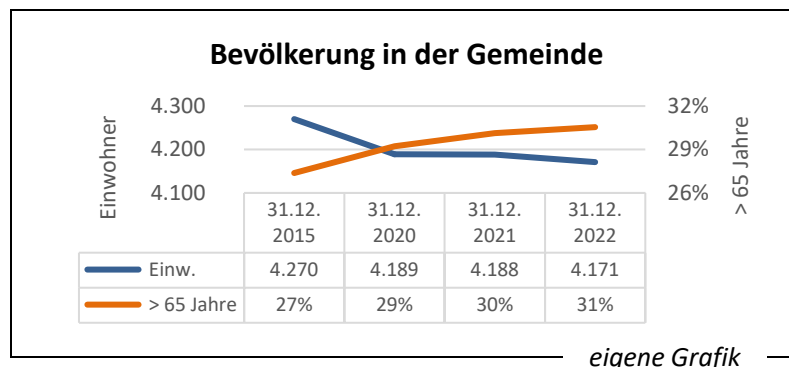
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen,
 Gemeinde: 04774 Dahlen, Ortsteil Schmannewitz

Die Stadt Dahlen liegt zw. den Kreisstädten Torgau und Oschatz, ca. 40 km östlich von Leipzig. Die Verkehrsanbindung erfolgt vor allem über die 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 unterdurchschnittlich²:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 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 in der Gemeinde ist durch Schrumpfung, Abwanderung und Alterung bestimmt³:



Mikrolage (Anlage 3):

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

Der Ortsteil Schmannewitz liegt ca. 4,0 km nördlich von Dahlen. Der staatlich anerkannte Erholungsort Schmannewitz gilt als Zentrum des Fremdenverkehrs in der "Dahlener Heide",

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

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

einem Landschaftsschutzgebiet mit Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus. Der Ortsteil zählt ca. 620 (2022) Einwohner.

Innerorts sind kaum nennenswerte öffentliche Einrichtungen (Kindertagesstätte) oder Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Am Ortsrand existieren zwei nach 1990 errichtete Rehabilitationskliniken sowie ein Waldbad. In unmittelbarer Umgebung lädt die "Dahlener Heide" mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen zur Freizeitgestaltung ein.

Das Bewertungsobjekt ist ca. 400 m nordöstlich der Dorfkirche sowie ca. 300 m westlich der Rehakliniken gelegen. Das Umfeld außerhalb der alten Ortslage ist in den 1930er Jahren durch Wohlhabende v. a. aus Leipzig und Dresden mit Gebäuden zu Erholungszwecken bebaut worden; heute ist das Gebiet als Wohnbaufläche mit Einfamilienhäusern vor und nach 1990 in offener Bauweise zu charakterisieren.

Beide Flurstücke (EFH und Garage) liegen jeweils direkt an einer öffentlich befahrbaren Verkehrsfläche (Heideweg), jedoch auf entgegengesetzten Straßenseiten. Flurstück 89 (EFH) grenzt zudem direkt an die öffentlich befahrbare Verkehrsfläche Am Mühlgraben.

Zwischen Heideweg und Am Mühlgraben existiert im betreffenden Bereich ein Höhenunterschied von ca. 5 m. Überhaupt liegt das Gebiet in einer Hanglage, wobei der Hügel von ca. 175 m ü. NN auf ca. 150 m ü. NN (Dahle) abfällt. Das Bewertungsobjekt liegt im Mittel bei ca. 157 m ü. NN; in dem Zshg. besteht offenbar eine hohe Nässebelastung des Baugrunds.

Quartiers-/ Ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

Grundstücksgestalt (Anlage 3):

Flurstück 89 (EFH): rechteckig (ca. 14 m × 35 m), nach Südwesten abfallendes Gelände (ca. 5 Hm);
Flurstück 91/6 (Garage): rechteckig (ca. 6 m × 11,5 m), nach Nordosten ansteigendes Gelände

Hinweis: Beide Flurstücke bilden keine räumliche Einheit.

Grenzverhältnisse:

offene Bauweise

Hinweis: Vor Ort wurden keine Grundstücksgrenzen / Grenzmarkierungen gesichtet. Nach Liegenschaftskartenauszug

(Anlage 3) und Luftbild /16/ sind Grenzverletzungen möglich; im Liegenschaftskartenauszug sind die betreffenden Nebengebäude nur gestrichelt, d. h. ohne Gewähr für die geometrisch richtige Lage und Größe dargestellt; Luftbilder sind projektiv und perspektivisch verzerrt.

1. ehem. Gästezimmer (C; nach Akte so gen. Garage auf Flurstück 89): ggfl. auf das Nachbargrundstück Flurstück 87 überbaut

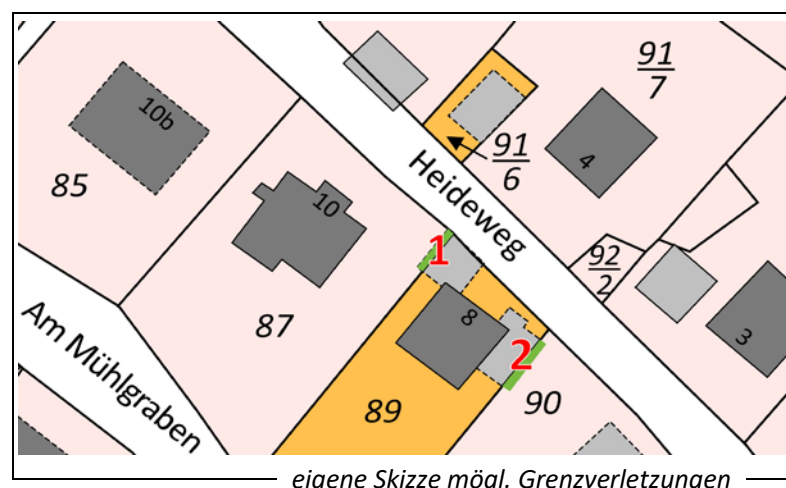
In der Bauakte findet sich ein Schreiben des Rats der Gemeinde Schmannewitz an den "Vorsitzenden der Ständigen Kommission Bau- u. Wohnungswirtschaft" vom 20.06.1974 /12/:

"Betreff Grenzbebauung.

Der Rat der Gemeinde Schmannewitz erteilt dem Bürger ..., Am Mühlgraben 8, die Genehmigung, eine Wandseite seines Garagenbaus auf der Grenze zum Nachbargrundstück Am Mühlgraben 10 (gemeindeeigenes Grundstück Kinderkrippe) zu errichten. ... [Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Am Mühlgraben 8] erhebt dagegen keinen Einspruch, daß diese Wand bei dem Neubau eines Kohleschuppens für die Kinderkrippe genutzt wird."

2. Anbau (B; ehem. Kohlebunker mit Zimmer im EG): ggfl. auf das Nachbargrundstück Flurstück 90 überbaut.
3. Flurstück 91/6: Nutzungsgrenze mit hinterer Garagenwand

Die ggfl. grenzüberschreitenden Bebauungen werden wie folgt skizziert (mögl. Grenzverletzungen grün dargestellt):



Dem Antragsgegner sind Grenzverletzungen nicht bekannt; nach Inaugenscheinnahme wird vermutet, dass die Dachüberstände grenzüberschreitend sind.

Im Rahmen des Gutachtens können keine Grenzverläufe geklärt werden. Aufschluss über tatsächliche Überbauungen kann nur eine Grenzuntersuchung bzw. Grenzwiederherstellung über eine Katastervermessung liefern.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird von Unwesentlichkeit ausgegangen, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr geringe Grenzabweichungen i. d. R. ohne Preisabschläge hin- nimmt.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund⁴

Erschließung:

Straßenart /-ausbau:

- Heideweg: kommunale Straße, Erschließungsfunktion, Tempo-30-Zone, schmale Straße mit Betonpflaster, keine Parkmöglichkeiten, keine Gehwege, guter Zustand;
 - Am Mühlgraben: kommunale Straße, Erschließungsfunktion, Tempo-30-Zone, schmale Straße mit Betonpflaster, keine Parkmöglichkeiten, keine Gehwege, guter Zustand;
- Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser (Heideweg), Abwasser zentral (Am Mühlgraben), Elektrizität (Heideweg), Erdgas (Heideweg))

4.3 Nutzung

Nutzung:

Das Flurstück 89 (EFH) wurde um 1936 erstmalig bebaut und seit ca. 1970 von der Familie des Antragsgegners bewohnt. Außerdem wurden den Ortsterminteilnehmern zufolge im Zshg. mit dem Feriendienst des FDGB regelmäßig Gästezimmer vermietet.

Das Flurstück 91/6 (Garage) wurde wohl in den 1970 Jahren herausgelöst und mit einem Garagengebäude bebaut; es wird grds. vom Antragsgegner genutzt, wenngleich wegen des rui- nösen Zustands aktuell keine Nutzungsmöglichkeit besteht.

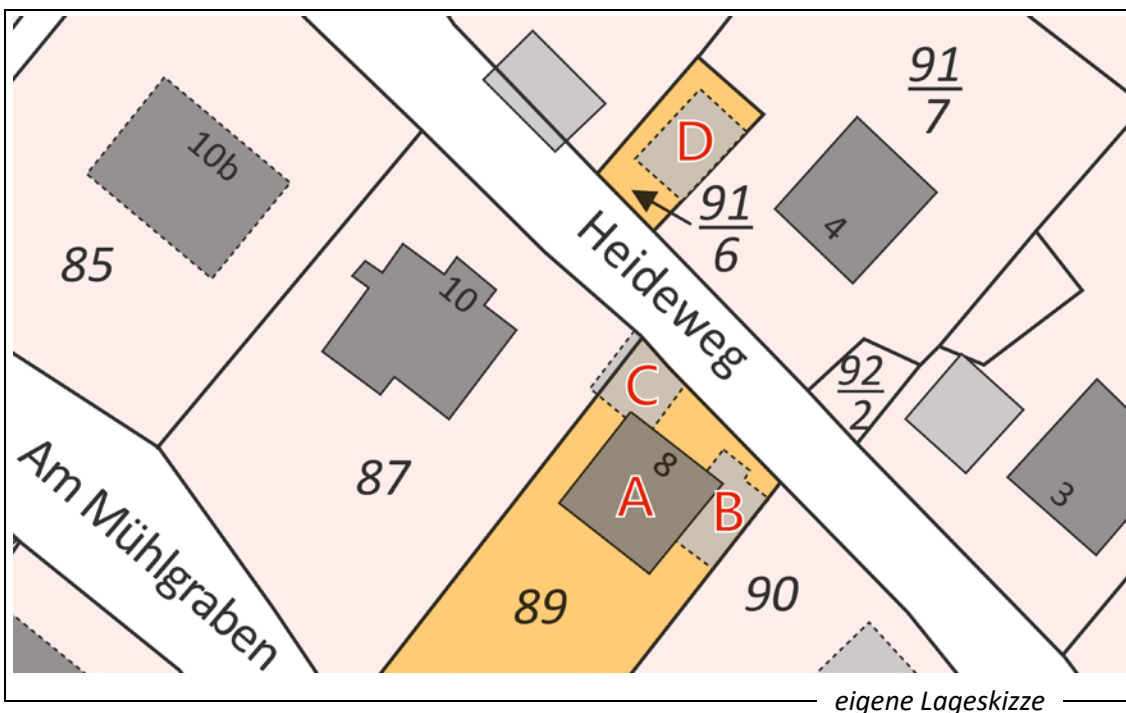
⁴ Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt; in der Wertermittlung werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne (besondere) Grundwassereinflüsse unterstellt. Aufgrund mehrjährig vorhandener Bebauung kann von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.

4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

Es existieren ein Wohnhaus (A), ein Anbau (B; ehem. Kohlebunker mit Zimmer im EG), ein ehem. Gästezimmer (C; nach Akte so gen. Garage) und eine Garage (D):



4.4.1 Hauptgebäude (Einfamilienhaus)

Gebäudeart und -konstruktion

Art / Typ des Gebäudes: EFH, frei stehend, KG/EG/Mansarde/n. ausgeb. Dachspitz

Baujahr: um 1936

Modernisierungen (n. 1990): 1991 bis 1995: Fenster, Außentür Garten, Fassadenverkleidung (mit Dämmung), Dacheindeckung, Innentüren über KG, Umstellung von Schwerkraftheizung auf Pumpenheizung;
 2022: Wärmeezeuger

Erweiterungsmöglichkeiten: ohne

Außenansicht: Kunststoff-Fassadenverkleidung bis einschl. Mansardengeschoss, Dachspitz mit Kunststoff-Schindelverblendung, Sockel mit massiver Natursteinverblendung

Konstruktion: Konstruktionsart: massiv / konventionell;
 Fundamente: Streifenfundamente;
 Außenwände: Ziegelmauerwerk (mehrschaliger Wandaufbau nicht bekannt, EG ca. 36 cm, KG ca. 44 cm), wärmegeädämmte Kunststoffverkleidung bis einschl. Mansardengeschoss (ca. 4 cm Mineralwolle);
 Innenwände: Ziegelmauerwerk, Mansarde mit ausgefachten Holzständerwänden;
 Geschosdecken: KG/EG unbekannt (s. folgenden Hinweis), Holzbalkendecken;
 Dach: Holzdachstuhl a. d. Bj., Mansarddach (stehend), Dachneigung Dachspitz ca. 34°, Dachziegel, keine Wärmedämmung erkennbar (im Mansardengeschoss vermutl. einfache Dämmung Anfang der 1990er J.)

Hinweis: Die Kellerdecke ist nicht erkennbar, da verkleidet. Ausgenommen ist eine Stelle im Bereich der Treppe, an der Stahlträger mit aufliegendem Aufbau erkennbar sind. Eine massive Kellerdecke wurde nicht gesichtet; dem Antragsgegner ist der Deckenaufbau nicht bekannt.

Gebäudemasse: Bauzeichnungen liegen nicht vor /1/, /3/. Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) wird nach eigenen Vor-Ort-Maßen und Aktenlage wie folgt ermittelt:

KG	8,4 m × 8,3 m	69,7 m ²
EG	8,4 m × 8,3 m	+ 69,7 m ²
Mansarde	8,4 m × 8,3 m	+ 69,7 m ²
Dachspitz	ohne Beachtung	+ 0,0 m ²
Summe		= 209,10 m² rd. 209 m²

Die Traufhöhe (Garten) über Gelände beträgt nach eigenen Vor-Ort-Maßen ca. 5,0 m, die Firsthöhe (Garten) ca. 10,2 m und die Firsthöhe (Straße) ca. 7,9 m.

Energieeffizienz: kein Energieausweis vorliegend; einfacher bis mittlerer energetischer Standard (Modernisierung Außenhülle Anfang der 1990er Jahre: v. a. Fenster, Fassadenverkleidung mit Dämmung (ca. 4 cm))

Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge: einfacher bis mittlerer Standard (Textilbeläge Kunststoffbeläge, Fliesen vor 1990)

Hinweise:

- Im Kellergeschoss existieren unterschiedliche Fußbodenhöhen (ehem. Waschkeller, ehem. Kohlebunker).
- Im Erdgeschoss weicht das Fußbodenniveau zw. Esszimmer (Anbau) und Normgebäude ab.
- Das Bad/WC im Mansardengeschoss hat einen abweichenden Fußbodenaufbau (13 cm über Schlafzimmer).

*Wand-/
Deckenbekleidungen:* einfacher bis mittlerer Standard (Tapeten, Fliesensockel vor 1990, Deckenputz)

Fenster: mittlerer Standard Anfang der 1990er Jahre (Kunststofffenster (*Climalit 3/92 10370*), manuelle Rollläden als Aufsatzvariante, Fensterbänke innen aus Werzalit und außen Naturstein);
Dachspitz: einfache Ausstattung vor 1990

Türen: Hauseingangstür: DDR-Kunststofftür ("Sprelacart"), einfacher Sicherheits-/ Wärmedämmstandard;
Kelleraußentür: bessere Holztür nach 1990, mittlerer Sicherheits-/ Wärmedämmstandard;
Innentüren EG und Mansarde: bessere Holzfurniertüren (Anfang der 1990er Jahre), tlw. Glassausschnitte, im EG zwei zweiflügelige Türen, Metallbeschläge, Futterzargen);
Innentüren KG: einfache DDR-Türen

Innentreppen: Holzwangentreppen a. d. Bj. (auch KG), einläufig, gedreht, Holzgeländer;
Dachspitz: Anstalleiter / Luke a. d. Bj.

Elektrik: vorwiegend DDR-Standard (wenige Abnahmestellen und Lichtauslässe, Installation teils auf Putz, Drehsicherungen, kein FI-Schalter), Hausanschluss bis einschl. Stromzähler nach 1990

- Sanitär:* insgesamt DDR-Standard;
KG: Waschraum (Waschmaschinen), Dusche/WC (zu einem ehem. Gästezimmer, Duschwanne, Stand-WC);
EG: WC (Stand-WC, kl. Waschbecken, Bodenfliesen, Installation auf Putz);
Mansarde: Bad/WC (Wanne, Stand-WC, Waschbecken, Bodenfliesen, Fliesensockel, Installation unter Putz)
- Heizung / Warmwasser:* Gaszentralheizung;
Wärmeerzeuger: wandhängender Kessel (*Brötje WGB-K EVO 20/28 i, bis 20 kW*, Brennwerttechnik), massiver Schornstein a. d. Bj.;
Heizkörper: Gussradiatoren vor 1990, neuere Thermostate, Heizungsläufe vor 1990 und auf Putz;
Warmwasser: zentral über Heizung (Durchlauf)

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einrichtungen: ohne

Bes. Ausbauten: Im Kellergeschoss wurde im Zshg. mit dem Feriendienst des FDGB ein Gästezimmer mit Dusche/WC eingerichtet. Der Ausbau ist (abgesehen vom Fenster) von vor 1990 und unzeitgemäß.

Raumaufteilung / Nutzfläche

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

Die Aufteilung ist zweckmäßig, obgleich nicht zeitgemäß.

Nutzfläche / Raumhöhe: Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Dem Antragsgegner ist die Wohn-/ Nutzfläche nicht bekannt. Nach eigenen Vor-Ort-Maßen ergeben sich folgende Flächen⁵:

Keller 1, Flur innen		5,0 m ²
Keller 1, Kammer	+	5,0 m ²
Keller 1, Flur außen	+	4,1 m ²
Keller 2, Raum (ehem. Gästezimmer)	+	15,2 m ²
Keller 2, Dusche (ehem. Gästezimmer)	+	1,3 m ²
Keller 3 (Waschmaschinen)	+	7,7 m ²
Keller 4 (Wasserwerk)	+	4,3 m ²
Flur vor Keller 3 (Waschmaschinen)	+	2,2 m ²
Flur Treppe	+	1,9 m ²
Kellergeschoss	=	46,7 m²

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



Anbau, Keller 1 (ehem. Kohlebunker)	+	12,8 m ²
Anbau, Keller 2 (Vorräte)	+	3,5 m ²
Anbau, von außen begehbar	+	4,3 m ²
Kellergeschoss inkl. Anbau (Geb. B)	=	67,3 m²

Wohnzimmer		18,0 m ²
Arbeitszimmer	+	15,8 m ²
Küche	+	8,5 m ²
WC	+	1,6 m ²
Flur	+	5,1 m ²
Hauseingangsflur	+	1,9 m ²
Erdgeschoss	=	50,9 m²
Anbau, Esszimmer	+	14,1 m ²
Anbau, Dusche/WC	+	1,9 m ²
Anbau, Flur	+	2,1 m ²
Erdgeschoss inkl. Anbau (Geb. B)	=	69,0 m²

Zimmer		13,5 m ²
Schlafzimmer	+	15,8 m ²
Bad/WC	+	7,2 m ²
Diele	+	8,8 m ²
Mansardengeschoss	=	45,3 m²

Die Wohnfläche ohne Anbau ergibt sich insoweit mit:

Erdgeschoss		50,9 m ²
Mansardengeschoss	+	45,3 m ²
Summe (ohne Anbau)	=	96,2 m²
	rd.	96 m²

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfläche (BGF), ca.		209 m ²
Wohnfläche (WFL), rd.	/	96 m ²
BGF / WFL	=	2,18

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Kellergeschoss, min.	=	1,90 m
Kellergeschoss, max.	=	2,15 m
Erdgeschoss	=	2,63 m
Mansardengeschoss	=	2,50 m
Mansardengeschoss, Bad/WC (abweichende Fußbodenhöhe)	=	2,37 m
Dachspitz, max. (OK Fußboden / UK First)	=	2,09 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: tw. unterschiedliche Fußbodenniveaus (s. o.), KG mit
tw. geringen Deckenhöhen

Belichtung / Besonnung: baujahresüblich

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare

Baumängel /-schäden⁶:

Außenansicht

- Giebelverblendung zum Garten (Dachspitz) mit Schäden / Löchern, Vorhangfassade verschmutzt
- gering fehlende Dachziegel, stellenweise leicht abstehende Biberschwänze

Innenansicht

- Kellergeschoss: massive Schäden infolge von Mauerwerksfeuchtigkeit (Ausblühungen, Fliesenabsprengungen, Putzabplatzungen /-absandungen); Schäden grds. baualtersüblich, hier jedoch ggfl. wg. Hanglage verstärkt; ggfl. Zshg. zur alten Kleinkläranlage zw. Heideweg und Wohnhaus (dz. funktionlos, ggfl. Rückstaubecken)
- Wohnraum: Mauerwerksfeuchtigkeit im Hauseingangsbereich (Sockel mit Ausblühungen, Absandungen), schwarzer Schimmelbefall im Sockelbereich des Hauseingangsflurs, schwarzer Schimmelbefall in den Wandkehlen des Treppenaufgangs (wohl thermische Schwachstellen), Sanitärinstallation erheblich schadhaf (korrodierte Armaturen, Abwasserrohre korrodiert / zersetzt, Nässeschäden vermutlich aus Installationsundichtigkeiten (z. B. Küche, WC, Deckendurchführung Lüftungsrohr im Mansardengeschoss)), wohl Einregnungsschäden im Bereich der Giebel Fenster im Mansardengeschoss
- Dachspitz: beide Giebel (Vollziegelmauerwerk) mit starken Fugenaussandungen und Ausblühungen, stellenweise Sparren mit Holzschädlingsbefall (wohl Gemeiner Nagekäfer), Schornstein stark versotten
- insgesamt: hygienische Mängel (Verunreinigungen (z. B. Teppichbeläge), tw. olfaktorische Belastung (Schlafzimmer Mansarde)), Kellergeschoss tw. verstellt / Unrat vorhanden

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

*sonstige
Baumängel /-schäden:*

Der Antragsgegner weist auf die Mauerwerksfeuchtigkeit im Kellergeschoss und teilweise Erdgeschoss hin.

Die Existenz weiterer, unentdeckter Baumängel /-schäden ist nach Auffassung des Sachverständigen denkbar:

- Die Fassade ist verkleidet. Aufgrund der im Gebäude gesichteten starken bis massiven Mauerwerksfeuchte ist zu befürchten, dass hinter der Fassadenverkleidung ebenfalls solche Schäden bestehen.
- Im Kellergeschoss besteht eine hohe (Luft-)Feuchte. Unüblicherweise sind Holzbauteile vorhanden, z. B. Leichtbauwände in Ständerkonstruktion, die Holzwanne-Kellertreppe oder im ehem. Gästezimmer eine Fußbodendielung. Unbekannt ist der Aufbau der Geschossdecke und der Deckenverkleidungen. Teilweise wurden zudem Wände mit Trockenbau verkleidet, wobei die Gipskartonplatten erkennbar nässegeschädigt sind. Der Keller erscheint zudem kaum genutzt und wenig gelüftet.

Vor diesem Hintergrund besteht das Risiko verborgener (Schimmel-)Kontaminationen im Kellergeschoss. U. U. ist auch die Kellerdecke durch im Erdgeschoss gesichtete Undichtigkeiten an der Sanitärinstallation geschädigt.

Allgemeinbeurteilung:

Der Anfang der 1990er Jahre teilsanierte Altbau von 1936 befindet sich in einem einfachen baulichen und ungepflegten Zustand. Der energetische Zustand erscheint trotz Teilmodernisierung einfach.

Die Ausstattung kann je nach Anspruch als insgesamt unzeitgemäß beurteilt werden. Die technischen Installationen entsprechen nicht den heutigen Stand der Technik. Zudem bestehen zahlreiche Baumängel /-schäden, insbes. eine starke Nässebelastung des Mauerwerks. Ggfl. existieren verborgene Baumängel /-schäden.

Schließlich ist das Gebäude individueller Gestaltung und streitbarer Größe, was den potentiellen Käuferkreis einschränken kann.

Marktüblich werden vergleichbare Gebäude vor Benutzung umfassend saniert. Die bereits durchgeführten Modernisierungen sind für die zukünftige Nutzung meist ohne Belang.

4.4.2 Anbau (ehem. Kohlebunker, Esszimmer u. a.)

Gebäudeart und -konstruktion

<i>Art / Typ des Gebäudes:</i>	Anbau, KG/EG/Pulldach
<i>Baujahr:</i>	um 1980 (KG) und 1988 (EG)
<i>Modernisierungen (n. 1990):</i>	Fassadenverkleidung (mit Dämmung; wie Wohnhaus)
<i>Erweiterungsmöglichkeiten:</i>	ohne
<i>Außenansicht:</i>	Putzfassade, Erdgeschoss tw. mit Kunststoff-Fassadenverkleidung
<i>Konstruktion:</i>	Konstruktionsart: massiv / konventionell; Fundamente: Streifenfundamente; Außenwände: Mischmauerwerk (hauptsächlich Schwerbetonsteine, ca. 24 cm), wärmegeämmte Kunststoffverkleidung (ca. 4 cm Mineralwolle); Innenwände: Mauerwerk; Geschossdecke: Hohldecken zw. Stahlträgern; Dach: Holzdachstuhl a. d. Bj., Bitumenbahnen um 2004, keine Wärmedämmung bekannt (vermutlich einfache Dämmung a. d. Bj.)
<i>Gebäudemasse:</i>	Bauzeichnungen liegen nicht vor /1/, /3/. Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) wird nach eigenen Vor-Ort-Maßen und Aktenlage wie folgt ermittelt:

KG	3,7 m × 2,7 m		10,0 m ²
	3,3 m × 5,3 m	+	17,5 m ²
EG	4,4 m × 1,9 m	+	8,4 m ²
	2,8 m × -0,7 m	+	- 2,0 m ²
	3,3 m × 5,3 m	+	17,5 m ²
Summe			= 51,40 m²
			rd. 51 m²

Die Firsthöhe (Straße) über Gelände beträgt nach eigenem Vor-Ort-Maß ca. 2,7 m.

Energieeffizienz: wie Hauptgebäude

Ausführung und Ausstattung

insgesamt: Der Ausbau stammt ohne Ausnahme von vor 1990, d. h. er ist ähnlich dem Hauptgebäude, jedoch auch hinsichtlich Türen und Fenster im DDR-Standard.

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einrichtungen: ohne

Bes. Ausbauten: ohne

Raumaufteilung / Nutzfläche

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

Nutzfläche / Raumhöhe: Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Dem Antragsgegner ist die Wohn-/ Nutzfläche nicht bekannt.
Nach eigenen Vor-Ort-Maßen ergeben sich folgende Flächen⁷:

Anbau, Keller 1 (ehem. Kohlebunker)		12,8 m ²
Anbau, Keller 2 (Vorräte)	+	3,5 m ²
Anbau, von außen begehbar	+	4,3 m ²
Kellergeschoss	=	20,6 m²

Anbau, Esszimmer		14,1 m ²
Anbau, Dusche/WC	+	1,9 m ²
Anbau, Flur	+	2,1 m ²
Erdgeschoss	=	18,1 m²

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Kellergeschoss	=	2,15 m
Erdgeschoss	=	2,12 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: geringe Deckenhöhe EG

Belichtung / Besonnung: baujahresüblich

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare

Baumängel /-schäden⁸:

Außenansicht

- Putzfassade und Traufkasten mit Nässeschäden (früherer Dachundichtigkeiten; s. u.)

Innenansicht

- Kellergeschoss: massive Schäden infolge von Mauerwerksfeuchtigkeit (Ausblühungen, Putzabplatzungen /-absandungen)

⁷ Eigene Berechnungen (nach WoFIV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

⁸ 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.

- Wohnraum: starke Einregnungsschäden (lt. Ortsterminteilnehmer um 2004 / Mangel beseitigt), hygienische Mängel (Verunreinigungen (z. B. Teppichbeläge), tw. olfaktorische Belastung, tw. Unrat / Ablagerungen (Duschwanne vermüllt u. a.)

sonstige

Baumängel /-schäden:

Verdeckte Baumängel /-schäden sind nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Der Baukörper befindet sich in einem einfachen baulichen und ungepflegten Zustand. Der energetische Zustand erscheint trotz Teilmodernisierung einfach.

Der Ausbau ist unzeitgemäß. Es bestehen Baumängel /-schäden.

4.4.3 Nebengebäude

ehem. Gästezimmer
(Gebäude C):

Hinweise:

- Das Gebäude (nach Akte als Garage errichtet, mögl. Umnutzung vor 1990) war zum Ortstermin verschlossen und konnte nicht beschriftet werden; die Beschreibung erfolgt daher nach äußerem Anschein und den Angaben der Ortsterminteilnehmer. Davon abgesehen ist das Beschriften nach äußerem Anschein verzichtbar, da das Dach teileingestürzt ist.
- Das Gebäude ist mindestens grenzständig und mutmaßlich hinsichtlich des Dachüberstands auf das Nachbargrundstück überbaut (s. Abschnitt 4.2).

Gebäudeart: als ehem. Wohnraum umgenutzte Garage, eingeschossig / Pultdach;

Baujahr: 1974 / Jahr der Umnutzung nicht bekannt;

Bauweise: massiv / konventionell (Mauerwerk 24 cm, flaches Holzpultdach, Dachpappe, Dämmung unbekannt);

Gebäudemaße: ca. 4,6 m × ca. 5,3 m - ca. 0,4 m × ca. 1,9 m × 1 Ebene = ca. 24 m² BGF, Firsthöhe vor Eingangstür ca. 2,9 m;

Ausbau: einfacher Wohnausbau vor 1990, lt. Antragsgegner Dusche/WC;

Baumängel /-schäden: desolater Bauzustand, Pultdach teileingestürzt;

Allgemeinbeurteilung: schwer geschädigter Baukörper

Garage (Gebäude D):

Hinweis: Das Gebäude war zum Ortstermin verschlossen und konnte nicht besichtigt werden; die Beschreibung erfolgt daher nach äußerem Anschein und den Angaben der Ortsterminteilnehmer. Davon abgesehen ist das Besichtigen nach äußerem Anschein verzichtbar, da das Dach teilweise eingestürzt ist.

Gebäudeart: Einzelgarage, eingeschossig / Pultdach;
Baujahr: 1970er Jahre;
Bauweise: massiv / konventionell (Mauerwerk, flaches Holzpultdach, Dachpappe, Dämmung unbekannt);
Gebäudemaße: Gebäudemaße: ca. 4,9 m × 5,6 m = ca. 27 m² BGF, Firsthöhe über Gelände ca. 2,5 m;
Ausbau: einfacher / zweckentsprechend aus dem Bj.;
Baumängel /-schäden: desolater Bauzustand, Pultdach teilweise eingestürzt;
Allgemeinbeurteilung: schwer geschädigter Baukörper

4.4.4 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/ Entsorgungsleitungen: Abwasser, sonst nicht nennenswert (Trinkwasser, Elektrizität und Erdgas unmittelbar in den ehem. Kohlebunker einbindend), alte Kleinkläranlage (unbekanntem Zustand und Alters, unbekannter Größe)

Hinweis: Zur außer Betrieb gesetzten Klärgrube liegen keine Kenntnisse vor. Ein Ortsterminteilnehmer äußert den Verdacht, dass diese aufgrund der wohnhausnahen Lage ggf. die Mauerwerksfeuchte im Wohnhaus mitbeeinflusst, indem diese mglw. das am Hang anfallende Wasser staut.

Hof-/ Wegebefestigungen: Betonpflaster nach 1990, Freitreppe in einfacher Ausführung

Einfriedungsanlagen: Metallzaun vor 1990 auf Betonsockel (Heideweg), Holzzaun nach 1990 auf Natursteinsockel (Am Mühlgraben), beidseitig (nur) Fußgängertore

Sonstiges: Brunnen

n. bauliche Außenanlagen: Erholungsgarten, zwei großkronige Tannen, großkronige Konifere (Thuja), mehrere Rhododendren

Allgemeinbeurteilung: Die sichtbaren Außenanlagen sind geringen Umfangs und vorwiegend einfachen baulichen Zustands. Sie vermitteln einen vernachlässigten / ungepflegten 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 ggf. zusätzlich zu beachten.

Es existiert eine zweizeilige Einbauküche aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff, Spüle, Kühlschrank, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Dunstabzug als echter Abzug. Der Zustand erscheint einfach / latent ungepflegt.

Die Anschaffung wird von den Ortsterminteilnehmern auf Anfang der 1990er Jahre datiert; die Kosten waren zum damaligen Zeitpunkt erheblich.

Die steuerrechtliche Nutzungsdauer beträgt zehn Jahre (BFH Urteil v. 03.08.2016 - IX R 14/15). Den Zeitwert schätzt der Sachverständige daher ohne detaillierte Ermittlungen altersbedingt symbolisch mit 1,00 Euro.

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

Laut Antragsgegner sind keine Scheinbestandteile vorhanden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung möglicher Rechte / Lasten aus Abteilung II (s. Abschnitt 2.1), möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile.

Der Verkehrswert (Marktwert)⁹ ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts. Die ImmoWertV und einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien fordern daher, 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).

5.2 Verfahrenswahl

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

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

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

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

Für die Belange der Sach- und Ertragswertermittlung gilt: Bei wirtschaftlich und rechtlich nutzbaren Gebäuden ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ist-Zustand sind

⁹ § 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."

aus bewertungstheoretischen Gründen die Wertermittlungsverfahren nur dann anwendbar, wenn notwendige Sanierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt wird; hiermit verbundene Kosten werden dann als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

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

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /14/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Gemeinde Dahlen
Objekt:	frei stehende E/ZFH, Wiederverkauf, Bj. 1918 bis 1945, teil-/ komplett saniert
Kaufdatum:	ab 01.01.2022

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	BRW [€/m ²]	GFL [m ²]	Bj.	Gebäudeart	KP [€]	WFL [m ²]	KP/WFL [€/m ²]
1	01/22	Dahlen	30	1.441	1929	EFH teilsan.	115.000	76	1.513
2	03/22	Börlin	15	590	1930	EFH teilsan.	100.000	110	909
3	08/22	Börlin	15	610	1933	EFH teilsan.	67.000	100	670
4	12/22	Großböhlä	18	240	1933	EFH teilsan.	155.000	162	957
5	02/23	Schmannewitz	35	1.104	1920	EFH teilsan.	40.000	142	282
6	06/23	Dahlen	30	597	1937	EFH teilsan.	110.000	74	1.486
7	09/23	Dahlen	30	370	1940	EFH teilsan.	88.000	108	815
8	05/24	Schmannewitz	35	940	1935	EFH teilsan.	129.000	95	1.358
arithm. Mittelwert			26	737	1932		100.500	108	999

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /14/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	leerst. EFH, lt AE fenster & fassade 1994 neu, Heizung 1997 neu, undichtes Dach
2	leerst. EFH, lt AE Heizung 1994 neu, Sanitär & Elektro nach 1995 neu, Dach & Fenster 1997 neu
3	leerst. ält. EFH+Anbau+NG, kein Abwasseranschluss, nur abflusslose Grube, lt AE Elektro 1990 neu, Heizung 1995 neu, Fenster 2000 neu
4	EFH, BJ 1933, b. dato v. VK bewohnt, 1933 als ZFH errichtet, 1982 erfolgte Umbau zum EFH, ab 2012 modernisiert, WF geschätzt



5	leerst. EFH+Garage, Nutzungsrecht f. Gewäss. I Ordnung (Dahle) für FS Sachsen, Garage a. Nachbargrst. überbaut, WF+BJ geschätzt
6	EFH+NG, lt AE Fassade tw. 1990 neu, Heizung 1994 neu, Sanitär 1995 neu, Elektro, Dach & Fenster 2004 neu
7	EFH, b. dato v. VK bewohnt, WF+BJ geschätzt
8	leerst. EFH+NG, BJ u. WF geschätzt

Der Sachverständige hat weitere Internet-/ Luftbildrecherchen angestellt. Kauffall Nr. 4 und 5 erscheinen nicht in die vorgegebene Baujahresklasse zu passen, sondern älter zu sein. Kauffall Nr. 3 und 8 erscheinen gut zum Vergleich geeignet, wobei Kauffall Nr. 8 besser saniert als das Bewertungsobjekt erscheint.

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte sind nicht hinreichend bekannt, bspw. den Ausbauzustand betreffend. Das Vergleichswertverfahren anhand von Kaufpreisen ist daher im Sinne 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 (BRWZ; [2]):

alte Ortslage Schmannewitz (30001411)
 (01.01.2024, baureifes Land, abgabefrei)35,00 Euro/m²
 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. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des BRW.

Flst. 91/6 (Garage) ist als Rohbauland¹⁰ einzustufen, da es für eine selbstständige bauliche Nutzung unzureichend, zumindest aber nicht wie ein übliches Baugrundstück gestaltet ist. Tatsächlich ist das Grundstück eine Ergänzungsfläche für das Flst. 89 (EFH).

Bodenrichtwerte für Rohbauland wurden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Deshalb wird der Bodenwert in Abhängigkeit des Bodenrichtwerts für baureifes Land bestimmt (35,00 Euro/m² / M (s. o.)).

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet.....M - gemischte Baufläche
 Grundstücksfläche (Flurstück 89)490 m²
 Grundstücksfläche (Flurstück 91/6).....75 m²

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

I. Bodenrichtwert (BRW)	Flst. 89	Flst. 91/6	Erläuterung
abgabefreier BRW	= 35,00	35,00 €/m ²	

¹⁰ § 3 (3) ImmoWertV: "Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. "



II. Anpassung des Bodenrichtwerts						
	BRW-Grdst.	Bewert.-grdst.				
Stichtag	01.01.2024	04.12.2024	×	1,02	1,02	B1
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	1,00	
zeit- und lageangepasster abgabenfreier BRW			=	35,70	35,70 €/m ²	
Art der Nutz.	M	M	×	1,00	1,00	
Entw.-zust.	baureif	baureif	×	1,00		
	baureif	Rohbauland	×		1,00	B2
angepasster abgabenfreier BRW			=	35,70	35,70 €/m ²	

III. Ermittlung des Vergleichswerts			
Fläche	×	490,00	75,00 m ²
Bodenwert	=	17.493,00	2.677,50 €
Gesamtbodenwert	=	20.170,50 €	

Der Bodenwert beträgt **20.170,50 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 für Bauland sowie die Bemerkung ([3], S. 30):

Lage	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
LK Nordsachsen (Bauland)	100	101,7	103,8	112,7	143,7	175,8	182,6	200,8
		(1,02)	(1,02)	(1,09)	(1,28)	(1,22)	(1,04)	(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 $((30,0/30,0 \times 32,0/30,0 \times 35,0/32,0 \times 35,0/35,0)^{1/7} =) 2,2 \%$ p. a.:

31.12.2016, alte Ortslage Schmannewitz (30001411)	30,00 Euro/m ² / M
31.12.2018, alte Ortslage Schmannewitz (30001411)	30,00 Euro/m ² / M
31.12.2020, alte Ortslage Schmannewitz (30001411)	32,00 Euro/m ² / M
01.01.2022, alte Ortslage Schmannewitz (30001411)	35,00 Euro/m ² / M
01.01.2024, alte Ortslage Schmannewitz (30001411)	35,00 Euro/m ² / M

Die zeitliche Anpassung im Bewertungsfall erfolgt über die örtliche Bodenrichtwertentwicklung mit $(1,022^{0,9 \text{ Jahre } (04.12.2024 - 01.01.2024)}) = 1,02$, auch für das (an den Bodenrichtwert für baureifes Land gekoppelte) Rohbauland.

B2: Entwicklungszustand

Gemäß [8], S. 3.10.14/1 (überschlägige Wertrelationen für werdendes Bauland) ergibt sich der Wert für Rohbauland mit 45 - 90 % vom Wert für erschließungsbeitragspflichtiges baureifes Land.

Unter Flächen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, die aber nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind, lassen sich auch die so gen. Arrondierungsflächen einordnen. Hierunter versteht man üblicherweise Flächen, die aufgrund ihrer Lage, ihres Zuschnittes und ihrer Größe nicht selbstständig bebaubar sind und zusammen mit einem angrenzenden Grundstück vorrangig dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen beträgt die Preisrelation von solchen unselbstständigen Teilflächen, die als "seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen" beschrieben werden können, durchschnittlich 80 % (10 % bis 200 %, 91 Vergleichskauffälle) des Bodenrichtwerts für angrenzendes baureifes Land ([3], S. 35).

Der Abschlag wird im Bewertungsfall mit 0 % (100 % des BRW) geschätzt, da es sich um eine gut nutzbare Ergänzungsfläche, auch als selbstständige Fläche, handelt.

5.4.2 Sachwertberechnung

Aus bewertungstheoretischen Gründen ist die Sachwertermittlung im konkreten Fall nur anwendbar, wenn notwendige Sanierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt werden (s. Abschnitt 5.1); hiermit verbundene Kosten sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringen.

		Erläuterung
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)	209 m ²	S1
Normalherstellungskosten (m. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	× 1.045 €/m ²	S2
NHK am W-stichtag	× 1,884	S3
Herstellungskosten		
Normgebäude	= 411.475,02 €	
Zu-/ Abschläge	+ 0,00 €	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	= 411.475,02 €	
Alterswertminderung		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer	55/ 80	S4
gleichmäßig / linear	× 0,688	S5
Zeitwert		
Normgebäude	= 283.094,81 €	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+ 0,00 €	S6
Anbau	+ 69.675,50 €	S7
Nebengebäude	+ 0,00 €	S8
Herstellungs-/ Gebäudewerte	= 352.770,31 €	
Wert der Außenanlagen	+ 21.166,22 €	S9
Gebäudewert u. Außenanlagen	= 373.936,53 €	
Bodenwert	+ 17.493,00 €	
vorläufiger Sachwert	= 391.429,53 €	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	× 0,75	S10
marktangepasster vorl. Sachwert	= 293.572,15 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale		
Sanierung	± -219.000,00 €	S11
Flurstück 91/9	± 2.677,50 €	S11
Sachwert	= 77.249,65 €	

Der Sachwert beträgt **77.249,65 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4: 209 m². 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, gehalten. Die Klassifizierung der Ausstattungsmerkmale erfolgt sachverständig nach der den NHK 2010 beigefügten Standardtabelle; diese ist beispielhaft und kann nicht alle in Abschnitt 4.4 aufgenommenen tatsächlichen oder in der Wertermittlung unterstellten Eigenschaften (fiktiv nach Sanierung) wiedergeben.

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

Ermittlung des Gebäudestandards (fiktiv nach Sanierung)

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung				1,0		9
sonstige technische Ausstattung				1,0		6
insgesamt	0,0 %	0,0 %	16,5 %	83,5 %	0,0 %	100

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dächer	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (el.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besond. Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion



Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Gebäudetyp: 1.01 E/ZFH, frei stehend, KG/EG/ausgeb. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relat. Geb.-Standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	16,5	137,78
4	1.005,00	83,5	839,18
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			976,96
Korrekturfaktor ("Mansardendach"; s. u.)			× 1,07
Regionalfaktor ([3], S. 50; gem. § 36 (3) ImmoWertV)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 1.01)			= 1.045,35
			rd. 1.045,00

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Im Bewertungsfall ist das Dachgeschoss ein Mansardengeschoss, womit gegenüber einem Satteldach eine höhere Nutzbarkeit des Dachgeschosses vorliegt. Mithin ist ein Zuschlag zum Kostenkennwert begründet. Der Zuschlag wird unter Rückgriff auf das Standardmodell der AGVGA NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen)¹¹ bestimmt; hier existieren zwar keine Anpassungsfaktoren für Mansardendächer, aber allg. für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses (Drempel).

Zwar ist das Mansardendach bereits über die Wahl der Standardstufe 4 erfasst, allerdings ohne Wirkung auf den Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses. Die Standardstufe 4 bezieht sich auf "z. B. Mansarden-, Walmdach", wobei beide Dachformen sehr unterschiedliche Wirkungen auf die Nutzbarkeit des Dachgeschosses haben.

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 188,4 ([4], Basisjahr 2010).

¹¹ <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

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 voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen¹².

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 gem. SW-RL, Anlage 4 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	1,00	3,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,00	2,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,00	2,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,00	2,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00	4,00
Modernisierung von Bädern	2	0,00	2,00
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,00	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,00	0,00
Summe	20,00	2,00	17,00
		19,00	

19,00 Modernisierungspunkte entsprechen dem Standard "umfassend modernisiert (18 bis 20 Punkte)".

Bei der Punktrastermethode ist auch das Baujahr bzw. die GND von Bedeutung. Für Gebäude, deren GND bei Modernisierung bereits abgelaufen ist, ermittelt sich eine geringere RND als für Gebäude, die vor Ablauf der GND modernisiert werden.

Bei 19,00 Modernisierungspunkten, 80-jähriger üblicher GND und über 80-jährigem Baualter ergibt sich die modifizierte RND gerundet mit 55 Jahren.

S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

¹² § 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."

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

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

Gemäß der anzuwendenden Wertermittlungsmethodik des Gutachterausschusses ([3], S. 50 ff.) ist der "Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile" nicht oder pauschal anzusetzen: "kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten; im Einzelfall pauschaler Ansatz". Üblicherweise werden 2 bis 8 % des Zeitwerts vom Normgebäude für besondere Bauteile / Einrichtungen veranschlagt.

Im Wert des Wohngebäudes nicht enthaltene besondere Bauteile / Einrichtungen existieren im Bewertungsfall nicht.

S7: Anbau

Der Wert wird mittels Herstellungs-/ Zeitwertzuschlag nach den in der ImmoWertV angegebenen Herstellungskosten (NHK 2010) veranschlagt (s. Erläuterung S2); Gebäudestandard (fiktiv nach Sanierung) und Nutzungsdauern werden analog dem Hauptgebäude angesetzt:

Bruttogrundfläche (s. Abschnitt 4.4.2)		51 m ²
NHK 2010, Gebäudetyp 1.03, Standardstufe wie Hauptgebäude, rd.	×	1.054,00 Euro/m ²
zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)	×	1,884
Alterswertminderung (55 J. Rest-/ 80 J. Gesamtnutzungsdauer)	×	0,688
Zeitwert	=	69.675,50 Euro

S8: Nebengebäude

Die Nebengebäude sind ruinös und insoweit nicht werthaltig. Andererseits besteht kein zwingendes Abbruchgebot oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind solche Baukörper ohne messbaren Werteeinfluss, wenn gleich v. a. mit Bezug auf die Dachpappe erhöhte Beseitigungskosten anfallen. Aus diesen Gründen werden die Nebengebäude nicht explizit beachtet.

S9: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Im Bewertungsfall wird der Anteil der Außenanlagen am Gesamtgrundstück (fiktiv nach Sanierung) als üblich angenommen; die Außenanlagen werden deshalb nach Umfang und fiktiven Zustand mit 6,0 % des Herstellungs-/ Gebäudewerts berücksichtigt:

Herstellungs-/ Gebäudewerte	352.770,31 Euro
prozentuale Schätzung: 6 %	× 0,06
Wert der Außenanlagen	= 21.166,22 Euro

S10: 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 ²	$27,085 \times (391.429,53 \text{ Euro})^{-0,268}$	= 0,86
von 46,00 bis 75,00 Euro/m ²	$45,903 \times (391.429,53 \text{ Euro})^{-0,302}$	= 0,94
von 76,00 bis 105,00 Euro/m ²	$32,799 \times (391.429,53 \text{ Euro})^{-0,273}$	= 0,98
von 106,00 bis 135,00 Euro/m ²	$33,575 \times (391.429,53 \text{ Euro})^{-0,270}$	= 1,04
ab 136,00 Euro/m ²	$5,9524 \times (391.429,53 \text{ Euro})^{-0,130}$	= 1,12

Diese Faktoren sind für nach 1990 errichtete und frei stehende Einfamilienhäuser abgeleitet worden, und zwar in der BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m²" für das

- BRW-Niveau 10,00 bis 45,00 Euro/m² (Ø 28,00 Euro/m²) und
- Baujahr 1992 bis 2021 (Ø 2000).

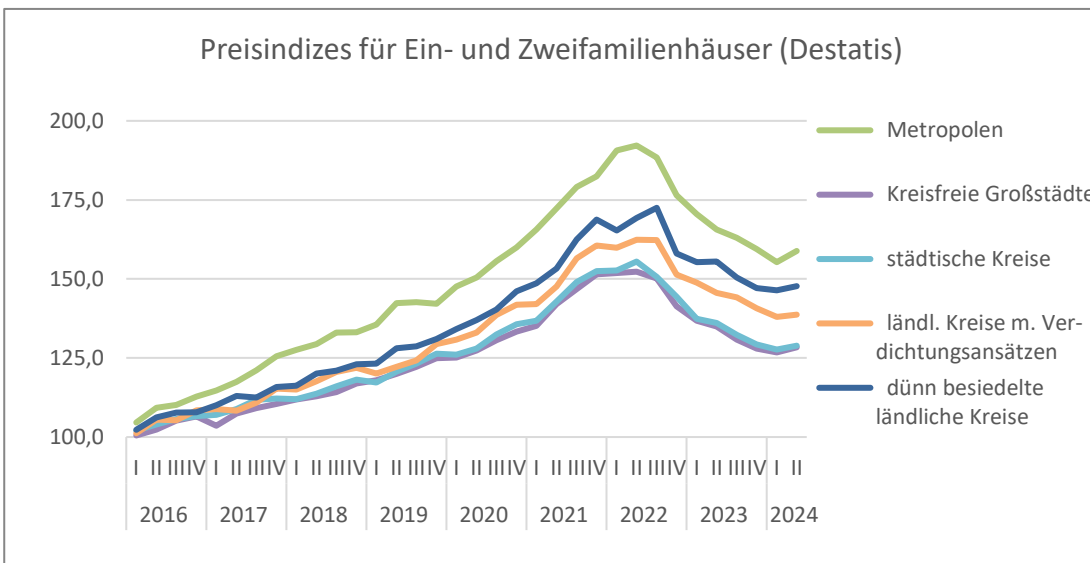
Das Bewertungsobjekt ist

- in der BRW-Kategorie "bis 45,00 Euro/m²" im Wesentl. durchschnittlich aufgestellt.
- ein Altbau (Bj. um 1936, Anbau aus der DDR). Altbauten erfüllen nicht in gleichem Maße die Anforderungen an modernes / zeitgemäßes Wohnen, wie 1993 bis 2017 (Ø 2000) hergestellte EFH.

Das Bewertungsobjekt weist eine Wohnfläche von (96 m² Hauptgebäude zzgl. 18 m² Anbau) = 114 m² auf.

Andere Sachwertfaktoren (z. B. für vor 1990 errichtete Gebäude) werden nicht bereitgestellt.

Objektart- und standortabhängig sind die Immobilienpreise bis zur ersten Jahreshälfte des Jahres 2022 stark gestiegen. Seither ist nicht nur das Kaufgeschehen beträchtlich zurückgegangen, sondern auch das Preisniveau gesunken. Als Ursache wird die allgem. Zurückhaltung der Akteure wg. Inflationsangst resp. bereits steigender Zinsen sowie die Rohstoff- und Energiekrise angeführt. Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen keine diesbezüglichen geeigneten Veröffentlichungen vor, weshalb exemplarisch auf den Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser Deutschland [5] verwiesen wird:



Die Immobilienmarktentwicklung ist standort- und objektabhängig. In der Tagespresse werden meist die Metropolen und nur Teilmärkte reflektiert; in jüngerer Zeit wird zudem davon berichtet, dass die Preisrückgänge ein Ende gefunden haben. Allerdings liegen keine empirischen Daten für den örtlichen und sachlichen Grundstücksmarkt vor.

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 ² ", Neubau, frei stehend)		0,86
Objektkriterien (fEFH, Altbau, wirtsch. Wertminderungen, fiktiv saniert, 114 m ² WFL)	+	-0,10
Lagekriterien (lageangepasster BRW 35,00 Euro/m ²)	+	0,00
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,02
SWF Bewertungsobjekt	=	0,74
	rd.	0,75

S11: 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: In der Wertermittlung wurde mit Auswirkung auf die NHK und die RND von einem instand gesetzten und modernisierten Wohnhaus mit mittleren 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).

Ausdrücklich wird betont, dass aufgrund der starken Nässebelastung im Kellergeschoss verdeckte Baumängel /-schäden denkbar sind. Solche sind zusätzlich zu der hier ermittelten Wertminderung zu beachten.

Die hierfür erforderlichen Kosten (orientierend an [7]) und der Werteinfluss werden wie nachstehend angehalten¹³. 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 Sanierungsumfanges ergibt [10]. Im hochpreisigen Segment (knappe Angebote, große Nachfrage) fließen die Sanierungskosten deutlich vermindert in den Kaufpreis ein, wobei andererseits im niedrigpreisigen Markt häufig weniger aufwändig und auch in Eigenleistung saniert wird. Des Weiteren wird eine Abhängigkeit zwischen den Marktanpassungsfaktoren für die Sanierungskosten und der absoluten Höhe der Sanierungskosten gesehen; bei geringem Sanierungsaufwand fließen die Kosten eher unangepasst ein.

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m ² NFL; 200% wg. starker Nässebelastung und Erfordernis der Trockenlegung)		170,00 Euro/m ²
Zimmererarbeiten (35 Euro/m ² NFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m ² NFL; 75%)	+	60,00 Euro/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m ² NFL; 100%)	+	160,00 Euro/m ²
Fliesenarbeiten (40 Euro/m ² NFL; 100%)	+	40,00 Euro/m ²
Estricharbeiten (35 Euro/m ² NFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Schreinerarbeiten (65 Euro/m ² Nutzfläche; 100%)	+	65,00 Euro/m ²
Schlosserarbeiten (25 Euro/m ² Nutzfläche; 100%)	+	25,00 Euro/m ²
Fenster (120 Euro/m ² NFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Malerarbeiten (120 Euro/m ² NFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m ² NFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Heizungsinstallation (75 Euro/m ² NFL; 90%)	+	67,50 Euro/m ²
Sanitärinstallation (90 Euro/m ² NFL; 100%)	+	90,00 Euro/m ²
Elektroinstallation (90 Euro/m ² NFL; 100%)	+	90,00 Euro/m ²
Außenanlagen (50 Euro/m ² NFL; 100%)	+	50,00 Euro/m ²
Summe	=	1.162,50 Euro/m ²
Nutz-/ Wohnfläche (s. Abschnitt 4.4.1 f.; inkl. Anbau), rd.	×	114 m ²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	132.525,00 Euro

¹³ Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.



Baunebenkosten (gem. [7])	×	1,20
Baupreisindex (188,4 ¹⁴ (04.12.2024) / 109,2 (II/2014))	×	1,725
Marktanpassungsfaktor	×	0,80
Werteinfluss	=	219.461,40 Euro
	rd.	219.000,00 Euro
je 114 m² WFL ohne Marktanpassung	≙	2.406,38 Euro

- Bodenwert Flurstück 91/6: Das Flurstück ist bislang nicht in die Sachwertermittlung eingeflossen und daher zusätzlich zu beachten. Für das aufstehende Gebäude gelten die Erläuterungen aus S8, so dass hier lediglich der Bodenwert (2.677,50 Euro; s. Abschnitt 5.4.1) zu addieren ist.

5.5 Ertragswertermittlung

Aus bewertungstheoretischen Gründen ist die Ertragswertermittlung im konkreten Fall nur anwendbar, wenn notwendige Sanierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt werden (s. Abschnitt 5.1); hiermit verbundene Kosten sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringen.

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]	
EFH-Grdst.	114 m ²	10,40	1.185,60	14.227,20 €	E1, E2
Rohertrag				= 14.227,20 €	E2
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				- 2.208,74 €	E3
jährlicher Reinertrag				= 12.018,46 €	
Reinertragsanteil des Bodens					
3,7% von 17.493,00 € (LZ × BW)				- 647,24 €	E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 11.371,22 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei 3,7% Liegenschaftszinssatz und 55 Jahren Restnutzungsdauer				× 23,363	E5
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 265.665,81 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				= 265.665,81 €	
Bodenwert				+ 17.493,00 €	
vorläufiger Ertragswert				= 283.158,81 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale					
Sanierung				± -219.000,00 €	E6
Flurstück 91/9				± 2.677,50 €	E6
Ertragswert				= 66.836,31 €	

Der Ertragswert beträgt **66.836,31 Euro**.

¹⁴ s. Erläuterung S3.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.1 (96 m² Hauptgebäude zzgl. 18 m² Anbau = 114 m²). Der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

Die Nebengebäude werden wegen ihres Bauzustands nicht beachtet (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S8).

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/m²" mit \emptyset 8,20 Euro/m² WFL/Monat (7,50-9,00 Euro/m²) angehalten [3].

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im ländlichen Bereich des Landkreises Nordsachsen (Bj. n. 1990, ca. 130 m² WFL, übliche Außenflächen, Terrasse und Pkw-Stellflächen) ca. 6,00 (einfacher Wohnwert) bis 10,00 Euro/m² (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung der relevanten Mietwerteinflüsse (fEFH, Altbau, fiktiv nach Sanierung mittlerer bis gehobener Standard i. S. d. NHK 2010, fiktiv übliche Außenanlagen), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM für eine fiktive WFL von 130 m² mit 10,00 Euro/m² WFL/Monat geschätzt. Infolge der abweichenden Wohnfläche ist dieser Ertrag zu modifizieren. Denn i. d. R. fällt die Quadratmetermiete mit steigender Wohnfläche. Für den örtlichen Grundstücksmarkt hat der Sachverständige festgestellt, dass die Abhängigkeit der Miethöhe von der Wohnfläche im Wesentlichen der in [8], S. 3.25 angegebenen Umrechnungsgleichung entspricht: $UK = 3,6567 \times \text{Wohnfläche}^{-0,305}$. Demzufolge wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete hier wie folgt geschätzt:

UK 'Wohnfläche' Bewertungsobjekt ($3,6567 \times (114 \text{ m}^2)^{-0,305}$)		0,86
UK 'Wohnfläche' Vergleichsobjekt ($3,6567 \times (130 \text{ m}^2)^{-0,305}$)	/	0,83
marktüblich erzielbare NKM Vergleichsobjekt (je m ² WFL)	×	10,00 Euro
wohnflächenangepasste erzielbare NKM (je m² WFL)	=	10,36 Euro
	rd.	10,40 Euro

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von 1.185,60 Euro/Monat.

Im Umkreis von 10 km konnten keine Angebotsmieten für E/ZFH-Grundstücke (Alt-/Neubau) recherchiert werden. Der IVD-Immobilienpreisspiegel 2024 [9] enthält keine Angaben für Dahlen und keine Angaben zu Nettokaltmieten von E/ZFH-Grundstücken. Für Wohnungen in Oschatz werden danach 4,50 bis 7,50 Euro/m² (Altbau / Bestand) erzielt. Angebots-/ Neuabschlussmieten 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 Maßgabe der EW-RL wie folgt anzuhalten [3]:

Instandhaltungskosten: (9,00 Euro/m ² × 117,8/77,1 VPI = 13,75 Euro je m ² , rd. (1. Nachkommast.): 13,80 Euro/m ² × 114 m ²), ca.	1.573,20 Euro
Verwaltungskosten (230,00 Euro/Einh. × 117,8/77,1 VPI = 351,41 Euro je Einh., rd. (volle Euro): 351,00 Euro × 1 Einh.), ca.	+ 351,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags × 14.227,20 Euro), ca.	+ 284,54 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 2.208,74 Euro ≙ 15,5 %

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):

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

Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre sind nicht veröffentlicht.

Der Ableitung der Liegenschaftszinssätze lag die gleiche Stichprobe zugrunde, wie die für die Ableitung der Sachwertfaktoren (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S10).

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

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

Zur zeitlichen Preisentwicklung im Immobiliensektor siehe die Ausführungen zum Sachwertfaktor (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S10).

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

Liegenschaftszinssatz, i. M. (BRW-Kategorie bis 45,00 Euro/m ² , Bj. 1993 bis 2017 (Ø 2000), fE/ZFH, Ø 8,20 Euro/m ² NKM)	3,5 %
Objektkriterien (fEFH, Altbau, wirtsch. Wertminderungen, fiktiv saniert, 114 m ² WFL, 10,40 Euro/m ² NKM, 55 J. RND)	+ 0,1 %
Lagekriterien (lageangepasster BRW 35,00 Euro/m ²)	+ 0,0 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+ 0,1 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	= 3,7 %

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 S11.

5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

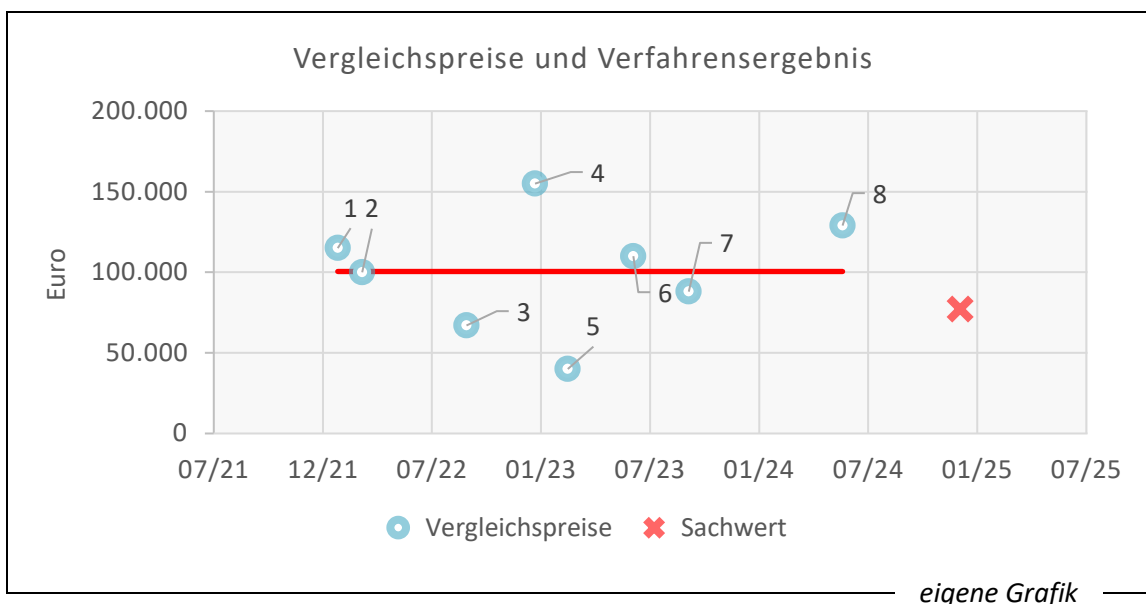
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m ²]	WFL [rd. m ²]	Verfahrensergebnisse		BW-Anteil [%]
				[Euro]	[Euro/m ² WFL]	
Sachwert	um 1936 / um 1980 / 1988	565	114	77.249,65	677,63	26,11
vorl. Sachwert				293.572,15	2.575,19	6,87
Ertragswert				66.836,31	586,28	30,18
vorl. Ertragswert				283.158,81	2.483,85	7,12

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Sachwert (77.249,65 Euro, Ist-Zustand) ordnet sich in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.3.1) ein; das ist objekt-, lage- und zeitbezogen plausibel:



Ein belastbarer Vergleich der Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt ist nicht möglich, da die Kaufpreise nicht hinreichend differenziert bekannt sind. Alle Vergleichspreise gelten für teilsanierte Objekte, deren Sanierungsumfang häufig sehr unterschiedlich ist.

Kauffall Nr. 4 und 5 erscheinen nicht in die vorgegebene Baujahresklasse zu passen, sondern älter zu sein. Kauffall Nr. 3 und 8 erscheinen gut zum Vergleich geeignet, wobei Kauffall Nr. 8 besser saniert als das Bewertungsobjekt erscheint.

5.6.2 Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen 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/m² folgendes, auf die Wohnfläche bezogenes Preisniveau:

San.-grad, Baujahr	Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²			Wohnfläche in m ²			Kaufpreis in Euro pro m ² Wohnfläche		
		Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
unsaniert										
bis 1945	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										
bis 1945	119	110	3.200	911	50	420	137	203	1.779	860
1946-1990	54	246	3.061	1.200	65	224	116	324	1.927	1.152
saniert										
bis 1945	22	310	2.038	1.037	84	297	154	779	2.747	1.797
1946-1990	16	460	3.524	1.169	70	183	124	1.333	3.986	2.217

Der Sachwert (ca. 678 Euro/m² WFL, Ist-Zustand) fällt in die angegebene Spanne der teilsanierten und vor 1945 errichteten Objekte. Das Ergebnis ist objekt- (umfassender Sanierungsbedarf), lage- und zeitbezogen insoweit plausibel.

Der vorläufige Sachwert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) fällt mit 2.575 Euro/m² WFL in die Preisspanne der vor 1945 mit sanierten E/ZFH bebauten Grundstücke. Das Ergebnis ist auch insoweit begründet.



5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 77.249,65 Euro, der Ertragswert 66.836,31 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

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

Heideweg 8, 04774 Dahlen / Schmannewitz

Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Schmannewitz
Blatt:	56
BV-Nr.:	1
Gemarkung:	Schmannewitz
Flurstück:	89 (Gebäude-/ Freifläche, Heideweg 8, 490 m ²) 91/6 (Gebäude-/ Freifläche, 75 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	04.12.2024
Verkehrs-/ Marktwert:	rd. 77.000,00 Euro (i. W. siebenundsiebzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten
- ohne mögliche verdeckte Baumängel /-schäden
- ohne dingliche Lasten (S. 13 ff.)
- ohne mögliches Zubehör (S. 33)

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

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

6.1 Nr. 1 (Wasserleitungsrecht)

Das Grundstück ist mit einem Wasserleitungsrecht belastet; zur Ausgestaltung des Rechts siehe Abschnitt 3.2. Das Recht wird offenkundig nicht mehr ausgeübt (s. Abschnitt 3.2), ist aber nach wie vor im Grundbuch eingetragen.

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

Leitungsrechte wirken sich i. d. R. negativ auf den Grundstückswert aus, da sie die Benutzung des Grundstücks einschränken. Diese Einschränkung kann baulicher Art sein oder weniger gravierend darin bestehen, sich zu einem sein Grundstück betreffendem Handeln, Unterlassen oder Dulden zu verpflichten (keine tiefwurzelnden Gehölze anzupflanzen oder sonstige Einwirkungen vorzunehmen, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden).

Für die hier vorgetragene Leitung wird vermutet, dass sie die bauliche Ausnutzbarkeit in Bezug auf das unbebaute Grundstück und bauliche Anlagen mit eigenen Abstandsflächen i. S. d. SächsBO nicht oder nicht wesentlich beschränkt, da sie wohl in der regulären Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Flurstück 87 liegt. Mithin ergibt sich eine bauliche Einschränkung nur in Bezug auf in Abstandsflächen zulässige Bauwerke. Außerdem bestehen Beschränkungen wg. Anpflanzungen etc.

Einflüsse auf das Restgrundstück bestehen nicht oder sind vernachlässigbar. Eine Entschädigungsrente ist nicht vereinbart.

Der Wertminderungsbetrag wird daher wie folgt empfohlen:

Wertminderung der beanspruchten Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ angepasster Bodenrichtwert (s. Abschnitt 5.4.1): 35,70 Euro/m² ▪ beanspruchte Fläche (s. Abschnitt 3.2): nicht aktenkundig, psch. 2,0 m × 35 m = 70 m² ▪ Wertabschlag ([6], S. 3073): Wohnen, ohne maßgebliche Beeinträchtigung, 5 bis 20 %; 10 % ▪ 35,70 Euro/m² × 70 m² × 0,10 	249,90 Euro
Wertminderung des Restgrundstücks	+ 0,00 Euro
Barwert der Entschädigungsrente	- 0,00 Euro
Wertminderungsbetrag	= 249,90 Euro
	rd. 250,00 Euro

6.2 Nr. 2 (Wasserentnahmerecht aus dem Brunnen und Wasserleitungsrecht)

An dem Grundstück lastet das Recht für einen Nachbarn, eine Wasserleitung betreiben zu dürfen und den auf dem Bewertungsobjekt befindlichen Brunnen zu nutzen; zur Ausgestaltung des Rechts siehe Abschnitt 3.2. Das Recht wird nicht erkennbar ausgeübt (s. Abschnitt 3.2).

Im Ggs. zum Wasserleitungsrecht aus Abt. II/1, das eher passiver oder hintergründiger Natur ist, sind tatsächlich spürbare / aktive Mitbenutzungen individueller Wohngrundstücke durch fremde Dritte i. d. R. unerwünscht. Dies mag im vorliegenden Fall nicht offenkundig vorliegen und auch zukünftig wenig wahrscheinlich sein, da der Begünstigte im Ggs. zum Zeitpunkt der Grundbucheintragung heute über einen Wasseranschluss verfügen wird, jedoch besteht das Recht nach wie vor. D. h. auch wenn die aktuelle Bedeutung streitbar sein mag, wird allein die Befürchtung der Wiederaufnahme des Rechts zu Preisabschlägen im gewöhnlichen Verkehr führen.

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

In diesem Fall wird die Ermittlung eines Wertminderungsbetrags über Abschläge auf betroffene und nicht betroffene Grundstücksteilflächen nicht für sachgemäß gehalten, da die Mitbenutzung eine vielmehr direkte Auswirkung auf das Grundstück hat. Im Sinne der Bestrebung auf Löschung des Rechts wird der Minderungsbetrag an den Kosten hierfür bemessen, wobei hier aufgrund der Nähe zum Fließgewässer Dahle und der auslaufenden Hanglage kein Tiefbrunnen erforderlich sein wird.

Der Wertminderungsbetrag wird daher orientierend an den Kosten eines Brunnenersatzes (auf dem begünstigten Grundstück) und der Grundbuchkorrektur ohne differenzierte Ermittlungen mit rd. 2.500,00 Euro empfohlen.

6.3 Ifd. Nr. 7 (ZV-Vermerk)

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 13.12.2024

Christoph Herzog

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

8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation (nur Außenansichten; s. Abschnitt 2.3)

Hinweis: Der Antragsgegner wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, dagegen der Verwendung im Gutachten (Internet) insoweit widersprochen, wie die Fotos in den Gebäuden aufgenommen wurden. 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: Heideweg, Blickrichtung Nordwesten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Heideweg, Blickrichtung Südosten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt
(links Flurstück 91/6 mit Garage, rechts Flurstück 89 mit Wohnhaus)

Anlage 1



Abb. 3: Flurstück 89, Gebäudeansicht vom Heideweg, im Vordergrund ehem. Gästezimmer (so gen. Garage) mit teileingestürztem Dach



Abb. 4: Flurstück 89, Gebäudeansicht vom Heideweg, links der Anbau (so gen. Kohlebunker (KG) mit Zimmer (EG)), rechts ehem. Gästezimmer (so gen. Garage)

Anlage 1



Abb. 5: Flurstück 89, Gebäudeansicht vom Heideweg, links der Anbau (so gen. Kohlebunker (KG) mit Zimmer (EG)), rechts ehem. Gästezimmer (so gen. Garage)



Abb. 6: Flurstück 89, Gebäudeansicht vom Heideweg, Detail ältere Nässeschäden einer früheren Dachundichtigkeit (so gen. Kohlebunker (KG) mit Zimmer (EG))

Anlage 1



Abb. 7: Flurstück 89, gartenseitige Gebäudeansicht, links ehem. Gästezimmer (so gen. Garage)



Abb. 8: Flurstück 89, gartenseitige Gebäudeansicht, rechts der Anbau (so gen. Kohlebunker (KG) mit Zimmer (EG))

Anlage 1



Abb. 9: Flurstück 89, Garten, Blickrichtung Straße "Am Mühlgraben"



Abb. 10: Flurstück 89, Grundstücksansicht von der Straße "Am Mühlgraben"

Anlage 1

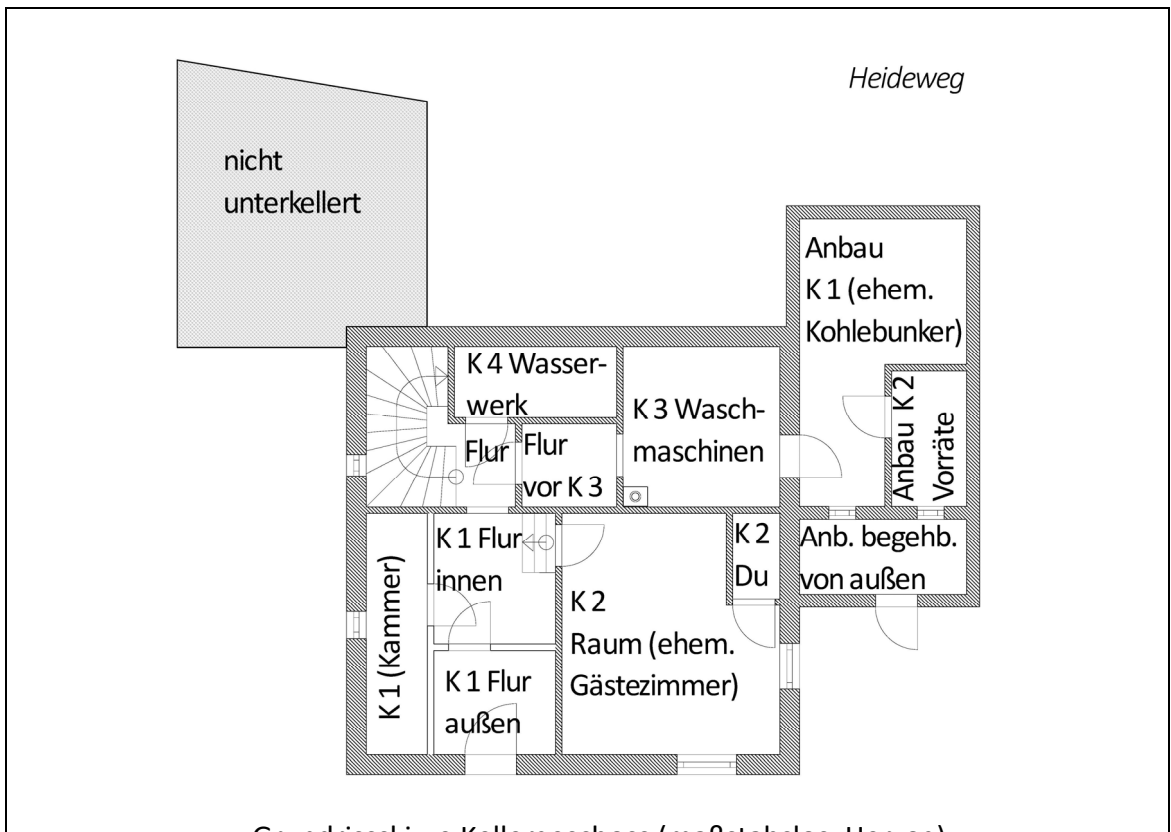


Abb. 11: Flurstück 91/6, Ansicht vom Heideweg

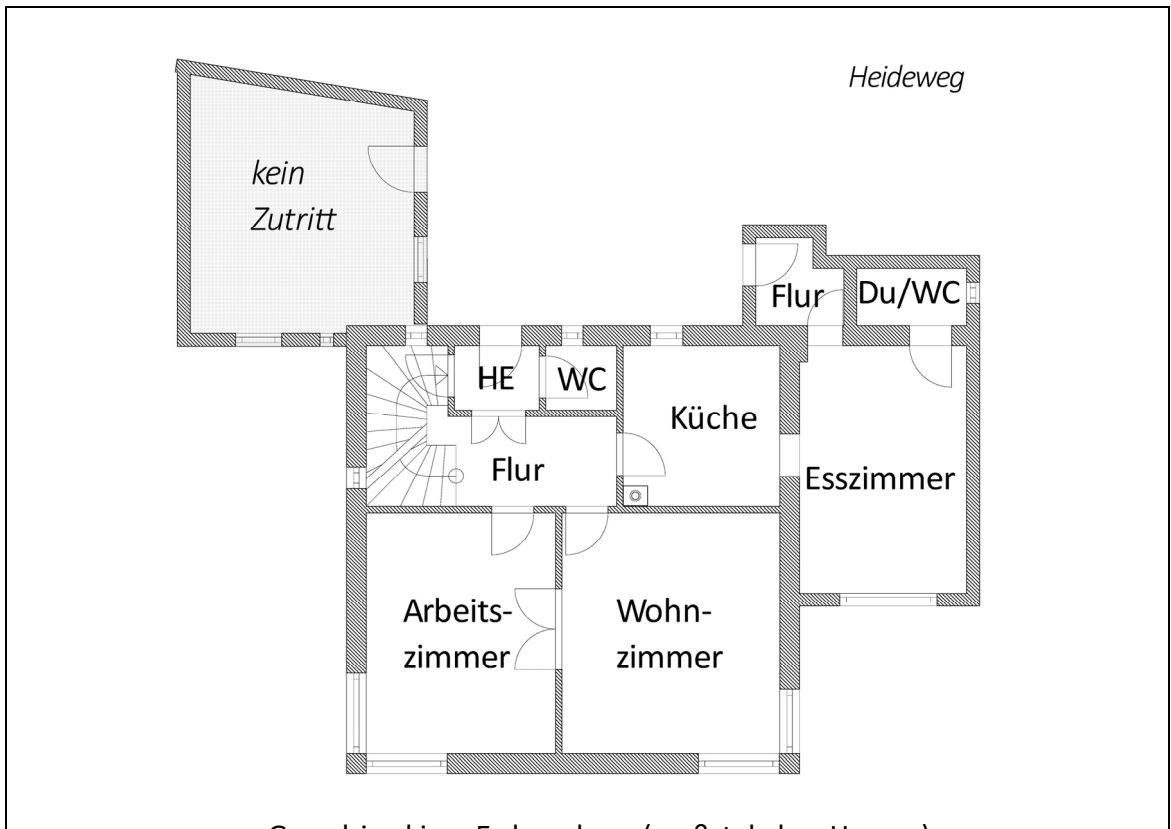


Abb. 12: Flurstück 91/6, Ansicht mit Blickrichtung zum Heideweg

Anlage 2

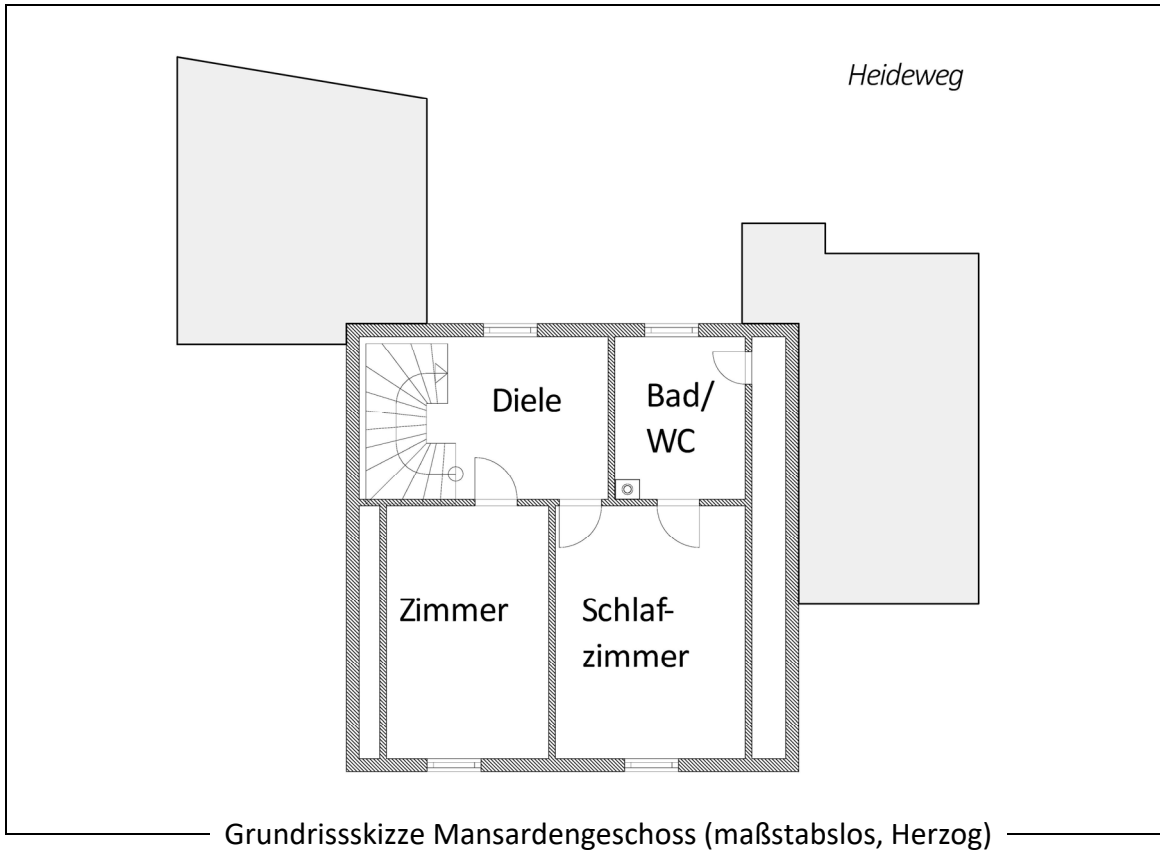


Grundrisssskizze Kellergeschoss (maßstabslos, Herzog)



Grundrisssskizze Erdgeschoss (maßstabslos, Herzog)

Anlage 2

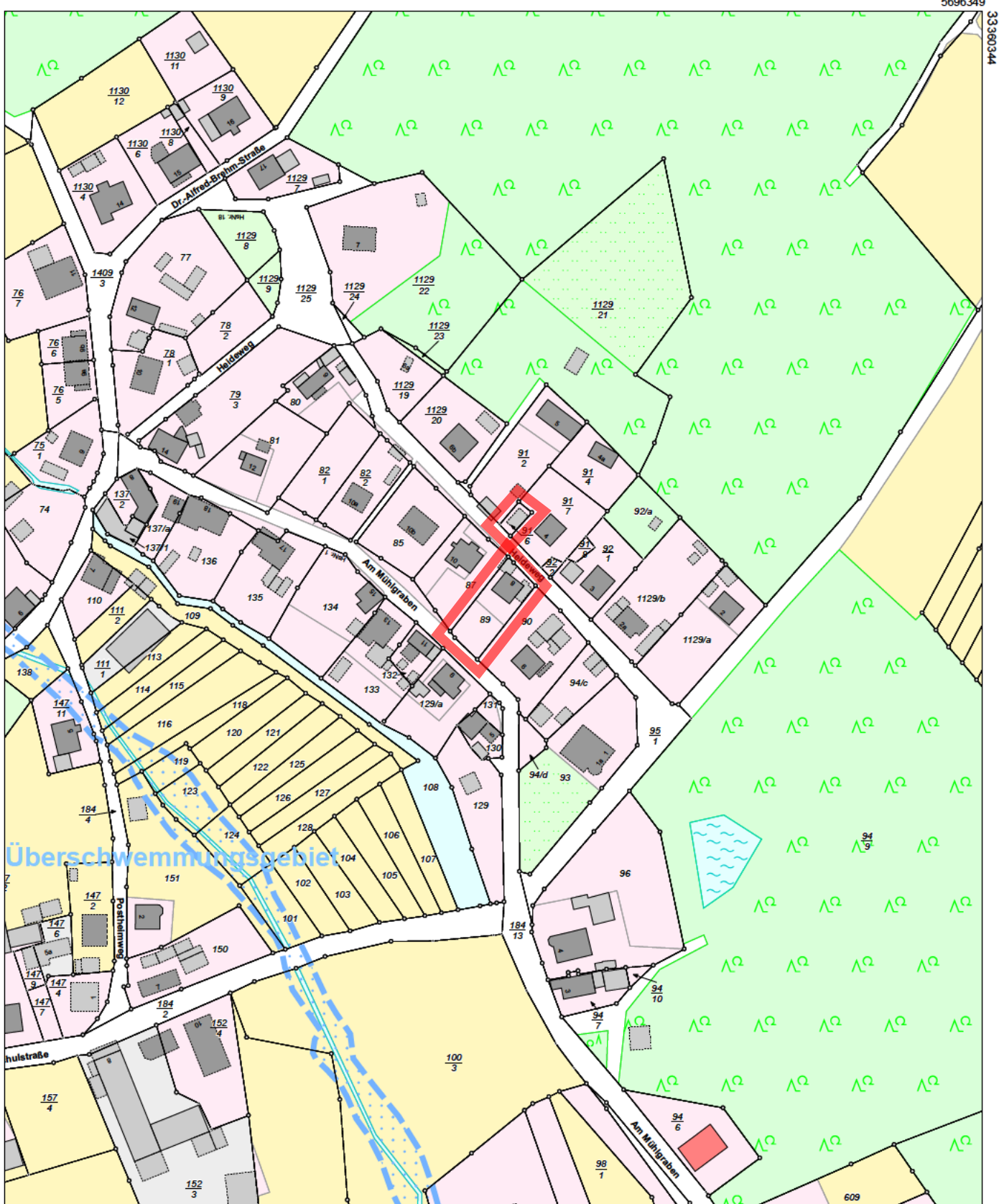




Anlage 3

Flurstück: 89
Gemarkung: Schmannewitz (6680)

Gemeinde: Stadt Dahlen
Kreis: Landkreis Nordsachsen



Maßstab 1:2000 Meter

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



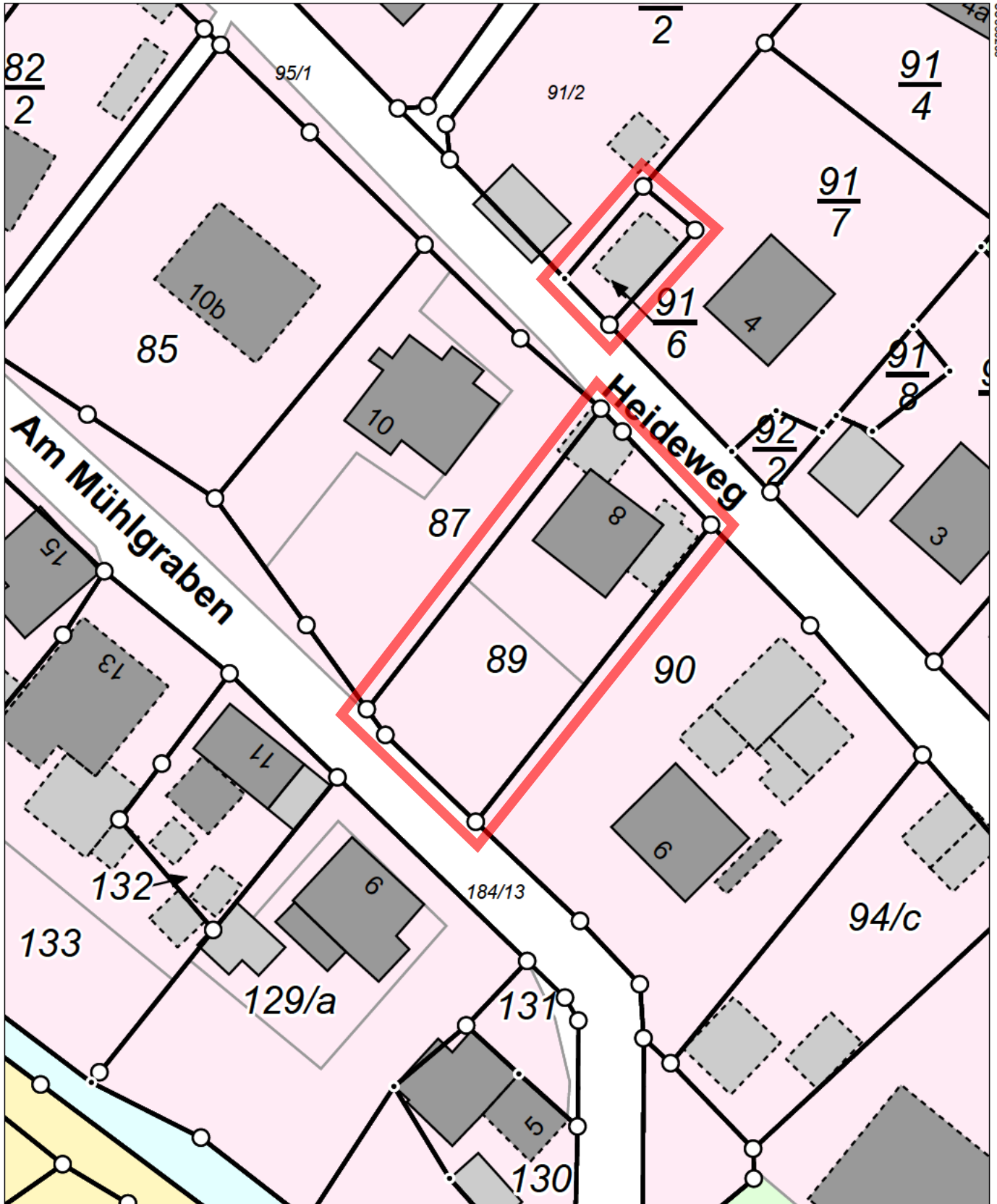
Anlage 3

Flurstück: 89
Gemarkung: Schmannewitz (6680)

Gemeinde: Stadt Dahlen
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5696185

33360205



33360115

5696075

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 91/6 Gemarkung Schmannewitz (6680)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Dahlen
Landkreis Nordsachsen

Fläche: 75 m²

Tatsächliche Nutzung: 75 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Schmannewitz (6680)
Grundbuchblatt 56
Laufende Nummer 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]