



Von der IHK zu Leipzig
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Ingenieurkammer Sachsen

Mitglied des Gutachterausschusses
für die Ermittlung von Grundstückswerten
im Landkreis Nordsachsen

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

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74 a Abs. 5 ZVG
über die **Eigentumswohnung Nr. 2** im Erdgeschoss
und den **Tiefgaragenstellplatz TG 2**
Alte Salzstraße 4 in 04425 Taucha OT Merkwitz



Verkehrswert: 62.000,00 € - Eigentumswohnung Nr. 2-

Verkehrswert: 9.500,00 € - Tiefgaragenstellplatz TG 2

Wertermittlungs-
stichtag:

26.11.2025

Grundbesitz:

Grundbuch von Merkwitz (GBA Eilenburg), Blatt 396,
BV-Nr. 1: 24,420/1.000 MEA an dem Grdst., Flst. 75/1 zu 3.202 m²,
Alte Salzstraße 4, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung samt
Kellerraum laut ATP mit Nr. 2 bezeichnet
BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst., Flst. 75/8,

Grundbuch von Merkwitz (GBA Eilenburg), Blatt 413,
BV-Nr. 1: 6,061/1.000 MEA an dem Grdst., Flst. 75/1 zu 3.202 m²,
Alte Salzstraße 4, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz
laut ATP mit TG 2 bezeichnet
BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst., Flst. 75/8,

Geschäfts-Nr.:

456 K 158/25

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig

Umfang des
Gutachtens:

Gutachten mit 53 Seiten zzgl. Anlagen

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse für das AG Leipzig

Objektangaben

PLZ: 04425	Ort: Taucha OT Merkwitz	Flst.: 75/1
Gemarkung: Merkwitz	Straße: Alte Salzstraße 4	Blatt: 396 u. 413

Aktenzeichen:	456 K 158/25
Wertermittlungstichtag:	26.11.2025
Ende der Recherchen:	15.12.2025

Verkehrswert – Eigentumswohnung Nr. 2 – :	62.000,00 EURO
--	-----------------------

<i>in Worten:</i>	<i>- zweiundsechzigtausend Euro -</i>
-------------------	---------------------------------------

Verkehrswert – Tiefgaragenstellplatz TG 2 – :	9.500,00 EURO
--	----------------------

<i>in Worten:</i>	<i>- neuntausendfünfhundert Euro -</i>
-------------------	--

Zubehörstücke gemäß § 97 BGB wurden nicht vorgefunden werden.
--

Kurzbeschreibung

Grundbesitz von Merkwitz (GBA Eilenburg), Blatt 396 und 413
Blatt 396, BV-Nr. 1: 24,420/1.000 MEA an dem Grdst., Flst. 75/1 zu 3.202 m²,
Alte Salzstraße 4, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung samt Kellerraum laut ATP
mit Nr. 2 bezeichnet; BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst., Flst. 75/8,
Blatt 413, BV-Nr. 1: 6,061/1.000 MEA an dem Grdst., Flst. 75/1 zu 3.202 m²,
Alte Salzstraße 4, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz laut ATP mit TG 2 bezeichnet;
BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst., Flst. 75/8,

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 1-Raumwohnung mit Terrasse und Kellerraum in einem ca. 1999 neu aus- und umgebauten Gebäude (ursprüngliches Baujahr: ca. 1860) im Ortsteil Merkwitz von Taucha.

Das viergeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoss ist komplett unterkellert und mit einer Tiefgarage versehen. Gemäß Teilungserklärung befinden sich 16 Wohneinheiten in der Eigentumsanlage (Alte Salzstraße 4).

Die Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnfläche der Eigentumswohnung beträgt nach den Objektunterlagen (ehem. Mietvertrag) sowie der Hausverwaltung ca. 45,00 m² (Angabe ist ohne Gewähr).

Es gibt einen Aufzug im Gebäude. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Besonderheiten:

Die Eigentumswohnung Nr. 2 sowie der Tiefgaragenstellplatz TG 2 waren zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet.

Aus dem Gutachten entnommene Angaben in Kurzform

ETW-Nr. 2 – Erdgeschoss Tiefgaragenstellplatz TG 2:	Leerstand bzw. nicht vermietet
<u>WEG-Verwaltung:</u>	<i>vorhanden</i>
<u>Hausverwaltung:</u>	<i>vorhanden</i>
<u>Zwangsverwaltung:</u>	keine
<u>Wohnfläche - ETW Nr. 2 -:</u>	angabegemäß ca. 45 m ² [Angabe ohne Gewähr!]
<u>Nicht im Grundbuch bezeichnete dingliche Berechtigte:</u>	wurden nicht bekannt
<u>zu zahlendes Hausgeld für WE:</u>	lt. Aussage der WEG-Verwaltung angabegemäß 248,20 € [Angabe ohne Gewähr!]
<u>Behördliche Beschränkung oder Beanstandung:</u>	angabegemäß keine
<u>Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuerschulden:</u>	Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Taucha, per 04.11.2025, bestehen keine offenen öffentlichen Lasten bzw. Grundsteuerforderungen.
<u>Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:</u>	Es wurden keine wertrelevanten Zubehörstücke vorgefunden werden.

Inhaltsverzeichnis

Gutachten - zur Online-Veröffentlichung -

	Seite
Deckblatt	
Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	2
1 Allgemeine Angaben.....	6
1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	6
1.2 Gegenstand der Wertermittlung.....	6
1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmowertV2021).....	6
1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmowertV2021).....	6
1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer.....	6
1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin.....	7
2 Vorbemerkungen.....	7
2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung.....	7
2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall.....	8
3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks.....	9
4 Grundstücksbeschreibung.....	10
4.1 Grundbuchinhalte.....	10
4.1.1 Wohnungsgrundbuchinhalt Blatt 396.....	10
4.1.2 Teileigentumsgrundbuch Blatt 413.....	11
4.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	12
4.3 Gestalt und Form.....	12
4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit.....	13
4.5 Entwicklungszustand.....	13
4.6 Erschließungszustand.....	13
4.7 Rechtliche Gegebenheiten.....	14
4.7.1 Rechte und Belastungen.....	14
4.7.2 Bauplanungsrecht.....	14
4.7.3 Baulasten.....	15
4.7.4 Bauordnungsrecht.....	16
4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation.....	16
5 Beschreibung des Gebäudes und der Sondereigentume.....	16
5.1 Gebäudebeschreibung.....	16
5.2 Ausführung und Ausstattung der ETW Nr. 2.....	18
5.3 Beschreibung des Tiefgaragenstellplatz TG 2.....	20
5.4 Zusammenfassung.....	21
5.5 Flächenangabe der Eigentumswohnung Nr. 2.....	21
6 Spezielle Angaben zu den Sondereigentumen – ETW Nr. 2 und TG 2.....	22
6.1 Rücklagen und Hausgeld.....	22
6.2 Mietrechtliche Situation.....	22

7	Verkehrswertermittlung	23
7.1	Auswahl und Begründung des Verfahrens	23
7.2	Bodenwertermittlung	24
7.2.1	Allgemeines	24
7.2.2	Bodenrichtwert	25
7.2.3	Bodenwertberechnung	26
7.2.3.1	Bodenwertberechnung für die Eigentumswohnung Nr. 2	26
7.2.3.2	Bodenwertberechnung für den Tiefgaragenstellplatz TG 2	26
7.2.4	Wertberücksichtigung der Eintragung in Abteilung II und Wertansatz lfd. Nr. 2 zu 1	27
7.2.5	Wertberücksichtigung BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst.- Flst. 75/8	29
7.3	Ertragswertermittlung	30
7.3.1	Allgemeines zur Ertragswertermittlung	30
7.3.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze	31
7.3.3	Ertragswertberechnung	41
7.3.3.1	Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung Nr. 2	41
7.3.3.2	Ertragswertberechnung für den Tiefgaragenstellplatz TG 2	43
7.4	Recherche über Vergleichspreise für ähnliche Bebauung	45
7.4.1	Vorbemerkung	45
7.4.2	Ergebnis	45
7.4.3	Fazit	46
7.5	Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB	46
8	Verkehrswerte	47
8.1	Ableitung des Verkehrswerts für die Eigentumswohnung Nr. 2	47
8.2	Ableitung des Verkehrswerts für den Tiefgaragenstellplatz TG 2	48
9	Plausibilitätsprüfung	49
10	Schlussbemerkung	51
11	Außenansichten des Bewertungsobjektes	52

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss vom 21.10.2025 durch das Amtsgericht Leipzig beauftragt. Das Wertermittlungsgutachten dient nur der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens ist nicht zulässig bzw. kann nicht empfohlen werden.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung bezieht sich auf den im Grundbuch von Merkwitz (GBA Eilenburg), Blatt 396 und 413, eingetragenen Grundbesitz:

**BV-Nr. 1: 24,420/1.000 MEA an dem Grdst., Flst. 75/1 zu 3.202 m²,
Alte Salzstraße 4, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung samt Keller-
raum laut ATP mit Nr. 2 bezeichnet**

BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst., Flst. 75/8,

**BV-Nr. 1: 6,061/1.000 MEA an dem Grdst., Flst. 75/1 zu 3.202 m²,
Alte Salzstraße 4, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz
laut ATP mit TG 2 bezeichnet**

BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst., Flst. 75/8

1.3 Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Wertermittlungsstichtag (WST) bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 26.11.2025.

1.4 Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Qualitätsermittlungsstichtag bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 26.11.2025.

1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer

Der Ortsbesichtigungstermin fand am 26.11.2025 von 15:00 – 15:45 Uhr am Bewertungsobjekt statt.

Die Teilnehmer waren: eine Vertreterin der Hausverwaltung
und
Herr Stoppe als bestellter Sachverständiger

1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin

Der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 und des Tiefgaragenstellplatzes TG 2 war zum anberaumten Ortsbesichtigungstermin nicht anwesend. Der Zugang in die zu bewertende Wohnung als auch zum Tiefgaragenstellplatz wurde dem Sachverständigen durch die Vertreterin der Hausverwaltung uneingeschränkt gewährt bzw. ermöglicht. Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen, da sie kein Bestandteil von Verkehrswertgutachten sind.

2 Vorbemerkungen

2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung

In der Verkehrswertermittlung werden die Wege zur Ermittlung des Verkehrswertes über die einzelnen Wertermittlungsverfahren aufgezeigt und im jeweils zu erstellenden Verkehrswertgutachten dargestellt. Hierzu wurde mit der Rahmengesetzgebung (BauGB §§ 192-199) zur Wertermittlung und deren Ausführung die ImmoWertV2021 erlassen.

In den §§ 6 - 11 der ImmoWertV2021 sind die Grundzüge zur Ermittlung des Verkehrswertes geregelt. Dort wird bestimmt, dass zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 der ImmoWertV2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 der ImmoWertV2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021) bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 - 45 der ImmoWertV2021 geregelt.

Aus dem(n) Ergebnis(sen) der herangezogenen Verfahren und deren Würdigung bezüglich ihrer Aussagefähigkeit ist dann unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert zu bemessen.

Hinweis zum Grundsatz der Modellkonformität:

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

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

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

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall

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

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

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

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

Das Onlinegutachten dient ausschließlich der Veröffentlichung im Internet.

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

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

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

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

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

3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks

Das Grundstück bzw. das Flurstück 75/1 auf denen sich die Bewertungsobjekte befinden liegt in dem kleinen ländlichen Ortsteil Merkwitz der Stadt Taucha.

Zur Stadt Taucha gehören die Ortsteile Cradefeld, Dewitz, Döbitz, Graßdorf, Plösitz, Pönitz, Seegeritz, Sehlis und **Merkwitz**.

Die Kleinstadt Taucha mit einer Fläche von 33,7 km² liegt ca. 5 Kilometer östlich von der Stadt Leipzig am Rande eines ausgedehnten Landschaftsschutzgebietes in der Parthenaue.

Taucha liegt im Landkreis Nordsachsen nordöstlich von Leipzig und grenzt direkt an das Stadtgebiet von Leipzig an.

In Taucha leben derzeit ca. 16.000 Einwohner und ca. 400 Einwohner im Ortsteil Merkwitz (Stand 06/2025).

Der Flughafen Leipzig/Halle liegt ca. 20 Kilometer von Taucha entfernt.

Vom Ortsteil Merkwitz nach Taucha sind es ca. 4 Kilometer.

Die Autobahnanschlussstelle A14 Leipzig/Seehausen in Richtung Dresden bzw. Magdeburg liegt ca. 3 Kilometer entfernt.

In der Nähe der A14 ist auch das neue BMW-Werk in Leipzig/Seehausen angesiedelt. Nordwestlich liegt die Kreisstadt Delitzsch ca. 25 Kilometer von Taucha entfernt. Nach Eilenburg sind es ca. 13 Kilometer.

Die Bewertungsobjekte bzw. das bebaute Wohngrundstück befindet sich in einer gewachsenen Wohnsiedlung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist dementsprechend bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen sowie öffentliche Einrichtungen befinden sich in der Stadt Taucha sowie in der nahegelegenen Großstadt Leipzig.

Der Ortsteil Merkwitz ist durch den ÖPNV mit mehreren Buslinien an die umliegenden Ortschaften bzw. an Taucha angeschlossen.

Die Stadt Taucha ist durch den ÖPNV ebenfalls mit mehreren Bus- und Bahnlinien an die umliegenden Ortschaften angeschlossen.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchinhalte

4.1.1 Wohnungsgrundbuchinhalt Blatt 396

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

sinngemäße und gekürzte Eintragungen im Wohnungsgrundbuch Blatt 396:

Im **Bestandsverzeichnis** ist eingetragen:

**BV-Nr. 1: 24,420/1.000 MEA an dem Grdst., Flst. 75/1 zu 3.202 m²,
Alte Salzstraße 4, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung samt Keller-
raum laut ATP mit Nr. 2 bezeichnet**

BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst., Flst. 75/8,

In **Abteilung I** des Grundbuchs ist als Eigentümer
unter lfd. Nr. 5: *****

eingetragen am 23.04.2020.

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

unter lfd. Nr. 2:

Trinkwasserleitungsrecht für Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH,
Leipzig, gem. Bewilligung vom 29.09.1999; Urk.-Nr. 1688/1999; hier sowie
auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter
(Bl. 395- 444) eingetragen am 11.01.2000.

unter lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Leipzig, AZ: 456 K 158/25); eingetragen am 20.08.2025.

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

4.1.2 Teileigentumsgrundbuchinhalt Blatt 413

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

sinngemäße und gekürzte Eintragungen im Teileigentumsgrundbuch
Blatt 413:

Im **Bestandsverzeichnis** ist eingetragen:

**BV-Nr. 1: 6,061/1.000 MEA an dem Grdst., Flst. 75/1 zu 3.202 m²,
Alte Salzstraße 4, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz
laut ATP mit TG 2 bezeichnet**

BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst., Flst. 75/8,

In **Abteilung I** des Grundbuchs ist als Eigentümer
unter lfd. Nr. 5: *****

eingetragen am 23.04.2020.

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

unter lfd. Nr. 2:

Trinkwasserleitungsrecht für Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH,
Leipzig, gem. Bewilligung vom 29.09.1999; Urk.-Nr. 1688/1999; hier sowie
auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter
(Bl. 395- 444) eingetragen am 11.01.2000.

unter lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Leipzig, AZ: 456 K 158/25); eingetragen am 20.08.2025.

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

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

- Ort und Einwohner: Taucha mit Ortsteilen ca. 16.000 Einwohner, Merkwitz ca. 400 Einwohner [Stand: 06/2025]
- Bundesland: Sachsen
- Verkehrslage/Entfernungen: Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Merkwitz der Kreisstadt Taucha. Taucha grenzt unmittelbar an die Großstadt Leipzig an. Die Entfernung zwischen Merkwitz und Taucha beträgt ca. 4 Kilometer, der Flughafen Leipzig/Halle liegt ca. 20 Kilometer von Taucha entfernt. Taucha ist durch den ÖPNV mit mehreren Bus- und Bahnlinien an die umliegenden Ortschaften gut angeschlossen.
- Wohn- bzw. Geschäftslage: Das Grundstück 75/1 liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Als Geschäftslage ist der Standort eher weniger geeignet.
- Immissionen/Emissionen: Die Immissionen bzw. Emissionen in der Umgebung sind im Normalbereich eines Ortes, der Größe von Merkwitz, einzustufen.
- Topografische Grundstückslage: Das Grundstück liegt größtenteils eben.
- Lagebeurteilung: Es handelt sich hier um eine ländlich geprägte Wohnlage.

4.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgröße: Die Gesamtgrundstücksgröße, bestehend aus dem Flurstück 75/1, beträgt lt. Grundbuch ca. 3.202 m².
- Bemerkung: Die Flurstücksform ist als trapez- bzw. unregelmäßig zu deklarieren.

4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

Oberflächenbeschaffenheit: Das Grundstück, bestehend aus dem Flurstück 75/1, ist mit einem Mehrfamilienwohngebäude bebaut. In dem Gebäude befinden sich 16 Wohnungen und 33 Tiefgaragenstellplätze.

Bewuchs auf Grundstück: Auf dem Grundstück befinden sich hauptsächlich Laub-, Zier- bzw. Heckenbewuchs sowie einfache Rasenflächen.

Bodenbeschaffenheit: Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Boden.

Höhenlage zur Straße: Es besteht kein nennenswerter Höhenunterschied zur Straße.

Straßenfront: Die Straßenfront des Grundstücks beträgt zur Straße – Alte Salzstraße – ca. 60,00 Meter.

Straßenart: Das Gesamtgrundstück liegt an einer ausgebauten bzw. befestigten Straße.

Straßenausbau: Die Straße besitzt eine befestigte Fahrbahn mit einseitigem Gehweg.

4.5 Entwicklungszustand

Es handelt sich bei dem Flurstück i. S. des § 3 ImmowertV2021 um ortsüblich erschlossenes baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei).

Entwicklungsstufe: Das Grundstück ist voll erschlossen (ortsübliche Erschließung).

4.6 Erschließungszustand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom und Trinkwasser werden aus öffentlicher Versorgung bereitgestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt in eine für mehrere Eigentümer errichtete Kleinkläranlage.

Baugrund, Grundwasser

(soweit vor Ort ersichtlich): Rissbildungen, die auf ungleichmäßige Setzungen hinweisen, waren zum Ortstermin nicht sichtbar, sodass von normal tragfähigem Baugrund auszugehen ist. Probleme mit Grund- oder Schichtenwasser bestanden augenscheinlich nicht. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie auch in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Rechte und Belastungen

Mieter und Pächter zum WST:

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 und der Tiefgaragenstellplatz TG 2 waren zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten nicht festgestellt werden.

Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:

Es wurden keine wertrelevanten Zubehörstücke gemäß § 97 BGB gesichtet (siehe Pkt. 7.5).

Offene öffentliche Lasten, insbesondere Grundsteuer- schulden:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Taucha, per 04.11.2025, bestehen keine offenen Forderungen.

4.7.2 Bauplanungsrecht

Art und Maß der Bebauung/ Nutzung in der Umgebung:

Die Art der Bebauung ist hauptsächlich als wohnbauliche Nutzung anzusehen. In der Umgebung besteht mehrgeschossige Bauweise. Das Gebäude weist eine 4-geschossige Bauweise auf.

Bauliche Ausnutzung:

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

<u>Bauplanungsrecht:</u>	Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörden (SG Bauleitplanung) vom 04.11.2025 befindet sich das Wohngrundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach § 34 des BauGB zu beurteilen. Das Grundstück bzw. Flurstück 75/1 ist lt. Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
<u>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</u>	Das Grundstück bzw. das Flurstück weist keine Grenzbebauungen zu den Nachbargrundstücken auf.
<u>Vorhandene Nutzung:</u>	Die Wohnung stand zum Wertermittlungsstichtag leer.
<u>Denkmalschutz:</u>	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich lt. Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde um ein Denkmal nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz.

4.7.3 Baulasten

<u>Altlasten:</u>	Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages konnten keine Altlasten erkannt werden.
<u>Öffentliche Baulasten:</u>	<p>Gemäß Schreiben vom 15.12.2025 des Landratsamtes Nordsachsen Bauordnungs- und Planungsamt, sind für das Flurstück folgende Baulasten eingetragen:</p> <p>Zu Gunsten des Flurstücks 75/1 ist an den Flurstücken 75/14, 75/13, 75/12, 75/10, 75/9 u. 75/8 je eine Entsorgungsbaulast eingetragen.</p> <p>Am Grundstück - Flst. 75/1 – ist eine Ver-/Entsorgungsbaulast, eine Abstandsflächenbaulast und eine Zufahrtsbaulast für die benachbarten Flurstücke eingetragen.</p> <p>Nach Überprüfung dieser Baulasten konnte festgestellt werden, dass aufgrund dieser Eintragungen für die Wohnung als auch für den Tiefgaragenstellplatz keine Ertragsminderungen zu erwarten sind. Somit ist eine Wertminderung bzw. Wertberücksichtigung aufgrund dieser Baulast nicht gegeben.</p>

4.7.4 Bauordnungsrecht

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

4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

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

5 Beschreibung des Gebäudes und der Sondereigentume

5.1 Gebäudebeschreibung

Das Gebäude und das Sondereigentum werden *nur* insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.**

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

Art der Gebäude: Die Bebauung besteht aus zwei 4-geschossigen Mehrfamilienwohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt 16 Eigentumswohnungen und 33 Tiefgaragenstellplätze. Das vollständig unterkellerte Gebäude besitzt Balkone und Terrassen.

Baujahr: Das Gebäude (*ehemalige alte Brauerei*) wurde ca. 1860 errichtet und im Jahre 1999 komplett zu Wohnzwecken um- bzw. ausgebaut.

Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes

<u>Konstruktionsart:</u>	- Massivbauweise
<u>Fundamente:</u>	- vermutlich Stahlbeton als Streifenfundamente
<u>Außenwände:</u>	- massives Mischmauerwerk
<u>Innenwände:</u>	- massives Mauerwerk und z. T. Trockenbau
<u>Decken:</u>	- z. T. Stahlbetonplattendecken aus Ortbeton und vor gefertigten Deckenplatten, - z. T. Holzbalkendecken mit einfacher Zwischenfü- llung in Obergeschossen
<u>Fußböden:</u>	- Beton bzw. Estrichböden mit verschiedenen Belä- gen (PVC, Laminat und Fußbodenfliesen) - Fußbodenfliesen in Küchen und Bädern
<u>Treppenausbildung im Treppenhaus:</u>	- einläufige Treppe aus Stahlbeton, - Treppengeländer und Handlauf aus Metall
<u>Innenansichten:</u>	- verputzte Wände vorwiegend mit Raufaser und Anstrich versehen
<u>Fenster:</u>	- Kunststofffenster (Standard Bj. ca. 1999)
<u>Türen:</u>	- montagefertige Türelemente
<u>Hauseingangstür:</u>	- großflächige Hauseingangstür mit Glasteil (Lichtausschnitt)
<u>Dachkonstruktion:</u>	- Holzdachkonstruktion entsprechend stati- scher Berechnung als Satteldach, - Dachrinne und Fallrohre sind aus Zink
<u>Dacheindeckung:</u>	- Ziegeleindeckung – rot – mit Unterspannbahn und Dämmung (Bj. ca. 1999)
<u>Außenansicht:</u>	- Grundputz und mineralischer Kratzputz mit Egali- sierungsanstrich
<u>Besondere Bauteile:</u>	- z. T. sind die Wohneinheiten mit Balkone und Terrassen ausgestattet
<u>Baumängel/-schäden:</u>	- z. T. Rissbildung im Mauerwerk als auch Deckenbereich ersichtlich, - Salz- und Salpeterausblühungen im Keller

Etwaige weitere Bauschäden können ohne zusätzliche Untersuchungen nicht
ausgeschlossen werden.

5.2 Ausführung und Ausstattung der ETW Nr. 2

- Lage: Die zu bewertende Eigentumswohnung, mit Nr. 2 bezeichnet, befindet sich im Erdgeschoss. Zur Wohnung gehört ein Terrassen- und Kellerbereich. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das Treppenhaus.
- Grundriss: Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 2 handelt es sich um eine Einraumwohnung mit Außenterrasse.
- Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung ist als zweckmäßig einzustufen.
- Belichtung und Besonnung: Die Belichtung und Besonnung in den Räumen ist als *gut*, zum Teil auch als *befriedigend* (Bad innen liegend) einzustufen.
- Wohnfläche: Die Wohnfläche wurde lt. Hausverwaltung sowie im ehemaligen Mietvertrag mit 45,00 m² angegeben (*Angabe ohne Gewähr*).
- Fenster: Bei den eingebauten Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster (Standard Bj. ca. 1999) mit Rollläden.
- Türen: Bei den eingebauten Innentüren handelt es sich um Holzzagentüren, zum Teil mit Glasausschnitt.
- Fußböden: Im Bad- und im Küchenbereich befinden sich Fußbodenfliesen. Im übrigen Wohnbereich befindet sich Laminatfußboden.
- Innenansichten: Die Innenwände sind verputzt, mit Raufasertapete beklebt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Das Bad ist raumhoch gefliest. In der Küche befindet sich ein Fliesenspiegel.
- Deckenflächen: Die Deckenflächen in der Wohnung sind verputzt, mit Raufasertapete beklebt und mit Dispersionsfarbe - *weiß* - gestrichen.

- Bauschäden/ -mängel: In der zu bewertenden Wohnung wurden die nachfolgend aufgeführten Bauschäden bzw. -mängel gesichtet:
- die Silikon- bzw. Acrylfugen lösen sich teilweise und müssten erneuert werden,
 - abgenutzte Fußbodenbereiche,
 - z. T. Rissbildung in Wandfliesen in Küche,
 - z. T. Maler- und Anstricharbeiten erforderlich,
 - Fenster und Türen sind nachzustellen,
 - leichte Stockflecken- und Schimmelbildung im Wohnzimmer an Außenwand,
 - stellenweise beschädigte und abgenutzte Laminatbereiche,
 - Revisionstüren im Flurbereich zu klein bzw. nicht fachgerecht eingebaut,
 - kaputter Lichtschalter im Bad.

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

Technische Ausstattung / Installation der ETW Nr. 2

Elektroinstallation: Die Installation ist nach den geltenden DIN-Vorschriften (Stand ca. 90iger Jahre) ausgeführt. Die Leitungen sind unter Putz verlegt. Jeder Raum hat mindestens eine Brennstelle und ist mit Steckdosen versehen. In der Küche befindet sich ein Elektroherdanschluss. Die Wohnung ist mit einer Klingel- bzw. Wechselsprechanlage ausgestattet.

Sanitärinstallation: In der Küche sind Warm- und Kaltwasseranschlüsse vorhanden.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände: Im innenliegenden Bad befinden sich eine eingeflieste Stahleinbauwanne, ein Waschtisch und ein WC.

Heizung: Die Wohnung wird beheizt über eine Gaszentralheizung, welche sich im Keller befindet. Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt über Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung: Die Warmwasserversorgung der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgt über die Gaszentralheizung.

(Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Außenbewertung vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung sämtlicher technischer Einrichtungen durchgeführt werden konnte.)

5.3 Beschreibung des Tiefgaragenstellplatz TG 2

<u>Lage:</u>	Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz TG 2 befindet sich in der auf dem Grundstück befindlichen Tiefgarage des Mehrfamilienhauses.
<u>Größe:</u>	Die Größe des Tiefgaragenstellplatzes beträgt ca. 12,50 m ² .
<u>Decken und Wände:</u>	Die Decken und Wände sind aus Stahlbeton mit einem Anstrich versehen.
<u>Boden:</u>	Der Boden- bzw. Fahrbereich ist betoniert.
<u>Zufahrt:</u>	Die Zufahrt zum Tiefgaragenstellplatz erfolgt über die Alte Salzstraße 4.
<u>Zugang:</u>	Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt vom Kellergeschoss sowie von der Zu- bzw. Ausfahrt.

5.4 Zusammenfassung

Der bauliche Zustand des Gebäudes bzw. der Eigentumsanlage mit Außenanlagen und der Eigentumswohnung selbst kann als gut, aufgrund der gesichteten Bauschäden am Gemeinschafts- als auch am Sondereigentum, bis befriedigend bezeichnet werden.

Es sind augenscheinlich Nachbesserungs- bzw. Reparaturmaßnahmen am Gemeinschafts- als auch am Sondereigentum notwendig.

Der Ausstattungsstandard der zu bewertenden Wohnung war zum Wertermittlungstichtag im mittleren Bereich einzustufen.

Das Grundstück mit Bebauung wirkte zum Ortsbesichtigungstermin gepflegt.

positive Objekteigenschaften:

- zweckmäßiger Grundriss als 1-Raumwohnung für Singlehaushalt,
- zugehörige Terrasse,
- zugehöriger Pkw-Stellplatz.

negative Objekteigenschaften:

- Reparaturstau vorhanden,
- größere Entfernung zu Nahversorgern.

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** des Bewertungsobjekts kann auf Grund der vorangegangenen Erläuterungen und Darstellungen nach Beseitigung aller Bauschäden bzw. -mängel auf **ca. 35 Jahre** festgelegt werden.

5.5 Flächenangaben

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

Die derzeitig nutzbare Wohnfläche wurde aus dem ehemaligen Mietvertrag zur Wohnung bzw. nach Angab der Hausverwaltung entnommen.

Die Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 2 beträgt demnach rd. 45 m²*.

Hinweis: Die Wohnfläche ist vor einer eventuellen Vermietung der Einheit nochmals zu überprüfen bzw. ggf. anzupassen. Die Flächenangabe ist ohne Gewähr.

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

6 Spezielle Angaben zu den Sondereigentumen – ETW Nr. 2 und TG 2

6.1 Rücklagen und Hausgeld

Hinweis: Die nachfolgenden Angaben zur Wohnung bzw. Tiefgaragenstellplatz sind nach fernmündlicher Auskunft der zuständigen WEG-Verwaltung am 20.11.2025 erfasst.

Die Daten beziehen sich auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages. Sämtliche Daten sind ohne Gewähr und vor einem Erwerb durch den Käufer nochmals zu überprüfen.

<u>Instandhaltungsrücklagen für das gesamte Gebäude:</u>	- ca. 18.400,00 €
<u>derzeit zu zahlendes Hausgeld:</u>	- ca. 248,20 €
<u>derzeit offenes Hausgeld:</u>	- 0,00 €

6.2 Mietrechtliche Situation

<u>Vermietungssituation:</u>	- Leerstand
<u>Mietvertrag:</u>	- kein Mietvertrag
<u>Wohnfläche Lt. Angabe:</u>	- rd. 45 m ²
<u>Grundmiete zum WST:</u>	- keine
<u>Mietzins zum WST:</u>	- 0,00 €/m ²
<u>letzte Mieterhöhung:</u>	- keine
<u>Stellplatz bzw. Garage:</u>	- Tiefgargenstellplatz vorhanden

7 Verkehrswertermittlung

7.1 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte mithilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Im konkreten Fall kann das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung und Stellplatz) tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt bzw. vermietet werden.

Vor Ort wurde festgestellt, dass die Wohneinheit als auch der Stellplatz auch tatsächlich vermietbar sind.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert (vgl. §§ 24 - 26 i. V. mit §§ 40 – 45 ImmoWertV2021) und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

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

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

Die zur Verfügung gestellten Kaufpreise können im konkreten Fall lediglich zur groben Orientierung der Kaufpreisspanne bzw. zur Plausibilisierung dienen.

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Allgemeines

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

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

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

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

7.2.2 Bodenrichtwert

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

Bodenrichtwert:	96,00 €/m² für baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kosten- erstattungsfrei nach BauGB
Art der Nutzung:	M – gemischte Baufläche
Grundstücksfläche:	ohne

ausgewiesen.

*Dieser stichtagsbezogene Bodenrichtwert lag zu dem vorgegebenen Wertermittlungsstichtag - 26.11.2025 - vor und ist demnach hier anzuwenden.

7.2.3 Bodenwertberechnung

7.2.3.1 Bodenwertberechnung für die Eigentumswohnung Nr. 2

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Flächengröße des Grundstücks (Flst. 75/1) ca. 3.202 m².

Somit ergibt sich folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Grundstück – Alte Salzstraße 4 –:

Berechnung des gesamten Bodenwerts für die Flurstücke:

$$3.202 \text{ m}^2 \quad \times \quad 96,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 307.392,00 \text{ €}$$

Berechnung des Bodenwerts für 24,420/1.000 MEA - ETW Nr. 2 - an dem Grundstück:

$$307.392,00 \text{ €} \quad \times \quad 24,420/1.000 \text{ MEA} \quad = \quad \underline{7.506,51 \text{ €}}$$

gerundet: 7.500,00 €

Der anteilige Bodenwert der Eigentumswohnung Nr. 2 beträgt rd. 7.500,00 €.

7.2.3.2 Bodenwertberechnung für den Tiefgaragenstellplatz TG 2

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Flächengröße des Grundstücks (Flst. 75/1) ca. 3.202 m².

Somit ergibt sich folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das Grundstück – Alte Salzstraße 4 –:

Berechnung des gesamten Bodenwerts für die Flurstücke:

$$3.202 \text{ m}^2 \quad \times \quad 96,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 307.392,00 \text{ €}$$

Berechnung des Bodenwerts für 6,061/1.000 MEA – TG 2 an dem Grundstück:

$$307.392,00 \text{ €} \quad \times \quad 6,061/1.000 \text{ MEA} \quad = \quad \underline{1.863,10 \text{ €}}$$

gerundet: 1.850,00 €

Der anteilige Bodenwert des Tiefgaragenstellplatzes TG 2 beträgt rd. 1.850,00 €.

7.2.4 Wertberücksichtigung der Eintragung in Abteilung II und Wertansatz lfd. Nr. 2 zu 1

- Beurteilung der Grunddienstbarkeit

Folgende Eintragungen (hier gekürzt wiedergegeben – siehe Grundbuch in Abt. II) ist gegeben:

Lfd. Nr. 2:

Trinkwasserleitungsrecht für Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH, Leipzig, gem. Bewilligung vom 29.09.1999; Urk.-Nr. 1688/1999; hier sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Bl. 395- 444) eingetragen am 11.01.2000.

Erläuterung der Eintragung:

Sämtliche wertrelevanten Eintragungsbewilligungen wurden durch den Sachverständigen beim zuständigen Grundbuchamt in Eilenburg am 18.11.2025 eingesehen.

Eine Trinkwasserleitung quert das Flurstück 75/1 im äußeren südlichen bzw. westlichen Randbereich (in Randlage). Der jeweilige Eigentümer der Trinkwasserleitung ist berechtigt, das Flurstück 75/1 für den Betrieb, die Instandsetzung und Erneuerung der Leitung zu betreten oder zu benutzen. Außerdem sind die Anlagen oberirdisch von einer Bebauung freizuhalten.

Die so genannten **Leitungs-, Überleitungs-, Unterführungs- bzw. Untertunnelungsrechte und die Versorgungsrechte sowie die Geh- und Fahrtrechte** können grundsätzlich ebenfalls Gegenstand von Grunddienstbarkeiten sein. Es kommt hier aber im Einzelfall sehr darauf an, ob die Voraussetzungen des § 1018 BGB wirklich erfüllt sind. Eine Grunddienstbarkeit muss - wie oben dargelegt wurde - zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt sein.

Das ist in der Regel dann nicht der Fall, wenn lediglich zugunsten einer rechtsfähigen Versorgungsgesellschaft oder Verkehrsgesellschaft Rechte zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung von derartigen Versorgungsleitungen eingeräumt worden sind, wie in diesem konkreten Fall.

Es fehlt in solchen Fällen am Bezug zu einem anderen (*herrschenden*) Grundstück.

Aus diesem Grund liegen dann keine Grunddienstbarkeiten im Sinne des § 1018 BGB vor, sondern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Sinne der §§ 1090 ff. BGB.

Aus der Grundbucheintragung ist das aber sofort zu erkennen, weil eben das jeweilige Recht nicht zugunsten des Eigentümers eines anderen und kataster- sowie grundbuchmäßig genau bezeichneten Grundstücks bestellt wurde, sondern ohne jeden Bezug zu einem anderen Grundstück zugunsten einer (*rechtsfähigen*) Gesellschaft, die diese Versorgungsleitungen usw. betreibt, wie in diesem konkreten Bewertungsfall.

Im Einzelfall kommt es bei einer Bewertung *entscheidend* darauf an, in welcher Weise eine Grunddienstbarkeit die Nutzbarkeit eines dienenden Grundstücks einschränkt und welche Teilflächen des dienenden Grundstücks davon betroffen sind. Es ist nachvollziehbar, dass eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit von Teilflächen des Grundstücks die nicht betroffenen Restflächen unbeeinträchtigt lässt und deshalb – *zumindest grundsätzlich* – auch ihre Grundstücksqualität nicht berührt. Auf dem Flurstück 75/1 ist gemäß Abt. II des Grundbuches die vorweg aufgeführte Dienstbarkeit unter Lfd. Nr. 2 eingetragen.

Diese Eintragungen gilt es nun wertmäßig zu berücksichtigen.

Die eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit unter lfd. Nummer 2 in Abteilung II wirkt sich auf die Nutzung bzw. Ertragsfähigkeit der zu bewertenden Sondereigentume Nr. 2 und TG 2 nicht nachteilig aus, da auf Grund dieser Eintragungen eine Ertragsminderung nicht zu erwarten ist.

Somit braucht in diesem konkreten Fall keine wertmäßige Berücksichtigung zu erfolgen.

**Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt aus genannten Gründen nicht.
Der Wertansatz beträgt somit 0,00 €.**

7.2.5 Wertberücksichtigung BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst. - Flst. 75/8

Bedeutung der Eintragung - BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst. Flst. 75/8:

Lt. Urk.Nr. 215/99:

- hier nur sinngemäße und gekürzte Eintragung -

Zu Lasten des Grundstücks Flst. 75/8 mit 578 m² ist eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 75/1 bis 75/7 und 75/9 bis 75/14 bestehend in dem Recht auf dem Flst. 75/8 eine Kläranlage für die Flurstücke 75/1 bis 75/7 und 75/9 bis 75/14 zu errichten und zu betreiben und das Grundstück zum Zwecke des Betriebs und der Unterhaltung der Kläranlage zu benutzen.

Die Kosten für den Erhalt und Erneuerung der Kläranlage tragen die jeweiligen Eigentümer des dienenden und der herrschenden Grundstücke je anteilig.

konkrete Bedeutung:

Die Eigentümer des Grundstücks - Flst 75/1 - (Alte Salzstraße 4) und weitere Eigentümer der Flurstücke 75/2 bis 75/7 und 75/9 bis 75/14 besitzen das Recht zur Nutzung einer gemeinschaftlichen Kläranlage. Diese Kläranlage befindet sich auf dem Flurstück 75/8. Die erforderliche Entwässerung ist somit gesichert. Dieser Vorteil wird dahingehend kompensiert, dass jeder Eigentümer/Miteigentümer der oben erwähnten Flurstücke anteilig zur Erhaltung und Erneuerung der Kleinkläranlage verpflichtet ist. Laut notarieller Urkunde 2097/98 beträgt dies für die Eigentümer der Einraumwohnungen je 0,2/28-Anteil.

Für den konkreten Fall bedeutet dies keine Belastung für das Grundstück bzw. deren Eigentümer. Somit ist das hier eingetragene Kläranlagenrecht als wertneutral zu betrachten.

7.3 Ertragswertermittlung

7.3.1 Allgemeines zur Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist in den §§ 27-34 ImmoWertV 2021 geregelt.

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

Bei **Anwendung des Ertragswertverfahrens** wird allein schon dadurch der Blick in die Zukunft in den Vordergrund gerückt, dass ausdrücklich die „marktüblich erzielbaren“ Erträge die Grundlage der Wertermittlung sein sollen. Damit sind bei einem bebauten Grundstück die Erträge angesprochen, die über die gesamte Zeitschiene der wirtschaftlichen Nutzbarkeit - vor allem des Gebäudes - erwartet werden können. Dies kann ein sehr langer, kaum übersehbarer Zeitraum sein. Jedoch ist der Anwender damit gehalten, all das in die Wertermittlung einzustellen, was er bei wirtschaftlich vernünftiger Betrachtung am Wertermittlungsstichtag hätte erkennen können. Grundsätzlich kann der Sachverständige darauf vertrauen, dass er mit den am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erzielbaren Ertragsverhältnissen die marktübliche Ertragssituation „einfängt“, wenn er zur Kapitalisierung dieser Erträge den (dynamischen) Liegenschaftszinssatz heranzieht, der auf dem Grundstücksmarkt im Hinblick auf die nachhaltige Entwicklung ermittelt wurde.

Steht eine Immobilie indessen zur Umnutzung an, so muss der Sachverständige das in einer Immobilie „schlummernde“ **Entwicklungspotenzial als Bestandteil der marktüblichen Ertragsfähigkeit** erkennen. Das Gleiche gilt, wenn die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich gegebenen Ertragsverhältnisse auf Grund vertraglicher Bindungen bzw. des geltenden Mietrechts von den Erträgen über eine zeitliche Bindungsfrist in einem für das Ergebnis der Ertragswertermittlung bedeutsamen Maße abweichen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens lässt sich die Erwartung an die Zukunft besonders plausibel in das Verfahren „einbringen“, weil das **Verfahren a priori darauf angelegt** ist, den **Verkehrswert aus der künftigen Nutzung (bzw. Nutzungsfähigkeit) abzuleiten**.

7.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Rohrertrag: Die Bewertung erfolgt unter Annahme der marktüblich erzielbaren Erträge.

Bewirtschaftungskosten (BWK): Bei dieser Berechnung werden die durchschnittlichen pauschalierten BWK zu Grunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich gemäß § 24, Abs. 1, II. Berechnungsverordnung anteilig prozentual aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Die Bewirtschaftungskosten sind im § 32 der ImmoWertV 2021 definiert. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Erfahrungssätzen sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu ermitteln.

Reinertrag: Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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

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

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

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

Nach der Definition des § 21 ImmoWertV 2021 ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) abzuleiten.

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

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

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass die Modellbeschreibungen noch zu den nach „alter“ ImmoWertV2010 abgeleiteten Daten im Grundstücksmarktbericht aus dem Jahr 2021 passen müssen. Die dort zitierten Paragraphen stimmen formell nicht mehr mit der mittlerweile in Kraft getretenen „neuen“ ImmoWertV2021 überein. Inhaltlich entstehen im Rahmen des Ertragswertverfahrens für die vorliegende Bewertung aus der Veränderung von der „alten“ zur „neuen“ ImmoWertV keine Konflikte.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Liegenschaftszinssätze je nach Art des Objektes bzw. je nach Art der Grundstücksnutzung aufgeführt.

Allgemeine Liegenschaftszinssätze aus der anerkannten Fachliteratur

Objektart	Spannen der Liegenschaftszinssätze
Eigentumswohnungen	2,0 bis 5,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,0 bis 4,0
Mehrfamilienhäuser	3,5 bis 6,0
Gemischt genutzte Gebäude	4,5 bis 6,5
Geschäfts- und Bürogebäude	4,5 bis 8,0

Gemäß anerkannter Fachliteratur sind für derartige Objekte Liegenschaftszinssätze von 2,0 bis 5,5 zu entnehmen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Um die Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV2021) zu berücksichtigen, kann im konkreten Fall auf die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Nordsachsens im Grundstücksmarktbericht 2022-2023 zurückgegriffen werden.

Folgende Werte wurden für derartige Objekte ermittelt:

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022-2023

BRW-Kategorie	Anzahl	WFL (m²)	RND [Jahre]	LZS [%]
76,00 €/m² bis 105,00 €/m²	42	62 (41-135)	32 (24-44)	2,6 (-0,4-6,2)

Modellparameter	
Bereinigung um statische Ausreißer	+/- zweifache Standardabweichung
Wohnflächenermittlung	nach Wohnflächenverordnung
Nutzung	Selbstnutzung, Vermietung
Rohertrag	marktüblich erzielbare Mieten
Bewirtschaftungskosten	Anlage 1 EW-RL
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter
bes. objektspezifische Merkmale	Keine
Bodenwert	Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Das Bewertungsobjekt weicht in einzelnen Parametern ab. Daher erfolgt eine Anpassung des veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes anhand von Lage- und Objektkriterien (vgl. Kleiber S. 1701):

Folgende Anpassungskriterien sollten Berücksichtigung finden:

Abschlag Liegenschaftszinssatz (-0,5% bis -1%)	Zuschlag Liegenschaftszinssatz (0,5% bis 1,0%)
--	--

Lagekriterien	
gute Lage (hoher Bodenwert)	schlechte Lage (niedriger Bodenwert)
geringes/besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	erhöhtes/besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
Orts- und Zentrumsnähe	Randlage bis Umlandlage
städtisches Gebiet	ländliches Gebiet
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
zunehmendes Wirtschaftswachstum	abnehmendes Wirtschaftswachstum

Objektkriterien

besonders geringes Leerstandsrisiko	besonders erhöhtes Leerstandsrisiko
besonders kleine Wohn-/Nutzfläche	besonders große Wohn-/Nutzfläche
geringe Restnutzungsdauer	lange Restnutzungsdauer
besonders geringe Nettokaltmiete	besonders hohe Nettokaltmiete
gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen	nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen
gute Vermietbarkeit	schlechte Vermietbarkeit

Anpassung des Liegenschaftszinssatzes:

- Liegenschaftszinssatz, im Mittel	2,60 %
- ländliches Gebiet	+ 0,25 %
- kleine Wohn-/Nutzfläche	- 0,25 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	= <u>2,60 %</u>
	<u>rd. 2,50 %</u>

Unter Berücksichtigung dieser Parameter sowie des baulichen Zustandes des Gebäudes bzw. des Sondereigentums sowie in Anlehnung an den angegebenen Mittelwert im Grundstücksmarktbericht wird im konkreten Fall ein Liegenschaftszins von **2,50 %** als marktgerecht eingeschätzt bzw. gewählt.

Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer:

In Anlehnung an die ImmoWertV 2021 nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ergeben sich folgende Modellansätze zur Ermittlung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer GND
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

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

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	tat-sächl. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1

Tatsächliche Punktzahl	9
------------------------	---

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

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

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungspunkte											
GND 80 Jahre	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Gebäude- alter											
> 80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37

Auszug zu Anlage 2

(Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Tabelle b: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gemäß dieser Tabelle ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von über 80 Jahren bei 9 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Ausgehend von Bauweise, Alter, gesichtetem Bauzustand, Sanierungsaufwand und Nutzung erscheint **nach sachverständiger Einschätzung** eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer im konkreten Fall von **rd. 35 Jahren** (*wirtschaftliche Nutzungsdauer*) **unter Berücksichtigung weiterer Sanierungs- bzw. Reparaturkosten** als gerechtfertigt (vgl. Punkt 5.4 Zusammenfassung).

Ertragswert

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

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 als auch der Tiefgaragenstellplatz waren zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet.

Ermittlung eines fiktiv erzielbaren Mietzinses zum WST

Ein qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Wurzen existierte zum Wertermittlungsstichtag nicht, so kann hilfsweise auf die nachfolgenden Quellen zurückgegriffen werden:

1. Nach Angabe der Hausverwaltung im Objekt:

Nach erfolgter Rücksprache mit der Hausverwaltung werden im Objekt Nettokaltmieten von 7,00 €/m² bis 9,55 €/m² je nach Größe und Lage gezahlt. Die Tiefgaragenstellplätze werden im Durchschnitt für 40,- € bis 50,00 € pro Monat vermietet.

2. Internetrecherche:

Nach erfolgter Recherche im Internet zu Vermietungsangeboten aus verschiedenen Internetportalen wurden speziell im Umkreis bzw. in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes ähnliche Wohnungen im Angebot aufgerufen bzw. ermittelt. Im Segment der Wohnungen von 30 – 50 m² wurden ca. 3 Wohnungen aufgerufen. Die rechnerisch ermittelten Kaltmieten lagen hier bei ca. **6,65 bis 8,95 €/m²**. Weitere Online-Veröffentlichungen weisen Durchschnittsmieten von ca. 7,49 €/m² auf.

3. Mietzinsdatenbank des Sachverständigen

Bei der Ermittlung eines erzielbar erscheinenden Mietzinses entsprechend dem Bauzustand des Objektes stützt sich der Sachverständige auf Vergleichsobjekte, welche in der Mietzinsdatenbank des Sachverständigen erfasst sind. So wird beispielsweise in vergleichbaren Objekten im Großraum Taucha für derartige Baujahre eine Spanne von **6,85 €/m² bis 8,55 €/m²** empfohlen.

4. Lt. Marktbericht 2022-2023:

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen sind bei einer Bodenrichtwertkategorie von 76,00 bis 105,00 €/m² für Wohneigentum, Baujahr vor 1919 (saniert, Wiederverkäufe) Nettokaltmieten 4,00 €/m² bis 7,65 €/m² und einem Durchschnittswert von 5,75 €/m² ausgewiesen.

Fazit/Ableitung und Annahme

In der nachfolgenden Berechnung erachtet der Sachverständige nach erfolgter weiterer Sanierung bzw. Reparatur einen Wert rd. 7,25 €/m² - auf Grund der Größe sowie der Lage und des Zustandes der Wohnung - als angemessen bzw. ortsüblich erzielbar. Für den Tiefgaragenstellplatz werden im konkreten Fall rd. 40,00 € pro Monat - als angemessen bzw. ortsüblich erzielbar angesehen.

In der Ertragswertberechnung kommt in diesem konkreten Fall ein Mietansatz für die Eigentumswohnung Nr. 2 von **rd. 325,00 €** (7,25 €/m² x 45 m² = 326,25 €) pro Monat zur Anwendung. Für den Tiefgaragenstellplatz TG 2 kommt in diesem konkreten Fall ein Mietansatz von rd. **45,00 € pro Monat** zur Anwendung.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzung **nicht** mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinne identisch ist und auch nicht geeignet ist, ein Mietänderungsverlangen zu begründen! Die u. U. zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten für diese Bereiche sind demnach zweitrangig.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV2021 Anlage 3 ermittelt.

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.	

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen
Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.	

3. Mietausfallwagnis	
2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

II. Jährliche Anpassung	
Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m ² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.	

Anpassung Verbraucherpreisindex zum WST – 26.11.2025 -:

Die Verwaltungskosten sind mit einem Basiswert 275,00 Euro für Eigentumswohnungen und 30,00 € für Garagen bzw. Einstellplätze anzusetzen.

Die Instandhaltungskosten sind mit einem Basiswert von 9,00 € je m² Wohnfläche und 68 je Garage bzw. Einstellplatz anzusetzen.

Der Basiswert ist um den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland bezogen auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht (gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001) zu erhöhen oder zu verringern.

Es ergibt sich:

Verbraucherpreisindex Oktober 2001: 77,1

Verbraucherpreisindex Oktober 2024: 120,2

1. Verwaltungskosten betragen $275,00 \text{ €} \cdot 120,2 / 77,1 = 428,73 \text{ €}$

2. Instandhaltungskosten betragen demnach: $9,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \cdot 120,2 / 77,1 = 14,03 \text{ €/m}^2$.

Für TG 2

1. Verwaltungskosten betragen $30,00 \text{ €} \cdot 120,2 / 77,1 = 46,77 \text{ €}$

2. Instandhaltungskosten betragen demnach: $68 \text{ €/Monat} \cdot 120,2 / 77,1 = 106,01 \text{ €/m}^2$.

Tatsächliche Bewirtschaftungskosten zum WST für die Wohnung Nr. 2:

Verwaltungskosten	$428,73 \text{ €} \times 1 \text{ WE}$	=	428,73 €
Instandhaltungskosten	$14,03 \text{ €/m}^2 \times 45 \text{ m}^2$ *	=	631,35 €
Mietausfallwagnis	$2 \% \text{ von } 3.900,00 \text{ €}^{**} \text{ Rohertrag}$	=	78,00 €
	BWK - gesamt -		1.138,08 €

* Wohnfläche der Wohneinheit

** Rohertrag: $325,00 \text{ € im Monat} \times 12 \text{ Monate} = 3.900,00 \text{ €}$

Tatsächliche Bewirtschaftungskosten zum WST für den Tiefgaragenstellplatz TG 2:

Verwaltungskosten	$46,77 \text{ €} \times 1 \text{ WE}$	=	46,77 €
Instandhaltungskosten	$106,01 \text{ €/Monat} \times 1 \text{ Stck}$	=	106,01 €
Mietausfallwagnis	$2 \% \text{ von } 540,00 \text{ €}^{**} \text{ Rohertrag}$	=	10,80 €
	BWK - gesamt -		163,58 €

** Rohertrag: $45,00 \text{ € im Monat} \times 12 \text{ Monate} = 540,00 \text{ €}$

Reparatur- bzw. Sanierungskosten

Zum Ansatz kommen in diesem konkreten Fall die noch anstehenden Reparatur- und Nachbesserungskosten, welche erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Vermietbarkeit des Objektes (hier Eigentumswohnung Nr. 2 für die angesetzte Restnutzungsdauer zu ermöglichen. Die Kosten für die Beseitigung der festgestellten Reparatur- bzw. Sanierungskosten in der Wohnung werden in diesem konkreten Fall auf Grund von Mindermengen pauschal frei geschätzt.

1. am Sondereigentum Nr. 2:

Position	Menge/Einheit	Einheitspreis in €	Gesamtpreis in €
Diverse Nachbesserungs- bzw. Reparaturmaßnahmen in der WE Nr. 2: <ul style="list-style-type: none">- Acryl- u. Silikonfugenerneuerung,- Malerarbeiten inklusive aller Nebenleistungen,- Fußbodenarbeiten inklusive aller Nebenleistungen,- Türen u. Fenster nachstellen u. überarbeiten,- Beseitigung der Stock und Schimmelflecke,- Anpassen bzw. erneuern der Revisionstürchen im Flur	1 pauschal	5.500,00	5.500,00
Gesamtkosten			5.500,00

Die **Höhe des Reparaturstaus** i. S. des § 8 ImmoWertV 2021 zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes bzw. zur Abstellung der Bauschäden am Sondereigentum wird pauschal mit **rd. 5.500,00 €** eingeschätzt.

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

Als Hinweis sei hier bemerkt, dass die hier zum Ansatz gebrachten Reparatur- und Nachbesserungskosten nur für die Berechnung im Gutachten zu verwenden sind. Die eventuell tatsächlich zu erwartenden Reparatur- und Nachbesserungs- bzw. Sanierungskosten können von den hier zum Ansatz gebrachten Kosten abweichen. Die hier zum Ansatz gebrachten Kosten stehen im Verhältnis zu der angesetzten Restnutzungsdauer des Objektes und sind ausschließlich als Modellgröße für das gewählte Rechenmodell in diesem Gutachten zu verstehen.

7.3.3 Ertragswertberechnung

7.3.3.1 Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung Nr. 2

Ausgangsdaten:

- Wohnfläche:	ca. 45,00 m ²
- wirtschaftliche RND Wohngebäude:	35 Jahre
- BWK:	ca. 29 %
- LSZ:	2,5 %
- fiktiv ortsüblich erzielbare für die Wohnung:	ca. 325,00 € im Monat (gemäß Berechnung)

1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

$$325,00 \text{ € im Monat} = \underline{325,00 \text{ € im Monat}}$$

2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

$$325,00 \text{ € im Monat} \times 12 \text{ Monate} = \underline{3.900,00 \text{ € im Jahr}}$$

3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

$$\begin{array}{l} \text{gemäß Berechnung der BWK} \\ \text{ca. 29 \%} \end{array} = \underline{1.138,08 \text{ €}}$$

4. Berechnung des Reinertrages:

$$3.900,00 \text{ €} - 1.138,08 \text{ €} = \underline{2.761,92 \text{ €}}$$

5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

$$\begin{array}{l} 2,5 \% \text{ vom anteiligen Bodenwert} \\ \text{des Bewertungsobjektes} \\ 0,025 \times 7.500,00 \text{ €} \end{array} = \underline{187,50 \text{ €}}$$

6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

$$2.761,92 \text{ €} - 187,50 \text{ €} = \underline{2.574,42 \text{ €}}$$

7. Ertragswert der baulichen Anlagen:

Gebäude wirtschaftliche RND: 35 Jahre, LSZ: 2,5 %
- gemäß § 34 ImmoWertV2021
ergibt sich der Barwertfaktor: 23,15
 $23,15 \times 2.574,42 \text{ €} = \underline{59.597,82 \text{ €}}$

8. vorläufiger Ertragswert einschließlich anteiligem Bodenwert
des Sondereigentums:

$59.597,82 \text{ €} + 7.500,00 \text{ €} = \underline{67.097,82 \text{ €}}$

9. Besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale (BoG):
- Reparatur- und Nachbesserungskosten

Reparaturstau i. S. d. § 8 ImmoWertV 2021
gemäß Berechnung = (-) 5.500,00 €

10. Ertragswert des Sondereigentums Nr. 8:

$67.097,82 \text{ €} - 5.500,00 \text{ €} = \underline{61.597,82 \text{ €}}$

Gerundet = 62.000,00 €

▪ **Der Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 2 beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. 62.000,00 Euro.**

7.3.3.2 Ertragswertberechnung für den Tiefgaragenstellplatz TG 2

Ausgangsdaten:

- Tiefgaragenstellplatz:	1 Stck.
- wirtschaftliche RND Wohngebäude:	35 Jahre
- BWK:	163,58 €
- LSZ:	2,5 %
- fiktiv ortsüblich erzielbare Mietpreis für den Tiefgaragenstellplatz:	45,00 € ^{im Monat} (gemäß Berechnung)

1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

$$45,00 \text{ €}^{\text{im Monat}} = \underline{45,00 \text{ €}^{\text{im Monat}}}$$

2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

$$45,00 \text{ €}^{\text{im Monat}} \times 12^{\text{Monate}} = \underline{540,00 \text{ €}^{\text{im Jahr}}}$$

3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

$$\text{gemäß Berechnung der BWK} = \underline{163,58 \text{ €}}$$

4. Berechnung des Reinertrages:

$$540,00 \text{ €} - 163,58 \text{ €} = \underline{376,42 \text{ €}}$$

5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

$$\begin{aligned} &2,5 \% \text{ vom anteiligen Bodenwert} \\ &\text{des Bewertungsobjektes TG 2} \\ &0,025 \times 1.850,00 \text{ €} \end{aligned} = \underline{46,25 \text{ €}}$$

6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

$$376,42 \text{ €} - 46,25 \text{ €} = \underline{330,17 \text{ €}}$$

7. Ertragswert der baulichen Anlagen:

Gebäude wirtschaftliche RND: 35 Jahre, LSZ: 2,5 %
- gemäß § 34 ImmoWertV2021
ergibt sich der Barwertfaktor: 23,15
 $23,15 \times 330,17 \text{ €} = \underline{\underline{7.643,44 \text{ €}}}$

8. Ertragswert einschließlich anteiligem Bodenwert
des Sondereigentums TG 2:

$7.643,44 \text{ €} + 1.850,00 \text{ €} = \underline{\underline{9.493,44 \text{ €}}}$

Gerundet = 9.500,00 €

▪ **Der Ertragswert des Tiefgaragenstellplatzes TG 2 beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 9.500,00 Euro.**

7.4 Recherche über Vergleichspreise für ähnliche Bebauung

7.4.1 Vorbemerkung

Im Nachfolgenden soll nun der mögliche Wiederverkaufswert der Eigentumswohnung Nr. 2 mit Tiefgaragenstellplatz zum Wertermittlungsstichtag untersucht werden. Dies geschieht im konkreten Fall durch Auswertung tatsächlich stattgefundener Verkaufsfälle für derartige Eigentumswohnungen im Wiederverkauf in der näheren Umgebung des Objektes.

Folgende Parameter wurden berücksichtigt:

1. Eigentumswohnung sanierter Altbau im Wiederverkauf mit einem TG Stellplatz,
2. Wohnfläche ab 30 m² bis 90 m²,
3. Zeitraum 01/2024 bis 11/2025,
4. Lage in Taucha mit Ortsteilen.

Es sollen somit mögliche Verkaufswerte für ähnliche Bebauungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag aus vergleichbaren Grundstücken (Wohnbebauung) untersucht bzw. ausgewertet werden.

Diesbezüglich wurden der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses die notwendigen Parameter (Objektart, Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße, Ort und Stichtag) des Bewertungsobjektes mitgeteilt.

Es sollten also Kauf- bzw. Verkaufsfälle für Käufe/Verkäufe für ähnliche Bebauung, welche von 01/2024 – 11/2025 stattgefunden haben, untersucht bzw. ausgewertet werden.

7.4.2 Ergebnis

Nachfolgende 2 Kaufpreise aus der vorweg angegebenen Zeitspanne unter Berücksichtigung der aufgeführten Parameter konnten aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB) durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses Nordsachsen bereitgestellt werden.

Im konkreten Fall handelt es sich um Eigentumswohnungen in Merkwitz mit Tiefgaragenstellplatz, das heißt der ausgewiesene Kaufpreis setzt sich aus der Wohnung und dem Tiefgaragenstellplatz zusammen.

Die hier angegebenen tatsächlich erzielten Kaufpreise sollen lediglich die Größenordnung der Kaufpreise für derartige Objekte, welche zum Wertermittlungsstichtag in der Region für derartige Objekte vorherrschend waren, darlegen.

Zur Wahrung des Datenschutzes wird von der Angabe der Hausnummer und der Flurstücksnummer abgesehen.

Folgende Daten lagen vor:

lfd. Nr./ Vertrags- datum	Straße	An- zahl der Räu- me	Kaufpreis [Euro] Wohnung + Tief garagen- stellplatz	Wohn- fläche [m ²]	Kaufpreis/ Wohnfläche [Euro/m ²]
1) 02/2024	Alte Salzstraße	3	100.000,-	84,0	1.190,00
2) 04/2022	Alte Salzstraße	2	112.000,-	61,0	1.836,00
Mittelwert:					<i>1.513,00 €/m²</i>
Somit ergäbe sich <u>rein theoretisch ein Vergleichswert von 1.513,00 €/m² bzw. rd. 68.000,00 € (1.513,00 €/m² x 45,00 m²).</u>					

7.4.3 Fazit

Nach Prüfung bzw. Inaugenscheinnahme der Objekte vor Ort konnte festgestellt werden, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Bewertungsobjekt nicht gegeben war. Hinsichtlich folgender Parameter gab es Abweichungen: Lage im Geschoss bzw. hinsichtlich des Sanierungszustandes der Gebäude.

Zudem konnten die Vergleichsobjekte nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Somit können die gelieferten Kaufpreise aufgrund der Abweichungen hinsichtlich der Sanierungsqualität sowie dem Umfang der Sanierungsleistungen zur Vergleichswertbestimmung nicht berücksichtigt werden.

Zudem war festzustellen, dass diese vorliegenden Kaufpreise in nicht ausreichender Anzahl vorlagen und somit ebenfalls zur Ermittlung eines Vergleichswertes hier nicht geeignet bzw. das Vergleichswertverfahren hier nicht anzuwenden ist.

Zur Ableitung des Verkehrswertes für das Sondereigentum Nr. 2 sollte daher auf den unter Punkt 7.3.3.1 ermittelten Ertragswert zurückgegriffen werden.

7.5 Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB

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

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

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

In dem besichtigten Bewertungsobjekt wurde kein wertrelevantes Zubehör gemäß § 97 BGB gesichtet.

8 Verkehrswerte

8.1 Ableitung des Verkehrswerts für die Eigentumswohnung Nr. 2

Unter Einbeziehung aller ermittelten Werte und unter Berücksichtigung der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände kann nun für die Eigentumswohnung Nr. 2 der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB ermittelt werden. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall aus dem ermittelten Ertragswert der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 2 abgeleitet.

Der Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 2 beträgt:

62.000,00 €

Ableitung des unbelasteten Verkehrswertes:

Der Verkehrswert derartiger Objekte (Eigentumswohnungen) beruht auf den zu erwartenden Erträgen, da diese Objekte als Renditeobjekte zu betrachten sind.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt demnach aus dem Ertragswert.

ermittelter Ertragswert = rd. 62.000,00 € → Verkehrswert: rd. 62.000,00 €

Der **Verkehrswert** für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2
in 04425 Taucha OT Merkwitz
- Alte Salzstraße 4 –

**Grundbuch von Merkwitz (GBA Eilenburg), Blatt 396,
BV-Nr. 1: 24,420/1.000 MEA an dem Grdst., Flst. 75/1 zu 3.202 m²,
Alte Salzstraße 4, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung samt
Kellerraum laut ATP mit Nr. 2 bezeichnet
BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst., Flst. 75/8,**

wird zum Wertermittlungstichtag - 26.11.2025 - mit

62.000,00 €

(in Worten: zweiundsechzigtausend 00/100 Euro)

geschätzt.

8.2 Ableitung des Verkehrswerts für den Tiefgaragenstellplatz TG 2

Unter Einbeziehung aller ermittelten Werte und unter Berücksichtigung der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände kann nun für den Tiefgaragenstellplatz TG 2 der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB ermittelt werden. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall aus dem ermittelten Ertragswert des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz TG 2 abgeleitet.

Der Ertragswert des Tiefgaragenstellplatzes TG 2 beträgt:

9.500,00 €

Ableitung des unbelasteten Verkehrswertes:

Der Verkehrswert derartiger Objekte (Tiefgaragenstellplätze) beruht auf den zu erwartenden Erträgen, da diese Objekte als Renditeobjekte zu betrachten sind.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt demnach aus dem Ertragswert.

ermittelter Ertragswert = rd. 9.500,00 € → Verkehrswert: rd. 9.500,00 €

Der **Verkehrswert** für den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz TG 2
in 04425 Taucha OT Merkwitz
- Alte Salzstraße 4 -

**Grundbuch von Merkwitz (GBA Eilenburg), Blatt 413,
BV-Nr. 1: 6,061/1.000 MEA an dem Grdst., Flst. 75/1 zu 3.202 m²,
Alte Salzstraße 4, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz
laut ATP mit TG 2 bezeichnet
BV-Nr. 2 zu 1: Kläranlagenrecht am Grdst., Flst. 75/8,**

wird zum Wertermittlungsstichtag - 26.11.2025 – mit

9.500,00 €

(in Worten: neuntausendfünfhundert 00/100 Euro)

geschätzt.

9 Plausibilitätsprüfung

Plausibilität – ETW-Nr. 2 –:

Die nachfolgende Plausibilitätsprüfung stützt sich auf:

1. auf Angaben von Werten im aktuellen Grundstücksmarktbericht
und
2. auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

1. aus aktuellem Marktbericht - Baujahre bis 1990:

Im Grundstücksmarktbericht 2022 - 2023 des Landkreises Nordsachsen sind das Preisniveau bzw. Kaufpreise für Sondereigentume im sanierten Altbau aufgeführt.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 - 2023 (Kaufpreissammlung) des Landkreises Nordsachsens sind folgende Kaufpreise für Eigentumswohnungen – Altbau, saniert, Baujahr bis 1990 (Wiederverkauf) bei einer Bodenrichtwertkategorie von 76,00 €/m² bis 105,00 €/m² aus 30 ausgewerteten Kauffällen im gesamten Landkreis aufgeführt:

Maximalwert	-	2.500,00 €/m ²
Minimalwert	-	621,00 €/m ²
Durchschnittswert	-	1.234,00 €/m².

Der Verkehrswert des Objektes (Wohnung) entspricht bei ca. 45,00 m² Wohnfläche einem Wert von **rd. 1.378,00 €/m²**. Dieser Wert liegt oberhalb des hier aufgeführten Mittelwertes, was damit begründbar ist, dass flächenmäßig kleinere Wohnungen eher höhere Preise erzielen als flächenmäßig größere Wohnungen. In dem hier aufgeführten Preisniveau Minimalwert bis Maximalwert sind alle Wohnungsgrößen erfasst.

Dennoch fügt sich der ermittelte Verkehrswert gut in die ausgewiesene Spanne ein und wird dadurch untermauert bzw. bestätigt.

2. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen konnten lediglich zwei Verkaufsfälle für ähnliche Bebauung in der näheren Umgebung, ermittelt bzw. angegeben werden.

Folgende Daten lagen vor:

Ifd. Nr./ Vertrags- datum	Straße	An- zahl der Räu- me	Kaufpreis [Euro] Wohnung + Tief garagen- stellplatz	Wohn- fläche [m²]	Kaufpreis/ Wohnfläche [Euro/m²]
1) 02/2024	Alte Salzstraße	3	100.000,-	84,0	1.190,00
2) 04/2022	Alte Salzstraße	2	112.000,-	61,0	1.836,00
Mittelwert:					1.513,00 €/m²

Ermittelter Verkehrswert (Wohnung + Tiefgaragenstellplatz) pro Quadratmeter Wohnfläche:	rd.1.589,- €/m²
--	-----------------------------------

Der hier ermittelte Gesamtverkehrswert (ETW Nr. 2 + TG 2) mit 1.589,00 €/m² liegt sehr nahe am Durchschnittswert und wird dadurch bestätigt bzw. untermauert.

Fazit:

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

Außerdem liegt der angegebene Verkehrswert in der Spanne der bereits durch den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte vergleichbarer Objekte im Regierungsbezirk Leipzig. Der empfohlene Verkehrswert für das Bewertungsobjekt liegt demzufolge unter Beachtung des Zustandes des Gebäudes im Rahmen der Kaufpreisspanne und wird dadurch untermauert bzw. bestätigt.

10 Schlussbemerkung

Da es sich bei dem Grundstück (bebaut mit Mehrfamilienwohngebäude als Eigentumswohnanlage) in erster Linie um ein Renditeobjekt handelt, erfolgte die Ableitung der Verkehrswerte für die Eigentumswohnung Nr. 2 als auch dem Tiefgaragenstellplatz TG 2 nach üblicher Bewertungspraxis aus dem Ertragswert.

In dem hier ermittelten Verkehrswert fließt das Marktverhalten bezüglich der Nachfrage für derartige Objekte und die Kaufkraft in vollem Umfang mit ein.

Auf Grund der Tatsache, dass die erfolgte Hauptsanierung bzw. Modernisierung bereits über 20 Jahre zurückliegt, sind weitere Sanierungsmaßnahmen zu erwarten.

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

Zusätzlich bzw. ergänzend erfolgte intensive Korrespondenz mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Halle/Saale.

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

» **Die hier ermittelten unbelasteten Verkehrswerte sind als Empfehlung zum vorgegebenen Wertermittlungsstichtag, den 26.11.2025, zu verstehen.**

Hinweis:

Vor einem Erwerb der Eigentumswohnung ist die zuständigen WEG-Verwaltung nochmals, in Bezug zum fälligen Hausgeld und zu den gebildeten Rücklagen zu kontaktieren, um diese Aspekte in die Kaufentscheidung mit einfließen zulassen bzw. zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird empfohlen die Eigentumswohnung und den Tiefgaragenstellplatz im Paket zusammen zu veräußern.

11 Außenansichten des Bewertungsobjektes



Ansicht der Eigentumsanlage und Lage der **ETW Nr. 2** im Objekt
– Alte Salzstraße 4 in Taucha OT Merkwitz –



Blick auf den Tiefgaragenstellplatz TG 2 im Objekt
– Alte Salzstraße 4 in Taucha OT Merkwitz –

- Die Wertermittlungsobjekte wurden am 26.11.2025 von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.
- Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten.
- Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.
- Urheber- und Persönlichkeitsrechte Dritter wurden beachtet.
- Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.
- Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, wobei lediglich das Online-Gutachten der Online-Veröffentlichung dienen kann.
Drei Ausfertigungen als Online-Gutachten erhält das Amtsgericht Leipzig. Die Nachweisschrift verbleibt in der Hausakte beim Sachverständigen.
Zusätzlich wurde das Onlinegutachten dem Gericht in digitalisierter Form als PDF-Datei zugesandt.
- Kopien ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen sind auch auszugsweise nicht erlaubt.
- Die Recherchen für die Verkehrswertermittlung wurden am 15.12.2025 abgeschlossen.

Leipzig, den 16.12.2025

[PDF-Datei ohne Unterschrift!]

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

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