

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig



Dipl.-Ök. Christoph Herzog
Immobilienbewertungen

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 485 K 146/25

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) der im Grundbuch von Mockrehna, Blatt 457 eingetragenen Grundstücke

Unterdorf 17, 04862 Mockrehna



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 03.02.2026

rd. 87.000,00 Euro

(i. W. siebenundachtzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- für die wirtschaftliche Einheit
 - bauordnungsrechtliche Besonderheiten (S. 9)
- ohne mögliches Zubehör (Reste Baumaterialien, S. 23)
- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten

Gutachten Nr.:

T-25/64

Gutachten vom:

26.02.2026

Auftragserteilung:

08.12.2025

Wertermittlungs-/

Qualitätsstichtag:

03.02.2026

Gutachten bestehend aus:

- Textteil: 47 Seiten
- Anlagen: 30 Seiten

Ausfertigung:

Nr. 4 von 4

(drei Printversionen, ein elektronisch signiertes Exemplar)



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
2.3	Ortstermin	6
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	7
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	7
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	8
3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	9
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten	13
4	Tatsächliche Eigenschaften	14
4.1	Lage	14
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	15
4.3	Nutzung.....	16
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	23
5	Verkehrswertermittlung	25
5.1	Vorbemerkungen	25
5.2	Verfahrenswahl.....	26
5.3	Vergleichswertermittlung	26
5.4	Sachwertermittlung	29
5.5	Ertragswertermittlung	39
5.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	43
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	45
5.8	rechnerische Einzelwerte	46
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	46
7	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	47
8	Anlagen	47



1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

Bewertungsgegenstand: Unterdorf 17, 04862 Mockrehna
GBA Torgau, Grundbuch v. Mockrehna, Blatt 457, BV-Nr.
▪ 1, Gemarkung Mockrehna (Flur 3), Flst. 33/65 (254 m²)
▪ 2, Gemarkung Mockrehna (Flur 3), Flst. 33/64 (183 m²)
Ortsbesichtigung / Stichtag: 03.02.2026

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 9)

öffentlich-rechtlich: bauordnungsrechtliche Besonderheiten, archäologisches Relevanzgebiet, Naturpark, Flurbereinigung
privatrechtlich: ZV-Vermerk

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 14)

Grenzverhältnisse: grafische Darstellung in der Liegenschaftskarte ungenau
Erschließung: ohne Besonderheiten
Nutzung: Leerstand, zuvor Wohnnutzung durch Antragsgegner
Kurzbeschreibung: EFH-Grdst., 437 m²; EFH, Bj. vor 1900, EG/ausgeb. DG, teilsanierter Zustand in tw. einfacher Ausführung, Baumängel /-schäden, ggw. ca. 142 m² WFL; einfache Nebengebäude; einfache Außenanlagen
mögl. Zubehör: Reste Baumaterialien (Zeitwert 1,00 Euro)
mögl. Scheinbestandteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 25)

Blatt 457, BV-Nr. 1 und 2: **rd. 87.000,00 Euro** (i. W. siebenundachtzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- für die wirtschaftliche Einheit
- bauordnungsrechtliche Besonderheiten (S. 9)
- ohne mögliches Zubehör (Reste Baumaterialien, S. 23)
- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten

rechn. Einzelwerte (S. 46):

BV-Nr. 1 (Flurstück 33/65):	75.827,85 Euro
BV-Nr. 2 (Flurstück 33/64):	11.172,15 Euro
Summe	87.000,00 Euro

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 46)

Abt. II/4: Vermerk Zwangsversteigerung: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

*Grund der
Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 485 K 146/25 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 03.12.2025 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

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

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

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

Datum der Beauftragung: 08.12.2025 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
03.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	03.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer
Hinweis:*

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



2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Unterdorf 17, 04862 Mockrehna

Amtsgericht:	Torgau	Grundbuch:	Mockrehna	Blatt:	457
---------------------	---------------	-------------------	------------------	---------------	------------

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Mockrehna (Flur 3)	33/65	Gebäude-/ Freifläche, Unterdorf 17	254 m²
2	Mockrehna (Flur 3)	33/64	Gebäude-/ Freifläche, Unterdorf 17	183 m²
3	... (nicht gegenständlich)			
Gesamtfläche				437 m²

Abteilung I

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1-2	1	gelöscht
3.1	1-3	- zu 1/2 -, ..., geb. ...; eingetragen am 04.11.2019
3.2	1-3	- zu 1/2 -, ..., geb. ...; eingetragen am 04.11.2019

Abteilung II

Ifd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1-3	1	gelöscht
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 485 K 146/25); eingetragen 23.07.2025

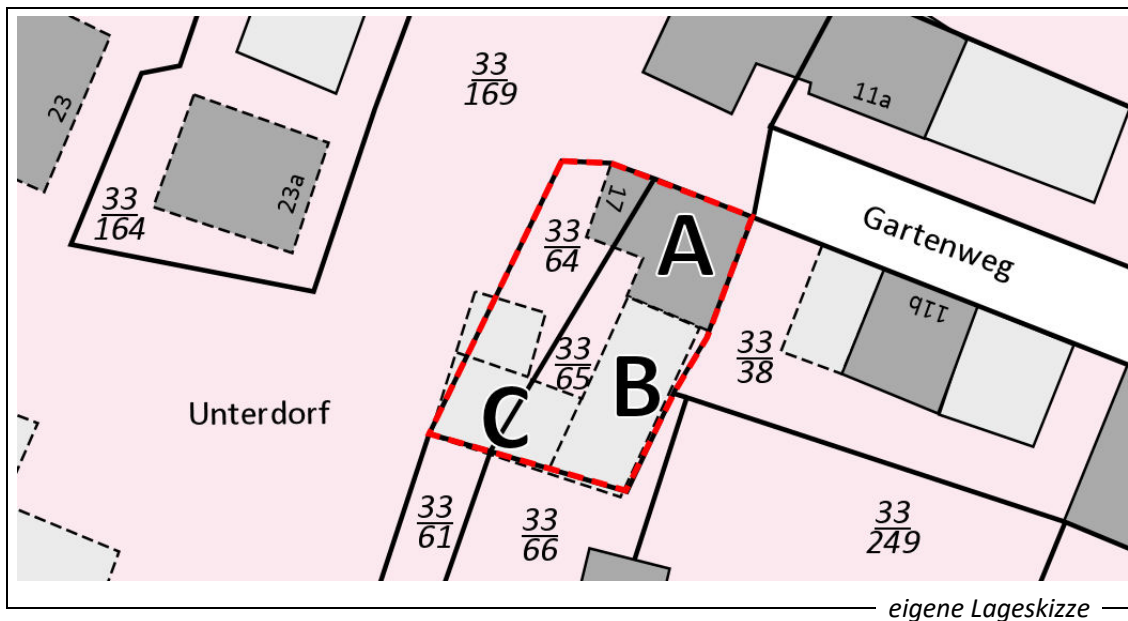
Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Hinweise:

- Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.
- Beide Grundstücke bilden eine räumliche und funktionale Einheit; es besteht Eigentümeridentität. Selbstständige Nutzungsmöglichkeiten liegen nicht vor, weshalb Grundstückseinzelbetrachtungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unüblich sind. Im Rahmen der Flurneuordnung ist lediglich ein Abfindungsflurstück vorgesehen. Aus diesen Gründen wird die Bewertung auf die wirtschaftliche Einheit bezogen; Einzelwerte werden rechnerisch empfohlen (siehe Abschnitt 5.8).
- Beide Grundstücke sind Teil einer Flurneuordnung; das Abfindungsflurstück wird sich voraussichtlich 3 m² größer ergeben (s. Abschnitt 3.1).
- Das Bewertungsobjekt war Drehort im Spielfilm "In den Gängen" von 2018. Der Film ist mit dem Programm *MediathekView* abrufbar; der dargestellte Gebäudezustand entspricht nicht mehr den tatsächlichen Eigenschaften.

An Gebäuden existieren ein Wohnhaus (A), eine ehem. Scheune (B) und ein ehem. Stall (C); ein Teil der ehem. Scheune (B) ist in den Wohnraum (A) integriert:



2.3 Ortstermin

Durchführung:

Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 09.12.2025 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Mit dem Antragsgegner I/3.2 sowie einem Antragsteller konnte der Ortstermin für Dienstag, den 03.02.2026, 14.00 Uhr abgestimmt werden, worüber die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 05.01.2026 unterrichtet wurden.

Teilnehmer:

- Antragsgegner I/3.2 nebst Angehörigem
- Sachverständiger (SV)
- Mitarbeiterin SV

Besichtigungsumfang:

Die Besichtigung war uneingeschränkt möglich.

Dokumentation:

Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden 119 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.

Fotoaufnahmen:

Der Antragsgegner I/3.2 wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

- vom Auftraggeber über-* /1/ Grundbuchauszug, 29.07.2025
gebene Unterlagen: /2/ schriftl. Baulastenauskunft, 06.08.2025
- vom Sachverständigen* /3/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 09.12.2025
eingeholte Informationen: /4/ Kreisarchiv Nordsachsen, 09.12.2025 (keine Bauakte)
/5/ Vermessungsamt, 10.12.2025 (LRA Nordsachsen)
- Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2000)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise
/6/ schriftl. Abwasserleitungsauskunft, 10.12.2025
/7/ schriftl. und fernmdl. Mitteilungen Antragsteller zu 1.,
10.12.2025, 06.01.2026, 03.02.2026 (Ortstermin, Unter-
lagen)
/8/ schriftl. Auskunft, Amt für Ländliche Neuordnung,
11.12.2025, 05.02.2026
/9/ schriftl. Leitungsauskunft Strom und Gas, 11.12.2025
/10/ schriftl. Mitteilung Antragsteller zu 2., 12.12.2025
(keine Ortsterminteilnahme, keine Unterlagen)
/11/ schriftl. und fernmdl. Mitteilungen Antragsgegner
I/3.2, 15.12.2025, 03.02.2026 (Ortstermin, div. Unter-
lagen (v. a. Energieausweis, Gebäudeversicherung))
/12/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 16.12.2025
(u. a. keine Bauakte)
/13/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 19.01.2026
/14/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 18.02.2026

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

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

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Fellbach 2025.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.

Hinweis: Der BRW zum Stichtag 01.01.2026 ist am 03.02.2026 noch nicht veröffentlicht.

¹ <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?statelId=f972a81b-027c-4c18-b2a8-1b027c2c181f>

- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
Hinweis: Der GMB für den Berichtszeitraum 2024/2025 ist am 03.02.2026 noch nicht veröffentlicht.
- [4] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).
- [5] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen ..., 3. VJ 2025, erschienen am 23.12.2025.
- [6] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [7] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:** Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.
- [8] **Sprengnetter, H. O.:** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.
- [9] **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013:** Wertauswirkungen von Schadens- und Modernisierungskosten, Oberer Gutachterausschuss.

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (i. d. F. vom 14. Juni 2021).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch (i. d. F. vom 02. Januar 2002).

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Feb. 2005.

DIN 283: DIN 283 Bl. 2, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Ausgabe Feb. 1962.

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

SächsBO: Sächsische Bauordnung (i. d. F. vom 11. Mai 2016).

SächsNRG: Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (i. d. F. vom 04. Juli 2023).

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 20.09.2023.

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vom 14. Juli 2021).

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

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

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

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

3 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /2/:

"Aktenzeichen: 2025-08788
Gemarkung: Mockrehna (Flur 3) Mockrehna (Flur 3)
Flurstück: 33/64 33/65
... Zu Lasten bzw. zu Gunsten des/der o. g. Flurstücks/-e [sind]
im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen ..."

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt.

Im Kreisarchiv /4/ und bei der Kommunalverwaltung /12/ konnte keine Bauakte recherchiert werden.

Auf der Grundstücksgrenze zum Flurstück 33/38 wurde im Bereich der ehem. Scheune (B) laut Antragsgegner I/3.2 um 2008/09 eine Dachterrasse hergestellt. Diese wurde ca. 2019 geschlossen und anstelle dessen Wohnraum hergestellt, wobei die Grenzwand hochgemauert und ein Fenster zum Nachbarn eingebaut wurde. Außerdem wurden ggfl. die Fenster im Bad und in der Dusche vergrößert / eingebaut; verbindliche Aussagen wurden hierzu nicht geleistet.

Diese Baumaßnahmen sind baugenehmigungspflichtig, d. h. zum Wertermittlungsstichtag mindestens **formell illegal. U. U. sind diese Baumaßnahmen allein aus brandschutzrechtlichen Gründen auch nicht genehmigungsfähig, d. h. sogar materiell illegal.**

Zur Beachtung in der Wertermittlung s. Abschnitt 5.1.

*Bauplanungsrecht /
Satzungen:*

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /12/:

"... Das betreffende Grundstück „Unterdorf 17“ liegt am nördlichen Rand der Ortslage Mockrehna im Innenbereich. Für diesen Bereich gibt es weder einen Flächennutzungsplan noch einen Bebauungsplan und auch keine Bausatzung i. S. d. BauGB oder der SächsBO. Die Bebauung richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Gemeinde Mockrehna hat bislang keine kommunale Wärmeplanung nach dem Wärmeplanungsgesetz erarbeitet. ...

Eine Bauakte liegt der Gemeinde nicht vor. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an das Kreisarchiv des Landratsamtes Nordsachsen ..."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /3/:

"Aktenzeichen: 2025-03676 ...

Gemarkung: Mockrehna (Flur 3) Mockrehna (Flur 3)

Flurstück: 33/64 33/65

... Auf dem betreffenden Flurstück sind derzeit keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), in der zuletzt gültigen Fassung erfasst.

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

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

Diese Mitteilung ist lediglich eine Information."

Wasserrecht:

Zu wasserrechtlichen Belangen wurde im Sachsenatlas /15/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Hiernach sowie nach Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Das Bewertungsobjekt sowie die nördliche Ortslage befinden sich nach Sachsenatlas /15/ im Naturpark "Dübener Heide" (§ 27 BNatSchG). Es liegt damit in einem großräumigen Schutzgebiet, das sich wegen seiner landschaftlichen Voraussetzungen besonders zur Erholung eignet.

Weitere naturschutzrechtliche Belange sind nicht offenkundig. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht von weiteren solchen Belangen betroffen ist.

Altlasten:

Die Auskunft des Umweltamtes lautet /13/:

"... Bezugnehmend auf Ihren Antrag vom 09.12.2025 möchten wir Ihnen mitteilen, dass der hier angefragte Grundbesitz nicht

im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. ..."

Abgabensituation:

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

Dem Antragsgegner I/3.2 sind solche Abgaben nicht bekannt.

- Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /12/:

"... Zu fälligen oder absehbaren Erschließungs-/Ausbaubeiträgen nach BauGB oder SächsKAG sowie anderen nicht-steuerlichen Abgaben ist nichts bekannt. ..."

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /6/:

"... Derzeit sind keine Erschließungsbeiträge offen oder zu erwarten. ..."

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.

Flurbereinigung:

Das Amt für Ländliche Neuordnung teilt mit /8/:

"... das Flurbereinigungsverfahren Mockrehna wurde gemäß den §§ 1, 4 und 37 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) angeordnet.

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft (TG) Mockrehna hat diese Jahr den Abzug nach § 47 FlurbG aufgestellt. Der Abzug wurde mit NULL ermittelt und vom Vorstand aus so beschlossen.

Es ist geplant im nächsten Jahr mit den Wunschterminen nach § 57 FlurbG für die Flurstücke in der Feldlage zu beginnen.

Der Abschluss des Verfahrens wird etwa im Jahr 2034 erwartet.

Für das angefragte Grundstück, Unterdorf 17 (Flurstücke 33/64 und 33/65 der Gemarkung Mockrehna Flur 3) wurden die Grenzen so verhandelt, dass sie den örtlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Gesamtgröße des Grundstücks erhöht sich dadurch leicht um 3 m² auf 440 m².

Als Teilnehmerbeitrag für bebaute Grundstücke in der Ortslage wurde vom Vorstand der TG Mockrehna ein vorläufiger Beitrag in Höhe von 75 € pro Grundstück festgelegt. Grundstücke, welche

bereits vollständig vermessen sind sollen von diesem Beitrag befreit werden. Ob dies rechtlich möglich ist, wird sich erst gegen Ende des Verfahrens sicher klären lassen. Derzeit wird abgeschätzt, dass sich der Betrag bis zum Abschluss des Verfahrens nicht erhöhen wird. Am Ende des Verfahrens ist somit ein Betrag von 75 € zu leisten. ..."

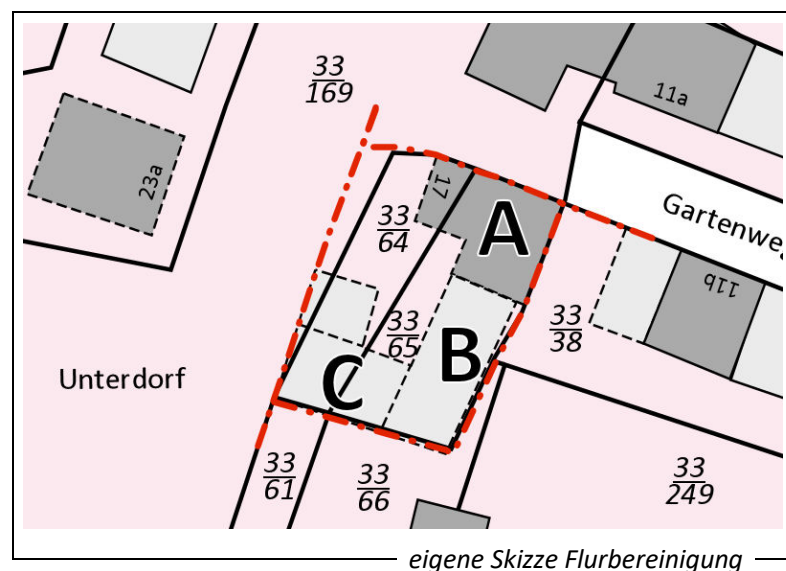
Des Weiteren wird mitgeteilt /8/:

"die aktuelle Katasterkarte ist hier leider ein sehr schlechter Anhaltspunkt.

Das Flurstück 33/64 ist in der Karte 31 m² kleiner, als die Katasterfläche von 183 m². Beim Flurstück 33/65 sind es 14 m² weniger als die Katasterfläche von 254 m².

In der Anlage habe ich Ihnen einen Auszug aus unserer Karte zum Neuen Stand beigefügt."

Benannte Karte skizziert der Sachverständige wie folgt (Grenzveränderung rot dargestellt):



Die Wertermittlung hat sich unter Ausschluss spekulativer Erwartungen auf die rechtlichen Gegebenheiten zum WST zu stützen.

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.

Gestrichelte Umringe baulicher Anlagen im Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) bedeuten, dass die Bauwerke bislang nicht in das Liegenschaftskataster aufgenommen wurden. Dies trifft vorliegend zu; da die baulichen Anlagen in ihren

Ausmaßen jedoch vor 1991 entstanden sind, wird keine Verpflichtung zur Aufnahme in das Kataster anzunehmen sein.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

Keine wertrelevanten Eintragungen (s. Abschnitt 2.2). Dem Antragsgegner I/3.2 sind keine dinglichen Berechtigten bekannt.

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident und dem Antragsgegner I/3.2 nicht bekannt. Konkrete Überprüfungen wurden nicht angestellt.

Miet-/ Pachtverträge:

Solche Verträge bestehen nach Auskunft Antragsgegner I/3.2 nicht.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

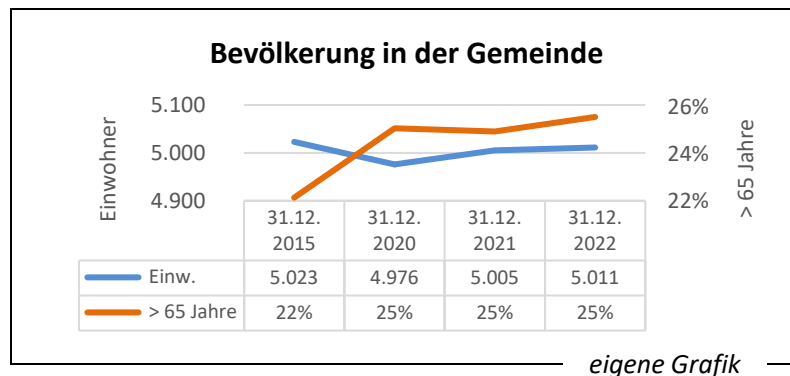
Makrolage:

Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen,
Gemeinde: 04862 Mockrehna

Die Gemeinde Mockrehna liegt ca. 35 km nordöstlich von Leipzig zwischen den Kreisstädten Torgau und Eilenburg. Überregional ist die Gemeinde vor allem über die B87, die ca. 30 km entfernte A14 sowie einen S-Bahn-Anschluss in Mockrehna angebunden. Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich²:

	Nordsachsen, Landkreis	Leipzig, NUTS 2-Region	Sachsen	Deutschland
BIP je EW	37.785 €	38.288 €	38.624 €	46.264 €
VEK je EW	26.146 €	22.928 €	25.746 €	25.830 €

Die Einwohnerzahl ist relativ konstant; im Übrigen ist die demografische Entwicklung von Alterung geprägt³:



Mikrolage (Anlage 3):

Die Gemeinde Mockrehna übernimmt die Funktionen eines Grundzentrums und verfügt über entsprechende öffentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (bis Mittelschule, Einkaufen, ärztliche Grundversorgung etc.). Auch eine S-Bahn-Haltestelle (Leipzig / Cottbus) ist innerorts vorhanden. Weiterführende Einrichtungen sind in den je ca. 15 km entfernten Kreisstädten Torgau und Eilenburg vorhanden.

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich der den Ort durchquerenden Bundesstraße 87 in der alten Ortslage, ca. 400 m nordöstlich der Dorfkirche. Es grenzt unmittelbar an zwei

² [1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2023; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2023.

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

öffentlich befahrbare Verkehrsflächen, wobei es sich um wenig befahrene Straßen (Unterdorf, Gartenweg) handelt.

Das bauliche Umfeld besteht vorwiegend aus Mehrseitenhofbebauung um 1900, wobei die Nutzung heute wohnbaulicher Art ist. Zudem existieren vor 1990 und geringfügig nach 1990 in offener Bauweise bebaute E/ZFH-Grundstücke.

Ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar. Nach eigener Ortskenntnis ist die Ortslage Mockrehna je nach Wetterlage zeitweise von Geruchsimmissionen eines ca. 500 m südöstlich des Bewertungsobjekts befindlichen Großschlachtbetriebs betroffen. Das Werk existiert seit 1972 und emittiert zeitweise Gerüche, was jedoch in den letzten Jahren durch betriebliche Verbesserungen technischer Anlagen abgenommen hat. Gemäß Antragsgegner I/3.2 bestünden nur geringe Geruchsbelästigungen.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

Grundstücksgestalt (Anlage 3): im Wesentlichen viereckige Form (ca. 24 m × 18 m);
ebene Topografie

Grenzverhältnisse: offene Bauweise

Hinweis: Änderungen der Grundstücksgrenzen sind im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens wahrscheinlich (s. Abschnitt 3.1), wobei ggw. geometrische Ungenauigkeiten in der Liegenschaftskarte (**Anlage 3**) vorliegen (s. Abschnitt 3.1).

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund⁴

Erschließung: Straßenart /-ausbau (Unterdorf): kommunale Straße, Erschließungs- und Verbindungsfunktion, Straße mit Asphalt / Betonkleinpflaster, Parkmöglichkeiten in der Straße, einseitiger Gehweg, augenscheinlich guter Zustand;
Straßenart /-ausbau (Gartenweg): kommunale Straße, Erschließungsfunktion, Tempo-30-Zone, Straße mit Asphalt, keine Parkmöglichkeiten, keine Gehwege, augenscheinlich guter Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität, Erdgas)

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.

4.3 Nutzung

Nutzung: Das Bewertungsobjekt wurde 2019 von den Antragsgegnern erworben, modernisiert und bewohnt. Seit ca. 2 Jahren steht das Objekt leer.

4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

4.4.1 Wohnhaus (A)

Gebäudeart und -konstruktion

Art / Typ des Gebäudes: frei stehendes EFH, EG, ausgeb. DG (Drempel ca. 1,4 m), n. ausgeb. Dachspitz

Baujahr: vor 1900 (lt. Antragsgegner I/3.2 ca. 1890 /11/)

Modernisierungen (n. 1990): 2008/09: Hauseingangstür, Dacheindeckung;
ca. 2019: Innentüren, Geschosstreppe EG/DG, techn. Installationen (Sanitär, Elektro, Heizung), tw. Dachwärmedämmung, Fassadenputz

Hinweis: Die Maßnahmen ab ca. 2019 wurden weitgehend durch den Antragsgegner I/3.1 ausgeführt.

Außenansicht: einfache Putzfassade nach 1990

Konstruktion: Konstruktionsart: massiv / konventionell;
Fundamente: Streifenfundamente;

Außenwände (lt. Antragsgegner I/3.2): Mischmauerwerk (EG, ca. 60 cm), sonst Ziegelmauerwerk;
Innenwände: Mischmauerwerk, vielf. GK-Vorsatzwände;
Fußböden (lt. Antragsgegner I/3.2): Betonböden;
Geschossdecken: Holzbalkendecken a. d. Bj., im ausgeb. Nebengebäude Hohlbetondielen;
Dach: Holzdachstuhl a. d. Bj. / teilerneuert um 2008/09, Satteldach (ca. 45° DN), Dachziegel um 2008/09, unvollständige und unfachmännische Wärmedämmung als Zwischensparrendämmung (Mineralwolle) um ca. 2019

Gebäudemasse:

Bauzeichnungen liegen nicht vor /6/, /13/. Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) wird nach eigenen Vor-Ort-Maßen wie folgt ermittelt:

EG	6,5 m × 12,1 m	78,7 m ²
	3,0 m × 6,4 m	+ 19,2 m ²
DG	6,5 m × 12,1 m	+ 78,7 m ²
	3,0 m × 6,4 m	+ 19,2 m ²
Dachspitz	ohne Beachtung	+ 0,0 m ²
Summe		= 195,8 m² rd. 196 m²

Traufhöhe über Gelände, ca.	= 4,2 m
Firsthöhe über Gelände, ca.	= 8,1 m

Energieeffizienz:

110,8 kWh/(m²a) Jahres-Primärenergiebedarf (Energieausweis vom 28.01.2025 /11/)

Hinweis: Die Außenhülle wurde mit Bezug auf die Fenster und die Dacheindeckung inkl. tw. Zwischensparrenwärmedämmung erneuert, allerdings in Bezug auf die Dachwärmedämmung in unvollständiger und einfacher Art und Weise. Die Fassade ist neu verputzt, aber nicht wärmegeklämt.

Ausführung und Ausstattung

Bodenbeläge:

mittlerer Standard (im EG Fliesenböden in Dielenoptik, im DG tw. Laminatböden o. ä. oder Bodenfliesen (Dusche 60 × 60 cm), einfache bis mittlere Ausführung)

Wand-/

Deckenbekleidungen:

mittlerer Standard (Putz / Spachtel, Wandfliesen 30 × 60 cm, GK-Unterhangdecken)

Fenster:

gehobener Standard (Kunststofffenster, dreifache ISO-Verglasung (14 05 19 ...), manuelle Kunststoffrollläden (Aufsatzvariante), Fensterbänke aus Kunst-/ Naturstein (innen) / fehlend (außen));

	Dusche EG: mittlerer Standard (Kunststofffenster, zweifache ISO-Verglasung (<i>Climaplust U 1,1 ... 22.03.04</i>))
<i>Türen:</i>	mittlerer Standard; Hauseingangstür: Holztür (2008/09), einflügelig, Einfachverriegelung, Glasausschnitt; Innentüren: Kiefernmassivholztüren (ca. 2019), Futterzargen
<i>Innentreppen:</i>	einfacher Standard; EG/OG: massive Treppe, gedreht, Fliesenbelag, kein Geländer, geringe Durchgangshöhe (1,66 m); OG/DG: einfache Holzstiege a. d. Bj.
<i>Elektrik:</i>	gehobener Standard ca. 2019 (Kippsicherungen und FI-Schalter, zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, TV- und tw. Audioverkabelung, LAN, Installation unter Putz / hinter Vorwänden)
<i>Sanitär:</i>	mittlerer Standard ca. 2019, Installation unter Putz; EG, Bad: Tageslicht (grenzständige Wand), Wanne (teilversenkt), Waschbecken, sep. Raumteil mit ebenerdiger Dusche, Wand-WC, Boden- und tw. Wandfliesen; EG, WC: Tageslicht, Wand-WC und Waschbecken, Boden- und Wandfliesen; DG, Dusche/WC: Tageslicht, ebenerdige Dusche, Waschbecken, Wand-WC, Boden- und tw. Wandfliesen, Handtuchradiator <u>Hinweis:</u> Hinter dem Heizungsraum existiert ein tiefer Brunnen; ob und inwieweit die Sanitärinstallation hierüber (mit-)versorgt wird, ist nicht bekannt.
<i>Heizung / Warmwasser:</i>	mittlerer Standard; Wärmeerzeugung: Gas-Brennwertgerät (<i>Weishaupt WTC-GW 15-B</i>); Heizkörper: EG und Dusche/WC im DG mit Fußbodenheizung, sonst Flachheizkörper, Installation unter Putz, Bad/WC mit Handtuchradiator; Warmwasser: zentral über Heizung und Warmwasserspeicher

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

- Bes. Bauteile / Einrichtungen:* ■ Hauseingangsanbau inkl. Gäste-WC (Bj. ca. 1980, massiv, eingeschossig, massives Flachdach, Außenmaß ca. 1,7 m × 2,9 m, Traufe über Gelände ca. 2,5 m)

- Dachaufbau an der östlichen Grundstücksgrenze (eh. Dachterrasse, ca. 2019 vom Antragsgegner zu Wohnraum ausgebaut; keine Genehmigungsunterlagen vorliegend, ca. 3,2 m × 1,3 m vordere Ansichtsfläche (ohne Drempe))
- Brunnen (massiv, Bj. unbekannt, Tiefe unbekannt, Betonabdeckung, Wasseroberfläche ca. 6,6 m tief)
- zwei Schornsteine (a. d. Bj., Ziegelmauerwerk, tw. mehrzünftig, Nutzung für Heizkessel, zwei weitere Öffnungen (für Kamin o. ä.))

Bes. Ausbauten: ohne

Raumaufteilung / Nutzfläche

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

Die Raumaufteilung wurde modernisiert, genügt jedoch baualtersbedingt keinen modernen Wohnraumanforderungen. Die Durchgangshöhe der Treppe ist mit 1,66 m sehr gering.

Nutzfläche / Raumhöhe: Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Der Antragsgegner I/3.2 beziffert die Wohnfläche mit ca. 80 m².

Nach eigenen Vor-Ort-Maßen ergeben sich folgende Flächen⁵:

Wohnzimmer	18,1 m ²
Küche (offen)	+ 21,3 m ²
Bad	+ 9,9 m ²
Flur	+ 4,1 m ²
Dusche (Nebengebäude)	+ 2,5 m ²
Hausanschluss-/ Heizungsraum	+ 8,0 m ²
Raum mit Brunnen	+ 4,1 m ²
Zw.-Summe Erdgeschoss	= 68,0 m²
Hauseingangsanbau, Flur	+ 1,9 m ²
Hauseingangsanbau, WC	+ 1,1 m ²
Summe Erdgeschoss	= 71,0 m²

Schlafzimmer m. Ankleide	18,9 m ²
Flur	+ 19,5 m ²
östliches / unvollst. ausgeb. Zimmer	+ 18,4 m ²
Dusche/WC (Nebengebäude)	+ 7,0 m ²
Raum eh. Dachterrasse	+ 7,0 m ²
Dachgeschoss	= 70,8 m²

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

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

Erdgeschoss		71,0 m ²
Dachgeschoss	+	70,8 m ²
Summe	=	141,8 m²
	rd.	142 m²

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfläche (BGF)		236 m ²
Wohnfläche (WFL), rd.	/	142 m ²
BGF / WFL	=	1,66

Die Verhältniszahl ist in seiner Aussagekraft beschränkt, da ältere Gebäude i. d. R. aufgrund ihrer unzeitgemäßen Bauweisen höhere als übliche Verhältniszahlen aufweisen. Zudem liegt hier hoher Drempel vor.

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Erdgeschoss, Wohnzimmer	=	2,30 m
Dachgeschoss, Dusche/WC	=	2,16 m
Dachgeschoss, Flur	=	2,36 m
Dachspitz (OK Fußboden / UK First)	=	2,12 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: ohne

Belichtung / Besonnung: einfach / üblich

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare

Baumängel /-schäden⁶:

Außenansicht

- Fassadenschäden (im Sockelbereich klassische Feuchteschäden, Fehlstellen (u. a. im Bereich der Fenster), Fensterbänke fehlend, erhebliche Putzabsprengung am nordwestlichen Regenfallrohr (Rohr mangelhaft), starke Verunreinigungen)
- Wasserschaden (Fenster Heizungsraum mit gefrorenem Wasser)

Innenansicht

- Wasserschaden: offenkundig Frostschaden an TW-Leitung (s. u.), mutmaßlich in Dusche/WC (DG), aufgequollene Dielung im DG, massive Nässeschäden im Bad/WC (EG) / Treppenbereich / Türsturzbereich zw.

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, Witterung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

Küche und Bad/WC, sehr hohe Luftraumfeuchte mit zahlreichem Kondenswasser

- EG: Fertigstellungsbedarf Bad/WC nebst Dusche (Fliesenarbeiten u. a.), Putzfehlstellen in den Anschlüssen zur Hauseingangstür (lt. Antragsgegner I/3.2 war neue Hauseingangstür geplant), horizontale Risse im Sturzbereich des Küchenfensters
- Treppe: ästhetische Mängel, fehlendes Geländer
- DG: Fertigstellungsbedarf Ausbau im DG (östlicher Raum und ehem. Dachterrasse), neuerer Deckenbalken als Unterzug unter älterem Deckenbalken mit Stütze abgefangen (darüber im Dachspitz ebenfalls unübliche / nachträgliche / provisorische Abfangung von Dachsparren mittels Stützen auf den Boden), Tierexkremente im Raum der ehem. Dachterrasse
- Dachspitz: Auffälligkeiten und ggfl. Mängel an Dachkonstruktion /-eindeckung im Bereich des Aufeinandertreffens mehrerer Dächer (Wohnhaus / Nebengebäude / neueres Pultdach über ehem. Dachterrasse; u. a. Eimer untergestellt, Sparren unüblich / nachträglich / provisorisch abgefangen), Dachwärmedämmung unvollständig, Klemmfilz ohne tragende Lattung bzw. stark zw. den Sparren ausbauchend, Dampfbremse unvollständig / funktionslos, Schornsteine versotten
- insgesamt: Ausführung erscheint teilweise einfach (z. B. Wandputz Gäste-WC)

sonstige

Baumängel /-schäden:

Der Antragsgegner I/3.2 weist auf den Wasserschaden hin. Ursprünglich sei das Trinkwasser abgestellt gewesen, allerdings vom Monteur nach Wechsel des Wasserzählers nicht wieder abgestellt worden. Der Frostscha- den konnte nicht lokalisiert werden und wird im DG im Bereich der Dusche/WC vermutet. Der Schaden wurde der Versicherung gemeldet.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem einfachen baulichen Zustand.

Der Ausbau wurde einerseits aufwändig modernisiert, andererseits ist er unvollständig und in seiner Ausführung (zumindest überwiegend durch den Antragsgegner) auch streitbar. Z. B. mit Blick in den Dachspitz erscheinen die Baumaßnahmen fragwürdig. Zudem bestehen weitreichende Schäden infolge einer aktuell geborstenen Trinkwasserleitung.

Außerdem wird an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass die zum Nachbargrundstück gerichteten Baumaßnahmen nicht baugenehmigt und u. U. auch nicht genehmigungsfähig sind (s. Abschnitt 3.1).

Der energetische Zustand erscheint - entgegen dem Energieausweis - wenig zeitgemäß.

4.4.2 Nebengebäude

ehem. Scheune (B):

Gebäudeart: frühere Scheune / früherer Stall

Baujahr: vor 1900;

Bauweise: massiv / konventionell (Ziegelmauerwerk, holzkonstruiertes Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln um 2008/09);

Gebäudemaße: im Mittel ca. 15,1 m × 5,7 m, zweigeschossig, Traufhöhe über Gelände ca. 4,6 m, Firsthöhe über Gelände ca. 6,7 m

Ausbau: im Wesentlichen einfach / zweckentsprechend, ein Raum nach ca. 2019 in einfacher Art und Weise als Büro ausgebaut, neueres Scheunentor;

Baumängel /-schäden: starke Sockelmauerwerksfeuchte, ästhetische Putzschäden, zum Nachbarn verwitterte Putzfassade, u. a. m.;

Allgemeinbeurteilung: einfacher / ungepflegter / im Wesentlichen überalterter Bauzustand, heutzutage nicht mehr ersatzweise hergestellter Baukörper, Dachstuhl erscheint guten Zustands

ehem. Stall (C):

Gebäudeart: früherer Stall, u. a. nunmehr Garage

Baujahr: vor 1900;

Bauweise: massiv / konventionell (Ziegelmauerwerk, holzkonstruiertes Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln (ca. 60 % um 2008/09, Restfläche alte Ziegel);

Gebäudemaße: im Mittel ca. 5,9 m × 10,4 m, zweigeschossig, Traufhöhe über Gelände ca. 4,4 m, Firsthöhe über Gelände (rechnerisch) ca. 7,4 m;

Ausbau: im Wesentlichen einfach / zweckentsprechend, Garage neu eingebaut (neueres Kunststoff-Rolltor, Betonboden), im Dachgeschoss unverständliche Dachdämmmaßnahmen begonnen;

Baumängel /-schäden: starke Sockelmauerwerksfeuchte, ästhetische Putzschäden, zum Nachbarn verwitterte Putzfassade, u. a. m.;

Allgemeinbeurteilung: einfacher / ungepflegter / im Wesentlichen überalterter Bauzustand, heutzutage nicht mehr ersatzweise hergestellter Baukörper, Dachstuhl erscheint guten Zustands, nicht nachvollziehbare geringe Ausbaumaßnahmen im DG

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/ Entsorgungsleitungen: Trink-/ Abwasser, Elektrizität, Gas

Hof-/ Wegebefestigungen: Betonpflaster, sonst wg. Schnee nicht erkennbar

Einfriedungsanlagen: zur Straße Gittermattenzaun und mehrflügliges Holztor

Sonstiges: Überdachung vor ehem. Stall (C) (Bj. nach Luftbildern mind. vor 2005 (u. U. auch älter), Mauerwerkspfeiler, holzkonstruiertes Satteldach, Eindeckung mit Metallprofilplatten, ca. 5,5 m × ca. 5,3 m, Traufhöhe ca. 3,9 m, Firsthöhe ca. 4,4 m)

n. bauliche Außenanlagen: unbedeutender / ungepflegter Vorgarten / Hof

Allgemeinbeurteilung: Die sichtbaren Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind geringen Umfangs und vermitteln einen einfachen baulichen und ungepflegten Eindruck. Die Überdachung ist streitbar bis verunstaltend.

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 Wertermittlung; die Angaben werden nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit geleistet. Mögliches Zubehör ist nicht Bestandteil der Wertermittlung und ggfl. zusätzlich zu beachten.

Es wurden diverse Reste an Baumaterialien (kniehohe Palette Dachziegel, wenige VE Dämmwolle *URSA GEO SF 35*, ca. 30 Kokos-Dämmplatten, 2 Stück offenkundig gebrauchte Dachflächenfenster, 4 VE Bitumen-Schweißbahn *Mogat BÄRENHAUT V60 S4*, Kleinstmengen Fliesen u. a. m.) vorgefunden. Abgelegt sind die Sachen im Haus, vorwiegend aber im Gebäude "ehem. Stall (C)" (s. **Anlage 1**, Abb. 44 und 47).

Der Zustand ist einfach und die Menge gering. Den Zeitwert schätzt der Sachverständige ohne detaillierte Ermittlungen 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 I/3.2 sind keine solchen Bestandteile vorhanden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

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

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

Das Wohnhaus (A) ist ein Altbau, dessen weitgehend unzeitgemäßer Ausbau ab ca. 2019 bis wohl ca. 2024 saniert wurde. Die Antragsgegner hatten bereits die Wohnnutzung aufgenommen. Die Sanierung ist jedoch erstens nicht zu Ende und zweitens weiterhin vom Antragsgegner in eingeschränkter Qualität (z. B. Dachwärmedämmung) ausgeführt worden. Zudem sind die Sanierungsleistungen wg. eines zwischenzeitlichen Frostschadens an der Trinkwasserleitung tw. bedeutungslos geworden.

Zu beachten ist auch, dass die Sanierungs-/ Baumaßnahmen, die die zum Nachbarn gerichtete grenzständige Außenwand betreffen (**Herstellen einer Dachterrasse und späterer Ausbau zu Wohnraum, ggfl. Vergrößerung Fensteröffnungen in der Grenz- wand**), **ohne Baugenehmigung** erfolgt sind. Für Grenzwände gelten aber erhöhte Anforderungen an den Brandschutz, d. h. Baugenehmigungen sind nur unter zusätzlicher Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks (z. B. Brandabstandsflächenbaulast) denkbar. Solche Begünstigungen für das Bewertungsobjekt vorwegzunehmen ist aber spekulativ und in der Wertermittlung also unzulässig. Deshalb muss ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme ungeprüft unterstellt werden, dass die durchgeführten Baumaßnahmen insoweit **nicht genehmigungsfähig** sind. Im Gtl. ist zu befürchten, dass bei Bekanntwerden der Umstände die Baubehörde bestrebt sein wird, eine erhöhte Gefahr für die öffentliche Sicherheit abzuwenden und den Rückbau einzufordern.

Nicht bedeutungslos für die Zwecke der Wertermittlung ist, dass unabhängig von der materiellen Legalität dieser Baumaßnahmen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr jeder potentielle Käufer mit Kaufpreisabschlägen wg. fehlender Genehmigung reagieren wird.

Im Übrigen wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme formelle / materielle Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen vorausgesetzt.

Für die nachhaltige Gebäudenutzung sind umfassende Sanierungsmaßnahmen unabdingbar. Diese Sanierungsmaßnahmen werden aus bewertungstheoretischen Gründen als bereits durchgeführt unterstellt; hiermit verbundene Kosten werden als Werteeinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

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

5.2 Verfahrenswahl

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

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

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

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

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

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

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

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /14/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	betreffende Gemeinde
Objekt:	Wiederverkauf, EFH, Bj. vor 1919, teil- und saniert
Kaufdatum:	ab 01.01.2022

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	BRW [€/m²]	GFL [m²]	Bj.	Gebäudeart	KP [€]	WFL [m²]	KP/WFL [€/m²]
1	01/22	Wildenhain	1,25	1.431	1915	EFH teilsan.	70.000	110	636
2	03/22	Wildenhain	20,00	220	1864	EFH teilsan.	20.000	80	250
3	08/22	Langenreichenb.	30,00	1.100	1912	EFH teilsan.	110.000	98	1.122
4	12/22	Mockrehna	40,00	533	1850	EFH teilsan.	169.000	95	1.779
5	06/23	Langenreichenb.	30,00	1.397	1830	EFH teilsan.	100.000	175	571
6	07/23	Langenreichenb.	30,00	1.489	1910	EFH vollsan.	235.000	169	1.391
7	09/23	Schöna	23,00	384	1900	EFH teilsan.	164.000	111	1.477
8	11/23	Mockrehna	40,00	2.311	1900	EFH teilsan.	200.000	205	976
9	09/24	Klitzschen	40,00	1.172	1914	EFH teilsan.	230.000	155	1.484
10	10/24	Strelln	35,00	1.209	1910	EFH teilsan.	130.000	150	867
11	07/25	Mockrehna	55,00	1.688	1900	EFH vollsan.	205.000	140	1.464

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen /14/:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	EFH, BJ 1915, Trinkwasserleitungsrecht, WF geschätzt
2	abrissreifes Whs+Schuppen (Teil v. 3-Seitenhof), BJ 1864, Anlieger erwirbt, WF geschätzt
3	EFH, BJ 1912, Sanierung 2017, b. dato v. VK bewohnt, lt. AE Sanitär u. Elektr. 2019 neu, Hzg. 1994 neu, lt. AE muß der Dachstuhl komplett erneuert werden
4	EFH mit angeb. Garage+Gartenhaus, b. dato v. VK bewohnt, Verfügungsverbot zugunst. vom VK, Flurbereinigungsverfahren, lt. AE Elektr. u. Dach 2009, Hzg. 2021, Fenst. 2012 u. Fassade 2013 neu, siehe Expose
5	EFH als REH+NG, BJ 1830, Sanierung 2000, bis dato v. VK bewohnt, lt AE Heizung, Dach & Fenster 2000 neu
6	EFH+NG+Garage, bis dato v. VK bewohnt, Auflassungsvormerkung TF 180 & 150 qm wird übernommen (Zufahrt 74/5), Vermessung erfolgt im Zuge Flurbereinigungsverfahren, Abwasserleitungsrecht, lt AE Sanitär, Dach, Fenster 1997 neu, Elektro & Fassade 2015 neu, Heizung 2023 neu
7	EFH+Nebengebäudes
8	leerst. EFH, lt AE Elektrik 1991 neu, Dach 1993 neu, Fassade 1995 neu, Fenster 1997 neu, Heizung 2019 neu
9	EFH, b. dato v. VK bewohnt, lt. AE Sanitär u. Elektr. 2004, Hzg. 2016, Dach, Fenst. Fass. 1992 neu
10	leerst. ren.-bed. EFH+NG, BJ und WF geschätzt
11	EFH, b. dato v. VK bewohnt, BJ und WF geschätzt

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

Die Vergleichsobjekte mit Ausnahme von Nr. 2 unterscheiden sich vom Bewertungsobjekt allein dadurch, da es sich nicht um Wohnhäuser i. Zshg. m. Scheune und Stall, d. h. nicht um Hofgrundstücke oder Teile davon handelt. Zudem ist das Bewertungsobjekt erheblich geringer Grundstücksgröße, als das durchschnittliche Vergleichsobjekt.

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

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

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

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

5.3.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktoren für den regionalen und sachlichen Teilmarkt liegen nicht vor.



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Bodenwertberechnung

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

Das Bewertungsobjekt liegt in folgender Bodenrichtwertzone [2]:

Mockrehna, alte Ortslage (30242005)
(01.01.2024, baureifes Land, abgabefrei)55,00 Euro/m²
Baufläche / Baugebiet.....M - gemischte Baufl.

Der BRW zum Stichtag 01.01.2026 ist am 03.02.2026 noch nicht veröffentlicht.

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

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

"Die Grundstücksfläche der Bodenrichtwertgrundstücke für Wohnbebauung beträgt soweit nicht explizit angegeben in städtischen Gebieten (individueller Wohnungsbau) und in neuen Wohngebieten 400 bis 650 m² sowie in dörflicher Lage (Bestandsgebiete, keine neuen Wohngebiete) 600 bis 1000 m²."

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet.....M - gemischte Baufläche
Grundstücksfläche (Flurstücke 33/65 und 33/64)437 m²

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

I. Bodenrichtwert (BRW)		Erläuterung
abgabefreier BRW	= 55,00 €/m ²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.			
Stichtag	01.01.2024	03.02.2026	×	1,11	B1
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			=	61,05 €/m ²	
Art der Nutzung	M	M	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
Grundstücksfläche	-	437 m ²	×	1,00	B3
angepasster abgabefreier BRW			=	61,05 €/m ²	

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
Grundstücksfläche	×	437 m ²
Bodenwert	=	26.678,85 €

Der Bodenwert beträgt **26.678,85 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgem. Wertverhältnisse zum WST zu beziehen. Der aktuelle GMB Nordsachsen enthält folgende BRW-Indexreihe von Bauland und den Hinweis ([3], S. 30):

Lage	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
LK Nordsachsen (Bauland)	100	101,7 (1,02)	103,8 (1,02)	112,7 (1,09)	143,7 (1,28)	175,8 (1,22)	182,6 (1,04)	200,8 (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 Steigerung beträgt demnach 5,1 % p. a. Für den konkreten BRW ergibt sich die Bodenwertsteigerung mit $((35,0/25,0 \times 40,0/35,0 \times 40,0/40,0 \times 55,0/40,0)^{1/7} =)$ 11,9 % p. a.:

31.12.2016, Mockrehna, alte Ortslage (30242005)	25,00 Euro/m ² / M
31.12.2018, Mockrehna, alte Ortslage (30242005)	35,00 Euro/m ² / M
31.12.2020, Mockrehna, alte Ortslage (30242005)	40,00 Euro/m ² / M
01.01.2022, Mockrehna, alte Ortslage (30242005)	40,00 Euro/m ² / M
01.01.2024, Mockrehna, alte Ortslage (30242005)	55,00 Euro/m ² / M

Die zeitliche Anpassung wird hier mit $(rd. 1,051^{2,1 \text{ Jahre } (03.02.2026 - 01.01.2024)}) = \underline{1,11}$ gehalten; die konkrete Bodenrichtwertentwicklung ist ungewöhnlich hoch und u. U. nicht nur konjunkturell begründet, sondern Ausdruck eines zu geringen Ausgangswerts.

B2: zonale Lage

Bodenwerteinflüsse wg. geringen Lageunterschieden sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht signifikant nachweisbar. Es entspricht vielmehr am ehesten dem örtlichen Geschäftsverkehr, den Bodenwert unmittelbar aus dem betreffenden BRW abzuleiten.

B3: Grundstücksgröße

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

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

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

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

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

5.4.2 Sachwertberechnung

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

		Erläuterung
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF) (Hauptgebäude)	196 m ²	S1
Normalherstellungskosten (m. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	× 1.020 €/m ²	S2
NHK am W-stichtag	× 1,907	S3
Herstellungskosten		
Normgebäude	= 381.247,44 €	
Zu-/ Abschläge	+ 0,00 €	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	= 381.247,44 €	
Alterswertminderung		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer	45/ 80	S4
gleichmäßig / linear	× 0,563	S5
Zeitwert		
Normgebäude	= 214.642,31 €	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+ 10.732,12 €	S6
Nebengebäude	+ 8.546,03 €	S7
Herstellungs-/ Gebäudewerte	= 233.920,46 €	
Wert der Außenanlagen	+ 9.356,82 €	S8
Gebäudewert u. Außenanlagen	= 243.277,28 €	
Bodenwert	+ 26.678,85 €	
vorläufiger Sachwert	= 269.956,13 €	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	× 0,75	S9
marktangepasster vorl. Sachwert	= 202.467,10 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale		
Sanierung	± -115.000,00 €	S10
Sachwert	= 87.467,10 €	

Der Sachwert beträgt **87.467,10 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4: 196 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	0,5	0,5				23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			0,2	0,8		11
Innenwände und -türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,8	0,2			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			1,0			9
sonstige technische Ausstattung				1,0		6
insgesamt	11,5 %	20,3 %	36,9 %	31,3 %	0,0 %	100
Gesamtnote	2,9					

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dächer	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, besch. Betondachsteine / Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen / Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
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
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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: 1.21 E/ZFH, frei stehend, EG/ausgeb. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relat. Geb.-Standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	11,5	90,85
2	875,00	20,3	177,63
3	1.005,00	36,9	370,85
4	1.215,00	31,3	380,30
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			1.019,63
Korrekturfaktor (ohne) ([3], S. 50)			× 1,00
Regionalfaktor ([3], S. 50; gem. § 36 (3) ImmoWertV)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 1.21)			= 1.019,63
			rd. 1.020,00

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 190,7 ([4], Basis 2010)⁸.

S4: Gesamt-/ Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

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

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vorauss. noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen / Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen⁹.

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

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte		
	max.	vorh.	unterst.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,50	1,50
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1,50	0,00
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,00	0,00
Modernisierung Heizungsanlage	2	1,50	0,00
Wärmedämmung Außenwände	4	0,00	0,00
Modernisierung Bäder	2	1,00	1,00
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,00	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,00	0,00
Summe	20,00	9,50	3,50
		13,00	

RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei	
▪ 13,00 Modernisierungspunkten (überwiegend modernisiert (11 bis 17 Punkte))	
▪ 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer	
▪ über 80-jährigem Baualter	43,82 Jahre

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

⁸ 135,0 (IV/2025; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

⁹ § 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."

S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

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

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

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

Die im Wert des Wohngebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile / Einrichtungen werden deshalb in Abhängigkeit ihres Umfangs und Zustands mit 5,0 % des Zeitwerts vom Normgebäude berücksichtigt:

Zeitwert Normgebäude	214.642,31 Euro
prozent. Schätzung: 5 % (Hauseingangsanbau, sonst NHK oder nicht bewertungsrelevant (Dachaufbau zum Nachbarn; s. Abschnitt 5.1))	× 0,05
Zeitwert	= 10.732,12 Euro

S7: Nebengebäude

Nebengebäude sind zu berücksichtigen, sofern sie für das Einfamilienhausgrundstück marktüblich sind, d. h. auf mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken heutzutage üblicherweise ersatzweise hergestellt werden. In der Regel zählen hierzu Garagen (i. d. R. 18 bis 24 m² BGF). Tatsächlich vorhandene Flächen oder Volumina sind dg. grds. nicht bewertungsrelevant.

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

In der Wertermittlung wird aus diesem Grund fiktiv ein Nebengebäude im Umfang eines 40 m² BGF großen Substitutionsgebäudes angehalten. Der Wert dieses Nebengebäudes wird mittels Herstellungs-/ Zeitwertzuschlag nach den in der ImmoWertV angegebenen Herstellungskosten (NHK 2010) für Garagengebäude veranschlagt, da andere NHK für Nebengebäude auf Wohngrundstücken nicht vorliegen; es handelt sich um neuzeitliche Baukosten. Die RND wird ungeachtet des tatsächlichen Baualters, aufgrund des allgemeinen Bauzustands sowie des Erhaltungsgrads mit rd. 20 Jahren geschätzt.

Bruttogrundfl. (s. Abschnitt 4.4.2)	40 m ²
NHK 2010, Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4 (konventionell), ca.	× 485,00 Euro/m ²
Gebäude-/ Standardmerkmale sind nicht mehr zeitgemäß	× 0,70
zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)	× 1,907
Alterswertminderung (20 J. Rest-/ 60 J. Gesamtnutzungsdauer)	× 0,33
Zeitwert	= 8.546,03 Euro

S8: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Im Bewertungsfall existieren Außenanlagen, die vorwiegend einfachen Zustands und geringen Umfangs sind; im Wohnhaus (A) befindet sich ein Brunnen. Die vorhandenen Außenanlagen werden deshalb wie folgt bewertet:

Herstellungs-/ Gebäudewerte	233.920,46 Euro
prozentuale Schätzung: 4 %	× 0,04
Wert der Außenanlagen	= 9.356,82 Euro

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

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

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

Bodenwertniveau	Gleichung	SWF
bis 45,00 Euro/m ²	$27,085 \times (269.956,13 \text{ Euro})^{-0,268}$	= 0,95
von 46,00 bis 75,00 Euro/m ²	$45,903 \times (269.956,13 \text{ Euro})^{-0,302}$	= 1,05
von 76,00 bis 105,00 Euro/m ²	$32,799 \times (269.956,13 \text{ Euro})^{-0,273}$	= 1,08
von 106,00 bis 135,00 Euro/m ²	$33,575 \times (269.956,13 \text{ Euro})^{-0,270}$	= 1,15
ab 136,00 Euro/m ²	$5,9524 \times (269.956,13 \text{ Euro})^{-0,130}$	= 1,17

Diese Faktoren sind für nach 1990 errichtete und frei stehende Einfamilienhäuser abgeleitet worden, und zwar in der BRW-Kategorie "von 46,00 bis 75,00 Euro/m²" für

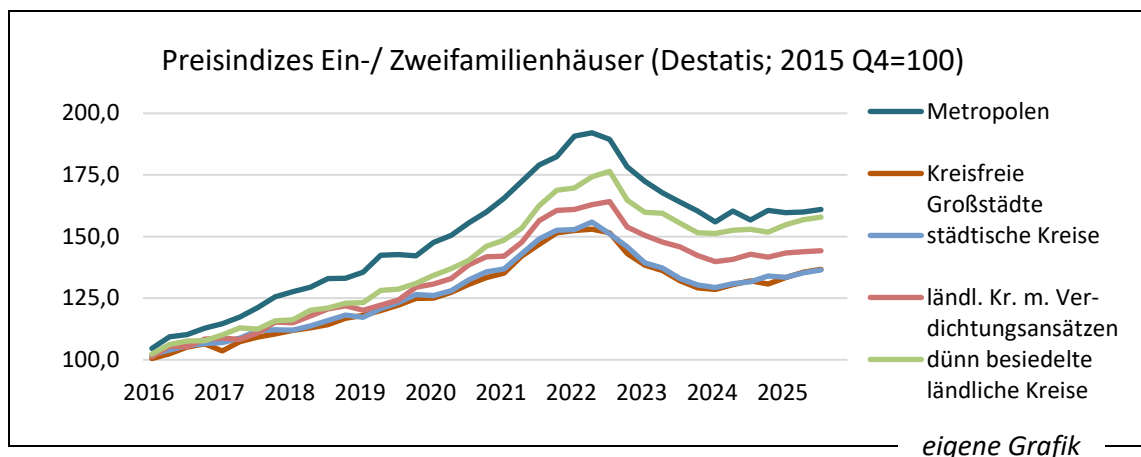
- das BRW-Niveau 47,00 bis 75,00 Euro/m² (Ø 62,00 Euro/m²),
- das Baujahr 1992 bis 2016 (Ø 2001) und
- Gebäude mit 99 bis 216 m² (Ø 142 m²) Wohnfläche (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E4).

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

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

- z. Ztp. der Ableitung der SWF mit einem Bodenrichtwert 40,00 Euro/m² einfacher aufgestellt ist.
- sich um einen Altbau (Bj. um 1900) handelt. Altbauten erfüllen nicht in dem Maße die Anforderungen an modernes / zeitgemäßes Wohnen, wie bspw. 1992 bis 2016 (Ø 2001) hergestellte EFH.

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



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

SWF gem. Grundstücksmarktbericht (BRW-Kategorie "von 46,00 bis 75,00 Euro/m ² ", Neubau, frei stehend)		1,05
Objektkriterien (Bj. vor 1900, wenig attraktives Grundstück, wenig (geschützte) Freifläche / geringe GFL)	+	-0,25
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 40,00 Euro/m ²)	+	-0,05
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	-0,02
SWF Bewertungsobjekt	=	0,73
	rd.	0,75

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

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

- Sanierung: Mit Auswirkung auf die NHK und die RND wurde von einem instand gesetzten / weiter modernisierten Hauptgebäude mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010 ausgegangen. Baualtersübliche Baumängel /-schäden, verdeckte Baumängel /-schäden oder Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern, sind hier nicht erfasst.

Die hierfür erforderlichen Kosten (orientierend an [7]) und der Werteinfluss werden wie nachstehend angehalten¹⁰. 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 $\neq$ Wert). Bspw. urteilt das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (Urteile vom 10.06.2015, Az. 3 K 3151/13 und 3248/11):

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

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

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m ² WFL; 60%; Rückbauten u. a. wg. Frostscha- den / Bautrocknung und ungenehmigte Baumaßnahmen Grenzwand)		51,00 Euro/m ²
Zimmererarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 50%; tw. unübliche Ab- stützung Sparren, ungenehmigte Baumaßnahmen Grenzwand)	+	17,50 Euro/m ²
Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m ² WFL; 50%; wg. Dämmung)	+	40,00 Euro/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m ² WFL; 25%)	+	40,00 Euro/m ²
Fliesenarbeiten (40 Euro/m ² WFL; 50%, u. a. wg. Frostscha- den)	+	20,00 Euro/m ²
Estricharbeiten (35 Euro/m ² WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Schreinerarbeiten (65 Euro/m ² WFL; 25%)	+	16,25 Euro/m ²
Schlosserarbeiten (25 Euro/m ² WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Fenster (120 Euro/m ² WFL; 15%; u. a. ungenehmigte Baumaß- nahmen Grenzwand)	+	18,00 Euro/m ²
Malerarbeiten (120 Euro/m ² WFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Heizungsinstallation (75 Euro/m ² WFL; 10%)	+	7,50 Euro/m ²
Sanitärinstallation (90 Euro/m ² WFL; 50%)	+	45,00 Euro/m ²
Elektroinstallation (90 Euro/m ² WFL; 25%)	+	22,50 Euro/m ²
Außenanlagen (50 Euro/m ² WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Summe	=	432,75 Euro/m ²
Wohnfläche (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E1), rd.	×	135 m ²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	58.421,25 Euro
Baunebenkosten (gem. [7]; Prüfung Statik, Bautrocknung)	×	1,25
Baupreisindex (190,7 ¹¹ (03.02.2026) / 109,2 (II/2014))	×	1,746
Marktanpassungsfaktor (Kosten i. d. R. unterbewertet)	×	0,90
Werteinfluss	=	114.753,94 Euro
	rd.	115.000,00 Euro
je 135 m² WFL ohne Marktanpassung	≙	944,48 Euro

¹⁰ 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 un- tersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungslei- stungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

¹¹ s. Erläuterung S3.

5.5 Ertragswertermittlung

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

Mietobjekt	Anzahl	marktmäßig erzielbare Einnahmen			Erläuterung		
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]			
EFH-Grdst.	135 m²	8,00	1.080,00	12.960,00	€	E1, E2	
Nebengeb.	1 St.	50,00	50,00	+	600,00 €	E1, E2	
Rohertrag				=	12.960,00	600,00 €	E2
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				-	2.570,20	120,00 €	E3
jährlicher Reinertrag				=	10.389,80	480,00 €	
Reinertragsanteil des Bodens							
4,8% von 25.498,37 € (LZ × BW)				-	1.223,92	€	E4
1.180,48 € (LZ × BW)				-		56,66 €	E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				=	9.165,88	423,34 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)							
bei 4,8% Liegenschaftszinssatz							
und 45 Jahren Restnutzungsdauer				×	18,307		E5
20 Jahren Restnutzungsdauer				×		12,676	E5
Ertragswert der baulichen Anlagen				=	167.799,77	5.366,26 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				=		173.166,03 €	
Bodenwert				+		26.678,85 €	
vorläufiger Ertragswert				=		199.844,88 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale							
Sanierung				±		-115.000,00 €	E6
Ertragswert				=		84.844,88 €	

Der Ertragswert beträgt **84.844,88 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.1 (142 m²); i. S. d. bewertungsrelevanten Substitutionsgebäudes bzw. unter Annahme, dass die durchgeführten Baumaßnahmen materiell tw. unzulässig sind (Dachaufbau zum Nachbarn; s. Abschnitt 5.1), wird davon abweichend folgende (bewertungsrelevante) Wohnfläche angehalten:

Wohnfläche gem. Abschnitt 4.4.1	142 m ²
abzgl. "Raum eh. Dachterrasse", rd.	+ -7 m ²
Summe	= 135 m²

Der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

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

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

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 Mockrehna 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 "von 46,00 bis 75,00 Euro/m²" mit $\varnothing$ 8,71 Euro/m² WFL/Monat (8,50-9,00 Euro/m²) angehalten [3].

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im östlichen Bereich des Landkreises Nordsachsen (Bj. n. 1990, ca. 130 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 (EFH, Bj. vor 1900, Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010: 2,9, 135 m² WFL, wenige Außenanlagen einfachen Zustands, wenig geschützte Freifläche), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM mit 8,00 Euro/m² WFL/Monat geschätzt.

Der erzielbare Erlös für das (fiktive) Nebengebäude wird mit 50,00 Euro im Monat angehalten. Kfz-Garagen werden i. d. R. mit 25,00 bis 50,00 Euro im Monat vermietet.

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von insgesamt 1.130,00 Euro/Monat.

Im Umkreis von 10 km konnten keine Angebotsmieten für EFH-Grundstücke recherchiert werden. In Doberschütz / Rote Jahne wird aktuell eine DHH im Neubau / Erstbezug mit 11,12 Euro/m² angeboten. Angebots- und Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern nur Orientierungswerte.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Hauptgebäude

Instandhaltungskosten ($9,00 \text{ Euro/m}^2 \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)} = 14,36 \text{ Euro je m}^2$, rd. (1. Nachkommast.): $14,40 \text{ Euro/m}^2 \times 135 \text{ m}^2$)	1.944,00 Euro
Verwaltungskosten ($230,00 \text{ Euro/Einh.} \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)} = 366,93 \text{ Euro/Einh.}$, rd. (volle Euro): $367,00 \text{ Euro} \times 1 \text{ Einh.}$)	+ 367,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags $\times 12.960,00 \text{ Euro}$)	+ 259,20 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 2.570,20 Euro
	$\triangleq 19,8 \%$

Nebengebäude	
Instandhaltungskosten ($68,00 \text{ Euro/St.} \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)} = 108,48 \text{ Euro je m}^2$, rd. (volle Euro): $108,00 \text{ Euro/m}^2$, 1 St.)	108,00 Euro
Verwaltungskosten: $30,00 \text{ Euro/St.} \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)} = 47,86 \text{ Euro/Einh.}$, rd. (volle Euro): $48,00 \text{ Euro} \times 0 \text{ St. (i. Zshg. m. E/ZFH)}$	+ 0,00 Euro
Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags $\times 600,00 \text{ Euro}$	+ 12,00 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 120,00 Euro
	$\triangleq 20,0 \%$

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):

Liegenschaftszinssätze fE/ZFH (Baujahr nach 1990, Wiederverkäufe)						
BRW-Kategorie	Anzahl	Baujahr	WFL [m²]	RND [Jahre]	NKM [€/m²]	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/m²	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/m²	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/m²	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/m²	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/m²	5	Ø 2007 (1999-2018)	Ø 153 (97-203)	Ø 64 (56-76)	10,70	Ø 2,3 (1,8-2,9)

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

Liegenschaftszinssätze für ältere Baujahre sind nicht veröffentlicht.

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz, i. M. (BRW-Kategorie von 46,00 bis 75,00 Euro/m ² , Bj. 1992 bis 2016 (Ø 2001), fE/ZFH, Ø 8,71 Euro/m ² NKM)		3,2 %
Objektkriterien (Bj. vor 1900, wenig attraktives Grundstück, wenig (geschützte) Freifläche / geringe GFL, 8,00 Euro/m ² NKM, 45 J. RND)	+	1,0 %
Lagekriterien (BRW z. Ztp. der Ableitung der SWF 40,00 Euro/m ²)	+	0,4 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2022/2023	+	0,2 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	4,8 %

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S4.

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

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

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S10.

5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

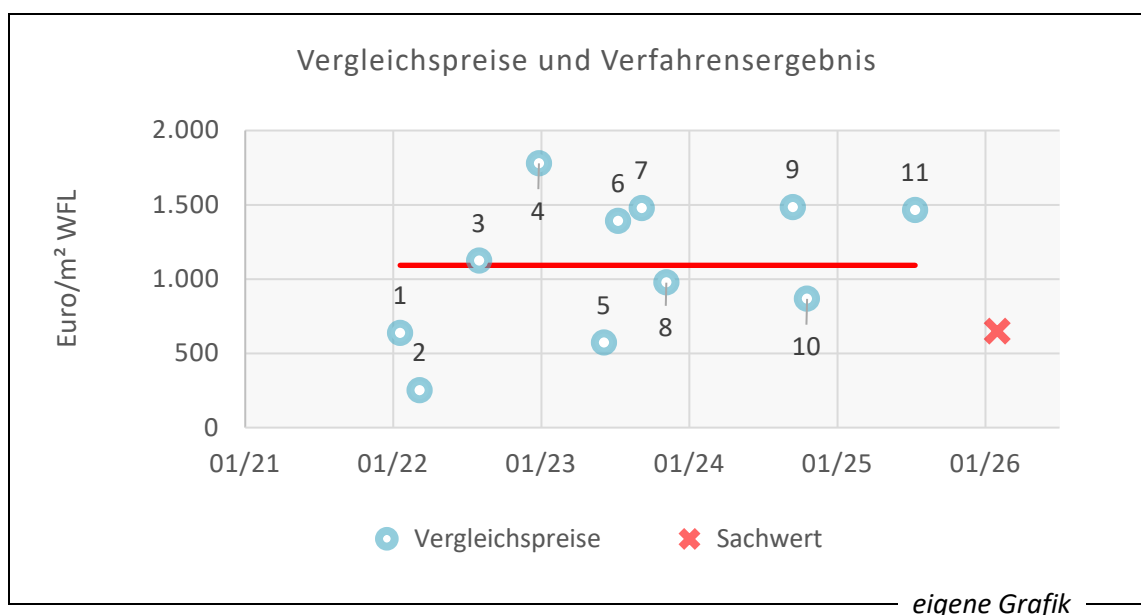
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m ²]	WFL [rd. m ²]	Verfahrensergebnisse		BW-Anteil [%]
				[Euro]	[Euro/m ² WFL]	
Sachwert	vor 1900	437	135	87.467,10	647,90	30,50
vorl. Sachwert				202.467,10	1.499,76	13,18
Ertragswert				84.844,88	628,48	31,44
vorl. Ertragswert				199.844,88	1.480,33	13,35

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Sachwert ordnet sich mit 647,90 Euro/m² WFL in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.3.1) ein; das Ergebnis ist insoweit objekt-, lage- und zeitbezogen plausibel:



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

Das Bewertungsobjekt ist verglichen mit den Kaufpreisen geringer Grundstücksfläche und im ländlichen Bereich insoweit benachteiligt. Zudem ist es offenkundig aufgrund des Bauzustands bzw. Sanierungsstands unterdurchschnittlicher Güte, weshalb ein unterdurchschnittliches Ergebnis gerechtfertigt ist.

5.6.2 Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen GMB ([3], S. 44 ff.) sind Faktoren zum Preisniveau für E/ZFH-Grundstücke im Berichtszeitraum 2022/2023 veröffentlicht; der GMB für den Berichtszeitraum 2024 /2025 ist am 03.02.2026 noch nicht veröffentlicht.

Hiernach ergibt sich in der BRW-Kategorie 46,00 bis 75,00 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	17	130	1.500	552	80	220	137	125	1.842	580
1946-1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
teilsaniert										
bis 1945	34	96	2.700	637	63	228	112	365	2.143	1.277
1946-1990	24	309	2.515	994	60	144	105	500	2.377	1.686
saniert										
bis 1945	14	157	2.172	851	60	300	132	1.300	3.716	2.448
1946-1990	17	232	1.926	813	55	158	107	1.604	3.109	2.353

Der Sachwert (647,90 Euro/m² WFL, Ist-Zustand) fällt in die angegebene Spanne der teilsanierten und bis 1945 errichteten Objekte. Das unterdurchschnittliche Ergebnis ist objekt-, lage- und zeitbezogen insoweit plausibel.

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 87.467,10 Euro, der Ertragswert 84.844,88 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

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

Unterdorf 17, 04862 Mockrehna	
Grundbuchamt:	Torgau
Grundbuch:	Mockrehna
Blatt:	457
BV-Nr.:	1 und 2
Gemarkung:	Mockrehna (Flur 3)
Flurstück:	33/65 (Gebäude-/ Freifläche, Unterdorf 17, 254 m ²) 33/64 (Gebäude-/ Freifläche, Unterdorf 17, 183 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	03.02.2026
Verkehrs-/ Marktwert:	rd. 87.000,00 Euro (i. W. siebenundachtzigtausend Euro)
	<u>zur Beachtung:</u> ▪ für die wirtschaftliche Einheit ▪ bauordnungsrechtliche Besonderheiten (S. 9) ▪ ohne mögliches Zubehör (Reste Baumaterialien, S. 23) ▪ Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten

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).

5.8 rechnerische Einzelwerte

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Grundstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden (s. Abschnitt 2.2). Der Verkehrs-/ Marktwert hierfür beträgt rd. 87.000,00 Euro.

Der ggw. Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) stellt das Wohnhaus (A) schwerpunktartig auf BV-Nr. 1 (Flurstück 33/65) dar, allerdings ist laut Flurbereinigungsbehörde diese Karte ein schlechter Anhaltspunkt für die tatsächlichen Eigenschaften (s. Abschnitt 3.1; grafische Darstellung u. a. 45 m² geringer als nach Liegenschaftskataster). In einem von der Flurbereinigungsbehörde übergebenen "Auszug aus der Abfindungskarte Flst 33/64 und 33/65" ist die innere Grundstücksgrenze nicht dargestellt, da da Abfindungsflurstück nur als ein Flurstück geplant ist.

Unter Würdigung beider Karten vertritt der Sachverständige die Auffassung, dass die innere Grenze am ehesten parallel mit der östlichen Kante der Überdachung vor ehem. Stall (C) verläuft, demzufolge das Wohnhaus (A) vermutlich vollständig, wenigstens aber weit überwiegend dem Grundstück BV-Nr. 1 (Flurstück 33/65) zuzurechnen ist.

Die tatsächlichen Nebengebäude befinden sich auf beiden Grundstücken, wobei das bewertungsrelevante Nebengebäude fiktiver Art ist (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S7).

Aus diesem Grunde werden die Einzelwerte rechnerisch wie folgt empfohlen:

BV-Nr. 1 (Flst. 33/65):	87.000,00 Euro Gesamtwert - 11.172,15 Euro Einzelwert BV-Nr. 2	75.827,85 Euro
BV-Nr. 2 (Flst. 33/64):	61,05 Euro angepasster Bodenrichtwert × 183 m ² Grundstücksfläche =	11.172,15 Euro
Summe:		87.000,00 Euro

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

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



7 Schlussbemerkung und Unterschrift

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

Torgau, den 26.02.2026

Christoph Herzog

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

8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Hinweis: Der Antragsgegner I/3.2 wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

Anlage 2 Grundrisskizzen (maßstabslos, Herzog)

Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen

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

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Grundstückansicht aus der Straße "Unterdorf"



Abb. 2: Fassade Nebengebäude vonseiten des Nachbarn, Dachentwässerung zum Nachbarn

Anlage 1



Abb. 3: Grundstückansicht aus der Straße "Unterdorf" im Eckbereich zum Gartenweg



Abb. 4: Gebäudeansicht aus dem Gartenweg, Detail Gebäudeecke mit Nässeschäden

Anlage 1



Abb. 5: Grundstücks-/ Gebäudeansicht aus dem Gartenweg, linke Bildmitte nachträgliche Hochmauerung einer Dachterrasse nach 1990 (Grenzwand) ohne Baugenehmigung



Abb. 6: Wohnhaus (A), Gebäudeansicht vom Hof

Anlage 1



Abb. 7: Fenster Wohnzimmer, Fehlstellen Mauerwerk / Putz



Abb. 8: Hauseingangsanbau

Anlage 1



Abb. 9: Hauseingangstür und Fenster mit gefrorenem Wasser infolge Frostscha den Trinkwasserleitung



Abb. 10: Fenster mit gefrorenem Wasser infolge Frostscha den Trinkwasserleitung

Anlage 1



Abb. 11: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, links Flur und dahinter die Küche, rechts Hausanschluss-/ Heizungsraum



Abb. 12: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, Hausanschluss-/ Heizungsraum

Anlage 1



Abb. 13: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, Hausanschluss-/ Heizungsraum, umfangreiches Kondenswasser (infolge Frostschaden Trinkwasserleitung)



Abb. 14: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, Hausanschluss-/ Heizungsraum, Fenster mit dem gefrorenen Wasser infolge Frostschaden Trinkwasserleitung

Anlage 1



Abb. 15: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, Hausanschluss-/ Heizungsraum, rechts das Fenster mit dem gefrorenen Wasser infolge Frostscha den Trinkwasserleitung

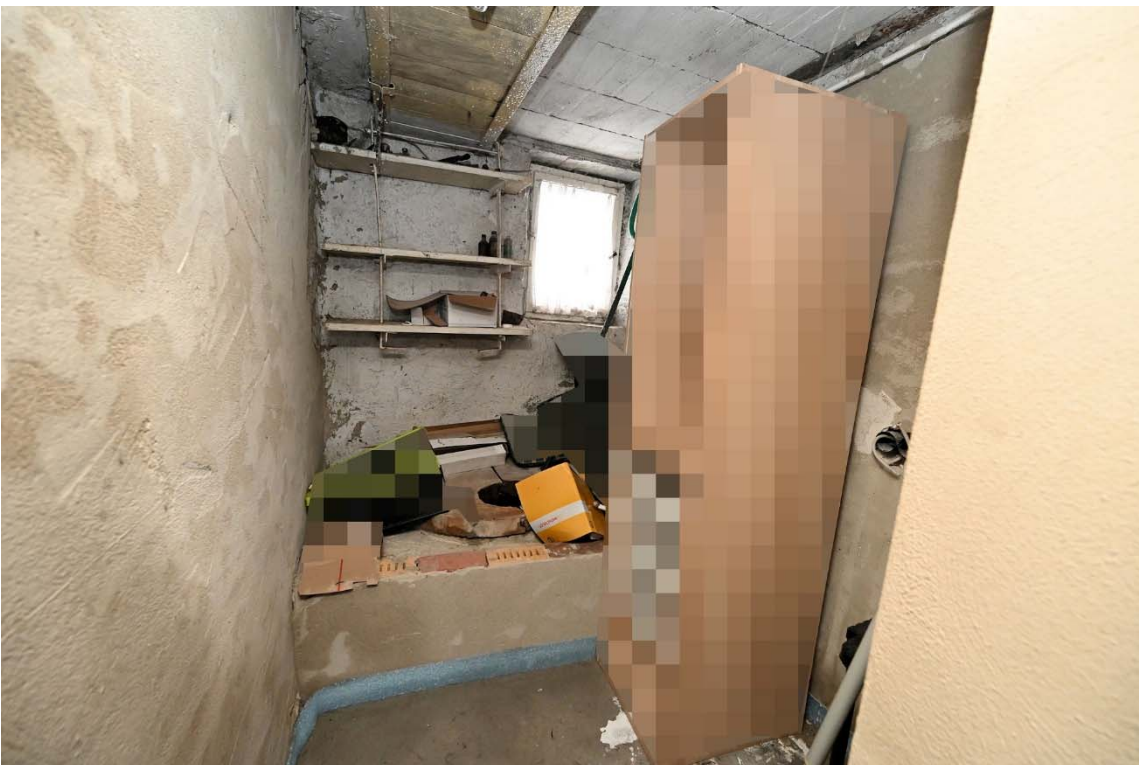


Abb. 16: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, "Raum mit Brunnen"

Anlage 1



Abb. 17: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, "Raum mit Brunnen", Detail Brunnenabdeckung



Abb. 18: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, Brunnen (bis zur Wasseroberfläche ca. 6,6 m)

Anlage 1



Abb. 19: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, Flur, massive Nässeschäden infolge Frostscha-den Trinkwasserleitung im DG



Abb. 20: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, Wohnzimmer

Anlage 1



Abb. 21: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, Küche



Abb. 22: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, Küche, Durchfeuchtung über Türsturz zum Bad/WC infolge Frostschaden Trinkwasserleitung im DG

Anlage 1



Abb. 23: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, Bad/WC, massive Nässeschäden infolge Frostschaden Trinkwasserleitung im DG

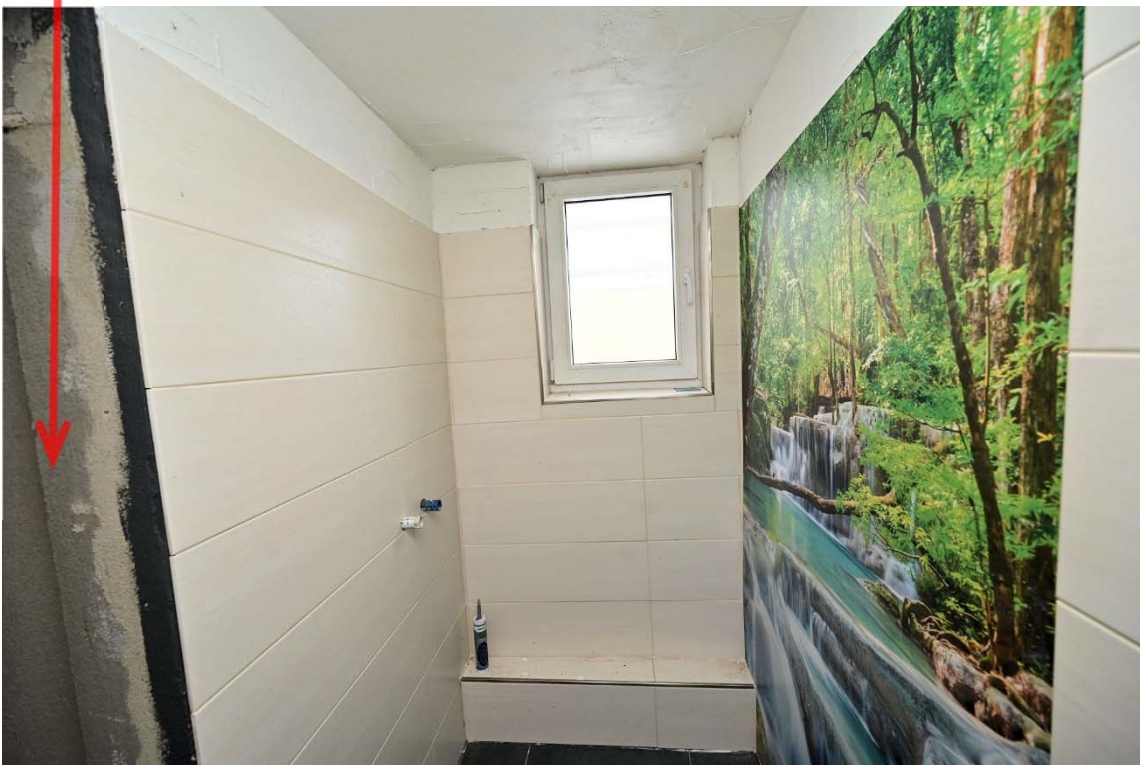


Abb. 24: Wohnhaus (A), Erdgeschoss, Dusche/WC

Anlage 1



Abb. 25: Wohnhaus (A), Dachgeschoss, Flur (linke Trennwand: Fußboden mit starken Nässe Schäden infolge Frostscha den Trinkwasserleitung)

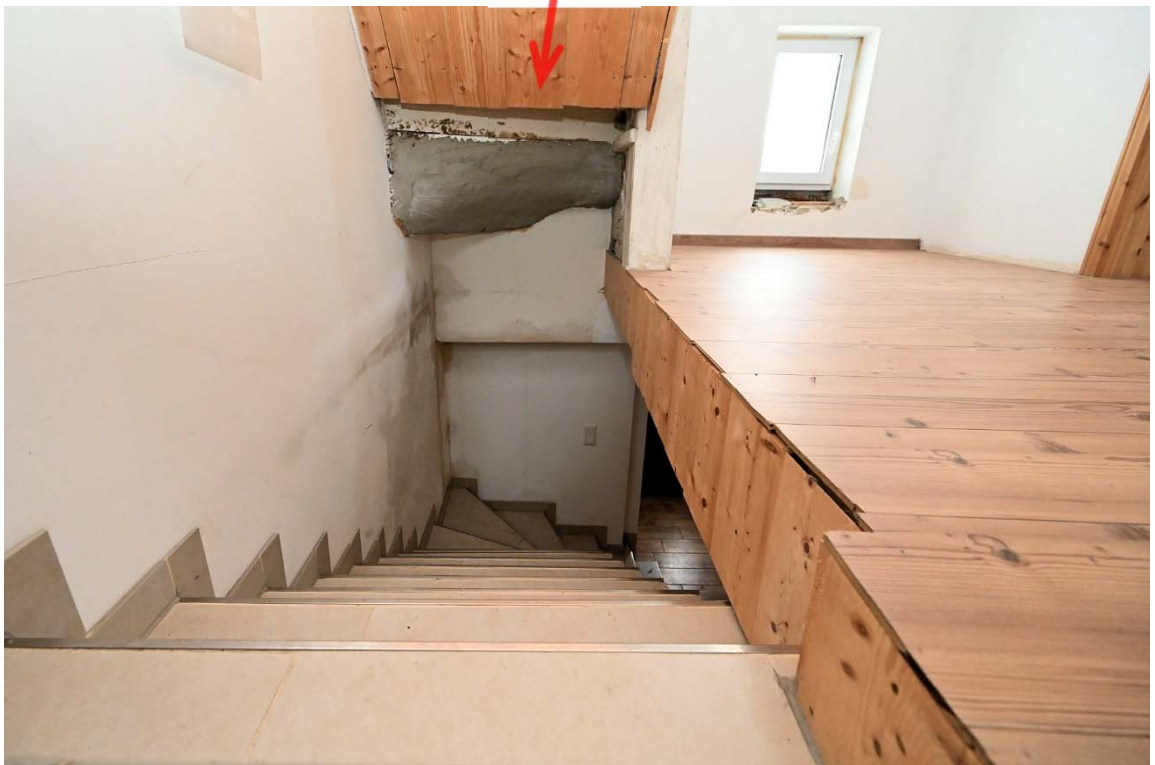


Abb. 26: Wohnhaus (A), Dachgeschoss, Flur, Detail Verkleidung Treppenaug e / Nässe schaden unterhalb der Bodentreppe und geringe Durchgangshöhe zum EG

Anlage 1



Abb. 27: Wohnhaus (A), Dachgeschoss, Schlafzimmer und Ankleide



Abb. 28: Wohnhaus (A), Dachgeschoss, Flur, Fußboden zur Trennwand zum östlichen Zimmer mit starken Nässeschäden (Frostschaden Trinkwasserleitung)

Anlage 1



Abb. 29: Wohnhaus (A), Dachgeschoss, Dusche/WC, vermuteter Bereich Frostschaden Trinkwasserleitung (Fußboden gereinigt)



Abb. 30: Wohnhaus (A), Dachgeschoss, Dachflächenfenster Dusche/WC, umfangreiches Kondenswasser (infolge Frostschaden Trinkwasserleitung)

Anlage 1



Abb. 31: Wohnhaus (A), Dachgeschoss, östliches Zimmer, Decke abgefangen (unterhalb Abfangung Dachsparren (s. Abb. 37/38))



Abb. 32: Wohnhaus (A), Dachgeschoss, östliches Zimmer, Fußboden / Trennwand zum Flur mit starken Nässeschäden (Frostschaden Trinkwasserleitung)

Anlage 1



Abb. 33: Wohnhaus (A), Dachgeschoss, "Raum eh. Dachterrasse" (Dachterrasse / spätere Hochmauerung / Fenster grenzständig und ohne Baugenehmigung)



Abb. 34: Wohnhaus (A), Dachspitz, Schornstein versotten

Anlage 1



Abb. 35: Wohnhaus (A), Dachspitz, Zwischensparrendämmung ohne Unterlattung / ausbauchend

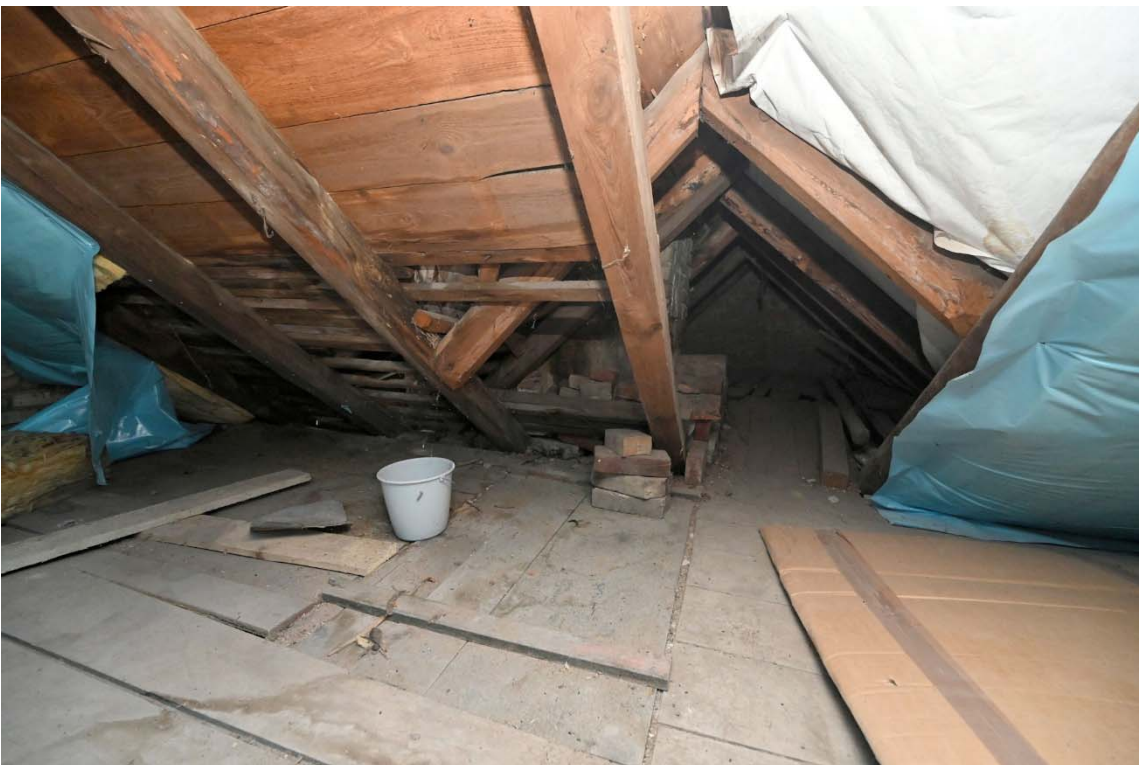


Abb. 36: Wohnhaus (A), Dachspitz, Eckbereich zum Gebäude B (ehem. Scheune)

Anlage 1



Abb. 37: Wohnhaus (A), Dachspitz, ungewöhnliche Abfangung Dachsparren



Abb. 38: Wohnhaus (A), Dachspitz, ungewöhnliche Abfangung Dachsparren

Anlage 1



Abb. 39: ehem. Scheune (B), Gebäudeansicht (Bildmitte)



Abb. 40: ehem. Scheune (B), Umbau Büro

Anlage 1



Abb. 41: ehem. Scheune (B), Erdgeschoss



Abb. 42: ehem. Scheune (B), Dachgeschoss mit Südgiebel

Anlage 1



Abb. 43: ehem. Stall (C), Gebäudeansicht (Bildmitte)



Abb. 44: ehem. Stall (C), Erdgeschoss, Reste an Baumaterialien (in der Bildmitte geringe Menge Dachziegel, links unten Schweißbahn)

Anlage 1



Abb. 45: ehem. Stall (C), Erdgeschoss



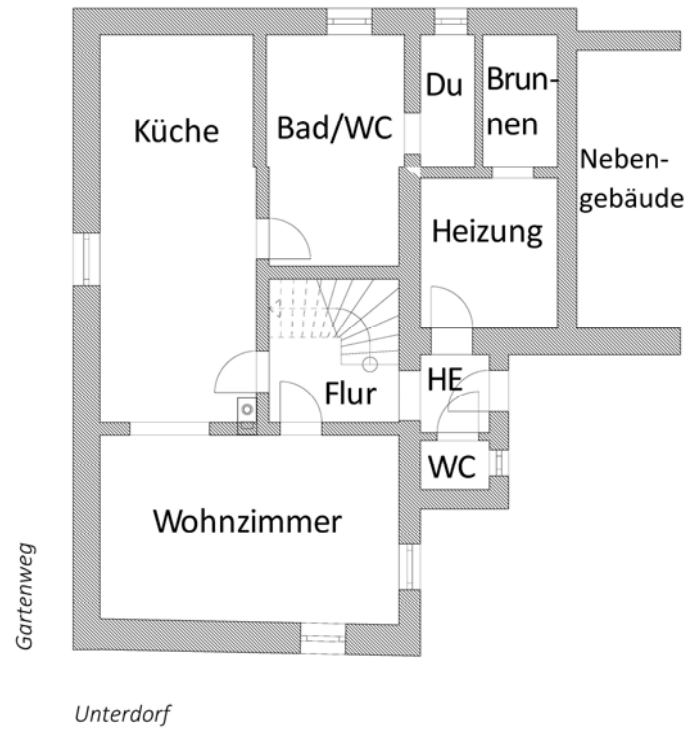
Abb. 46: ehem. Stall (C), Dachgeschoss, tw. wärmegeklämmt

Anlage 1

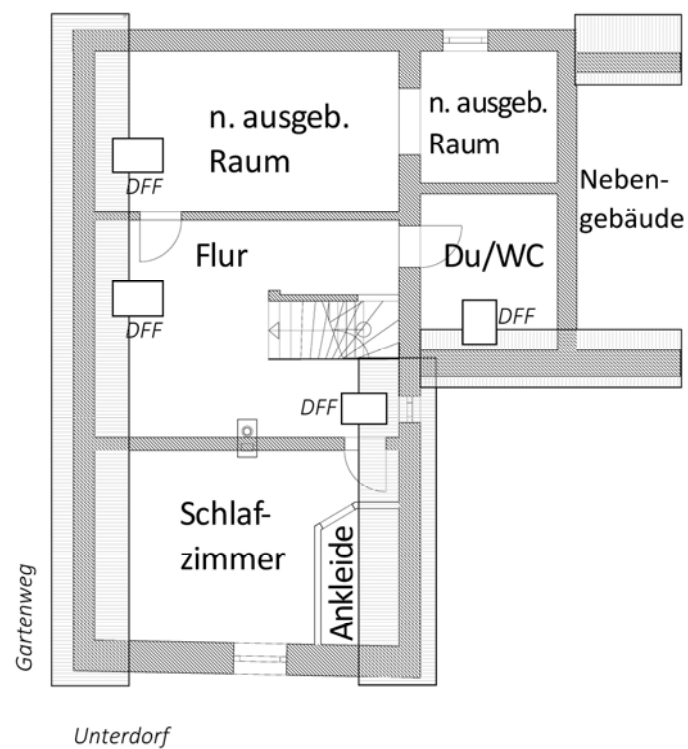


Abb. 47: ehem. Stall (C), Dachgeschoss, Reste an Baumaterialien (hier Dämmstoffe)

Anlage 2



Grundrisssskizze Erdgeschoss (maßstabslos, Herzog)

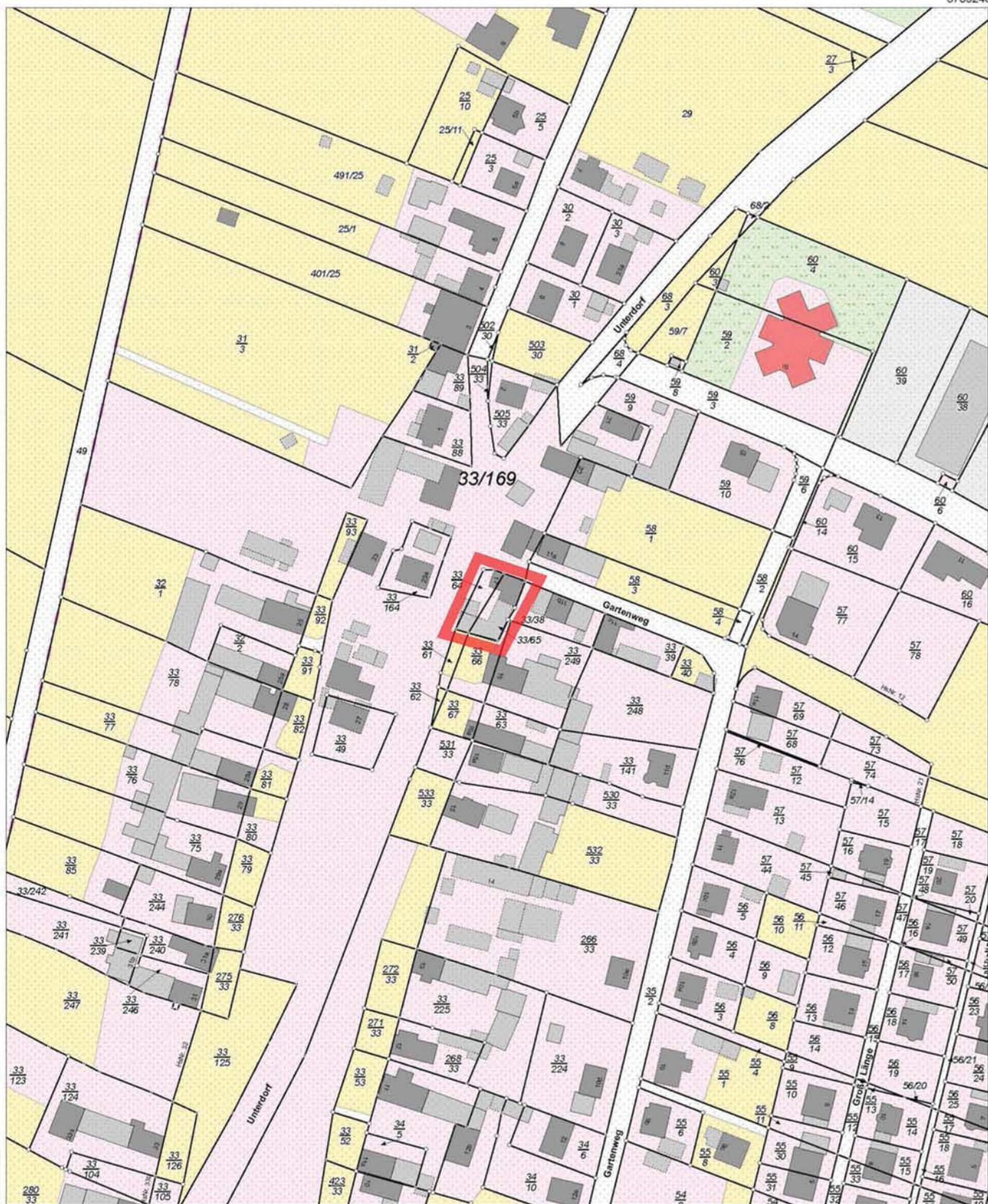


Grundrisssskizze Dachgeschoss (maßstabslos, Herzog)



Flurstück: 33/65
Gemarkung: Mockrehna Flur 3 (3302)

Gemeinde: Mockrehna
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5708806

Maßstab 1:2000 0 20 40 60 Meter

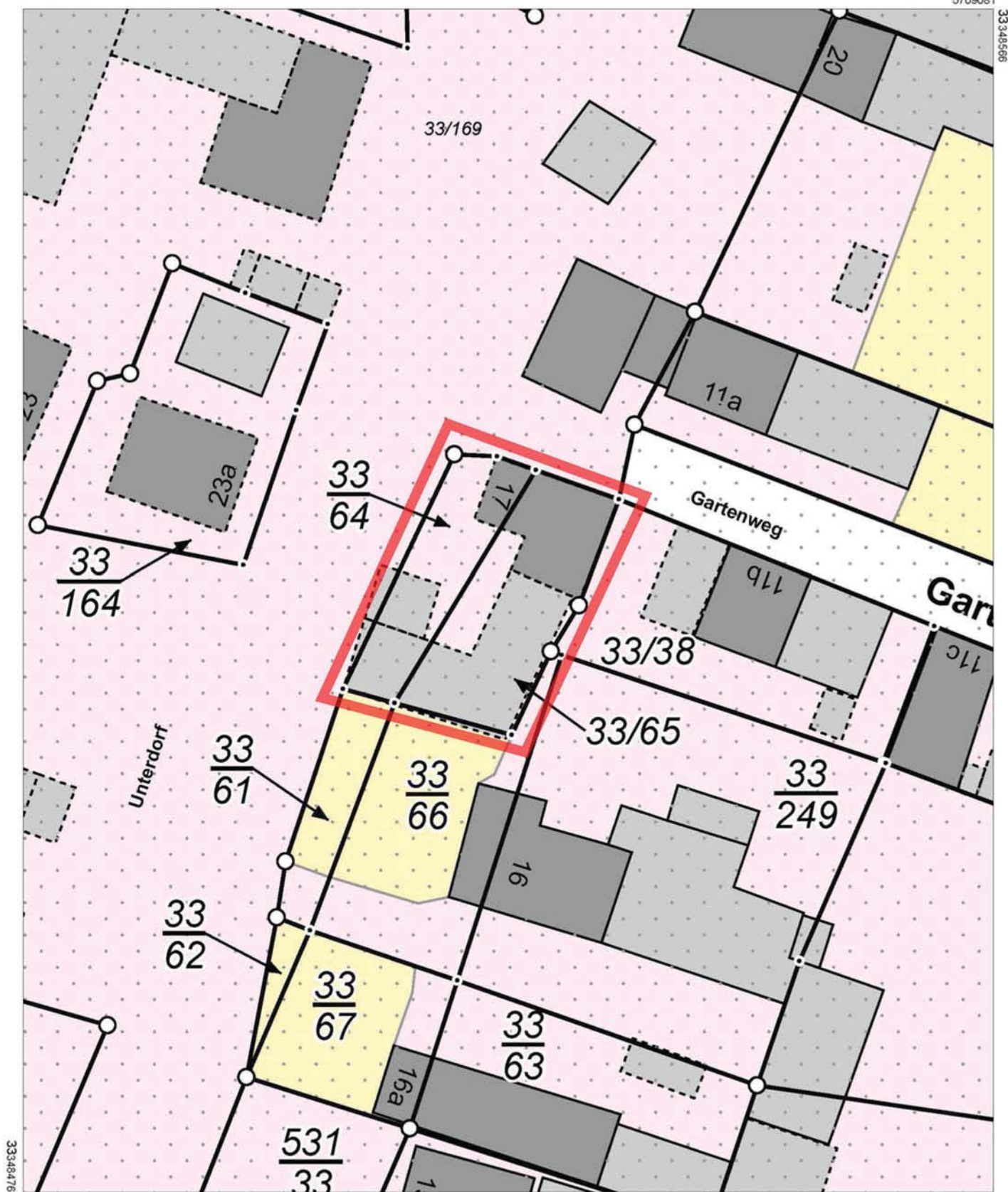
Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838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



Anlage 3

Flurstück: 33/65
Gemarkung: Mockrehna Flur 3 (3302)

Gemeinde: Mockrehna
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5708971

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

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



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
mit Angaben zu benachbarten
Flurstücken

Erstellt am 10.12.2025

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Mockrehna Landkreis Nordsachsen
Lage:	Unterdorf 17
Fläche:	183 m²
Tatsächliche Nutzung:	183 m² Wohnbaufläche
Hinweise zum Flurstück:	Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz „Mockrehna“ Flurbereinigungsbehörde: Landkreis Nordsachsen Verfahrensbezeichnung: 300021

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Mockrehna (3455)
Grundbuchblatt 457
Laufende Nummer 2

Gender	Age Group	Percentage (%)
Male	18-24	~15
	25-34	~25
	35-44	~35
	45-54	~20
Female	18-24	~25
	25-34	~45
	35-44	~35
	45-54	~15

[illegible]



Flurstück 33/65 Gemarkung Mockrehna Flur 3 (3302)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Mockrehna
Landkreis Nordsachsen

Lage: Unterdorf 17

Fläche: 254 m²

Tatsächliche Nutzung: 254 m² Wohnbaufläche

Hinweise zum Flurstück: Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz „Mockrehna“
Flurbereinigungsbehörde: Landkreis Nordsachsen
Verfahrensbezeichnung: 300021

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Torgau
Grundbuchbezirk Mockrehna (3455)
Grundbuchblatt 457
Laufende Nummer 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]