



GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT NACH § 194 BauGB

AZ (AGL): 485 K 213/24

Objekt: Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus
Neue Str. 7
04575 Neukieritzsch OT Lobstädt

Gemarkung: Lobstädt
Flurstück: 341/9 zu 1.628 m²



Wertermittlungstichtag: 16.09.2025 = Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag: 16.09.2025 = Wertermittlungstichtag

Fertigstellung: 02.02.2026

Verkehrswert: 232.000,- €

(859 €/m² Wohnfläche bzw. 10,6facher Rohertrag)

in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend Euro

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann



von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung
GIS Sprengnetter-Akademie

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Leipzig

Hermann-Landmann-Str. 11b
04416 Markkleeberg

Telefon: 0341 . 24 71 25 73
Mobil: 0179 . 4 58 56 89
Fax: 0341 . 24 71 25 74

Mail: info@immobilien-bochmann.de

Web: www.immobilien-bochmann.de

Gutachten-Nr.: 1764/25

Auftrag:

Verkehrswertermittlung nach
§§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)
bzw. Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig
- Abt. Zwangsversteigerungen -
Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

Umfang:

34 Seiten Gutachten
2 Anlagen mit 5 Seiten

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Makrolage	5
2.1.3	Kleinräumige Lage	6
2.1.4	Demografische Daten	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Dreifamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.6	Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude	16
3.4	Außenanlagen	16
4	Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag.....	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
5.1	Bewertungsteilbereiche	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
5.3	Bewertungsteilbereich „A - rentierlicher Grundstücksteil“	18
5.3.1	Bodenwertermittlung	18
5.3.2	Ertragswertermittlung	19
5.4	Bewertungsteilbereich „B - unrentierlicher Grundstücksteil“	27
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.4.3	Bodenwertermittlung	29
5.4.4	Vergleichswertermittlung	30
5.4.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	30
5.5	Plausibilitätsprüfung	31
5.6	Verkehrswert.....	32
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	33
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten	33
6.3	verwendete Internetquellen	34
7	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus
Objektadresse:	Neue Str. 7 04575 Neukieritzsch OT Lobstädt
Grundbuchangaben:	<u>Grundbuch von Lobstädt, Blatt 862:</u> Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor. <u>Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke und mit dem Eigentum verbundenen Rechte):</u> lfd. Nr. 1: Flurstück 341/9 zu 1.628 m ² Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Neue Str. 7 <u>Abteilung I (Verzeichnis der Eigentümer):</u> lfd. Nr. 1a: ... zu 1/2 Anteil lfd. Nr. 1b: ... zu 1/4 Anteil lfd. Nr. 1c: ... zu 1/4 Anteil <u>Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):</u> lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft <u>Abteilung III (Schuldverhältnisse):</u> gemäß Beschluss ohne Beachtung
Katasterangaben:	Gemarkung Lobstädt Flurstück 341/9 Fläche 1.628 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Leipzig vom 22.07.2025 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert ermittelt werden. Das Gutachten dient ausschließlich der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit dem Aktenzeichen 485 K 213/24 (AG Leipzig). Eine Dritt- oder anderweitige Verwendung des Gutachtens – auch auszugsweise – bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.
Wertermittlungstichtag:	Wertermittlungstichtag ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung (Preisbemessung) beziehen soll. Es sollen also die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wie die allgemeine

	<p>Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets maßgebend sein. Der Wertermittlungsstichtag wird gemäß Gutachtenbeschluss des Vollstreckungsgerichts mit dem 16.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) angenommen.</p>
Qualitätsstichtag:	<p>Der Qualitätsstichtag, das ist der Zeitpunkt, zu dem die wertbestimmenden Eigenschaften von Grund und Boden und Gebäuden festgestellt werden (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV), wird hier dem Wertermittlungsstichtag gleichgesetzt und mit dem 16.09.2025 angenommen.</p>
Ortsbesichtigung:	<p>Über den Ortstermin am 16.09.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 27.08.2025 fristgerecht informiert.</p>
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück und die baulichen Anlagen komplett von innen und außen in Augenschein genommen werden.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>sämtliche Antragsgegner Herr Bochmann (Sachverständiger)</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschluss, Zwangsversteigerungsantrag • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.07.2025 • Baulastenauskunft vom 15.11.2024 <p>Vom Miteigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mietvertrag vom 22.10.2001 • Grundrisszeichnungen mit Darstellung der aktuellen Grundrissituation vom 05.05.1999 • Wohnflächenberechnungen zur aktuellen Grundrissituation • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Grundsteuerbescheid vom 10.01.2025 • Nachweis der Gebäudeversicherung vom 24.04.2025 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (aus Geoportal Sachsenatlas) • Bodenrichtwertrecherche • Bauakteneinsicht beim örtlichen Bauarchiv • Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses • Konsultation des zuständigen Gutachterausschusses und Einholung von Vergleichskaufpreisen • Informationen zum Denkmalschutz • Informationen zum Planungsrecht • Informationen zur Erschließungs- sowie Beitrags- und Abgabensituation

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Der Verkehrswert ist laut Beschluss im Rahmen des genannten Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Berücksichtigung etwaig dinglich gesicherter Rechte in Abt. II des Grundbuchs zu ermitteln. Der Werteeinfluss solcher Rechte und Belastungen ist anzugeben und ggf. monetär zu ermitteln und gesondert auszuweisen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Leipzig
Ort:	Neukieritzsch Ortsteil Lobstädt
überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Borna (ca. 3 km entfernt) Leipzig (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Dresden (ca. 125 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 176 (ca. 0,7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Borna-Nord (BAB 72) (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> S-Bahnhof Lobstädt (ca. 0,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Leipzig-Halle (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Makrolage

Lobstädt ist ein Ortsteil der Gemeinde Neukieritzsch im Landkreis Leipzig, im Westen des Freistaates Sachsen. Der Ort liegt am südlichen Rand des Ballungsraums Leipzig-Halle, ca. 30 Kilometer südlich von Leipzig und ist charakterisiert durch eine gewachsene dörfliche Struktur, die durch moderne Wohngebiete ergänzt wurde. Die Region befindet sich in einem dynamischen Transformationsprozess von einer industriell geprägten Bergbaulandschaft hin zu einer gefragten Wohn- und Erholungsregion.

Die Nähe zum Oberzentrum Leipzig und Anbindung an das S-Bahnnetz sind wesentliche Standortfaktoren. Das unmittelbar angrenzende Mittelzentrum Borna (ca. 3 km entfernt) übernimmt die wesentliche Versorgungsfunktion für Lobstädt. In Borna konzentrieren sich weiterführende Schulen, medizinische Facheinrichtungen (z. B. Sana Klinikum) sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und Behörden.

Lobstädt ist integraler Bestandteil des Leipziger Neuseenlands. Die unmittelbare Nähe zum Hainer See (nord-östlich) und zum Speicherbecken Borna (südlich) bietet einen guten Freizeitwert mit Angeboten für Wassersport, Radtourismus und Gastronomie.

2.1.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich im Ortskern von Lobstädt und hier innerhalb eines Wohngebietes mit kleinen Mehrfamilienhäusern, die in den 1930er und 1940er Jahren errichtet worden sind.

In der Ortslage befinden sich nur wenige infrastrukturelle Einrichtungen, wie eine Kindertagesstätte und eine Grundschule mit Hort in fußläufiger Entfernung sowie ein Wirtshaus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gelegentlichen Bedarf sind in Borna zu finden.

Der öffentliche Personennahverkehr besteht in Form von Buslinien sowie der S-Bahnverbindung nach Leipzig und Borna. Verkehrlich ist die Ortslage über die B 176 (Borna-Groitzsch zu erreichen. Der Hainer See mit seinen Erholungs- und Freizeitangeboten ist ca. 5 km entfernt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- überwiegend wohnbauliche Nutzungen
- aufgelockerte, II - IIIgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Das Grundstück grenzt nördlich an die Bahntrasse Leipzig-Borna an. Am Standort besteht entlang der S-Bahntrasse überwiegend S-Bahnverkehr und in geringem Maße Güterverkehr. Hieraus resultieren leicht erhöhte Immissionen am Bewertungsobjekt. Es wird allerdings mit Verweis auf die Bodenrichtwertkarte¹ angenommen, dass dieser Sachverhalt bereits im Bodenrichtwert hinreichend berücksichtigt ist, da die entsprechende Zone das Wohnquartier entlang der Bahntrasse betrifft.

Topografie:

- ebenes Gelände
- Garten mit Nordausrichtung

2.1.4 Demografische Daten

demografische Daten:

Einwohner Neukieritzsch:	ca. 7.000 inkl. Ortsteile
Einwohner Lobstädt:	ca. 1.500
Jugendquote (bis 15 Jahre):	12,2 %
Altenquote (über 65 Jahre):	27,4 %
Wanderungssaldo:	leicht positiv
natürliche Bevölkerungsbewegung:	leicht negativ

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 30 m

mittlere Tiefe:
ca. 55 m

¹ vgl. <https://www.geoportal-kl.de>

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.628 m²

Bemerkungen:
trapezförmige Grundstücksform

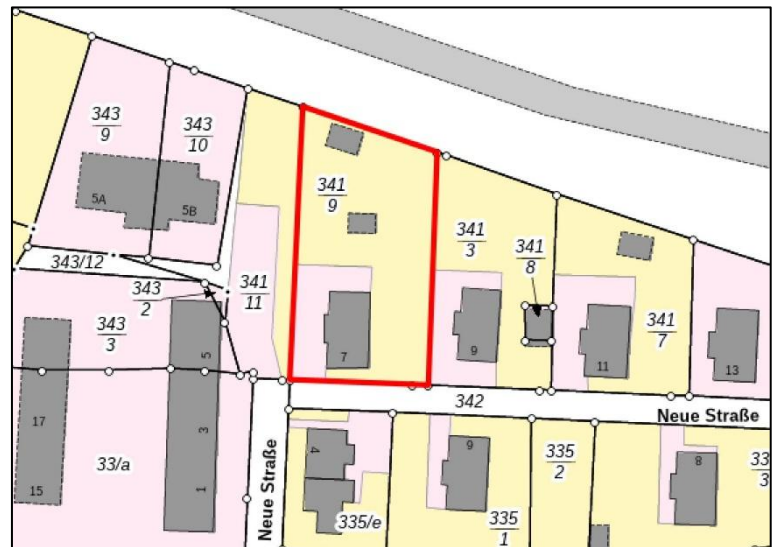


Abbildung 1 - Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 2)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<ul style="list-style-type: none"> • Anliegerstraße • Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none"> • voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen • Gehwege nicht vorhanden • Parkplätze nicht vorhanden, Parkstreifen stehen an der Alt-Witznitzer Straße zur Verfügung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<ul style="list-style-type: none"> • elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Fernsehkabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> • keine Grenzbebauung des Wohnhauses • eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<ul style="list-style-type: none"> • gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjektes hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. Verdachtsmomente dieser Art bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.</p>
Anmerkung:	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber</p>

hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 30.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Lobstädt, Blatt 862, keine wertbeeinflussende Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschermerke:	Ein Herrschermerk dokumentiert das Recht des herrschenden Grundstücks über das dienende Grundstück. Er kann – muss aber nicht – im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Dieser Eintrag wird als Herrschermerk bezeichnet. Im betreffenden Grundbuch ist kein Herrschermerk eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Solche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.11.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht lt. Denkmalkarte Sachsen nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	<ul style="list-style-type: none"> keine für den Standort in Kraft
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung. Hiernach bedarf der Abbruch, die Änderung oder

Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Das trifft auch dann zu, wenn das Vorhaben nach Sächsischer Bauordnung genehmigungsfrei wäre (z. B. Garagen).

Verfügungs- und Veränderungssperre:

- keine für den Standort in Kraft

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass die um 2000 durchgeführte Modernisierung des Gebäudes offensichtlich ohne Bauantrag und Baugenehmigung erfolgte. In der Bauakte des örtlichen Bauarchivs sind solche Unterlagen nicht existent. Vor dem Hintergrund des Dachgeschossausbaus mit Errichtung einer großen Gaube und der Errichtung einer Maisonettewohnung wird sowohl aus bauordnungsrechtlicher Sicht (Veränderung tragender und brandschutzrelevanter Bauteile) sowie mit Verweis auf die Erhaltungssatzung der Gemeinde Neukieritzsch darauf hingewiesen, dass solche Maßnahmen genehmigungspflichtig sind. Zwar werden die durchgeführten Maßnahmen grundsätzlich als genehmigungsfähig eingeschätzt, allerdings kann die Beantragung und Erwirkung einer nachträglichen Baugenehmigung nicht ausgeschlossen werden. Da in einem solchen Falle neben der Bestandsaufnahme und den planerischen Leistungen die bautechnischen Nachweise zu erbringen sind, wird hierfür eine **Wertminderung von -20.000,- €** berücksichtigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert im § 3 die städtebaulichen Entwicklungszustände eines Grundstückes. Mit steigender Entwicklungsstufe steigt i. d. R. auch der Preis/ Wert desselben. Zur Einschätzung der für die Bewertung relevanten Grundstücksqualität gibt die ImmoWertV im § 5 für den Zustand und die Entwicklungsstufe u. a. Folgendes vor:

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich

nutzbar sind.

- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Die Grundstücksqualität des Bewertungsgrundstücks wird unter Beachtung der planungsrechtlichen Situation (§ 34 BauGB) als **baureifes Land** festgestellt.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und den durchgeführten Recherchen sachverständig eingeschätzt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt sind.

Die in vorliegender Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenberechnungen und gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für diese Wertermittlung erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist nicht zulässig. Analoge Aussagen gelten für die Ermittlung des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Beurteilung des Grundstücks erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbesichtigung.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann keine Gewährleistung übernommen werden. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben bei den jeweils zuständigen Stellen schriftliche Auskünfte einzuholen. Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Objektunterlagen erfolgte nur auf Plausibilität.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit drei Wohneinheiten bebaut. Die Wohnung im Erdgeschoss und die Wohnung im 1.OG/DG (Maisonettewohnung) werden von den Eigentümern selbst genutzt. Die Wohnung im 1. OG rechts ist innerfamiliär vermietet. Der Mietvertrag mit folgendem Inhalt liegt vor:

- Wohnfläche ca. 65 m²
- Mietbeginn 01.10.2001
- Mietdauer unbefristet
- Nettokaltmiete 250,00 € monatlich, fest bis 28.02.2009, angabegemäß erfolgte bislang keine Mieterhöhung
- Betriebskosten 150,00 € monatlich inkl. Heizung und Warmwasser; ggf. inzwischen angepasst
- Kündigungsfrist nach gesetzlichen Bestimmungen
- Schönheitsreparaturen trägt Mieter auf eigene Kosten
- Kautions keine Angaben, vermutlich keine Kautions hinterlegt

Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück ein Doppelcarport in einfacher Holzbauweise mit Flachdach, ein Gartenpavillon in Holzbauweise, ein handelsübliches Gartenhaus in Holzbauweise, ein in die Erde eingelassener, handelsüblicher Swimmingpool mit Terrassenumfassung aus Riffelbohle sowie einige kleinere Überdachungen aus Holz. Auf dem Grundstück steht zudem ein alter Wohnwagen. Prinzipiell liegt faktisch eine familiäre Eigennutzung vor.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Veröffentlichung von Innenraumfotos wurde nicht gestattet.

3.2 Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> • Dreifamilienhaus • zweigeschossig • unterkellert • ausgebautes Dachgeschoss • freistehend • Einspanner
Baujahr:	1941
Modernisierung:	<p>Gemäß Befragung beim Ortstermin erfolgte um 2000 eine umfassende Modernisierung des Gebäudes mit folgenden Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Dacheindeckung mit Verbesserung der Wärmedämmung • Dachgeschossausbau • Erneuerung der Bäder und Leitungssysteme • Erneuerung der Fenster • Grundrissanpassungen • Erneuerung des Innenausbau

- Erneuerung des Außenputzes ohne Wärmedämmung
- Erneuerung der Heizungsverteilung und Heizkörper

Um 2017 wurde die Heiztherme durch Einbau einer Brennwerttherme erneuert.

Flächen:	Bruttogrundfläche (BGF):	545,46 m ²
	Wohnfläche (WE EG):	105,35 m ²
	Wohnfläche (WE 1. OG rechts):	65,48 m ²
	Wohnfläche (WE 1. OG/ DG):	99,70 m ²
	Wohnfläche gesamt:	270,53 m ²

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Augenscheinlich weist das Gebäude nicht die heute übliche Energieeffizienz auf. Sie entspricht mutmaßlich der für Wohngebäude mit Modernisierung in den späten 1990er Jahren.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreismittlung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: • keine

Außenansicht:



Abbildung 2 -Ansicht von Südosten

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- Abstellräume
- Haustechnik

Erdgeschoss:

- 5-Raumwohnung mit Küche und Bad sowie angebauter Terrasse

1. Obergeschoss:

- 2-Raumwohnung mit Küche und Bad
- zwei Wohnräume und Bad als Teil der Maisonettewohnung zum DG

Dachgeschoss:

- oberer Teil der Maisonettewohnung mit großem Wohnraum mit offener Küche, Schlafzimmer und Bad

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	<ul style="list-style-type: none"> • Massivbau
Fundamente:	<ul style="list-style-type: none"> • Streifenfundamente aus Beton
Keller:	<ul style="list-style-type: none"> • Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	<ul style="list-style-type: none"> • einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung • Ziegelmauerwerk
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"> • Ziegelmauerwerk • Gipskarton-Ständerwände
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none"> • Holzbalkendecken • Kellerdecke als Hohldielendecke
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"> • Treppe vom Hauseingang zum Erdgeschoss in massiver Ausführung • Geschosstreppen als Holzkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen • Holzgeländer • Kellertreppe in massiver Ausführung mit Fliesenbelag
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Holzkonstruktion mit Dachgaube nach Osten • Pfetten aus Holz • Sparren aus Holz <p><u>Dachform:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Walmdach <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Betondachsteine • Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech • Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Zentralheizung als Pumpenheizung mit Erdgas

- Brennwerttherme
 - Baujahr 2017
 - Flachheizkörper mit Thermostatventilen
- Lüftung:
- keine Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
- Warmwasserversorgung:
- zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

- Bodenbeläge:
- Wohnräume mit Laminat, Teppichbelägen
 - Flure mit Fliesen im EG, sonst Teppich und PVC-Belag
 - Bäder mit Fliesen in unterschiedlicher Ausführung
 - Küchen mit Fliesen und PVC-Belag (1. OG rechts)
 - Wohnraum im Dachgeschoss mit Dielung
 - Keller gefliest
- Wandbekleidungen:
- Putz oder Raufasertapeten mit Farbanstrich
 - Küchen mit Fliesenspiegel
 - Bäder mit Wandfliesen, überwiegend raumhoch ausgeführt
- Deckenbekleidungen:
- Gipskartonplatten oder Raufasertapeten mit Farbanstrich
 - zahlreiche Paneeldecken
- Fenster:
- Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
 - Dachflächenfenster
 - Fensterbänke innen aus Marmor
 - Fensterbänke außen aus Granit
- Türen:
- Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
 - Wohnungseingangstüren als herkömmliche Futtertüren mit beschichteter Oberfläche
 - Innentüren als herkömmliche Futtertüren mit furnierter Oberfläche (Buche)
 - Dachgeschoss mit profilierten Innentüren mit weißer Oberfläche
- sanitäre Installation:
- Wohnung EG:
- eingebaute Badewanne
 - wandhängendes WC
 - Waschtisch
- Wohnung 1. OG rechts:
- eingebaute Eckbadewanne
 - eingebaute Eckdusche
 - wandhängendes WC
 - Waschtisch
- Wohnung 1. OG/ DG:
1. OG:
- eingebaute Dusche
 - wandhängendes WC

- Waschbecken

DG:

- eingebaute Eckbadewanne
- wandhängendes WC
- Waschtisch

3.2.6 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Dachgaube
- Eingangsüberdachung
- gartenseitig angebaute Terrasse mit Treppe zum Garten in einfacher Holzbauweise

besondere Einrichtungen:

- Klimaanlage im Erdgeschoss
- Kaminofen im Erdgeschoss
- Kaminofen im Dachgeschoss

Besonnung und Belichtung:

- normale Belichtungsverhältnisse

Bauschäden und Baumängel:

- außenseitige Putzschäden im Bereich der Terrassentür im EG
- Keller mit leichten Putz- und Feuchtigkeitsschäden

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude wurde um 2000 weitgehend modernisiert, wobei die Energieeffizienz nur hinsichtlich des Einbaus isolierverglaster Fenster, der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach und dem Einbau einer Gaszentralheizung verbessert worden ist. Die Fassadenflächen wurden nicht gedämmt. Offensichtlich wurden zahlreiche Maßnahmen, insbesondere im Bereich des Innenausbaus, in Eigenleistung erbracht. Die Ausstattung ist überwiegend dem einfachen (WE 1. OG rechts) bis mittleren Standard (WE EG und 1. OG/ DG) zuzuordnen.

Sowohl in den Wohnungen im EG und 1. OG rechts als auch in den Kellerräumen befinden sich zahlreiche Gegenstände unterschiedlichster Art, die sich offensichtlich im Laufe der Zeit angesammelt haben. Infolgedessen besteht insgesamt ein deutlicher Renovierungstau. Es ist also damit zu rechnen, dass im Falle eines Eigentumswechsels, je nach Freiwerden einzelner Wohnung mindestens eine grundlegende Renovierung erforderlich ist. Diese betrifft sodann gleichermaßen das Treppenhaus.

Ferner besteht das Risiko, dass im Falle des Eigentumswechsels einem neuen Eigentümer die Beräumung der Liegenschaft obliegt. Dieser Sachverhalt lässt sich in der Wertermittlung allerdings nicht darstellen und wird möglicherweise auch durch die Nutzer selbst erledigt. Deshalb bleibt dies im ermittelten Verkehrswert unberücksichtigt.

3.3 Nebengebäude

Doppelcarport

- einfache Holzbauweise
- Flachdach mit Bitumendachbahnen
- Befestigung mit Rasengittersteinen
- durchschnittlicher Unterhaltungszustand

Gartenhaus:

- handelsübliches Gartenhaus an der nördlichen Grundstücksgrenze
- Blockbohlenbauweise aus Holz
- flach geneigtes Satteldach
- durchschnittlicher Unterhaltungszustand

Gartenpavillon:

- Holzbauweise
- Walmdach mit Bitumenschindeln
- Fußboden befestigt mit Beton

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigung mit Betonpflaster
- ins Erdreich eingelassener handelsüblicher Swimmingpool mit umlaufender Terrasse aus Riffelbohle
- befestigte Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen
- einfache Gartenanlagen und Pflanzungen
- Standplatz für Mülltonnen
- Einfriedung mit einfachem Zaun und Hecken
- Außenanlagen in durchschnittlichem Unterhaltungszustand

4 Marktumfeld am Wertermittlungsstichtag

Der Immobilienmarkt im ländlichen Raum rund um Leipzig zeigt im Jahr 2025 ein differenziertes Bild, das stark von den Entwicklungen der letzten Jahre geprägt ist.

Bis 2022 erlebte der Immobilienmarkt in Leipzig und seinem Umland einen kontinuierlichen Preisanstieg. Getrieben wurde dieser Trend durch niedrige Zinsen, eine hohe Nachfrage und die Attraktivität der Region für Zuzügler. Besonders Leipzig und die angrenzenden Gemeinden profitierten von einer positiven demografischen Entwicklung und wirtschaftlichem Wachstum. Im ländlichen Umland waren die Preissteigerungen moderater, aber dennoch spürbar, insbesondere in gut angebundenen Gemeinden.

Seit 2022 hat sich der Markt deutlich verändert. Die steigenden Zinsen und Baukosten führten zu einer spürbaren Kaufzurückhaltung. Im Landkreis Leipzig sank der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnungen von 2.578 € im Jahr 2024 auf 2.197 € im Jahr 2025, was einem Rückgang von etwa 14,8 % entspricht. Bei Häusern hingegen stiegen die Preise leicht um 5,7 % auf durchschnittlich 2.991 €/m², allerdings stark lageabhängig. Im Landkreis Nordsachsen fielen die Preise für Altbauten seit Juni 2022 um 11 % auf durchschnittlich 1.922 €/m².

Diese Entwicklung zeigt, dass insbesondere Bestandsimmobilien im ländlichen Raum von Preisrückgängen betroffen sind. Darüber hinaus spielt die Energieeffizienz eine zunehmend größere Rolle und wirkt sich allmählich immer stärker auf die Kaufpreise von Bestandsimmobilien aus. Das inzwischen gegenüber den Jahren vor 2022 höhere Zinsniveau, welches auf weiter steigende Baupreise (auch für Instandhaltungen und Renovierungen) trifft, hat ebenfalls dämpfende Wirkung auf die Kaufpreise.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Bewertungsteilbereiche

Das Grundstück stellt im bewertungstheoretischen Sinne ein übergroßes Grundstück dar. Das heißt, für die Nutzung des Mehrfamilienhauses ist es überdurchschnittlich groß, so dass Grundstücksteile als unrentierlich einzuordnen sind. Vor diesem Hintergrund wird das Grundstück in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt, wobei der rentierliche Grundstücksteil analog der Definition des Richtwertgrundstücks in dieser Lage mit 700 m² angenommen wird. Damit liegt eine für die Mehrfamilienhausnutzung übliche Grundstücksgröße vor. Der übrige Grundstücksteil wird dem hausnahen Gartenland zugeordnet.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/ Nutzung	Fläche
A - rentierlicher Grundstücksteil	Dreifamilienhaus	700 m ²
B – unrentierlicher Grundstücksteil	Garten	928 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.628 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2, 3 ImmoWertV).

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kleines Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten. Zwar unterliegt es gegenwärtig einer innerfamiliären Eigennutzung. Gemäß den üblichen Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist es dennoch den klassischen, kleinen Mehrfamilienhäusern zuzuordnen.

Mehrfamilienwohnhäuser dienen vorrangig der Kapitalanlage und Erzielung von Renditen. Solche Immobilien werden üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV beurteilt. Dabei ist es von großer Bedeutung, genaue Mieten und einen genauen, wenn möglich, regionalen Liegenschaftszinssatz zur Bewertung solcher Objekte zur Verfügung zu haben. Da dies im vorliegenden Bewertungsfall überwiegend gegeben ist, wird das Ertragswertverfahren angewendet.

Für das Sachwertverfahren liegt kein regionaler und objektartspezifisch geeigneter Sachwertfaktor vor. Gemäß § 6 ImmoWertV hängt die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren neben den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr insbesondere von der Einung zur Verfügung stehender Daten ab. Diese Anforderung kann für das Sachwertverfahren nicht erfüllt werden. Angesichts dessen wird das Sachwertverfahren nicht angewendet und der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

5.3 Bewertungsteilbereich „A - rentierlicher Grundstücksteil“

5.3.1 Bodenwertermittlung

Definition des Bodenrichtwertes nach § 13 ImmoWertV:

- (1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
- (2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert	=	50 €/m ²
Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	16.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.628 m ² Bewertungsteilbereich = 700 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.09.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	700	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 50,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 50,00 €/m²	
Fläche	× 700 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 35.000,00 € <u>rd. 35.000,00 €</u>	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024 abgeleitet worden. Der Wertermittlungsstichtag liegt über ein Jahr nach dem Stichtag des Bodenrichtwertes. Es wird eingeschätzt, dass sich der Bodenrichtwert seit seiner letzten Ableitung in dieser Lage nicht maßgeblich verändert hat.

5.3.2 Ertragswertermittlung

5.3.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.3.2.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/ oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/ Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objektes.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.2.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/ Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnung EG	105,35		-	0,00	0,00
	2	Wohnung 1. OG rechts	65,48		3,82	250,13	3.001,56
	3	Wohnung 1. OG/ DG	99,70		-	0,00	0,00
Summe			270,53	-		250,13	3.001,56

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/ Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnung EG	105,35		7,00	737,45	8.849,40
	2	Wohnung 1. OG rechts	65,48		6,00	392,88	4.714,56
	3	Wohnung 1. OG/ DG	99,70		7,00	697,90	8.374,80
Summe			270,53	-		1.828,23	21.938,76

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.938,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 5.303,20 €
jährlicher Reinertrag	= 16.635,56 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 35.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.400,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.235,56 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,330
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 248.796,69 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 35.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - rentierlicher Bodenwert“	= 283.796,69 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 283.796,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 65.506,50 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - rentierlicher Bodenwert“	= 218.290,19 €
	rd. 218.000,00 €

5.3.2.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die angegebenen Wohnflächen wurden vom Auftraggeber übermittelt und wurden auf Plausibilität überprüft. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Neukieritzsch verfügt über keinen eigenen Mietspiegel, so dass zur Ableitung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete auf Daten diverser Internetportale zurückgegriffen wird.

- www.immoportal.com: 6,00 €/m² bis 6,75 €/m² (je nach Lage, Wohnungsgröße und Baujahr)
- www.miet-check.de: 7,20 €/m² bis 8,00 €/m² (ohne Angaben zu Baujahr und Beschaffenheit)
- www.engelsvoelkers.com: 7,50 €/m² (im Durchschnitt 2025 für Borna, ohne Angaben zu Größe und Beschaffenheit)
- www.wohnungsboerse.net: 5,62 €/m² (2025 für 60 m² in Borna ohne weitere Angaben)
6,91 €/m² (2025 für 100 m² in Borna ohne weitere Angaben)

Bei den Daten handelt es sich um Angebotsmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Aktuell können fünf Mietangebote für die Ortslage Lobstädt (z. B. unter www.immowelt.de) abgerufen werden. Die Angebotsmieten liegen dabei zwischen 6,50 €/m² und 7,50 €/m² für Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung und Lage in vergleichbaren Mehrfamilienhaustypen. Insgesamt ist eine deutliche Streuung der verfügbaren Daten festzustellen. Gründe der Streuungen können die explizite Lage (z. B. Nähe zur Bahntrasse), unterschiedlicher Ausstattungsstandard oder sonstige Umstände sein.

Angesichts der Beschaffenheit des Gebäudes mit einfacher bis mittlerer Ausstattung sowie der gesamten Liegenschaft und unter Berücksichtigung des Standortes mit direkter Lage neben der Bahntrasse wird eingeschätzt, dass für die **beiden großen Wohnungen eine marktübliche Miete von rd. 7,00 €/m²** und für die **kleine Wohnung von 6,00 €/m²** erzielbar ist. Dabei ist die Mitbenutzung von Stellplätzen auf dem Grundstück und des Gartens inkludiert.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 zur ImmoWertV wie folgt angesetzt.

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 359,00 € 1.077,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	270,53 m ² × 14,00 €/m ² 3.787,42 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	438,78 €
Summe		5.303,20 € (= 24,17 %)

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Mehrfamilienhäuser keine eigenen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Insofern wird auf Veröffentlichungen des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen zurückgegriffen, der in Abhängigkeit von Baujahresgruppen und Bodenwertniveaus Liegenschaftszinssätze veröffentlicht hat. Die Vorgehensweise ist insofern legitim, da der Rückgriff auf verfügbare Daten in vergleichbaren Regionen gegenüber einer sachverständigen Schätzung vorzuziehen ist. Die Daten des Landkreises Nordsachsen sind insofern geeignet, da der Liegenschaftszinssatz für entsprechende Baujahresklassen der Gebäude und dem Bodenwertniveau abgeleitet ist. Gerade das Bodenwertniveau stellt einen verlässlichen Indikator für die wirtschaftliche Stärke einer Region und der dortigen Nachfragesituation dar. Auch sind sich die beiden Landkreise hinsichtlich verschiedener Lageklassen und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen annähernd ähnlich. Beide verfügen über strukturschwache Regionen sowie gute Stadtrandlagen zu Leipzig.

Der Liegenschaftszinssatz ist bei einem Bodenrichtwertniveau von bis zu 45 €/m² und der Baujahresklasse bis 1990 mit durchschnittlich 4,2 % bei einer Spanne von 2,3 % bis 6,4 % abgeleitet. Für das Bodenwertniveau 46 €/m² bis 75 €/m² ist er im Durchschnitt mit 3,6 % bei einer Spanne von 0,5 % bis 7,8 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Zustandes und der Beschaffenheit sowie der Lage neben der Bahntrasse in Lobstädt, wird der Liegenschaftszinssatz mit **4,0 %** angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die in die Wertermittlung einfließenden Marktdaten weisen eine hinreichende Aktualität auf, so dass keine weiteren Zu- oder Abschläge auf Grund von Marktentwicklungen erforderlich sind.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Damit ist die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV mit **80 Jahren** anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 zur ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Das (gemäß Bauakte) 1941 errichtete Gebäude wurde um 2000 modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		15,0	0,0

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2000 der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. Seither wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt, so dass der altersgemäße Verschleiß ab dem Jahr 2000 zu berücksichtigen ist.

Gebäudealter zum Modernisierungszeitpunkt um 2000 (Fertigstellung):	49 Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer zum Modernisierungszeitpunkt:	31 Jahre
Modernisierungspunkte nach Anlage 2 zu ImmoWertV:	15
vorläufige Restnutzungsdauer nach Modernisierung nach Anlage 2 ImmoWertV:	52 Jahre
Zeitablauf seit Modernisierung (2025 - 2000):	25 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag:	27 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-4.927,00 €
• Wohnung 1. OG rechts	-4.927,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-40.579,50 €
• Renovierungstau (ca. 150 €/m ² Wohnfläche bei 270,53 m ² Wohnfläche)	-40.579,50 €
Weitere Besonderheiten	-20.000,00 €
• fehlende Baugenehmigung des Umbaus (vgl. Abs. 2.5.3)	-20.000,00 €
Summe	-65.506,50 €

Erläuterungen zu den Unterhaltungsbesonderheiten

Das Gebäude weist einen leichten Instandhaltungsstauf auf. Insbesondere sind umfassende Renovierungen kurz- bis mittelfristig geboten. Neben üblichen malermäßigen Instandsetzungen können die Erneuerung von Bodenbelägen und Innentüren erforderlich werden. Daneben ist nicht auszuschließen, dass Heizkörper zu erneuern und Maßnahmen in Sanitärbereichen und dem Keller erforderlich werden. Die Wertminderung unterstellt dabei, dass die Maßnahmen der Instandhaltung zuzuordnen sind und dazu dienen, dass in der Wertermittlung angenommene Ertragsniveau zu halten. Etwaige, zukünftige Modernisierungen bleiben hier unberücksichtigt, um spekulative Aspekte aus der Wertermittlung herauszuhalten. Es wird deshalb eingeschätzt, dass eine Wertminderung von 150 €/m² Wohnfläche, bezogen auf das gesamte Gebäude, angemessen ist.

Ermittlung des Werteinflusses der Mindermiete im 1. OG rechts:

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)							
Objektart:	Dreifamilienhaus						
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 2						
Art der Nutzung:	Wohnung						
Wohnfläche:	65,48 m ²						
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum						
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)						
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,00 %						
gewählter Abzinsungszinssatz:	4,00 %						
marktübliche Miete:	6,00 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)						
tatsächliche Miete:	3,82 € / m ²						
letzte Mietanpassung:	01.10.2001						
Bindung an die derzeitige Miete:	31.12.2002						
Baujahr / geschätzte RND:	1941 / 27 Jahre						
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete	3,82 € / m ²						
Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 16.09.2025 - 30.09.2031							
Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.10.2025 -31.12.2025	4,58	299,90	6,00	392,88	-278,94	-277,56	-277,56
01.01.2026 -31.12.2026	4,58	299,90	6,06	396,81	-1.162,92	-1.128,67	-1.406,23
01.01.2027 -31.12.2027	4,58	299,90	6,12	400,74	-1.210,08	-1.128,45	-2.534,68
01.01.2028 -30.09.2028	4,58	299,90	6,18	404,67	-942,93	-849,10	-3.383,78
01.10.2028 -31.12.2028	5,50	360,14	6,18	404,67	-133,59	-117,90	-3.501,68
01.01.2029 -31.12.2029	5,50	360,14	6,24	408,60	-581,52	-500,67	-4.002,35
01.01.2030 -31.12.2030	5,50	360,14	6,30	412,52	-628,56	-520,01	-4.522,36
01.01.2031 -30.09.2031	5,50	360,14	6,36	416,45	-506,79	-404,86	-4.927,22
01.10.2031 -	6,36	416,45	6,36	416,45			-4.927,22
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-4.927,22

5.4 Bewertungsteilbereich „B - unrentierlicher Grundstücksteil“

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, 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 Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/ Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10 €/m ²
Wertermittlungsstichtag	=	01.01.2024
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	Freizeitgartenfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	16.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Freizeitgartenfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.628 m ² Bewertungsteilbereich = 928 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 10,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.09.2025	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Freizeitgartenfläche	Freizeitgartenfläche	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 10,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	928	× 1,000	
Entwicklungsstufe	sonstige Flächen	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 10,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 10,00 €/m²	
Fläche	× 928 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 9.280,00 € rd. 9.280,00 €	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

In der Bodenrichtwertkarte ist etwas südöstlich eine Bodenrichtwertzone mit der Angabe „privates Gartenland“ mit einem Bodenrichtwert von 8 €/m² angegeben. Dieser Wert wird als Ausgangsbasis angenommen. Der Bewertungsteilbereich hat entgegen dieser Richtwertzone allerdings einen direkten Bezug zum Wohngebäude auf demselben Grundstück, so dass hierin ein Wertvorteil zu sehen ist. Der Bodenrichtwert wird deshalb nach sachverständiger Einschätzung mit 10 €/m² angesetzt.

E2

Analog dem ersten Bewertungsteilbereich wird eingeschätzt, dass sich der Bodenwert solcher Grundstücksteilflächen seit seiner letzten Ableitung in dieser Lage nicht wesentlich verändert hat.

5.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - unrentierlicher Bodenwert“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - unrentierlicher Bodenwert“ (vgl. Bodenwertermittlung)		9.280,00 €
Wert der Außenanlagen und sonstiger baulicher Anlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	4.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - unrentierlicher Bodenwert“	=	13.780,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - unrentierlicher Bodenwert“	=	13.780,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - unrentierlicher Bodenwert“	=	13.780,00 €
	rd.	13.800,00 €

5.4.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Die Außenanlagen für den Bewertungsteilbereich befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand und sind nicht wesentlich wertbeeinflussend. Allerdings werden das Gartenhaus, der Gartenpavillon sowie der Swimmingpool auf dem Bewertungsteilbereich werterhöhend berücksichtigt, da diese Anlagen zusätzlich zum reinen Bodenwert zu berücksichtigen sind. Der Werteeinfluss wird nachfolgend sachverständig wie folgt eingeschätzt:

Außenanlagen	Wertbeeinflussung
Gartenpavillon	2.000,00 €
eingelassener Pool mit Einfassung aus Riffelbohle	1.000,00 €
handelsübliches Gartenhaus, durchschnittlicher Unterhaltungszustand	1.500,00 €
Summe	4.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen keine Sachverhalte vor, die zusätzlich zum vorläufigen Vergleichswert zu berücksichtigen sind.

5.5 Plausibilitätsprüfung

Zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Dabei wurden fünf Kauffälle von Mehrfamilienhäusern in Neukieritzsch nebst Ortsteilen aus dem Zeitraum 2022 bis Ende 2024 angegeben. Weitere Kauffälle liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht vor. Zu den Vergleichsobjekten fehlen teilweise Angaben zu Wohnflächen, Ausstattungen und Objektzuständen. Insofern ist eine Plausibilisierung nur ansatzweise möglich. Für die Ortslage Lobstädt sind keine Kauffälle solcher Immobilien registriert.

Die angegebenen Kaufpreise schwanken zwischen 270.000 € (ohne ergänzende Angaben zum Objekt) und 480.000 € für eine Mehrfamilienhaus in Neukieritzsch mit neun Wohneinheiten und 505 m² Wohnfläche (entspricht 905 €/m² Wohnfläche). Ein weiteres Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und 303 m² Wohnfläche ist für 325.000 € (entspricht 1.072 €/m²) veräußert worden und befindet sich augenscheinlich in einem besseren Zustand als das Bewertungsobjekt. Für ein weiteres Mehrfamilienhaus in Neukieritzsch mit drei Wohnungen ohne Angabe zur Wohnfläche wurden 313.500 € gezahlt. Der fünfte Kauffall zu 327.000 € betrifft eine Liegenschaft in Großzossen, die allerdings mit dem Bewertungsobjekt nicht direkt vergleichbar und ein klassisches Eigennutzungsobjekt ist.

Der Ertragswert für das Mehrfamilienhaus ohne unrentierlichen Bodenwert wurde vor Erfassung der Wertminderungen (vorläufiger Ertragswert²) mit rd. 284.000 € ermittelt. Das entspricht rd. 1.050 €/m² Wohnfläche und bewegt sich somit im Rahmen der verfügbaren Vergleichskaufpreise. Insofern ist der ermittelte vorläufige Ertragswert als marktgerecht anzusehen.

² Zur Plausibilisierung ist im konkreten Fall der vorläufige Ertragswert ohne Wertminderungen heranzuziehen.

5.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ergibt sich aus der Summe der Verfahrenswerte für die einzelnen Bewertungsteilbereiche. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert
A - rentierlicher Bodenwert		218.000,00 €
B - unrentierlicher Bodenwert	13.800,00 €	
Summe	231.800,00 €	

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert für die gesamte Liegenschaft ergibt sich in Summe zu 231.800 € und wurde anhand einiger zur Verfügung stehender Vergleichskaufpreise hinsichtlich seiner Marktüblichkeit bestätigt.

Immobilienwerte unterliegen 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 Wertermittlung kann demnach nicht der höchste und auch nicht der niedrigste Preis innerhalb dieses Streuungsbereichs sein. Die Ermittlung einer Wertspanne ist nicht zugelassen (§ 194 BauGB).

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 04575 Neukieritzsch OT Lobstädt, Neue Str. 7 wird somit zum Wertermittlungstichtag 16.09.2025 unter sachverständiger Rundung mit

232.000,- €

(859 €/m² Wohnfläche bzw. 10,6facher Rohertrag)

in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist als eine Empfehlung zu betrachten. Alle Angaben zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden den genannten Unterlagen entnommen. Bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt wurde die Freiheit der Tragkonstruktion von tierischen und pflanzlichen Schädlingen sowie die Freiheit des Bodens von Schadstoffen. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Substanzgutachten! Die materielle Legalität des Objektes wird unterstellt.

Vorstehende Wertermittlung wurde ohne Berücksichtigung steuerlich bedingter Einflüsse angefertigt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Markkleeberg, 02.02.2026

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bochmann

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung jeweils gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

SächsBO:

Sächsische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, hrsg. vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Grundstücksmarktbericht 2025 Landkreis Leipzig; herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Leipzig (Berichtszeitraum 2022-2023)
- [4] Kleiber, W./Simon N.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Köln 2023
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (Hrsg.): Baukosten 2020/21 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

- [6] Unglaube, D.: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis Fachmedien GmbH; 2021
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [8] Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Nordsachsen 2022-2023; herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen

6.3 verwendete Internetquellen

- [A] www.neukieritzsch.de – Internetauftritt der Gemeinde Neukieritzsch
- [B] <https://geoportal.sachsen.de/> – Geoportal des Freistaates Sachsen
- [C] <https://www.geoportal-ikl.de> – Geoportal des Landkreises Leipzig
- [D] <https://www.statistik.sachsen.de/Gemeindetabelle/> – Gemeindestatistik des Statistischen Landesamtes Sachsen

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotodokumentation
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/ oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht von Südwesten mit Grundstückszufahrt



Bild 2: Straßenansicht von Südosten mit Doppelcarport



Bild 3: Doppelcarport



Bild 4: Außenanlagen straßenseitig vor dem Gebäude

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 2 von 4



Bild 5: Gebäudeansicht von Südosten



Bild 6: Gartenansicht des Gebäudes von Norden



Bild 7: Gebäudeansicht von Nordwesten mit angebaute Terrasse



Bild 8: Detail: angebaute Terrasse

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 3 von 4



Bild 9: Grundstückszufahrt



Bild 10: Blick in den Garten nach Norden



Bild 11: Blick in den Garten nach Nordosten mit Gartenpavillon im Hintergrund



Bild 12: einfache Überdachungen und alter Wohnwagen an der westlichen Grundstücksgrenze

Anlage 1: Fotodokumentation

Seite 4 von 4



Bild 13: Gartenhaus an der nördlichen Grundstücksgrenze



Bild 14: Pool mit Einfassung aus Riffelbohle

