Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215
Fax +49 (0) 3521/754216

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

Amtsgericht Dresden
Zwangsversteigerung
Roßbachstraße 6

01069 Dresden

M A R K T W E R T G U T A C H T E N

(i.S.d. § 194 BauGB)

über den 73,34 / 10.000 Miteigentumsanteil
an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohnblock bebaute Grundstück

in 01587 Riesa,
Brandenburger Straße 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38

verbunden mit dem **Sondereigentum an der 2-Raumwohnung** im 1.OG rechts des Hauseingangs Nr. 30 nebst Kellerabstellraum im ATP jeweils mit **Nr. 39** bezeichnet



Der Marktwert der im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Riesa von Riesa, Blatt 3912 vorgetragenen Eigentumswohnung wurde
zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 ermittelt mit **rd. 23.000,00 €.**

Aktenzeichen:	**AG Dresden, Az. 522 K 42/25**
Ausfertigung:	**Nr. 1**
Ausfertigungsdatum:	**05. Dezember 2025**

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zzgl.10 Anlagen mit insgesamt 56 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Riesa Wohnungsgrundbuch von Riesa, Blatt 3912
Katasterangaben / Miteigentumsanteil:	**73,34 / 10.000 Miteigentumsanteil** Gemarkung Weida, Flst. 154/10 (2.815 m²) Brandenburger Straße, Gebäude- und Freifläche Gemarkung Weida, Flst. 154/24 (5.095 m²) Brandenburger Straße 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, Gebäude- und Freifläche Gemarkung Weida, Flst. 154/25 (538 m²) Lange Straße, Verkehrsfläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum lt. ATP bezeichnet mit Nr. 39
Postanschrift:	**Brandenburger Str. 30** **01587 Riesa**
Objektart:	**Eigentumswohnung zur Kapitalanlage**
Wohnungsbezeichnung lt. ATP:	**Nr. 39**
Wohnlage:	mittlere Wohnlage im Stadtteil Riesa-Weida
Kurzbeschreibung des Wohnblocks: **(Gemeinschaftseigentum)**	großer fünfgeschossiger Wohnblock mit insgesamt 121 Wohnungen (Bj. 1978, Aufteilung gemäß § 8 WEG und Sanierung im Zeitraum 1993/1994); Hauseingang Nr. 30 mit insgesamt 10 Wohneinheiten; Gebäude voll unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut; Wärmedämmverbundsystem; isolierverglaste Kunststofffenster; Fernwärme; ca. 75 PKW-Stellplätze zur freien Nutzbarkeit
Baulicher Zustand **des Gemeinschaftseigentums:**	instandgehaltener, normaler Zustand
Instandhaltungsrücklage / Hausgeld:	Gesamtrücklage der Wohnanlage per 31.12.2024: 599.339,32 € Hausgeldzahlung für die ETW Nr. 39 ab 01.11.2024: 156,12 €/Monat 01.11.2025: 152,55 €/Monat

Grundstücksbezogene Merkmale:	**Eintragung im Baulastenverzeichnis für die Flurstücke 154/10, 154/24 und 154/25 (Leitungsrecht, Wege- /Gehrecht)** **kein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG**
Lage der Eigentumswohnung:	1. OG rechts
Wohnfläche: (lt. Teilungserklärung vom 13.12.1993)	50,72 m²
Raumaufteilung: (lt. Teilungserklärung vom 13.12.1993)	2-Raumwohnung mit Flur, Küche, Bad/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer
Wohnraumausstattung:	(vermutlich) einfache Ausstattung (Stand 1994)
Zugeordneter Kellerräume:	Kellerraum Nr. 39
Eingeräumte Sondernutzungsrechte:	keine
Für andere Einheiten eingeräumte Sondernutzungsrechte:	keine
Nutzung zum Wertermittlungsstichtag / Tatsächliche Nettokaltmiete:	Leerstand
Baulicher Zustand des Sondereigentums:	unbekannt (Innenbesichtigung verwehrt; zu vermutender unbefriedigender Pflege- und Instandhaltungszustand, ggf. bestehender Modernisierungsbedarf)
Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:	-
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs: (Wohnungsgrundbuch von Riesa, Blatt 3912)	lfd. Nr. 1, 4, 5: gelöscht lfd. Nr. 2: lastend an Flst. 154/10, 154/24, 154/25 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserleitung); eingetragen am 13.01.2006 lfd. Nr. 3: lastend an Flst. 154/10, 154/24, 154/25 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht); eingetragen am 17.03.2010 lfd. Nr. 6: Veräußerungsverbot; eingetragen am 24.11.2021

	lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 01.04.2025 (Werteinfluss der Eintragungen unter lfd. Nr. 2 und 3 bei tatsächlicher Berücksichtigung → Siehe Abschnitt 6)

Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	
Basis der Marktwertermittlung:	**Außenbesichtigung**
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	**09.10.2025**
Marktwert (i.S.d. § 194 BauGB): (unter Berücksichtigung des Risikos der Außenbesichtigung)	**rd. 23.000,00 €**
Benchmarks: **relativer Wert:** **Rohertragsfaktor:** **Nettoanfangsrendite:**	 rd. 454 €/m² Wfl. 10,0 6,1 %
Wertermittlungsverfahren:	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

SWOT – Analyse	
Positive Standortmerkmale:	❖ Große Kreisstadt Riesa (rd. 28.000 Einwohner, Mittelzentrum mit städtischer Versorgungsfunktion) ❖ Lage im dicht besiedelten Stadtteil Riesa-Weida ❖ fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten ❖ fußläufig erreichbare Bushaltestelle (Bus) ❖ Bahnanschluss mit Anbindung an Regional- und Fernverkehr ca. 2 km
Negative Standortmerkmale:	❖ Stadtgebiet Riesa mit prognostizierter erheblicher negativer demographischer Entwicklung ❖ Region mit stagnierender Kaufkraft ❖ weite Entfernung zum überregionalen Autobahnnetz ❖ Lärmimmission durch den Straßenverkehr der Langen Straße
Positive Objektmerkmale:	❖ Eigentumswohnung zur Kapitalanlage ❖ 2-Raumwohnung mit Tageslichtbad ❖ Lage der ETW Nr. 39 im 1. OG rechts ❖ 50,72 m² Wfl. ❖ Leerstand der Wohnung zum WST ❖ kein/geringer Gebäudeleerstand im Haus ❖ angesparte Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum ❖ normaler Instandhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums
Negative Objektmerkmale:	❖ vermutlich einfache Wohnraumausstattung ❖ kein Außenwohnbereich (Balkon) ❖ kein direkt zugeordneter PKW-Stellplatz ❖ verwehrte Innenbesichtigung ❖ ggf. bestehender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf betreffs des Sondereigentums ❖ Gebäude mit der Energieeffizienzklasse D
Nutzungsmöglichkeiten:	❖ vorrangig als Kapitalanlage

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber	7
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung	7
1.4	Allgemeine und besondere Hinweise zum vorliegenden Gutachten	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage	11
2.2	Gestalt / Form / Topographie	11
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.	12
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bodenordnung	13
2.5.3	Bauordnungsrecht / Baugenehmigung	13
2.5.4	Bauplanungsrecht	13
2.5.5	Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz u.a.	14
2.5.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.6	Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025	14
3	Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	15
3.1	Vorbemerkungen	15
3.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	15
3.2.1	Allgemeine Angaben zum Gebäude	15
3.2.2	Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums	15
3.2.3	Bauzustand des Gemeinschaftseigentums	16
3.2.4	Energieeffizienz	16
3.2.5	Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen	16
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (ETW Nr. 39)	16
3.3.1	Allgemeine Merkmale	16
3.3.2	Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums	17
3.3.3	Baulicher Zustand	17
4	Marktwertermittlung	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	18
4.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren	19
4.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	20
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.3.1	Gesamtbodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A (Flst. 154/24 und Teilfläche 154/10)	21
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts (Flst. 154/25 und Teilfläche 154/10)	22
4.3.3	Gesamtbodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B (Teilfläche 154/10 - Grünfläche)	22
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts (Teilfläche 154/10 - Grünfläche)	22
4.3.5	Gesamtbodenwertermittlung Bewertungsteilbereich C (Flst. 154/25 - Verkehrsfläche)	22
4.3.6	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts (Flst. 154/25 - Verkehrsfläche)	23
4.3.7	Anteiliger Gesamtbodenwert des Wohnungseigentums	23
4.4	Vergleichswertermittlung	23
4.4.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	23
4.4.2	Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:	24
4.4.3	Vergleichswert	25
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.5.3	Ertragswertberechnung	28
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
4.6	Marktwert	33
6	Wertigkeit der in Abt. II des Grundbuchs bestehenden Eintragungen	35
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung zur Kapitalanlage
Objektadresse:	Brandenburger Str. 30 01587 Riesa
Grundbuch- und Katasterangaben:	**73,34 / 10.000 Miteigentumsanteil** am Grundstück Gemarkung Weida, Flst. 154/10 (2.815 m²) Brandenburger Straße, Gebäude- und Freifläche Gemarkung Weida, Flst. 154/24 (5.095 m²) Brandenburger Straße 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, Gebäude- und Freifläche Gemarkung Weida, Flst. 154/25 (538 m²) Lange Straße, Verkehrsfläche verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 39** einschließlich Kellerabstellraum Nr. 39

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Dresden -Zwangsversteigerung- Roßbachstraße 6 01069 Dresden (Beschluss vom 16.06.2025)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	09.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.10.2025
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 07.07.2025 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (31.07.2025, 12 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Mit Schreiben vom 16.07.2025 wurde durch das Amtsgericht Dresden mitgeteilt, dass der Auftrag vorerst zur Bewertung ruht. Per 15.09.2025 wurde um Fortführung der Arbeit am Gutachten gebeten. Mit erneutem Terminanschreiben vom 19.09.2025 wurde den Verfahrensbeteiligten der neue Besichtigungstermin (09.10.2025, 9 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Der Schuldner meldete sich am 24.09.2025 auf das Schreiben hin telefonisch und teilte mit, dass die Wohnung leer steht und er keine Schlüssel hat. Er bat um diesbezügliche Kontaktaufnahme mit der WEG-Verwaltung. Auch die WEG-Verwaltung verfügt über keinen Schlüssel zur Eigentumswohnung.

Zum Termin war keiner der Verfahrensbeteiligten anwesend. Ein Zutritt zur Wohnung war nicht möglich. Treppenhaus, Kellergang und Dachboden konnten besichtigt werden.

Die Bewertung der Wohnung basiert auf dieser äußerlichen Inaugenscheinnahme und den vorliegenden Unterlagen und Informationen.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft bzw. für die Wertermittlung angefordert:

- lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan, vgl. Anlage 1)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 08.07.2025 (vgl. Anlage 2)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Riesa vom 07.07.2025 (vgl. Anlage 3)
- Teilungserklärung vom 13.12.1993, sowie Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.11.1993 aus der Grundbuchakte
- Eintragungsbewilligungen zu den in Abt. II/2 und II/3 bestehenden Eintragungen aus der Grundbuchakte
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des LK Meißen vom 20.11.2025
- zur Verfügung gestellte Unterlagen der Hausverwaltung WEG Verwaltung (Wirtschaftsplan 2025; Jahresabrechnung 2024; Energieausweis vom 05.07.2016; Versicherungsnachweis zum Wohngebäude)

Hinzugezogene Onlineportale / Geoinformationssysteme

- Online-Portal der Denkmalschutzbehörde des Freistaates Sachsen (https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/)
- Geoportal des Landkreises Meißen mit den Themen Planen und Bauen, Umwelt und Natur, Verkehr (https://cardomap.idu.de/lramei/)
- RAPIS Sachsen (https://rapis.ipm-gis.de/client/)
- Umweltkarten des Freistaates Sachsen im Geoportal Sachsenatlas (https://www.geoportal.sachsen.de)
- GIS Immorisk Naturgefahren (https://www.gisimmorisknaturgefahren.de/immorisk.html)
- Immobilienscout 24 (https://www.immobilienscout24.de/
- Sächsische Kommunalindikatoren, Stadt Riesa (https://statistik.sachsen.de/)

Hinzugezogene regionale Auswertungen:

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Meißen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2024
- Mietspiegel der Stadt Riesa 2025
- 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Riesa

Hinzugezogene überregionale Auswertungen:

- MB-Research – internationale Marktdaten (https://mb-research.de/) 2025
- Prognos Zukunftsatlas ® 2025

- vdp Index Q2/2025

1.4 Allgemeine und besondere Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Wohnungseigentums erfolgt in dem Umfang, wie es die vorliegenden Unterlagen und die Informationen erlauben. Eine Innenbesichtigung der Wohnung konnte im Rahmen des Verfahrens nicht erfolgen.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und schadstoffbelastete Baustoffe am Gebäude durchgeführt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie äußerlich erkennbar waren. Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahrens nicht wertmindernd zu berücksichtigten. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen. Im Bewertungsfall bestehen betreffs des Grundstücks 2 Leitungsrechte. Die Wertminderung bei tatsächlicher Berücksichtigung ist im Abschnitt 6 des Gutachtens dargestellt.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ oder auch offene Hausgeldforderungen werden in dieser Wertermittlung ebenfalls nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Meißen
Gemeinde/Ort:	**Riesa**

Die große Kreisstadt Riesa mit ihren ca. 28.000 Einwohnern liegt im Städtedreieck Dresden-Leipzig-Chemnitz. Die Region um Riesa, einst Stahlstandort bzw. Agrargebiet, erlebte in den 90iger Jahren eine stetige dynamische Wirtschaftsentwicklung. Heute sind zahlreiche innovative Wirtschaftsunternehmen in der Stadt ansässig. Stahlerzeugung und Metallverarbeitung sind ebenso ein Riesaer Markenzeichen wie die Reifenindustrie, die Elektronikbranche und die Teigwarenherstellung. Der Riesaer Hafen gilt als größter Binnenhafen Sachsens mit leistungsstarken Umschlaganlagen für Stück- und Schüttgut.

Riesa verfügt über eine gute Infrastruktur mit nahegelegenen bzw. durch die Stadt führenden Bundesstraßen. Die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz auf die A 14 (Dresden/Chemnitz – Leipzig) bzw. A 13 (Dresden – Berlin) ist jedoch erst in jeweils ca. 20 - 30 km Entfernung gewährleistet. Riesa liegt an den Bahnstrecken Dresden – Hannover – Köln und Chemnitz – Berlin. Der ÖPNV (Bus) ist flächendeckend ausgebaut.

Die Stadt bietet seinen Bewohnern zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt, eine Vielzahl an Freizeit- und Sporteinrichtungen, eine gute soziale Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen, Gymnasium, mehrere berufsbildende Schulen, eine Berufsakademie als auch Förderschulen.

Überörtliche Entfernungen:
(vom Bewertungsobjekt,
vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Mittelzentren:
Oschatz (ca. 14 km entfernt)
Großenhain (ca. 23 km entfernt)
Meißen (ca. 29 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Dresden (ca. 51 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen:
(innerorts sowie im Umkreis von 5 km)
B 169, B 182, B6, B98

Nächstgelegene Autobahnzufahrt:
Döbeln-Nord auf A 14 (Leipzig – Magdeburg)
(ca. 25 km entfernt)

Nächstgelegener Bahnhof:
Riesa (Regional- und Fernverkehr, ca. 2 km entfernt)

Nächstgelegener Flughafen:
Dresden- Klotzsche (ca. 51 km entfernt)

Einwohnerentwicklung:

Prognose lt. Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen:
Variante 1:
Einwohnerzahl Stadt Riesa 2021: 28.850
2021-2025: - 3,0 %
2021-2030: - 8,6 %
2021-2035: - 13,2 %
2021-2040: - 17,0 %

(Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Datenblatt Stadt Riesa)

Statistisches Landesamt Sachsen – Sächsische Kommunalindikatoren (Stadt Riesa) 2023
Durchschnittsalter: 51,7 Jahre (LK Meißen 48,6 Jahre)
Anteil nichtdeutscher Bevölkerung: 9,0 % (LK Meißen 5,1 %)

Wohnungsmarktentwicklung:

Empirica Regio 03/2024:
19.180 Wohnungen im Stadtgebiet Riesa
Ø 1,5 Personen/Wohnung
mittlere Wohnfläche: 44,6 m²
Wohnungseigentumsquote: 23 %

Errichtung von Ø 26 Wohnungen / Jahr
(bezogen auf die letzten 5 Jahre, davon 39 % in MFH)

2017: Neubau von 0,5 Wohnungen/1.000 Einwohner
2022: Neubau von 0,7 Wohnungen/1.000 Einwohner

Mietniveau Stadt Riesa 2023: 4,70 – 7,40 €/m² Wfl.
Mietpreisniveau von Wohnungsangeboten im Bestand 2023:
5,70 €/m² Wfl. (Anstieg zum Vorjahr 2022 um 5,6 %)

Kaufkraftentwicklung:	MB-Research: Kaufkraft 2025 in Deutschland Landkreis Meißen Kaufkraftindex 2024 (D = 100) → 93,3 Kaufkraftindex 2025 (D = 100) → 93,8 Wachstumsrate 2024 → 2025 in Euro/Kopf: +2,4 %
Beschäftigung:	Statistisches Landesamt Sachsen – Sächsische Kommunalindikatoren (Stadt Riesa) 2023 Arbeitslosenquote: 9,0 % (LK Meißen: 5,1 %)
Zukunftsatlas ® 2025:	Landkreis Meißen: Rankingstufe 5 von 8 → insgesamt ausgeglichene Chancen/Risiken Rang 283 von insgesamt 400 Kreisen / kreisfreien Städten (2022 noch auf Platz 267)

2.1.2 Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage

(vgl. Anlage 1)

Der Wohnblock Brandenburger Straße 16-38 befindet sich zentral im westlichen Stadtteil Weida unmittelbar an der Langen Straße, der Hauptverbindungsstraße zwischen dem Stadtteil Weida und dem Rieser Stadtzentrum. Der Wohnblock ist Bestandteil einer in den 70iger Jahren entstandenen mehrgeschossigen Plattenbausiedlung im Areal Brandenburger Straße / Cottbuser Straße / Otto-Lilienthal-Straße.

Die Lärmimmission durch die relativ stark befahrene Lange Straße ist erhöht.

Unmittelbar benachbart zum Wohnviertel befindet sich ein Lebensmitteldiscounter sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten. Das mit dem Riesaer Stadtverkehr gut erreichbar Stadtzentrum liegt in ca. 3 km Entfernung.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **mittlere Wohnlage**

2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie: (vgl. dazu auch Anlage 2)	Flst 154/10, Gemarkung Weida (Parkplatzfläche / Grünfläche) mittlere Breite: ca. 165 m mittlere Tiefe: ca. 17 m Größe: 2.815 m² Unregelmäßige, schmale Grundstücksform Topographie: fast eben Flst. 154/24, Gemarkung Weida (Gebäude- und Freifläche) mittlere Breite: ca. 201 m mittlere Tiefe: ca. 25 m Größe: 5.095 m² fast rechteckige, schmale Grundstücksform, Handtuchgrundstück Topographie: fast eben Flst. 154/25, Gemarkung Weida (Fußweg der Langen Straße) mittlere Breite: ca. 201 m mittlere Tiefe: ca. 2,5 m Größe: 538 m² schmale Grundstücksform Topographie: fast eben

Hinweis:
Die Flst. 154/24 und 154/25 grenzen einander an. Das Flst. 154/10 liegt durch die Brandenburger Straße in räumlicher Trennung zu den beiden anderen Flurstücken.

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart:	Brandenburger Straße: reine Wohnstraße (ausschließlich Anliegerverkehr)
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Ortbeton bzw. Asphalt, Straßenbeleuchtung vorhanden, einseitig befestigter Gehweg, keine Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich (ausschließlich nur auf den Flächen der jeweiligen WEG)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Versorgung: • Strom • Trinkwasser • Telefon • Fernwärme Entsorgung: • zentrale Abwasserentsorgung
Grenzverhältnisse:	keine Besonderheiten ersichtlich, keine Einfriedung
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; normaler Grundwasserspiegel *Hinweis:* In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Betreffs der Flst. 154/10, 154/24 sowie 154/25 der Gemarkung Weida besteht kein Altlastenverdacht.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Wohnungsgrundbuch vom 05.06.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Riesa, Blatt 3912 folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1: gelöscht lfd. Nr. 2: lastend an Flst. 154/10, 154/24, 154/25: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserleitungsrecht); eingetragen am 13.01.2006 lfd. Nr. 3: lastend an Flst. 154/10, 154/24, 154/25: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht; eingetragen am 17.03.2010 lfd. Nr. 4, 5: gelöscht lfd. Nr. 6: Veräußerungsverbot; eingetragen am 24.11.2021 lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 31.03.2025

Anmerkungen:	**Der Grundbuchauszug ist dem vorliegenden Gutachten nicht beigefügt. Er kann im Zwangsversteigerungstermin eingesehen werden.** Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Rahmen eines Zwangsversteigerungsgutachtens nicht wertmindernd in Abzug zu bringen. Es ist jedoch mitzuteilen inwieweit und in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Der Werteinfluss bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist dem Gericht gesondert mitzuteilen (vgl. hierzu betreffs Abt. II/2 und II/3 Abschnitt 6 des Gutachtens). Eintragungen in Abt. III eines Grundbuchs bleiben im Rahmen einer Marktwertermittlung regelmäßig unberücksichtigt.
Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:	Es wurden keine sonstigen, grundbuchlich nicht gesicherten Rechte und Lasten das Bewertungsobjekt betreffend im Zuge der Erstellung des Marktwertgutachtens bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Für die Flurstücke 154/10, 154/24 sowie 154/25 der Gemarkung Weida sind lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Riesa vom 07.07.2025 Baulasten (Leitungs- Wege- und Gehrecht) auf den Baulastenblättern Nr. 5-154-10, Nr. 5-154-24, Nr. 5-154-25 mit Eintragungsdatum jeweils 27.10.1994 entsprechend eingetragen (vgl. Anlage 3). Die Baulasten beziehen sich auf die Bereiche der verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen. Sie mindern den Wert des Grundstücks nicht.
Denkmalschutz:	Das Gebäude ist nicht als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG geführt, befindet sich jedoch in Nachbarschaft und Sichtachsen zu anderen Kulturdenkmälern.

2.5.2 Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in keine Bodenordnungsverfahren involviert.

2.5.3 Bauordnungsrecht / Baugenehmigung

Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen:	Die bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten wurden nicht geprüft. Es ist der Wertermittlung unterstellt, dass das Gebäude von der Baubehörde genehmigt errichtet wurde.

2.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:	Die Flurstücke 154/10, 154/24 sowie 154/25 der Gemarkung Weida sind im Flächennutzungsplan der Stadt Riesa als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Die benannten Flurstücke sind dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB.
Sonstige Satzungen	Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich sonstiger Satzungen nach § 34 BauGB. Auch sind die Grundstücke nicht Teil einer Erhaltungssatzung oder Gestaltungssatzung.

2.5.5 Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz u.a.

Immissionsschutz:	Betreffs des Grundstücks bestehen der Nutzung entsprechende immissionsschutzrechtliche Belange.
Umweltschutz:	Das Grundstück ist im Einzugsgebiet des Oberflächenwasserkörpers (entspr. WRRL) Elbe-2 gelegen. Betreffs des Grundstücks bestehen keine sonstigen umweltschutzrechtlichen Belange.
Naturschutz:	Betreffs des Grundstücks bestehen keine naturschutzrechtlichen Belange.
Naturrisiken:	Lt. GIS Immorisk Naturgefahren bestehen folgende Risiken für den Standort Straße Brandenburger Str. 16 - 38 in Riesa: ❖ kein Risiko für Waldbrand ❖ geringes Risiko für Erdbeben ❖ mittleres Risko für Hagel, Sturm und Starkregen, Hitze ❖ erhöhtes Risiko für Blitzschlag

2.5.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabenfrei, jedoch kommunalabgabenpflichtig.

2.6 Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025

Die Eigentumswohnung Nr. 39 ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

3 Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Teilungserklärung vom 13.12.1993, die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.11.1993 und die Informationen der WEG-Verwaltung.

Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden insoweit beschrieben, wie es auf der Basis der vorliegenden Informationen der Außenbesichtigung möglich ist. Die Beschreibung soll einem Bietinteressenten soweit wie möglich und vor allem nachvollziehbar alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

3.2 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.2.1 Allgemeine Angaben zum Gebäude

Gebäudeart:	fünfgeschossiges MFH (Wohnblock); voll unterkellert; Dachgeschoss vorrangig nicht ausgebaut; 12 Hauseingänge a‘ 10 Wohnungen
Anzahl der Einheiten insgesamt:	insgesamt 121 Wohneinheiten lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Wirtschaftsplan
Baujahr:	1978 (lt. Energieausweis)
Modernisierungszeitraum des Gemeinschaftseigentums:	1993/1994

3.2.2 Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums

Konstruktionsart:	Beton-Plattenbauweise
Umfassungswände:	Betonfertigteile, Wärmedämmverbundsystem
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Dachkonstruktion: Betonsparren Dachform: Satteldach ohne Aufbauten Dacheindeckung: Betonsteineindeckung Dachentwässerung: Titanzinkblech
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster (Dreh-/Kippflügel); keine Außenjalousien
Hauseingangsbereiche:	isolierverglaste Alutüren mit integrierter Briefkastenanlage, Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinderschloss; einstufiges Treppenpodest mit Windfang; Klingel-/Gegensprechanlage je Hauseingang
Treppenhaus:	Podesttreppe aus Terrazzostufen, Treppengeländer aus Holz, gestrichen; Wandbekleidung des Hausflurs: Buntsteinputz
Elektroinstallation:	Hauptverteilung je Hauseingang mit Unterverteilung in jeder Wohnung; durchschnittliche Ausstattung Stand 1994
Heizung:	Fernwärme; Heizflächen in den Wohnungen: Standardplattenheizkörper; Warmwasserversorgung zentral über Heizung

Gemeinschaftsräume:	Wäschetrockenraum im Dachgeschoss Fahrradabstellräume im Keller
Besondere Bauteile:	massive Loggien
Besondere Einrichtungen:	keine

3.2.3 Bauzustand des Gemeinschaftseigentums

Bauzustand Gemeinschaftseigentum:	1993/1994 saniertes Gebäude in normalem Unterhaltungszustand
Wesentliche Bauschäden/Baummängel am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine wesentlichen Bauschäden / Baumängel
Instandhaltungsrücklage per 31.12.2024:	599.339,32 €

3.2.4 Energieeffizienz

Endenergieverbrauch:	Energieverbrauchsausweis vom 05.07.2016 Gebäude der Energieeffizienzklasse D (104,04 kWh/(m²*a))

3.2.5 Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigungen mit Betonpflaster
- Müllbehälterstandplätze
- PKW-Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen
- diverse Anpflanzungen

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen sind einfach gestaltet und befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem gepflegten Zustand. Zum Wertermittlungsstichtag wurden die Müllstandplätze erneuert.

3.3 Beschreibung des Sondereigentums (ETW Nr. 39)

3.3.1 Allgemeine Merkmale

Lage:	Hauseingang Nr. 30, 1. Obergeschoss rechts
Wohnfläche und Raumaufteilung: (lt. Teilungserklärung vom 15.12.1993)	2-Raumwohnung mit Flur, Küche, Bad/WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer Wohnfläche: **50,72 m²**
Besonnung und Belichtung:	gut - ausreichend
Zuordnungen zum Bewertungsobjekt:	Kellerraum Nr. 39
Zugeordnete Sondernutzungsrechte:	keine
Sondernutzungsrechte für andere Einheiten:	keine

3.3.2 Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums

Der Zutritt zur Wohnung war zum Ortstermin am 09.10.2025 nicht möglich. Ausstattung und Zustand der Wohnung ist der Sachverständigen nicht bekannt. Auch liegen dem Eigentümer als auch der WEG-Verwaltung keine Informationen diesbezüglich vor. Die nachfolgende Beschreibung der Ausstattung basiert auf Vermutungen. Abweichungen zum tatsächlichen Ausstattungszustand können nicht ausgeschlossen werden.

Wohn-/Schlafräume:	
Bodenbeläge:	(vermutlich) Teppichboden, PVC-Belag
Wandbekleidungen:	(vermutlich) Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	(vermutlich) Raufaser mit Anstrich
Küche:	
Bodenbeläge:	(vermutlich) Fliesen oder PVC-Belag
Wandbekleidungen:	(vermutlich) Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	(vermutlich) Raufaser mit Anstrich
Sanitärbereich (Bad/WC):	
Bodenbeläge:	(vermutlich) Fliesen im einfachen Standard (Stand 90iger Jahre)
Wandbekleidungen:	(vermutlich) Fliesensockel im einfachen Standard der 90iger Jahre darüber Raufaser, gestrichen
Deckenbekleidungen:	(vermutlich) Raufaser mit Anstrich
Sanitäre Installation:	(vermutlich) eingebaute Wanne, Stand-WC, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss; Lüftung über Fenster
Küchenausstattung:	(vermutlich) K/W- Wasseranschluss, Elektroherdanschluss, keine Kücheneinbauten
Innentüren:	(vermutlich) einfache Holzfuttertüren, gestrichen; einfache Schlösser und Beschläge
Elektroinstallation:	(vermutlich) ab der Unterverteilung tlw. modernisiert; Leitungen unter Putz
Heizung:	Fernwärme; zentrale Warmwasserbereitung; Heizflächen: Plattenheizkörper

3.3.3 Baulicher Zustand

Bauzustand Sondereigentum:	unbekannter baulicher Zustand; letzte Modernisierungen soweit bekannt im Zeitraum 1993/1994; mit erhöhter Wahrscheinlichkeit zu erwartender Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	unbekannt

4 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert für den **73,34 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohnblock bebaute Grundstück in 01587 Riesa, Brandenburger Straße 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG rechts des Hauseingangs Nr. 30 im ATP mit Nr. 39** bezeichnet, nebst Kellerabstellraum Nr. 39 zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 09.10.2025 ermittelt.

Wohnungsgrundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Riesa	*3912*	*1*
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Weida	*154/10*	*2.815 m²*
Weida	*154/24*	*5.095 m²*
Weida	*154/25*	*538 m²*
Miteigentumsanteil:		*73,34 / 10.000*

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Beschaffenheit 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 grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren,**
- das **Ertragswertverfahren,**
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend
- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bewertung des Wohnungseigentums

Vergleichswertverfahren
Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und

b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

c) i.S.d. § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag

gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall möglich. Es liegt ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen vom 20.11.2025 mit 3 Vergleichskaufpreisen vor. Die Berechnung eines unterstützenden 2. Wertermittlungsverfahren wird als erforderlich erachtet.

Ertragswertverfahren
Als unterstützendes Wertermittlungsverfahren kommt das Ertragswertverfahren zur Anwendung, da das Wohnungseigentum vorrangig als Kapitalanlage (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) in Betracht kommt und die Wertermittlungsdaten für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung stehen.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.ä.) demnach immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

4.2 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Flst. 154/24 und Teilfläche Flst. 154/10	Mehrfamilienhaus /ETW Nr. 39 mit Parkplatzfläche	6.695 m²
B Teilfläche Flst. 154/10	Grünfläche	1.215 m²
C Flst. 154/25	Verkehrsfläche	538 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		8.448 m²

4.3.1 Gesamtbodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A (Flst. 154/24 und Teilfläche 154/10)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **91,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III-IV
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	V
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 6.695 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**91,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2025	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	91,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	8.448	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	III-IV	V	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**91,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**91,00 €/m²**	
Fläche	×	6.695 m²	

beitragsfreier Bodenwert	**=** 609.245,00 € **rd. 609.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 insgesamt **609.000,00 €.**

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts (Flst. 154/25 und Teilfläche 154/10)

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	609.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	609.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 73,340/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	4.466,41 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 4.466,41 € **rd. 4.470,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 **4.470,00 €**.

4.3.3 Gesamtbodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B (Teilfläche 154/10 - Grünfläche)

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung [1]
20 % des umliegenden Bodenrichtwertes zum Stand 01.01.2024 entsprechend der Empfehlung des örtlichen Gutachterausschusses (91,00 €/m² x 20 % = 18,20 €/m²)	**= 18,20 €/m²**	
Fläche	× 1.215 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 22.113,00 € **rd. 22.100,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 insgesamt **22.100,00 €.**

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts (Teilfläche 154/10 - Grünfläche)

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	22.100,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 73,340/10.000	
anteiliger Bodenwert	= 162,08 € **rd. 160,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 **160,00 €**.

4.3.5 Gesamtbodenwertermittlung Bewertungsteilbereich C (Flst. 154/25 - Verkehrsfläche)

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
20 % des umliegenden Bodenrichtwertes zum Stand 01.01.2024 entsprechend der Empfehlung des örtlichen Gutachterausschusses (91,00 €/m² x 20 % = 18,20 €/m²), jedoch max. 10 € in Kommunen mit < 100.000 Einwohnern	**= 10,00 €/m²**	Siehe Erläuterung zur Grünfläche
Fläche	× 538 m²	

[1] Die Werteinstufung erfolgt in Anlehnung an den Bewertungsrahmen der kommunalen Doppik, da es sich um eine Fläche handelt, die vergleichbar mit einer öffentlichen Grünfläche ist. Die Bewertungsrichtlinie für Gemeinbedarfsflächen ist der Anlage 1 der Hinweise des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Erstellung der Eröffnungsbilanz vom 11.09.2013 zu entnehmen.

beitragsfreier Bodenwert	**=** 5.380,00 € **rd. 5.380,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 insgesamt **5.380,00 €.**

4.3.6 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts (Flst. 154/25 - Verkehrsfläche)

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	5.380,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 73,340/10.000	
anteiliger Bodenwert	= 39,46 € **rd. 40,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 **40,00 €**.

4.3.7 Anteiliger Gesamtbodenwert des Wohnungseigentums

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Summe der anteiligen Einzelbodenwerte
A Flst. 154/24 und Teilfläche Flst. 154/10	Mehrfamilienhaus /ETW Nr. 39 mit Parkplatzfläche	4.470,00 €
B Teilfläche Flst. 154/10	Grünfläche	160,00 €
C Flst. 154/25	Verkehrsfläche	40,00 €
Anteiliger Gesamtbodenwert der ETW Nr. 39		4.670,00 €

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses des LK Meißen vom 20.11.2025 ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis€ 1	2	3	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	
Vergleichswert [€]	-------	36.200,00	31.500,00	35.000,00	
Wohnfläche [m²]	51,00	51,00	56,00	59,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	709,80	562,50	593,22	
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 09.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	09.10.2025	08.08.2024 × 1,000	27.03.2025 × 1,000	27.05.2025 × 1,000	 ×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		709,80	562,50	593,22	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	51,00	51,00 × 1,000	56,00 × 1,000	59,00 × 1,000	 ×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	

Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Zimmeranzahl Anpassungsfaktor	2	2 × 1,000	2 × 1,000	3 × 1,000	 ×
Geschosslage Anpassungsfaktor	4. OG	1. OG × 1,000	DG × 1,000	1. OG × 1,000	 ×
Aufzug Anpassungsfaktor	nein	nein × 1,000	nein × 1,000	nein × 1,000	 ×
Ausstattung insgesamt Anpassungsfaktor	einfach	einfach × 1,000	einfach × 1,000	einfach × 1,000	 ×
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	 ×
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	 ×
Balkon Anpassungsfaktor	nein	nein × 1,000	ja × 0,900	nein × 1,000	 ×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		709,80	506,25	593,22	
Gewicht		2,00 [2]	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.419,60	506,25	593,22	

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 3)

E1

Lage: 01587 Riesa, Brandenburger Straße
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 20.11.2025

E2

Lage: 01587 Riesa, Brandenburger Straße
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 20.11.2025

E3

Lage: 01587 Riesa, Brandenburger Straße
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 20.11.2025

4.4.2 Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten ±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 422,16 €/m² - 784,02 €/m². Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		2.519,07 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	4,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= **rd.**	629,77 €/m² **630,00 €/m²**

[2] Es handelt sich bei diesem Vergleichskaufpreis um eine in allen Punkten vergleichbare Wohnung im Gebäudekomplex Brandenburger Straße 16-38. Aus diesem Grund geht dieser Vergleichskaufpreis mit dem doppelten Gewicht in die Auswertung ein.

4.4.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts			Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		630,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ		0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	**=**	630,00 €/m²	
Wohnfläche	×	51,00 m²	
Zwischenwert	=	32.130,00 €	
Zu-/Abschläge absolut		0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	**=**	32.130,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)		0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	32.130,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**-**	10.000,00 €	
Vergleichswert	**=**	22.130,00 €	
	rd.	**22.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 mit rd. **22.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder sich im Rahmen der Marktwertermittlung ergeben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Investitionsrisiko		-10.000,00 €
Pauschale für die Modernisierung der Wohneinheit Nr. 39 hinsichtlich Bad/WC, Fußbodenbeläge	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

Im Rahmen des Ortstermins konnte eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 39 nicht erfolgen. Der Grad der Innenausstattung und der Instandhaltungszustand des Sondereigentums sind der Sachverständigen nicht bekannt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch einen marktüblichen Abschlag erforderlich, welcher mit einem pauschalen Kostenansatz von 10.000 € Berücksichtigung findet. Mit diesem Abschlag ist das Risiko der äußerlichen Inaugenscheinnahme abgedeckt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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 **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 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 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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 21 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 21)

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 Objekts.
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 21)

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**tatsächliche Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 1.OG (ETW Nr. 39)	50,72		-	0,00	0,00
Summe			50,72	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 1.OG (ETW Nr. 39)	50,72		5,50	278,96	3.347,52
Summe			50,72	-		278,96	3.347,52

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag		**3.347,52 €**
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	–	**1.206,03 €**
jährlicher Reinertrag	=	**2.141,49 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
5,50 % von **4.470,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	**245,85 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**1.895,64 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = **5,50 %** Liegenschaftszinssatz		
und RND = **35** Jahren Restnutzungsdauer	×	**15,391**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**29.175,80 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**4.670,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**33.845,80 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**33.845,80 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**10.000,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**23.845,80 €**
	rd.	**24.000,00 €**

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche
Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung vom 13.12.1993 entnommen und ist in der Anlage 5 des Gutachtens nochmals in einer Einzelaufstellung der Wohnraumgrößen dargestellt.

Rohertrag
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus der Immobilie marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Objekte

- aus dem Mietspiegel der Stadt Riesa 2025
- aus dem Gemeindeprofil Stadt Riesa der Empirica Regio GmbH 09/2024
- aus der Vergleichsmiete des Sprengnetter Mietdatenportals per 01.07.2025 für Wohnraum mit einfacher Ausstattung (4,84 – 5,21 €/m² Wfl., Median 5,05 €/m² Wfl.)
- einer Mietanalyse aktueller Angebotsmieten

als mittelfristiger Durchschnittswert bei einfacher-mittlerer Wohnraumausstattung mit 5,50 €/m² Wfl. für die ETW Nr. 39 abgeleitet.

Mietspiegel (Stand 01.07.2025)

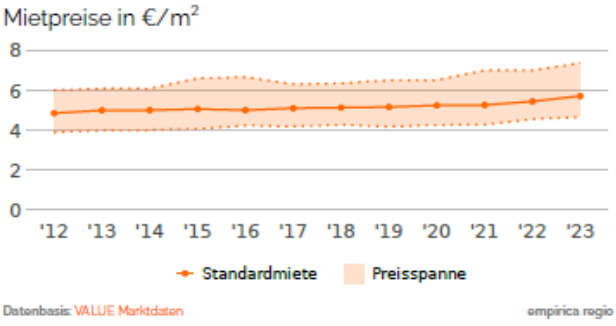
für nicht öffentlich geförderten Wohnraum

Größe	Baujahr	I. bis 1918	II. 1919 - 1945	III. 1946 - 1990	IV. 1991 - 2001	V. 2002 - 2015	VI 2016-2022
A	bis 39,99 m²	**7,70** 6,91 - 8,60	**6,28** 5,70 – 6,33	**5,80** 5,38 - 6,01		**7,70** 7,70 - 7,91	
B	40 – 59,99 m²	**6,22** 4,96 – 8,07	**5,59** 5,22 - 6,38	**5,33** 5,06 – 5,86	**5,06** 4,27 - 5,96	**7,91** 7,70 - 7,91	
C	60 – 79,99 m²	**6,07** 5,27 - 6,65	**5,38** 4,80 – 6,44	**5,27** 4,85 - 6,01	**5,64** 4,48 – 6,33	**7,81** 7,70 - 7,91	**8,33** 8,12 - 8,60
D	80 – 99,99 m²	**5,22** 4,54 - 5,96	**5,43** 4,96 - 5,86	**5,06** 4,64 – 5,49	**5,96** 5,17 - 6,86		**8,12** 7,91 - 8,28
E	ab 100 m²	**5,86** 5,27 - 6,54	**5,27** 4,85 – 5,75	**6,86** 6,07 - 7,38			**8,07** 7,91 - 8,23

Angaben in Euro/m²

(Quelle: Mietspiegel Stadt Riesa 2025)

Im Jahr 2023 rangierte das Mietenniveau in der Stadt Riesa zwischen 4,70 und 7,40 €/m². Die Standardmieten lagen bei 5,70 €/m² und somit 0,60 €/m² über dem Niveau des Jahres 2018 (+11,8%). Im Bundesvergleich erzielte das Mietenniveau einen Wert von 58 (Deutschland = 100). Die dargestellten Standardmieten werden als Median der ausgewerteten Nettokaltmieten je m² auf Basis von Angebotsdaten (Inseraten) berechnet.



(Quelle: Gemeindeprofil Stadt Riesa der Empirica Regio GmbH 09/2024)

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 ImmoWertV 21 bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	710,08
Mietausfallwagnis	2,00	----	66,95
Summe			1.206,03 (ca. 36 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer

Der Ansatz der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) erfolgt entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV 21.

Wohnhäuser mit Mischnutzung = 80 Jahre

Restnutzungsdauer

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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer der einzelnen Gebäude, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das 1978 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Es sind mit höherer Wahrscheinlichkeit Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Rahmen dieser Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	1994	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	1994	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	1994	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	1994	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	1994	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	2025	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	2025	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	-	
Summe		0,0	4,0		

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1978 = 47 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 47 Jahre =) 33 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Orientierungswerte des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024 für Wohnungseigentum im Wiederverkauf
- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Lage- und Ausstattungsmerkmale und der konjunkturellen Entwicklung des Marktes für Wohnungseigentum in der Lageklasse 3.1 bis zum Wertermittlungsstichtag

mit 5,50 % abgeleitet und angesetzt.

6.6.8.3. Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in Region 3.1

	BJK	Anzahl Stichtag	LZS Min - Max	WF Min - Max	GF 1 Min - Max	REF Min - Max	RND Min - Max
Weiter-verkauf	bis 1918	24 15.05.2022	3,28 0,48 - 34,96	61 40 - 118	1002 116 - 3731	17,4 1,9 - 47,8	53 48 - 74
	1919 - 1945	7 20.12.2022	3,78 2,52 - 7,39	76 54 - 90	972 578 - 1340	16,2 8,8 - 21,2	54 47 - 55
	1946 - 1970	62 14.06.2022	1,25 -0,48 - 9,59	59 43 - 100	1694 415 - 2941	27,8 6,9 - 49,0	48 47 - 57
	1971 - 1989 *	18 21.01.2023	4,78 1,00 - 13,08	64 49 - 84	714 309 - 1047	11,9 5,2 - 18,7	52 49 - 57
	1990 - 2000	31 22.11.2022	2,65 -0,50 - 5,42	63 38 - 112	1273 830 - 2301	20,8 12,6 - 36,0	53 50 - 56
	2001 - 2015	2 06.05.2023	2,57 2,19 - 2,94	70 52 - 88	1645 1581 - 1709	22,9 21,9 - 24	64 58 - 69
	ab 2016	0					
	Gesamt	144 08.09.2022	2,69 -0,50 - 34,96	60 38 - 118	1246 116 - 3731	19,4 1,9 - 49,0	53 47 - 74

(Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landkreises Meißen 2024)

Medianwert als Ausgangsbasis: *4,78 %*

Anpassung konjunkturelle Entwicklung bis zum WST: *+ 0,75 %-Punkte*
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz zum WST: *5,53 %, rd. 5,5 %*

4.6 Marktwert

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.
Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.
Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.
Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **22.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **24.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von 3 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (a) × 1,00 (b) = 1,000 und
das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[24.000,00 € x 1,000 + 22.000,00 € x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **23.000,00 €**.

Der ermittelte Marktwert der ETW Nr. 105 von rd. 21.000 € entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 454 €/m². Der ermittelte Marktwert enthält einen Abschlag von rd. 10.000 € für das Risiko eines Instandhaltungsrückstaus am Sondereigentum (Risiko der äußerlichen Inaugenscheinnahme).

Ohne Berücksichtigung dieses Risikos läge der vorläufige Marktwert bei rd. 33.000 € und damit 651 €/m² Wfl. Dieser vorläufige Marktwert ist für die Plausibilisierung und Einordnung in veröffentlichte Kaufpreisspannen maßgeblich.

Lt. Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Meißen wurden Eigentumswohnungen der Bj. 1971-1989 in der Region 3.1 zwischen 309 – 1.047 €/m², Medianwert 714 €/m² Wfl. verkauft. Die Auswertungsdaten stammen aus dem Zeitraum 2022/2023 (Stichtag 21.01.2023). Ab Q2/2022 gab es nur wenige Transaktionen. und die Immobilienpreise sind über alle Assetklassen aufgrund der Immobilienkrise gefallen. Sie haben sich in Q4/2024 wieder leicht stabilisiert. Mit einem ermittelten relativen vorläufigen Marktwert von rd. 651 €/m² Wfl. ordnet sich die Wohnung in die Preiskategorie unterhalb des Medianwertes ein. Die negative konjunkturelle Entwicklung als auch die Lage- und Objektmerkmale der Wohnung fanden entsprechend Berücksichtigung. Der ermittelte Marktwert wird als plausibel angesehen.

Der Marktwert für den **73,34 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohnblock bebaute Grundstück in 01587 Riesa, Brandenburger Straße 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG rechts des Hauseingangs Nr. 30 im ATP mit Nr. 39** bezeichnet, nebst Kellerabstellraum Nr. 39

Wohnungsgrundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Riesa	*3912*	*1*
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Weida	*154/10*	*2.815 m²*
Weida	*154/24*	*5.095 m²*
Weida	*154/25*	*538 m²*
Miteigentumsanteil:		*73,34 / 10.000*

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 09.10.2025 mit rd.

23.000,00 €

(in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

6 Wertigkeit der in Abt. II des Grundbuchs bestehenden Eintragungen

a)
Grundbuch von Riesa, Blatt 3978, Abt. II, lfd. Nr. 2: lastend an Flst. 154/10, 154/24, 154/25:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht); gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Regierungspräsidiums Dresden vom 04.07.2005 (Reg.-Nr. 14-0531.71/2004-28) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. in den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher; eingetragen am 13.01.2006

b)
Grundbuch von Riesa, Blatt 3978, Abt. II, lfd. Nr. 3: lastend an Flst. 154/10, 154/24, 154/25:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht), gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 27.06.2007 (Reg. - Nr. Z 22-11 B 390/06) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i.V.m. § 8 SachenR-DVim Weg der Grundbuchberichtigung; eingetragen am 17.03.2010

Die Eintragungsbewilligungen sind dem Gutachten in Auszügen als Anlage 10 beigefügt.

zu a):
Die Dienstbarkeit bezieht sich auf eine Regenwasserleitung RW DN 200 STZ, deren Schutzstreifen auf dem Flst. 154/10 (Bereich Parkplatzfläche) liegt. Die von der Leitung betroffene Fläche wird mit einer Größe von 288 m² angegeben. Die Leitung selbst verläuft auf dem Flst. 154/14.

Weiterhin befindet sich eine Schmutzwasserleitung SW DN 200 STZ auf dem Flst. 154/14 und 154/7 deren Schutzstreifen auf einer Fläche von 246 m² auf das Flst. 154/24 fällt.

Die Wertigkeit der Eintragung wird nach ImmoWertV ermittelt. Auf theoretische Anmerkungen zur Bewertung von Leitungsrechten wird aus Transparenzgründen an dieser Stelle verzichtet.

Wertermittlungsstichtag			09.10.2025	
Art der Belastung			Leitungsrecht	
Ermittlung der von der Grunddienstbarkeit betroffene anteiligen Fläche (534 m² x 73,34/10.000)			3,92	m²
Relativer Bodenwert			91,00	€/m²
Entgeltzahlung zum Wertermittlungsstichtag			0	€
Sonstige mit der Grunddienstbarkeit verbundene Kosten			0	€
Wirtschaftlicher Nachteil aufgrund der Beeinträchtigung des Grundstücks (erhebliche, dauerhafte Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks) (mit Auswirkungen auf Art und Maß der baulichen Nutzung des belasteten Grundstücks)			-10%	
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2)			0%	
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert			30.753,00	€
Wirtschaftlicher Nachteil				
Leitungsrecht	3,92 m² *	91,00 €/m²		
Wertminderung der betroffenen Fläche		-10%	-35,67	€
wirtschaftlicher Vorteil				
keine			0,00	€

vorläufiger Verfahrenswert des belasten Grundstücks		30.717,33	€
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse			
(§ 47 Abs. 1 Satz 2)	0%	0,00	€
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks		30.717,33	€
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert		30.753,00	€
Werteinfluss der Dienstbarkeit		35,67	€
	rd.	36,00	€

zu b):
Die Dienstbarkeit bezieht sich auf ein mehrere unterirdische Telekommunikationskabel auf einer Gesamtfläche 393,58 m². Die Leitungen verlaufen im Bereich des Flst. 154/25 (Fußweg, Lange Straße) sowie im Bereich des Flst. 154/24 auf der westlichen Freifläche.

Wertermittlungsstichtag			09.10.2025	
Art der Belastung			Leitungsrecht	
Ermittlung der von der Grunddienstbarkeit betroffene anteiligen Fläche (393,58 m² x 73,34/10.000)			2,89	m²
Relativer Bodenwert			91,00	€/m²
Entgeltzahlung zum Wertermittlungsstichtag			0	€
Sonstige mit der Grunddienstbarkeit verbundene Kosten			0	€
Wirtschaftlicher Nachteil aufgrund der Beeinträchtigung des Grundstücks (erhebliche, dauerhafte Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks) (mit Auswirkungen auf Art und Maß der baulichen Nutzung des belasteten Grundstücks)			-10%	
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2)			0%	
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert			30.753,00	€
Wirtschaftlicher Nachteil				
Leitungsrecht	2,89 m² *	91,00 €/m²		
Wertminderung der betroffenen Fläche		-10%	-26,30	€
wirtschaftlicher Vorteil				
keine			0,00	€
vorläufiger Verfahrenswert des belasten Grundstücks			30.726,70	€
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse				
(§ 47 Abs. 1 Satz 2)		0%	0,00	€
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks			30.726,70	€
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert			30.753,00	€
Werteinfluss der Dienstbarkeit			26,30	€
		rd.	26,00	€

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meißen, den 05. Dezember 2025

.....
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung
Urheberschutz, 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 Schadenersatzansprüche 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.

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 2.000.000,00 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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

ImmoWertA:
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertA)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “ProSa” erstellt.

Anlagen

1 Lizenzierte Karten
Übersichtskarte, Stadtplan

2 Liegenschaftskarte

3 Baulastenauskunft

4 Fotodokumentation

5 Wohnflächenberechnung

6 Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

7 Energieausweis

8 Grundrisszeichnung

9 Auszug aus der Kaufpreissammlung

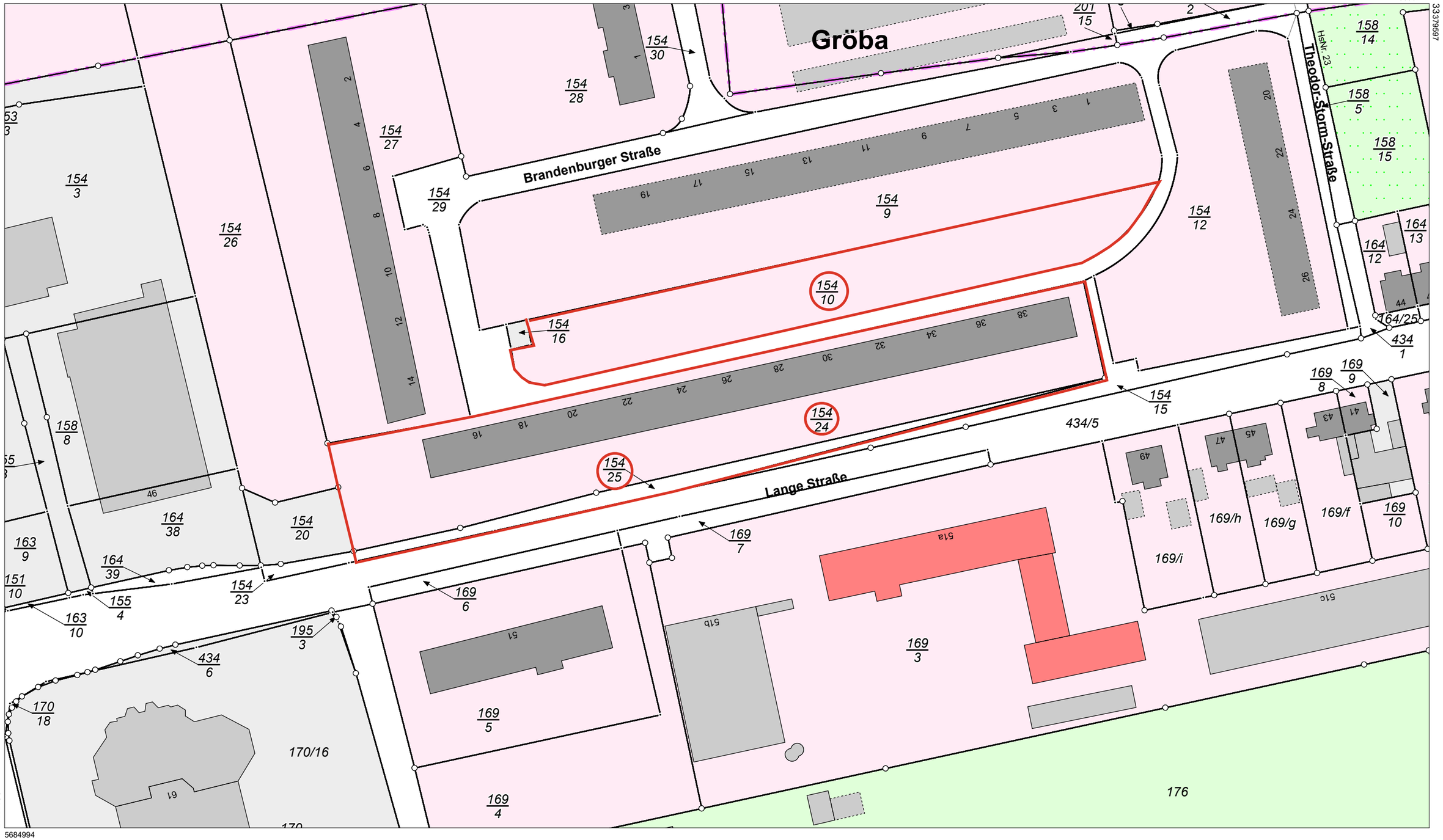
10 Eintragungsbewilligungen Abt. II

Der digitalen Fassung des Gutachtens sind aus Datenschutzgründen
nur die Anlagen 2, 4, 5, 7 und 8 beigefügt

2

Auszug aus dem Liegenschaftskataster nebst Legende
vom 08.07.2025

(2 Seiten)



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.

Gefertigt durch: Landkreis Meißen, Brauhausstraße 21, 01662 Meißen

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Meißen

Remonteplatz 7
01558 Großenhain

Flurstück: 154/24
Gemarkung: Weida (7164)

Gemeinde: Stadt Riesa
Kreis: Landkreis Meißen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 08.07.2025

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285 — Flurstücksnummer
- 28/3 — Zusammengehörende Flurstücksteile
- Strittige Flurstücksgrenze
- Nicht festgestellte Grenze
- Grenzpunkt mit Abmarkung
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
- Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
- Kartenzeichen und Schrift in Grau — Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
- Grenze des Bundeslandes
- Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- oF — Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
- 20 — Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20 — Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
- Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Halde
- Bergbaubetrieb
- Tagebau, Grube, Steinbruch
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
- Grünanlage
- Friedhof
- Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
- Flugverkehr
- Landwirtschaft
- Wald
- Gehölz
- Heide
- Moor
- Sumpf
- Unland / Vegetationslose Fläche
- Fließgewässer
- Hafenbecken
- Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

- Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
- Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
- Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
- Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500	Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650	Nordwert in Metern

4

Fotodokumentation vom 09.10.2025

(5 Seiten)

Fotoaufnahmen vom 09.10.2025

Eigentumswohnung Nr. 39
Brandenburger Str. 30 in 01587 Riesa



Bild 1: Straßenansicht des Wohnblocks Brandenburger Str. 16-38 (rote Markierung ETW Nr. 39)



Bild 2: Ansicht der ETW Nr. 39 von der Brandenburger Straße

Fotoaufnahmen vom 09.10.2025



Bild 3: Straßenansicht des Wohnblocks von der Langen Straße



Bild 4: Ansicht der ETW Nr. 39 von der Langen Straße

Fotoaufnahmen vom 09.10.2025



Bild 5: Straßen – und Parkplatzansicht vor der Brandenburger Str. 16-38 (Flst. 154/10)



Bild 6:
Hauseingang Nr. 30

Fotoaufnahmen vom 09.10.2025



Bild 7:
Hauseingang Nr. 30,
Treppenhaus



Bild 8:
Hauseingang Nr. 30,
Treppenhaus

Fotoaufnahmen vom 09.10.2025



Bild 9:
Hauseingang Nr. 30,
1. OG rechts
ETW Nr. 39



Bild 10: Hauseingang Nr. 24, Dachboden (sichtbare Dämmung der obersten Geschossdecke)

5

Wohnflächenberechnung zur ETW Nr. 39
(entnommen der Teilungserklärung
vom 15.12.1993)

(1 Seite)

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus, Brandenburger Straße 24, 01587 Riesa

Mieteinheit: Wohnung Nr. 39, 1.OG rechts

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☐ wohnwertabhängig
- ☐ DIN 283
- ☐ DIN 277
- ☒ WoFlV
- ☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Schlafzimmer	1	+		1,00	4,550	0,000	3,450	0,000	15,70	1,00	15,70	15,70	
2	Wohnzimmer	2	-		1,00	0,560	0,000	0,550	0,000	0,31	1,00	-0,31	15,71	
3	Wohnzimmer	2	+		1,00	4,550	0,000	3,520	0,000	16,02	1,00	16,02	15,71	
4	Bad/WC	3	-		1,00	0,730	0,000	0,400	0,000	0,29	1,00	-0,29	5,38	
5	Bad/WC	3	+		1,00	3,280	0,000	1,730	0,000	5,67	1,00	5,67	5,38	
6	Küche	4	-		1,00	0,950	0,000	0,460	0,000	0,44	1,00	-0,44	8,65	
7	Küche	4	+		1,00	3,280	0,000	2,770	0,000	9,09	1,00	9,09	8,65	
8	Flur	5	+		1,00	4,670	0,000	1,130	0,000	5,28	1,00	5,28	5,28	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **50,72** **m²**

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **50,72** **m²**

7

Energieausweis vom 05.07.2016

(4 Seiten)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Gültig bis: **04.07.2026** | **Registriernummer** [2] SN-2016-000970457 | **1**

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Brandenburger Str. 16-38, 01587 Riesa	
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus	
Baujahr Gebäude [3]	1978	
Baujahr Wärmeerzeuger [3,4]	1994	
Anzahl Wohnungen	121	
Gebäudenutzfläche (A_N)	8.114,7 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Grundplan
Architektur & Statik GmbH
Radeburger Straße 12
01558 Großenhain

Grundplan
Architektur und Statik
Gesellschaft mbH
Radeburger Straße 12
01558 Großenhain
(03522) 50 92 43

05.07.2016
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hottgenroth Software, Energieberater 18599 8.3.2

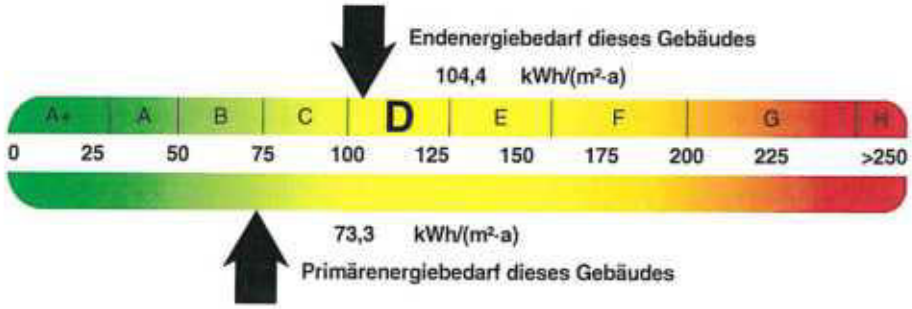
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes | **Registriernummer** [2] SN-2016-000970457 | **2**

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 25,6 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **73,3** kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,96 W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☒ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

104,4 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme-und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: **Deckungsanteil:** %

%

%

Ersatzmaßnahmen [6]

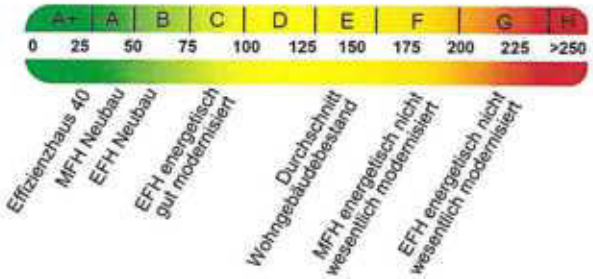
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



[7]

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

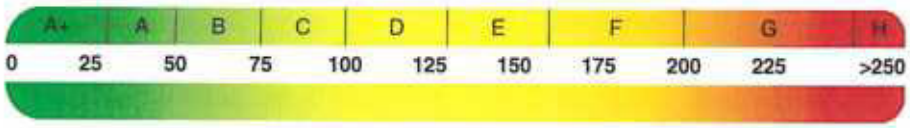
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes | **Registriernummer** [2] SN-2016-000970457 | 3

Energieverbrauch



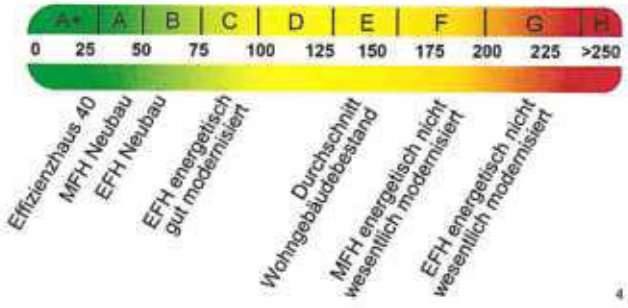
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor

Vergleichswerte Endenergie



[4]

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers | **Registriernummer** [2] SN-2016-000970457 | 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	Grundplan, Architektur & Statik GmbH Radeburger Straße 12, 01558 Großenhain

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

8

Grundrisszeichnung
(nur zu Informationszwecken und nicht maßstäblich)

(1 Seite)

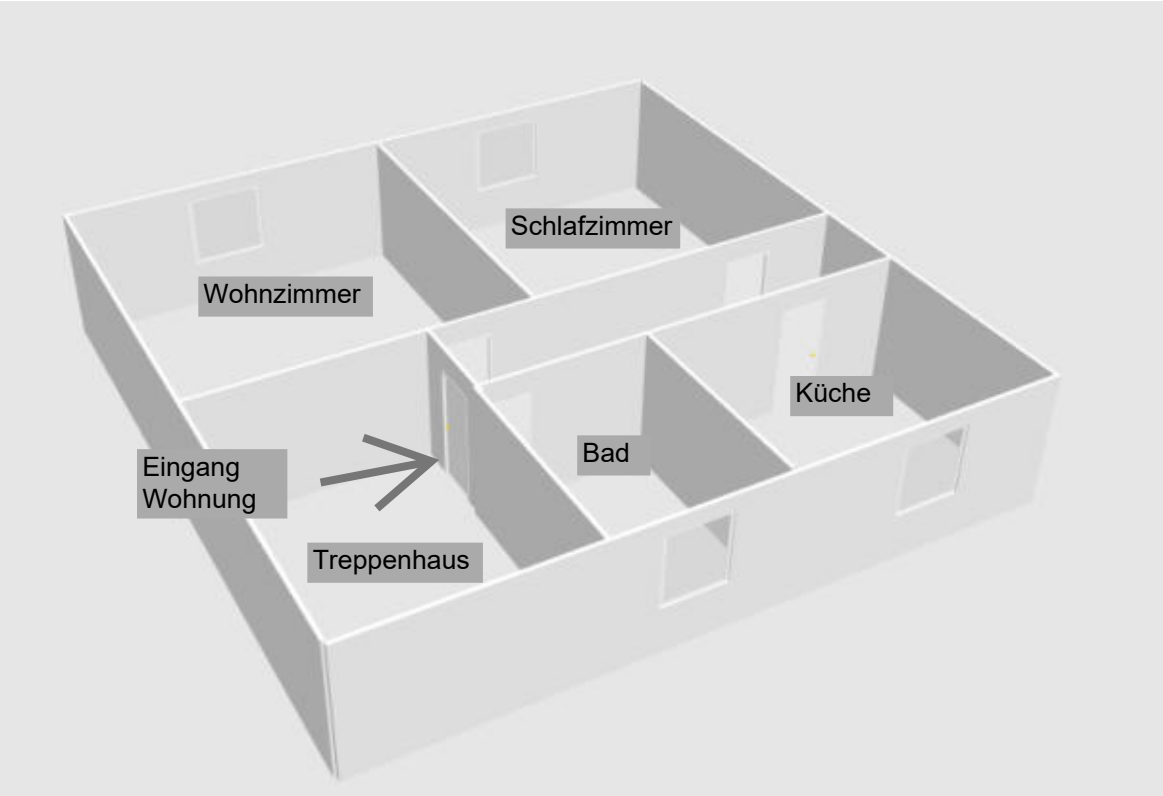
Wohnungsgrundriss

(nicht maßstäblich, nur zu Übersichtszwecken)

Brandenburger Str. 30 in 01587 Riesa

Eigentumswohnung Nr. 39 lt. ATP

Lage: 1.OG rechts



(Erstellung mit Sweet Home 3D, Version 7.1 durch Dipl.Ing. (FH) Katja Ehrlich)