

Gutachten

Verfahren - Nr. 456 K 170/25

Bewertungsstichtag: 02.02.2026

**2-Raum-Eigentumswohneinheit Nr. G 2.42
Breunsdorfer Weg 11
04552 Borna / OT Zedtlitz**



Gemarkung	Zedtlitz
Flurstück Nr.	1) 205/4, 216/1, 216/5, 216/6, 216/13, 216/14, 216/15 2) 216/19, 216/20
Grundstücksgröße	1) 20.157 m ² , davon 79.734/10.000.000 MEA 2) 4.802 m ² , davon 1/208 MEA
Mietstatus	vermietet
anteiliger Bodenwert	11.000 €
Instandhaltungsrückstau, Baumängel/Bauschäden	15.000 €
Wohnfläche gerundet	55 m ²
Ertragswert	79.900 €
Vergleichswert	83.200 €
Verkehrswert (Marktwert)	80.000 €

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig -Vollstreckungsgericht B.-Göring-Str. 64, Leipzig
Auftragsdatum:	29.12.2025
Gegenstand der Wertermittlung:	ETW Nr. G 2.42 im 1. OG rechts des Hauses Breunsdorfer Weg 11 in Borna OT Zedtlitz mit rund 55 m ² Wohnfläche und mit Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 174
Zweck der Wertermittlung:	Feststellung des Verkehrswertes zur Zwangsversteigerung
Qualitätsstichtag/ Ortsbesichtigung:	02.02.2026 (gilt als Stichtag)
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Eigentümer und Sachverständige
Historie:	Das Gelände wurde mit dem B-Plan P 01/2 aus dem Jahr 1992 neu erschlossen und danach mit einer Eigentumswohnanlage mit 112 Wohnungen in acht jeweils dreigeschossigen Gebäuden und insgesamt 208 Pkw-Stellplätzen bebaut. Diese war 1995/96 bezugsfertig.
Lage:	<p><i>Quelle: wikipedia</i></p> <p>Zedtlitz ist ein zur Ortschaft Wyhratal gehöriger Ortsteil der sächsischen Stadt Borna im Landkreis Leipzig. Zu ihm gehören noch die Orte Raupenhain und Plateka.</p> <p>Zedtlitz liegt etwa 13,5 Kilometer nordnordöstlich von Altenburg, am östlichen Ufer des Flusses Wyhra. Durch den Ort führt in Nord-Süd-Richtung die Staatsstraße 51 (herabgestufte B 95), durch welche man in Richtung Borna die Bundesautobahn 72 erreicht. Die Bahnstrecke Neukieritzsch–Chemnitz führt westlich und südlich an Zedtlitz vorbei, der Haltepunkt Petergrube liegt am Rande des Ortsteils Plateka.</p> <p>Nachbarorte von Zedtlitz sind Borna im Norden, Schönau im Osten, Neukirchen im Südosten, Wyhra im Süden sowie die vor 1993 zu Zedtlitz gehörenden Ortsteile Plateka und Raupenhain im Südwesten bzw. im Nordwesten. Nordöstlich von Zedtlitz liegt der Bockwitzer See, im Südosten der Harthsee und im Osten mehrere kleinere geflutete Tagebaurestlöcher.</p>
Mikrolage:	<p>Das Objekt liegt südlich am Ortsrand des Ortsteils Zedtlitz-Plateka zwischen Kleingärten und Gleisen der Bahnlinie der S3 Halle – Geithain (stündlich) ca. 300 m vom Haltepunkt Petergrube entfernt. Innerorts verkehren drei Buslinien; die nächste Haltestelle ist ebenfalls am Bahnhof Petergrube.</p> <p>Das Grundstück liegt lt. www.rapis.sachsen.de im Innenbereich, ist überwiegend als Wohnbauland definiert. Randflächen sind Sondernutzungsflächen für Parkplätze; ein Innenareal soll Grünfläche bleiben.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar an der öffentlich gewidmeten Straße Zedtlitzer Weg an.</p>
vorhandene Bebauung:	3geschossige Mehrfamilienhäuser in L-förmiger Reihenhausbauung Vollkeller, EG, 1. OG und ausgebauter DG; nicht ausgebauter Dachspitz

**Unterlagen/
Literatur:**

- ImmoWertV 2021, Muster-Anwendungshinweise ImmoWertA
- BGB; BauGB
- Sächsische Bauordnung
- "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" Kleiber/Simon/Weyers
- GuG und regionale Presseveröffentlichungen
- "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten" Simon/Kleiber
- "Baukosten Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung 2024/25 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
- Grundstücksmarktbericht Leipziger Land 2025
- Grundbuchauszug vom 21.08.2025
- Auszug aus dem Baulastenregister vom 07.01.2026
- Auszug aus dem Altlastenregister vom 15.01.2026
- Auszug aus der Kaufpreissammlung des GAA vom 29.01.2026
- Einsicht in die Teilungserklärung beim Grundbuchamt Borna

0. Vorbemerkungen

Ziel ist es, für die ETW Nr. G 2.42 im 1. Obergeschoss rechts mit rund 55 m² auf den Fl.-Nr. 205/4, 216/1, 216/5, 216/6, 216/13, 216/14, 216/15 verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 174 auf den Fl.-Nr. 216/19, 216/20 der Gemarkung Zedtlitz gelegen Breunsdorfer Weg 11 in 04552 Borna OT Zedtlitz einschließlich aller Bestandteile einen Verkehrswert im Verfahren 456 K 170/25 am Amtsgericht Leipzig zu ermitteln.

Der Verkehrswert definiert sich nach § 194 BauGB:

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen, Rechten an Grundstücken und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Vorschriften der ImmoWertV 2021 maßgebend.

Beim Lesen und der Verwertung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen der Auftraggeber das Gutachten zugänglich macht, auf Folgendes achten:

- Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes.
- Es handelt sich um die Prognose des am Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erzielbaren Preises.
- Welcher Preis tatsächlich erzielt wird, bleibt das Ergebnis einer freien Preisverhandlung oder einer öffentlichen Ausschreibung. Dafür liefert dieses Verkehrswertgutachten Argumente. D.h. der Verkäufer kann nach freiem Ermessen das Bewertungsobjekt über oder unter dem hier zu ermittelnden Wert verkaufen. Das gilt analog für den Käufer.
- Es ist nicht ausreichend, wenn der Auftraggeber oder/und mögliche Dritte nur das Ergebnis dieses Gutachtens zur Kenntnis nimmt. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den die Sachverständige gewählt hat um den Verkehrswert zu bestimmen.
- Es gehört zur Sorgfalt des Auftraggebers oder/und möglicher Dritter, das gesamte Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und den Verfahrensweg nachzuvollziehen.
- Die rechnerisch ermittelten Zwischenergebnisse sind Hilfsmittel zur überschlägigen Bestimmung, die durch die in der Wertermittlung üblichen Rundungen modifiziert werden.

- Es werden nur die Bauteile beschrieben, die im allgemeinen Markt besonderen Einfluss auf den Verkehrswert haben bzw. die durch die Sachverständige ohne zerstörende Prüfung augenscheinlich sichtbar waren. Die Angaben des Architekten in der Teilungserklärung und die mündlichen Angaben der WEG-Verwaltung gehen auch in das Gutachten ein.
- Die Verwendung und Verwertung ist dem Auftraggeber nur zu dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.

Der Verkehrswert unterstellt, dass das Objekt am Markt gehandelt würde, also einen Eigentümerwechsel. Die Frage muss sein, was macht der Markt mit einem solchen Gebäude?

Der Verkäufer geht immer von der ertragsoptimierten Variante aus und will so viel Geld wie möglich erzielen. Der Käufer muss bereit sein, die ertragsoptimierte Variante zu bezahlen – auch wenn diese aufgrund seiner eigenen Entscheidung nicht zur Ausführung kommt.

Außerdem wird sich der Käufer am Markt umsehen, ob sich nicht vielleicht eine für ihn passendere, preiswertere, schönere und besser gelegene Kaufgelegenheit bietet. Er vergleicht die Angebote und fällt die Entscheidung, wie viel er bereit ist für das betreffende Objekt zu zahlen. Der Verkäufer kann das Angebot annehmen oder ablehnen und auf einen neuen Kaufinteressenten und dessen Entscheidung warten.

Genau das bedeutet Marktwert.

Ein Verkehrswertgutachten kann nicht auf die einzelnen handelnden Personen und deren Befindlichkeiten eingehen, sondern muss einen Marktwert finden, den zwei wirtschaftliche Denkende nicht unter Zeitdruck Stehende für angemessen halten.

Der tatsächliche Verkaufspreis kann und wird naturgemäß von diesem theoretisch ermittelten Wert abweichen.

Anmerkung:

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen von Covid-19-Pandemie, Ukrainekrieg, Energiekrise, Nahostkonflikt und Zollstreit auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotzdem ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Die für die Wertermittlung herangezogenen Daten basieren weitgehend auf Auswertungen vor Ausbruch der Pandemie und des Krieges. Die ermittelten Werte sind daher entsprechend mit Unsicherheiten behaftet. Es wird empfohlen, die Marktentwicklung weiterhin zu beobachten und die Werte ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen.

0.2. Nutzungsmöglichkeiten des Objektes

Die bisherige Nutzung des Objektes ist die einer 2- Raum Eigentumswohnung. Für die Bewertung der Immobilie zählen die Gebäudesubstanz und die vorhandene Gebäudetechnik im Ist-Zustand. Das Objekt war zum Ortstermin für die Sachverständige zugänglich.

0.3. Bewertungsmethoden

Die Bewertung erfolgt nach den Richtlinien der Wertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021. Zur Verkehrswertfestsetzung wird das Ertrags- und Vergleichswertverfahren herangezogen. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert festgesetzt. Beim Ansatz des Vergleichswertes ist ein zeitnahes Marktverhalten der zu bewertenden Einheit einbezogen. Der Vergleichswert einer solchen Einheit ist daher mit dem Verkehrswert nahezu identisch.

Der Gutachterausschuss (GAA) sammelt die Kaufpreise der gehandelten Einheiten, bereitet die Daten auf und gibt diese als Vergleichspreise heraus. Die Sachverständige orientiert sich neben dem Auszug aus der Kaufpreissammlung des GAA auch an den aktuellen Angeboten unter www.immobilienscout24.de.

1. Grundstücksbeschreibung

1.1. Allgemeines

Ort:	Borna OT Zedtlitz
Einwohner:	20.131 (Stand 31.12.2024 inkl. 3 Ortschaften) <i>Quelle wikipedia</i>
Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Leipzig
Wohnlage:	gut bis mittel
Straße:	2spurig, asphaltiert, guter Straßenzustand
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar; je nach Windrichtung ist der S-Bahnverkehr wahrnehmbar.
Topographie:	annähernd eben
Grundstücksgröße:	gesamt: 24.959 m ²
Demografietyt:	<i>Quelle: www.wegweiser-kommune.de</i> Die Stadt Borna wird dem Demografietyt 2 zugeordnet => Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen

Info zum Typ 1

Zu Typ 2 zählen 217 Städte und Gemeinden mit insgesamt etwa 4,9 Millionen Einwohner:innen. Kommunen dieses Typs finden sich schwerpunktmäßig im Osten Deutschlands, vereinzelt aber auch in westlichen Bundesländern. Es handelt sich in der Mehrzahl um Kommunen mittlerer Größe von 10.000 bis unter 50.000 Einwohner:innen. Dem Typ gehören aber auch größere Städte an, so u. a. elf kreisfreie Städte in Ost- und Westdeutschland.

In den Gemeinden des Typs 2 treffen in der Tendenz häufiger prekäre Lebenslagen mit unterdurchschnittlichen demografischen Kennwerten bezüglich Bevölkerungsentwicklung sowie der natürlichen Saldorate zusammen. Die demografischen Belastungen der Gemeinden im Hinblick auf Alterung und Schrumpfung erreichen aber nicht das beträchtliche Niveau der Gemeinden des Typs 1. Hinsichtlich des Faktors Urbanität/Wirtschaftsstandort werden leicht unterdurchschnittliche Werte erreicht. Die im Mittel etwas höhere Einwohnerdichte und ein etwas höherer Anteil an Hochqualifizierten am Arbeitsort gegenüber den Gemeinden des Typs 1 deuten darauf hin, dass es sich auch um Gemeinden bzw. Städte handelt, die für ihre Umlandgemeinden Bedeutung als Arbeitsort haben.

Die Kommunen des Typs 2 weisen mit 8,2 Prozent überdurchschnittliche Anteile der über 80-Jährigen auf (Bundesdurchschnitt 6,6 %).

Die Gemeinden im Typ 2 sind durch Alterung und Schrumpfung sowie große sozioökonomische Herausforderungen geprägt. Zu den Herausforderungen zählen bereits jetzt die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum, die Ausbildung junger Menschen und die Anbindung dieser an die Kommune. Die Zukunftsfähigkeit von Kommunen hängt insbesondere von der Fähigkeit ab, durch Arbeits- und Ausbildungsangebote die wirtschaftliche Stärke zu sichern.

Die Kommunen im Typ 2 sind zumeist Kommunen bis zu einer Größe von 25.000 Einwohner:innen. Im Durchschnitt weisen sie das zweithöchste Medianalter aller Typen auf und besitzen den zweitgeringsten Anteil an unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Die grundlegende Aufgabe besteht deshalb darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Stadtentwicklung zu integrieren. Die Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen stellen diese Kommunen dabei bereits jetzt vor große Herausforderungen, unter anderem auch durch die Belastung durch hohe Sozialleistungen. Sie werden auch zu-künftig sehr große Anstrengungen unternehmen müssen, um für ältere Bewohner:innen eine Lebensumwelt zu schaffen, die ihren Bedürfnissen gerecht wird und sie dabei unterstützt, möglichst lange eigenständig zu leben.

Kaufkraftindex im Landkreis:	95,8	(Quelle: mb reserach GmbH 2025)
---------------------------------	------	---------------------------------

Voraussichtliche Einwohner- Entwicklung	Senkung um 1,8 bis 6,2 % in Borna von 2022 bis 2040 Senkung um 3,7 bis 7,8 % im Freistaat Sachsen von 2022 bis 2040 (Quelle www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/)
---	--

1.2. Erschließungszustand

Das Areal wurde ab 1992/93 erschlossen und neu angelegt. Im Gesamtobjekt gibt es keine Zäune. Wege im Grundstück und die Parkplätze sind überwiegend mit Betonverbundpflaster befestigt.

Höhenlage zur Straße: relativ eben

Versorgung/
Entsorgung: Anschluss an kommunale Abwasserentsorgung, Erdgasanschluss für die Zentralheizung, Trinkwasser, elektr. Strom, Telekom, Kabelfernsehen

Anmerkung Ver- und Entsorgungsleitungen: Die Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungseinrichtungen konnte nicht überprüft werden; das Gutachten geht von funktionierenden Anlagen aus.

Baugrund: soweit augenscheinlich ersichtlich: normal tragfähig

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne wesentliche Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.3. Rechtliche Gegebenheiten

Ggf. zwischenzeitlich zusätzlich in Abt. II des Grundbuches eingetragene den Wert beeinflussende und im Folgenden nicht ausdrücklich definierte Rechte und Belastungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Grundpfandrechte werden im vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Eigentümerwechsel gelöscht oder durch Reduzierung des Barpreises ausgeglichen werden.

Grundbuchinhalt:	Grundbuch von: Zedtlitz
	Blatt: 566
Bestand:	1) 79.734/10.000.000 Miteigentumsanteil an den Flurstücken
	205/4 Platekaer Str., Erholungsfläche 92 m ²
	216/1 Zedtlitzer Weg 2,4 / Breunsdorfer Weg 1,3 Gebäude- und Freifläche 8.094 m ²
	216/5 Zedtlitzer Weg, Verkehrsfläche 203 m ²
	216/6 Zedtlitzer Weg, Verkehrsfläche 1.010 m ²
	216/13 Zedtlitzer Weg 1,3,5,7,9,11,13,15,17 / Breunsdorfer Weg 5,7,9,11 Gebäude- und Freifläche 8.456 m ²
	216/14 Zedtlitzer Weg, Verkehrsfläche 366 m ²
	216/15 Zedtlitzer Weg / Platekaer Str., Erholungsfläche 1.936 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan je mit Nr. G 2.42 bezeichnet
	2/zu 1) 1/208 Miteigentumsanteil an den Flurstücken
	216/19 Verkehrsfläche 1.172 m ²
	216/20 Verkehrsfläche 3.630 m ²
Abt. I-III:	siehe Grundbuchauszug

Anmerkung zu Rechten in Abt. II:	<i>In der Zwangsversteigerung können diese Rechte entfallen. Vorhanden sind zwei Eintragungen, die die Aufhebung der Gemeinschaft ausschließen und der Zwangsversteigerungsvermerk. Für den Verkehrswert sind diese Rechte nicht wertbeeinflussend.</i>
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Bezüglich weiterer Rechte und Belastungen wurden von der Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Es sind keine Eintragungen zulasten des Bewertungsobjektes vorhanden.
Anmerkung zu Baulasten:	<i>Übernommene Baulasten schränken die Bebaubarkeit des jeweiligen Grundstückes ein bzw. erlauben dem Begünstigten eine höhere bauliche Auslastung seines Grundstückes.</i>
Umlegungs-, Flurbe- reinigung- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahrens.
Entwicklungsstufe:	Bebauungsplan „Plateka 001“ aus dem Jahr 1992 vorhanden; ortsüblich erschlossenes Wohnbauland, lt. www.rapis.sachsen.de : Wohnbaufläche
Denkmalschutz:	Alle Gebäude sind nicht in der Denkmalliste nach § 2 Sächs. DSchG als Einzeldenkmal geführt.
Hochwassergefahr:	nicht vorhanden
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Gutachten geht derzeit nicht von offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.
Anmerkung:	<i>Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt bzw. unterstellt.</i>
Energiepass:	Die WEG-Verwaltung übergab einen Energieausweis aus dem Jahr 2013 mit einem Energieverbrauch von 101,2 kWh/m ² und Jahr verbunden mit der Einstufung in die Klasse C.
Altlasten:	Das Altlastenverzeichnis wurde eingesehen. Es sind keine Eintragungen vorhanden.
Außenanlagen:	Zu den nach ImmoWertV 2021 zu bewertenden Außenanlagen gehören auch die Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen Hausanschluss und dem öffentlichen Netz und die Wege und Einfriedungen im Grundstück. Üblicherweise wurden nach 1990 alle Versorgungsanschlüsse erneuert. Ob das auf das zu bewertende Gebäude auch zutrifft, konnte nicht ermittelt werden. Im Ansatz des Vergleichswertes sind durchschnittliche, funktionale und funktionierende Außenanlagen enthalten.
Aufwuchs:	Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine botanischen Seltenheiten vorhanden; der übliche Aufwuchs ist im Bodenwert enthalten.

2. Berechnung des Bodenwertes

Für die Wertermittlung des Bodenwertes für baureifes Land, d.h. Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind, wie im vorliegenden Fall gegeben, ist entsprechend ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 BauGB verwendet werden.

Der Gutachterausschuss sammelt die Verkaufsdaten der Grundstücksverkäufe in einem bestimmten Gebiet innerhalb eines Jahres und veröffentlicht die Durchschnittswerte als Bodenrichtwert.

Dieser Richtwert bezieht sich auf ein sog. Richtwertgrundstück als lagetypischer Wert mit bestimmten Nutzungs- und Wertverhältnissen. Es ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Richtwertgebiet typisch sind.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die geltende Bauleitplanung oder durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes bestimmt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde mit aktuellem Stand folgende Angaben zum Richtwertgebiet des zu bewertenden Grundstückes gemacht:

Zonen-Nr.	90500456
Bodenrichtwert Wohnbauland:	60 €/m ²
Stichtag:	01.01.2024

Alle Flurstücke im Baugebiet liegen in der Bodenrichtwertzone Bauland mit 60 €/m² für Wohnbauland, offene, 4geschossige Bauweise, 3.000 m² Grundstücksgröße.

Das zu bewertende Grundstück wird in seiner Gesamtheit und entsprechend seiner Nutzung mit dem Richtwertgrundstück verglichen. Individuelle Wertmerkmale können den Wert eines Grundstückes beeinflussen, dazu gehören:

- Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt
- Umwelteinflüsse (Immissionen)
- bauliche Nutzbarkeit, Zuschnitt, Maß der baulichen Nutzung
- besondere Lagemerkmale, wie innere Verkehrslage und Wohnlage
- Bodenbeschaffenheit (Hängigkeit, Eignung als Baugrund)

Hier wird der Bodenrichtwert zur Berechnungsbasis, da eine Teilung in 3.000 m²-Abschnitte rein theoretisch möglich wäre.

Berechnung		
Bodenwert:	60 €/m ² * 20.157 m ² * 79.734/10.000.000 MEA =	9.643 €
	60 €/m ² * 4.802 m ² * 1/208 MEA =	1.385 €

Bodenwert/MEA gerundet	11.000 €
-------------------------------	-----------------

3. Gebäudebeschreibung

Die Baubeschreibung der Sachverständigen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Geringe Abweichungen in Teilbereichen sind möglich, beeinflussen aber das Ergebnis der Wertermittlung nicht. Hier wird auf die Baubeschreibung in der Teilungserklärung aus 1993 verwiesen (siehe nächste Seite).

Gebäude: Dreispänner, Vollkeller, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss nicht ausgebauter und nicht zugänglicher Dachspitz

Eigentumswohneinheit G 2.42

Lage: 1. Obergeschoss rechts

- Ausstattung:**
- | | |
|-------------|--|
| Bad: | Wanne, WC, Waschtisch,
ca. 2 m hoch Wandfliesen, Bodenfliesen |
| Bodenbelag | Wohnräume: orig. Teppichboden, Küche: Fliesen |
| Wände: | Tapeten, Anstrich |
| Fenster: | Kunststoffverbund |
| Innentüren: | Röhrenspanblatt |
- Es wurde entgegen der Baubeschreibung keine Fernwärme installiert, sondern 2018 eine erdgasbasierte Nahwärmeversorgung mittels contracting-Vertrag im KG des Hauses Nr. 11.
- Gemeinschaftsräume:** Wäschetrockenraum im Keller
- Gesamteindruck:** einfache Ausstattung nahe am sozialen Wohnungsbau überdurchschnittlich abgewohnt
 Auch nach den hier unterstellten kleinen Modernisierungen wird sich an der Gesamtschätzung nichts ändern.

Augenscheinlich wurden seit der Errichtung keine größeren Baumaßnahmen am Bewertungsobjekt (sowohl Gebäude als auch ETW) vorgenommen.
 Für die Instandhaltung der Pkw-Stellplätze haben die Nutzungsberechtigten selbst zu sorgen. Entsprechend wächst stellenweise Unkraut und die Stellplätze sind unterschiedlich gut gepflegt. Grundsätzlich wird ein Sondernutzungsrecht über die Miete erfasst. Für den Vergleichswert wird überschlägig der Zeitwert eines Pkw-Stellplatzes mit 1.000 € angenommen.

Zeitwert Pkw-Stellplatz gerundet	1.000 €
---	----------------

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baustoffe im Gesamtobjekt wurden nicht durchgeführt.

- Wohnfläche:** Lt. Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche 55,4 m².
- Lt. Bauzeichnung in der Teilungserklärung:
 53 m² * 0,97 Putzabzug + 3,78 m² Balkon = 55,19 m², die sich wie folgt aufteilen:
- | | |
|---------------|----------------------------|
| Flur | 5,85 m ² |
| Abstellraum | 1,10 m ² |
| Küche | 8,14 m ² |
| Schlafen | 13,08 m ² |
| Bad | 4,41 m ² |
| Wohnen | 20,42 m ² |
| Balkon zu 50% | <u>3,78 m²</u> |
| Summe: | <u>56,78 m²</u> |

Die Wohnfläche wird marktüblich auf volle Quadratmeter gerundet; für die Wertermittlung ist dies hinreichend genau.

Wohnfläche gerundet	55 m²
----------------------------	-------------------------

Anmerkung: Da sich vermutlich auch die Abrechnungen Der WEG-Verwaltung (Bewirtschaftungskosten) auf die Teilungserklärung mit 55,40 m² beziehen, sollten diese nachgeprüft werden.

**Baumängel/
Bauschäden:**

Für eine sichere Aussage ist das Gutachten eines Sachverständigen für Mängel am Hochbau einzuholen.

Baumängel: Fehler in der Planung oder Bauausführung, die die Funktion und/oder Lebensdauer des Bauwerkes beeinträchtigen.

Bauschäden: Folge von versäumter Instandhaltung, Schäden durch Sturm, Wasser und Feuer, Holzkrankungen, Schädlingsbefall oder als Baumangelfolgeschäden; auch nicht fertig gestellte Bauleistungen und fehlende Außenanlagen.

Nicht in die Ermittlung geht die Beseitigung der Schäden ein, die durch die Sachverständige bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht erkennbar waren. Sollten durch Sachverständige für Holzschutz, Altlasten bzw. für Mängel am Hochbau Schäden festgestellt werden, muss das Ergebnis dieser Wertermittlung überarbeitet werden.

Bei der Ermittlung werden hauptsächlich die Gebäudeteile und Gebäudeeigenschaften berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf die Marktpreise haben. Die Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungseinrichtungen konnte nicht überprüft werden; das Gutachten geht von funktionierenden Anlagen aus.

Der Balkonbelag ist zu erneuern; besonders die Wasserrinne. Diese ist verrostet und das Abschlussgitter fehlt, so dass Stolpergefahr besteht.



Lt. WEG-Verwaltung wird der Balkonbelag einmalig über die Eigentümergemeinschaft modernisiert.

Die Mieterin hält Katzen. Besonders die noch originalen Teppichböden sind bei Mieterwechsel zu erneuern.



Die zahlreichen Kratzspuren an Tapeten und Türen sind lt. Mietvertrag nicht durch die Mieterin zu entfernen bzw. zu beseitigen. Für die rund 30 Jahre alte Wohnungsausstattung nahe am Originalzustand werden insgesamt pauschal 500 €/m² Wohnfläche angenommen, die bei Mieterwechsel aufzuwenden wären. Da dieser Zeitpunkt nicht bekannt ist, wird auf die Diskontierung dieser Pauschale verzichtet.

Berechnung:	55 m ² Wohnfl. * 500 €/m ² = zzgl. Anteile am Gemeinschaftseigentum zzgl. eigener Stellplatz und baul. Außenanlagen	27.500 € pauschal pauschal
-------------	---	----------------------------------

Baumängel/Bauschäden und Instandhaltungsrückstau des MEA pauschal gerundet	30.000 €
---	-----------------

Anmerkung: Nach den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV kommt es nicht auf die tatsächlich aufzuwendenden Kosten an, sondern auf den Betrag, den der Markt diesen Arbeiten beimisst.

Restnutzungsdauer

Gemäß NHK 2021 wird allgemein einem Wohngebäude der beschriebenen Art eine gewöhnliche Lebensdauer von 80 Jahren beigemessen. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und der allgemeinen Erfahrung wird dem vorliegenden Fall eine Restnutzungsdauer zugeordnet. Die Restnutzungsdauer bezieht sich auf die maximale wirtschaftlich sinnvolle Zeit und wird marktüblich auf volle 5 Jahre gerundet.

Landläufig wird häufig vermutet; dass mit der Restnutzungsdauer gemeint sei die bauliche Hülle stürzt ein – dem ist nicht so. Das Bauwerk selbst hat deutlich längere Standzeiten, es werden „nur“ keine Erträge mehr erwirtschaftet, weil alles (z.B. für die Instandhaltung) aufgewendet werden muss. Daher spricht man bei der Wertermittlung von wirtschaftlicher Restnutzungsdauer.

Anmerkung: Die Verlängerung der Lebensdauer kann erfolgen unter dem Gesichtspunkt, dass in Zukunft vorhandene Instandhaltungsschäden beseitigt werden und substanzerhaltende Maßnahmen gewährleistet sind.

Restnutzungsdauer	50 Jahre
--------------------------	-----------------

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschafts- oder Kapitalisierungszinssatz ist nach ImmoWertV 2021 der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken marktüblich verzinst wird.

Das Gutachten geht von einer reinen Wohnnutzung des Bewertungsobjektes aus. Der zuständige GAA hat im Marktbericht 2025 auf S. 45 nur den Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in den Jahren 2022-23 mit 0,83 % bis 4,14 %, im Mittel mit 2,23 % veröffentlicht. Eine Eigentumswohnung ist kein Ein- oder Zweifamilienhaus. In Bezug auf die Vermarktungsfähigkeit und Vermietbarkeit ist die ETW nahe am Mittelwert einzuordnen.

Negativ wird empfunden:

- keine Möglichkeit zur Anfahrt bis vor die Haustür; nur Fußwege in der Anlage vorhanden
- Pkw-Stellplatz ist relativ weit entfernt und von der ETW aus nicht einsehbar
- unbeschränkter Bahnübergang in ca. 250 m Entfernung, daher gibt der Zug ein Hup-Signal (2x pro Stunde)
- Entfernung zum Ortskern und Einkaufsmöglichkeiten (ohne Auto unbequem)
- innenliegendes Bad

Positiv ist:

- gut ausgestatteter Neubau
- viel Umgebungsgrün
- moderate Mieten

Dieser Liegenschaftszins basiert auf der ortsüblichen Vergleichsmiete und der ortsüblichen Mietvertragsgestaltung sowie der Ansatz der Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie. Allerdings basiert er auch auf den Daten der Jahre 2022-2023 und ist damit keineswegs aktuell.

Die Gutachterin übernimmt 2,5 % für die zu bewertende Eigentumswohneinheit. Die Ausstattung nach Modernisierung und Lage sind einfach bis mittel.

Liegenschaftszinssatz	2,5 %
------------------------------	--------------

4. Vergleichswert

Eigentumseinheiten werden im Vergleichswertverfahren bewertet. Dabei sammelt der Gutachterausschuss zeitnahe Verkaufsfälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und gibt diese Daten als Vergleichspreis heraus. Das zu bewertende Objekt wird in den wertbestimmenden Merkmalen durch Zu- oder Abschläge angepasst. Dieses Vergleichswertverfahren führt sofort zum marktgerechten Verkehrswert.

Der aktuelle Marktbericht 2025 wertet nur den Zeitraum 2022-23 aus und ist daher nicht mehr geeignet, den heutigen Markt darzustellen. Im Marktbericht 2025 S. 23 wurde veröffentlicht, dass in der Gemeinde Borna 22 ETW mit Baujahr 1990-2001 gehandelt wurden. Die Kaufpreise lagen zwischen 733 €/m² Wfl. und 2.158 €/m², im Mittel bei 1.823 €/m². Überträgt man diese Werte auf das Bewertungsobjekt, kommt man zu folgender

Berechnung	Minimum:	55 m ² * 733 €/m ² = 40.315 €	gerundet	40.300 €
	Mittelwert:	55 m ² * 1.823 €/m ² = 100.265 €	gerundet	100.300 €
	Maximum:	55 m ² * 2.158 €/m ² = 118.690 €	gerundet	118.700 €

Der Zustand und die Lage der ETW's sind nicht bekannt. Insofern ist eine fachliche Anpassung der Objekte an das Bewertungsobjekt nicht möglich; die Preisregion wird eingegrenzt. Für Sondernutzungsrechte an oberirdischen Pkw-Stellplätzen gibt es keine Auswertungen des GAA.

Es konnten durch den Gutachterausschuss fünf vergleichbare Verkäufe im Gebiet des Bewertungsobjektes (Breunsdorfer Weg 5-11) im Jahr 2024 ausgewertet werden. Spätere Verkäufe sind noch nicht ausgewertet worden. Die Preise reichen von 30.000 € im selben Gebäude jedoch ohne Stellplatz bis zu 131.000 € im Zedtlitzer Weg 17 auch ohne Stellplatz.

Wird der Durchschnittswert aus 5 Verkäufen auf das Bewertungsobjekt übertragen, läge dieser bei 108.219 € gerundet **108.200 €**

In insgesamt 5 Kauffällen im hochpreisigen Segment wird dem Stellplatz kein eigener Wert zugeordnet, dreimal wurde zu 5.000 € verkauft und einmal zu 2.291 €.

Lt. WEG-Verwaltung sind Kaufpreise um 1.000 €/m² für Eigennutzer realistisch. Die hochpreisigen Verkäufe tätigen meist Bürger aus den Altbundesländern, die auf die Nähe zu Leipzig mit steigenden Preisen und steigenden Mieten spekulieren.

Vergleichswert anhand der Kaufpreissammlung:
108.200 € + 5.000 € Stellpl. - 30.000 € Instand./Mod. = **83.200 €**

Aktuell sind in Borna-Zedtlitz keine vergleichbaren Wohnungen im Internet-Angebot. Ein direkter Vergleich ist bei Internetangeboten ohnehin nicht möglich, es handelt es sich um die Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer und nicht um tatsächliche Kaufpreise.

Vergleichswert	83.200 €
-----------------------	-----------------

5. Sachwert

Das Sachwertverfahren nach ImmoWertV 2021 ist für Eigentumswohnungen nicht geeignet den Verkehrswert abzubilden. Auf die Berechnung des Sachwertes wird daher verzichtet.

6. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren bestimmt dem aus dem Grundstück zu erzielenden wirtschaftlichen Ertrag nach ImmoWertV 2021. Grundlagen der Ermittlung sind:

- die nachhaltig erzielbare Miete/Pacht
- Bewirtschaftungskosten
- Größen ertragsrelevanter Flächen (Wohn- und Nutzflächen)
- Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes
- Bestimmung des Bodenwertanteiles für die Bodenwertverzinsung

Pos. Rohertrag - Mietansatz

Anzusetzen sind nach ImmoWertV 2021 die nachhaltig - also für die Dauer der Restnutzungszeit - durchschnittlich erzielbaren Mieten unter Annahme einer laufenden Instandhaltung, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung. Dabei wird vom heutigen Kenntnisstand der Mietentwicklung ausgegangen und die Marktentwicklung eingeschätzt. Die Sachverständige geht im Wesentlichen von der durchschnittlichen Ausstattung im Zustand nach hier angenommener kleineren Modernisierungsmaßnahmen aus.

Borna verfügt nicht über einen qualifizierten Mietspiegel.
Im Internet wird eine direkt vergleichbare Wohnung zu 6,38 €/m² inkl. Pkw-Stellplatz angeboten.

Die WEG-Verwaltung tendiert zu 5,50 – 6,50 €/m² Nettokaltmiete. Für das Bewertungsobjekt werden 7 €/m² inkl. Stellplatz als nachhaltig angemessen in die Berechnungen übernommen. Dabei wird von der Ausführung der im Pkt. Instandhaltungsrückstau, Baumängel/Bauschäden genannten Modernisierungsarbeiten ausgegangen.

Pos. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten berechnen sich nach ImmoWertV 2021 und sind % Anteile am Rohertrag für Verwaltung, Betriebskosten (nur nicht umlagefähige Kosten), Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Die Abschreibungskosten der Gebäude sind im Tabellenwert des Vervielfältigers enthalten.

Verwaltungskosten:

Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht und der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zuzüglich der Kosten der gesetzlichen oder freiwilligen Prüfung des Jahresabschlusses, der Geschäftsführung und Beratungskosten. Sie werden jährlich je Einheit angegeben.

Instandhaltungskosten:

Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs während der Nutzung der Gebäude und baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Sie werden pro Jahr in Abhängigkeit von der Wohn- oder Nutzfläche in Anlehnung an § 36 der II. BV ermittelt. Kosten für Schönheitsreparaturen sind nicht enthalten.

Mietausfallwagnis:

Ist das Wagnis einer Ertragsminderung nach ImmoWertV 2021, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung aus Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis wird in % des Rohertrages angesetzt.

Sind die Bewirtschaftungskosten nicht im Einzelnen nachweisbar, so sind lt. Wertermittlungsrichtlinie Pauschalwerte anzusetzen, die eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und eine Bauausführung entsprechend den geltenden DIN-Normen voraussetzen. Nach ImmoWertV 2021 sind derzeit möglich:

Verwaltungskosten:	439 €/ETW	= 439 €/a
Instandhaltung:	14,40 €/m ² * 55 m ² .	= 792 €/a
Mietausfallwagnis:	7 €/m ² * 55 m ² * 12 * 0,02	= 92 €/a
		<u>1.323 €/a</u>

Die berechnete Summe entspricht ca. 28,6 % vom Rohertrag. Ab 01.01.2023 greift das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz, so dass auch der Vermieter einen Anteil der Heizkosten tragen muss. Dieser ist nicht umlagefähig und soll die Vermieter zu energiesparendem Bauen animieren. Genaue Kenntnisse zum Kostenanteil liegen hier noch nicht vor – es wird allgemein von bis zu 1,80 €/m² Wohnfläche ausgegangen.

Hier wird wegen der bisher noch nicht berücksichtigten Aufwendungen und den Kosten für Vermarktung und Vermietung bei Mieterwechsel die Bewirtschaftungskosten auf 30 % pauschal gerundet.

Pos. Ertragsfaktoren

Finanzmathematisch bedeutet die Kapitalisierung des Reinertragsanteiles der baulichen Anlagen die Ermittlung des Barwertes einer endlichen Rente, bestehend aus den über die Restnutzungsdauer fließenden Erträgen. Die Berechnung des Vervielfältigers erfolgt wie folgt:

$$V = \frac{((1+p/100)^n) - 1}{(1+p/100)^n * p/100}$$

p: Liegenschaftszins
n: Restnutzungsdauer

Bei der finanzmathematischen Berechnung erfolgt im Nachhinein eine Rundung des Vervielfältigers auf zwei Dezimalstellen, um auch hier keine Genauigkeit in der Wertermittlung vorzutauschen. Die Sachverständige verwendet den Vervielfältiger aus der Anlage der ImmoWertV 2021. In Auswertung der obigen Datenquellen werden die im folgenden Ertragswertverfahren angesetzten Werte von der Sachverständigen als angemessen und gerechtfertigt angesehen.

Ertragswert

1	Rohertrag in € (7 €/m ² * 55 m ² * 12)	4.620
2	Bewirtschaftungskosten in € (Pos. 1 * 0,3)	1.386
3	jährl. Reinertrag in € (Pos. 1 - Pos. 2)	3.234
4	Liegenschaftszins	2,5 %
5	Bodenertrag (0,025 * Bodenwertanteil 11.000 €)	275
6	Gebäudeertrag aus Reinertragssplittung in € (Pos. 3 - Pos. 5)	2.959
7	Gebäudeertragsfaktor (50 J./2,5 %)	28,36
8	Gebäudeertragswert in € gerundet (Pos. 3 * Pos. 5)	83.900
9	anteiliger Bodenwert in € Instandhaltungsstau geschätzt in €	11.000 - 15.000
10	Ertragswert in € (Pos. 8 + Pos. 9) <i>entspricht in €/m² Wfl. (gerundet)</i>	79.900 1.453

Diese Berechnung zeigt die Krux einer Eigentumswohnung im niedrigen Mietbereich des ländlichen Raumes. Die Bewirtschaftungskosten sind so hoch und die Mieten so gering, dass kaum Ertrag verbleibt. Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung 258 €/Monat und die ortsübliche Nettokaltmiete rund 385 € - es verbleiben rechnerisch 127 € Gewinn pro Monat für den Vermieter, der davon größere Baumaßnahmen und ggf. die Darlehenszinsen bezahlen muss.

Dennoch werden Eigentumswohnungen gehandelt, weil sie eben nicht nur einen rationalen Käuferkreis bedienen, sondern vornehmlich einen emotionalen bzw. spekulativen.

Die Käufer hoffen auf wenig steigende Bewirtschaftungskosten und stark steigende Mieten, um den Eigentümervorteil zu vergrößern.

7. Verkehrswert (Marktwert)

Zur Verkehrswertfestsetzung wurden das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren herangezogen. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert festgesetzt.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 55 m² große 2 Raum-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss rechts eines 1995/96 errichteten Gebäudes. Die Wohnung ist vermietet und noch nahe am Original ausgestattet.

Das Gebäude ist Teil einer großen Eigentumswohnanlage mit 122 Wohnungen, verteilt auf mehrere Gebäude und Wohnblocks auf einem 20.157 m² großen Grundstück. Außerdem gibt es einen über ein Sondernutzungsrecht zugeordneten Pkw-Stellplatz Nr. 174 auf einem 4.802 m² großen weiteren Grundstück.

Borna zählt trotz guter Verkehrsanbindung nicht zu den gesuchten Investoren-Lagen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich der Verkehrswert am freien Markt definiert und nur dann tatsächlich einstellt, wenn kein zeitlicher Druck des Verkäufers vorhanden ist. Derzeit ist der Immobilienmarkt nicht nur bei Eigentumswohnungen wegen der wirtschaftlichen Gesamtlage von wenig Nachfrage geprägt; alle wirtschaftlich Denkenden warten vorerst ab.

Vermietete Eigentumswohnungen im ländlichen Raum von Sachsen haben gemessen an den stetig steigenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten einen zu geringen Mietzins; das Hausgeld steigt und die Nettoerträge sind für den Wohnungseigentümer immer geringer. Im Gutachten wird von der möglichen Marktmiete bei Neuvermietung nach kleiner Modernisierung ausgegangen.

Dieses Gutachten bemüht sich um eine reale Kaufpreiseinschätzung auf Basis des Ertragswertes unter Einbeziehung des Vergleichswertes.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände, habe ich den Verkehrswert zum 02.02.2026 für die Eigentumswohnung Nr. G 2.42 auf den Fl.-Nr. 205/4, 216/1, 216/5, 216/6, 216/13, 216/14, 216/15 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. 174 auf den Fl.-Nr. 216/19, 216/20 der Gemarkung Zedtlitz, ETW gelegen Breunsdorfer Weg 11 in 04552 Borna OT Zedtlitz ermittelt mit:

80.000 €
achtzigtausend Euro

Das Gutachten wurde am 04.02.2026 in 3 Exemplaren (1 * Handakte der Sachverständigen) erstellt.

Anlage

Fotodokumentation

Parkplatz mit typischen Pkw-Stellplätzen



Nordansicht



Südansicht



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Wohnungseingangstür rechts



Wäschetrockenrum im KG



Tür zum Kellerraum 2.42



Kellergang rechts



Fahrradabstellplatz vor dem Hauseingang



Müllplatz und Besucherparkplätze in ca. 250 m Entfernung

