

Wertbüro Roith
Nicole Roith
Dipl.-Kaufrau / Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
HypZert F – Immobiliengutachterin HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke
Humboldtstraße 2, 04105 Leipzig
Tel. 0341 / 266 75 58

ehrenamtliches Mitglied des GAA für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig

Email: roith@wertbuero.de

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über den
282,54/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Buchenweg 1, 3, 5, Birkenweg 1, 2, 3, 5,
Kastanienweg 2, 4, 6, 8, 10 in 04435 Schkeuditz OT Radefeld,
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 46 bezeichneten Wohnung
und den zugeordneten Sondernutzungsrechten

Aktenzeichen: **457 K112/25**



Das Gutachten besteht aus 39 Textseiten, 3 Fotoseiten und 4 Anlagenseiten.

Unverbindliche PDF- online- Version!!!

Diese Gutachtenausgabe ist unvollständig und unverbindlich, da wichtige Informationen und Unterlagen aus Datenschutzgründen auftragsgemäß entfernt werden mussten oder nicht enthalten sein dürfen.

0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Planungsgrundlagen	Art der baulichen Nutzung	mögliche/ wertrelevante Nutzung	Erschließungszustand *	Entwicklungszustand **
(x) Flächennutzungsplan (x) Bebauungsplan	(x) Mischgebiet M	(x) Wohnnutzung (x) vermietet (x) Wohn-/ Teileigentum	(1) beitragsfrei	(A) Bauland

Inaugenscheinnahme	01.12.2025	von:	14:50 Uhr	bis:	15:40 Uhr
Wertermittlungsstichtag	01.12.2025				
Qualitätsstichtag	01.12.2025				
Baujahr	1997				

Objektart:	Eigentumswohnung	Wohnfläche:	43 m ²
Lage der WE:	Erdgeschoss	Nutzung:	vermietet

Vergleichswertermittlung

vorläufiger Vergleichswert in €	63.500	Marktanpassung in €	0 €
marktangepasster Vergleichswert in €	63.500	bo Grundstücksmerkmale in €	-3.950 €
Vergleichswert in €	59.550		

Verkehrswert in €	60.000	€/m ² Wfl des Verkehrswertes	1.395
Wert der Eintragungen in Abt. II in €	0		

1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens

	Seite
Deckblatt	1
0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens	3
2.0. Vorbemerkungen	4
3.0. Allgemeine Angaben	5
3.1. Abkürzungsverzeichnis	6
4.0. Grundstücksbeschreibung	8
4.1. Lagemerkmale und Infrastruktur	8
4.1.1. Makrolage	8
4.1.2. Mikrolage	10
4.2. rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt	11
4.2.1. privatrechtliche Gegebenheiten	11
4.2.2. öffentlich- rechtliche Gegebenheiten	14
4.2.2.1. planungsrechtliche Situation	14
4.2.2.2. baurechtliche Situation	16
4.2.2.3. erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand	17
4.2.3. Grundstücksmerkmale	17
5.0. Gebäudebeschreibung	18
5.1. Vorbemerkungen	18
5.2. Baubeschreibung	19
5.2.1. Gebäudemerkmale	22
5.2.2. Instandsetzungen	23
5.2.3. Wohnflächenermittlung	23
6.0. Zusammenfassende Beurteilung	24
6.1. Gebäude- und Marktbeurteilung	24
6.2. Stärken-/Schwächenanalyse	25
7. Wertermittlung	26
7.1. Vorbemerkung	26
7.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
7.3. Vergleichswertermittlung	28
7.3.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte	28
7.3.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle	29
7.3.3. Ermittlung des Vergleichswertes	30
7.3.4. Marktanpassung	32
7.3.5. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
7.3.5.1. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau	33
7.3.5.2. unorganische Struktur, Raumaufteilung	35
7.3.5.3. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand	35
7.3.5.4. bauliche Anlagen	36
7.3.5.5. Abweichende Erträge	36
7.3.5.6. Risikoabschlag	36
7.3.5.7. Zubehör/ Scheinbestandteile	36
7.3.5.8. Baulasten	36
7.3.5.9. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs	37
7.3.6. Zusammenstellung	37
8. Verkehrswert (Marktwert)	38
9. Fotodokumentation	40
 Anlage 1: Übersichtskarten	 43
Anlage 2: Katasterauszug	45
Anlage 3: selbst angefertigter Grundriss	46

2.0. Vorbemerkungen

- Die im Gutachten aus Datenschutzgründen anonymisierten Daten sind mit **„dem Gericht bekannt“** gekennzeichnet.
- Der Grundbuchinhalt wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.
- Das Gutachten steht als Papierfassung in der 1. - 3. Ausfertigung für das Gericht, in der 4. Ausfertigung für den Sachverständigen und als Onlineversion unter www.zvsachsen.de zur Verfügung.
- Für den selbst angefertigten Grundriss wird keine Haftung bzgl. Größe und Detailtreue übernommen.
- Der Mieter ist darüber belehrt worden, dass Innenaufnahmen nicht gestattet werden müssen. Innenaufnahmen durch den Sachverständigen wurden gestattet.
- Der Mieter ist ferner darüber belehrt worden, dass der Wiedergabe der Innenaufnahmen im Gutachten widersprochen werden kann. Der Wiedergabe der Innenaufnahmen im Gutachten wurde nicht widersprochen.
- Die Zustimmungen wurden durch Unterschrift dokumentiert.

Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und werden bei dieser Wertermittlung gleichlautend verwendet. Es wurde kein Aufmaß vor Ort durchgeführt.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen- und Maßangaben wird nicht übernommen. Eine anderweitige Nutzung der Werte als für den angegebenen Zweck ist nicht zulässig, dies gilt ebenso für die Ermittlung eines möglichen Instandhaltungsbedarfs, der Herstellungskosten, möglicher Abrisskosten, der Bewirtschaftungskosten usw.
- Die Gebäude stehen entsprechend der vorgenannten Darstellung auf mehreren Flurstücken. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt.
- Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund einer Inaugenscheinnahme.
- Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine Baustoff-, Boden-, Bauteil oder Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen oder zerstörende Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie des zur Verfügung stehenden Materials erfolgte nur bezüglich Plausibilität. Leitungsbestandszeichnungen oder Revisionspläne standen nicht zur Verfügung, so dass Aussagen zu erdverlegten Leitungen nicht getroffen werden können.
- Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evt. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern/ Nutzern) gefährden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evt. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Mündliche Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewähr übernehmen.
- Es kann im Gutachten bei einzelnen Rechenabläufen zu Rundungsungenauigkeiten kommen, die jedoch im Ergebnis keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.

3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Beschluss vom:	17.10.2025
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	Eigentumswohnung Nr. 46, 1-Raum-Wohnung mit offener Küche und innenliegendem Bad und Sondernutzungsrechten an KFZ-Stellplatz Nr. S14 auf dem Parkdeck, Wasch- und Trockenraum Nr. C und Terrasse Nr. SN 46, ca. 43 m² Wohnfläche, gelegen im Erdgeschoss des rechten Hauseingangs eines unterkellerten, viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Baujahr um 1997 mit ausgebautem DG.
Besichtigung:	01.12.2025
Teilnehmer:	- der Mieter - die unterzeichnende Sachverständige
zur Verfügung gestellte Unterlagen des AG:	- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.09.2025
zur Verfügung gestellte Unterlagen/ Informationen der Hausverwaltung	- Energieausweis vom 10.12.2017 - Gebäudeversicherungspolice vom 10.01.2025 - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 03.06.2023, 01.06.2024 und 07.06.2025 - Mietvertrag vom 30.01.2016 - Mieterhöhungsverlangen vom 30.06.2020 und Zustimmung - Wirtschaftsplan vom 06.05.2024 - Sonderumlage vom 02.09.2025 - unbemaßter Grundriss
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Grundbuchauszug vom 27.11.2025 - Teilungserklärung vom 27.07.1995, 4. Nachtrag vom 05.01.1996 - Auszug aus der Teilungserklärung vom 17.06.1995 - städtebauliche Auskunft vom 30.10.2025 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 25.11.2025 - Informationen der zum Ortstermin anwesenden Person - Nachtrag zum Mietvertrag vom 28.05.2018
wesentliche rechtliche Grundlagen:	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.07.2024 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 01.03.2024 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021 - Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003 - DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021

- Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.01.2024
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 10.10.2024
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) i. d. F. v. 01.01.2023
- Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) i. d. F. v. 28.12.2024

wesentliche Literatur:

1. Kleiber- digital, Wertermittlerportal zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021, ständig aktualisierte online-Lizenz
2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021
3. Bischoff, ImmoWertV2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 2021
4. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel - „Baukosten 2018, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung- Altbauten, 23. Auflage 2018
5. Grundstücksmarktbericht des GAA des LK Nordsachsen 2022-2023
6. Aktuelle BRW-Karte des GAA des LK Nordsachsen
7. Preisspiegel des IVD 2024
8. FS Sachsen, Denkmalkarte
9. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2025
10. Statistisches Landesamt 2025 oder Website der Kommune
11. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

3.1. Abkürzungsverzeichnis

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
AG	Amtsgericht
AN	Auftragnehmer
AS	Anschlussstelle
AV	Auflassungsvormerkung
AZ	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWFK	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
DG	Dachgeschoss
DHH	Doppelhaushälfte
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBK	Einbauküche
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EFRH	Einfamilienreihenhaus
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ESZ	Erschließungszustand
EW	Ertragswert
EWZ	Entwicklungszustand
Fb- Belag/ -läge	Fußbodenbelag/ -beläge
Flst.	Flurstück
Flst. - Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan

GA	Gutachten
GS des GAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grst.	Grundstück
HP	Hochparterre
i. d. F. d. B.	in der Fassung der Bekanntgabe
IHK	Industrie- und Handelskammer
IVD	Immobilienverband Deutschland
JRE	Jahresreinertrag
KF	Korrekturfaktor
KG	Kellergeschoss
KP	Kaufpreis
LG	Landgericht
LK	Landkreis
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR GmbH	Michael Bauer Research GmbH
MFH	Mehrfamilienhaus
MV	Mietvertrag
NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
NW	Nennweite
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
PVC	Polyvinylchlorid
RND	Restnutzungsdauer
SB	Spitzboden
SS- Breite	Schutzstreifenbreite
STP	Stellplatz
SV	Sachverständiger
TG	Tiefgarage
UK	Umrechnungskoeffizient
uR	umbauter Raum
UR.-Nr.	Urkundennummer
V + E- Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VDE	Verband Deutscher Elektroinstallateure
VG	Vollgeschoss
vSW	vorläufiger Sachwert
VW	Verkehrswert
Wfl.	Wohnfläche
W/Nfl.	Wohn-Nutzfläche
WSA	Wechselsprechanlage
ZFH	Zweifamilienhaus

4.0. Grundstücksbeschreibung

4.1. Lagemerkmale und Infrastruktur

4.1.1. Makrolage

Bundesland: Freistaat Sachsen
 Kreis: Landkreis Nordsachsen
 Stadt: Große Kreisstadt Schkeuditz

großräumige Lage: Die Stadt Leipzig, in deren Einzugsbereich die Stadt Schkeuditz liegt, befindet sich im Nordwesten des Freistaates Sachsen, nahe der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Auf Grund ihrer günstigen geographischen Lage im Autobahndreieck A 9 Berlin - München / A 14 Dresden - Magdeburg / A 38 Leipzig - Göttingen, ist sie ein exponierter Verkehrsknoten, der durch eine Anzahl klassifizierter Bundesstraßen ergänzt wird. Hinzu kommen die Anbindung an das überregionale Schienennetz (ICE) und den Flughafen Leipzig - Halle.

Ein ausgedehntes Nahverkehrsnetz, hier besonders die B2/ B95, verbindet Leipzig mit den Gemeinden und Städten des Landkreises Nordsachsen, der ein bedeutender Bestandteil der mitteldeutschen Wirtschaftsregion Leipzig- Halle ist.

Der Landkreis Nordsachsen liegt im Norden des FS Sachsen und grenzt im Norden und Westen an das Bundesland Sachsen-Anhalt, im Osten an das Land Brandenburg und den Landkreis Meißen und im Süden an die Landkreise Leipzig und Mittelsachsen. Zum Landkreis Nordsachsen gehören 30 Gemeinden. Mit rund 25.000 Einwohnern ist die Große Kreisstadt Delitzsch die bevölkerungsreichste Kommune.

Die Große Kreisstadt Schkeuditz befindet sich ca. 18 km südöstlich von Halle (Saale), rd. 13 km nordwestlich von Leipzig. Die Stadt Schkeuditz gliedert sich in die Kernstadt und neun Dörfer.

überörtliche Anbindung:
 (jeweils Luftlinie vom Bewertungsobjekt)

B 6 ca. 3 km südlich
 BAB 14 AS Leipzig- Nord ca. 700 m südöstlich
 Intercity Leipzig Hbf. ca. 10 km südöstlich
 Flughafen Leipzig- Halle ca. 4 km westlich

Fläche und Einwohnerzahl: Die Stadt Schkeuditz verfügt über eine Fläche von ca. 81,47 km², zum 31.12.2024 waren ca. 18.900 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 3.- größte Stadt im Landkreis Nordsachsen. Von 2015 bis 2023 war die Bevölkerungsentwicklung positiv. Zuletzt ging die Einwohnerzahl wieder zurück. Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen wird für Schkeuditz bis zum Jahr 2040 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert.

Demographie: Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Schkeuditz als alternde Gemeinde mit sozioökonomischen

Herausforderungen (Demographietyp 2) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftsrisiken attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Nordsachsen den 316. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Wirtschaftsstruktur:

Schkeuditz ist Teil der Metropolregion Mitteldeutschland und übernimmt innerhalb der Planungsregion Leipzig-West Sachsen die Funktion eines Mittelzentrums. Der Planungsregion Leipzig-West Sachsen gehören des Weiteren die Stadt Leipzig und der Landkreis Leipzig an. Raumstrukturell wird der LK Nordsachsen dem ländlichen Raum zugeordnet. Aufgrund der Nähe zur Stadt Leipzig und zum Wirtschaftsraum im Umfeld des Flughafens Leipzig-Halle und dem mitteldeutschen Logistikkreuz an der A 14 bestehen insbesondere für den Westteil des LK Nordsachsen günstige Standortbedingungen. Der LK Nordsachsen ist ein Unternehmensstandort mit einem ausgewogenen Branchenmix aus Industrie, Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen, insbesondere im Bereich Zulieferung. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Schkeuditz insgesamt ca. 8.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 21.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 13.152 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 644 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Schkeuditz wird dabei neben dem Branchencluster Verkehr & Logistik auch maßgeblich von der Luft- und Raumfahrt sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Infrastruktur:

Alle öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kirchen, Krankenhäuser, Sportstätten) sind in Schkeuditz vorhanden.

Grundstücksmarkt:

Die Struktur des Grundstücksmarktes ist im Wesentlichen durch mehrgeschossigen Wohnungsbau im Stadtzentrum und teils in den Ortsteilen, klein- und mittelständige Handwerksbetriebe, Gewerbegebiete, individuellen Wohnungsbau mit Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie in den Ortsteilen durch Landwirtschaft mit landwirtschaftlichen Hofstellen und individuellem Wohnungsbau geprägt.

Kaufkraft (2025):

Mit einzelhandelsrelevanter Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrigbleibt. Es liegt im LK Nordsachsen bei $92,9 < 100$, also unter dem Bundesdurchschnitt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft/ Einwohner beträgt 7.296 €, sie ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 358 € gestiegen.

Einzelhandelszentralität (2025): ist das Maß für die Attraktivität der Region und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; Sie liegt bei 89,1 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,8%- Punkte gesunken, d.h. es erfolgt ein Kaufkraftabfluss aus der Region.

Arbeitslosenquote: Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Nordsachsen derzeit 6,9 % (zum Vergleich: Sachsen: 6,9 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: September 2025).

4.1.2. Mikrolage

Ortsteil: Radefeld

örtliche Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil 'Radefeld', ca. 6,2 km nordöstlich des Stadtzentrums von Schkeuditz in einem Mischgebiet.

lokale Einordnung: begrenzt wird der Standort:
 nördlich durch die Flst. 82/11 und 82/48
 östlich durch die Flst. 82/48 und 82/158
 südlich durch das Flst. 82/75
 westlich durch die Flst. 82/137 und 82/12

Wohnlage: Es handelt sich um eine noch mittlere Wohnlage mit folgenden Eigenschaften:

- aufgelockerte, zumeist offene Bauweise mit Wohnhäusern
- unmittelbare Nähe zu Gewerbegebiet
- Mehrfamilienhausbebauung
- mittlere Infrastruktur
- hohe Lärmbelastung durch Flughafen und Verkehrslärm
- gute Erreichbarkeit für Individualverkehr
- Nähe zur Schladitzer Bucht (ca. 1,8 km Luftlinie)

umliegende Bebauung: Das Wohnumfeld ist gekennzeichnet durch aufgelockerte Wohnbebauung mit EFH sowie einem Spielplatz und Grünfläche nördlich des Bewertungsobjekts und einem Gewerbegebiet östlich und südlich des Bewertungsobjektes. Westlich schließen sich Acker-/Grünflächen an.

innerörtliche Anbindung: Schkeuditz ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahnen A14 und A9 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A14 liegt rd. 1,6 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Leipzig-Nord'. Das Autobahnkreuz 'Schkeuditzer Kreuz' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Straßenausbau: Die Milanstraße ist eine Asphaltstraße mit beidseitig befestigten Fußwegen. Im Wohnpark sind mit Betonsteinen gepflasterte Erschließungsstraßen vorhanden.

Parken: Der Wohnung 46 ist ein Stellplatz Nr. S 14 zugeordnet. Des Weiteren sind Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden.

ÖPNV: Die Bushaltestelle 'Radefeld Milanstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Zwar

verfügt Schkeuditz auch über einen stadteigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über die in Rackwitz gelegene S-Bahnstation 'Rackwitz (Leipzig)' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Mitteldeutschland (Linie: S2).

- täglicher Bedarf:** Im unmittelbaren Umfeld befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Im Umkreis von ca. 4,2 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei weiteren Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden.
Neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung in der Kernstadt Schkeuditz gegeben.
- Bildungsstätten:** alle Schulformen in Schkeuditz vorhanden und mit dem ÖPNV erreichbar
- Himmelsrichtung:** Fenster und Terrasse nach Westen bis Südwesten ausgerichtet
- Lagebeeinträchtigungen:** Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Flughafen 'Leipzig/Halle' von hohen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt.
- Immissionen:** Fluglärm, Verkehrslärm
- störendes Gewerbe:** südlich und östlich angrenzendes Gewerbegebiet mit Lager-, Logistik-, Produktions- und Handelsflächen des Groß- und Einzelhandels.

4.2. rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsobjekt

4.2.1. privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Grundbuchstand: 27.11.2025
 Bestandsverzeichnis:
 Grundbuchamt: Eilenburg
 Grundbuch von: Radefeld
 Blatt: 802
 Lfd.- Nr. der Grundstücke: 1
 Flur: 2
 Gemarkung: Radefeld

Flurstück	Wirtschaftsart	Anschrift	Größe in m²
82/50	Verkehrsfläche	Buchenweg	242
82/51	Gebäude- und Freifläche	Buchenweg 1	527
82/52	Gebäude- und Freifläche	Buchenweg 3	890
82/53	Gebäude- und Freifläche	Buchenweg 5	604
82/54	Gebäude- und Freifläche	Birkenweg	2.407

82/55	Gebäude- und Freifläche	Birkenweg 2	2.295
82/56	Gebäude- und Freifläche	Birkenweg	236
82/57	Gebäude- und Freifläche	Birkenweg 1, 3, 5	3.453
82/58	Verkehrsfläche	Birkenweg	751
82/59	Verkehrsfläche	Birkenweg	329
82/60	Verkehrsfläche	Birkenweg	154
82/62	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg	234
82/63	Verkehrsfläche	Kastanienweg	220
82/64	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg 2	1.114
82/65	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg	167
82/66	Verkehrsfläche	Kastanienweg	220
82/67	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg 4	534
82/68	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg 6	396
82/69	Verkehrsfläche	Kastanienweg	220
82/70	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg	177
82/71	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg	564
82/72	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg 10	611
82/73	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg 8	799
82/74	Verkehrsfläche	Kastanienweg	978
Summe m ²			18.122

Größe:	18.122 m ²
Miteigentumsanteil:	282,54/ 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus 4 gelegenen Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 46 bezeichnet.
Sondernutzungsrechte:	an dem KFZ-Stellplatz Nr. S 14 am Wasch- und Trockenraum Nr. C an der Terrasse Nr. SN 46
Herrschermerk:	Geh- und Fahrrecht am Flurstück 82/48 der Flur 2
Abteilung 1:	lfd. Nr. 1 dem Gericht bekannt
Abteilung 2:	lfd. Nr. 1 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Spielsalon-, Amüsierbetriebsverbot) für die Gemeinde Radefeld, eing. am 12.01.1995
	lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 82/48 der Flur 2, eing. am 06.11.1995
	lfd. Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks 82/75 der Flur 2, übertragen am 10.01.1996
	lfd. Nr. 7 Zwangsversteigerungsvermerk, eing. am 24.09.2025
Abteilung 3:	Eintragungen in Abt. 3 bleiben der Höhe nach unberücksichtigt, da diese den Preis und nicht den Wert beeinflussen.

Einschätzung der Eintragungen in Abt. 2:

In der Zwangsversteigerung gilt der Deckungs- und Übernahmegrundsatz, d.h. alle Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs sind in der Reihenfolge ihres Eintragsdatums im Grundbuch zu berücksichtigen. Ob Eintragungen, die zeitlich nach dem Rang des die Zwangs- oder Teilungsversteigerung Betreibenden im Grundbuch stehen, bestehen bleiben, kann aus sachverständiger

Sicht nicht rechtssicher eingeschätzt werden. Unabhängig davon wird deshalb der Wert der Rechte und Belastungen ermittelt und separat ausgewiesen.

lfd. Nr. 1	keine wertmindernde Eintragung, für die vorhandene Nutzung ist die Eintragung positiv zu bewerten
lfd. Nr. 2	keine wertmindernde Eintragung
lfd. Nr. 3	keine wertmindernde Eintragung
lfd. Nr. 7	keine wertmindernde Eintragung, grundsätzlich wird der Eintrag des Zwangsversteigerungsvermerkes, der die Wirkung eines relativen Veräußerungsverbotes hat, in der gesamten Wertermittlung nicht als wertmindernd berücksichtigt, da es sich dann um ungewöhnliche Verhältnisse handeln würde und eine Wertermittlung nach §194 BauGB unmöglich wäre! Der zu ermittelnde Verkehrswert ist nur unter dem Vorbehalt sinnvoll, dass die Verfügungsbeschränkung nach der Versteigerung im Grundbuch wieder gelöscht wird.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung samt Nachtrag wurde analysiert und in der Bewertung berücksichtigt:

Bewertungsobjekt	Wohnung Nr. 46 nebst Kellerraum Sondernutzungsrechte: KFZ-Stellplatz Nr. S 14 Wasch- und Trockenraum Nr. C Terrasse Nr. SN 46
Lage der Einheit	ETW 46 im Erdgeschoss des Hauses Birkenweg 2, rechter Hauseingang, Mittelwohnung
Verteilung Kosten/Lasten	proportional nach MEA, es wurden Untereigentümergeinschaften für 10 Häuser gebildet
Veräußerungsbeschränkungen	nicht vorhanden

Sonstiges

WEG- Verwaltung: Hausverwaltung:	keine <u>dem Gericht bekannt</u>
Beschlüsse:	Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.06.2025 wurden Beschlüsse zu folgenden Instandhaltungsmaßnahmen gefasst: Ersatz eines Dachflächenfensters, Kostenangebot über 2.522,15 €, wird aus Erhaltungsrücklage finanziert Modernisierung Aufzug, Kostenangebot über 54.183,08 €, hiervon werden 44.000 € durch Sonderumlage und der Restbetrag aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Dies entspricht 651,41 € für den zu bewertenden Miteigentumsanteil.

Instandsetzung des Aufzugs, Kostenangebot über 3.132,08 €, wird aus Erhaltungsrücklage finanziert

Gebäudeversicherung: Der Wohnpark Radefeld ist über eine Wohngebäudeversicherung gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel versichert.

Mietverhältnis: Die Wohnung Nr. 46 ist vermietet, Mietbeginn war der 01.04.2016. Es handelt sich um einen unbefristeten Mietvertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist. Die monatliche Miete beträgt gemäß Mieterhöhung vom 30.06.2020 nettokalt 236,83 € oder 5,51 €/m² Wohnfläche.

Der Stellplatz, SNR S 14, ist gemäß Nachtrag zum Mietvertrag vom 28.05.2018 für 15 € ebenfalls vermietet.

4.2.2. öffentlich- rechtliche Gegebenheiten

4.2.2.1. planungsrechtliche Situation

städtebauliche Grundlagen

Flächennutzungsplan (FNP) nach BauGB § 5 (vorbereitender Bauleitplan)

Im FNP ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Auf dem FNP können Flächen und sonstige Darstellungen angenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Die Darstellungen im FNP sind unverbindlich, ein Rechtsanspruch für eine im FNP dargestellte mögliche Nutzung besteht nicht.

Bebauungsplan (B-Plan) nach § 8 und § 30 BauGB (verbindlicher Bauleitplan)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlagen für weitere, zum Vollzug des Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Geltungsbereich eines B-Planes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Entwicklungszustand des Bodens

Nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV2021 werden als **baureifes Land** Flächen definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Innenbereich und nach **§34 BauGB** innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll / überbaut wurde, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Innenbereich und nach **§30 BauGB** innerhalb des B- Plangebietes gelegen.

Danach ist eine Bebauung entsprechend der Vorgaben des B- Planes zulässig, so wie vorliegend.

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

Stufe	Merkmal	Wertanteil in %
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	10 - 30
2	im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	20 - 40
3	Aufstellung eines B-Planes beschlossen	30 - 50
4	B-Plan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	40 - 60
Rohbauland		
5	B-Plan rechtskräftig oder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach §34 BauGB gelegen, Erschließung und/ oder Bodenordnung erforderlich	50 - 70
6	B-Plan rechtskräftig, keine Bodenordnung erforderlich, Erschließung erforderlich	60 - 80
7	B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich, Erschließung gesichert	80 - 90
baureifes Land		
8	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen oder B-Plan rechtskräftig, Grundstück erschlossen oder bei hochwertigen Lagen oft erschließungsbeitragspflichtig	90 -100

In der Zusammenfassung des Vorgenannten und unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Umstände kann die Bodenqualität des Bewertungsgrundstücks bestimmt werden als:

baureifes Land, Entwicklungsstufe 8, Wertanteil 100%.

Art der baulichen Nutzung:

Das Bewertungsgrundstück ist im FNP der Stadt Schkeuditz teils als Wohnbaufläche teils als Mischgebiet ausgewiesen. Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tannewald Radefeld“ vom 03.04.1997. Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich derzeit in Aufstellung mit folgenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

MI 1	OK = 15m
0,6	
a	DN 30° - 45°

MI	Mischgebiet nach §6 BauNVO
OK 15 m	Oberkante als Höchstgrenze
0,6	Grundflächenzahl GRZ
DN 30° bis 45°	Dachneigung 30° bis 45°
a	offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ

überbaute Grundstücksfläche (GR)

ermittelt nach den Gebäudeaußenmaßen im EG über Rapis.Sachsen

Buchenweg 1, 3, 5	ca. 808 m ²	
Birkenweg 1, 3, 5, Kastanienweg 2	ca. 2.367 m ²	
Birkenweg 2	ca. 795 m ²	
Kastanienweg 4, 6	ca. 400 m ²	
Kastanienweg 8, 10	ca. 400 m ²	
Parkdeck	ca. 1.880 m ²	
Grundfläche		ca. 6.650 m ²

Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung beträgt:

GRZ vorh ca. 6.650 m²/ 18.122 m² 0,4 < 0,6 (gem. B-Plan)

4.2.2.2. baurechtliche Situation

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Denkmalschutz:

Die Denkmaleigenschaft nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wirkt kraft Gesetzes, d.h. sie ist nicht von einer Listeneintragung abhängig. Neben Ergänzungen sind auch Streichungen von der Denkmalliste möglich, so dass in allen Zweifelsfällen eine Rückfrage beim Referat Denkmalschutz empfohlen wird.

Die Gebäude sind nicht in der Denkmalliste des FS Sachsen verzeichnet.

Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:

Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)

Baulastenverzeichnis:

Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücksnachbarn ein. Mit der Baulast wird die Genehmigung eines Bauvorhabens geschaffen, das sonst nicht genehmigungsfähig wäre, z.B. auf Grund unzureichender Grenzabstände, fehlender Stellplätze, zur Verlegung einer Leitung oder einer fehlenden Tiefgarazufahrt.

Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt.

Die Baulastenauskunft ist dem Gericht bekannt. Laut Baulastenauskunft vom 26.09.2025 sind folgende Baulasten eingetragen:

- zu Lasten von Flst. 82/75 und zu Gunsten der Flst. 82/64, 82/68, 82/67, 72/72, 82/73: Stellplatzverpflichtungsbaulast

Das Bewertungsgrundstück ist begünstigt. Eine negative Beeinträchtigung ergibt sich nicht.

- zu Lasten von Flst. 82/58 und zu Gunsten des Flst. 82/48: Abstandsflächenbaulast

Die Baulast wurde im Rahmen der Baugenehmigung eingetragen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ergibt sich keine negative Beeinträchtigung.

- zu Lasten von Flst. 82/48 und zu Gunsten der Flst. 72/51 und 72/52: Feuerwehruzufahrtsbaulast

Das Bewertungsgrundstück ist begünstigt. Eine negative Beeinträchtigung ergibt sich nicht.

- Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke des Bewertungsgrundstücks. Es besteht keine Wertrelevanz.

4.2.2.3. erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung/ abgabenrechtliche Verhältnisse:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich- rechtliche Beiträge und andere nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB
- Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

4.2.3. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform: Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.

Grundstücksabmessungen: Breite am Kastanienweg: ca. 159 m, mittlere Tiefe ca. 113 m

Topographie: Das Grundstück ist annähernd eben und liegt auf Straßenniveau.

Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung vorhanden
Baugrund:	auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
Hochwassergefahr:	Unter dem Link https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM_Aktuell/?tabs=on# können gefährdete Überschwemmungsgebiete eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem gefährdeten Gebiet.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück liegt an Straßen mit Fußweg und ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Medien Elektrizität, Gas, Wasser/ Abwasser, Telefon, Kabelfernsehen angeschlossen.
Kontamination:	Ich bin davon ausgegangen, dass für Zwecke der Bewertung keine Kontamination vorhanden ist. Ich wurde von keinem Gutachten oder Bericht in Kenntnis gesetzt, das bzw. der auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder gefährlichen Materialien hinweist. Ich habe keine Ermittlung der vergangenen oder gegenwärtigen Nutzung des Grundstückes oder der Nachbargrundstücke durchgeführt, um festzustellen, ob das Bewertungsobjekt durch diese Nutzung oder die Nachbarschaft kontaminiert wurde. Das Wertermittlungsergebnis basiert auf der Annahme, dass keine Kontamination vorhanden ist. Ich trage weder eine Verantwortung für das Vorhandensein von Schadstoffen, noch für ein Gutachten, noch für wissenschaftliche Fachkenntnisse, die zu deren Entdeckung erforderlich wären.

5.0. Gebäudebeschreibung

5.1. Vorbemerkungen

Wohnpark Radefeld:	Das Grundstück ist mit 10 Häusern bebaut. Für jedes Haus wurden Untergemeinschaften gebildet. Die Wohnanlage Wohnpark Radefeld umfasst 208 Wohnungen, 6 Läden, 2 Praxen und 260 Stellplätzen.	
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus Birkenweg 2, aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 46 Wohnungen und 46 Kellerräume.	
Aufteilung Birkenweg 2:	KG	Kellerabteile, Heizung, Technik, Wasch- und Trockenräume, Hobbyräume und Räume für Kinderwagen
	EG:	10 Wohnungen
	1. -3. OG:	jeweils 10 Wohnungen
	DG:	6 Wohnungen
Gemeinschaftsräume:	im Keller	
Beeinträchtigungen:	Instandhaltungsstau (Aufzug, Abwasserleitungen, Mieterbrücken, Treppenhausturm)	

5.2. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung bezieht sich auf das Gebäude Birkenweg 2, in dem sich die Eigentumswohnung Nr. 46 befindet. Das Gebäude Birkenweg 2 gliedert sich in ein Wohnhaus in Winkelform und einem vorgelagerten Treppenhausturm mit Mieterbrücken zum Wohnhaus.

Rohbau

Baujahr:	1997
Fundamente:	Beton
Außenwände:	KS-Steine, im Keller Stahlbeton
Innenwände:	KS-Steine
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Betontreppe mit Fliesenbelag, Handlauf in Edelstahl
Sperrung:	funktionsfähig
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachaufbauten:	Dachgauben
Schornstein:	für die Heizung vorhanden
Sonstiges:	Das Gebäude ist Winkelform errichtet. Das zentrale Treppenhaus sowie drei Erschließungsgänge sind vorgelagert.

Ausbau

Fassade:	teils WDVS mit Putz, teils hinterlüftete Vorhangfassade mit Klinkerverkleidung
Dachhaut:	Betondachsteine, Treppenhausturm teils mit Verblechung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech, umlaufende Verkleidung von Ortgang und Traufe aus verzinktem Blech im Steckfalzsystem
Dachausbau:	komplett erfolgt
Fußböden:	KG: Estrich mit Beschichtung Treppenhaus: Fliesen
Innenwandoberflächen:	Treppenhaus und Kellergeschoss mit Anstrich
Türen:	Hauseingangstüren aus Aluminium mit Glasausschnitt und Oberlicht, Wohnungseingangstüren als glatte Vollholztüren mit Stahlzarge in einfacher Ausführung
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung Dachflächenfenster aus Metall/Holz
Balkone:	vorhanden
Terrassen:	im Erdgeschoss vorhanden

technische Gebäudeausstattung

Medien:	Erdgas, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Elektroinstallation:	230 V, in den Räumen mehrere Steckdosen und Lichtausgänge in Abhängigkeit von den Raumgrößen
Wasserinstallation:	zentrale Versorgung über das öffentliche Netz
Abwasserinstallation:	zentrale Entsorgung über das öffentliche Netz
Be-/ Entlüftungsanlage:	ja, für innenliegende Bäder
Wechselsprechanlage:	ja
Klimaanlage:	nein

Sprinkleranlage: nein
 Alarmanlage: nein
 Aufzug: ja, im Treppenhausturm, Tragfähigkeit 320 kg oder 4 Personen
 Rollläden/Schutzvorrichtung: manuelle Rollläden
 sonstige techn. Anlagen: nicht vorhanden

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

Sanierung: nicht bekannt
 Allgemeinbeurteilung: baujahrestypischer, durchschnittlicher baulicher Zustand mit Instandhaltungsbedarf

bauliche Außenanlagen

Grundstücksbefestigung: gepflasterte Wege und Straßen
 Einfriedungen: teils Maschendrahtzaun
 Ver-/ Entsorgungsleitungen: Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/vom Grundstück
 Stellplätze: Tiefgarage, Parkdeck und weitere nicht überdachte Stellplätze mit Rasengittersteinen
 Freiflächengestaltung: Bepflanzung und Begrünung, Kinderspielplatz, Mülltonnenplätze

Mängel/-schäden

Mieterbrücke: stark ausgeprägte Rissbildungen im Randbereich der Stahlbetonkonstruktion, Gefährdung möglich, Fachprüfung erforderlich
 Abwasserleitungen: Probleme mit Verstopfungen, teilweise Korrosion
 Treppenhausturm: Verschmutzungen, Beschädigungen und Risse, Korrosion an den Türen, vereinzelt Fliesen gerissen, Farbabplatzungen
 Allgemein: Algenwuchs und Wasserschäden durch fehlende natürliche Trocknung an Hauswand, Treppenturm und Plattenbelag

Beschreibung des Wohnungseigentums

Zweckbestimmung: Wohnungseigentum
 Vergleichswerte: 5 vergleichbare Verkaufsfälle aus den Jahren 2024 /2025
 Lage im Haus: Die Wohnung liegt im Erdgeschoss rechts / Mitte, vom Treppenhaus aus betrachtet.
 Grundriss: 1-Raum-Wohnung mit offener Küche, innenliegendem Bad, Flur und Terrasse auf der Westseite
 Wohnfläche: ca. 43 m²
 Raumhöhe: ca. 2,50 m
 Wände: Raufasertapete auf Putz mit Anstrich, Bad raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
 Decken: Raufasertapete auf Putz
 Fußböden: Zimmer/Flur: Laminat
 Küche: Fliesen
 Bad: Fliesen
 Terrasse: Fliesen

Innentüren:	Holztüren mit Stahlumfassungszarge, Tür zum Wohnzimmer als Stahlkonstruktion mit Glastür sowie festem Seitenteil und Oberlicht
Sanitärausstattung:	Wanne, WC, Waschbecken, Kalt-/ Warmwasseranschluss mit separater Messeinrichtung, Badlüfter
Rauchmelder:	1 Rauchmelder im Wohnzimmer
Bodenkammer:	nein
Abstellraum:	im Keller
Keller:	Metallgitterabtrennung
Hausgeld:	Das Hausgeld beträgt für 2025 monatlich ca. 169,62 € oder ca. 3,94 €/m² Wohnfläche bezogen auf 43 m² Wohnfläche.
Instandhaltungsrücklage:	Die jährliche Rücklage beträgt für die Untereigentümergeinschaft „Birkenweg 2“ 14.400 € für 2025, dies entspricht ca. 206,69 € für die Wohnung Nr. 46 p.a. bzw. ca. 4,80 €/m² Wohnfläche p.a. Zum 19.11.2025 lag die Höhe der Erhaltungsrücklage bei 70.481,52 € für den Birkenweg 2.
Grundrisslösung:	Vorliegend handelt es sich um eine Einraumwohnung im Erdgeschoss, die im rechten Gebäudeteil mittig angeordnet ist. Vom Treppenhaus tritt man in den Flur und von hier in das Wohnzimmer mit offener Küche und das innenliegende Bad. Die Küche ist ebenfalls vom Flur aus begehbar. Die Terrasse schließt sich an das Wohnzimmer an. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnung für eine Person. Terrasse und Wohnzimmerfenster sind Richtung Westen bis Südwesten ausgerichtet.
Zustand der Wohnung:	Schönheitsreparaturen notwendig
Mängel/Schäden/ Instandhaltungsschau:	- abgewohnter Zustand - Schimmelflecken in den X-seln im Wohnzimmer auf der Westseite - Griffbänder der Rollläden stark verschmutzt
Belichtung/Besonnung:	Die Wohnung ist Richtung Westen ausgerichtet. Aufgrund der Erdgeschosslage und des straßenseitigen Bewuchses ist der Lichteinfall beeinträchtigt.
Zubehör/EBK:	nicht vorhanden
Fremdeigentum:	Mieterinventar

Beschreibung des Parkdecks/Tiefgarage

Konstruktion:	Tiefgarage mit aufgelagertem Parkdeck, Parkdeck als Spannbetondecke, Tragwerkkonstruktion aus Stahlbeton
Zu-/Abfahrt:	Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage über elektrische zwei Rolltore Zu- und Abfahrt zum Parkdeck über zwei Rampen
Oberflächen:	Tiefgarage gepflastert Parkdeck mit Asphaltbelag

Mängel/Schäden/
Instandhaltungsstau:

- teilweise bemooste Oberflächen auf dem Parkdeck durch stehendes Wasser

Die vorstehende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde anlässlich einer Inaugenscheinnahme und in einem Umfang vorgenommen, soweit dies als Bewertungsgrundlage erforderlich ist.

5.2.1. Gebäudemerkmale

Energieausweis:

Mit der Novellierung des erst am 01.11.2020 in Kraft getretenen **Gebäudeenergiegesetzes** am 08.09.2023 kommen neue und verschärfte Anforderungen in Bezug auf Dämmung und Heizungsumstellung auf die Eigentümer zu. Sämtliche Anforderungen sind hier abrufbar:

<https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebaeudeenergiegesetz-2184942>

Im Teil 5, §§ 79 ff des Gesetzes werden umfangreiche Ausführungen für Energieausweise gemacht. So ist bei Neubauten nunmehr grundsätzlich ein Energiebedarfsausweis zu erstellen. § 85 regelt die Angaben, die im Energieausweis enthalten sein müssen, sie entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Pflichtangaben. Der Energieausweis ist für die Mehrzahl aller Gebäude, außer Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, zu erstellen.

Der bisher überwiegend aus Kostengründen ausgestellte verbrauchsabhängige Energieausweis berücksichtigt nicht die objektspezifischen Gebäudemerkmale. Er kann daher nur als grobe Orientierung für die Energieeffizienz dienen, da er auf den individuellen Wärmebedürfnissen der Nutzer und den Witterungsverhältnissen der letzten 3 Jahre vor Ausstellung basiert.

Bei einem bedarfsgerechten Energieausweis stehen die Einschätzung und Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden, Dach und Decken, sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage im Mittelpunkt.

Bei Verkauf und/ oder Neuvermietung eines Objektes ist der Energieausweis den Kauf-/ Mietinteressenten vom Eigentümer/ Makler nunmehr obligatorisch vorzulegen.

Es liegt ein verbrauchsabhängiger Energieausweis vom 10.12.2017 vor, nach dem das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 92,4 kWh/m²a aufweist. Rückschlüsse auf den künftig zu erwartenden Verbrauch und das zukünftige Wetter sind jedoch nicht möglich, insofern ist die Aussagekraft gering. Insbesondere können die Verbrauchsdaten stark differieren, weil sie von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Nutzerverhalten abhängen.

wesentliche Bestandteile:

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft einschließlich der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen, wie z.B. Bäume.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die bei der Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, insbesondere Türen, Fenster, Heizkörper, Decken, Treppen, Fußböden, technische Ausrüstungsgegenstände usw., die der Bewertung unterliegen.

Scheinbestandteile:	Zu den Bestandteilen eines Grundstücks nach § 95 BGB gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für ein Gebäude ..., das in Ausübung eines Rechts wie Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau von dem Berechtigten mit dem fremden Grundstück verbunden worden ist, was jedoch nicht zutrifft.
Rechte:	Rechte, die nach § 96 BGB mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks. Die Bestandseigenschaft schließt eine selbstständige Übertragung aus. Rechte sind eingetragen und werden entsprechend gewürdigt.
Zubehör:	Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen, Tiere oder Einrichtungsgegenstände, wie eine EBK verstanden, die nicht vorhanden ist.

5.2.2. Instandsetzungen

Seit 2023 fanden diverse Instandsetzungsarbeiten im Birkenweg 2 statt:

- teils Erneuerung der Abwasserleitungen (linke Gebäudeseite)
- Erneuerung von Rollläden
- Aufzugsinstandsetzungen

Grundlegende Modernisierungsmaßnahmen konnten nicht festgestellt werden.

5.2.3. Wohnflächenermittlung

Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung ca. 43 m².

6.0. Zusammenfassende Beurteilung

6.1. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage:	Es handelt sich um eine noch mittlere Wohnlage, die jedoch durch erhöhte Lärmimmissionen durch Flugverkehr und Individualverkehr beeinträchtigt ist.
Bevölkerungsentwicklung:	Die Stadt Schkeuditz verfügt über eine Fläche von ca. 81,47 km ² , zum 31.12.2024 waren ca. 18.900 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet. Von 2015 bis 2023 war die Bevölkerungsentwicklung positiv. Zuletzt ging die Einwohnerzahl wieder zurück. Gemäß dem statistischen Landesamt Sachsen wird für Schkeuditz bis zum Jahr 2040 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von 0,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Schkeuditz als alternde Gemeinde mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 2) klassifiziert.
Nachfrage:	Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Während in den städtischen Zentren wie Delitzsch und Torgau eine Nachfrage nach neuen, modernen Eigentumswohnungen besteht, ist die Nachfrage im Landkreis und nach älteren Wohnungen eher verhalten.
baulicher Zustand:	dem Baujahr entsprechender normaler baulicher Zustand mit Instandhaltungsbedarf
energetische Eigenschaften:	Der Endenergieverbrauch von 92,4 kWh/m ² a liegt für Nutzung und den Gebäudetyp im üblichen Bereich.
Gebäudebeurteilung:	Der Grundriss ist funktional und marktgerecht gestaltet.
Nutzbarkeit:	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist gegeben.
Drittverwendungsfähigkeit:	Die Drittverwendungsfähigkeit ist zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) uneingeschränkt gegeben.
Verwertbarkeit:	Die Verwertbarkeit ist aufgrund der Lage und Objekteigenschaften als unterdurchschnittlich einzuschätzen.
Objektrisiko:	Das Objektrisiko wird als mittel angesehen.
Baumängel/Schäden:	altersbedingte Abnutzungserscheinungen und Instandhaltungsstau (Aufzug, Abwasserleitungen, Mieterbrücken, Treppenhausturm)

6.2. Stärken-/Schwächenanalyse

Stärken

- aufgelockerte, offene Bauweise mit Wohnhäusern
- gute Erreichbarkeit für Individualverkehr
- Bushaltestelle direkt am Wohnpark
- Einkaufsmöglichkeiten unmittelbar im Wohnpark
- Nähe zur Schladitzer Bucht (ca. 1,8 km Luftlinie)

Schwächen

- unmittelbare Nähe zu Gewerbegebiet
- hohe Lärmbelastung durch Flughafen und Verkehrslärm
- Instandhaltungsstau und Abnutzungserscheinungen

7. Wertermittlung

7.1. Vorbemerkung

Der Verkehrswert von Grundstücken kann mit Hilfe verschiedener Verfahren ermittelt werden. Überschlägige Berechnungen auf der Grundlage von Herstellungskosten, Feuerversicherungswerten und Maklerformeln sind ebenso möglich, wie die Anwendung des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens.

Überschlägige Berechnungen ermöglichen bei sachgemäßer Anwendung eine schnelle Ermittlung des Verkehrswertes, wichtige Wertermittlungsgrundlagen wie Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren werden dabei aber nicht berücksichtigt. Damit genügen sie nicht den Anforderungen, die die Rechtsprechung an Gutachten stellt. Obwohl der Gutachter in der Wahl des Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich frei ist, sind bei der Gutachtenerstellung die anerkannten Regeln der Schätzlehre, insbesondere das Regelwerk Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu beachten.

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes

nach Baugesetzbuch, § 194

„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

- das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Eine Verpflichtung zur Anwendung mehrerer Verfahren besteht nicht. Das Ergebnis eines Verfahrens muss nicht durch das Ergebnis eines anderen Verfahrens „gestützt“ werden.

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die

Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

Dieses – indirekte - Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/ oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisfällen eines Marktsegments können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis/ pro m² Wohnfläche) abgeleitet werden, die sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens eignen.

Die Praxis zeigt jedoch, dass das – direkte und/ oder indirekte - Vergleichswertverfahren oftmals nur bei unbebauten Grundstücken und bei Eigentumswohnungen herangezogen werden kann.

Im Ertragswertverfahren (§§27ff ImmoWertV21) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge oder wenn die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt. Dabei setzt sich der Ertragswert aus dem über die wirtschaftliche Gebäuderestnutzungsdauer kapitalisierten Rohertrag, vermindert um die Bewirtschaftungskosten, korrigiert mit den sonstigen objektbezogenen Merkmalen und dem über die Gebäuderestnutzungsdauer diskontierten Bodenwert der Immobilie zusammen. Eine Bewertung nach dem Ertragswert ist für solche Objekte anzuwenden, die überwiegend unter Renditegesichtspunkten (Kapitalanlage) am Markt gehandelt werden. Dazu zählen Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbliche Immobilien, aber auch vermietete EFH und selbst genutzte gewerbliche Objekte.

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).4. Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1 – 11 der ImmoWertV – zu beachten.

Soweit noch nicht bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Verfahrens berücksichtigt, sind die allgemeinen Wertverhältnisse durch eine Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen.

7.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren ziehe ich zur Wertermittlung heran. Es stehen 5 aktuelle Verkaufsfälle aus 2024 und 2025 für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf im Wohnpark Radefeld zur Verfügung, die ausgewertet werden.

Aufgabe ist es, das Ergebnis des angewandten Verfahrens zu würdigen und den Verkehrswert abzuleiten, d.h. zu ermitteln, was ein Interessent zum nächstmöglichen Zeitpunkt ohne Zeitdruck und ohne Sonderinteressen für das Objekt zahlen würde.

7.3. Vergleichswertermittlung

7.3.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine geeignete Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Die Recherche erfolgte beim Gutachterausschuss. Hauptvergleichskriterien sind die örtliche Lage, die Grundstücksgröße, die Wohn-/ Nutzfläche, der bauliche Zustand, das Bodenwertniveau und ggf. weitere Merkmale.

Weichen die Vergleichsobjekte in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen vom Wertermittlungsobjekt ab, müssen diese Abweichungen in geeigneter Weise, z. B. mit Zu- oder Abschlägen, durch Umrechnungskoeffizienten oder im Einzelfall durch eine Regressionsanalyse, korrigiert werden. Außerdem sind erkennbare Preisentwicklungen zu beachten, weshalb ein geeigneter Vergleichszeitraum angenommen werden muss, der wegen der Marktentwicklungen nicht zu kurz, wegen der Vergleichbarkeit der Kauffälle aber auch nicht zu lang sein darf. Betrachtungszeiträume von ein – zwei Jahren vor dem Wertermittlungstichtag/ Qualitätsstichtag sind vorliegend als angemessen zu betrachten.

Die nachfolgende Tabelle ist anonymisiert. Das Bewertungsobjekt ist hier zum Vergleich an letzter Stelle eingefügt worden.

Nr.	VK	Straße	Anzahl Zimmer	Etage	B/T	Vf	Wfl. in m ²	KP €/m ² Wfl.
1	Jun 24	Birkenweg	2	2. OG	Ja	v	63	1.365
2	Nov. 24	Buchenweg	3	3. OG	Ja	L	79	1.759
3	Mai 25	Kastanienweg	3	1. OG	Ja	v	73	1.781
4	Juni 25	Birkenweg	2	2. OG	Ja	v	63	1.349
5	Sep 25	Birkenweg	3	DG	Ja	v	74	1.149
		Ø						1.481
	Dez 25	Birkenweg	1	EG	Ja	v	43	

VK Kaufdatum
 Vf Verfügbarkeit v – vermietet, L – Leerstand
 B/T Balkon / Terrasse
 KP Kaufpreis

Folgendes ist feststellbar:

Alle Kauffälle stammen aus dem unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes (Wohnpark Rade-
feld, gleiches Grundstück), so dass die Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar ist.
Alle Kauffälle liegen auf dem gleichen Grundstück und weisen somit die gleiche Grundstücksgröße
auf.

Die Bauzeit der Objekte ist ein wesentliches Vergleichskriterium. Alle Häuser wurden 1997 errichtet
und sind damit vergleichbar.

Bei allen Kauffällen handelt es sich um einen Wiederverkauf.

Allen Kauffällen ist ein Stellplatz zugeordnet.

Die Wohnflächen liegen zwischen 63 m² und 79 m².

Die Kaufpreisspanne der Kauffälle liegt zwischen 1.149 €/m² und 1.781 €/m², im Mittel bei 1.481
€/m² Wohnfläche.

7.3.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle

Die Vergleichsfälle sind auf Ihre Vergleichbarkeit zu prüfen, um evt. Abweichungen und Extremfälle berücksichtigen zu können. Bestehen Unterschiede zum Wertermittlungsobjekt, hat dies eine Anpassung oder auch den Ausschluss zur Folge.

Die Anpassung erfolgt durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen.

Um das Bewertungsobjekt mit den Vergleichsobjekten möglichst vergleichbar zu machen, erfolgt eine Anpassung der Kaufpreise über die Vergleichsmerkmale.

1. Bauzeit/Baujahr

Die Bauzeit ist ein wesentliches allgemeines Vergleichskriterium. So sind Häuser aus den 70-er oder 80-er Jahren nicht mit denen nach 1991 oder nach 2000 gebauten vergleichbar. Da alle Kauffälle im gleichen Wohnpark liegen, ist die Bauzeit identisch, so dass keine Korrektur erforderlich ist.

2. Anpassung der Lage

Die Vergleichsfälle liegen alle im gleichen Wohnpark, in der gleichen Bodenrichtwertzone, auf dem gleichen Grundstück, so dass keine Korrektur erforderlich ist.

3. Lage im Haus

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Die Vergleichsfälle liegen in Obergeschossen und im Dachgeschoss.

Die Geschosslage kann sich wie folgt auswirken:

Aussicht und Belichtung: Wohnungen in höheren Geschossen bieten oft eine bessere Aussicht und mehr Tageslicht, was den Kaufpreis positiv beeinflussen kann. Diese Vorteile sind besonders in städtischen Gebieten mit dichter Bebauung von Bedeutung.

Lärmbelastung: Höhere Geschosse sind in der Regel weniger von Straßenlärm und Geräuschen im Haus betroffen, was ebenfalls zu einem höheren Kaufpreis führen kann.

Sicherheitsaspekte: Wohnungen in höheren Etagen gelten oft als sicherer vor Einbrüchen, was für viele Käufer ein entscheidender Faktor sein kann.

Komfort: Erdgeschosslagen mit Terrasse bieten die Möglichkeit eines komfortablen Zugangs ins Freie und je nach Größe der Terrasse die Möglichkeit gärtnerisch tätig zu werden. Zudem können Einkäufe und Erledigungen auf kurzem Weg ohne Treppe oder Aufzug erledigt werden.

Prestige: In vielen Kulturen wird eine Wohnung in einem höheren Geschoss als prestigeträchtiger angesehen, was den Preis erhöhen kann.

Persönliche Präferenzen: Einige Käufer bevorzugen aus persönlichen Gründen bestimmte Geschosslagen, was sich in ihrer Zahlungsbereitschaft widerspiegelt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren erfolgt aufgrund der Erdgeschosslage der zu bewertenden Wohnung eine Korrektur in 2,5%-Schritten je Etage.

4. Größe / Wohnfläche

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um 2- und 3-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 63 m² und 79 m², die zu bewertende Wohnung ist eine 1-Raum-Wohnung mit einer Größe von 43 m².

Der Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen hat im Grundstücksmarktbericht 2022-2023 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Wohnflächen auf Basis von 171 ausgewerteten

Kauffällen für nach 1990 errichtete Wohnungen abgeleitet. Die Auswertung zeigt, dass die Kaufpreise mit der Größe der Wohnung abnehmen. Die Umrechnungskoeffizienten werden für die Korrektur der Vergleichsobjekte herangezogen.

5. Verfügbarkeit

Vier Vergleichsobjekte sind vermietet, eine Wohnung ist bezugsfrei. Bei der Preisbildung von Eigentumswohnungen ist entscheidend, aus welchen Gründen sich Kaufpreise bilden. So wird bei Erwerben, die Steuern sparen wollen oder zur Kapitalanlage eine vermietete Wohnung bevorzugt, da das Vermietungsrisiko entfällt. Andererseits besteht bei Neuvermietung die Möglichkeit der Mietanpassung, so dass bei steigenden Mieten und hoher Nachfrage leer stehende Wohnungen bevorzugt werden. Der Leerstand birgt in der bestehenden Lage einerseits das Neuvermietungsrisiko, andererseits die Chance auf Erzielung einer marktüblichen Nettokaltmiete, so dass die Verfügbarkeit als neutraler Wertumstand bewertet wird.

6. Balkon/ Terrasse

Balkon oder Terrasse wirken sich auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung überwiegend wert erhöhend aus. Da alle Vergleichswohnungen, ebenso wie das Bewertungsobjekt, über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen, wird keine Korrektur vorgenommen.

7. Stellplatz

Stellplätze erhöhen den Wert einer Eigentumswohnung, besonders in Stadtgebieten, in denen Stellplatzmangel herrscht. Dem Bewertungsobjekt ist ein Stellplatz zugeordnet, ebenso wie den Vergleichsobjekten, sodass keine Korrektur erfolgt.

7.3.3. Ermittlung des Vergleichswertes

Aus den lage- und objektbezogen korrigierten Vergleichspreisen wird nun der vorläufige Vergleichswert abgeleitet.

Gewöhnlich wird der Wert eines Objektes aus dem Mittelwert der Vergleichskauffälle bestimmt. Unter Mittelwert wird dabei üblicherweise das **arithmetische Mittel** verstanden, obwohl es noch weitere Formen des Mittelwertes gibt.

Mittelwert	Berechnung
arithmetisches Mittel	Summe der Einzelwerte geteilt durch die Anzahl
gewogenes Mittel	Einzelwerte erhalten unterschiedliche Gewichtungen, also nach einem objektiven Kriterium abgewogen und haben so unterschiedliche Einflüsse auf den Mittelwert
gleitender Mittelwert	vor der Mittelwertberechnung werden neue Messgrößen berechnet, die aus einem Mittelwert nebeneinanderliegender Werte bestehen
Median	Wert, bei dem oberhalb und unterhalb des Medians die gleiche Anzahl der Kauffälle liegt

Die anderen Mittelwerte können in besonderen Fällen auch angewandt werden, sind aber die Ausnahme und deshalb hier nicht relevant.

Die Berechnung des Mittelwertes sagt allerdings noch nichts über die Qualität der Berechnung und über die Genauigkeit des Mittelwertes aus, insbesondere ob der berechnete Wert das Datenmaterial auch richtig widerspiegelt.

Allgemein wird unterstellt, dass Vergleichspreise eines Teilmarktes (oder Gesamtmarktes) in Form einer Normalverteilung streuen. Immobilienkaufpreise weisen aber üblicherweise eine große

Streubreite auf (Ausreißer), in der sich jeweilige Interessenlagen und Verhandlungsspielräume der Vertragsparteien widerspiegeln.

Zur objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient bei unterstellter Normalverteilung deshalb die **Standardabweichung s**, die Angaben zur Streuung bzw. Verteilung der Vergleichspreise ermöglicht.

Sie berechnet sich aus den Differenzen zwischen jedem einzelnen Kaufpreis und dem Mittelwert. Alle Differenzen (auch Residuen) werden quadriert und summiert. Die Summe der Residuen wird durch die Anzahl der Vergleichsobjekte, reduziert um 1, dividiert.

Die Standardabweichung s wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$s = \sqrt{\frac{\sum v_{yi}^2}{n - 1}}$$

Darin sind:

$$v_{yi} = y_i - y_M$$

v_{yi}	Differenz zwischen dem arithmetischen Mittelwert und jedem einzelnen Kaufpreis
y_i	einzelne Kaufpreise
y_M	arithmetisches Mittel aller Kaufpreise
N	Anzahl der Kaufpreise

3- Sigma- Regel

Die Standardabweichung allein gibt noch keine Aussage zur Genauigkeit eines Mittelwertes y_M , hierzu ist es erforderlich, einen mathematischen Bezug zum Mittelwert zu schaffen. Dazu wird die Differenz zur Standardabweichung genutzt. Die so berechneten Abweichungen ergeben eine Aussage zu Intervallen um den Mittelwert und deren Aussagekraft.

Intervall	Genauigkeitsaussage
$y_M \pm s$	ca. 67% aller Kauffälle liegen in diesem Intervall
$y_M \pm 2s$	ca. 95% aller Kauffälle liegen in diesem Intervall
$y_M \pm 3s$	ca. 99,9% aller Kauffälle liegen in diesem Intervall

Erkennbar ist, dass bei einem dreifachen Intervall nahezu alle Kauffälle innerhalb der Spanne liegen müssen, wenn sie normalverteilt sind. Gewöhnlich erfolgt jedoch eine Untersuchung mit dem zweifachen Intervall. Dieses Intervall wird deshalb auch zur Ermittlung von Ausreißern genutzt.

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der **Variationskoeffizient V** ermittelt. Dieser ist das Maß für die Qualität der vorhandenen Kauffälle, je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto besser kann der Mittelwert als Vergleichswert verwendet werden. Er ist der Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert.

$$V = \frac{s}{y_M}$$

Die Größe des Variationskoeffizienten bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Für den Immobilienmarkt gelten folgende Aussagen:

Variationskoeffizient	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,21 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung, Ausreißertest erforderlich

In der nachfolgenden Tabelle sind die Korrekturbeträge ausgewiesen, aus denen sich die korrigierten Kaufpreise und der vorläufige Vergleichspreis ergeben:

Nr.	Kaufpreis €/m² Wfl.	Etage	Anpassung Geschosslage	Anpassung Wfl.			korr. KP in €/m²
1	1.365	2. OG	0,950	1,039			1.348
2	1.759	3. OG	0,925	1,077			1.752
3	1.781	1. OG	0,975	1,066			1.850
4	1.349	2. OG	0,950	1,039			1.332
5	1.149	DG	0,900	1,066			1.102
arithmetisches Mittel		in €/m²					1.477
Standardabweichung s		in €/m²					314
einfaches Intervall $y \pm s$		in €/m²		Minimum	1.163	Maximum	1.791
doppeltes Intervall $y \pm 2s$		in €/m²		Minimum	849	Maximum	2.105
Variationskoeffizient V							0,21

Das arithmetische Mittel beträgt 1.477 €/m².

Die doppelte Standardabweichung liegt bei 628 €/m², d.h. dass ca. 95% aller Kauffälle in einer Spanne zwischen 849 €/m² und 2.105 €/m² liegen.

Bei einem Variationskoeffizienten von 0,21 kann der statistische Mittelwert als Vergleichspreis verwendet werden, da im Teilmarkt der Eigentumswohnungen die Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken.

Der vorläufige Vergleichswert beträgt

$$1.477 \text{ €/m}^2 \times 43 \text{ m}^2 = 63.511 \text{ €}$$

ca. **63.500 €**

7.3.4. Marktanpassung

Da die Verkäufe zeitnah erfolgten, ist keine weitere Marktanpassung erforderlich. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,0.

Der marktangepasste Vergleichswert beträgt:

$$63.500 \text{ €} \times 1,0 =$$

ca. **63.500 €**

7.3.5. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, nun bei der Ermittlung des jeweiligen Verfahrenswertes insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

1. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau
2. unorganische Struktur, Raumaufteilung
3. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand
4. bauliche Anlagen
5. abweichende Erträge
6. Risikoabschlag
7. Zubehör/ Scheinbestandteile*
8. Baulasten*
9. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs*

Anmerkung:

Aus verfahrenstechnischen Gründen werden, falls für die mit * gekennzeichneten Positionen Wertminderungen zu ermitteln sind, diese im ZV- Verfahren separat ausgewiesen.

7.3.5.1. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bausubstanz-, Bauschaden- oder Holzschutzgutachten. Dafür sind andere Sachverständige hinzuzuziehen. Eine Wertermittlung muss sich auf augenscheinliche und für die Wertfeststellung notwendige Mindesteinschätzungen zum Bauzustand beschränken, ferner ob und in welchem Umfang Schäden, Mängel und Verschleiß erkennbar sind und mit welchem geschätzten Aufwand sie behoben werden können.

Unterlassene Instandhaltung bewirkt regelmäßig eine Verkürzung der wirtschaftlichen RND.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs-/ Umwelteinflüsse entstehenden bauliche Mängel* und Schäden** ordnungsgemäß zu beseitigen.

* Baumängel entstehen durch Fehler während der Bauzeit, wie fehlerhafte Planung oder Bauausführung und mangelhafte Baustoffe.

** Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerkes als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), äußerer Einwirkung (Sturm, Hagel, Feuer) oder unterlassener/ nicht ordnungsgemäßer Instandhaltung.

Instandsetzungskosten sind dagegen Kosten für Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes einer baulichen Anlage.

Modernisierungskosten schließlich sind Kosten für bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlage nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohn-/ Nutzungsverhältnisse dauerhaft verbessern und/ oder nachhaltige Einsparungen von Energie/ Wasser bewirken.

Eine fachmännische und nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführte Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) bewirkt damit regelmäßig eine Verlängerung der wirtschaftlichen RND.

Mit Reparaturstau werden nicht fertig gestellte Bauarbeiten oder aufgelaufene kleine Reparaturen bezeichnet, die zu Bauschäden führen können, jedoch keine Verkürzung der RND bewirken.

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können

- o nach Erfahrungswerten,

- o unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- o unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten*

ermittelt werden.

Die Auswirkungen von Baumängeln und Bauschäden sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 8.(3).3).

*Für behebbare Schäden und Mängel werden zunächst die Kosten überschlägig geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei - augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens – Sachverständigen erforderlich). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ggf. diesbezügliche Angaben in vorliegender Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt werden. Außerdem ist zu beachten, dass die Schadensbeseitigungskosten nicht gleichzusetzen sind mit dem Werteinfluss, den der vorgefundene schadhafte Zustand auf den Verkehrswert der Immobilie hat.

Gemeinschaftseigentum

Folgendes wurde am Gemeinschaftseigentum festgestellt:

1. ausgeprägte Rissbildung an den Mieterbrücken
2. Abwasserleitungen im Keller teilweise mit Korrosion
3. Treppenhausturm: Verschmutzungen, Beschädigungen und Risse, Korrosion an den Türen, vereinzelt Fliesen gerissen, Farbabplatzungen, Abnutzungserscheinungen
4. Algenwuchs und Wasserschäden durch fehlende natürliche Trocknung an Hauswand, Treppenturm und Plattenbelag

Zu unterscheiden ist dabei zwischen sofort erforderlichen und disponiblen Instandhaltungsmaßnahmen und den damit verbundenen Kosten.

Die sofort erforderlichen Kosten sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als tatsächlich anfallende Kosten in voller Höhe zu berücksichtigen, da sie der weiteren, im Falle von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie und den damit verbundenen geringeren Heizkosten, auch der besseren Vermietbarkeit, der Verhinderung von Mietminderungsansprüchen, bei Leerstand der Wiedervermietbarkeit oder der Verhinderung von Folgeschäden dienen.

Die disponiblen Kosten werden dagegen nur zu berücksichtigen sein, wenn sich der Aufwand dafür unter Beachtung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für den Eigentümer rentiert. Die damit verbundenen Arbeiten werden gewöhnlich so lange hinausgeschoben, bis sie sofort erforderlich werden, z. B. aus gesundheitlichen Gründen oder weil die Mieter ausziehen und keine Neuvermietung möglich ist.

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.06.2025 wurden Beschlüsse zu folgenden Instandhaltungsmaßnahmen gefasst:

Ersatz eines Dachflächenfensters

Kostenangebot über 2.522,15 €, wird aus Erhaltungsrücklage finanziert, daher ohne Ansatz

Modernisierung des Aufzugs

Es liegt ein Kostenangebot über 54.183,08 €, hiervon werden 44.000 € durch Sonderumlage und der Restbetrag aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Die Sonderumlage entspricht für den zu bewertenden Miteigentumsanteil 651,41 €.

Instandsetzung des Aufzugs

Kostenangebot über 3.132,08 €, wird aus Erhaltungsrücklage finanziert, daher ohne Ansatz

Unter Beachtung des Vorgenannten werden sofort erforderliche Instandhaltungskosten für die Modernisierung des Aufzugs berücksichtigt:

ca. 650 €

Der weitere Instandhaltungsstau wird in Punkt 7.3.6.6 berücksichtigt.

Sondereigentum

In der Wohnung wurde folgendes festgestellt:

1. Allgemein abgewohnter Zustand mit Renovierungsbedarf
2. Schimmelflecken in den X-seln im Wohnzimmer auf der Westseite
3. Griffbänder der Rollläden stark verschmutzt
4. Begrünung der Terrasse ungepflegt

Am Sondernutzungsrecht Stellplatz S 14 auf dem Parkdeck wurden stellenweise bemooste Oberflächen durch stehendes Wasser festgestellt.

Es handelt sich um disponible Kosten, die aufgrund des vermieteten Zustands nicht zu berücksichtigen sind.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel und Schäden die zum Bau- und Sanierungszeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Immissionsschutz) eingehalten worden sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Der Reparatur- und/ oder Modernisierungsaufwand ist eine im Vorfeld nicht exakt kalkulierbare Größe, die genaue Höhe der Kosten kann daher immer erst nach Ausführung der Arbeiten ermittelt werden. Grundlage sind deshalb durchschnittliche Kosten und keine Dumpingangebote aus dem Internet oder Kosten einer Luxusinstandsetzung.

7.3.5.2. unorganische Struktur, Raumaufteilung

ist nicht vorhanden, funktional

7.3.5.3. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

ist nicht erkennbar, zeitgemäß

7.3.5.4. bauliche Anlagen

Weitere bauliche Anlagen sind nicht zu berücksichtigen.

7.3.5.5. Abweichende Erträge

Die Wohnung Nr. 46 ist zu 5,51 €/m² Wohnfläche vermietet. Die Vertragsmiete liegt unterhalb der ortsüblichen Nettokaltmiete. Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung von 2024 liegen aktuelle Mietpreise im Wohnpark bei durchschnittlich 7,30 €/m² Wohnfläche.

Folgende aktuelle Marktmieten wurden recherchiert:

On-geo Vergleichsmieten, Stand: 2025, für Objektlage

6,72 bis 8,09 €/m², angemessener Wert: 7,37 €/m² Wohnfläche

FUB IGES Mietauskunft, Stand: 01.01.2025, für Objektlage

Mittlere Wohnlage: 6,65 €/m² Wohnfläche

ImmobilienScout24, Stand: 10.12.2025, Schkeuditz

Angebotsmieten: 7,76 bis 12,89 €/m², i.M. 8,43 €/m² Wohnfläche

Die Vertragsmiete ist zuletzt 2020 erhöht wurden. Somit ist eine Mieterhöhung nach §558 BGB bis zur Kappungsgrenze von 15% zeitnah auf 6,34 €/m² Wfl. möglich. Unter Berücksichtigung von Lage, Größe, Zustand, Ausstattung und Beschaffenheit liegt die Miete nach Mieterhöhung unterhalb der marktüblichen Nettokaltmiete von ca. 7,30 €/m².

Der derzeitige Minderertrag zur marktüblich angenommenen Miete in Höhe von 0,96 €/m² wird für die Dauer von 3 Jahren ertragsmindernd berücksichtigt.

$0,96 \text{ €/m}^2 \times 43 \text{ m}^2 \times 12 = 495,36 \text{ € p.a.}$

$495,36 \text{ € p.a.} \times 2,8^* = 1.387 \text{ €}$

ca. **1.400 €**

* Diskontierungsfaktor A = 3,5%, 3 Jahre

7.3.5.6. Risikoabschlag

Die erhobene Instandhaltungsrücklage von 4,80 €/m² ist sehr niedrig und nicht marktüblich. Nach der II. Berechnungsverordnung sind 14,00 €/m²/a anzusetzen. Damit besteht das Risiko, im Fall einer größeren Instandsetzungsmaßnahme zu einer Sonderumlage herangezogen zu werden. Ich berücksichtige deshalb unter Beachtung des Objektzustandes sowie der bereits angesetzten Sonderumlage für den Aufzug einen Risikoabschlag in Höhe von 3% vom marktangepassten Vergleichswert, dies entspricht:

$63.500 \text{ €} \times 3,0\% = 1.905 \text{ €}$

ca. **1.900 €**

7.3.5.7. Zubehör/ Scheinbestandteile

sind nicht vorhanden

7.3.5.8. Baulasten

Laut Baulastenauskunft vom 26.09.2025 sind folgende Baulasten eingetragen:

Stellplatzverpflichtungsbaulast zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks. Eine negative Beeinträchtigung ergibt sich nicht.

Abstandsflächenbaulast zu Lasten von Flst. 82/58 und zu Gunsten des Flst. 82/48. Die Baulast wurde im Rahmen der Baugenehmigung eingetragen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ergibt sich keine negative Beeinträchtigung.

Feuerwehruzufahrtsbaulast zu Gunsten des Bewertungsgrundstück. Eine negative Beeinträchtigung ergibt sich nicht.

Vereinigungsbaulast für alle Flurstücke des Bewertungsgrundstücks. Es besteht keine Wertrelevanz.

7.3.5.9. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs

Die Dienstbarkeiten sind vor dem Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Deshalb ist eine Wertminderung durch diese auf den ermittelten Wert des MEA zu untersuchen und ggfl. der Höhe nach zu ermitteln.

1. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Spielsalon-, Amüsierbetriebsverbot) für die Gemeinde Radefeld
Für die Wohnnutzung ist das Spielsalon- und Amüsierbetriebsverbot ohne negative Auswirkungen.
2. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 82/48 der Flur 2
Das Geh- und Fahrrecht beeinträchtigt die Qualität im Wohnpark Radefeld nicht.
3. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks 82/75 der Flur 2, übertragen am 10.01.1996.
Das Geh- und Fahrrecht beeinträchtigt die Qualität im Wohnpark Radefeld nicht.

Die vorhandenen Eintragungen sind ohne Werteeinfluss.

Die Wertminderung durch die vorgenannten Rechte beträgt: **0 €**
Sie wird gesondert ausgewiesen.

7.3.6. Zusammenstellung

Die Summe der sonstigen objektspezifischen Merkmale beträgt:

Modernisierung des Aufzugs:	ca.	- 650 €
Minderertrag	ca.	- 1.400 €
Risikoabschlag:	ca.	- 1.900 €
Summe:	ca.	<u>- 3.950 €</u>

vorläufiger Vergleichswert		63.500 €
Marktanpassung	1,0	0 €
bo Grundstücksmerkmale		-3.950 €
Vergleichswert		<u>59.550 €</u>

8. Verkehrswert (Marktwert)

Zusammenfassung

Der Verkehrswert nach §194 BauGB ist durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ... zu erzielen ist. (Marktwert)

Anders gesagt, entspricht der Verkehrswert dem (Verkaufs)preis, der beim normalen Immobilienverkauf erzielt wird, wenn das Objekt mit ausreichender Verbreitung am Markt, nicht unter Zeitdruck oder sonstigem Zwang angeboten wird und genügend Käufer ohne Sonderinteressen zur Verfügung stehen.

Jede Wertermittlung unterliegt naturgemäß auch einem gewissen Ermessensspielraum, denn Bewertung ist ein Vorgang, in den Weitsicht auf zukünftige Ereignisse einfließt, die stets Abbildung unserer Erwartungen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es im realen Wirtschaftsablauf eine absolute Genauigkeit nicht gibt. Auch unterliegt der Grundstücksmarkt stetigen Schwankungen, deshalb kann der ermittelte Verkehrswert vom Kauf-/Verkaufspreis abweichen.

Für das hier zu bewertende Objekt kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale ist der ermittelte Vergleichswert von **59.550 €** zur Verkehrswertfindung gut geeignet, denn er spiegelt in der Gesamtheit der Bewertungsfaktoren nachvollziehbar den Markt wider.

Zu berücksichtigen ist schließlich, dass beim Verkauf einer gebrauchten selbst nutzbaren Immobilie immer Zugeständnisse zu machen sind, sei es wegen der Zimmernaufteilung, dem Zuschnitt und der Größe der Räume oder dem Geschmack hinsichtlich Farbe, Alter, Art und Qualität der Ausstattung.

Um keine Scheingenauigkeit oder besondere Wissenschaftlichkeit, die es am Markt nicht gibt, vorzutäuschen, wird das Ergebnis sinnvoll gerundet.

Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 der Wert des

282,54/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
 Buchenweg 1, 3, 5, Birkenweg 1, 2, 3, 5, Kastanienweg 2, 4, 6, 8, 10
 in 04435 Schkeuditz OT Radefeld,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 46 bezeichneten Wohnung
 und den zugeordneten Sondernutzungsrechten

auf

60.000 € (in Worten: Sechzigtausend Euro)

und der Wert der Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs auf

0 € (in Worten: Null Euro)

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

Die Wertermittlung wurde von mir unparteiisch nach Inaugenscheinnahme, vorhandenen Unterlagen und Angaben erstellt und nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen gefertigt.

Materielle und finanzielle Haftung, auch - soweit rechtlich zulässig, aus den Paragraphen 276 und 278 BGB - für sich aus der Wertermittlung ergebenden Folgen wird nicht übernommen. Dies betrifft auch Angaben des Auftraggebers sowie unvollständige oder vorenthaltene Informationen.

Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung relevant sind. Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

Ich bestätige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mit den Parteien bin ich weder verwandt, noch verschwägert und am Ausgang der Rechtshandlung nicht beteiligt.

Dieses Gutachten einschließlich der Fotos und Anlagen ist urheberrechtlich geschützt (§2 Urhebergesetz-UrhG). Veröffentlichungen oder Vervielfältigungen, auch von Teilen des Gutachtens, außer durch das AG Leipzig oder vom AG Leipzig beauftragte Dritte im Rahmen dieses Verfahrens, bedürfen meiner schriftlichen Zustimmung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 01.12.2025 in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung in der unter Pkt. 2. genannten Anzahl erstellt.

Dipl. – Kauffrau
Dipl.- Wirtsch.-Ing. (FH)
Nicole Roith

Leipzig, den 29.12.2025

9 Fotodokumentation

**Vorderansicht
Birkenweg 2**



**Seitansicht
Birkenweg 2**



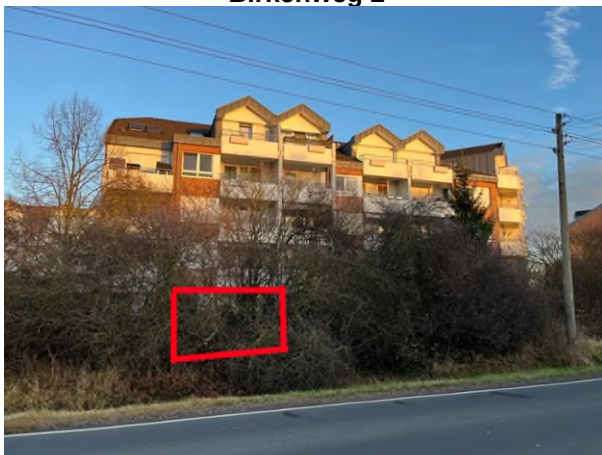
**Treppenhausturm mit Mieterbrücken
Birkenweg 2**



**Hauseingang
Birkenweg 2**



**Rückansicht
Birkenweg 2**



**Rückansicht
Birkenweg 2 ETW 46**



**Gemeinschaftseigentum
Flur**



**Gemeinschaftseigentum
Zugang zu ETW 46**



**Gemeinschaftseigentum
Aufzug**



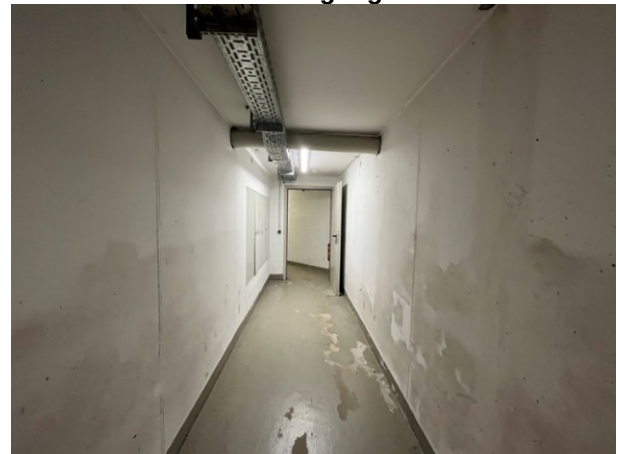
**Gemeinschaftseigentum
Aufzug**



**Gemeinschaftseigentum
Abwasserrohre Birkenweg 2**



**Gemeinschaftseigentum
Kellergang**



**Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus – Korrosion an Türen**



**Gemeinschaftseigentum
Mieterbrücken**



**Gemeinschaftseigentum
Schäden an Mieterbrücken**



**Gemeinschaftseigentum
Schäden an Mieterbrücken**



**Sondernutzungsrechte
Parkdeck und Tiefgarage**



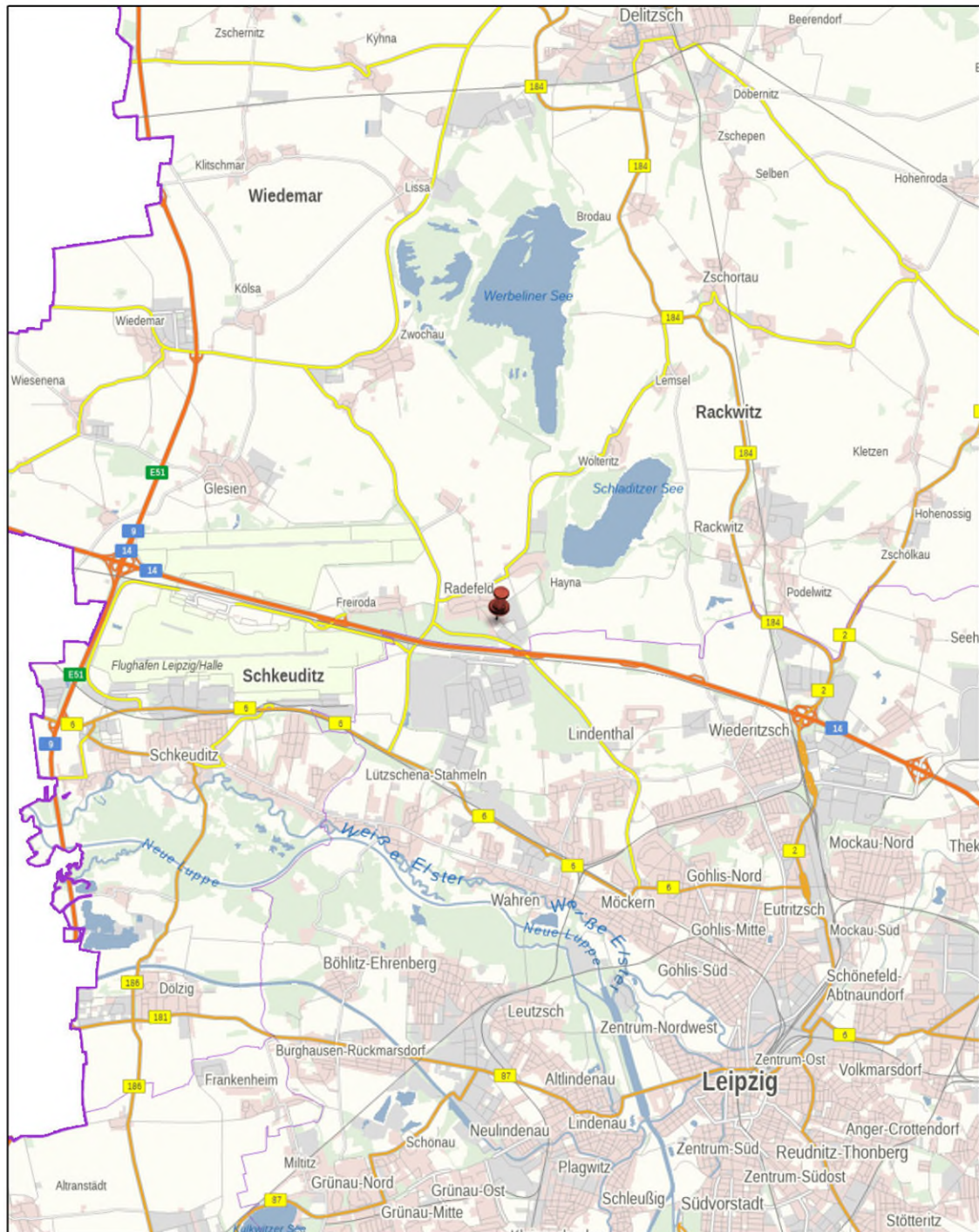
**Sondernutzungsrecht Stellplatz S 14
Parkdeck**



Anlage 1: Übersichtskarten

Birkenweg 2, 04435 Schkeuditz

Kartenauszug aus RAPIS vom 08.12.2025

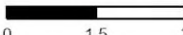


 **sachsen.de**
RAPIS
 Raumplanungsinformationssystem

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 12/2025),
 Landesdirektion Sachsen

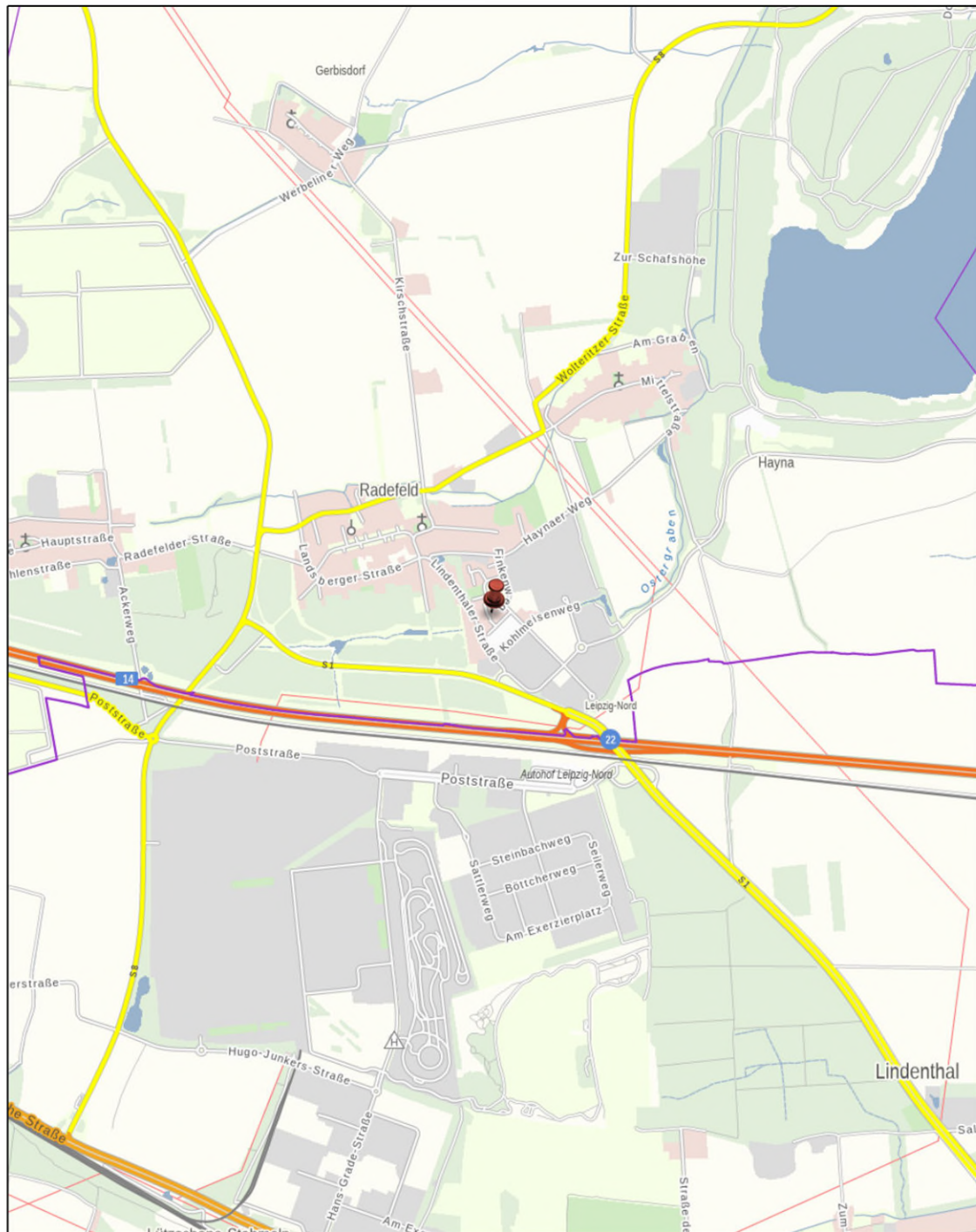
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
 Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2025, dl-de/by-2.0
 DTK-250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2.0

1:100.000


 1,5 3
 km

Birkenweg 2, 04435 Schkeuditz

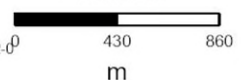
Kartenauszug aus RAPIS vom 08.12.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 12/2025), Landesdirektion Sachsen

Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
 Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2025, dl-de/by-2-0
 DTK-250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

1:25.000



Anlage 2: Katasterauszug
Birkenweg 2, 04435 Schkeuditz

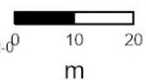
Kartenauszug aus RAPIS vom 08.12.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 12/2025), Landesdirektion Sachsen

 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
 Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN) 2025, dl-de/by-2.0
 DTK-250 © GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2.0

1:1.000



Anlage 3: selbst angefertigter Grundriss