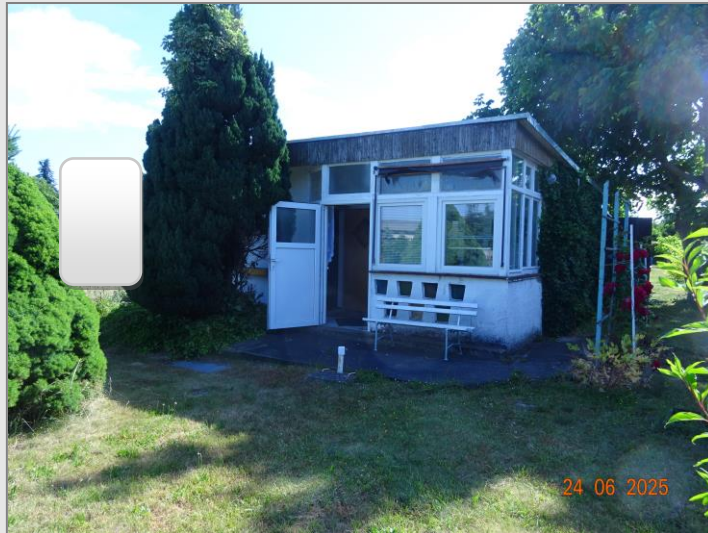




**Diese PDF-Datei ist ohne Anlagen
und ohne Unterschrift!]**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74 a Abs. 5 ZVG
über das bebaute Grundstück – Flst. 55 – Flur 9 in der Gemarkung Eilenburg
- *zwei Gartenlauben (in DDR-Standard) und einfachen Nebengebäuden* -
Kospaer Landstraße in 04838 Eilenburg



Verkehrswert:	74.000,00 €	- Flst. 55 -
----------------------	--------------------	---------------------

Wertermittlungstichtag: 24.06.2025

Grundbesitz: Grundbuch von Eilenburg (GBA Eilenburg),
Blatt 3080
BV-Nr. 1: Gemarkung Eilenburg, Flur 9,
Flst. 55 zu 1.256 m²,
Gebäude- und Freifläche,

Geschäfts-Nr.: 456 K 235/24

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig
Bernhard-Göring-Straße 64
04275 Leipzig

<u>Umfang des Gutachtens:</u>	Gutachten mit 49 Seiten zzgl. Anlagen
-------------------------------	--

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse für das AG Leipzig

Objektangaben

<u>PLZ:</u> 04838	<u>Ort:</u> Eilenburg	<u>Straße:</u> Kospaer Landstraße
<u>Gemarkung:</u> Eilenburg	<u>Flur:</u> 9	<u>Flurstück:</u> 55

Aktenzeichen: 456 K 235/24

Wertermittlungstichtag: 24.06.2025

Ortsbesichtigungstermin: 24.06.2025

Ende der Recherchen: 04.07.2025

Verkehrswert – Flst. 55–: 74.000,00 € EURO
<i>in Worten:</i> - vierundsiebzigttausend Euro -

Es wurden keine wertrelevanten Zubehörstücke gemäß § 97 BGB vorgefunden.

Kurzbeschreibung

Grundbesitz von Eilenburg (GBA Eilenburg), Blatt 3080
BV-Nr. 1: der Gemarkung Eilenburg, Flur 9, Flst. 55 zu 1.256 m²,
Kospaer Landstraße - Gebäude- und Freifläche

Das zu bewertende Grundstück (Flst. 55), welches derzeit als Gartengrundstück genutzt wird, ist mit zwei älteren sanierungsbedürftigen Gartenlauben in DDR-typischer Weise und einer Garage sowie einem Gerätehäuschen einfachster Bauart bebaut.

Das erste Laubengebäude mit angebauter Garage wurde angabegemäß ca. 1985 gebaut. Das zweite Laubengebäude wurde angabegemäß ca. 1987 als Fertigteillaube mit massiven Vorbau errichtet.

Diese zwei Gebäude als auch die Garage und das Gerätehäuschen sind nahezu unsaniert und weisen Bauschäden auf.

Die Gesamtgrundstücksgröße (Flst. 55) beträgt lt. Grundbuch ca. 1.256 m².

Besonderheiten:

Wasser- und Abwasseranschlüsse sind straßenseitig gegeben. Jedoch nicht bis in die Lauben verlegt. Die Gebäude sind als sanierungsbedürftig zu deklarieren. 2



1. Laube in DDR-typischer Bauweise



2. Laube als DDR-Fertigteillaube

Aus dem Gutachten entnommene Angaben in Kurzform

<u>Mieter oder Pächter:</u>	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es besteht Eigennutzung als Gartengrundstück.
<u>Zwangsverwaltung:</u>	keine
<u>Grundstücksart:</u>	bebautes Grundstück (Flst. 55),
<u>Grundstücksgesamtgröße:</u>	lt. Grundbuch 1.256 m ² - Flst. 55 -;
<u>Wohn-/Nutzfläche in den Lauben:</u>	grob überschlägig rd. 28 m ² bzw. 27 m ² [Angabe ohne Gewähr!]
<u>PKW-Stellplätze:</u>	vorhanden
<u>Nicht im Grundbuch bezeichnete dinglich Berechtigte:</u>	nicht bekannt
<u>Behördliche Beschränkung oder Beanstandung:</u>	angabegemäß keine
<u>Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuerschulden:</u>	Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Eilenburg, per 27.05.2025 bestehen derzeit keine offenen öffentlichen Lasten.
<u>Energiepass:</u>	wurde nicht vorgelegt
<u>Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:</u>	Es wurden keine wertrelevanten Zubehörstücke vorgefunden.

Inhaltsverzeichnis

Gutachten - zur Online-Veröffentlichung -

	Seite
Deckblatt	
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
1 Allgemeine Angaben	6
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens	6
1.2 Gegenstand der Wertermittlung	6
1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)	6
1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)	6
1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer	6
1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin	6
2 Vorbemerkungen	7
2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung	7
2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall	8
3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks	9
4 Grundstücksbeschreibung	10
4.1 Grundbuchinhalt Blatt 3080	10
4.2 Tatsächliche Eigenschaften	11
4.3 Gestalt und Form	11
4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit	11
4.5 Entwicklungszustand	12
4.6 Erschließungszustand	12
4.7 Rechtliche Gegebenheiten	13
4.7.1 Rechte und Belastungen	13
4.7.2 Bauplanungsrecht	13
4.7.3 Baulasten	14
4.7.4 Bauordnungsrecht	14
4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation	14
5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	15
5.1 Gebäudebeschreibung auf Flst. 55	15
5.1.1 Die erste Gartenlaube	16
5.1.2 Die zweite Gartenlaube	19
5.1.3 Nebengebäude und Außenanlagen auf Flst. 55	22
5.2. Zusammenfassung	22
5.3. Flächenangaben	23

6	Verkehrswertermittlung	24
6.1	Auswahl und Begründung des Verfahrens	24
6.2	Bodenwertermittlung	25
6.2.1	Allgemeines	25
6.2.2	Bodenrichtwert	26
6.2.3	Bodenwertberechnung	27
6.2.3.1	Vorüberlegungen zur Bodenwertberechnung	27
6.2.3.2	Berechnung des Bodenwerts – Flst. 55 –	27
6.3	Sachwertermittlung	28
6.3.1	Allgemeines zur Sachwertermittlung	28
6.3.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze	28
6.3.3	Sachwertberechnung – Flst. 55 –	36
6.4	Ertragswertermittlung	39
6.4.1	Allgemeines zur Ertragswertermittlung	39
6.4.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze	39
6.4.3	Ertragswertberechnung	42
6.5	Vergleichspreisangabe für ähnliche Bebauung	44
6.5.1	Vorbemerkung	44
6.5.2	Ergebnis	44
6.5.3	Fazit	44
6.6	Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB	45
7	Ableitung des Verkehrswertes	46
8	Schlussbemerkung	47
9	Außenansichten des Bewertungsgrundstücks – Flst. 55 –	48

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss vom 20.05.2025 durch das Amtsgericht Leipzig beauftragt. Das Wertermittlungsgutachten dient nur der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens ist nicht zulässig bzw. kann nicht empfohlen werden.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung bezieht sich auf den im Grundbuch von Eilenburg (GBA Eilenburg), Blatt 3080, eingetragenen Grundbesitz:
Grundbuch von Eilenburg (GBA Eilenburg), Blatt 3080,
Gemarkung Eilenburg, Flst. 55 zu 1.256 m²,

1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Wertermittlungsstichtag (WST) bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 24.06.2025.

1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Qualitätsermittlungsstichtag bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 24.06.2025.

1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer

Der Ortsbesichtigungstermin fand am 24.06.2025 von 09:30 – 10:45 Uhr am Bewertungsobjekt statt.

Die Teilnehmer waren: der Ehemann der Antragsgegnerin
 und
 Herr Stoppe als bestellter Sachverständiger.

1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin

Der Zugang in die Gebäude bzw. auf das Grundstück wurde dem Sachverständigen *uneingeschränkt* gewährt. Das Grundstück – Flst. 55 – mit der Bebauung wurden durch die Antragsgegnerin augenscheinlich als Gartengrundstück genutzt. Die DDR-typische Bebauung – zwei Lauben mit Garage sind nahezu unsaniert und mit Bauschäden behaftet.

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen, da sie kein Bestandteil von Verkehrswertgutachten sind.

2 Vorbemerkungen

2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung

In der Verkehrswertermittlung werden die Wege zur Ermittlung des Verkehrswertes über die einzelnen Wertermittlungsverfahren aufgezeigt und im jeweils zu erstellenden Verkehrswertgutachten dargestellt.

Hierzu wurde mit der Rahmengesetzgebung (BauGB §§ 192-199) zur Wertermittlung und deren Ausführung die ImmoWertV2021 erlassen.

In den §§ 6 - 11 der ImmoWertV2021 sind die Grundzüge zur Ermittlung des Verkehrswertes geregelt. Dort wird bestimmt, dass zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV2021) bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind.

Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 - 45 der ImmoWertV2021 geregelt. Aus dem(n) Ergebnis(sen) der herangezogenen Verfahren und deren Würdigung bezüglich ihrer Aussagefähigkeit ist dann unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert zu bemessen.

Hinweis zum Grundsatz der Modellkonformität:

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (§ 10 ImmoWertV2021).

Der Verkehrswert (auch der Gemeine Wert, der Marktwert, der Zeitwert) ist ein geschätzter Wert für Gegenstände.

Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes erzielt werden würde. Hierbei müssen alle Markteinflüsse berücksichtigt werden. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Größe oder die Käuferschicht. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufspreise, Gefälligkeitspreise, Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

“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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall

Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall, wie es die übliche Praxis ist, geschätzt. Um keine übertriebene Exaktheit vorzutäuschen, wird in den nachfolgenden Berechnungen auch in üblicher Weise gerundet.

Feststellungen und Aussagen werden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.

Das Verkehrswertgutachten (als Onlinegutachten) ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

Es handelt sich bei dem beauftragten Verkehrswertgutachten auch nicht um ein Bauschadensgutachten, in welchem die etwaigen Bauschäden bzw. -mängel detailliert beschrieben werden müssen. Eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und wäre ggf. gesondert zu beauftragen.

Das Onlinegutachten dient ausschließlich der Veröffentlichung im Internet.

Um den Datenschutz- und Urheberrechtsschutz zu gewährleisten, wurde dieses beauftragte Onlinegutachten für die Veröffentlichung im Internet unter Beachtung verschiedener Sicherheitsstandards und Vorgaben des Amtsgerichtes erstellt und anonymisiert.

Dieses Onlinegutachten ist demnach nicht gleichzusetzen mit einem schriftlich erstellten Vollgutachten.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Gutachten verwendeten Massen- und Flächenangaben, die Ermittlung des Mietzinses, die ermittelten Bewirtschaftungskosten und die Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für diese Wertermittlung erstellt sind.

Eine anderweitige Verwendung jeglicher Werte bzw. Angaben aus dem Gutachten ist nicht zulässig.

Die Flächenangaben, insbesondere der Wohnfläche, können nicht für behördliche Angaben genutzt werden, da hier eine Schwankungsbreite bis 10 % vorliegen kann. Diesbezüglich wäre eine detaillierte Berechnung notwendig.

3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück, bestehend aus dem Flurstück 55, liegt in der Großen Kreisstadt (Muldenstadt) Eilenburg im Bundesland Sachsen.

Die Stadt Eilenburg ist nach ca. 24 Kilometern nordöstlich von Leipzig und ca. 19 Kilometern südlich von Bad Dübener See erreichbar.

Zur Stadt Eilenburg gehören die Stadtteile Eilenburg-Berg, Eilenburg-Mitte und Eilenburg-Ost sowie die Orte Behlitz, Hainichen, Kospa, Pressen, Wedelwitz und Zschettgau.

Eilenburg hat mit Stand 03/2025 ca. 16.000 Einwohner.

Die Autobahnanschlussstelle Leipzig/Taucha A14 liegt ca. 22 Kilometer entfernt. In ca. 25 Autominuten erreicht man die Neue Messe sowie das neue BMW-Werk in Leipzig/Seehausen. Weiterhin befindet sich der Flughafen Leipzig/Halle in nur 30 Kilometer Entfernung.

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 2 Kilometer vom Eilenburger Stadtzentrum entfernt. Es handelt sich um eine Stadtrandlage.

Das Grundstück – Flst. 55 – liegt im unbeplanten Innenbereich und ist gem. Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gem. § 34 BauGB ausgewiesen.

Die am Flst. 55 links und rechts angrenzenden Gebäude sind durch offene ein- bis mehrgeschossige Wohn- als auch Laubenbebauung mit Gartennutzung geprägt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in genügender Anzahl in Eilenburg.

Schulen, Kliniken sowie öffentliche Einrichtungen sind in einem Umkreis von ca. 3 Kilometern erreichbar.

Eilenburg ist durch den ÖPNV mit mehreren Bus- und Bahnlinien an die umliegenden Ortschaften angeschlossen. Es besteht eine S-Bahnverbindung von Eilenburg nach Leipzig.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchinhalt Blatt 3080

Die nachfolgenden Angaben sind hier lediglich gekürzt, sinngemäß und anonymisiert gemäß den vorgegebenen Sicherheitsstandards wiedergegeben:

Blatt 3080:

sinngemäße und gekürzte Eintragungen im Grundbuchblatt 3080:

Im **Bestandsverzeichnis** ist eingetragen:

unter lfd. Nummer 1: Eilenburg, Flur 9, Flurstück 55,
Gebäude und Freifläche zu 1.256 m²,

In **Abteilung I** des Grundbuchs sind als Eigentümer

unter lfd. Nr. 2.1 *****

und

unter lfd. Nr. 2.2 *****

- 2.1, 2.2 in Erbengemeinschaft -

Erbschein vom 25.09.2023 Amtsgericht Eilenburg, AZ.: VI 755/23;
eingetragen am 06.10.2023.

In **Abteilung II** des Grundbuches ist eingetragen:

unter lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 235/24);
eingetragen am 02.11.2024.

Die **Abteilung III** ist für die Wertermittlung in diesem konkreten Fall nicht von
Bedeutung. Eventuelle Eintragungen bleiben demzufolge für die Wertermittlung
unberücksichtigt.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

<u>Ort und Einwohner:</u>	Eilenburg mit Ortsteilen, ca. 16.000 Einwohner, [Stand: 03/2025]
<u>Bundesland:</u>	Sachsen
<u>Verkehrslage/Entfernungen:</u>	Das Bewertungsflurstück liegt im städtischen Randbereich von Eilenburg, ca. 2 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Nach Leipzig sind ca. 25 Kilometer. Eilenburg ist durch den ÖPNV mit mehreren Bus- und Bahnlinien an die umliegenden Ortschaften bzw. nach Leipzig gut angeschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in einem Umkreis von 3 Kilometern.
<u>Wohn- bzw. Geschäftslage:</u>	Das zu bewertende Grundstück – Flst. 55 – befindet sich in einer gewachsenen Wohn- bzw. Gartensiedlung in Eilenburg.
<u>Immissionen/Emissionen:</u>	Die Immissionen bzw. Emissionen in der Umgebung sind im Normalbereich eines Ortes, der Größe von Eilenburg, einzustufen.
<u>Topografische Grundstückslage:</u>	Das Grundstück liegt größtenteils eben zur Straße.
<u>Lagebeurteilung:</u>	Es handelt sich um eine städtische Wohnrandlage in Eilenburg.

4.3 Gestalt und Form

<u>Grundstücksgröße:</u>	Die Gesamtgrundstücksgröße, bestehend aus dem Flurstück 55, beträgt angabegemäß im Grundbuch ca. 1.256 m ² .
<u>Bemerkung:</u>	Die Flurstücksform ist als nahezu rechteckig zu bezeichnen.

4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

<u>Oberflächenbeschaffenheit:</u>	Das Grundstück – Flst. 55 – ist mit zwei einfachen Laubengebäuden in DDR-typischer Bauweise einer Garage und ein Gerätehäuschen bebaut.
<u>Bewuchs auf Grundstück:</u>	Auf dem Grundstück – Flst. 55 – befinden sich vorwiegend Laub- bzw. Obstbewuchs, Heckenbewuchs sowie Ziergewächse und Rasenflächen.

<u>Bodenbeschaffenheit:</u>	Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Boden.
<u>Höhenlage zur Straße:</u>	Das Grundstück liegt größtenteils eben zur Straße.
<u>Straßenfront:</u>	Die Straßenfront des Grundstücks (Flst. 55) beträgt insgesamt ca. 14 Meter.
<u>Straßenart:</u>	Die Straße – Kospaer Landstraße – ist eine befestigte bzw. asphaltierte Anliegerstraße ohne zusätzliche Gehwegbereiche.

4.5 Entwicklungszustand

Es handelt sich bei dem Grundstück i. S. des § 3 ImmoWertV2021 um ortsüblich erschlossenes baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei).

<u>Entwicklungsstufe:</u>	Das Grundstück ist teilerschlossen. Wasser- und Abwasseranschluss liegt straßenseitig an, ist jedoch nicht bis in die Gebäude (Lauben) verlegt.
---------------------------	---

4.6 Erschließungszustand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom (Oberleitung) und Trinkwasser (liegt nur straßenseitig auf Grundstück) werden aus öffentlicher Versorgung bereitgestellt.
Die Abwasserbeseitigung kann in das öffentliche Abwassernetz erfolgen. Jedoch ist das Grundstück mit Bebauung derzeit nicht angeschlossen.
Das Niederschlagswasser wird derzeit nicht ins öffentliche Netz abgeleitet, sondern versickert auf dem Grundstück.

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Rechte und Belastungen

Mieter und Pächter

Das Bewertungsobjekt (Gebäude mit Grundstück) ist nicht vermietet. Es besteht Eigennutzung.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten nicht festgestellt werden.

Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:

Es wurden keine Zubehörstücke gemäß § 97 BGB gesichtet (siehe Punkt 6.6).

Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuerschulden:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Eilenburg, per 27.05.2025 bestehen keine offenen öffentlichen Lasten bzw. Grundsteuerforderungen.

4.7.2 Bauplanungsrecht

Art und Maß der Bebauung/ Nutzung in der Umgebung:

Das Grundstück – Flst. 55 – ist mit zwei einfachen Gartenlauben (DDR-Standard), einer Garage und einem Metallgeräteschuppen (Typ – Baumarkt) bebaut.

Die Art der Bebauung ist demzufolge nicht als Dauerwohnnutzung geeignet.

Im Umfeld besteht vorwiegend aufgelockerte, offene ein- bis mehrgeschossige Bauweise.

Bauliche Ausnutzung:

Gemäß BauNVO ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten.

Bauplanungsrecht:

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörden (Bauamt Eilenburg) liegt das Bewertungsgrundstück im Innenbereich und ist somit nach § 34 des BauGB zu beurteilen. Das Flurstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eilenburg als gemischte Baufläche dargestellt.

Belange des Denkmal- und Naturschutzes werden im konkreten Fall laut Auskunft der Fachbehörden nicht berührt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Grundstück – Flst. 55 – weist keine Grenzbebauungen zu den Nachbargrundstücken auf.

Vorhandene Nutzung:

Das Grundstück wurde durch die Miteigentümerin als Gartengrundstück genutzt.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nord-sachsen, handelt es sich hierbei *nicht* um ein Denkmal gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz.

4.7.3 Baulasten

Altlasten:

Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages waren keine Altlasten erkennbar. **Jedoch sind die Dächer der Lauben größtenteils mit Dachpappe und späteren Dichtungsanstrich versehen.** Diesbezüglich sind zu einem späteren Zeitpunkt ggf. erhöhte Entsorgungskosten zu erwarten.

Öffentliche Baulasten:

Gemäß Schreiben, vom 04.06.2025, der Großen Kreisstadt Eilenburg sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten eingetragen.

4.7.4 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Beitrags- und

abgabenrechtliche Situation: Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreies (ebf.) Land gemäß § 127 ff. BauGB. Inwieweit sonstige Beträge bzw. Abgaben an die Stadt getätigt werden müssen, ist im Vorfeld eines Erwerbes mit der Stadt zu klären.

5 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

5.1 Gebäudebeschreibung auf Flst. 55

Die Gebäude und die Außenanlagen werden *nur* insoweit beschrieben, als 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 werterheblich sind.

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Art der Gebäude:

Die Bebauung des Flurstücks 55 besteht aus zwei Gartenlauben in DDR-typischer Bauweise, einer angebauten Garage und einem kleinen Geräteschuppen in Metallkonstruktion (Typ-Baumarkt). Die Wohn-/Nutzfläche in den Lauben beträgt überschlägig rd. 28 bzw. rd. 27 m² (Angabe ohne Gewähr).

Baujahre:

Die erste Gartenlaube wurde angabegemäß ca. 1985 und die zweite Gartenlaube ca. 1987 errichtet.

Sanierung/
Modernisierung:

An den Gebäuden fanden augenscheinlich keine wesentlichen Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten statt. Der Standard der Gebäude ist als DDR-Standard zu deklarieren.

Somit ist im konkreten Fall von unsanierten Gebäuden und damit von einer Komplettmodernisierung bzw. -sanierung auszugehen.

An den Gebäuden wurden zudem Bauschäden vorgefunden.

5.1.1 Die erste Gartenlaube



Bebauung: Es handelt sich hierbei eine DDR-typische Gartenlaube in Massivbauweise.

Ausführung und Ausstattung

- Konstruktionsart: - massiv gemauert
- Fundamente/Bodenplatte: - vermutlich Streifenfundamente aus Stahlbeton
- Außenwände: - vermutlich Mischmauerwerk
- Innenwände: - einfaches Mischmauerwerk
- Decken: - Holzbalkendecken

Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Die nachfolgenden Beschreibungen der einzelnen Bereiche sollen nicht über den tatsächlich noch vorhandenen Reparaturstau sowie über die Bauschäden am Gebäude hinwegtäuschen.

- Fußböden: - Estrich bzw. Beton im EG mit einfachen PVC-Belägen (DDR-Standard)
- Innenansichten: - Wandflächen verputzt und mit Anstrich bzw. einfacher Tapete versehen (erneuerungsbedürftig),
- Fliesenspiegel in Küche teilgefliest (DDR-Standard)
- Fenster: - einfache Holzfenster mit Einfachverglasung
gem. Baujahr (DDR-Standard)
- Türen: - veraltete Holzzinnentüren,
- einfache Faltziehtür

<u>Dachkonstruktion/-form:</u>	- Holzkonstruktion als Pultdach ohne zusätzliche zeitgemäße Dämmung
<u>Dacheindeckung:</u>	- einfache Dachpappe (DDR- Standard) mit teilweisen bituminösen Anstrich (erneuerungsbedürftig)
<u>Außenansicht:</u>	- einfach verputzt
<u>Besondere Bauteile:</u>	- keine

Technische Ausstattung/Installation

<u>Elektroinstallation:</u>	Die vorgefundene Installation ist größtenteils noch in DDR-Standard vorhanden bzw. ausgeführt und entspricht somit nicht einem zeitgemäßen Standard. Die Elektro-Installation ist komplett erneuerungsbedürftig.
<u>Sanitärinstallation:</u>	Eine Sanitärinstallation ist nicht vorhanden. Benötigtes Wasser wird von dem Wasseranschluss im Garten je nach Bedarf mittels Eimer ins Gebäude geholt.
<u>Sanitäre Einrichtungsgegenstände:</u>	Im Gebäude befindet sich ein Spülbecken und ein Waschbecken in DDR-typischer Bauweise jeweils ohne Wasseranschluss. Das Abwasser wird mittels Rohr nach draußen auf das Grundstück geleitet.
<u>Heizung:</u>	Es liegt derzeit keine funktionstüchtige Heizanlage vor.
<u>Warmwasserversorgung:</u>	Eine Warmwasserversorgung ist nicht gegeben.

Raumaufteilung im Nutzbereich

<u>Erdgeschoss:</u>	Im Erdgeschoss befinden sich die Räume: Veranda/Diele, Küche, Wohn-/Schlafzimmer und kleiner Waschraum.
---------------------	---

Zustand und Nutzbarkeit

<u>Grundrissgestaltung:</u>	Die Grundrissgestaltung ist baujahreszeittypisch als Gartenlaube in DDR-Bauweise.
<u>Belichtung und Besonnung:</u>	Die Belichtung und Besonnung in den Räumen ist als ausreichend zu deklarieren.

Bauschäden/ -mängel:

Da das Gebäude weiterhin stark sanierungs- bzw. reparaturbedürftig und mit Bauschäden behaftet ist, wurden entsprechende Bauschäden und -mängel zur Ortsbesichtigung festgestellt.

Es wird jedoch nicht auf jeden Bauschaden bzw. Baumangel eingegangen, da es sich hierbei um ein Verkehrswert- und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt sowie eine Komplettsanierung bzw. -modernisierung ohnehin empfohlen wird bzw. von Nöten ist.

Nachfolgende Bauschäden bzw. -mängel wurden u.a. zur Ortsbesichtigung festgestellt:

- großflächige Schäden im Dachbereich
- unzureichende Wärmedämmung im Dach- und Wandbereich,
- stellenweise Rissbildung im Außenwandbereich,
- Putzabplatzungen und Hohlstellen Außenwandbereich,
- die Silikon- bzw. Acrylfugen lösen sich teilweise und müssten erneuert werden,
- veraltete Tapeten und Anstriche im Innenbereich,
- altbelassenes Fenster.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere durch den Echten Hauschwamm, wurde durch den Sachverständigen augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Nutzbarkeit des Gebäudes:

Das Gebäude kann nach Sanierung als Gartenlaube genutzt werden.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand der Gartenlaube kann als befriedigend bis schlecht eingeschätzt werden. Auf Grund der unterlassenen Sanierungsmaßnahmen sowie der tatsächlich vorhandenen Bauschäden sind Modernisierungs- bzw. Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen dringend erforderlich.

5.1.2 Die zweite Gartenlaube



Bebauung: Es handelt sich hierbei eine DDR-typische Gartenlaube in Fertigteilbauweise mit massiven Vorbau.

Ausführung und Ausstattung

- Konstruktionsart: - vorrangig in DDR-Fertigteilbauweise
- Fundamente/Bodenplatte: - vermutlich Streifenfundamente aus Stahlbeton
- Außenwände: - vorwiegend Fertigteilelemente
- Innenwände: - einfaches Mischmauerwerk
- Decken: - Holzbalkendecken

Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Die nachfolgenden Beschreibungen der einzelnen Bereiche sollen nicht über den tatsächlich noch vorhandenen Reparaturstau sowie über die Bauschäden am Gebäude hinwegtäuschen.

- Fußböden: - Estrich bzw. Beton im EG mit einfachen PVC-Belägen (DDR-Standard)
- Innenansichten: - Wandflächen verputzt und/oder mit Anstrich bzw. einfacher Tapete versehen (erneuerungsbedürftig),
- Fliesenspiegel in Küche teilgefließt (DDR-Standard)
- Fenster: - einfache Holzfenster mit Einfachverglasung
gem. Baujahr (DDR-Standard)
- Türen: - veraltete Holzinrentüren

<u>Dachkonstruktion/-form:</u>	- Holzkonstruktion als flachgeneigtes Satteldach ohne zusätzliche zeitgemäße Dämmung
<u>Dacheindeckung:</u>	- einfache Dachpappe (DDR- Standard) mit teilweisen bituminösen Anstrich (erneuerungsbedürftig)
<u>Außenansicht:</u>	- einfach verputzt bzw. an Fertigteilelementen gestrichen
<u>Besondere Bauteile:</u>	- keine

Technische Ausstattung/Installation

<u>Elektroinstallation:</u>	Die vorgefundene Installation ist größtenteils noch in DDR-Standard vorhanden bzw. ausgeführt und entspricht somit nicht einem zeitgemäßen Standard. Die Elektro-Installation ist komplett erneuerungsbedürftig.
<u>Sanitärinstallation:</u>	Eine Sanitärinstallation ist nicht vorhanden. Benötigtes Wasser wird von dem Wasseranschluss im Garten je nach Bedarf mittels Eimer ins Gebäude geholt.
<u>Sanitäre Einrichtungsgegenstände:</u>	Im Gebäude befindet sich ein Spülbecken und ein Waschbecken in DDR-typischer Bauweise jeweils ohne Wasseranschluss. Das Abwasser wird mittels Rohr nach draußen auf das Grundstück geleitet.
<u>Heizung:</u>	Es liegt derzeit keine funktionstüchtige Heizanlage vor.
<u>Warmwasserversorgung:</u>	Eine Warmwasserversorgung ist nicht gegeben.

Raumaufteilung im Nutzbereich

<u>Erdgeschoss:</u>	Im Erdgeschoss befinden sich die Räume: Küchenbereich und Wohn-/Schlafraum.
---------------------	---

Zustand und Nutzbarkeit

<u>Grundrissgestaltung:</u>	Die Grundrissgestaltung ist baujahreszeittypisch als Gartenlaube in DDR-Bauweise.
<u>Belichtung und Besonnung:</u>	Die Belichtung und Besonnung in den Räumen ist als ausreichend zu deklarieren.

Bauschäden/ -mängel:

Da das Gebäude weiterhin stark sanierungs- bzw. reparaturbedürftig und mit Bauschäden behaftet ist, wurden entsprechende Bauschäden und -mängel zur Ortsbesichtigung festgestellt.

Es wird jedoch nicht auf jeden Bauschaden bzw. Baumangel eingegangen, da es sich hierbei um ein Verkehrswert- und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt sowie eine Komplettsanierung bzw. -modernisierung ohnehin empfohlen wird bzw. von Nöten ist.

Nachfolgende Bauschäden bzw. -mängel wurden u.a. zur Ortsbesichtigung festgestellt:

- unzureichende Wärmedämmung im Dach- und Wandbereich,
- stellenweise Rissbildung im Außenwandbereich,
- Putzabplatzungen und Hohlstellen Außenwandbereich,
- die Silikon- bzw. Acrylfugen lösen sich teilweise und müssten erneuert werden,
- veraltete Tapeten und Anstriche im Innenbereich,
- altbelassenes Fenster.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere durch den Echten Hauschwamm, wurde durch den Sachverständigen augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Nutzbarkeit des Gebäudes:

Das Gebäude kann nach Sanierung als Gartenlaube genutzt werden.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand der Gartenlaube kann als befriedigend eingeschätzt werden. Auf Grund der unterlassenen Sanierungsmaßnahmen sowie der tatsächlich vorhandenen Bauschäden sind Modernisierungs- bzw. Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen dringend erforderlich.

5.1.3 Nebengebäude und Außenanlagen auf Flst. 55

Unmittelbar an die 1. Gartenlaube wurde zeitgleich eine Garage und ein kleiner Abstell- bzw. Schuppenbereich angebaut.

Derzeit dienen diese Gebäudeteile als Schuppen- bzw. Abstellbereiche und als WC-Bereich mittels Trocken-Campingtoilette.

Zwischen der 1. und 2. Gartenlaube befindet sich ein kleines Gerätehäuschen aus Metall (Typ-Baumarkt). Dieses Gerätehäuschen wurde nach Angabe ca. 2003 errichtet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein stillgelegter Brunnen.

Das Grundstück verfügt über einen großzügigen Gartenbereich mit Laub- bzw. Obstbäumen, Zier-, Heckenbewuchs und weitläufige Rasenflächen.

Die Wege sind nur zum Teil gepflastert bzw. befestigt.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einfachen Zäunen bzw. mit Heckenbewuchs eingefriedet. An der Straße befindet sich eine einfache Tür-/Toranlage aus Metall.

5.2 Zusammenfassung

Der Zustand der Gebäude wird aufgrund der über Jahre versäumten Sanierungen und Reparaturen als eher befriedigend bis schlecht eingeschätzt.

Eine voll funktionstüchtige Ausstattung in den Gebäuden lag zum Wertermittlungstichtag nicht vor.

Es sind dringend komplette umfangreiche Sanierungs-, Reparatur- sowie Modernisierungsarbeiten notwendig.

Je nach zukünftiger Nutzung des Grundstücks, z. B. als Wohngrundstück bebaut mit Einfamilienhaus, wäre ggf. auch ein Abriss der jetzigen Gebäudesubstanz denkbar.

Hinweis des Sachverständigen:

Da es sich im konkreten Fall nicht um ein Bauschadensgutachten, sondern um ein Verkehrswertgutachten handelt, werden die Kosten der erforderlichen Reparatur- bzw. Nachbesserungsarbeiten nach **üblicher Praxis in der Verkehrswertermittlung** pauschal berücksichtigt.

5.3 Flächenangaben – Wohngebäude auf Flst. 55 –

Zur Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurden die **DIN 277** und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) angewandt.

Die Bruttogrundfläche als auch die Nutzfläche wurden mittels Bandmaß bzw. Lasermessgerät vor Ort überschlägig ermittelt. Die **verwendeten Maße** sind **als Grobmaße** zu betrachten und für die Berechnung als **ausreichend** anzusehen.

Bruttogrundfläche der 1. Gartenlaube

$$\begin{array}{llll} \text{EG:} & \text{ca. 6,00 x 5,40} & [\text{m}] & = \frac{32,40 \text{ m}^2}{\text{rd. } 32,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

Die Bruttogrundfläche der 1. Gartenlaube beträgt rd. 32 m².

Bruttogrundfläche der 2. Gartenlaube

$$\begin{array}{llll} \text{EG:} & \text{ca. 8,00 x 3,70} & [\text{m}] & = \frac{29,60 \text{ m}^2}{\text{rd. } 30,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

Die Bruttogrundfläche der 2. Gartenlaube beträgt rd. 30 m².

Wohn- bzw. Nutzfläche der Gartenlauben gemäß Grobaufmaß mittels Laserflächenmeßgerät vor Ort:

Die 1. Gartenlaube hat eine überschlägige Nutzfläche von ca. 28 m²*.

Die 2. Gartenlaube hat eine überschlägige Nutzfläche von ca. 27 m²*.

* Die hier aufgeführten Flächenangaben sind lediglich grob überschlägig Flächenangaben, welche einer Schwankungsbreite um bis 10 % unterliegen können. Die Flächenangaben sind daher ausschließlich zur Verwendung in diesem Gutachten angedacht und ohne Gewähr. Eine anderweitige Verwendung der Flächenangaben ist ausdrücklich nicht zu empfehlen bzw. nicht gestattet.

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger bebauter Grundstücke **mithilfe des Sachwertverfahrens** (§§ 35 - 39 ImmoWertV2021) zu ermitteln, weil derartige Objekte nicht in erster Linie zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (*persönlichen oder zweckgebundenen*) Eigennutzung bestimmt sind.

Der Sachwert basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV2021) und der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Prüfung des im Sachwertverfahren ermittelten Verkehrswertes herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden, soweit diese nicht schon durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen (z. B. Abweichung von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Erwerbszwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV2021) kann auf Grund nicht hinreichender Vergleichbarkeit zu anderen Objekten bzw. des Fehlens von ausreichenden Vergleichsobjekten nicht durchgeführt werden.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung (ImmowertV2021) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § § 24 - 26 i. V. mit §§ 40 - 45 ImmowertV2021). Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussende Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere können folgende Merkmale den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- a) *Lage*, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- b) *Nutzbarkeit* nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften (z. B. GFZ)
- c) *Beschaffenheit*, wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- d) *Erschließungszustand*.

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen, vorhanden sind. Kaufpreise von konkreten Vergleichsgrundstücken sind nicht bekannt. Die bekannten Verkaufspreise ähnlicher Grundstücke sind großen Schwankungen unterworfen. Aus der Kaufpreissammlung kann man wegen des eben Gesagten nur schwer einen speziellen Vergleichswert für das hier zu bewertende Grundstück ableiten, da die Bedingungen der einzelnen Verkäufe völlig unterschiedlich sind. Deshalb konnte ein in großen Teilen identisches Grundstück nicht ermittelt werden. Insofern entfällt die Möglichkeit, den Bodenwert direkt aus Kaufpreisen von Vergleichsobjekten abzuleiten.

Es können daher auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmowertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Liegen keine konkreten Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vor, kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der ImmoWertV2021. Dort heißt es in § 40 Abs. 1 Satz 2: „*Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.*“ Bodenrichtwerte stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein so genanntes fiktives Bodenrichtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. In diesem Bodenrichtwert sind laut Angabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle auswertbaren Kaufpreise für derartige Flurstücke für den entsprechenden Bereich zusammengefasst.

6.2.2 Bodenrichtwert

Gemäß Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Nordsachsen bzw. nach Einsicht im Internet (Online-Veröffentlichung der Bodenrichtwerte) sowie nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind derartige ortsüblich erschlossene Flächen in dieser Ortslage bzw. in der Bodenrichtwertzone 30003206 zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von:

Bodenrichtwert:	50,00 €/m² für baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kosten- erstattungsfrei nach BauGB
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksfläche:	1.200 m²

ausgewiesen.

6.2.3 Bodenwertberechnung

6.2.3.1 Vorüberlegung zur Bodenwertberechnung

➤ Flurstück 55:

Das zu bewertende Grundstück (Flst. 55) befindet sich im Rahmen der lageüblichen Bebauung.

Das zu bewertende Grundstück - Flst. 55 - hat laut Grundbuch eine Größe von 1.256 m².

Grundstücksqualitäten im konkreten Fall:

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachbehörden (Bauamt Eilenburg) vom 30.06.2025 ist das Flurstück 55 im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Des Weiteren liegt das Bewertungsgrundstück lt. Auskunft im Innenbereich und ist somit nach § 34 des BauGB zu beurteilen.

Entsprechend der Auskunft der Fachbehörden als auch der gesichteten Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern, ist im konkreten Fall tatsächlich von Bauland gemäß Bodenrichtwertausweisung auszugehen. Auch wenn das Grundstück derzeit als Gartengrundstück genutzt wird.

Somit erfolgt die Orientierung im konkreten Fall am ausgewiesenen Bodenrichtwert für baureifes Land.

6.2.3.2. Berechnung des Bodenwerts – Flst. 55 –

Lt. Grundbuchauszug beträgt die Größe des Flurstücks 55 ca. 1.2156 m².

In Anlehnung der vorangegangenen Erläuterung ergibt sich somit die nachfolgende Bodenwertberechnung für das Grundstück – Flst. 55 –.

Somit ergibt sich folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Grundstück – Kospaer Landstraße – :

Flurstücksgröße	x	Bodenwert/m ²	=	Bodenwert
Flst. 55				
1.256 m ²	x	50,00 €/m ²	=	62.800,00 €
				<u>rd. 63.000,00 €</u>

Der Bodenwert des Grundstücks – Flurstück 55 – beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. **63.000,00 €**.

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Allgemeines zur Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmowertV2021 gesetzlich geregelt, welche auch bei dieser Wertermittlung als Grundlage dienen.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmowertV2021) und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmowertV2021) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmowertV2021) zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt wird der Sachwert des Gebäudes auf der Grundlage von **Normalherstellungskosten** für das **Basisjahr 2010** angesetzt.

6.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Normalherstellungskosten (NHK): Die Normalherstellungskosten werden gemäß Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur - ImmoWertV2021 - und mit den Erfahrungen des Sachverständigen geschätzt. Die Normalherstellungskosten werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die ImmoWertV2021 § 36 Absatz 2 nach Anlage 4 zugrunde gelegt.

Baupreisindex: Das Index-Basisjahr ist in diesem Fall 2010 (=100), die Ansätze hierzu sind nach Angabe des Statistischen Bundesamts Wiesbaden erfolgt. Die Baupreisindexangabe erfolgte gemäß Angabe des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden.

Baunebenkosten (BNK): Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung. In diesem konkreten Fall sind die Baunebenkosten gemäß **NHK 2010** in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer (GND): Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise der Gebäude bzw. nach Einschätzung des baulichen Zustands durch den Sachverständigen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Alterswertminderung: Alterswertminderung ist die wirtschaftliche Alterung und Abnutzung eines Gebäudes, die im Sachwertverfahren durch einen Abschlag von den Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt wird. Dabei wird der Wertverlust berücksichtigt, den ein Gebäude infolge von normalem Verschleiß und Altern der Bauteile und Baustoffe sowie der wirtschaftlichen Alterung erlitten hat. Der Abschlag bemisst sich nach der geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Wertermittlungszeitpunkt und der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV2021) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden.

Sachwertfaktoren (SWF): Um den Verkehrswert möglichst genau bzw. marktkonform zu ermitteln, ist es notwendig, sämtliche Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV2021) in die Berechnung mit einfließen zu lassen. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach §§ 35 - 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwert ermittelt.

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Regionalfaktor: Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Vom zuständigen Gutachterausschuss sind derzeit keine Regionalfaktoren festgelegt.

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass die vorstehend zitierten Modellparameter noch auf der Arbeitsweise nach der „alten“ ImmoWertV 2010 basieren. Inhaltlich entstehen im Rahmen des Sachwertverfahrens für die vorliegende Bewertung aus der Veränderung von der „alten zur neuen“ ImmoWertV keine Konflikte; der mit der neuen ImmoWertV 2021 eingeführte „Regionalfaktor“ wurde bisher vom GAA nicht abgeleitet, weshalb er mit 1,0 in die Berechnung einfließt. Der „Alterswertminderungsfaktor“ nach § 38 und kleine Veränderungen von Bezeichnungen stellen nur formelle aber keine inhaltlichen Veränderungen dar.

Normalherstellungskosten NHK 2010 – EFH, ZFH –

Die Normalherstellungskosten NHK 2010 ergeben sich für das Gebäude in Anlehnung an die ImmoWertV2021 § 36 Absatz 2 nach Anlage 4.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV2021 (Normalherstellungskosten 2010). Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV2021 (Anlage 4):

Vorbemerkung zu den gewählten Normalherstellungskosten

Nachfolgend werden die Normalherstellungskosten für die Gartenlauben ermittelt:

Gemäß ImmoWertV2021 (Anlage 4) handelt es sich um den Gebäudetyp 1.23. Dieser Gebäudetyp trifft für beide Gartenlauben am ehesten zu und somit im konkreten Fall der Gebäudetyp 1.23 für beide Gartenlauben zur Anwendung.

EFH – freistehend; Gebäudeart: 1.23 - nicht unterkellert, EG, flach geneigtes Dach -

Nach sachverständiger Würdigung werden den in Tabelle 1 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

	Standard- stufe					Wä- gungs- Anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23
Dächer	1					15
Außentüren und Fenster	1					11
Innenwände und -türen	1					11
Deckenkon- struktion und Treppen	1					11
Fußböden		1				5
Sanitärein- richtungen	----	----	----	----	----	9
Heizung	-----	----	----	-----	----	9
Sonstige technische Ausstattung	1					6
Kostenkenn- werte für Gebäudeart:	920 €/m² BGF	1.025 €/m² BGF	1.080 €/m² BGF	1.420 €/m² BGF	1.775 €/m² BGF	

		Anteil Kostenkennwert	Anteil an Standardstufe
Außenwände	$1 \times 23 \% \times 920 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	212 €/m² BGF	0,23
Dächer	$1 \times 15 \% \times 920 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	138 €/m² BGF	0,15
Außentüren und Fens- ter	$1 \times 11 \% \times 920 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	101 €/m² BGF	0,11
Innenwände und – türen	$1 \times 11 \% \times 920 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	101 €/m² BGF	0,11
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11 \% \times 920 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	101 €/m² BGF	0,11
Fußböden	$1 \times 5 \% \times 1.025 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	51 €/m² BGF	0,10
Sanitäreinrichtungen	$0 \times 9 \% \times 0,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	0 €/m² BGF	0,00
Heizung	$0 \times 9 \% \times 0,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	0 €/m² BGF	0,00
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6 \% \times 920 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	55 €/m² BGF	0,06
	Kostenkennwert (Summe)	759 €/m² BGF	0,87

Der Kostenkennwert beider Gebäude liegt im konkreten Fall bei 759,00 €/m². Im konkreten Fall erachtet der Sachverständige aufgrund des einfachen bzw. des baulichen DDR-Standards als Gartenlauben ein Abschlag von rd. 10 % als angemessen.

Somit belaufen sich die Normalherstellungskosten im konkreten Fall auf rd. **683,00 €/m²** (759,00 €/m² x 0,9 = 683,10 €/m²).

Die DDR-typische Fertigteilbauweise an der 2. Gartenlaube wird zusätzlich durch einen weiteren Abschlag von 5 % berücksichtigt. Somit kommen für die 2. Gartenlaube Normalherstellungskosten von rd. **649,00 €/m²** (683,00 €/m² x 0,95 = 648,85 €/m²) zur Anwendung.

Die Außenanlagen mit Einfriedung sowie Bewuchs und die Nebengebäude werden im vorliegenden Bewertungsfall nach Üblichkeit ebenfalls prozentual bzw. pauschal zum Zeitwert geschätzt.

Wert der Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen wird üblicherweise auf Grundlage von Angaben der anerkannten Fachliteratur und der örtlichen Verhältnisse (Einfriedung, Bodenbefestigung, u. Anpflanzungen) zwischen 3 und 7 % der angepassten Normalherstellungskosten berücksichtigt. Im konkreten Fall erachtet der Sachverständige eine Berücksichtigung von rd. 5 % als angemessen.

Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten sind in den vorweg aufgeführten Normalherstellungskosten bereits mit ca. 17 % enthalten.

Baupreisindex zum WST - 24.06.2025 -:

Das Index-Basisjahr ist in diesem Fall 2021 (=100), die Ansätze hierzu sind nach Angabe des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden erfolgt. Die Normalherstellungskosten beziehen sich jedoch auf das Basisjahr 2010.

Somit erfolgt eine Umrechnung mittels Index für Wohngebäude für das Basisjahr 2010.

Rechengang:

$$\frac{\text{Basis 2021} \times 100}{\text{Basis 2010}} = \frac{132,6^* \times 100}{70,8} = \underline{\underline{187,29 \text{ rd. } 187,3}}$$

* Dieser Wert bzw. der Stand des 1. Quartales 2025 lag zum WST vor.

Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer:

In Anlehnung an die ImmoWertV2021 nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ergeben sich folgende Modellansätze zur Ermittlung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer GND
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	tat-sächl. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0

Tatsächliche Punktzahl	0
------------------------	---

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkt

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

1. Gartenlaube:

Modernisierungspunkte											
GND 80 Jahre	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Gebäudealter											
40	40	40	40	40	41	42	43	45	46	47	49

Auszug zu Anlage 2

(Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Tabelle b: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gemäß dieser Tabelle ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 40 Jahren bei 0 Modernisierungspunkte eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren.

2. Gartenlaube:

Modernisierungspunkte											
GND 80 Jahre	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Gebäudealter											
38	42	42	42	42	42	44	45	46	47	49	50

Auszug zu Anlage 2

(Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Tabelle b: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gemäß dieser Tabelle ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 38 Jahren bei 0 Modernisierungspunkte eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 42 Jahren.

Ausgehend von Bauweise, Alter, gesichtetem Bauzustand, Sanierungsaufwand und Nutzung erscheint **nach sachverständiger Einschätzung** eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer im konkreten Fall von **rd. 38 bzw. 42 Jahren** (wirtschaftliche Nutzungsdauer) **unter Berücksichtigung weiterer Reparatur- bzw. Sanierungskosten** gerechtfertigt.

Sanierungs- bzw. Reparaturkosten

Zum Ansatz kommen in diesem konkreten Fall die anstehenden Reparatur- bzw. Sanierungsarbeiten, welche noch erforderlich sind, um einen ordnungsgemäßen Zustand des Objektes für die gemäß Rechenmodell angesetzte Restnutzungsdauer (hier ca. 40 bzw. 42 Jahre) zu ermöglichen. Die Kosten für die Beseitigung der Reparatur- bzw. Nachbesserungsleistungen sowie weitere Modernisierung am bzw. im Gebäude werden in diesem konkreten Fall auf Grund von Mindermengen pauschal nach üblicher Praxis frei geschätzt. Die Kostenschätzung erfolgt nach den marktüblichen Baupreisen zum WST unter Berücksichtigung von SIRADOS Baupreishandbuch für sanierten Altbau. Es werden die ortsüblichen Sanierungs- bzw. Reparaturkosten für entsprechende Sanierungen für Einfamilienhäuser angenommen.

Die weiteren Modernisierungs- bzw. Sanierungskosten werden in Anlehnung an Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, ermittelt. So werden folgende Werte je Quadratmeter Wohnfläche für eine durchgreifende Modernisierung angenommen:

einfacher Standard	500 bis 700 €/m ²
mittlerer Standard	700 bis 1.000 €/m ²
gehobener Standard	1.000 bis 1.400 €/m ² .

In diesem konkreten Fall werden Kosten in Höhe von 500,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche als angemessen erachtet.

Das entspricht dann einem Gesamtkostenaufwand im bzw. an den Gartenlauben, um die angesetzten Restnutzungsdauern zu erreichen von **rd. 14.000,00 €** bzw. **13.500,00 €** (rd. 28 m² x 500,00 €/m² = 14.000,00 € und rd. 27 m² x 500,00 €/m² = 13.500,00 €).

Für die Reparaturarbeiten am beschädigten Dach der 1. Gartenlaube werden weitere zusätzliche 4.500,00 € zur Schadensbeseitigung zum Ansatz gebracht.

Die **Höhe des Reparaturstaus** i. S. des § 8 ImmoWertV 2021 zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes bzw. zur Abstellung der Bauschäden an den Gebäuden wird pauschal mit ca. **32.000,00 € (14.000,00 € + 13.500,00 € + 4.500,00 €)** für das Grundstück eingeschätzt.

Alle darüber hinausgehenden Mängel und Schäden sowie der Sanierungsstand werden in der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Als Hinweis sei hier bemerkt, dass die hier zum Ansatz gebrachten Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für die Berechnung im Gutachten zu verwenden sind. Die eventuell tatsächlich zu erwartenden Sanierungs- bzw. Reparaturkosten können von den hier zum Ansatz gebrachten Kosten abweichen.

Die hier zum Ansatz gebrachten Kosten stehen im Verhältnis zu der angesetzten Restnutzungsdauer des Objektes und sind ausschließlich als Modellgröße für das gewählte Rechenmodell in diesem Gutachten zu verstehen

6.3.3 Sachwertberechnung – Flst. 55 –

- Bruttogrundflächen	
1. Gartenlaube:	ca. 32,00 m ²
2. Gartenlaube:	ca. 30,00 m ²
- Baujahr:	ca. 1985 und 1987
- <u>wirtschaftliche</u> RND:	40 bzw. 42 Jahre
- GND:	80 Jahre
- NHK-1. Gartenlaube:	683,00 €/m ² (NHK 2010 - Typ 1.23)
- NHK-2. Gartenlaube:	649,00 €/m ² (NHK 2010 - Typ 1.23)
- Baupreisindex:	187,3 (gemäß Angabe Stat. Bundesamt zum WST)
- Regionalfaktor:	1,0
- Baunebenkosten:	bereits in NHK enthalten

1. Berechnung der Normalherstellungskosten:

1. Gartenlaube	683 €/m ² x 1,873 x 1,0	=	<u>1.279,26 €/m²</u>
2. Gartenlaube	649 €/m ² x 1,873 x 1,0	=	<u>1.215,58 €/m²</u>

Die Normalherstellungskosten für die **1. Gartenlaube** betragen demnach **rd. 1.279,00 €/m²**.

Die Normalherstellungskosten für die **2. Gartenlaube** betragen demnach **rd. 1.216,00 €/m²**.

2. Berechnung der Herstellungskosten:

1. Gartenlaube	32,00 m ² x 1.279,00 €/m ²	=	<u>40.928,00 €</u>
2. Gartenlaube	30,00 m ² x 1.216,00 €/m ²	=	<u>36.480,00 €</u>

3. Alterswertminderung:

1. Gartenlaube

wirtschaftliche RND: 40 Jahre, GND: 80 Jahre
nach Sanierung/Reparatur (lineare Wertminderung)
 $\frac{(GND - RND)}{GND} \times 100 = \text{rd. } 0,50$

$$40.928,00 \text{ €} \times 0,50 = \underline{20.464,00 \text{ €}}$$

2. Gartenlaube

wirtschaftliche RND: 42 Jahre, GND: 80 Jahre
nach Sanierung/Reparatur (lineare Wertminderung)
 $\frac{(GND - RND)}{GND} \times 100 = \text{rd. } 0,475$

$$36.480,00 \text{ €} \times 0,475 = \underline{17.328,00 \text{ €}}$$

4. alterswertgeminderte Herstellungskosten:

1. Gartenlaube	40.928,00 € - 20.464,00 €	=	<u>20.464,00 €</u>
2. Gartenlaube	36.480,00 € - 17.328,00 €	=	<u>19.152,00 €</u>
		Σ	<u>39.616,00 €</u>

5. Wert der Außenanlagen bzw. Einfriedung und Nebengebäude:

Außenanlagen bzw. weiteres Nebengelass:

ca. 5 % von 39.616,00 €

0,05 x 39.616,00 € = 1.980,80 €

pauschale Zeitwerte

1. Nebengebäude

- angeb. Garage: = 500,00 €

2. Nebengebäude

- angeb. Schuppen: = 250,00 €

3. Nebengebäude

Metallschuppen: = 500,00 €

= 3.230,80 € = 3.230,80 €

6. Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen:

39.616,00 € + 3.230,80 € = 42.846,80 €

7. Bodenwert des bebauten Grundstücks

– Flst. 55 –:

(siehe Bodenwertermittlung

für das Grundstück – Flst. 55)

= 63.000,00 €

8. vorläufiger Sachwert des beb. Grundstücks:

42.846,80 € + 63.000,00 € = 105.846,80 €

rd. 106.000,00 €

9. Marktanpassung/Berücksichtigung bzw. Prüfung der Anwendbarkeit des Sachwertfaktors für die Region:

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen 2022-2023 wurden Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (freistehende Einfamilienhäuser) mit Baujahren nach 1990 abgeleitet.
Für derartige Gebäude mit Baujahren **vor 1990** liegen **keine direkten Sachwertfaktoren** vor. Somit erachtet der Sachverständige im konkreten Fall einen Sachwertfaktor von rd. **1,0** als absolut marktgerecht bzw. angemessen.

$$1,00 \times 106.000,00 \text{ €} = \underline{106.000,00 \text{ €}}$$

10. Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (BoG):
- Sanierungs- und Reparaturkosten:

$$\begin{array}{l} \text{Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV2021} \\ \text{gemäß Berechnung} \end{array} = (-) \underline{32.000,00 \text{ €}}$$

11. Sachwert des Grundstücks:

$$\begin{array}{rcl} 106.000,00 \text{ €} - 32.000,00 \text{ €} & = & \underline{74.000,00 \text{ €}} \\ & & \textbf{rd.} \quad \underline{\underline{74.000,00 \text{ €}}} \end{array}$$

**Der Sachwert des bebauten Grundstücks [Flst. 55] beträgt
zum Wertermittlungstichtag rd. 74.000,00 €.**

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Allgemeines zur Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist in den §§ 27-34 ImmoWertV2021 geregelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils - hier durch fiktive Vermietung) ermittelt.

6.4.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Rohertrag: Die Bewertung erfolgt unter Annahme der marktüblich erzielbaren Erträge. Der Rohertrag ist im § 31 der ImmoWertV2021 definiert.

Bewirtschaftungskosten (BWK): Bei dieser Berechnung werden die durchschnittlichen pauschalierten BWK zu Grunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich anteilig pauschal bzw. prozentual aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Die Bewirtschaftungskosten sind im § 32 der ImmoWertV2021 definiert. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Erfahrungssätzen sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu ermitteln.

Reinertrag: Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist im § 31 der ImmoWertV2021 definiert.

Gesamtnutzungsdauer (GND): Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise der Gebäude bzw. nach Einschätzung des Sachverständigen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden.

Liegenschaftszins (LSZ): Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 - 34 ImmoWertV2021) abzuleiten.

Mathematisch vereinfacht dargestellt wird der Liegenschaftszinssatz durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens (Quotient aus dem jährlichen Reinertrag und dem Kaufpreis) berechnet.

Für die sachgerechte Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze ist es daher von großer Bedeutung, die **Modellparameter** zu kennen, die bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurden.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Gemäß Fachliteratur sind für Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze von 1,0 bis 2,5 % zu entnehmen.

Allgemeine Liegenschaftszinssätze aus der Fachliteratur

Eigentumswohnungen	2,0 bis 3,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,0 bis 2,5
Mehrfamilienhäuser	2,0 bis 6,0
Gemischt genutzte Gebäude	2,5 bis 6,5
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5 bis 7,0

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022-2023

BRW-Kategorie	Anzahl	WFL (m²)	RND [Jahre]	GND [Jahre]	LZS [%]
46,00 bis 75,00 €/m²	17	142 (99-216)	59 (50-73)	80	3,2 (1,4-6,4)

Im konkreten Fall handelt es sich nicht um ein klassisches Einfamilienhausgrundstück, sondern um ein Gartengrundstück mit zwei Gartenlauben. So sollte der Liegenschaftszinssatz entsprechend höher angesetzt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Parameter sowie des baulichen Zustandes des Gebäudes sowie in Anlehnung an den angegebenen wird im konkreten Fall ein Liegenschaftszins von 3,00 % als marktgerecht eingeschätzt bzw. gewählt.

Ertragswert

Der Ertragswert wird auf Grund marktüblich erzielbarer Erträge und Renditeerwartung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, unter Abzug der noch verbleibenden Kosten (Sanierungs- und Reparaturkosten) für die Herstellung der Vermietbarkeit der baulichen Anlagen, ermittelt. Alle darüber hinausgehenden Mängel und Schäden sowie der gegenwärtige Sanierungsstand werden in der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Recherche zur erzielbaren Marktmiete:

Lt. Marktbericht 2022-2023:

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen sind bei einer Bodenrichtwertkategorie von 46,00 €/m² bis 75,00 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bj. nach 1990, Wiederverkäufe) Nettokaltmieten 8,50 €/m² bis 9,00 €/m² und einem Durchschnittswert von 8,71 €/m² ausgewiesen.

Mietzinsdatenbank des Sachverständigen

Bei der Ermittlung eines erzielbar erscheinenden Mietzinses entsprechend dem Bauzustand des Objektes stützt sich der Sachverständige auf Vergleichsobjekte im Regierungsbezirk Leipzig, welche in der Mietzinsdatenbank des Sachverständigen erfasst sind.

So wird beispielsweise für vergleichbare Gartengrundstücke ca. 250,00 € bis 550,00 € pro Monat gezahlt.

Fazit/Ableitung und Annahme

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterung bzw. aufgeführten Quellen erachtet der Sachverständige einen Wert für das Gesamtgrundstück in Höhe von 375,00 € pro Monat als durchaus marktgerecht und angemessen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

- analog Punkt 6.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze wird im konkreten Fall eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 40 Jahren unterstellt

Sanierungs- und Reparaturkosten

- analog Punkt 6.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter:

Gemäß Sprengnetter aktueller Bd. II sind durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von der Nettokaltmiete zu berücksichtigen:

Folgende Tabelle ist für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke veröffentlicht:

Grundstücksart	Bewirtschaftungskosten	
	relative Restnutzungsdauer [%]	
	≥ 80	≤ 20
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	17 %	30 %

Die Bewirtschaftungskosten werden mit ca. 17 % angenommen.

6.4.3 Ertragswertberechnung

Ausgangsdaten:

- LSZ : 3,0 %
- RND: 40 Jahre
- fiktiver Mietpreis
für Gebäude
mit Grundstück: 375,00 € im Monat (unter Beachtung der
momentanen Marktsituation)
- BWK für Grundstück: gem. Berechnung 17 %

1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

$$375,00 \text{ € im Monat} = \underline{375,00 \text{ €}}$$

2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

$$375,00 \text{ € x 12 Monate} = \underline{4.500,00 \text{ €}}$$

3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

$$\begin{array}{l} \text{Berechnung der BWK} \\ 17 \% - 0,17 \times 4.500,00 \text{ €} \end{array} = \underline{765,00 \text{ €}}$$

4. Berechnung des Reinertrages:

$$4.500,00 \text{ €} - 765,00 \text{ €} = \underline{3.735,00 \text{ €}}$$

5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

$$\begin{array}{l} 3,0 \% \text{ vom Bodenwert} \\ \text{des Grundstücks – Flst. 55} \\ 0,030 \times 63.000,00 \text{ €} \end{array} = \underline{1.890,00 \text{ €}}$$

6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

$$3.735,00 \text{ €} - 1.890,00 \text{ €} = \underline{1.845,00 \text{ €}}$$

7. Ertragswert der baulichen Anlagen:

$$\begin{array}{l} \text{RND: 40 Jahre, LSZ: 3 \%} \\ \text{- aus Tab. Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV2021} \\ \text{ergibt sich der Barwertfaktor: 23,11} \\ 23,11 \times 1.845,00 \text{ €} \end{array} = \underline{42.637,95 \text{ €}}$$

8. vorläufiger Ertragswert einschließlich
des gesamten Bodenwerts (Flst. 55):

$$42.637,95 \text{ €} + 63.000,00 \text{ €} = \underline{105.637,95 \text{ €}}$$

9. Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale (BoG):
- Nachbesserungs- und Reparatur-
sowie Fertigstellungskosten :

$$\begin{array}{l} \text{Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV2021} \\ \text{gemäß Berechnung} \end{array} = (-) \underline{32.000,00 \text{ €}}$$

10. Ertragswert des Grundstücks:

$$105.637,95 \text{ €} - 32.000,00 \text{ €} = \underline{73.637,95 \text{ €}}$$

$$\underline{\text{rd.}} = \underline{\underline{73.500,00 \text{ €}}}$$

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks [Flst. 55] beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 73.500,00 €.

6.5 Vergleichspreisangabe ähnliche Bebauung

6.5.1 Vorbemerkung

Im Nachfolgenden soll nun der mögliche Verkaufswert des bebauten Grundstücks (Flst. 55) zum Wertermittlungstichtag untersucht werden. Dies geschieht im konkreten Fall durch Auswertung tatsächlich stattgefundener Verkaufsfälle für ähnliche Bebauung in der Region bzw. in der näheren Umgebung des Grundstücks mit folgenden Parametern:

1. Gartengrundstück mit Laubenbebauung
2. Zeitraum 01/2024 bis 06/2025,
5. im unmittelbaren Umfeld – Stadt Eilenburg mit Ortsteile,

Es sollten also Kauf- bzw. Verkaufsfälle für Käufe/Verkäufe, welche von 01/2024 – 06/2025 stattgefunden haben, untersucht bzw. ausgewertet werden.

6.5.2 Ergebnis

Gemäß Rücksprache mit der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses war festzustellen, dass zum Zeitpunkt keine Kauffälle, welche die vorweg aufgeführten Parameter erfüllen, vorlagen.

6.5.3 Fazit

**Somit kann vom Sachverständigen auch keine Vergleichswertberechnung bzw. kein Vergleichsverfahren durchgeführt werden.
Von der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt dementsprechend eine Negativauskunft.**

Zur Ableitung des Verkehrswertes für das Grundstück sollte daher auf den unter Punkt 6.3 ermittelten Sachwert zurückgegriffen werden.

6.6 Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB

Der Wert des Zubehörs, auf das sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Zubehör gemäß § 97 BGB bzw. § 20 ZVG sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde kein wertrelevantes Zubehör gemäß § 97 BGB gesichtet.

7 Ableitung des Verkehrswertes

Aus dem ermittelten Sach- bzw. Ertragswert ist es nun möglich, den **unbelasteten Verkehrswert** für das zu bewertende Grundstück - Flst. 55 - abzuleiten.

- Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:

74.000,00 €

- Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:

73.500,00 €

⇒ Der ermittelte Ertragswert untermauert das erzielte primäre Ergebnis des Sachwertes, welcher in diesem konkreten Fall anzuwenden ist.

Ableitung des Verkehrswertes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht in erster Linie um ein Renditeobjekt, sondern um ein zur Eigennutzung bestimmtes Objekt.
Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt demnach aus dem marktangepassten Sachwert.

Sachwert = rd. 74.000,00 € → **Verkehrswert: 74.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das Grundstück – Flst. 55 – in 04838 Eilenburg
- Kospaer Landstraße -

Im Grundbuch von Eilenburg (GBA Eilenburg), Blatt 3080
Flst. 55 zu 1.256 m²,
Gebäude- und Freifläche, **Kospaer Landstraße**

wird zum Wertermittlungstichtag - 24.06.2025 - mit

74.000,00 €

(in Worten: vierundsiebzigtausend 00/100 Euro)

geschätzt.

8 Schlussbemerkung

Da es sich in erster Linie um ein zur Eigennutzung bestimmtes Objekt bzw. Grundstück handelt, erfolgte die Ableitung des Verkehrswertes nach üblicher Praxis aus dem Sachwert.

Der Zustand der aufstehenden zwei Gartenlauben und den Nebengebäuden war als befriedigend bis schlecht zu deklarieren. Jedoch war der Zustand nicht als abrisssreif zu werten. Entsprechend wurden auch keine Abrisskosten, sondern Sanierungskosten berücksichtigt.

Da es sich im konkreten Fall nicht um ein Bauschadensgutachten, sondern um ein Verkehrswertgutachten handelt, wurden die Kosten für die weiteren Sanierungs-, Reparatur- bzw. Nachbesserungsarbeiten nach üblicher Praxis pauschal als Modellgröße gemäß Berechnungsmodell berücksichtigt.

Des Weiteren sei hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert auf der Grundlage der zum Wertermittlungstichtag vorherrschenden Objekt- und Marktverhältnisse hergeleitet worden ist.

Eine etwaige Umnutzung, eine Vernachlässigung des Grundstücks oder Veränderung der Marktverhältnisse hinsichtlich einer steigenden oder sinkenden Nachfrage für derartige Grundstücke würde sich auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes auswirken.

» Der hier ermittelte Verkehrswert ist als Empfehlung zum vorgegebenen Wertermittlungstichtag, den 24.06.2025, zu verstehen.

Plausibilität:

Nach kritischer Betrachtung der momentanen Marktsituation erscheint der ermittelte Verkehrswert durchaus marktgerecht bzw. angemessen.

Der ermittelte Ertragswert untermauert den zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogenen Sachwert für das Grundstück. Das Verhältnis Ertragswert zum Sachwert beträgt rd. 0,99. Das heißt die Ergebnisse stützen sich gegenseitig.

Außerdem liegt der angegebene Verkehrswert in der Spanne der bereits durch den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte vergleichbarer Objekte bzw. Grundstücke in der Region.

Der empfohlene Verkehrswert für das Bewertungsgrundstück liegt demzufolge unter Beachtung des Zustandes des Gebäudes im Rahmen der Kaufpreisspanne und wird dadurch untermauert bzw. bestätigt.

9 Außenansichten des Bewertungsgrundstücks – Flst. 55 –



Seitenansicht des 1. Laubengebäudes auf dem Flurstück 55



Blick auf das Grundstück – Flurstück 55 –
- *Kospaer Landstraße in Eilenburg* -

- Das Wertermittlungsobjekt wurde am 24.06.2025 von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.
- Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten.
- Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.
- Urheber- und Persönlichkeitsrechte Dritter wurden beachtet.
- Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.
- Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, wobei lediglich das Online-Gutachten der Online-Veröffentlichung dienen kann.
Eine Ausfertigung als Online-Gutachten erhält das Amtsgericht Leipzig. Die Nachweisschrift verbleibt für die Hausakte beim Sachverständigen.
- Kopien ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen sind auch auszugsweise nicht erlaubt.
- Die Recherchen für die Verkehrswertermittlung wurden am 04.07.2025 abgeschlossen.

Leipzig, den 07.07.2025

[PDF-Datei ohne Unterschrift!]

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

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