

Amtsgericht Leipzig
- Zwangsversteigerungsgericht -
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 457 K 103/25

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB)
des im Grundbuch von Taucha, Blatt 6087 eingetragenen
55/1.000-Miteigentumsanteils (SE Nr. ①⑥) an dem Grundstück

Lärchenweg 9a/9b, 04425 Taucha



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 01.09.2025

rd. 31.000,00 Euro

(i. W. einunddreißigtausend Euro)

zur Beachtung:

- Wohnung weitgehend unausgebaut
- besonderer ETG-Beschluss zum Ausbau (S. 21)

 **Dipl.-Ök. Christoph Herzog**
Immobilienbewertungen

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestell-
ter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbe-
bauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss für die
Ermittlung von Grundstückswerten im
Landkreis Nordsachsen und Elbe-Elster

signiert von:

Christoph Herzog

am: 16.09.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt

Gutachten Nr.:
T-25/32

Gutachten vom:
16.09.2025

Auftragserteilung:
09.07.2025

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:
01.09.2025

Gutachten bestehend aus:

- Textteil: 57 Seiten
- Anlagen: 18 Seiten

Ausfertigung:

- elektronisch
signierte Ausfertigung
- zzgl. zwei Printversionen



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Auftrag und Vorgang.....	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
2.3	Ortstermin	6
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	6
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	8
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	9
3	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	10
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten.....	12
4	Tatsächliche Eigenschaften	24
4.1	Lage	24
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	25
4.3	Nutzung.....	26
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	26
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	37
5	Verkehrswertermittlung	38
5.1	Vorbemerkungen	38
5.2	Verfahrenswahl.....	38
5.3	Wertigkeit des Miteigentumsanteils	39
5.4	Vergleichswertermittlung	39
5.5	Ertragswertermittlung	41
5.6	Ergebniswürdigung	53
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	55
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....	56
6.1	lfd. Nr. 1 (Geh- und Fahrtrecht)	56
6.2	lfd. Nr. 2 (Tiefgaragenmitbenutzungsrecht)	56
6.3	lfd. Nr. 10 (Vermerk Zwangsversteigerung)	56
7	Schlussbemerkung und Unterschrift.....	57
8	Anlagen	57



1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang

Bewertungsobjekt: Lärchenweg 9a/9b, 04425 Taucha / SE Nr. ⑩
GBA Eilenburg, GB von Taucha, Bl. 6087, BV-Nr. 1, 55/1.000-
MEA an Gem. Graßdorf, Flst. 81/4 (1.007 m²), 87/68 (581 m²)

Ortstermin / Stichtag: 01.09.2025

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten

öffentlich-rechtlich: BPlan-Gebiet

privatrechtlich:

- dingliche Lasten: Geh- und Fahrrecht, Tiefgaragenmitbenutzungsrecht, ZV-Vermerk
- dingliche Rechte: Tiefgaragenmitbenutzungsrecht, Stellplatzausübungsbefugnis und Mitbenutzungsrecht

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung: ortsüblich

Nutzung:

- WEG-Anlage: MFH, weithin Fremdnutzung
- SE Nr. ⑩: leer stehend, ggw. wg. Bauzustand n. nutzbar

Kurzbeschreibung:

- WEG-Anlage: MFH-Grdst. in Ecklage, 1.588 m²; Bj. 1996, insg. 16 WE, KG bzw. Tiefgarage, EG, OG, ausgeb. DG, gepflegter Zustand, Kfz-Stp. in der Tiefgarage und im Freien
- SE Nr. ⑩: HE 29b, Souterrain, 2-RW mit Kochecke, Bad/WC o. Fe., ASR, Terrasse und ca. 59 m² WFL, weitgehend unausgebaut, Kfz-Stp. i. Fr. (kein TG-Stp., kein Keller)

*Zubehör /
Scheinbestandt.:*

- mögl. Zubehör: gebrauchte Baumaterialien (1,00 Euro)
- mögl. Scheinbestandteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung

SE Nr. ⑩ (Blatt 6087): **rd. 31.000,00 Euro** (i. W. einunddreißigtausend Euro)

zur Beachtung:

- Wohnung weitgehend unausgebaut
- besonderer ETG-Beschluss zum Ausbau (S. 21)

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

lfd. Nr. 1: Geh- und Fahrrecht: 1,00 Euro

lfd. Nr. 2: Tiefgaragenmitbenutzungsrecht: 1,00 Euro

lfd. Nr. 10: Vermerk Zwangsversteigerung: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

*Grund der
Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 457 K 103/25 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Beststellungsbeschluss vom 03.07.2025 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen des gen. Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens - auch auszugsweise - bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsgericht
Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig

Auftragnehmer:

Herr Christoph Herzog, Markt 5, 04860 Torgau / Elbe
von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter
SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grund-
stücken

Datum der Beauftragung: 09.07.2025 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
01.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)	01.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer
Hinweis:*

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit gelten sämtliche Personenbezeichnungen gleichermaßen für alle Geschlechter.

2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Lärchenweg 9a/9b, 04425 Taucha

Amtsgericht:	Eilenburg	Grundbuch:	Taucha	Blatt:	6087
---------------------	------------------	-------------------	---------------	---------------	-------------

Bestandsverzeichnis				
lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Graßdorf	81/4	Gebäude- und Freifläche, Lärchenweg 9b	1.007 m²
		87/68	Gebäude- und Freifläche, Lärchenweg 9a	581 m²
Gesamtfläche				1.588 m²

Sondereigentum (SE)	
MEA	verbunden mit dem
55/1.000	SE an der Wohnung, im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. ⑩ bezeichnet ... Sondernutzungsrechte (SNR) sind eingeräumt: hier dem jeweiligen Eigentümer dieser Einheit an ▪ der im ATP mit Nr. ⑩ gekennzeichneten Terrasse und ▪ dem Pkw-Stellplatz Nr. ⑩ gemäß Bewilligungen vom 11.04.1996 (URNr. 853/96), 15.10.1997 (URNr. 2038/97), 03.04.1998 (URNr. 597/98) und 03.04.1998 (URNr. 239/98)

Abteilung I		
Ifd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1 - 6	1	gelöscht
7	1	..., geb. ..., eingetragen am 13.02.2020

Abteilung II		
Ifd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Geh- und Fahrrecht für ...; gemäß Bewilligung vom 02.10.1997, ..., URNr. 1935/97; eingetragen am 04.02.1998 im Gleichrang mit Abt. II/2
2	1	Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flste. 81/5 und 87/69 Grassdorf; gemäß Bewilligung vom 02.10.1997, ... URNr. 1935/97; eingetragen am 04.02.1998 im Gleichrang mit Abt. II/1 ...
3 - 9	1	gelöscht
10	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Leipzig, AZ.: 457 K 103/25); eingetragen am 21.05.2025

Abteilung III	
grds. ohne Beachtung	

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

2.3 Ortstermin

- Durchführung:* Antragsteller und -gegner wurden mit Schreiben vom 14.07.2025 um Mitteilung zu den vorliegenden Grundstücksunterlagen und Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.
- Infolge ausbleibender Rückmeldungen wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 06.08.2025 zum Ortstermin (01.09.2025, 11.00 Uhr) geladen. Auf Einwand des Antragstellers wurde der Ortstermin auf Montag, den 01.09.2025, 15.00 Uhr verschoben; hierüber wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 12.08.2025 in Kenntnis gesetzt.
- Teilnehmer:*
- ein Vertreter der WEG-Verwaltung
 - ztw. und auf der Straße ein Miteigentümer der benachbarten WEG "Lärchenweg 7 a/b"
 - Sachverständiger
- Besichtigungsumfang:* Besichtigt wurden
- das SE Nr. ①⑥ (Wohnung),
 - im betreffenden Hauseingang 9b die gemeinschaftlichen Flächen (Kellergeschoss einschl. Heizungsraum, Treppenhaus, Dachspitz; nicht jedoch Hausanschlussraum (verschlossen)),
 - im Hauseingang 9a die gemeinschaftlichen Flächen (Kellergeschoss, Treppenhaus; nicht Dachspitz),
 - die Tiefgarage (ohne Lüftungsraum (verschlossen)) sowie
 - die von außen sichtbaren Bauteile und die Freiflächen.
- Dokumentation:* Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät. Ferner wurden zur Verifizierung der Flächen neun Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.
- Fotoaufnahmen:* Der Antragsgegner war zum Ortstermin nicht anwesend. Das SE Nr. ①⑥ ist zudem weitgehend unausgebaut, weshalb Fotoaufnahmen angefertigt wurden und verwendet werden.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

- vom Auftraggeber über-* /1/ schriftl. Baulastenauskunft vom 10.06.2025
gebene Unterlagen: /2/ Grundbuchauszug vom 21.05.2025

- vom Sachverständigen* /3/ LRA Nordsachsen, Vermessungsamt, 16.07.2025
eingeholte Informationen: - Liegenschaftskartenauszüge (1:500, 1:2.000)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise
/4/ schriftl. Auskünfte WEG-Verwaltung, 16.07.2025 und
06./07.08.2025, 10.09.2025:
- Allgemeines
- Schornsteinfeger, Wohngebäudeversicherung
- Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023
- Protokoll 26. ETV vom 24.11.2023
- Protokoll 1. außerordentliche ETV vom 17.05.2024
- Protokoll 27. ETV vom 29.11.2024
- Protokoll 2. außerordentliche ETV vom 11.03.2025
- Protokoll 28. ETV vom 04.06.2025
- Einzel-Wirtschaftsplan 2025
- Einzel-Hausgeldabrechnung 2024 (je WE u. Kfz-Stp.)
- Energieausweis vom 03.02.2015
- Belegung Tiefgaragenstellplätze, ATP Tiefgarage
- Teilungserklärung (URNr. 853/96, auszugsweise)
- Grundriss SE Nr. ⑩ bzw. KG Lärchenweg 9b
- Sachverständigenbericht vom 26.03.2024 zu
Feuchtigkeit mit Schimmelbildung im SE Nr. ⑩
- Rechnung Rückbau SE Nr. ⑩ vom 07.05.2024
- Rechnung Instandsetzung Terrasse SE Nr. ⑩ vom
09.07.2024
- Angebot Sanierung SE Nr. ⑩ vom 02.11.2023
- Angebot Sanierung SE Nr. ⑩ (nach Rückbau) vom
08.04.2024 (i. H. v. 71.570,18 Euro)
- Angebot Sanierung Sanitär SE Nr. ⑩ (nach Rückbau)
vom 13.04.2024 (i. H. v. 19.306,92 Euro)
- Rechnung Instandsetzung Schmutzwasserpumpe im
Bereich Terrasse SE Nr. ⑩ vom 08.04.2024
/5/ schriftl. Altlastenauskunft, 18.07.2025
/6/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 18.07.2025
(Erschließungs- und Anliegerbeiträge, Planungsrecht,
Bauakte, komm. Wärmeplanung)
/7/ schriftl. Leitungsauskunft Elektrizität / Gas, 21.07.2025
/8/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 23.07.2025
/9/ schriftl. Mitteilung Grundbuchamt, 25.07.2025
- Teilungserklärung (URNr. 853/96, 2038/97, 597/98
und 239/98) ohne ATP
- Abt: II: Bewilligung vom 02.10.1997 (URNr. 1935/97)
/10/ Bauakteneinsicht, Kommunalverwaltung, 01.09.2025
/11/ schriftl. Mitteilung Grundbuchamt, 03.09.2025
- Bewilligung vom 11.05.1998 (UR-Nr. 239/1998)
- zu Rechten am Nachbargrundstück Flst. 81/5, 87/69
/12/ Grundbuchakteneinsicht, 08.09.2025 (wg. ATP)

/13/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 10.09.2025

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

/14/ Geoportal Sachsenatlas

(<https://geoportal.sachsen.de/>)¹

/15/ Bodenrichtwertinformationssystem Sachsen

(<https://www.boris.sachsen.de/>)

Hinweise:

- Die Grundbuchakte ist eine "Hochwasserakte", d. h. eine durch das Muldehochwasser 2002 geschädigte Akte. Die SE-Nummerierungen im Kellergeschoss / in der Tiefgarage sind nicht erkennbar, lediglich farbliche Kennzeichnungen (URNr. 597/1998).
- Der Trink-/ Abwasserzweckverband hat auf ein Auskunftersuchen vom 14.07.2025 sowie eine Erinnerung nicht reagiert.

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2022.
- [2] **Bodenrichtwerte für den Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [3] **Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen 2022/2023:** Gutachterausschuss im Landkreis Nordsachsen, Eilenburg 2024.
- [4] **IVD Immobilienpreisspiegel 2025 Mitte-Ost (Region Sachsen / Sachsen-Anhalt):** Immobilienverband Deutschland IVD, Leipzig 2025.
- [5] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).
- [6] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen ..., 1. VJ 2025, erschienen am 01.07.2025.
- [7] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [8] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:** Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.
- [9] **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013:** Wertauswirkungen von Schadens- und Modernisierungskosten, Oberer Gutachterausschuss.

¹ <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html?stateId=4dfe1ab0-61a6-45e4-be1a-b061a685e46c>

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch (i. d. F. vom 03. November 2017).

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (i. d. F. vom 14. Juni 2021).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch (i. d. F. vom 02. Januar 2002).

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Feb. 2005.

DIN 283: DIN 283 Bl. 2, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Ausgabe Feb. 1962.

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme-/ Kälteerzeugung in Gebäuden (i. d. F. vom 08. August 2020).

SächsBO: Sächsische Bauordnung (i. d. F. vom 11. Mai 2016).

SächsNRG: Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (i. d. F. vom 04. Juli 2023).

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 20.09.2023.

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vom 14. Juli 2021).

WärmeschutzV: Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (vom 16.08.1994).

WoFIV: Wohnflächenverordnung (i. d. F. vom 25. November 2003).

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 19. Dezember 2022).

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung (i. d. F. vom 12. Oktober 1990).

3 Rechtliche Gegebenheiten

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, sind entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich zu werten. Für die Richtigkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewährleistung übernommen werden.

Die für die Bewertung notwendigen Einschätzungen der rechtlichen Gegebenheiten kann der Sachverständige i. d. R. nicht abschließend leisten. Bei abweichenden Beurteilungen der Rechtsfragen ist ggfl. die Modifizierung der Wertermittlung nötig.

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten: Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /1/:

"Aktenzeichen: 2025-08687
Gemarkung: Graßdorf
Flurstück: 81/4, 87/68
... Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom ... teilen wir Ihnen mit,
dass zu Lasten bzw. zu Gunsten des/der o. g. Flurstücks/-e im Bau-
lastenverzeichnis **keine** Baulasten eingetragen sind. ..."

Bauordnungsrecht: Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt.
Die bei der Kommunalverwaltung eingesehen Bauakte kennt keine solche Auflagen /6/.
In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme formelle / materielle Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen unterstellt.

Bauplanungsrecht / Satzungen: Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /6/:

"... Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 a Graßdorfer Wäldchen II. Für das Grundstück ist die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,35, die Geschossflächenzahl 0,8. Die Geschossigkeit ist II+D als Höchstgrenze, wobei sich hinter der Bezeichnung "D" ein weiteres Vollgeschoss verbirgt. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von 30-40° verpflichtend.
Der Bebauungsplan ist auf der Webseite der Stadt Taucha unter: www.taucha.de/rathaus/bauwesen/bauleitplanung/ einsehbar.
Die Kommunale Wärmeplanung liegt seit April 2025 vor. Für das Grundstück ist kein Anschluss an ein Fernwärmenetz oder Nahwärmenetz vorgesehen. Es besteht dort neben der Möglichkeit des Einbaus einer Luft-Wasser/Luft-Luft-Wärmepumpe alternativ die Möglichkeit der Wärmeversorgung über eine Erdwärmepumpe (Geothermie). Das Gebiet wurde für Sondenbohrungen bis

100 m Tiefe als geeignet ermittelt.
Die Umsetzung der Wärmeplanung in Taucha ist bis 2045 vorgesehen. Das Planwerk ist unter:
www.taucha.de/themen/klimaschutz/aktionen-und-kampagnen/kommunale-waermeplanung/ einsehbar. ..."

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /8/:

"... Gemarkung: Graßdorf
Flurstück: 81/4, 87/68

... Auf den Flurstücken sind derzeit keine baulichen Kulturdenkmale in der aktuellen Denkmalliste des Freistaates Sachsen registriert.

Die Flurstücke liegen auch nicht in einem derzeit bekannten archäologischen Relevanzgebiet. Archäologische Kulturdenkmale sind allerdings überall in Sachsen, auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen, in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei etwaigen Bodeneingriffen (Rückbau-, Abbruch-, Planier- und sonstigen Erdarbeiten) können archäologische Belange betroffen sein und sich archäologisch begründete Auflagen ergeben. Erdarbeiten bedürfen nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. ..."

Wasserrecht:

Wasserrechtliche Belange sind nicht offenkundig; hierzu wurde im Sachsenatlas /14/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Laut Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 2**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Naturschutzrechtliche Belange sind nach Sachsenatlas /14/ nicht offenkundig; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht vom Naturschutz betroffen ist.

Altlasten:

Die Auskunft des Umweltamtes lautet /5/:

"... Gemarkung Graßdorf, Flurstücke 81/4 und 87/68 ...

Bezugnehmend auf Ihren Antrag ... möchten wir Ihnen mitteilen, dass die hier angefragten Flurstücke nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann somit von einer Altlastenfreiheit im Sinne des § 9 in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBodSchG ausgegangen werden. ..."

Abgabensituation:

Rückständige oder konkret absehbare Erschließungsbeiträge (§ 127 BauGB), Beiträge und Abgaben für die Herstellung oder den Ausbau sonstiger Erschließungsanlagen (Hausanschlusskosten, Baukostenzuschüsse) sowie sonstige

Beiträge und Abgaben sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /6/:

"... die Flurstücke 81/4 und 87/68, Gemarkung Graßdorf liegen an den Straßen Lärchenweg und Wacholderweg an.
Straßenausbaubeiträge und Erschließungsbeiträge für Verkehrsanlagen nach § 26 ff. SächsKAG bzw. § 127 ff. BauGB, welche durch die Stadt Taucha erhoben werden, sind nicht mehr offen und werden auch nicht fällig.
Beitragspflichtige Ausbau- oder Erschließungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.
Auskünfte zu Kostenbeteiligungen zur Herstellung des Ver- und Entsorgungssystems (z.B. : Baukostenzuschüsse des Abwasserentsorgers), kann nur das jeweilige Unternehmen ... erteilen. ..."

Andere rückständige öffentliche Lasten, wie am Bewertungsobjekt lastende Steuern, wurden nicht recherchiert.

Für diese Wertermittlung wird von einem abgabenfreien Zustand ausgegangen; mögliche Abgaben sind daher zusätzlich zu beachten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben zur Abgabensituation wird nicht übernommen.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

3.2.1 grundbuchgesicherte Rechte / Lasten

*Abteilung II/1
(im Gleichrang
mit Abt. II/2):*

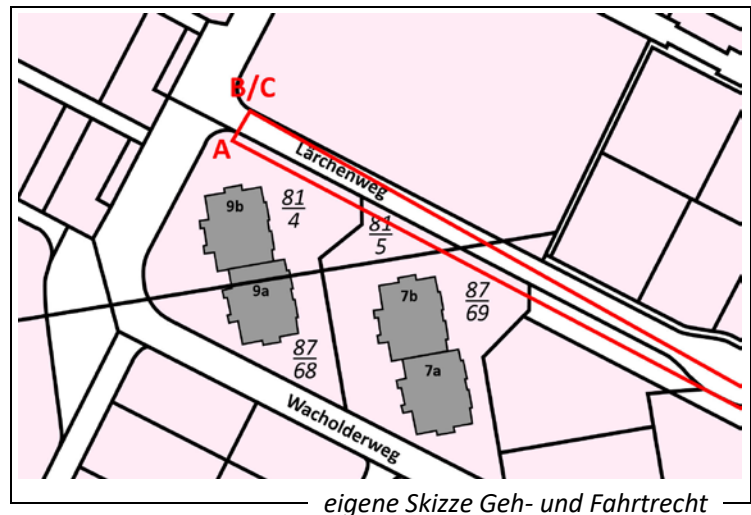
Am Bewertungsobjekt lastet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht). Der Eintragungsbewilligung vom 02.10.1997 (URNr. 1935/97) ist zu entnehmen /9/:

"... IV. Dienstbarkeitsbestellung
Der Stadt ... steht das Recht zu, über die Grundstücke Gemarkung Graßdorf, Flurstücke 81/4, 81/5, 87/68, 87/69, 87/70, 87/71 und 87/72 auf einer Fläche, die in der dieser Urkunde als Anlage 1 beigelegten amtlichen Abzeichnung der Flurkarte schraffiert rot dargestellt und an ihren Grenzeckpunkten mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-A gekennzeichnet ist, zu gehen und zu fahren um die Wegeflächen zu reinigen.

Dieses Recht ist als unbeschränktes Wegerecht zum Befahren mit Fahrzeugen aller Art und zum Begehen, und zwar für alle vorgenannten Bewegungsarten und zu jeder Tages- und Nachtzeit eingeräumt.

Zur dinglichen Absicherung bewilligen und beantragen wir die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit zulasten der Grundstücke Gemarkung Graßdorf, Flurstücke 81/4, 81/5, 87/68, 87/69, 87/70, 87/71 und 87/72 und zugunsten der Stadt ... im Grundbuch. ..."

Benannter Lageplan ist sehr grob gezeichnet; dieser wird auftragsgemäß und aus urheberrechtlichen Gründen vom Sachverständigen wie folgt nachgezeichnet (ohne Maßstab, ohne Gewähr; Unterschied Punkte B und C im Original nicht erkennbar):



Ob das Recht ggw. ausgeübt wird, ist nicht erkennbar; der WEG-Verwaltung liegen nach Auskunft zum Ortstermin hierzu keine Kenntnisse vor. Entsprechend dem Bewertungsanlass erfolgt die Wertermittlung ohne Beachtung dieses Rechts; zum möglichen Wertminderungsbeitrag s. Abschnitt 6.

Abt. II/2
(im Gleichrang
mit Abt. II/1):

Am Bewertungsobjekt lastet eine Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenmitbenutzungsrecht), und zwar der Eintragungsbeurteilung vom 02.10.1997 (URNr. 1935/97) zufolge mit folgendem Inhalt /9/:

"... V.

Die Eigentümer der vorgenannten Grundstücke 81/4 und 87/68 bestellen die nachfolgende Grunddienstbarkeit:

Auf den Grundstücken ist ein Wohnhaus mit Tiefgarage errichtet. Die Tiefgarage ist teilweise auch auf den Nachbargrundstücken 81/5 und 87/69 errichtet worden. Die Lage ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan Anlage 2. Der jeweilige Eigentümer der Flurstücke 81/5 und 87/69 ist berechtigt, die Belassung des Tiefgaragenbauwerks einschließlich Einfahrt, Tor und Betriebsanlage zu dulden, sowie die Benutzung, Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung der Anlage einschließlich des Befahrens mit Kraftfahrzeugen und deren Abstellen und das Betreten des Grundstückes im Bereich der Tiefgarage, soweit im Rahmen der vorstehenden Maßnahmen erforderlich, zu gestatten mit der Einschränkung, daß der Eigentümer des dienenden Grundstückes zur Mitbenutzung der Tiefgarageneinfahrt berechtigt ist, um auf die Stellplatzflächen auf dem dienenden Grundstück zu gelangen.

Zur Sicherung der vorstehend eingeräumten Rechte bestellt der Eigentümer der Flurstücke 81/4 und 87/68 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 81/5 und 87/69 je eine Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenunterbauerrichtungs-, -belassungs- und -mitbenützungsrecht) je des vorgenannten Inhaltes und bewilligt und beantragt deren Eintragung in das Grundbuch."

Tatsächlich ist die Tiefgarage auf den gen. Grundstücken (Lärchenweg 7 a/b und 9 a/b) errichtet. Das Recht wird insoweit ggw. ausgeübt. Entspr. dem Bewertungsanlass erfolgt die Wertermittlung ohne Beachtung des Rechts; zum möglichen Wertminderungsbetrag s. Abschnitt 6.

Abt. II/10: Vermerk Zwangsversteigerung

Abt. III: Auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke: 1) In oben gen. Eintragungsbewilligung vom 02.10.1997 (URNr. 1935/97) findet sich folgende Regelung zu einer das Bewertungsobjekt begünstigenden Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenmitbenützungsrecht) /9/:

"... VI.

Die Eigentümer der vorgenannten Grundstücke 81/5 und 87/69 bestellen die nachfolgende Grunddienstbarkeit:

Auf den Grundstücken ist ein Wohnhaus mit Tiefgarage errichtet. Die Tiefgarage ist teilweise auch auf den Nachbargrundstücken 81/4 und 87/68 errichtet worden. Die Lage ergibt sich aus dem beigegeführten Lageplan (Anlage 2). Der jeweilige Eigentümer der Flurstücke 81/4 und 87/68 ist berechtigt, die Belassung des Tiefgaragenbauwerks einschließlich Einfahrt, Tor und Betriebsanlage zu dulden, sowie die Benutzung, Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung der Anlage einschließlich des Befahrens mit Kraftfahrzeugen und deren Abstellen und das Betreten des Grundstückes im Bereich der Tiefgarage, soweit im Rahmen der vorstehenden Maßnahmen erforderlich, zu gestatten mit der Einschränkung, daß der Eigentümer des dienenden Grundstückes zur Mitbenutzung der Tiefgarageneinfahrt berechtigt ist, um auf die Stellplatzflächen auf dem dienenden Grundstück zu gelangen.

Zur Sicherung der vorstehend eingeräumten Rechte bestellt der Eigentümer der Flurstücke 81/5 und 87/69 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 81/4 und 87/68 je eine Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenunterbauerrichtungs-, -belassungs- und -mitbenützungsrecht) je des vorgenannten Inhaltes und bewilligt und beantragt deren Eintragung in das Grundbuch."

Das Recht wird ggw. ausgeübt. Der Sachverständige hat ein Grundbuchblatt (Bl. 6088) des (nach WEG geteilten) dienenden Grundstückes eingesehen; danach ist das Recht tatsächlich in Abt. II/2 gesichert.

Das SE Nr. ⑩ ist insoweit von dem Recht nicht konkret betroffen, als es die Tiefgarage nicht explizit nutzt.

- 2) In oben gen. Eintragungsbewilligung vom 02.10.1997 (URNr. 1935/97) findet sich weiterhin folgende Regelung zu einer das Bewertungsobjekt begünstigenden Grunddienstbarkeit (Stellplatzausübungsbefugnis und Mitbenutzungsrecht) /9/:

"... VII.

Die Eigentümer der vorgenannten Grundstücke 81/5 und 87/69 bestellen die nachfolgende Grunddienstbarkeit:

Auf den Nachbarflurstücken 81/4 und 87/68 ist ein Wohnhaus mit Tiefgarage errichtet. Die Tiefgarage ist teilweise auch auf den Nachbargrundstücken 81/4 und 87/68 errichtet worden. In der Tiefgarage sind PKW-Stellplätze für das Wohnhaus auf den Flurstücken 81/4 und 87/68 vorhanden. Der Stellplatz Nr. 1 (22), der der Wohnung Nr. 1 zugeordnet ist, liegt teilweise auf dem Flurstück 81/5. Die Lage ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 3).

Dem jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 81/4 und 87/68 ist es gestattet, im Bereich des PKW-Stellplatzes Nr. 1 (22), der der Wohnung Nr. 1 zugeordnet ist, das Grundstück zu betreten und zu befahren, um auf die Stellplatzfläche auf dem dienenden Grundstück zu gelangen.

Zur Sicherung des vorstehend eingeräumten Rechts bestellt der Eigentümer der Flurstücke 81/5 und 87/69 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke 81/4 und 87/68 je eine Grunddienstbarkeit (Ausübungsbefugnis und Mitbenutzungsrecht) je des vorgenannten Inhaltes und bewilligt und beantragt deren Eintragung in das Grundbuch."

Das Recht wird ggw. ausgeübt. Der Sachverständige hat ein Grundbuchblatt (Bl. 6088) des (nach WEG geteilten) dienenden Grundstücks eingesehen; danach ist das Recht tatsächlich in Abt. II/3 gesichert.

Nach den von der WEG-Verwaltung vorgelegten Unterlagen /4/ sowie nach Aufteilungsplan ist der Stellplatz Nr. 22 dem SE Nr. 1 zugeordnet und über die Grundstücksgrenze hinaus errichtet.

Das SE Nr. ⑩ ist von dem Recht nicht konkret betroffen.

Weitere das Bewertungsobjekt begünstigende dingliche Rechte sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden; weitere konkrete als die genannten Prüfungen wurden nicht angestellt.

3.2.2 Teilungserklärung (TE)

Teilungserklärung (TE): Das Grundstück wurde i. Zshg. m. der Errichtung des Gebäudes 1998 nach § 8 WEG aufgeteilt:

- URNr. 853/96 enthält die Teilung.
- URNr. 2038/97 als 1. Nachtrag enthält die Abgeschlossenheitsbescheinigung / den ATP.
- URNr. 597/1998 als 2. Nachtrag enthält diverse Klar-/Richtigstellungen und einen tw. geänderten ATP (Untergeschoss, Ansicht).

URNr. 853/96 enthält die Gemeinschaftsordnung. Hierin sind u. a. geregelt:

"§ 2 - Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums

"1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Miteigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Teile des Gebäudes, die für die Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Insbesondere gehören zum Sondereigentum

- a) die nichttragenden Wände mit Ausnahme der Trennwände zwischen Sonder- oder gemeinschaftlichem Eigentum; soweit sich zwischen zwei Wohnungen oder zwischen zwei sonstigen Sondereigentumsräumen nichttragende Wände befinden, sind diese je zur Hälfte Mitsondereigentum der betreffenden Eigentümer,
- b) der Innenbelag der Balkone nebst Brüstung (soweit es sich um nichttragende Teile handelt), unbeschadet der Verpflichtung der Eigentümer, die einheitliche Gestaltung und das ästhetische Aussehen des Gebäudes zu wahren,
- c) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- d) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- e) die Türen und die Innenseite der Verglasung (auch bei Doppel oder Mehrfachverglasung) der Fenster innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume sowie die Innenseite der jeweiligen Wohnungsabschlußtür,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an, die Versorgungsleitungen für Strom vom jeweiligen

Zähler ab, die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung, die Vor und Rücklaufleitungen der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an, sowie die Heizkörper innerhalb der Räumlichkeiten des Sondereigentums, bei einer Erneuerung derselben ist die gleiche Dimensionierung zu verwenden,
g) die Wasch- und Spülbecken, Abwaschvorrichtungen, Ausgüsse, Badewannen, Spülaborte,
h) die innerhalb eines Sondereigentums vorhandene Innentreppeanlage,
i) alle sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit diese nicht nach Abs. 2. gemeinschaftliches Eigentum sind.

Die Anbringung von Markisen an der Hauswand über den Balkonen ist dem jeweiligen Wohnungs- / Teileigentümer gestattet, soweit hierdurch nicht die einheitliche Gestaltung und das ästhetische Aussehen des Gebäudes verändert wird.

Sondereigentum des jeweils betroffenen Wohnungs- oder Teileigentums sind jeweils die Räumlichkeiten, welche im Aufteilungsplan mit der entsprechenden Nummer bezeichnet sind.

2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind der Grund und Boden sowie die Räume, Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile, die nicht im Sondereigentum stehen. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört auch das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen und die damit angeschafften Gegenstände und Vorräte.

An zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Grundstücksteilen, Räumen und Gebäudebestandteilen kann jedoch ein Sondernutzungsrecht eines einzelnen Wohnungs- und Teileigentümers gem. § 15 WEG bestehen. Das Sondernutzungsrecht hindert nicht den freien Zugang zum Zwecke der Erhaltung der Gebäude.

Es werden Sondernutzungsrechte begründet, wie vorab dem jeweiligen Sondereigentum zugeordnet:

Es besteht zwischen den Vertragsparteien Einigkeit, daß die genannten Sondernutzungsrechte dem jeweiligen Wohnungseigentümer zur zeitlich unbegrenzten alleinigen Nutzung jeweils zustehen, der Sondernutzungsberechtigte die Kosten für eventuelle Reparaturen im Bereich des Sondernutzungsrechtes selbst zu tragen hat und die Sondernutzungsrechte nur zusammen mit der jeweils zugeordneten Wohnung veräußert werden können, im übrigen jedoch kein Entgelt für die Überlassung des Sondereigentumsrechtes zu leisten hat. ...

§ 8 - Übertragung des Wohnungs-/Teileigentums

1. Das Wohnungs- / Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.
 2. Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters.
- ...

§ 11 - Lasten und Kosten

... 2. Die unter Ziffer 1 b) und c) genannten Lasten und Kosten haben die Wohnungs-/ Teileigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, soweit nicht im folgenden etwas anderes bestimmt ist.

Eine Änderung dieses Verteilungsmaßstabes und der nächstehend genannten Verteilungsgrundsätze kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen einer beschlußfähigen Eigentümerversammlung beschlossen werden.

3. Die Kosten für die Lüftungsanlage in der Tiefgarage, des Stromverbrauchs für die Tiefgarage sowie die Kosten der Wartung und Pflege und des Betriebs des Rolltors, tragen die Nutzungsberechtigten der Tiefgaragenstellplätze zu gleichen Teilen. ..."

§ 12 - Eigentümerversammlung

7. Das Stimmrecht des jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümers bemißt sich nach der Höhe des Miteigentumsanteils seines Wohnungs-/Teileigentums. Beschlußfassungen erfolgen mit einfacher Stimmenmehrheit soweit nicht im Wohnungseigentumsgesetz oder in dieser Urkunde eine andere Regelung getroffen ist. Bei der Bestimmung des Abstimmungsergebnisses werden die Stimmen der nicht anwesenden und nicht vertretenen Eigentümer nicht mitgerechnet. Stimmenthaltungen gelten als Nein-Stimmen. ..."

Sondernutzungsrechte (SNR):

Im Rahmen der Teilung (URNr. 853/96) wurden folgende SNR zugewiesen:

- Terrassen Nr. 1 bis 5 sowie 16
- TG-Stp. Nr. 1, 4, 6, 8 und 13
- Kfz-Stp. i. Fr. Nr. 2 und 12

Des Weiteren wurden aufschiebend bedingt eingeräumt (Nr. I. der Teilungserklärung):

" ... Der Eigentümer behält sich das Recht vor, die nachgenannten Sondernutzungsrechte einzelnen Miteigentumsanteilen noch zuzuordnen. Die übrigen Miteigentümer sind von der Benutzung ausgeschlossen. Die Zuweisung muß in gesonderter Erklärung in der Form des § 29 Abs. 1 GBO den Bedingungseintritt dartun und bedarf der Eintragung in das Grundbuch.

Dies sind folgende Sondernutzungsrechte:

- a) Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 3;
- b) Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 5;
- c) Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 9;
- d) Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 10;
- e) Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 14;
- f) Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 15;
- g) Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 7;
- h) Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 11;
- i) Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 16.

Für das Verhältnis der Sondereigentümer/Teileigentümer gilt die Gemeinschaftsordnung ..."

Nach vorliegendem Kenntnisstand wurden alle aufschiebend bedingt eingeräumten SNR nachträglich zugewiesen; für SE Nr. ⑩ heißt es in der Bewilligung vom 03.04.1998 (URNr. 239/98) /11/:

" 3. ...

Vorgenannter Wohnung wird hiermit das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 16 zugeordnet. Es wird bewilligt und beantragt, diese Zuordnung des Sondernutzungsrechtes des oberirdischen Stellplatz Nr. 16 in Blatt 6087 einzutragen. ..."

Zwei Kfz-Stp. i. Fr. östlich der Tiefgaragenzufahrt sind dg. nicht zugeordnet.

3.2.3 Eigentümergemeinschaft / Verwaltungssituation

Die Eigentümergemeinschaft (ETG) besteht nach Liegenschaftskataster /3/ aus 13 verschiedenen Wohnungseigentümern. Der WEG-Verwalter gibt hierzu Auskunft /4/:

"... Es gibt 3 Miteigentümer die jeweils 2 Wohneinheiten haben. ..."

Nach den vorliegenden Eigentümerprotokollen (ETP) der Jahre 2023 bis 2025 /4/ werden in den Eigentümerversammlungen (ETV) neben den üblichen Verwaltungsangelegenheiten vor allem die Probleme mit dem SE Nr. ⑩ diskutiert (s. u.). Am Rande ist von weiteren Hausgeldschulden die Rede.

Folgende Diskussionen sind unüblich:

- Protokoll 26. ETV vom 24.11.2023

"... **TOP 5 Sanierung Außenbereich an der Souterrainwohnung WE 16**

Beschlussantrag

Die Sanierung des Außenbereiches und der Wohnung WE 16 ist aufgrund massiver Baumängel erforderlich. Hierzu wurde nach einem Vororttermin mit dem Bausachverständigen ..., der Sanierungsfirma ..., dem Beirat und der Hausverwaltung ein Angebot in Höhe von ca. 60.000 € erarbeitet. Hinzu kommen noch Unterbringungskosten für ... [den Mieter], da ... [dieser] während der Bau- und Sanierungsarbeiten die Wohnung nicht bewohnen kann (ca. 3.700 €) sowie Kosten für die Einlagerung von ... Möbeln in Höhe von ca. 3.300 € (Angebot Fa. ...).

Beschluss

Die WEG beschließt die Sanierung der Souterrainwohnung WE 16 in Höhe von ca. 67.000 €. ...

Feststellung und Verkündung

... Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 5.1 Finanzierung der Maßnahme über eine Sonderumlage

... Beschluss

Die WEG beschließt die Finanzierung der Baumaßnahme in Höhe von ca. 67.000 € über eine

Sonderumlage. Zu zahlen ist die Sonderumlage bis zum 28.02.2024, damit die Baumaßnahme im Frühjahr 2024 beginnen kann. ...

Feststellung und Verkündung

... Der Beschluss wurde angenommen. ..."

■ Protokoll 1. außerordentliche ETV vom 17.05.2024

"... **TOP 2 aktualisierte Angebote Fa. ...**

Vorbemerkung

Es gab bereits 2020 ein Gutachten, welches in 2023 bestätigt wird. ... Herr ... sprach an, dass die Ursachen laut Gutachten sowohl im Sondereigentum als auch im Gemeinschaftseigentum zu finden sind.

Bei der Objektbegehung vor der Versammlung wurde die Frage aufgeworfen, ob man die Sanierung nicht weiterführt, sondern eine Umnutzung der Wohnung vornimmt. Die Wohnung soll Zwangsversteigert werden, ...

Herr ... ist der Meinung, dass die Wiederherstellung nur das Gemeinschaftseigentum betreffen sollte.

Herr ... ist der Meinung, dass eine Kostenteilung 50/50 mit der GdWE und ... [Antragsgegner] stattfinden soll, da auch viel wohnwertverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden. Dem stimmten alle Eigentümer zu.

Es sollen folgende Schritte geklärt werden:

- Kündigungsmöglichkeiten des Mietvertrages ...
- grobe Kostenschätzung und -aufteilung für das Gemeinschaftseigentum sowie Sondereigentum
- ...
- es soll die Änderung der Wohnung als Keller geprüft werden

Alle anwesenden Eigentümer sind sich einig, dass die Beschlüsse vorerst nicht gefasst werden sollen, solange die vorgenannten Punkte nicht geklärt sind.

... [Der Mieter] soll darüber informiert werden, dass die GdWE die Wiederherstellung der Wohnung nicht übernimmt. ... [Der Antragsgegner] ist nicht erreichbar ...

Beschlussantrag

Aufgrund der aktuellen Sachlage und den nach dem Rückbau vorgefundenen Gegebenheiten war es notwendig den Sachverständigen ... für ein weiteres Gutachten zu Beauftragen. Dieses haben Sie als Anlage mit der Einladung erhalten.

Daraus resultierend wurden weitere gravierende Baumängel im Bereich des Gemeinschaftseigentums festgestellt (siehe Gutachten). Auf Grundlage des Gutachtens hat die Fa. ... aktualisierte Angebote für Rückbau und Wiederherstellung erstellt. Die beiden Angebote belaufen sich auf brutto 19.324,59 € für die Rückbauarbeiten sowie 71.570,18 € für die Wiederherstellung.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt.

TOP 3 Sanitärarbeiten laut Angebot Fa. ...

Beschlussantrag

Weiterhin notwendig sind Sanitärarbeiten in der Wohnung. Dazu liegt ein Angebot der Fa. ... Zwirner für die Wiederherstellung des Bades in Höhe von brutto 19.306,92 € vor.

Feststellung und Verkündung

Der Beschluss wurde noch nicht festgestellt. ...

TOP 5 alter Wasserschaden

Inhalt

Bei dem Rückbau wurde auch ein Wasserschaden festgestellt, der aber mit den eigentlichen Mängeln am Gemeinschaftseigentum nichts zu tun hat. ..."

▪ Protokoll 27. ETV vom 29.11.2024

"... **TOP 4 Zwangsversteigerung Wohnung von ... [Antragsgegner] ...**

... **TOP 5 Sanierung der SML-Rohre im Abwasserbereich**

... **Beschluss**

Die GdWE beschließt die Sanierung der SML-Rohre im Abwasserbereich bzw. Überprüfung der Stränge und Rohrleitungssysteme auf Verschleiß und Zustand, um Kündigungen durch Verisierungen vorzubeugen und die Betriebssicherheit des Hauses aufrecht zu erhalten, mit Hilfe eines Ingenieurbüros über die Planung, Erstellung eines Leistungsverzeichnisses, Ausschreibung und Angebotseinholung in Höhe von ca. 4.760 € brutto.

Feststellung und Verkündung

... Der Beschluss wurde angenommen."

▪ Protokoll 2. außerordentliche ETV vom 11.03.2025

"... **TOP 3 Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Kosten der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden**

Vorbemerkung

Der Bundesgerichtshof hat es für zulässig erachtet, die Kosten für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums abweichend von der üblichen Kostenverteilung zu regeln (BGH, Urteil vom 22.03.2024 - V ZR 87123).

Beschlussantrag

...

Beschluss

Die GdWE beschließt, dass die Kosten für die Sanierung der Feuchtigkeitsschäden und -ursachen im Bereich der WE 16, Souterrain, soweit sie auf Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entfallen, insbesondere bei Wänden, Decken und Böden, vom Eigentümer der WE 16 zu tragen sind. Dies gilt auch für die Kosten für Eingriffe in das Sondereigentum, soweit sie zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind. Jedoch soll die Umsetzung dieser Arbeiten durch die GdWE gesteuert werden.

Feststellung und Verkündung

Beschlussregel:	einfache Mehrheit
Prinzip:	Wertprinzip
Abstimmung	offen
Abstimmungsergebnis:	abgegebene MEA = 713,000 MEA ja = 713,000 MEA nein = 0,000 MEA enthalten = 56,000 100 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

Der Beschluss wurde angenommen."

▪ Protokoll 28. ETV vom 04.06.2025

"... **TOP 5 Abdichtung der Terrasse WE 16**

... Beschluss

Die GdWE beschließt die Abdichtung der Terrasse in der Souterrainwohnung laut vorliegendem Angebot der Fa. ... Pos. 70 und teilweise Pos. 73, 74, ca. 5000 € brutto, um das Gebäude von außen vor Nässe zu schützen.

Feststellung und Verkündung

... Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 6 Sonstiges**Inhalt**

Frau ... machte darauf aufmerksam, dass die Außenstellplätze mit Wohnungsnummern beschriftet sind, die laut Teilungserklärung keinen Außenstellplatz gekauft haben. Dies betrifft die Wohnung 3 ..., die Wohnung 5 ... und die Wohnung 16 Die 3 Eigentümer möchten uns bitte einen Kaufvertrag oder einen Grundbuchauszug vorlegen, woraus hervorgeht, dass die Eigentümer der 3 vorangenannten Wohnungen die Außenstellplätze gekauft haben. ..."

3.2.4 Hausgeld und Erhaltungsrücklage

Den von der WEG-Verwaltung übergebenen Abrechnungsunterlagen wird für die Wohnungen, Tiefgaragenstellplätze und die Stellplätze im Freien getrennt abgerechnet. Umlageschlüssel sind "Anzahl der Einheiten", "Miteigentumsanteile" und "Wohnfläche".

Das Hausgeld für die Wohnung Nr. ⑩ beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2025 /4/:

	Jahr		Monat
	Gesamtkosten	WE Nr. ⑩	WE Nr. ⑩
umlagefähig:	42.160,00 Euro	3.218,15 Euro	268,18 Euro
n. umlagefähig:	6.454,56 Euro	362,35 Euro	30,20 Euro
Erhaltungsrücklage:	10.000,00 Euro	550,00 Euro	45,83 Euro
Gesamt		4.130,50 Euro	344,21 Euro

Die Grundsteuer ist hierin nicht enthalten; Teil der umlagefähigen Kosten sind die Heizkosten, die für die Wohnung Nr. ⑩ mit 2.527,62 Euro p.a. veranschlagt sind.

Das Hausgeld für den Kfz-Stellplatz i. Fr. Nr. ⑩ beträgt gem. Wirtschaftsplan 2025 /4/:

	Jahr		Monat
	Gesamtkosten	Kfz-Stp. Nr. ⑩	Kfz-Stp. Nr. ⑩
umlagefähig:	42.160,00 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro
n. umlagefähig:	6.454,56 Euro	28,56 Euro	2,38 Euro
Erhaltungsrücklage:	10.000,00 Euro	0,00 Euro	0,00 Euro
Gesamt		28,56 Euro	2,38 Euro

Diejenigen Kosten der Tiefgarage, die beide Grundstücke Lärchenweg 7 a/b und 9 a/b, z. B. die Kosten der Lüftung oder der Instandhaltung der Zufahrt, betreffen, werden lt. WEG-Verwaltung hälftig aufgeteilt. Da das SE Nr. ⑩ über keinen Tiefgaragenstellplatz verfügt, ist es hiervon nicht betroffen.

Zur Erhaltungsrücklage (ER) wird von der WEG-Verwaltung mitgeteilt /4/:

"Die Höhe der aktuellen Entstandhaltungsrücklage per 31.12.2024 beträgt 35.163,76 €."

Lt. Wirtschaftsplan werden 10.000,00 Euro/Jahr zugeführt, d. h. 9,32 Euro/Jahr je 1.073 m² Wohnfläche. Die anteilige Höhe der Rücklage wird über den MEA gebildet.

Auf Anfrage zu rückständigen / absehbaren Sonderumlagen teilt der WEG-Verwalter mit /4/:

"Noch offene SOnderumlagen werden über Ratenzahlungsvereinbarungen beglichen."

Zur Zahlungszuverlässigkeit der Eigentümergemeinschaft (außer Antragsgegner) teilt der WEG-Verwalter mit, dass unter den weiteren Miteigentümern zwei Eigentümer nicht regelmäßig zahlen. Aktuell betragen deren Rückstände in Summe ca. 2.000,00 Euro, wobei die Rückstände aus Hausgeldern und der letzten Sonderumlage resultieren und in einem Fall Ratenzahlung vereinbart sei.

Der WEG-Verwalter übt keine Sondereigentumsverwaltung für SE Nr. ⑩ aus.

3.2.5 Miet-/ Pachtverträge

Mietverträge des betr. Sondereigentums sind der WEG-Verwaltung laut Aussage zum Ortstermin nicht bekannt, wobei der WEG-Verwalter keine Sondereigentumsverwaltung für SE Nr. ⑩ ausübt. Das Wohnungseigentum war zuletzt vermietet und ist wegen Baumängel /-schäden gekündigt worden. Ggw. befindet sich die Wohnung in einem baulich nicht vermietbaren Zustand. Der letzte Mieter hat wegen Unerreichbarkeit des Eigentümers die Wohnungsschlüssel an den WEG-Verwalter übergeben.

Zum Kfz-Stellplatz i. Fr. Nr. ⑩ ist der WEG-Verwaltung kein Mietverhältnis bekannt; tatsächlich war zum Ortstermin ein Pkw darauf abgestellt.

Das gemeinschaftliche Eigentum betreffend bestehen laut Aussage des WEG-Verwalters zum Ortstermin keine Mietverträge, da bislang keine vermietbaren gemeinschaftlichen Flächen bekannt sind. Allerdings sei ggw. in der Klärung, ob zwei nicht zugeordnete und bisher vom Nachbarn Lärchenweg 7 a/b genutzten Kfz-Stellplätze i. Fr. östlich der Tiefgaragenzufahrt zur WEG-Anlage gehören.

Dies ist nach Aktenlage und Inaugenscheinnahme des Sachverständigen zumindest teilweise der Fall (s. Abschnitt 4.2).

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

Makrolage:

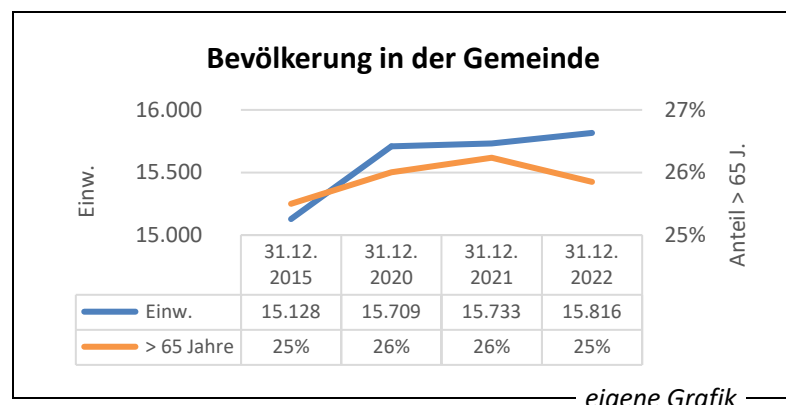
Bundesland: Freistaat Sachsen, Landkreis: Nordsachsen,
Gemeinde: 04425 Große Kreisstadt Taucha

Die Stadt Taucha liegt unmittelbar nordöstlich von Leipzig und ist überregional vor allem über die A 14 an den Verkehr angebunden. Innerörtlich ist ein Regionalbahnhof (S-Bahn-Anschluss n. Leipzig) vorhanden.

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit unterdurchschnittlich²:

	Nordsachsen, Landkreis	Dir.-bez. Leipzig	BL Sachsen	Deut- schland
BIP je EW	36.490 €	38.288 €	35.982 €	46.264 €
VEK je EW	24.043 €	22.928 €	23.563 €	25.830 €

Die demografische Entwicklung ist v. a. auf die räumliche Nähe zur Stadt Leipzig zurückzuführen³:



Mikrolage (Anlage 2):

Die Stadt Taucha ist ein Mittelzentrum und verfügt über entsprechende Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Geschäfte für Waren des täglichen Bedarfs, gastronomische Einrichtungen, bis Gymnasium, ärztliche Grundversorgung). Weiterführende Einrichtungen befinden sich in der direkt angrenzenden Großstadt Leipzig.

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich des Markts und im nach 1990 entstandenen Wohngebiet "Am Graßdorfer Wäldchen". Das bauliche Umfeld besteht daher ausschließlich aus in den 1990er Jahren entstandenen

²[1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2022; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2022.

³ Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen (<http://www.statistik.sachsen.de/appsl1/Gemeindetabelle>).

Wohngebäuden, v. a. aus EFH. Das relevante MFH ist zusammen mit dem Nachbargebäude eine Ausnahme im direkten Umfeld. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar; Straßenbahn und S-Bahn mit Anschluss nach Leipzig sind ca. 1 km entfernt.

Das gegenständliche Grundstück grenzt zu drei Seiten direkt an öffentlich befahrbaren Verkehrsflächen (Wacholderweg, Graßdorfer Straße, Lärchenweg), welche einen verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) bilden.

Ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar; es handelt sich um eine ruhige Wohnlage.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

Grundstücksgestalt (Anlage 2): polygonal (ca. 40 m × 40 m), im Wesentlichen ebene Topografie

Grenzverhältnisse: offene Bauweise, Grenzüberbau Tiefgarage

Hinweis: Die gemeinsame Grenze der Grundstücke Lärchenweg 7 a/b und 9 a/b ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar. In der Straße "Lärchenweg" existieren straßenbegleitend Kfz-Stellplätze i. Fr.; auf Nachfrage nach der Grenze in diesem Bereich verweist ein Miteigentümer der WEG "Lärchenweg 7 a/b" auf zwei vom Sachverständigen gesichtete Grenzpunkte (s. **Anlage 1**, Abb. 1), nach denen ca. zwei Stellplätze auf dem gegenständlichen Grundstück gelegen sind, tatsächlich aber von der WEG "Lärchenweg 7 a/b" genutzt werden sollen. In der Teilungserklärung werden in diesem Bereich zwei Kfz-Stp. als "für Geb. 6.1" (Lärchenweg 9 a/b) dargestellt.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund⁴

Erschließung: Straßenart /-ausbau: kommunale Straße, Erschließungsfunktion, verkehrsberuhigter Bereich, Fahrbahn mit Asphalt, Parkmöglichkeiten im Umfeld, einseitiger Gehweg, augenscheinlich guter Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität, Erdgas)

⁴ Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt; in der Wertermittlung werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne (besondere) Grundwassereinflüsse unterstellt. Aufgrund mehrjährig vorhandener Bebauung kann von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.

4.3 Nutzung

Nutzung:

Das MFH mit 16 Wohnungseigentumen wurde 1998 errichtet. Eine Wohnung wird vom Eigentümer bewohnt, die restlichen Wohnungen sind fremdgenutzt.

Das Wohnungseigentum Nr. ⑩ wurde vor ca. zwei Jahren frei gelenkt und ist wegen seines baulichen Zustands ggw. nicht unmittelbar nutzbar.

Zum SE Nr. ⑩ gehört ein Kfz-Stellplatz i. Fr., der augenscheinlich tatsächlich genutzt wird, allerdings nach Auskunft des WEG-Verwalters vertragslos.

4.4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist; in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Bauteilbeschädigende Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z. B. der Heizung und der Fenster) sowie bauphysikalische, chemische u. ä. Untersuchungen (z. B. Feuchtigkeitsmessungen) oder energetische Untersuchungen (z. B. gemäß § 71 GEG) wurden nicht durchgeführt.

Baumängel /-schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenso wenig durchgeführt, wie Überprüfungen der bautechnischen Anforderungen (Statik, Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz). Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen allgemein anerkannten Regeln der Technik und sonstigen Vorschriften (DIN etc.) entsprechen.

4.4.1 Mehrfamilienhaus (gemeinschaftliches Eigentum)

Gebäudeart und -konstruktion

<i>Art des Gebäudes:</i>	MFH, zwei Hauseingänge (Zwei-/ Dreispänner), insg. 16 WE, Tiefgarage / KG, zwei Vollgeschosse / ausgeb. DG
<i>Baujahr:</i>	12/1996 (Fertigstellung nach Bauaktenlage /10/)
<i>Modernisierungen:</i>	ohne
<i>Außenansicht:</i>	Putz auf Wärmedämmfassade (8-10 cm), Sockel ebenso

<i>Konstruktion:</i>	massive / konventionelle Bauweise (Fundamente und Bodenplatte in Stahlbeton, Außen- sowie tragende Innenwände aus Stahlbeton und Kalksandstein (24 bis 30 cm), Stahlbetondecken, Stahlbetontreppen, Holzdachstuhl (Satteldach, DN ca. 30°, Dachziegel, Wärmedämmung bis oberste Geschossdecke))
<i>Gebäudemaße, Nutz-/ Wohnfläche:</i>	Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, oh. Bereich c) beträgt nach Bauaktenlage ca. 1.082 m² (o. KG) /10/. Die Traufhöhe über Gelände beträgt nach Bauaktenlage ca. 7,9 m, die Firsthöhe ca. 11,8 m. Die Gesamtwohnfläche beträgt nach Bauaktenlage und Teilungserklärung 1.072,92 m² (inkl. Balkone und Terrassen), dg. nach Hausgeldabrechnung 1.073 m².
<i>Energieeffizienz:</i>	96,8 kWh/(m ² a) Endenergieverbrauchskennwert (Energieausweis vom 03.02.2015); kostengünstige Modernisierungsempfehlungen gemäß Energieausweis: nicht möglich

Ausführung und Ausstattung

<i>insgesamt:</i>	Der Ausbau (Gemeinschaftseigentum) ist vorwiegend von 1996 und mittleren Standards: ▪ Bodenbeläge: Betonfußböden / Betonwerksteine ▪ Wand-/ Deckenbekleidungen: Putz / Anstrich ▪ Fenster: Kunststofffenster, zweifache ISO-Verglasung ▪ Türen: Hauseingangstüren baugleich den Fenstern, Klingel-/ Türgegensprechanlage, Wohnungseingangstüren als glatte Holzwerkstofftüren, Einfachverriegelung ▪ Treppen: Betonfertigteile, zweiläufig, Holzgeländer ▪ Sanitär: nicht nennenswert ▪ Elektrik: mittlerer Standard, Klingel-/ Sprechanlage, im KG über Putz ▪ Wärmeerzeuger: gebäudezentral, Gaszentralheizung, bodenstehender Heizkessel (<i>Viessmann Vitola uniferral</i>, Bj. um 1996) und Warmwasserspeicher
-------------------	--

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

<i>Bes. Bauteile / Einricht.:</i>	Hauseingangsüberdachungen (Stahl/Glas); Balkone (massiv, insges. ca. 53 m²); Dachaufbauten (Spitzgiebel); Schornstein (Heizung); Entwässerungsschacht im Bereich der Terrasse von SE Nr. ⑩ einschl. Absaugpumpe (zw. Abpumpen aufgestauten Oberflächenwassers)
-----------------------------------	--

Bes. Ausbauten: ohne

Raumaufteilung / Nutzfläche

Raumaufteilung: Die Raumaufteilung entspricht dem ATP. Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung existieren im KG als Technikräume (Hausanschlussraum, Heizung, Technik) sowie als Trockenraum und Fahrradabstellraum.

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare Außenansicht

Baumängel /-schäden⁵:

- Putzausblühungen am Sockelputz im Bereich der Terrasse zu SE Nr. ⑩
- Deckenverkleidung vor Wohnungseingangstür zu SE Nr. ⑩ tw. fehlend

Innenansicht

- ohne

sonstige

Baumängel /-schäden:

Sonstige Baumängel /-schäden bestehen i. Zshg. m. dem SE Nr. ⑩ (s. Abschnitt 4.4.5).

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude vermittelt einen normalen baulichen und gepflegten Eindruck. Der Ausbau erfüllt mittlere Wohnansprüche.

Der energetische Standard ist üblich.

4.4.2 Tiefgarage (gemeinschaftliches Eigentum)

Gebäudeart: Tiefgarage über zwei Grundstücke (Lärchenweg 7a/b und 9 a/b), eingeschossig, insg. 22 Kfz-Stellplätze

Baujahr: um 1996

Konstruktion: massive / konventionelle Bauweise (Fundamente und Bodenplatte in Stahlbeton, Stahlbetonwände und -decke, Lüftungsschächte)

Gebäudemasse: keine Angaben in der eingesehenen Bauakte, tw. unterhalb der Wohnhäuser Lärchenweg 7a/b und 9 a/b, tw. dazwischen

⁵ Baumängel /-schäden sind insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren und einen Instandhaltungsrückstau darstellen. Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witte- rung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

<i>Ausbau:</i>	üblich (Rampe mit Asphalt, sonst Betonboden, Abluft über Kanalentlüftung, elektr. Rollgittertor (2024 erneuert))
<i>erkennbare Mängel / Schäden:</i>	ältere Nässeschäden im Bereich der Stahltüren (Farbabplatzungen, Roststellen; ggfl. Sockel deswegen nachträglich gestrichen)
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	mittlerer baulicher Zustand, baujahresentsprechende Ausstattung in normaler Ausführung

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen (gemeinschaftliches Eigentum)

Außenanlagen:

<i>Ver-/ Entsorgungsleitungen:</i>	Trinkwasser, Abwasser (zentral), Elektrizität, Erdgas
<i>Hof-/ Wegebefestigungen:</i>	Wege und Kfz-Stellplätze mit Betonkleinpflaster, insges. sieben Stellplätze (s. Abschnitt 4.2)
<i>Einfriedungsanlagen:</i>	ohne
<i>Sonstiges:</i>	kleiner / unzureichender Mülltonnenstellplatz
<i>n. bauliche Außenanlagen:</i>	großkronige Bäume, Zierbepflanzung, Wiese
<i>Allgemeinbeurteilung:</i>	Die sichtbaren Außenanlagen vermitteln im Wesentlichen einen normal umfangreichen, normal baulichen und üblich gepflegten Eindruck.

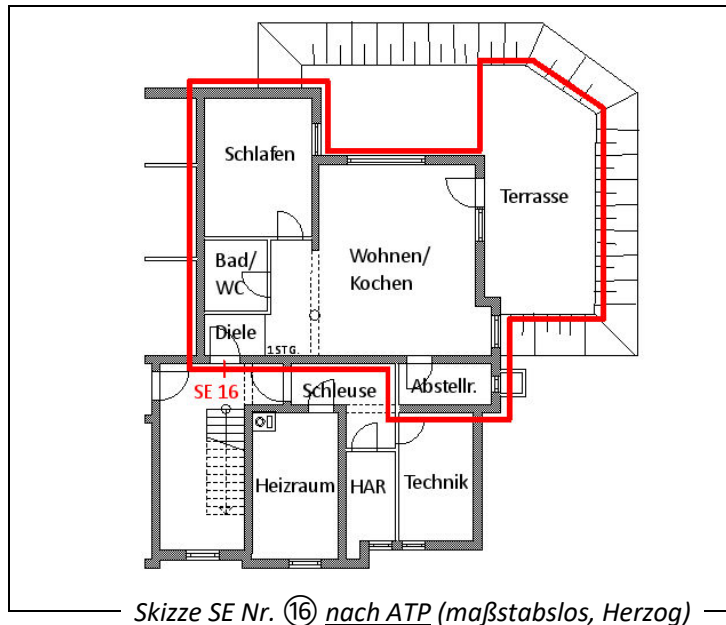
4.4.4 Sondereigentum Nr. ⑩ (Blatt 6087)

Lage, Art und Nutzfläche

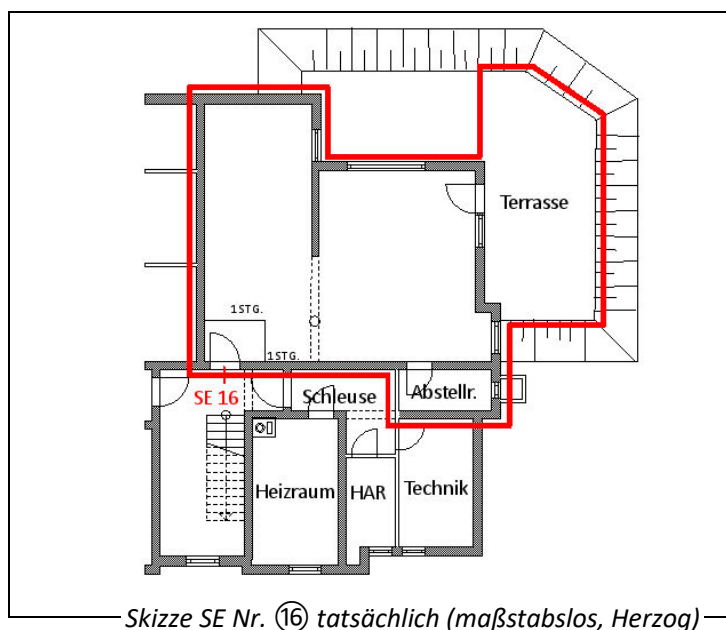
Lage im Gebäude: HE Nr. 9b, Kellergeschoss / Souterrain

Art des Sondereigentums: Wohnungseigentum

Raumaufteilung: nach ATP 2-Raum-Wohnung mit Kochecke, kleinem Bad/WC, Abstellraum und Terrasse (Lichthof):



Tatsächlich sind zum WST (mit Ausnahme des Abstellraums) alle Innenwände wegen Sanierungsarbeiten zurückgebaut:



Außerhalb der Wohnung existieren zur ausschließlichen Nutzung keine Räume. Es ist lediglich ein Kfz-Stellplatz i. Fr. (Nr. ⑩) vorhanden. Dieser befindet sich im Lärchenweg (vor dem Haus ganz rechts).

Nutzfläche / Raumhöhe:

Die Wohn-/ Nutzfläche nach Teilungserklärung beträgt⁶:

	TE / ATP	Vor-Ort-Maße
Wohnen / Kochen	31,85 m ²	- m ²
Schlafen	12,31 m ²	- m ²
Bad/WC	3,68 m ²	- m ²
Diele	2,31 m ²	- m ²
Abstellraum	3,24 m ²	- m ²
Terrasse	6,00 m ²	- m ²
gesamt	59,39 m²	- m²
	rd. 59 m²	

Infolge des tatsächlich vollständig zurückgebauten Ausbaus lassen sich die Raummaße nicht überprüfen. Die vor Ort gemessene Maße entsprechen den Maßketten des Aufteilungsplans.

Tatsächlich ist die Fläche der Terrasse größer, da sie entgegen dem ATP auch in dem Bereich unterhalb des Balkons der Wohnung Nr. 5 genutzt wird; dieser Bereich ist nach ATP nicht als SNR-Fläche zugewiesen, d. h. dz. aus rechtlicher Sicht nicht nutzbar.

Ausbau

Der Ausbau der Wohnung wurde wg. Feuchteproblemen weitgehend zurückgebaut. Hierzu zählen insbesondere

- der komplette Fußboden bis zur Rohbodenplatte (einschl. Estrich und Fußbodendämmung), außer im Bereich der Wohnungseingangstür,
- alle Trockenbauwände (außer im Bereich des Sicherungskastens) und weithin Wandbekleidungen der massiven Wände,
- partiell die Deckenbekleidungen / Unterhangdecken (ASR, Revisionsschächte),
- die Elektroinstallation in Bezug auf die Bedienelemente und die in den Trockenbauwänden verbauten Installationen,
- die vollständige Sanitärinstallation und
- die Heizkörper.

Es existieren noch Kunststofffenster aus dem Baujahr mit manuellen Rollläden, die Wohnungseingangstür, überwiegend die Elektroverkabelung einschl. Türgegensprechanlage und Zwangsentlüftung, die Kalt- und Warmwasserzuleitung bis zum Wohnungszähler, die Abwasseranschlüsse sowie die Vor- und Rückläufe der Heizung.

⁶ Eigene Berechnungen (nach WoFIV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

Die Terrasse ist gegen das Erdreich mit Betonwänden (vorwiegend L-Stützen) gestützt und in Teilen mit Betonwerkplatten befestigt. Vor der Außenwand der Terrassentüranlage hat die ETG vor kurzem eine Entwässerungsrinne herstellen lassen, um das Oberflächenwasser kontrolliert abzuleiten.

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

Bes. Bauteile / Einricht.: ohne

Bes. Ausbauten: ohne

Wirtschaftliche Wertminderung, Besonnung / Belichtung

Wirtsch. Wertminderungen: ohne

Besonnung / Belichtung: einfach / eingeschränkt durch Lage unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche, Wohnzimmer über Terrassentür großzügig belichtet, Schlafzimmer dg. mit geringer Fensterfläche unterhalb eines verdunkelnden Balkons, Bad nicht natürlich belichtet, im Bereich der Kochecke und des Abstellraums geringe Fensterflächen

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare Baumängel /-schäden⁷:

- Ausbau unvollständig (s. o.)
- Elektroinstallation tw. manipuliert / defekt
- Schlafzimmerfenster versetzt eingebaut (s. **Anlage 1**, Abb. 11)

sonstige Baumängel /-schäden: Zu sonstigen Baumängeln /-schäden i. Zshg. m. dem gemeinschaftlichen Eigentum s. Abschnitt 4.4.5.

Die WEG-Verwaltung berichtet zum Ortstermin, dass vor Rückbau Feuchteschäden und schwarzer Schimmelbefall bestanden hat.

Allgemeinbeurteilung: Die Wohnung liegt im Souterrain, d. h. unterhalb des Straßen-/ natürlichen Geländeniveaus. Sie ist über einen so gen. Lichthof natürlich belichtet, wobei die Nord-/ Nordwestausrichtung der Wohnung, der üppige Bewuchs, die teilweise geringen Fensterflächen (insbes. Schlafzimmer) und der Balkon der darüberliegenden Wohnung den Lichteinfall tw. stark reduzieren. Auch die Belüftungsmöglichkeiten sind insoweit reduziert.

In der Vergangenheit bestanden wohl auch deswegen Feuchtigkeitsprobleme in der Wohnung. Gegen den Eindrang von aufgestautem Oberflächenwasser hat die ETG

⁷ s. FN 5.

bereits Gegenmaßnahmen ergriffen (Abdichtung Außenwände gegen das Erdreich, Entwässerungsrinne), deren Wirksamkeit aber noch nicht erwiesen ist.

Infolge der vergangenen Feuchteprobleme ist der Ausbau des SE Nr. ⑩ vielfach zurückgebaut und vor Nutzungsaufnahme erst herzustellen.

Außerhalb der Wohnung bestehen zur exklusiven Nutzung ein Kfz-Stellplatz i. Fr., jedoch keine weiteren Räumlichkeiten. Gemeinschaftlich nutzbar sind v. a. ein Trocken- und ein Fahrradraum.

4.4.5 Baumängel /-schäden im Bereich von SE Nr. ⑩

Der Ausbau des SE Nr. ⑩ fehlt vielfach und wurde laut WEG-Verwaltung wg. Feuchteproblemen im Jahr 2024 zurückgebaut.

Zu den Feuchteproblemen liegt ein Sachverständigenbericht vom 26.03.2024 vor. Die Aufgabenstellung hierfür lautete: "Der Sachverständige (SV) soll die Ursache/n für die Feuchtigkeit mit Schimmelbildung in der betreffenden Souterrainwohnung Nr. 16 im Lärchenweg 9b feststellen und einen Sanierungsvorschlag unterbreiten." Hieraus wird die Zusammenfassung (Seite 40) wie folgt zitiert /4/:

"Auf Grundlage der Feststellungen zu den angegebenen Terminen sind folgende Ursachen für die Feuchtigkeit mit Schimmelbildung zu benennen.

1. **Eindringendes Oberflächenwasser von der Terrasse in den Fußbodenaufbau vor der Terrassentür und weiter bis in die Küche, da die erforderliche Spritzwasserhöhe von 15cm bzw. 5cm bei Vorhandensein einer Entwässerungsrinne vor der Terrassentüranlage fehlt. Wasser ist in die Entwässerungsschlitze des Fensterrahmens in das Innere eingedrungen und hat sich auf der Bodenplatte vor der Hofaußenwand verteilt.**
2. **Wand Gipsputz oder Gips-Kalk Putz bis auf die Bodenplatte hergestellt, womit Feuchtebrücken vorh. sind. Der Putz „saugt“ das Wasser auf.**
3. **Konstruktiv Wärmebrücke im Deckenixsel des Schlafzimmers.**
4. **Ungünstige oder fehlende Anordnung von Heizkörpern und Mobiliar in der Küche und dem Abstellraum, verbunden mit zu geringen Wandoberflächentemperaturen und unzureichender Raumlüftung, was zu Tauwasserausfall auf den kälteren Wandoberflächen führt.**
5. **Zu geringe Fußbodendämmung, die den damaligen Anforderungen der WSV 95 nicht genügt.**
6. **Unzureichende Beheizung und Lüftung**

Nachfolgend die Begründungen und Nachweise zu den genannten 5 Ursachen- ..."

Des Weiteren erfolgt auf Seite 44 ff. ein Sanierungsvorschlag /4/:

"Es wird vorangestellt, dass im Rahmen der Mängelbeseitigung aufgrund der vorh. Örtlichkeiten und des Gebotes zur Wirtschaftlichkeit, nicht immer der aktuell gültige Stand der Technik erreicht werden kann. Ziel sollte es sein, die Ursachen für die Feuchtigkeit und Schimmelbildung in der WE 16 so zu beseitigen, dass diese WE den Wohnungsanforderungen genügt. Es werden außerdem Alternativen vorgeschlagen, die zwar einen geringeren techn. Standard

haben, aber dem Ziel der Wohnbarkeit der WE 16 gerecht werden und gegenüber der Vorzugsvariante Kosteneinsparungen aufweisen. Für diese Alternativlösungen wird vom Sachverständigen aus Versicherungstechnischen Gründen aber keine Gewährleistung übernommen. Außerdem können während der Mängelbeseitigungsarbeiten neue Tatsachen festgestellt werden und veränderte Technologien notwendig werden, wodurch es zu Abweichungen zu dem nachfolgend beschriebenen Sanierungsvorschlag kommen kann.

Letztendlich muss die WEG bzw. der Wohnungseigentümer entscheiden, welche vorgeschlagene Variante zur Ausführung kommen soll.

Für die fachgerechte Mängelbeseitigung incl. der anderen festgestellten Mängel, werden nachfolgende wesentliche Maßnahmen unter Beachtung u. Einhaltung von Arbeits- u. Brandschutzvorschriften durch die Baufirma, in Reihenfolge des angenommenen Bauablaufes vorgeschlagen:

1. Innenputz an Außenwänden entfernen

Der komplette alte Gips- oder Gips-Kalk-Putz auf den Außenwänden (u. nur an den Außenwänden) ist vollständig bis zur Bodenplatte zu entfernen u. zu entsorgen.

2. Fußbodenaufbau entfernen

Estrich mit vorh. Fußbodendämmung aufnehmen und fachgerecht entsorgen. Die Heizungsrohre sind dabei vorerst zu belassen, da hierzu erst noch eine Inaugenscheinnahme auf eventuelle Schäden o. Mängel zu erfolgen hat, sowie der Zustand der Betonoberfläche der Bodenplatte zu begutachten ist.

3. Rückbau Trockenbauwände

Vorzugsvariante (höhere Kosten)

Die Trockenbauwände sind vollständig zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen, damit für die den nachträglichen Einbau der horizontalen Bauwerksabdichtung auf der Bodenplatte Baufreiheit hergestellt werden kann. Sanitärobjekte und Türen sind so weit wie möglich für den Wiedereinbau zwischenzulagern. Fliesen u. Sanitärarbeiten müssen komplett erneuert werden.

Alternativvariante (geringere Kosten)

Die Trockenbauwände bleiben erhalten, es werden nur im unteren Bereich die Gipskartonplatten entfernt, die korrodierten Metallprofile entrostet und mit Zinkspray behandelt.

4. Einbau Bauwerksabdichtung

Vorzugsvariante (höhere Kosten)

Die Bodenplatte aus unbekannter Betonqualität, ist für die Aufnahme der nachträglichen horizontalen Bauwerksabdichtung zu reinigen und nach Herstellervorschriften ggf. vorzubehandeln. Da dem SV kann aufgrund der vorgefundenen Situation und der längeren Wohnnutzung davon ausgehen, dass eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte gem. DIN 18533-1:2017-07 für die Raumnutzungsstufe RN2-E (Aufenthaltsräume) ausreichend ist. Die Abdichtungsart ist gem. Tab. 4- Abdichtungsarten; Bodenplatte W1-E, zu wählen. (PMBC oder Bitumenbahn) So kann z.B. eine kaltselbstklebende Bitumendichtungsbahn mit HDPE-Trägerfolie (KSK) oder kaltselbstklebende Polymerbitumenbahn mit Trägereinlage (PYE-KTG KSP-2,8) verwendet werden. An aufgehenden Wänden ist die Abdichtung bis Oberkante neue Fußbodendämmung hochzuziehen.

Alternativvariante (geringere Kosten)

Wenn als Alternativvariante die Trockenbauwände erhalten bleiben sollen, dann würde sich die Abdichtung mit PMBC gem. der PMBC Richtlinie anbieten. An den verbleibenden Bodenprofilen kann dann auch noch die Abdichtung so erfolgen, dass nur ein geringes Restrisiko verbleibt. Hier ist auch das Verhältnis Kosten/Aufwand mit einzubeziehen.

5. Neuer Wandputz Außenwände

Da der hygroskopische alte Wandputz auf den Außenwänden entfernt ist und aus bauphysikalischen Gründen/Berechnungen keine Innendämmung erforderlich ist, können die Außenwände mit einem Leichtputz neu verputzt werden. Vorher sind Wanddosen von Steckdosen und Schalter in Abstimmung mit einer Elektrofachkraft zu überprüfen und ggf. auszutauschen. Calcium

Silicatplatten sind nicht zwingend erforderlich, da der neue Leichtputz diffusionsoffen ist. Der neue Wandputz ist nur bis ca. 2cm über der Bodenplatte anzubringen, um eine Feuchtebrücke zu vermeiden.

Die restlichen Innenwandflächen sind dann nur malermäßig aufzuarbeiten.

Die teils offenen Wandanschlussfugen sind mit Wärmedämmschaum vollständig auszufüllen und auf der Raumseite ein überputzbares Dichtband über den Rahmenfugen aufgebracht werden.

Alle Wandflächen sollten mit einem diffusionsoffenen Anstrich, wie z.B. Silikatanstrich, dann neu gestrichen werden. Rauhfasertapeten sollten nicht zum Einsatz kommen, da deren Bestandteile im Zusammenwirken mit Feuchtigkeit die Schimmelbildung begünstigen.

6. Schlafzimmer Deckenrandbereich Calciumsilikatplatten

Im betreffenden Deckenrandbereich mit der Wärmebrücke, ist über die gesamte Raumbreite eine 3cm dicke Calciumsilikatplatte mit einer Breite von ca. 60cm nach den Herstellervorgaben anzubringen. Außerdem sollte an der Unterseite der betreffenden Balkon Betonplatte eine Außendämmung von ca. 6cm Dicke nach den Herstellervorgaben angebracht werden.

7. Neue Fußbodendämmung

Entsprechend dem bauphysikalischen Einzelbauteilnachweis zum bestehenden Fußbodenaufbau, wird der Minstdämmwert nach der damaligen gültigen WSVÖ 1995 nicht erreicht. Dieser Mangel ist abzustellen.

Es ist eine Raumhöhe von 2,45m vorhanden. Gem. SächsBO ist für Wohnräume eine Mindesthöhe von 2,40m einzuhalten.

Um den geforderten Dämmwert nach WSVÖ 95 bzw. GEG 2024 einzuhalten, muss ein besseres Dämmmaterial eingebaut werden. Dabei ist die Mindestraumhöhe von 2,40m einzuhalten, was auch zirka der jetzigen Fußbodenhöhe entspricht.

Bei Einbau eines dünneren Trockenestrichs aus z.B. zementgebundenen Fermacell Platten mit Stufenfalz und mit 2,5cm Dicke (Nassestrich jetzt ca. 6cm), kann eine um ca. 3cm dickere Wärmedämmung eingebaut werden, wobei die gleiche Fußbodenhöhe wie im Bestand erreicht werden kann.

Die unterschiedlichen Varianten der bauphysikalischen Einzelbauteilnachweise /4/ ergeben folgende U-Werte:

- PUR Dämmung WLG 025 6cm + 6cm Nassestrich = U-0,361
- PUR Dämmung WLG 025 8cm + 6cm Nassestrich = U-0,280
- PUR Dämmung WLG 025 8cm + 2,5cm Fermacell = U-0,273

Bei Einhaltung der alten vorh. Fußbodenhöhe muss die Terrassenfensteranlage nicht ausgetauscht werden, was aber bei den erf. 8cm PUR und 6cm Nassestrich erforderlich wäre.

Bei Erneuerung des Fensters müsste wiederum die Terrassenhöhe nicht abgesenkt werden, was aber bei Beibehaltung der alten vorh. Fußbodenhöhe der Fall wäre. (Spritzwasserhöhe)

Daraus schlussfolgernd gibt es für den SV folgende Variantenvorschläge:

Vorzugsvariante (höhere Kosten)

Einbau von 8cm PUR Fußbodendämmung mit Trockenestrich aus z.B. fermacell Powerpanel TE, womit die alte Fußbodenhöhe zirka eingehalten wird und der Dämmwert mit U-0,273 W/(m²K) die heutigen Anforderungen des GEG 2024 erfüllt. (Energieeinsparung)

Der Trockenestrich hat nur geringe Nachteile gegenüber einem Nassestrich, wie z.B. geringere Druckfestigkeit (für Wohnnutzung aber ausreichend)

Alternativvariante (geringere Kosten)

Einbau von 6cm PUR Fußbodendämmung mit Nassestrich 6cm, womit die alte Fußbodenhöhe zirka eingehalten wird und der Dämmwert mit U-0,361 W/(m²K) in etwa die Anforderungen der WSVÖ 1995 (0,35 W/(m²K)) erfüllt.

8. Heizung und Lüftung

Wie in /9/ ersichtlich und unter Pkt. 6 beschrieben, sind teilweise neue und zusätzliche Heizkör-

per nach eigenen überschlägigen Berechnungen erforderlich, um die erforderlichen Raumheizlasten zu erfüllen. Außerdem ist teilweise eine günstigere räumliche Anordnung der Heizkörper erforderlich, um die betreffenden kalten Außenwände besser zu beheizen. Da wegen der erforderlichen Erneuerung des Fußbodenaufbaues die darin verlegten Heizleitungen mit zurückzubauen sind, sollten die neuen Heizleitungen nicht wieder im Fußbodenaufbau verlegt werden, sondern frei sichtbar im Sockelbereich auf den Außenwänden verlegt werden und lackiert werden. Dadurch werden die Wandoberflächen dieser Außenwandbereiche automatisch mit der Wärmeabgabe der Heizungsrohre beheizt, so dass die Wandoberflächentemperaturen in diesen Bereichen nicht mehr unterhalb der Wandoberflächentemperatur absinken, wo dann Tauwasserausfall und Schimmelbildung entstehen kann.

Mit den Vorschlägen zu neuen und zusätzlichen Heizkörpern gem. /9/, kann dann bei nutzungsgerechtem Heizungs- u. Lüftungsverhalten der Mieter theoretisch keine Schimmelbildung mehr auftreten und die Räume ausreichend beheizt werden.

Um in dem Schlafrum und der Küchennische zu gewährleisten, dass unabhängig vom Mieterverhalten eine gewisse Zwangslüftung zur Vermeidung von zu hoher Raumluftfeuchte auftritt, wird der nachträgliche Einbau von Fensterfalzlüftern empfohlen.

In dem volumenmäßig kleinen Abstellraum mit Waschmaschinennutzung, wo i.a.R. eine Anreicherung mit Feuchtigkeit durch den Waschprozess zu rechnen ist, sollte neben dem Einbau eines Heizkörpers auf der Außenwand, auch eine mechanische sensorgesteuerte Be- u. Entlüftung eingebaut werden. Durch Außen- u. Innenfühler wird dann ein Ventilator so gesteuert, dass in Abhängigkeiten der Luftfeuchten außen u. innen entweder eine Belüftung oder eine Entlüftung des Raumes erfolgt. Im Zusammenwirken mit dem neuen Raumheizkörper kann dann ein gleichmäßiges Raumklima gewährleistet werden, welches Schimmelbildung nicht begünstigt. Allerdings wäre zu klären, wie der dafür benötigte Strom gezahlt wird (Wohnungszähler oder Allgemenzähler). Die Mieter sind außerdem über die erforderlichen Heizungs- u. Lüftungsmaßnahmen zur Vermeidung von Schimmelbildung ausreichend und verständlich aktenkundig zu informieren.

9. Entwässerung Terrasse

Das Gefälle der Terrassenplatten ist so zu verändern, dass Oberflächenwasser zum Terrassenablauf läuft, und nicht zur Terrassentüranlage.

Außerdem ist vor der Terrassentüranlage ein 5cm tiefer liegender Entwässerungsrost (von Entwässerungsschlitten gerechnet) anzuordnen und die vorh. Flüssigabdichtung auf dem unteren Türrahmen zu so zu erneuern, dass der Wasserablauf in die Entwässerungsrinne gesichert ist. Dazu ist ggf. die Absenkung der gesamten Terrasse notwendig, die dann mit Hochborten einzufassen ist.

Die Entwässerungsrinne sollte mit einem Abflussrohr angeschlossen werden, welches im Terrasenaufbau verlegt wird und mit in den vorh. Regenwasserschacht entwässert. Um Eisbildung und damit Verstopfungen im Abflussrohr zu vermeiden, sollte das Abflussrohr eine elektrische Begleitheizung erhalten.

10. Elektroanlage

Die gesamte Elektroanlage ist auf Einhaltung der aktuellen DIN- und VDE Vorschriften von einer Fachfirma zu überprüfen, festgestellte Mängel zu beseitigen, erforderliche Neuanschlüsse wie z.B. für den Außenwandlüfter u.ä. herzustellen und abschließend die Prüfprotokolle als Nachweis der fehlerfreien Elektroanlage anzufertigen und zu übergeben.

Die hier angegebenen Sanierungsvorschläge sind nur grob beschrieben, ohne auf alle Details, Vorschriften u. Regelwerke einzugehen. Die ausführende Fachfirma hat daher bei Angebotsabgabe und Bauausführung eigenständig auf die Einhaltung der techn. Regelwerke zu achten, und ggf. die Sanierungsangaben anzupassen oder durch neue Vorschläge zu ergänzen. Für die fachgerechte Ausführung haftet allein die Ausführungsfirma."

Nach vorliegender Rechnung vom 07.05.2024 erfolgte ein vollständiger Rückbau (Vorzugsvariante) zu Kosten i. H. v. 24.653,58 Euro. Zudem wurde die Terrassenentwässerung modifiziert (Entwässerungsrinne vor Terrassentür), was nach Rechnung vom 09.07.2024 Kosten i. H. v. 5.236,00 Euro verursacht hat. Ein 5 cm hoher Fußbodenaufbau vor der Terrassentür bei Vorhandensein einer Entwässerungsrinne vor der Terrassentüranlage ist nicht erkennbar, ebenso wenig eine Gefälleänderung der Terrasse.

Für die Sanierung des Sondereigentums liegen zwei Kostenangebote vor:

- Angebot Sanierung SE Nr. ⑩ vom 08.04.2024 i. H. v. 71.570,18 Euro
- Angebot Sanierung Sanitär SE Nr. ⑩ vom 13.04.2024 i. H. v. 19.306,92 Euro

Zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum (im Grundsatz s. Abschnitt 3.2.2) ist eine Abgrenzung der Angebotsleistungen nicht ohne Weiteres möglich; u. a. handelt es sich um juristische Würdigungen, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht leistbar sind.

Zu beachten ist ein ETG-Beschluss zur Kostenbeteiligung an der Sanierung "im Bereich der WE 16" (s. Abschnitt 3.2.3).

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

mögliches Zubehör:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB). Sie stehen in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Eine detaillierte Aufnahme und Wertung möglichen Zubehörs ist grundsätzlich nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung; die Angaben werden nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit geleistet. Mögliches Zubehör ist nicht Bestandteil der Wertermittlung und ggfl. zusätzlich zu beachten.

a) gebrauchte Baumaterialien

Im Außenbereich der Wohnung (unterhalb des Balkons der darüberliegenden Wohnung) sind ehemals verbaute Heizkörper, ein Waschbecken sowie eine Badewanne aus dem Gebäudeherstellungsjahr (1996) abgelegt (s. **Anlage 1**, Abb. 17 und 20). Ob Wiederverwertungsmöglichkeiten bestehen, ist ungewiss, allerdings ist die Weiterverwendung marktunüblich. Den Zeitwert schätzt der Sachverständige daher symbolisch mit 1,00 Euro.

mögliche Scheinbestandteile: Scheinbestandteile (§ 95 BGB) sind zu vorübergehendem Zweck eingefügt und gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes / Grundstücks.

Scheinbestandteile sind nicht bekannt geworden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung dinglicher Lasten, möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile.

Der Verkehrswert (Marktwert)⁸ ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts. Die ImmoWertV fordert daher, die Verkehrswertermittlung auf rechtlich und wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen, nicht z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen zu beziehen. Wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen weisen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf; sie werden marktüblich ersatzweise hergestellt.

Das relevante Wohnungseigentum ist im ggw. Ausbauzustand nicht wohnbaulich nutzbar. Die für eine zweckentsprechende Nutzung erforderliche Wiederherstellung des Ausbaus wird aus bewertungstheoretischen Gründen als bereits durchgeführt unterstellt; hiermit verbundene Kosten werden als Werteeinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

5.2 Verfahrenswahl

Zur Wertermittlung sind das Vergleichs- (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertrags- (§§ 27 - 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Beachtung der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbes. der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Dem Vergleichswertverfahren wird eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit gegenüber anderen Verfahren eingeräumt. Der Verkehrs-/ Marktwert ist deshalb vorrangig im Wege des Vergleichswertverfahrens zu bestimmen.

Den für die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten entsprechend sind Wohnungseigentume vorrangig Renditeobjekte (Mieteinnahme, Wertsteigerung). Die Verkehrswertableitung erfolgt deshalb häufig auch nach dem Ertragswertverfahren. Die hierfür erforderlichen Daten liegen in guter Qualität vor.

Dagegen entspricht die Verkehrswertableitung anhand des Sachwertverfahrens nicht den üblichen Preisbildungsmechanismen. Zudem liegen keine verlässlichen Sachwertermittlungsparameter für den örtlichen Grundstücksmarkt vor.

Für die Belange der Ertrags- und Sachwertermittlung gilt: Bei wirtschaftlich und rechtlich nutzbaren Gebäuden ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer sind die Wertermittlungsverfahren nicht anwendbar. Der fiktive Gebäudezustand mit Restnutzungsdauer

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

ist vorwegzunehmen und die dafür erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gegensätzlich zu beachten.

5.3 Wertigkeit des Miteigentumsanteils

Der relevante Miteigentumsanteil an dem wohnbaulich genutzten Grundstück entspricht in etwa seiner anteiligen Wohnfläche und mithin seiner reellen Wertigkeit:

Bewertungsobjekt	MEA (GB)	W/NFL	reeller Anteil	Abweichung
Blatt 6087 (SE Nr. 16)	55/1.000	59,39 m ²	55,35/1.000	0,35 %
sonst	945/1.000	1013,53 m ²	944,65/1.000	-0,35 %
Summe	1,00	1.072,92 m²	1,00	0,00 %

Tabelle 1: Wertigkeit des Miteigentumsanteils

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV regelt: "Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt." § 25 fordert: "Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen."

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /13/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	betreffende Bodenrichtwertzone
Objekt:	Wiederverkauf, ETW, Bj. nach 1990, ohne Dachgeschoss
Kaufdatum:	ab 01.01.2023

Tabelle 2: Auswahlkriterien Kaufpreisauskunft

folgende Vergleichspreise (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Datum	Straße	MEA .../1000	Bj.	Lage	Zi.	Balk. / Ter.	Kfz- Stp.	KP [€]	WFL [m ²]	KP/WFL [€/m ²]
1	02/23	A. Gr. Wäldchen	9,93	1997	EG	2	J	TG-Stp.	124.000	61	2.032,79
2	06/23	Lärchenweg	67,00	1996	1.OG	2	J	TG-Stp.	95.000	73	1.301,37
3	06/23	A. Gr. Wäldchen	9,81	1997	EG	2	J	TG-Stp.	100.000	58	1.724,14
4	09/23	Graßdorfer Str.	40,92	1996	EG	3	J	TG-Stp.	354.000	81	4.370,37
5	10/23	Lärchenweg	73,00	1996	EG	3	J	TG-Stp.	200.000	80	2.500,00
6	10/23	A. Gr. Wäldchen	6,84	1997	1.OG	1	J	TG-Stp.	69.000	39	1.769,23
7	02/24	A. Gr. Wäldchen	6,60	1995	1.OG	2	J	TG-Stp.	113.000	48	2.354,17

8	03/24	A. Gr. Wäldchen	7,04	1997	1.OG	2	J	TG-Stp.	62.000	41	1.512,20
9	01/25	A. Gr. Wäldchen	5,70	1995	1.OG	2	J	TG-Stp.	117.000	44	2.659,09
10	04/25	A. Gr. Wäldchen	11,30	1994	1.OG	3	J	TG-Stp.	130.000	72	1.805,56
11	06/25	Lärchenweg	37,94	1996	UG	2	J	Stp.	199.000	59	3.372,88
arithm. Mittelwert									142.091	60	2.309,25
Minimum									62.000	39	1.301,37
Maximum									354.000	81	4.370,37

Tabelle 3: Vergleichspreise Kaufpreisauskunft (1)

Die Kaufpreisauskunft enthält folgende Bemerkungen zu den Kaufpreisen:

Nr.	Bemerkungen (Kaufpreisauskunft)
1	Hobbyraum im KG, Whnfl. lt KV, NKM lt. AE 370 € + 17 € für TGStpl.
2	Keller (6 m²), lt. AE Instandhaltungsrücklage (31.12.2022) 1200,-€ und NKM 350 €
3	Keller, Instandhaltungsrücklage (31.12.2022) 3365,-€
4	Terrasse + Garten, EBK im Wert von 1000 €
5	Keller ca. 5 m²; Bad innenliegend, 2 Terrassen, Instandhaltungsrücklage (31.11.2022) 1200 €
6	Keller, Bad innenliegend, Instandhaltungsrücklage (31.12.2022) 1639,-€; lt. KV NKM 237 €
7	Keller, Tageslichtbad, vom VK selbst genutzt; TGStpl im Wert von 10.000 € in 202400145 separat erfasst, monatl. Hausgeld beträgt für Wohnung 208 € und für TGStpl. 15 €; Instandhaltungsrücklage (31.12.2022) 1.579 €
8	Keller, Bad innenliegend, Instandhaltungsrücklage (31.12.2023) 1978,-€, lt. AE NKM 350 € und für TGStpl. 50 €
9	Keller, Bad innenliegend, EBK, Instandhaltungsrücklage (31.12.2023) 1328 €; lt. AE NKM 340 €
10	Keller, Wohnfl. lt AE, Instandhaltungsrücklage: 0€ (17.04.2025), aufgrund abgeschlossener TG-Sanierung; lt AE NKM 550 €
11	EBK, KP Anteil Grund und Boden: 25.000€, KP Anteil Geb.: 164.000€, KP Anteil EBK u.a.: 10.000€, KP Anteil Stpl.: 10.000€, VK garantiert (12 Monate) NKM 749 €, bei nicht Mieterreichung VK Verpflichtung Mietauffüllung

Tabelle 4: Vergleichspreise Kaufpreisauskunft (2)

Zu den Objekten wurden Internet-/ Luftbildrecherchen und Vor-Ort-Besichtigungen angestellt. Kauffall Nr. 4 ist nicht zum Vergleich geeignet, da es sich um ein REH handelt. Kauffall Nr. 11 (Souterrain) ist grds. am ehesten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, sticht aber aus der Spanne der sonstigen Kaufpreise auffallend heraus.

In der Fachliteratur heißt es zum Vergleichswertverfahren ([7], S. 1406):

"Die für die Ermittlung von Bodenwerten allgemein gegebene Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens (vgl. Rn. 3 ff.) ist bei **bebauten Grundstücken** i.d.R. nicht gegeben, weil diese zumindest bei individueller Bauweise eine im Verhältnis zu unbebauten Grundstücken geringere Vergleichbarkeit untereinander aufweisen. ...

Das **Dilemma des direkten Preisvergleichs für die Vergleichswertermittlung bebauter Grundstücke** besteht nun darin, dass das (zum jeweiligen Kaufzeitpunkt) im Einzelfall gegebene „Innenleben“ der bebauten Vergleichsobjekte mit der Kaufpreissammlung für einen fundierten Preisvergleich nicht hinreichend erfassbar ist. Denn der Gutachterausschuss hat i.d.R. auch kein Betretungsrecht der baulichen Anlage und wäre im Übrigen mit der Erfassung aller baulichen Merkmale personell überfordert. Auch der Sachverständige, der die entsprechenden Vergleichspreise heranziehen möchte, hat kein Betretungsrecht. Es muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Vergleichsobjekte vielfach noch nicht einmal von außen besichtigt werden. Wird der

Marktwert eines bebauten Grundstücks im Wege des direkten Preisvergleichs ohne sachkundige Erfassung des Innenlebens der Vergleichsobjekte bestimmt, läuft das Vergleichswertverfahren auf einen Preisvergleich mit Unbekannten hinaus und kommt einer Fahrt ins Blaue gleich. ..."

Die Grundstücksmerkmale der Vergleichsobjekte sind nicht hinreichend bekannt, u. a. den Ausbauzustand betreffend. Das Vergleichswertverfahren anhand von Kaufpreisen ist deshalb im Sinne belastbarer Wertermittlungsergebnisse nicht anwendbar.

5.4.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 24 (1) Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Allgemeinen und Wohnungseigentume im Speziellen sind im Landkreis Nordsachsen nicht veröffentlicht. Die allg. Preisangaben im Grundstücksmarktbericht [3] sind keine Vergleichsfaktoren i. S. d. ImmoWertV.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Bodenwertberechnung

Der Bodenwert ist grundsätzlich für das fiktiv unbebaute Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Die Eignung setzt voraus, dass i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Vergleichs- bzw. Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sowie zeitliche Abweichungen bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (BRW; § 9 (1) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der folgenden Bodenrichtwertzone (BRWZ) /15/:

Taucha, "Am Graßdorfer Wäldchen" (Zone 30003508)	
(01.01.2024, baureifes Land, abgabenfrei)	258,00 Euro/m ²
Baufläche / Baugebiet.....	W - Wohnbaufläche
Grundstücksfläche	500 m

In der BRWZ existieren mehrheitlich individuelle Wohngrundstücke; dagegen sind MFH-Grundstücke deutlich unterrepräsentiert. Der das durchschnittliche Grundstück innerhalb der Wertzone beschreibende BRW gilt daher für den individuellen Wohnungsbau. Mit Bezug auf das hier relevante MFH-Grundstück ist der BRW nicht nutzungsentsprechend.

Unmittelbar südlich der o. g. BRWZ befindet sich folgende BRWZ:

Taucha, "Fr.-Ebert-Straße" (Zone 30003509)

(01.01.2024, baureifes Land, abgabenfrei)..... 200,00 Euro/m²

Baufläche / Baugebiet WA - allg. Wohngebiet

Grundstücksfläche..... 500 m

In dieser BRWZ existieren einerseits EFH-Grundstück sowie andererseits zahlreiche MFH-Grundstücke (Bj. 1930 - ca. 1970). Der Richtwert ist für ein 500 m² großes Grundstück, also ein EFH-Grundstück definiert. Somit ist auch dieser BRW nicht nutzungsentsprechend.

Hinsichtlich Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksgröße mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Bodenrichtwertzonen existieren nicht. Deshalb und da bei Renditegrundstücken (mit langer Restnutzungsdauer) der Bodenwert von geringer Bedeutung ist und bei Heranziehung des nutzungsentsprechenden BRW eine Bodenwertanpassung an die Lage des Bewertungsobjekts notwendig ist, kann von detaillierten Betrachtungen zum Bodenwert abgesehen werden. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts, in dessen Zone das Bewertungsobjekt gelegen ist.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Attribute:

Baufläche / Baugebiet W - Wohnbaufläche

Grundstücksfläche (Flurstücke 81/4, 87/68)..... 1.588 m

Richtwert- und Bewertungsobjekt weisen im Wesentlichen gleiche Verhältnisse auf. Die Angaben des Liegenschaftskatasters (und Grundbuchs) zu den Bodennutzungsarten treffen häufig nicht zu und sind bewertungstheoretisch unmaßgeblich.

I. Bodenrichtwert (BRW)		Erläuterung
abgabenfreier BRW	=	258,00 €/m ²

II. Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.			
Stichtag	01.01.2024	01.09.2025	×	1,09	B1
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00	
zeit- und lageangepasster abgabenfreier BRW			=	281,22 €/m ²	
Art der Nutzung	W	W	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00	
angepasster abgabenfreier BRW			=	281,22 €/m²	

II. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
Fläche	×	1.588,00 m ²	
Bodenwert	=	446.577,36 €	

III. Ermittlung des Bodenwertanteils			
Blatt 6087 (SE Nr. ⑯), 55/1.000-MEA	×	0,055000	
Bodenwertanteil	=	24.561,75 €	

Tabelle 5: Bodenwertberechnung

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt **24.561,75 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung (§ 16 (1) Satz 4 ImmoWertV)

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen.

Der Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen enthält folgende Bodenrichtwertindexreihe für Bauland sowie die Bemerkung ([3], S. 30):

Lage	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
LK Nordsachsen (Bauland)	100	101,7 (1,02)	103,8 (1,02)	112,7 (1,09)	143,7 (1,28)	175,8 (1,22)	182,6 (1,04)	200,8 (1,10)

"... Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den einzelnen Zonen ist stark differenziert. Der fortgesetzte Anstieg des Index in der aktuellen Auswerteperiode 2022-2023 ist vor allem auf gestiegene Bodenrichtwerte in der Umgebung der Stadt Leipzig, hier insbesondere in den Städten Taucha und Schkeuditz, und im Bereich der Stadt Torgau zurückzuführen."

Die durchschnittliche Bodenwertsteigerung beträgt demnach 5,1 % p. a. Für die konkrete Richtwertentwicklung ergibt sich die mittlere Bodenwertsteigerung mit $((135,0/120,0 \times 173,0/135,0 \times 173,0/173,0 \times 258,0/173,0)^{1/7} =) 11,6 \% \text{ p. a.}$:

31.12.2016, Taucha, "Am Graßdorfer Wäldchen" (Zone 30003508) 120,00 Euro/m² / W f500
31.12.2018, Taucha, "Am Graßdorfer Wäldchen" (Zone 30003508) 135,00 Euro/m² / W f500
31.12.2020, Taucha, "Am Graßdorfer Wäldchen" (Zone 30003508) 173,00 Euro/m² / W f500
01.01.2022, Taucha, "Am Graßdorfer Wäldchen" (Zone 30003508) 173,00 Euro/m² / W f500
01.01.2024, Taucha, "Am Graßdorfer Wäldchen" (Zone 30003508) 258,00 Euro/m² / W f500

Die zeitliche Anpassung im Bewertungsfall erfolgt hier über die allgemeine Bodenrichtwertentwicklung mit $(1,051^{1,7 \text{ Jahre (01.09.2025 - 01.01.2024)}} =) \underline{1,09}$.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Objekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[mtl. €]	[jährlich]	
SE Nr. ⑩ (Blatt 997)	59 m ²	9,00	531,00	6.372,00 €	E1, E2
Kfz-Stp. Nr. ⑩	1 St.	25,00	25,00	300,00 €	
Rohertrag				= 6.672,00 €	
Bewirtschaftungskosten (Anteil d. Vermieters)				- 1.382,44 €	E3
jährlicher Reinertrag				= 5.289,56 €	
Reinertragsanteil des Bodenanteils					
4,4% von 24.561,75 € (LZ × BW)				- 1.080,72 €	E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				= 4.208,84 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)				× 20,775	E5
bei Liegenschaftszinssatz				4,4%	
und Jahren Restnutzungsdauer				57	E5
Ertragswertanteil d. baulichen Anlagen				= 87.438,65 €	
Ertragswertanteil d. baulichen Anlagen insg.				= 87.438,65 €	
Bodenwertanteil				+ 24.561,75 €	
vorläufiger Ertragswert				= 112.000,40 €	
besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale					
Sanierung SE Nr. ⑩				± -80.000,00 €	E6
Sanierung gE				± -1.000,00 €	E6
Kfz-Stellplätze				± 0,00 €	E6
Erhaltungsrücklage				± 0,00 €	E6
Ertragswert				= 31.000,40 €	

Tabelle 6: Ertragswertberechnung

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils beträgt **31.000,40 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur regulären Wohnfläche (nach Sanierung) s. Abschnitt 4.4.4 (rd. 59 m²). Der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau.

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (NKM); bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich um das dem Grundstück auf Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse innewohnende, rechtmäßig erzielbare Ertragspotential. Diese Erträge entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird insbesondere in Abhängigkeit von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte bestimmt.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die für die jeweilige Nutzung vergleichbare, durchschnittlich erzielte Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit bieten z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten. Mietspiegel zu ortsüblichen Vergleichsmieten existieren jedoch für die Gemeinde Taucha oder vergleichbare Lagen nicht.

Bei der Ableitung seiner Liegenschaftszinssätze hat der Gutachterausschuss die marktüblich erzielbare NKM landkreisweit für Wohnungseigentum (Baujahr nach 1990) und die BRW-Kategorie "ab 136,00 €/m²" mit Ø 6,83 Euro/m² WFL/Monat (4,80-9,68 Euro/m²) angehalten (s. Erläuterung E4).

Für die Vergleichsobjekte (s. Abschnitt 5.4.1) belaufen sich die vertraglich vereinbarten Nettokaltmiete soweit angegeben auf 4,79 bis 9,76 Euro/m² sowie für den Kauffall Nr. 11 sogar 12,69 Euro/m². Der arithm. Mittelwert liegt bei 7,86 Euro/m².

Der IVD-Immobilienpreisspiegel Sachsen-Anhalt/Sachsen [4] enthält für die Gemeinde Taucha oder Schkeuditz keine Angaben zu Wohnungsmieten. In Markkleeberg, ebenfalls Große Kreisstadt in direkter Nachbarlage zu Leipzig, betragen die Neuabschlussmieten (Wiedervermietung / Neuvertragsmiete) von Wohnungen im Neubau (nettokalt, mtl.) demnach 11,30 Euro/m² (guter Wohnwert) bis 12,50 Euro/m² (sehr guter Wohnwert), in der Spitze 15,20 Euro/m².

Das relevante Wohnungseigentum ist guter Wohnlage, jedoch ggü. Markkleeberg weniger gut. Der Wohnwert (fiktiv nach Sanierung) wäre für die Normalgeschosslage gut (gute Ausstattung, kein Aufzug, Balkon / Terrasse, kein Kellerabteil, Kfz-Außenstellplatz), ist jedoch für die Souterrainlage einfach. Infolgedessen wird die marktüblich erzielbare NKM (fiktiv nach Sanierung) mit 9,00 Euro/m² geschätzt.

Kfz-Stellplätze werden regulär mit 20,00 bis 30,00 Euro/Monat vermietet. Der erzielbare Erlös ist daher mit 25,00 Euro/Monat anzuhalten.

Dies entspricht insgesamt 556,00 Euro/Monat.

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Betriebskosten) laufend erforderlich sind. Vom Vermieter zu tragende BWK sind systemkonform nach Maßgabe von Anlage 3 ImmoWertV wie folgt anzuhalten:

Instandhaltungskosten (9,00 €/m ² × 120,2/77,1 VPI (2020 = 100) = 14,03 € je m ² , rd. (1. Nachkommast.): 14,00 €/m ² × 59 m ²), ca.	826,00 Euro
Verwaltungskosten (275,00 €/Einh. × 120,2/77,1 VPI (2020 = 100) = 428,73 € je Einh., rd. (volle Euro): 429,00 € × 1 Einh.), ca.	+ 429,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags × 6.372,00 €), ca.	+ 127,44 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 1.382,44 Euro
	≙ 20,7 %

Tabelle 7: wertrelevante Bewirtschaftungskosten

Nach ImmoWertV sind für Kfz-Stp. im Freien keine Instandhaltungs- und Verwaltungskosten anzuhalten.

Die tatsächlichen⁹ nicht umlagefähigen BWK (ohne Mietausfallwagnis) betragen nach vorliegendem Einzelwirtschaftsplan (s. Abschnitt 3.2.4):

⁹ Die tatsächlichen BWK sind nicht wertermittlungsrelevant. Im statischen Ertragswertmodell der ImmoWertV müssen die BWK über den gesamten Kapitalisierungszeitraum betrachtet werden; sie stellen abgezinste Durchschnittswerte dar, d. h. sie berücksichtigen auch zukünftig sich ändernde Instandhaltungsaufwendungen.

Bewertungsobjekt	Rohertrag	n. umlagefähige BWK	Prozent
Blatt 6087 (SE Nr. 16))	6.672,00 Euro	940,91 Euro	14,1 %

Tabelle 8: tatsächliche Bewirtschaftungskosten

E4: Reinertragsspaltung (§ 28 ImmoWertV) / LZ (§ 21 (2) ImmoWertV)

Der Reinertrag ist in einen Boden- und Gebäudeanteil aufzuspalten. Bei der Bestimmung ist nur die der Bebauung zuzurechnende Teilfläche maßgebend.

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Objekte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Nach aktuellem Grundstücksmarktbericht im Landkreis Nordsachsen betragen die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume mit Baujahr nach 1990 ([3], S. 65 f.):

Wohnungseigentum, Baujahr nach 1990 (Wiederverkäufe) (144 von 171 Kauffällen mit Kfz-Stellplatz oder Garage)							
BRW-Kategorie	Anzahl	BRW [€/m²]	WFL [m²]	NKM [€/m²]	RND [Jahre]	LZ [%]	ROVV
insgesamt	171	Ø 114 (14-218)	Ø 65 (28-129)	Ø 6,18 (4,00-9,68)	Ø 53 (49-60)	Ø 2,7 (0,2-5,9)	Ø 21,8 (10,8-37,7)
bis 45,00 Euro/m²	22	Ø 28 (14-38)	Ø 62 (28-89)	Ø 5,33 (4,00-8,00)	Ø 53 (50-55)	Ø 4,3 (1,3-5,9)	Ø 14,5 (10,8-25,6)
46,00 bis 75,00 Euro/m²	20	Ø 60 (47-75)	Ø 73 (39-128)	Ø 5,57 (4,06-6,80)	Ø 55 (51-58)	Ø 3,0 (1,2-4,9)	Ø 20,4 (12,7-31,9)
76,00 bis 105,00 Euro/m²	37	Ø 88 (80-103)	Ø 63 (33-106)	Ø 5,82 (4,50-8,11)	Ø 53 (50-60)	Ø 2,7 (0,4-4,9)	Ø 21,2 (12,6-36,0)
106,00 bis 135,00 Euro/m²	25	Ø 112 (107-130)	Ø 62 (29-118)	Ø 6,16 (4,50-7,70)	Ø 53 (50-55)	Ø 2,5 (0,3-5,0)	Ø 21,2 (13,2-37,7)
ab 136,00 €/m²	67	Ø 174 (140-218)	Ø 66 (36-129)	Ø 6,83 (4,80-9,68)	Ø 53 (49-55)	Ø 2,2 (0,2-4,4)	Ø 24,7 (15,7-36,9)

Tabelle 9: Liegenschaftszinssätze gem. Grundstücksmarktbericht Nordsachsen

Liegenschaftszinssätze können in Abhängigkeit lage- und objektbezogener Kriterien mit Ab- oder Zuschlägen versehen werden, und zwar insb. wie folgt (z. B. [7], S. S. 1823 f.):

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
Lagekriterien	
- gute Lage (hoher Bodenwert) - geringes / besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts - städtisches Gebiet - große Nachfrage - wachsende Bevölkerung - zunehmendes Wirtschaftswachstum u. a. m.	- schlechte Lage (niedriger Bodenwert) - erhöhtes / besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objekts - ländliches Gebiet - geringe Nachfrage - abnehmende Bevölkerung - abnehmendes Wirtschaftswachstum u. a. m.

Objektkriterien	
▪ besonders geringes Leerstandsrisiko ▪ besonders kleine Wohn-/ Nutzfläche ▪ geringe Restnutzungsdauer ▪ besonders niedrige Nettokaltmiete ▪ gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen ▪ gute Vermietbarkeit ▪ u. a. m.	▪ besonders erhöhtes Leerstandsrisiko ▪ besonders große Wohn-/ Nutzfläche ▪ lange Restnutzungsdauer ▪ besonders hohe Nettokaltmiete ▪ nicht gesich. Nachhaltigk. d. Einnahmen ▪ schlechte Vermietbarkeit ▪ u. a. m.

Tabelle 10: mögliche Zu-/ Abschlüge Liegenschaftszinssätze

Für die Vergleichspreise (s. Abschnitt 5.4.1) ermitteln sich approximativ folgende Liegenschaftszinssätze:

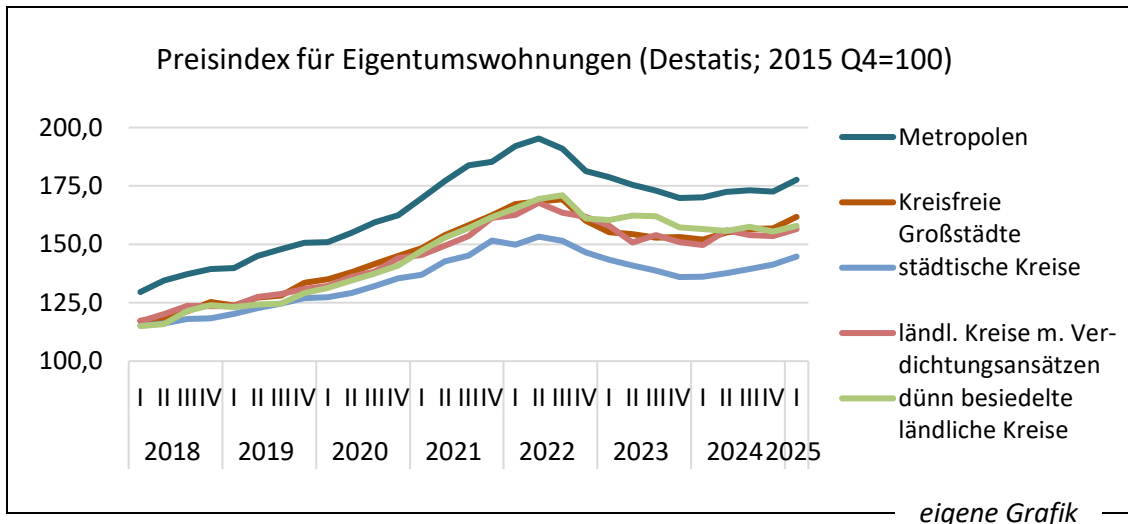
Nr.	Datum	Gemarkung	WFL [m²]	BWK [%]	NKM [€/m²]	RND [Jahre]	Kaufpreis [€]	LZ [%]
1	02/23	A. Gr. Wäldchen	61	21	9,00	rechne- risch	124.000	3,65
2	06/23	Lärchenweg	73				95.000	6,38
3	06/23	A. Gr. Wäldchen	58				100.000	4,57
4	09/23	Graßdorfer Str.	81				354.000	0,35
5	10/23	Lärchenweg	80				200.000	2,61
6	10/23	A. Gr. Wäldchen	39				69.000	4,42
7	02/24	A. Gr. Wäldchen	48				113.000	3,00
8	03/24	A. Gr. Wäldchen	41				62.000	5,38
9	01/25	A. Gr. Wäldchen	44				117.000	2,39
10	04/25	A. Gr. Wäldchen	72				130.000	4,21
11	06/25	Lärchenweg	59				199.000	1,28
Mittelwert			60				142.091	3,48
Minimum			39				62.000	0,35
Maximum			81				354.000	6,38

Tabelle 11: Liegenschaftszinssätze Vergleichspreise

Ohne Beachtung der Kauffälle Nr. 4 und 11, die stark von den übrigen Kaufpreisen abweichen, beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 4,07 %. Dieser Zinssatz übersteigt den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten durchschnittlichen Zinssatz deutlich, was allerdings zu erwarten war, weil die hier unterstellte marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (9,00 Euro/m² WFL/Monat) die im Grundstücksmarktbericht durchschnittliche (6,83 Euro/m² WFL/Monat) deutlich übersteigt. Würden dg. 6,83 Euro /m² WFL/Monat als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete unterstellt, ergäbe sich der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für die Vergleichsobjekte mit 2,19 % (ohne Kauffälle Nr. 4 und 11 mit 2,7 %).

Auf eine statistische Bereinigung der Daten wird an dieser Stelle verzichtet; die Streuung der Liegenschaftszinssätze ist hoch, spiegelt gleichwohl das Marktgeschehen wider.

Der Immobilienmarkt hat mit Beginn des Ukrainekriegs einen Einbruch erlebt, stabilisiert sich jedoch seit 2024 wieder. Für den örtlichen und sachlichen Grundstücksmarkt liegen hierzu keine empirischen Daten vor; exemplarisch wird auf den Preisindex für Eigentumswohnungen Deutschland [6] verwiesen:



Der LZ wird i. S. d. § 7 (2) ImmoWertV in diesem Fall objekt-, lage- und zeitbezogen wie folgt geschätzt; diese Kriterien sind auch mietwertrelevant:

LZ (Grundstücksmarktbericht, Tabelle 9), i. M. ca.		2,2 %
Lagekriterien (BRW 258,00 Euro/m ² , BRW im Berichtszeitraum 173,00 Euro/m ²)	+	-0,2 %
Objektkriterien (Differenz Vergleichspreise: 4,1 % - 2,2 % = 1,9 %, Souterrain)	+	2,4 %
zeitliche Entwicklung	+	0,0 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	4,4 %

Tabelle 12: Liegenschaftszinssatz Bewertungsfall

E5: Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) / Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen¹⁰. Bei der Festlegung der Restnutzungsdauer von Wohnungs- und Teileigentumen ist auf die Bedeutung des Gemeinschaftseigentums (z. B. der konstruktiven Bauteile) hinzuweisen.

Die rechnerische Ermittlung der RND (80 J. GND - (2025 (WST) - 1996 (Bj.)) = 51 Jahre) ist infolge der durchgeführten oder als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungen (SE Nr. 16 fiktiv saniert) nicht sachgemäß. Stattdessen wird die RND nach der Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) ermittelt. Zur Ermittlung der RND werden die wesentlichen Modernisierungen bzw. die historisch bereits gegebenen, zeitgemäßen Ausstattungen in ein Punktraster eingeordnet:

¹⁰ § 6 (6) ImmoWertV: "... durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken."

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte		
	max.	vorh.	unterst.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,00	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,75	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,50	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,50	0,25
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,00	0,00
Modernisierung von Bädern	2	0,00	2,00
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,00	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00	0,50
Summe	20,00	5,75	5,75
		11,50	

RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei	
11,50 Modernisierungspunkten 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer 29-jährigem Baualter (Baujahr 1996)	56,87 Jahre

Tabelle 13: RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2)

Die RND wird daher mit rd. 57 Jahren geschätzt.

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist mit dem sich aus der Anlage 1 der ImmoWertV ergebenden Barwertfaktor (in Abhängigkeit des LZ und der RND) zu kapitalisieren.

E6: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der marktüblich erzielbaren Miete) sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

- Sanierung SE Nr. (16): In der Wertermittlung wird von einem mängel-/ schadensfreien Zustand ausgegangen. Da tatsächlich umfangreiche Baumängel /-schäden vorliegen, ist der vorläufige Ertragswert zu korrigieren.

Die für die Sanierung erforderlichen Kosten (orientierend an [8]) und der Werteeinfluss werden wie nachstehend angehalten¹¹.

Zu beachten ist, dass die ETG unter Verweis auf ein BGH-Urteil (22.03.2024, V ZR 87123) am 11.03.2025 beschlossen hat, dass die Kosten für die Sanierung der Feuchtigkeitsschäden und -ursachen im Bereich der Wohnung Nr. (16) allein vom Sondereigentümer Nr. (16) zu tragen sind, auch wenn sie das gemeinschaftliche Eigentum betreffen (s. Abschnitt 3.2.3). Ob ein solcher Beschluss möglich ist bzw. das BGH-Urteil auf den vorliegenden Sachverhalt übertragbar ist, ist ungewiss. Letztlich muss der Beschluss einer sorgfältigen und gerechten Kostenverteilung entsprechen.

¹¹ Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die Kosten des Ausbaus von SE Nr. ⑩ vom betreffenden Sondereigentümer zu finanzieren sind. Auch wenn der ETG-Beschluss rechtlich unzulässig wäre, wird im Allgemeinen für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr anzunehmen sein, dass allein die Befürchtung der vollständigen Kostenübernahme zu entsprechenden Kaufpreisabschlägen führt. Insbesondere der im Bewertungsfall erforderliche Fußbodenaufbau (Fußbodendämmung, Estrich) betrifft gemeinschaftliches Eigentum.

Davon abweichend wird in der Wertermittlung ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme unterstellt, dass Sanierungsmaßnahmen außerhalb von SE Nr. ⑩ (Terrasse) die Eigentümergemeinschaft betreffen (s. u.).

Sanierungskosten sind nur in der Höhe anzusetzen, wie sie bei der Kaufpreisbildung durchsetzbar sind, d. h. Sanierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Sanierungsbedarf bedingten Wertminderung (Kosten $\neq$ Wert). Bspw. urteilt das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (Urteile vom 10.06.2015, Az. 3 K 3151/13 und 3248/11):

"5. Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist zwar eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode; gleichwohl darf diese Wertminderung nicht mit den Schadensbeseitigungskosten gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben ..."

Daher ist grds. eine Marktanpassung der Sanierungskosten erforderlich, die sich i. d. R. in Abhängigkeit der Lage sowie Kostenhöhe bzw. des Sanierungsumfangs ergibt [9]. Im hochpreisigen Segment (knappe Angebote, große Nachfrage) fließen die Sanierungskosten deutlich vermindert in den Kaufpreis ein, wobei andererseits im niedrigpreisigen Markt häufig weniger aufwändig und auch in Eigenleistung saniert wird.

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m ² WFL; 5%)		4,25 Euro/m ²
Zimmererarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m ² WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m ² WFL; 90%)	+	144,00 Euro/m ²
Fliesenarbeiten (40 Euro/m ² WFL; 100%)	+	40,00 Euro/m ²
Estricharbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Schreinerarbeiten (65 Euro/m ² WFL; 90%)	+	58,50 Euro/m ²
Schlosserarbeiten (25 Euro/m ² WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Fenster (120 Euro/m ² WFL; 50%)	+	60,00 Euro/m ²
Malerarbeiten (120 Euro/m ² WFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Heizungsinstallation (75 Euro/m ² WFL; 75%)	+	56,25 Euro/m ²
Sanitärinstallation (90 Euro/m ² WFL; 100%)	+	90,00 Euro/m ²
Elektroinstallation (90 Euro/m ² WFL; 50%)	+	45,00 Euro/m ²
Außenanlagen (50 Euro/m ² WFL; 0%)	+	0,00 Euro/m ²
Summe	=	688,00 Euro/m ²
Wohnfläche (s. Erläuterung E1), rd.	×	59 m ²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	40.592,00 Euro
Baunebenkosten (gem. [8])	×	1,20
Baupreisindex (188,7 ([5], Basis 2010) ¹² / 109,2 (II/2014))	×	1,728
Ausfall Miete / Nutzung während Sanierung	×	1,05

¹² 133,6 (II/2025; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

Marktanpassungsfaktor (Kosten i. d. R. unterbewertet, [9])	×	0,90
Werteinfluss	=	79.542,13 Euro
	rd.	80.000,00 Euro
je 59 m² WFL ohne Marktanpassung	≙	1.497,97 Euro

Tabelle 14: Wertkorrektur Sanierung SE Nr. ⑯

- Sanierung gE: In der Wertermittlung wurde von einem grundsätzlich mangel-/ schadensfreien Gemeinschaftseigentum ausgegangen.

Das SE Nr. ⑯ war im Jahr 2024 von erheblichen Feuchteproblemen betroffen. Nach Sachverständigenbericht aus dem Jahr 2024 ist hierfür u. a. eindringendes Oberflächenwasser im Bereich der Terrassentür verantwortlich gewesen (s. Abschnitt 4.4.5). Die ETG hat als Gegenmaßnahme eine Entwässerungsrinne vor Terrassentür errichten lassen; außerdem ist eine neu verlegte Gumminoppenbahn an der Außenwand mit der Terrassentüranlage erkennbar. Ob der Baumangel damit hinreichend behoben ist, ist ungewiss. Eine Abnahme durch den Bauschadensgutachter ist nicht bekannt.

Im gen. Sachverständigenbericht wird i. Zshg. m. der Fußbodendämmung im SE Nr. ⑯ diskutiert, dass entweder ein Austausch der Terrassentüranlage oder eine Absenkung der Terrasse erforderlich ist. Da für den hier unterzeichnenden Sachverständigen vor Ort kein (nach Schadens-Sachverständigenbericht geforderter) 5 cm hoher Fußbodenaufbau vor der Terrassentür (ggü. Entwässerungsrinne) bzw. keine Absenkung der Terrasse erkennbar ist, wurde mit der Errichtung der Entwässerungsrinne implizit die Notwendigkeit einer neuen Terrassentüranlage vorweggenommen.

Allerdings ist zumindest nicht erwiesen, dass die Mängelbeseitigung vollständig ist. Einerseits fordert der gen. Sachverständigenbericht bei der Sanierung der Terrasse eine Anpassung des Gefälles, was jedoch augenscheinlich nicht erfolgt ist. Marktbeschreibend ist zudem eine (mglw. unbegründete) Befürchtung, dass die durchgeführten Abdichtungsmaßnahmen nur im Bereich der Terrasse nicht ausreichend sind; u. U. sind weitere Maßnahmen erforderlich (z. B. unterhalb des Fensters in der Küche Putzausblühungen). Zumindest aber besteht ein solches Restrisiko, das i. d. R. als kaufpreisbeeinflussend beurteilt wird.

Zudem fehlt teilweise die Deckenverkleidung vor der Wohnungseingangstür zu SE Nr. ⑯.

Für die Belange dieser Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme unterstellt, dass diese Maßnahmen von der ETG zu finanzieren sind, denn sie betreffen die Gebäudekonstruktion und -sicherheit. U. U. widerspricht diese Annahme der Intention eines Beschlusses der ETG, dass "die Kosten für die Sanierung der Feuchtigkeitsschäden und -ursachen im Bereich der WE 16" nur vom Sondereigentümer Nr. ⑯ zu finanzieren seien (s. Abschnitt 3.2.3). Allerdings liegt für Maßnahmen außerhalb des Sondereigentums nahe, dass eine solche Verpflichtung keiner sorgfältigen und gerechten Kostenverteilung entspricht.

Die Kosten und der Werteinfluss werden wie folgt bemessen¹³:

¹³ s. FN 11.

(befürchtete) Kosten für die (weitere) Sanierung der Feuchtigkeitsschäden und -ursachen im Außenbereich vor SE Nr. ⑩ sowie dem Schließen der Decke im Hausflur, psch. SE Nr. ⑩ (Blatt 6087), 55/1.000-MEA Marktanpassungsfaktor (Kosten i. d. R. unterbewertet, [9])	20.000,00 Euro × 0,055 × 0,90
Werteinfluss Sanierung gE	= 990,00 Euro rd. 1.000,00 Euro

Tabelle 15: Wertkorrektur Sanierung gE

- **Kfz-Stellplätze:** Es existieren offenkundig 2 Kfz-Stellplätze des gemeinschaftlichen Eigentums. Ggw. werden die Stellplätze östlich der Tiefgarageneinfahrt wohl i. Zshg. m. dem Nachbargrundstück genutzt und erlöst die hier relevante Eigentümergemeinschaft hieraus keine Mieteinnahmen. Diese sind aber grds. denkbar, was einem geldwerten Vorteil entspricht, der bislang in der Wertermittlung nicht beachtet wurde.
Allerdings sind wegen der geringen Fläche nur geringe Erträge erzielbar. Aus diesen Gründen ist es für einen Miteigentumsanteil am Grundstück nicht marktgerecht oder mindestens vernachlässigbar, für die existierenden Kfz-Stellplätze zusätzliche Erlöse anzuhalten.
- **Erhaltungsrücklage (ER):** Nach aktuellem Grundstücksmarktbericht Nordsachsen wurden bei Verkäufen für Wohnungseigentum mit Baujahr nach 1990 (Wiederverkäufe) in 84 von 171 registrierten Kaufverträge Aussagen zur übertragenen ER geleistet. Danach sind folgende Rücklagen marktüblich ([3], S. 67):

Instandhaltungs-/ Erhaltungsrücklage von Wohnungseigentum (Baujahr nach 1990, Wiederverkäufe)				
Anzahl Kauffälle insgesamt	Anzahl Kauffälle insgesamt	Angabe IR ausgewertet	Rücklage [€]	Rücklage [€/m² WFL]
171	84	68	Ø 2.558 (973-6.320)	Ø 39 (16-67)

Tabelle 16: Erhaltungsrücklage gem. Grundstücksmarktbericht Nordsachsen

Die ER "Lärchenweg" beträgt (35.163,76 Euro / 1.073 m² =) 32,77 Euro/m² WFL bzw. für SE Nr. ⑩ 1.934,01 Euro (s. Abschnitt 3.2) und ist insoweit üblich hoch.

In Bezug auf die Vergleichsobjekte (s. Abschnitt 5.4.1) ist der Anteil des Bewertungsobjekts an der ER üblich; fehlende Angaben bedeuten nicht, dass keine ER-Anteile übertragen wurden, sondern dass hierzu keine Angaben in den Kaufverträgen enthalten oder erfasst sind:

Nr.	ER gem. Tabelle 4 [€]	Wohnfläche [m²]	ER [€/m²]
1	-	61	-
2	1.200,00	73	16,44
3	3.365,00	58	58,02
4	-	81	-
5	1.200,00	80	15,00
6	1.639,00	39	42,03
7	1.579,00	48	32,90
8	1.978,00	41	48,24
9	1.328,00	44	30,18

10	-	72	-
11	-	59	-
arithmetisches Mittel $\bar{x}$			34,69
Minimum			15,00
Maximum			58,02

Tabelle 17: Erhaltungsrücklage Vergleichspreise

Insoweit besteht kein Anlass für eine Wertkorrektur.

5.6 Ergebniswürdigung

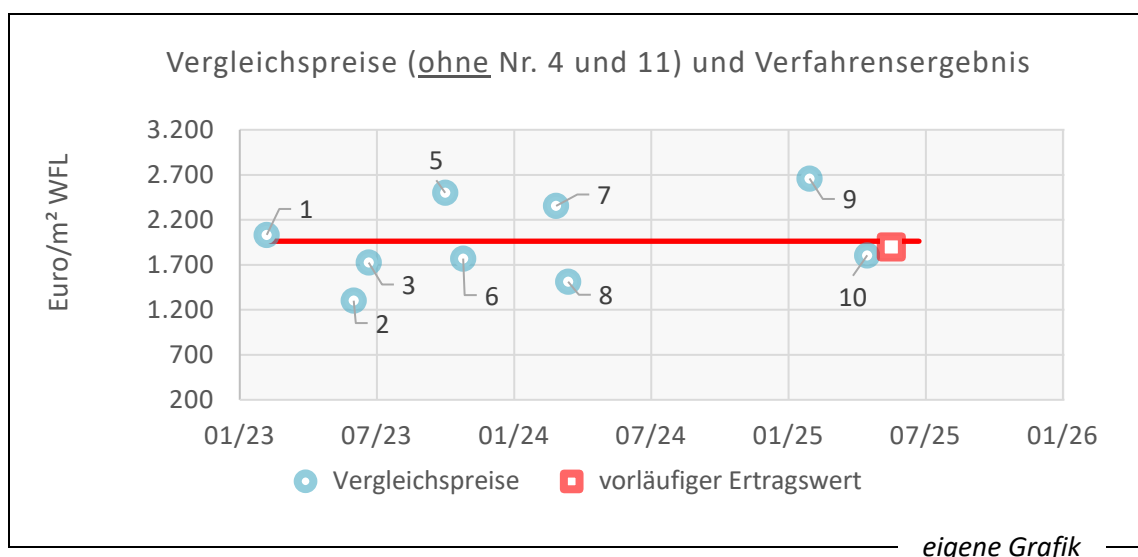
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m ²]	WFL [rd. m ²]	Verfahrensergebnisse		RO- Vervielf.
Ertragswert	1996	1.007	59	31.000,40	525,43	4,6
vorl. Ertragswert				112.000,40	1.898,31	16,8

Tabelle 18: Verfahrensergebnisse

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der vorläufige Ertragswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ordnet sich in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.4.1; 1.301,37 bis 4.370,37 Euro/m² WFL), auch bei Betrachtung ohne die unpassenden oder unüblichen hohen Kauffälle Nr. 4 und 11 (1.301,37 bis 2.659,09 Euro/m² WFL) ein; dies ist lage-, objekt- (fiktiv neuwertiger Ausbau, Souterrain, Kfz-Stp. i. Fr.) und zeitbezogen plausibel:



Ein belastbarer Vergleich der Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt ist nicht möglich, da die wertbestimmenden Objektmerkmale der Vergleichsobjekte nicht hinreichend bekannt sind.

5.6.2 Grundstücksmarktbericht

Im Grundstücksmarktbericht Nordsachsen ist das Preisniveau für Wohnungseigentum wie folgt angegeben ([3], S. 62 f.):

Wohnungseigentum, Baujahr nach 1990, Wiederverkauf				
BRW-Kategorie	Anzahl	Kaufpreis in Euro/m ² Wohnfläche		
		Min	Max	Mittel
bis 45,00 €/m ²	26	396	1.964	845
46,00 bis 75,00 €/m ²	28	400	2.353	1.278
76,00 €/m ² bis 105,00 €/m ²	42	688	2.700	1.515
106,00 €/m ² bis 135,00 €/m ²	28	774	2.829	1.633
ab 136,00 €/m ²	72	1.301	3.882	2.122

Tabelle 19: Angaben Grundstücksmarktbericht Nordsachsen zum Preisniveau

Der vorläufige Ertragswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) fällt mit 1.898 Euro/m² in die Preisspanne der BRW-Kategorie "ab 136,00 €/m²" und ist insoweit lage- (BRW 258,00 Euro/m², BRW im Berichtszeitraum 173,00 Euro/m²), objekt- (fiktiv neuwertiger Ausbau, Souterrain, Kfz-Stp. i. Fr.) und zeitbezogen gerechtfertigt.

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der üblichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Ertragswerts (31.000,40 Euro).

Der Verkehrs-/ Marktwert des Wohnungseigentums (ohne Beachtung dinglicher Lasten, möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile) wird daher wie folgt geschätzt:

	Lärchenweg 9a/9b, 04425 Taucha
Grundbuchamt:	Eilenburg
Grundbuch:	Taucha
Blatt:	6087
BV-Nr.:	1 (55/1.000-MEA, SE an der Wohnung, im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. ⑩; Sondernutzungsrechte (SNR) sind eingeräumt: hier dem jeweiligen Eigentümer dieser Einheit an ▪ der im ATP mit Nr. ⑩ gekennzeichneten Terrasse und ▪ dem Pkw-Stellplatz Nr. ⑩)
Gemarkung:	Graßdorf
Flurstück:	81/4 (Gebäude- und Freifläche, Lärchenweg 9b, 1.007 m ²), 87/68 (Gebäude- und Freifläche, Lärchenweg 9a, 581 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	01.09.2025
Verkehrs-/ Marktwert:	rd. 31.000,00 Euro (i. W. einunddreißigtausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ Wohnung weitgehend unausgebaut ▪ besonderer ETG-Beschluss zum Ausbau (S. 21)

Der Verkehrswert unterliegt einer marktüblichen Streuung, ohne dass dies auf bestimmte Einflüsse zurückzuführen ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr spielen regelmäßig Zufälligkeiten eine Rolle (z. B. subjektive Betrachtungen, Verhandlungsgeschick). Maßstab der Verkehrswertermittlung kann demnach nicht der höchste und auch nicht der niedrigste Preis innerhalb dieses Streuungsbereichs sein. Die Ermittlung einer Verkehrswertspanne ist nicht zugelassen (§ 194 BauGB).

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

6.1 lfd. Nr. 1 (Geh- und Fahrrecht)

Das Grundstück ist mit einem Geh- und Fahrrecht im Straßenbereich belastet, um die Wegeflächen zu reinigen; zur näheren Ausgestaltung des Rechts s. Abschnitt 3.2. Das Recht wird nicht erkennbar ausgeübt.

Das hier vorgetragene Recht beschränkt die bauliche Ausnutzbarkeit in Bezug auf das unbebaute Grundstück nicht; es wurde mit Rücksicht auf die Bebauung eingeräumt. Weitere Einflüsse auf das Restgrundstück bestehen nicht, v. a. bzgl. der erzielbaren Erträge.

Wertminderungsbeträge können nicht aus Kaufpreisen des Marktgeschehens ermittelt werden, da für Dienstbarkeiten kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr existiert. Sie orientieren sich regelmäßig an den aus den Dienstbarkeiten resultierenden Nutzungsbeeinträchtigungen der betroffenen Grundstücksteilflächen und des Restgrundstücks.

Da solche unter objektiver Betrachtungsweise nicht vorliegen, wird der Wertminderungsbetrag symbolisch mit 1,00 Euro empfohlen.

6.2 lfd. Nr. 2 (Tiefgaragenmitbenutzungsrecht)

Das Recht sichert die Errichtung, Unterhaltung und Mitbenutzung einer Tiefgarage auf den beiden Grundstücken Lärchenweg 7 a/b und 9 a/b und ist gegenseitig eingeräumt. Da die Bebauung spiegelbildlich ist und die Grundstücksgrenze das Bauwerk ungefähr mittig teilt, wird die Garage von Begünstigten und Verpflichteten annähernd gleichermaßen genutzt. Die Unterhaltungskosten (zuletzt Rolltor) werden laut Auskunft der WEG-Verwaltung zum Ortstermin zwischen beiden Grundstücken hälftig getragen.

Wertminderungsbeträge können nicht aus Kaufpreisen des Marktgeschehens ermittelt werden, da für Dienstbarkeiten kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr existiert. Sie orientieren sich regelmäßig an den aus den Dienstbarkeiten resultierenden Nutzungsbeeinträchtigungen der betroffenen Grundstücksteilflächen und des Restgrundstücks.

Solche sind nicht erkennbar, insbesondere nicht für das hier gegenständliche Sonder Eigentum. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der ohnehin vorhandenen Zufahrt ist gering. Da die Unterhaltungskosten der Tiefgarage nur auf die betreffenden Tiefgaragen-Stellplatznutzer aufgeteilt werden und das SE Nr. ①⑥ über keinen solchen Tiefgaragen-Stellplatz verfügt, besteht auch insoweit keine Schlechterstellung. Der Wertminderungsbetrag wird deshalb symbolisch mit 1,00 Euro empfohlen.

6.3 lfd. Nr. 10 (Vermerk Zwangsversteigerung)

Zwangsvollstreckungsvermerke sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück und werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Bei Eigentumserwerb des Erstehers mit Zuschlag werden ZV-Vermerke gelöscht.



7 Schlussbemerkung und Unterschrift

Ich versichere das Gutachten unabhängig, ohne eigenes Interesse am Ergebnis und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

Torgau, den 16.09.2025

Christoph Herzog

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung.

8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, LRA Nordsachsen

- Liegenschaftskartenauszüge, Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Auszug Flurstücks- und Eigentumsnachweise (anonymisiert)

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Gemeinschaftseigentum: Grundstücksansicht vom Lärchenweg, Kennzeichnung Grenzpunkte im Bereich von Stellflächen und SE Nr. ①⑥ (Souterrain)



Abb. 2: Gemeinschaftseigentum: Grundstücksansicht von der Graßdorfer Straße, Kennzeichnung SE Nr. ①⑥ (Souterrain) nebst Kfz-Stp. i. Fr.

Anlage 1



Abb. 3: Gemeinschaftseigentum: Grundstücksansicht von der Graßdorfer Straße, Kennzeichnung SE Nr. ⑩ (Souterrain) nebst Kfz-Stp. i. Fr.



Abb. 4: Blick von der Graßdorfer Straße in den Lichthof mit SE Nr. ⑩

Anlage 1



Abb. 5: Gemeinschaftseigentum: Gebäudeansicht vom Lärchenweg

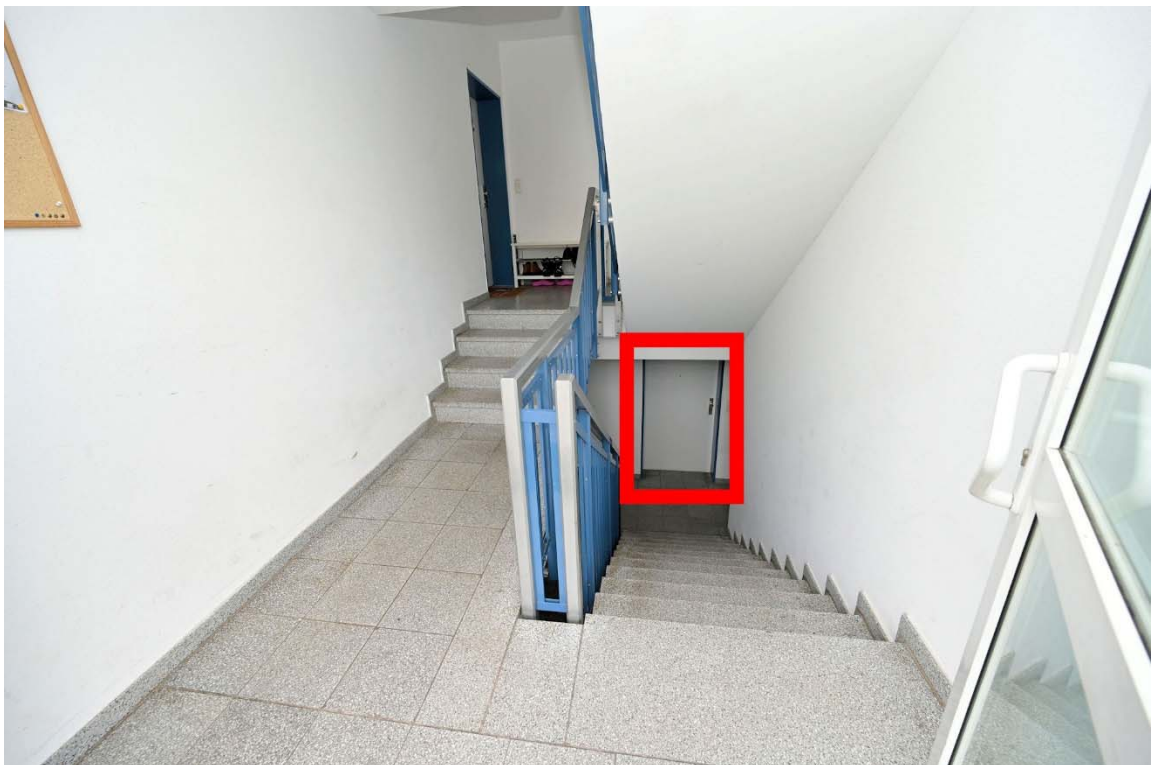


Abb. 6: Gemeinschaftseigentum: Hauseingang, Kennzeichnung Wohnungseingangstür SE Nr. ⑯

Anlage 1



Abb. 7: Gemeinschaftseigentum: Kellergeschoss, Treppenhaus, Kennzeichnung Wohnungseingangstür SE Nr. ①⑥

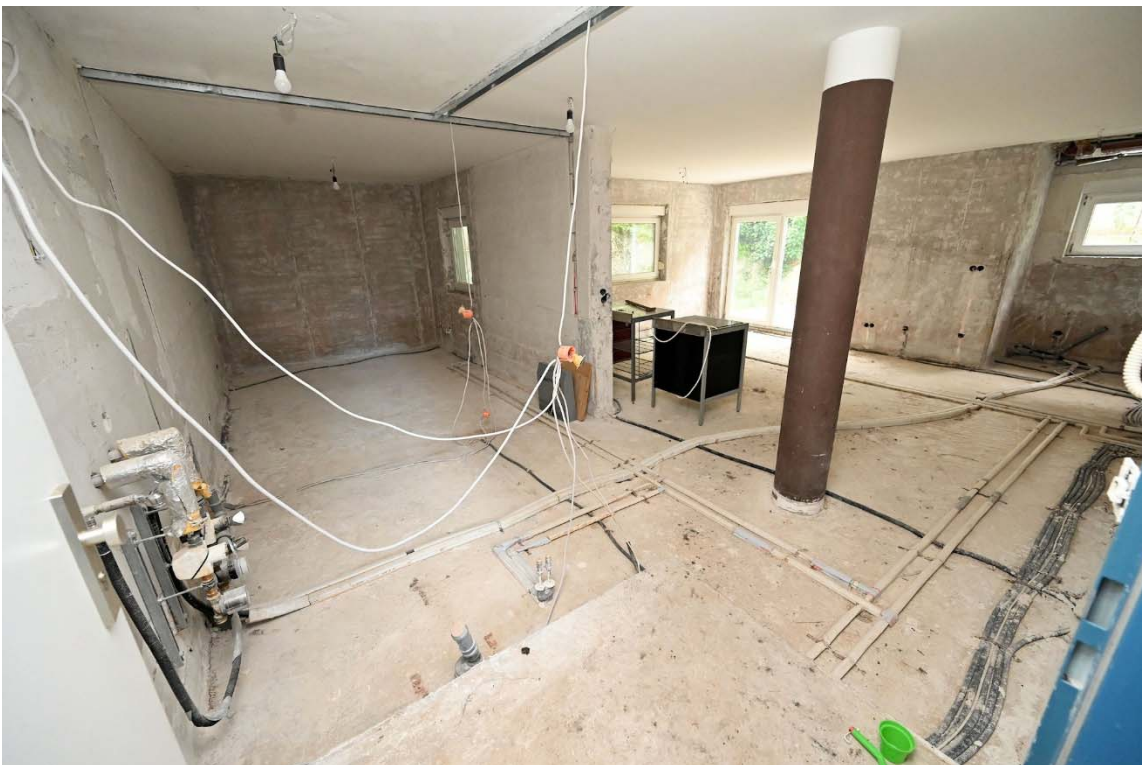


Abb. 8: SE Nr. ①⑥ (Souterrain), Blick von der Wohnungseingangstür

Anlage 1



Abb. 9: SE Nr. ①⑥ (Souterrain), Blick zur Wohnungseingangstür, rechts davon das urspr. Bad/WC



Abb. 10: SE Nr. ①⑥ (Souterrain), urspr. Schlafzimmer, Blick zur Wohnungseingangstür

Anlage 1



Abb. 11: SE Nr. ①⑥ (Souterrain), urspr. Schlafzimmer, Detail Fenster (Versatz)



Abb. 12: SE Nr. ①⑥ (Souterrain), urspr. Wohnzimmer, Blick zur Wohnungseingangstür, links der ASR

Anlage 1



Abb. 13: SE Nr. ①⑥ (Souterrain), urspr. Wohnzimmer, Blick zum Abstellraum, links die Kochecke

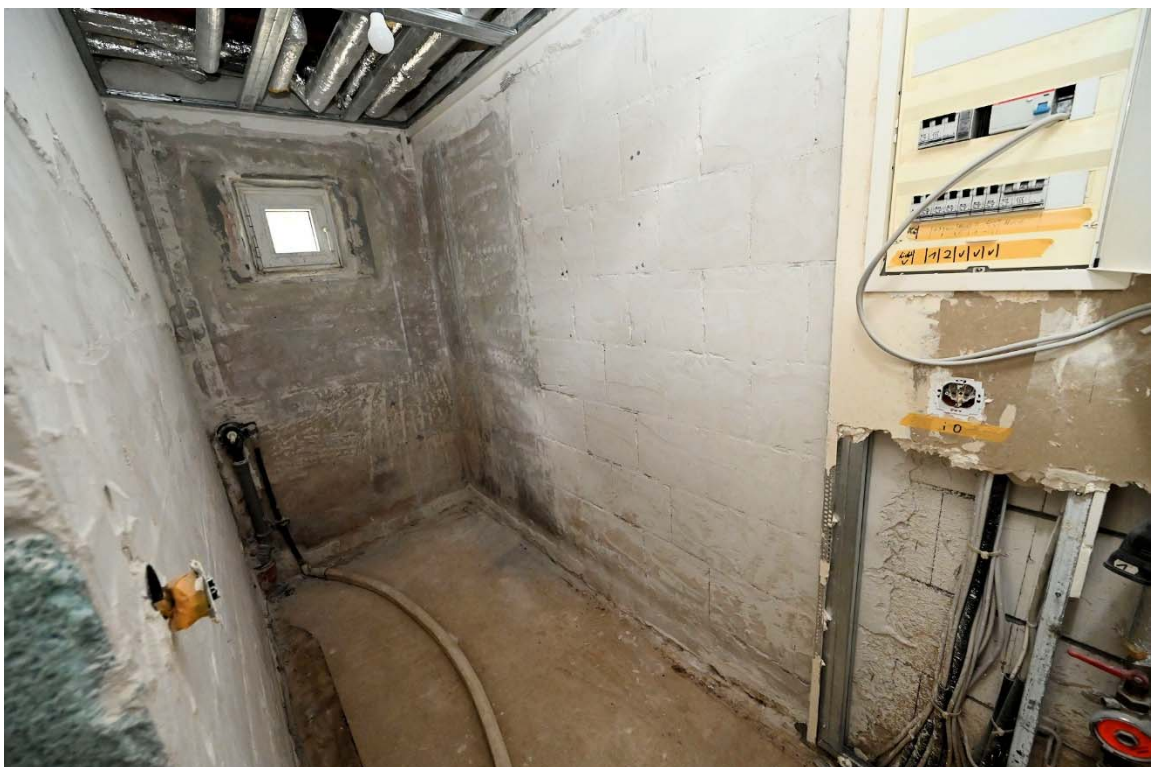


Abb. 14: SE Nr. ①⑥ (Souterrain), ASR

Anlage 1



Abb. 15: SE Nr. ①⑥ (Souterrain), urspr. Wohnzimmer, Terrassentür



Abb. 16: SE Nr. ①⑥ (Souterrain), urspr. Wohnzimmer, Ausblick auf die Terrasse

Anlage 1



Abb. 17: zu SE Nr. ⑩ (Souterrain): Terrasse, Kennzeichnung SNR Terrasse nach Aktenlage; gebrauchte Baumaterialien als mögl. Zubehör

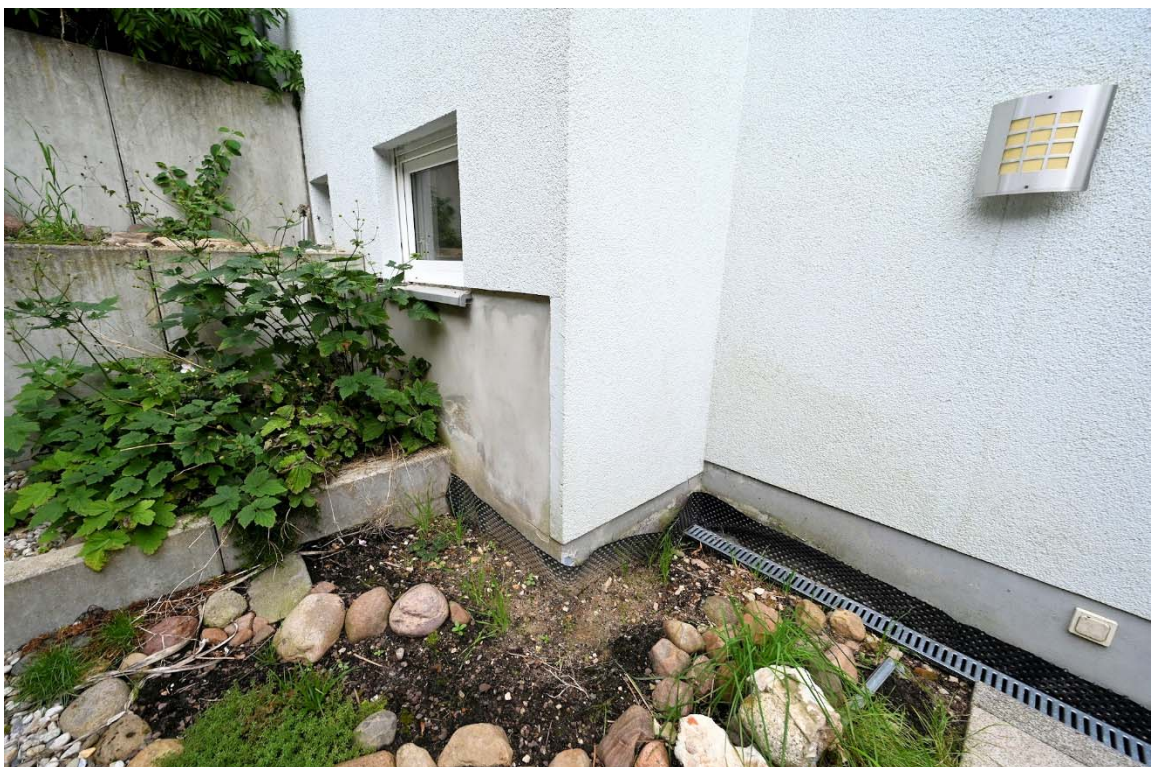


Abb. 18: zu SE Nr. ⑩ (Souterrain), Terrasse, Blick zu Fenstern Kochecke und ASR, nachträgliche Abdichtungsmaßnahmen und Ausblühungen am Putz

Anlage 1



Abb. 19: zu SE Nr. ①⑥ (Souterrain), Terrasse, nachträgliche Abdichtungsmaßnahmen (nach Norden)



Abb. 20: Gemeinschaftseigentum: Blick auf den Teil der Terrasse, der formal nicht SE Nr. ①⑥ zugeordnet ist; gebrauchte Baumaterialien als mögl. Zubehör

Anlage 1



Abb. 21: Gemeinschaftseigentum: Trockenraum

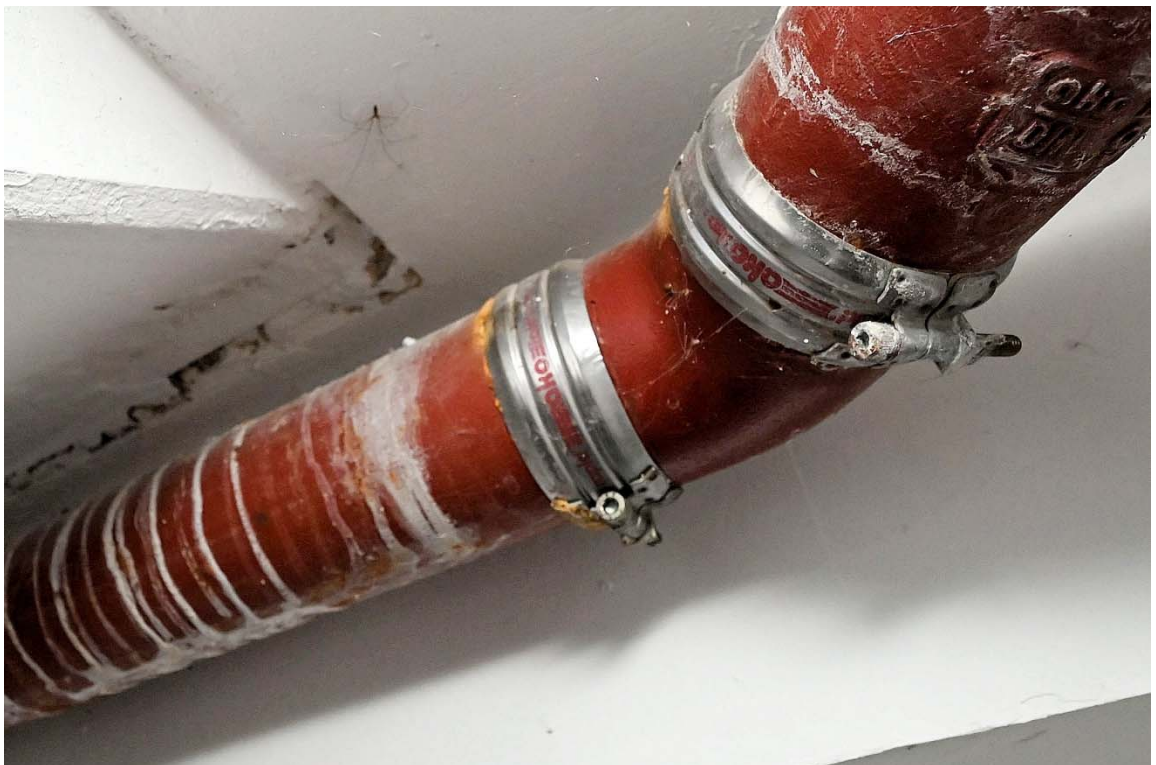


Abb. 22: Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus 9a, Kellergeschoss, Gussrohr mit geringen / beginnenden Korrosionsschäden im Bereich der Verbindungen

Anlage 1



Abb. 23: Gemeinschaftseigentum: Tiefgarage

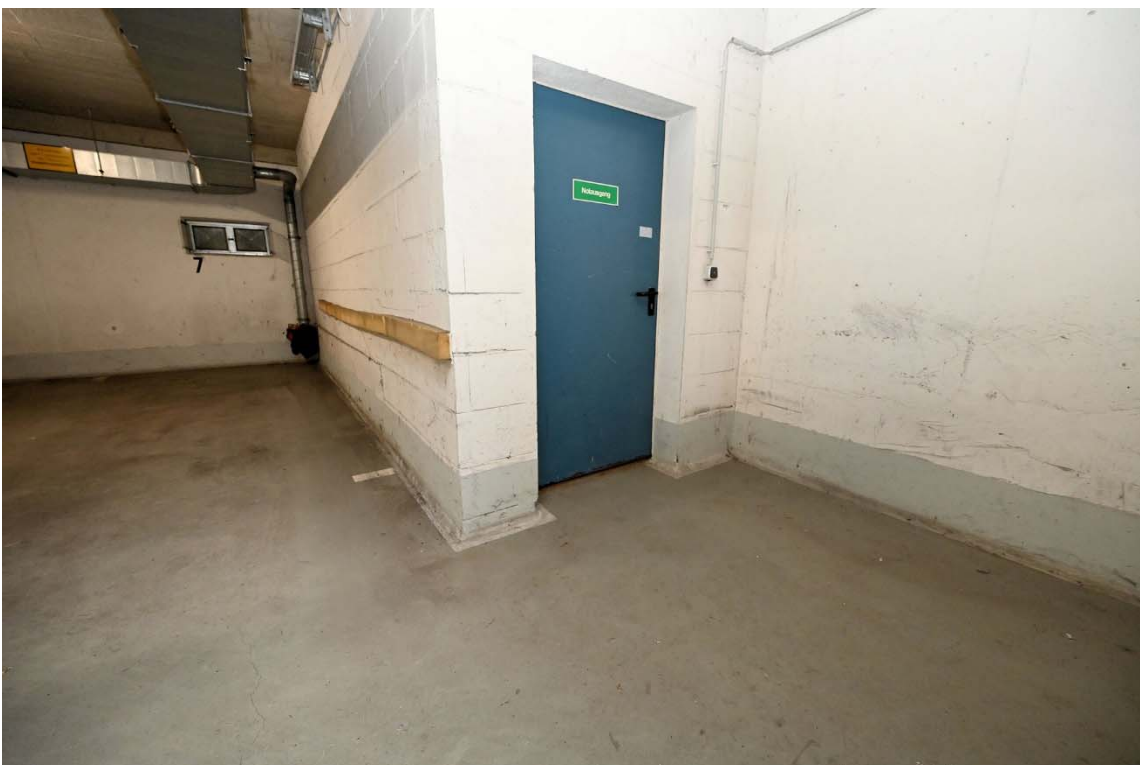


Abb. 24: Gemeinschaftseigentum: Tiefgarage, Schleuse zum Kellergeschoss, Sockel abweichend gestaltet, Stahltür unten mit Nässeschäden (Abplatzungen, Rost)

Anlage 1



Abb. 25: Gemeinschaftseigentum: Dachspitz in der Gebäudehälfte 9b

Anlage 2

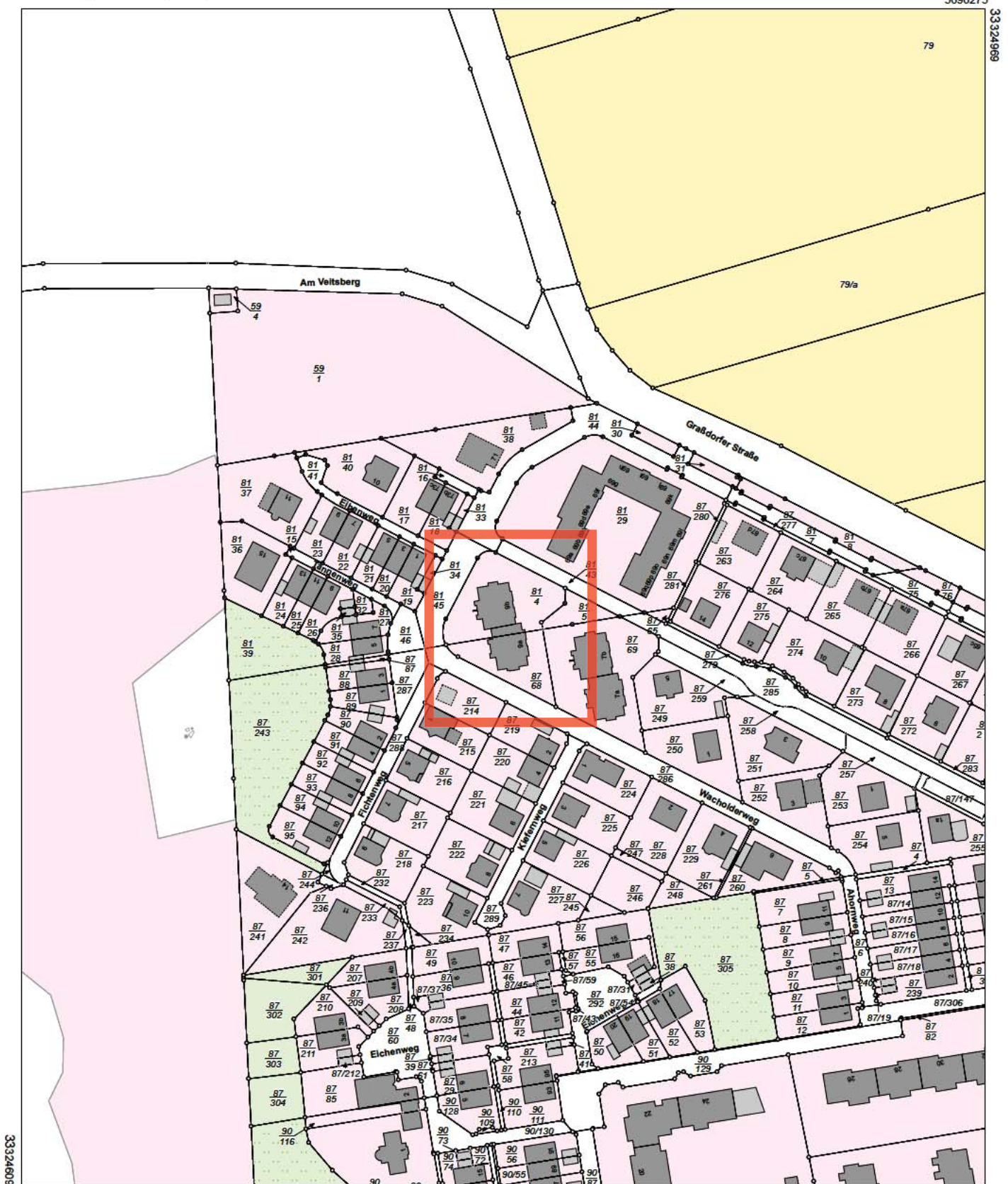
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 16.07.2025

Flurstück: 81/4
Gemarkung: Graßdorf (5665)

Gemeinde: Stadt Taucha
Kreis: Landkreis Nordsachsen



5695835

Maßstab 1:2000  Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg



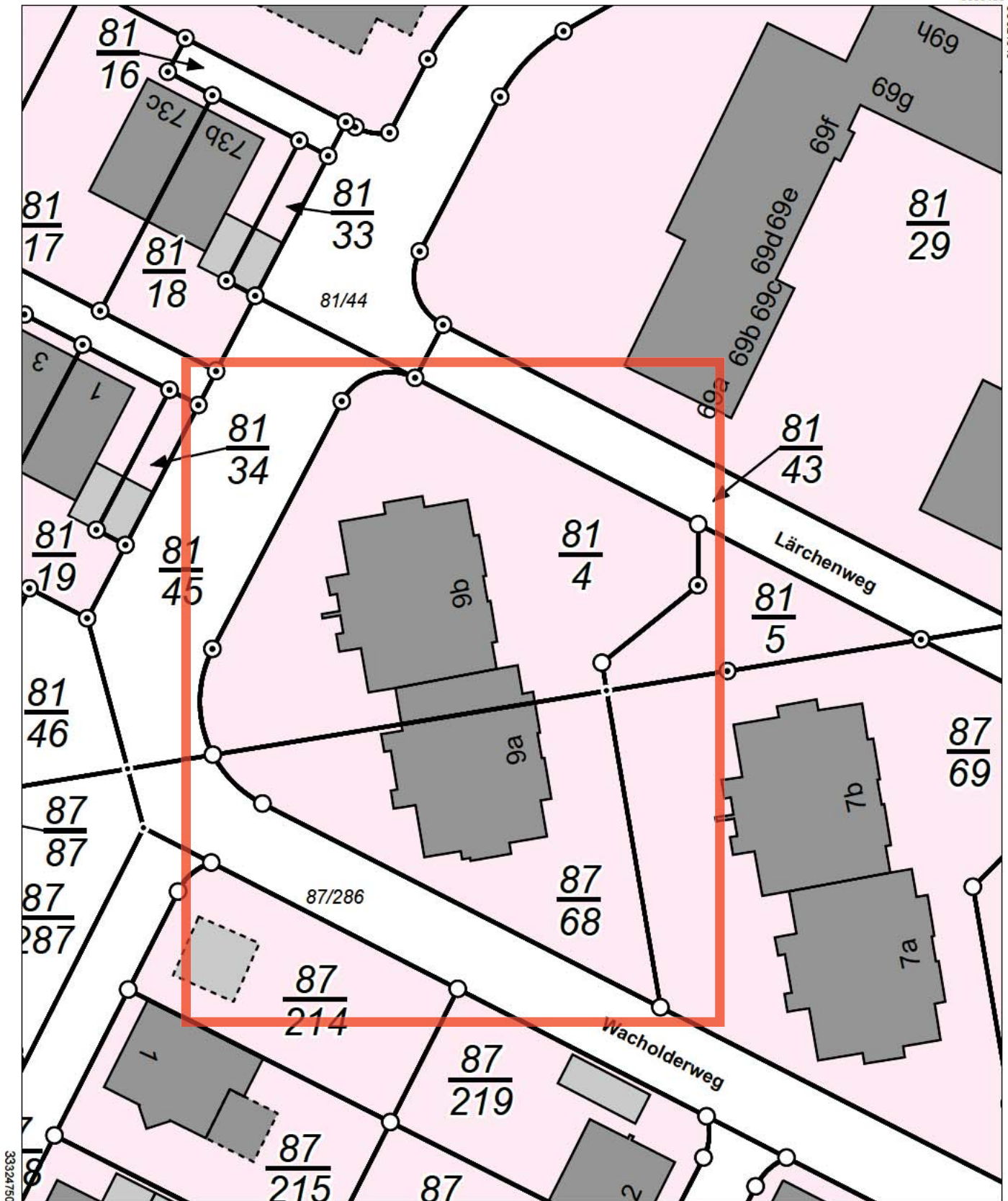
Anlage 2

Flurstück: 81/4
Gemarkung: Graßdorf (5665)

Gemeinde: Stadt Taucha
Kreis: Landkreis Nordsachsen

5696106

33324840



33324750

5695996

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Nordsachsen, Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg



Erstellt am 16.07.2025

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Stadt Taucha Landkreis Nordsachsen
Lage:	Lärchenweg 9b
Fläche:	1 007 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 007 m² Wohnbaufläche

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED]
[REDACTED]	([REDACTED])
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED]
[REDACTED]	([REDACTED])
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED]
[REDACTED]	([REDACTED])
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED]
[REDACTED]	([REDACTED])
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED]



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
mit Angaben zu benachbarten
Flurstücken

Erstellt am 16.07.2025

Flurstück 87/68 Gemarkung Graßdorf (5665)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Taucha
Landkreis Nordsachsen

Lage: Lärchenweg 9a

Fläche: 581 m²

Tatsächliche Nutzung: 581 m² Wohnbaufläche

[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED]