

Gutachten

Verfahren - Nr. 456 K 261/24

Bewertungsstichtag: 25.08.2025

**Eigentumswohneinheit Nr. 1
Luckauer Straße 29
04539 Groitzsch / OT Großprießligk**



Gemarkung	Großprießligk
Flurstück Nr.	132/18
Grundstücksgröße	2.721 m ²
Mieter	leerstehend
Bodenwert	8.000 €
Instandhaltungsrückstau, Baumängel/Bauschäden	150.000 €
MEA BGF gerundet	151 m ²
Wohnfläche gerundet	58 m ²
Zeitwert MEA Garagen	900 €
Ertragswert	NULL
Vergleichswert	k.A.
Verkehrswert (Marktwert)	NULL

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig -Vollstreckungsgericht B.-Göring-Str. 64, Leipzig
Auftragsdatum:	24.07.2025
Gegenstand der Wertermittlung:	ETW Nr. 1 im EG links mit 58 m ² Wohnfläche auf Fl.-Nr. 132/18 der Gemarkung Großpriesligk mit Gemeinschaftseigentum Garagen
Zweck der Wertermittlung:	Feststellung des Verkehrswertes zur Zwangsversteigerung
Qualitätsstichtag/ Ortsbesichtigung:	25.08.2025 nur Außenbesichtigung (gilt als Stichtag)
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Sachverständige
Historie:	Das Gebäude wurde als Betriebswohnstätte des Umspannwerks 1968 errichtet. Vor der Teilung in Eigentumswohnungen wurde 1997 die Gebäudehülle modernisiert.
Lage:	<p><i>Quelle: wikipedia</i></p> <p>Großpriesligk ist ein Ortsteil der Stadt Groitzsch im Landkreis Leipzig (Freistaat Sachsen). Der Ort wurde 1935 in die Stadt Groitzsch eingemeindet. Groitzsch liegt 25 km südlich von Leipzig und 20 km nordöstlich von Zeitz im Dreiländereck Sachsen, Thüringen und Sachsen- Anhalt. Die Stadt befindet sich am Rande der Leipziger Tieflandsbucht. Die Umgebung von Groitzsch ist besonders um die Ortsteile von der Landwirtschaft bestimmt. Nennenswerte Gewässer im Stadtgebiet sind der Groitzscher See (Flutung voraussichtlich bis 2060) und der Großstolpener See, ein geflutetes Tagebaurestloch.</p> <p>Bis in die 1990er Jahre bestand noch ein eigener Bahnanschluss an die Bahnstrecke Neukieritzsch–Pegau sowie die Bahnstrecke Gaschwitz– Meuselwitz. Beide Bahnstrecken sind inzwischen stillgelegt worden. Heute befindet sich der nächste Bahnhof in Pegau (etwa 5 km) an der Bahnstrecke Leipzig–Probstzella, mit Anschlüssen nach Leipzig und Gera über Zeitz. So gibt es nur noch ÖPNV-Verbindungen per Bus, zum Beispiel die Linie 100 von Groitzsch über Zwenkau nach Leipzig und die Linie 412 nach Altenburg. Der Flughafen Leipzig/Halle ist etwa 42 km entfernt. Durch Groitzsch führt die Bundesstraße B 176 und durch die Ortsteile Kobschütz und Audigast die B 2. Die Autobahn A 38 ist etwa 15 km entfernt.</p> <p>In Groitzsch gibt es eine Grundschule, eine Oberschule und ein Gymnasium. In Borna kann Unterricht an der Musik- und Kunstschule genommen werden. Die Volkshochschule Leipziger Land bietet Kurse auch in Groitzsch an.</p>
Mikrolage:	Das Objekt liegt in Alleinlage außerhalb der Ortschaft in unmittelbarer Nähe zum Umspannwerk. Grundstück liegt lt. www.rapis.sachsen.de im Innenbereich nach § 34 BauGB und ist als Wohnbauland definiert. Das Bauamt der Stadt Groitzsch sieht die Lage jedoch als Außenbereich nach § 35 BauGB und verweist darauf, dass Rapis keine Rechtswirkung hat. Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar an der öffentlich gewidmeten Luckaer Straße und ist 1968 als Betriebswohnstätte des Umspannwerks errichtet worden.
vorhandene Bebauung:	Vierfamilienhaus aus dem Jahr 1968, angelehnt an den Typenbau der DDR Q 25, Vollkeller, EG, 1. OG und nur teilausgebautes DG (2 schlafbare Kammern als Kinderzimmer)

**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
- Auszug aus dem Baulastenregister vom 28.07.2025
- Auszug aus dem Altlastenregister vom 29.07.2025
- Einsicht in die Teilungserklärung beim Grundbuchamt Borna

0. Vorbemerkungen

Ziel ist es, für die ETW Nr. 1 im Erdgeschoss links mit 58 m² auf dem Fl.-Nr. 132/18 der Gemarkung Großprießligk gelegen Luckaer Straße 29 in 04539 Groitzsch OT Großprießligk einschließlich aller Bestandteile einen Verkehrswert im Verfahren 456 K 261/24 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 ½- Raum Eigentumswohnung, die allerdings seit mindestens 2008 leersteht.

Für die Bewertung der Immobilie zählen die Gebäudesubstanz und die vorhandene Gebäudetechnik im Ist-Zustand. Das Objekt war zum Ortstermin für die Sachverständige nicht zugänglich; weder Eigentümer noch Nachbarn haben auf Anschreiben reagiert.

Da das Objekt 2008 über die Sächsische Grundstücksauktions AG versteigert wurde, werden die damals gemachten Angaben hier zur Bewertungsgrundlage. Diese sind:

- Baujahr 1968
- Wohnfläche 58 m²
- leerstehend
- Nachtspeicheröfen, Elektro- und Sanitärinstallationen fehlen bzw. sind veraltet
- Kunststoff-Fenster vorhanden
- insgesamt sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand

Augenscheinlich wurden seit 2008 keine Baumaßnahmen am Bewertungsobjekt (sowohl Gebäude als auch ETW) vorgenommen.

0.3. Bewertungsmethoden

Die Bewertung erfolgt nach den Richtlinien der Wertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021. Zur Verkehrswertfestsetzung wird das 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:	Groitzsch OT Großprießligk
Einwohner:	7.442 (Stand 31.12.2024 inkl. 28 Ortsteile) <i>Quelle wikipedia</i>
Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Leipzig
Wohnlage:	mittel
Straße:	2spurig, asphaltiert, guter Straßenzustand
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: Geräuschbelästigung durch die Transformatoren des Umspannwerkes (sirrendes durchgehendes Geräusch)
Topographie:	annähernd eben
Grundstücksgröße:	2.721 m ²
Demografietyt:	<i>Quelle: www.wegweiser-kommune.de</i> Die Stadt Groitzsch wird dem Demografietyt 1 zugeordnet => stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen

Info zum Typ 1

Zu Typ 1 zählen 245 Kommunen, in denen etwa 2,6 Millionen Einwohner leben (das entspricht 3,6 Prozent aller Einwohner in den zugeordneten Städten und Gemeinden). Es handelt sich überwiegend um kleinere und mittlere Gemeinden, die zu einem großen Teil in Ostdeutschland sowie in strukturschwachen westlichen Regionen (z. B. südöstliches Niedersachsen, Saarland, nordöstliches Bayern) liegen und die stark von demografischen Problemlagen betroffen sind. Fast alle Gemeinden im Typ 1 haben weniger als 25.000, die meisten sogar weniger als 10.000 Einwohner (fast 64 Prozent).

Die Gemeinden dieses Typs sind im Vergleich am stärksten von demografischen Problemlagen betroffen. Dies lässt sich auch an den unterdurchschnittlichen Ausgangsindikatoren zur Entwicklung der Gesamtbevölkerung (-2,95 Prozent) sowie zur natürlichen Saldorate (-9,0 je 1.000 Ew.) erkennen. Auch der Anteil der unter 18-Jährigen erreicht mit 13,9 Prozent den niedrigsten Wert aller Gemeindetypen. Das Medianalter erreicht den höchsten Wert aller Typen: Danach ist im Mittel der Gemeinden dieses Typs die Hälfte der Einwohner älter als 52,9 Jahre. Diese Gemeinden weisen damit deutliche Tendenzen der Überalterung und Schrumpfung auf. Gemeinden dieses Typs sind größtenteils durch ländliche Strukturen geprägt, erkennbar am etwas unterdurchschnittlichen Faktor Urbanität/Wirtschaftsstandort, wobei diese Dimension keine besonders typenspezifische Ausprägung aufweist.

Die Gemeinden im Typ 1 sind durch starke Alterung und Schrumpfung geprägt. Sie weisen eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und eine unterdurchschnittliche natürliche Saldorate auf. Im Vergleich mit Kommunen anderer Typs ist der Anteil der über 80-Jährigen mit 8,6 Prozent in diesen Kommunen am größten.

Kaufkraftindex im Landkreis:	95,8	(Quelle: <i>mb reserach GmbH 2025</i>)
---------------------------------	------	---

Voraussichtliche Einwohner- Entwicklung	- 5,6 bis + 0,1% in Groitzsch von 2022 bis 2040 - 7,8 bis - 3,7% im Freistaat Sachsen von 2022 bis 2040 (Quelle www.bevoelkerungsmonitor.sachsen.de/)
---	--

1.2. Erschließungszustand

Der Zugang zum Innenhof mit dem Hauseingang wird durch ein 1flg. Schmiedetor begrenzt. Das Grundstück ist allseitig eingefriedet.

Die Zufahrt und der Innenhof sind mit Ortbetonplatten belegt; Wege im Grundstück sind überwiegend mit Betonplatten befestigt.

Höhenlage zur Straße: relativ eben

Versorgung/
Entsorgung: keine Angabe zur Abwasserentsorgung (vermutlich vollbiologische Kleinkläranlage), Trinkwasser, elektr. Strom, Sat.-Anlagen für TV-Empfang, Telekom

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

Grenzverhältnisse: Die Betonfertigteiltergarage und div. Schuppen/Unterstände stehen im Grenzbereich zum Umspannwerk. Dessen Aggregate wiederum stehen ebenfalls direkt hinter dem Zaun.

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: Großpriesligk
Blatt: 172

Bestand: 1) 232,9/1.000 Miteigentumsanteil am
Fl.-Nr. 132/18 Großpriesligk, Luckaer Str. 29
Gebäude- und Freifläche 2.721 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan je mit Nr. 1 bezeichnet

Abt. I-III: siehe Grundbuchauszug

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: Übernommene Baulasten schränken die Bebaubarkeit des jeweiligen Grundstückes ein bzw. erlauben dem Begünstigten eine höhere bauliche Auslastung seines Grundstückes.

Umlegungs-, Flurbe- reinigung- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahrens.
Entwicklungsstufe:	kein Bebauungsplan vorhanden; ortsüblich erschlossenes Bauland im Außenbereich nach § 35 BauGB, lt. www.rapis.sachsen.de : Wohnbaufläche
Denkmalschutz:	Das Gebäude ist 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>
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.	1868401
Bodenrichtwert Ackerland:	2,35 €/m ²

Das Bewertungsobjekt ist eindeutig ein bebautes Grundstück und wird daher in Anlehnung an die Bodenrichtwerte im Mischgebiet Großprießligk (Zonen-Nr. 1868003) zum Basisbodenwert von 40 €/m² angesetzt. Wegen der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB, ist ein Ansatz von 50 % marktüblich anzusetzen.

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)

Die Größenanpassung lt. untenstehender Tabelle des GAA veröffentlicht unter www.boris.ssachsen.de ist mit 0,63 nötig; alle anderen Kriterien sind eingehalten.

Berechnung
Bodenwert: $40 \text{ €/m}^2 * 2.721 \text{ m}^2 * 0,63 * 0,5 = 34.285 \text{ €} * 232,9/1.000 \text{ MEA} = 7.985 \text{ €}$

Bodenwert/MEA gerundet	8.000 €
-------------------------------	----------------

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 das Telefonat mit der Eigentümerin und deren Angaben zum Baukörper Bezug genommen.

Das Gebäude wurde 1968 als Betriebswohnstätte des Umspannwerks errichtet. Vor der Aufteilung in Eigentumswohnungen wurde 1997 die Gebäudehülle modernisiert.

Dies betraf:

- Wärmedämmfassade
- Kunststoffverbundfenster
- neue Haustür

Gebäude: angelehnt an einen Typenbau der DDR (Q 25) als Zweispänner mit je 2 baugleichen Wohnungen je Etage (2 ½ Zimmer, 58 m²) vermutlich Ziegelbau mit Massivdecken über KG, EG und OG, Pfettendach mit Tondachziegeln
Vollkeller, EG, OG, DG (hier zu ca. 1/3 ausgebaut – 2 Kinderzimmer als Sondernutzungsrechte)

ETW: keine Innenbesichtigung möglich, keine Angaben vom Eigentümer oder den Nachbarn zu bekommen

Daher wird hier Bezug genommen auf die Aussagen zur Versteigerung 2008 durch die Sächsische Grundstücksauktion Dresden AG:

- Baujahr 1968
- Wohnfläche 58 m²
- leerstehend
- Nachtspeicheröfen, Elektro- und Sanitärinstallationen fehlen bzw. sind veraltet
- Kunststoff-Fenster vorhanden
- insgesamt sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand

Augenscheinlich wurden seit 2008 keine Baumaßnahmen am Bewertungsobjekt (sowohl Gebäude als auch ETW) vorgenommen.

Gesamteindruck: Gebäude überdurchschnittlich abgenutzt; Grundstück stark genutzt

Nebengebäude 5 Garagen

Vier der Garagen sind DDR-Betonfertigteiltergaragen vermutlich aus der Bauzeit um 1970. Eine ist eine Betonfertigteiltergarage aus der Zeit nach 1990. Die Garagen wurden im Nachtrag zur Teilungserklärung vom 12.10.1998 zum Gemeinschaftseigentum erklärt. Leider steht dort nicht, ob sich dies auf die 4 DDR-Garagen oder alle 5 Garagen bezieht. Eine Recherche dazu war nicht erfolgreich.

Hier wird vorsorglich davon ausgegangen, dass nur 4 Garagen im Gemeinschaftseigentum sind.

Hier werden keine Instandhaltungs- oder Reparaturkosten für die baulichen Anlagen angenommen; dafür ist der Zeitwert mit geschätzten 1.000 €/Garage entsprechend gering.

Berechnung: 1.000 €/G. * 4 Garagen * 232,9/1.000 MEA = 932 €

Zeitwert bauliche Nebenanlagen/MEA gerundet	900 €
--	--------------

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

Bruttogrundfläche: Es konnten keine Flächenberechnungen vorgelegt werden. Die für das Gutachten notwendigen Maße und Flächen werden aus den Bauzeichnungen der Teilungserklärung ermittelt.

15,94 m*10,14 m * 4 Geschosse = 646,53 m² * 232,9/1.000 MEA = rd. 151 m²

BGF/MEA	151 m²
----------------	--------------------------

Wohnfläche: Lt. Auktion 2008 beträgt die Wohnfläche 58 m². Die Wohnfläche wird mittels anerkannter Faktoren der Bauwirtschaft aus der BGF plausibilisiert. Die Wohnfläche von 58 m² wird in die Bewertung übernommen.

15,94 m*10,14 m * 0,75 * 0,5 = 60,61 m²

Wohnfläche gerundet	58 m²
----------------------------	-------------------------

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. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Für das Gemeinschaftseigentum wird eine Pauschale von 500 € zur Reparatur der augenscheinlichen äußeren Schäden an der Eingangstreppe und dem Kellerfenster veranschlagt.



Es wird hier davon ausgegangen, dass die ETW nahe am Originalzustand von 1968 ausgestattet ist. Das bedeutet: eine komplexe Modernisierung ist nötig.

Komplexe Modernisierungen von Gebäuden mit Baujahr 1950-69 lt. Literatur „Baukosten 2024/25.. S. 35 zwischen 1.800 €/m² Wfl. bis zu 2.400 €/m²; im Mittel 2.100 €/m². Dazu kommen die weiteren Kostengruppen und die Indexierung auf den heutigen Stand, so dass überschlägig realistisch von durchschnittlich 2.500 €/m² Wohn-/Nutzfläche ausgegangen werden kann.

Berechnung: 58 m² Wohnfl. * 2.500 €/m² = 145.000 €

Modernisierungskosten inkl. Baumängel/Bauschäden, Instandhaltungsrückstau pauschal gerundet	150.000 €
--	------------------

4. Vergleichswert

Eigentumseinheiten werden im Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren führt sofort zum marktgerechten Verkehrswert.

Das Bewertungsobjekt wurde 2008 für 4.800 € an den heutigen Eigentümer versteigert. Seit dem scheinen keine weiteren Investitionen in das Objekt geflossen zu sein – die Wohnung steht nach wie vor leer.

Der aktuelle Marktbericht 2025 wertet nur den Zeitraum 2022-23 aus und ist daher nicht mehr geeignet, den heutigen Markt darzustellen. Grundsätzlich gibt es keine detaillierten Auswertungen zu Wohneigentum; nur die Anzahl der gehandelten Einheiten und der Gesamtumsatz werden angegeben. Der Marktbericht ist diesbezüglich nicht verwertbar.

Gesucht wurde in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nach aktuellen Verkäufen von ETW mit Baujahr um 1950-80 im DDR-Typenbau, ohne Denkmalschutz, Wohnfläche unter 50-65 m², unsaniert bis teilsaniert .

Es konnten durch den Gutachterausschuss vier vergleichbare Verkäufe im Landkreis ausgewertet werden. Die Preise reichen von 345 €/m² Wohnfläche bis 1.667 €/m² Wfl.

Die Vergleichbarkeit der Verkäufe ist schon aufgrund der Preisspanne nicht gegeben. Die Gebäudezustände sind i.d.R. in der Kaufpreissammlung des GAA Leipziger Land nicht erfasst.

Über das Portal www.immobilienscout24.de werden aktuell im Umkreis von 10 km des Bewertungsobjektes nur zwei vergleichbare Objekte (Bj. 1960-1970, Größe 40-60 m², ohne Balkon, leerstehend, mod.bedürftig, im Block), zum Verkauf angeboten. Beide Wohnungen sind im aktuellen Zustand nicht vermietbar.

1.)

Objekt-Nr.: Scout-ID: 159614868 Objekt-ID.: I-02YOAL-W-02YOAL in Pegau, Bj. 1964, 46 m² Wfl., 3.OG, 2 Zimmer, Gasheizung, Energieeffizienz Klasse C, KP 870 €/m² Wfl.
 Zur Info: KP wurde bereits von 50 T€ auf 40 T€ reduziert

Berechnung: $870 \text{ €/m}^2 * 58 \text{ m}^2 = 50.460 \text{ €}$

2.)

Objekt-Nr.: Scout-ID: 160396287 Objekt-ID.: ETW-GR-VK45 in Groitzsch, Bj. 1964, 57 m² Wfl., 3.OG, 3 Zimmer, Gasheizung, KP 789 €/m² Wfl.
 Zur Info : 2020 letzte San. (Haussockel)

Berechnung: $789 \text{ €/m}^2 * 58 \text{ m}^2 = 45.762 \text{ €}$

Ein direkter Vergleich ist bei Internetangeboten jedoch nicht möglich, es handelt es sich um die Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer und nicht um tatsächliche Kaufpreise.

Vergleichswert	k.A.
-----------------------	-------------

5. Sachwert

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

6. Ertragswert-Umkehrverfahren

Es wird die nachhaltig zu erzielende Miete nach Sanierung über die Restnutzungsdauer von 56 Jahren ermittelt, um einen Ertragswert von NULL zu erzielen.

Annahmen:	RND:	56 Jahre (maximale Modernisierungspunkte)
	Liegenschaftszinssatz	2,5 % (ETW im ländl. Raum; keine Auswertungen im Marktbericht hier angesetzt: Mittelwert STE Sachsen)

Berechnung: Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist NULL wenn:

	Sanierungskosten	2.500 €/m ²	
	Ertragsfaktor	29,96	
notwendiger Gebäudereinertrag	$2.500 \text{ €/m}^2 : 29,96 =$	$83,44 \text{ €/m}^2$	und Jahr
zzgl. Bewirtschaftungskosten 20 %			
Rohrertrag	$83,44 \text{ €/m}^2 : 0,8 =$	$104,30 \text{ €/m}^2$	und Jahr
monatlicher Rohrertrag	$104,30 \text{ €/m}^2 : 12 \text{ Monate} =$	$8,69 \text{ €/m}^2$	

Eine nachhaltige Miete von 8,69 €/m² Nettokaltmiete ist nach den derzeit ortsüblichen Mieten vergleichbarer Objekte und nach Einschätzung der Sachverständigen nicht über die Dauer der Restnutzung erzielbar. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Umspannwerk permanent Geräuschimmissionen freisetzt, die den Mietwert deutlich nach unten drücken.

Die Sanierungskosten könnten, da es sich um minimale Pauschalwerte handelt zusätzlich nach oben abweichen. Die Bodenwertverzinsung wird in der überschlägigen Ermittlung des notwendigen Rohertrages vernachlässigt.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen der ETW ist deshalb NULL, es verbleibt marktüblich der Bodenwert und der Zeitwert des Garagenanteils.

Wegen der Eigentumswohnanlage und der Lage im Außenbereich ist es nicht möglich bzw. nicht wirtschaftlich sinnvoll die rentierliche Bausubstanz abzuberechnen.

Vielmehr muss das Hausgeld weiterhin gezahlt werden. Diese Zahlungen „fressen“ den rechnerischen Ertragswert (hier: Bodenwert+ Garagenanteil) mittelfristig auf.

Auch wesentlich geringere Mieten und geringere Modernisierungskosten führen nicht zu einem für Investoren befriedigendem Return of Invest.

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 58 m² große 2 ½-Raum-Eigentumswohnung im Erdgeschoss links eines 1968 errichteten Gebäudes. Die Wohnung steht seit Jahren leer und scheint noch nahe am Original ausgestattet zu sein.

Das Gebäude steht auf einem 2.721 m² großen Grundstück und weist zusätzlich 4 Garagen im Gemeinschaftseigentum auf. Das Objekt befindet sich in Alleinlage neben einem Umspannwerk. Dessen Transformatoren geben permanent ein sirrendes Geräusch ab, welches den Wohnwert erheblich mindert.

Großpriesligk zählt nicht zu den gesuchten Investoren-Lagen. Bereits 2008 wurde das leerstehende Bewertungsobjekt für 4.500 € versteigert. Seitdem scheinen keine baulichen Verbesserungen eingetreten zu sein.

Die Mikrolage und der Objektzustand lassen rechnerisch keinen Ertrag erwarten. Daher schätze ich ein, dass das Objekt nicht verkehrsfähig ist. Möglicherweise sind andere Mitglieder der Eigentümergemeinschaft am Erwerb interessiert – diese stellen jedoch nicht den Markt i.S. der Verkehrswertdefinition dar.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände, habe ich den Verkehrswert zum 25.08.2025 für die Eigentumswohnung Nr. 1 auf dem Fl.-Nr. 132/18 der Gemarkung Großpriesligk, gelegen Luckaer Straße 29 in 04539 Groitzsch OT Großpriesligk ermittelt mit:

NULL

Das Gutachten wurde am 05.09.2025 in 3 Exemplaren (1 * Handakte der Sachverständigen) erstellt.

Anlage

Fotodokumentation

Straßenansicht



Südwestansicht



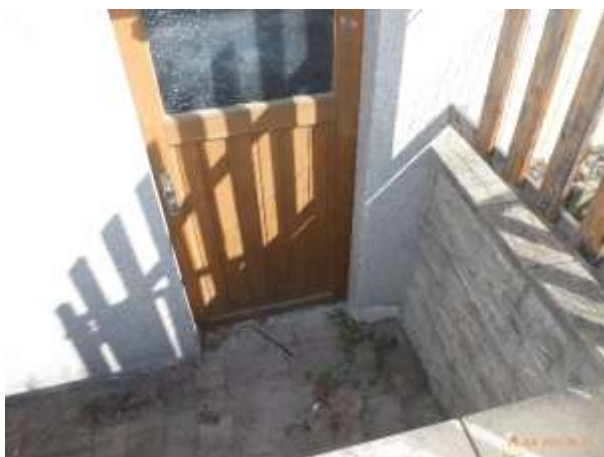
Südsostansicht



Hauseingangsbereich



Kellerzugang zum Waschmaschinenraum



Blick zur Luckaer Straße



Garagen



Blick zum Umspannwerk



Blick nach Süden zur Luckaer Straße
Umspannwerk



Blick in den Garten Richtung
Umspannwerk



Blicke in den Garten

