

Amtsgericht Leipzig
Zwangsversteigerung
Bernhard-Göring-Straße 64

04275 Leipzig

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/730387
Funk +49 (0) 173/8831776

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215
Fax +49 (0) 3521/754216

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

MARKTWERTGUTACHTEN

(i.S.d. § 194 BauGB)

über den 2,687 / 100 Miteigentumsanteil
an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit
einem Wohnblock bebauten Grundstücks

in 04651 Bad Lausick, Goethestraße 2, 4, 6, 8

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung** im Hauseingang Nr. 2
im 1.OG rechts und dem zugehörigen Kellerraum im ATP jeweils mit **Nr. 4** bezeichnet



Der Marktwert der im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichtes Grimma von Reichersdorf,
Blatt 394 vorgetragenen Eigentumswohnung wurde
zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 11.11.2024
ermittelt mit **rd. 46.000,00 €.**

Aktenzeichen: AG Leipzig, Az. 456 K 147/24
Ausfertigung: Nr. 1
Ausfertigungsdatum: 20. Februar 2025

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenfassung der wichtigsten Informationen zum vorliegenden Gutachten

Übersicht wichtiger Objektdaten	
Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Grimma Wohnungsgrundbuch von Reichersdorf, Blatt 394
Katasterangaben / Miteigentumsanteil:	2,687 / 100 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Reichersdorf, Flst. 332/7 (2.860 m²) (Gebäude- und Freifläche Goethestraße 2-8) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum im ATP mit Nr. 4 bezeichnet
Postanschrift:	Goethestraße 2 04651 Bad Lausick
Objektart:	Eigentumswohnung
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Kurzbeschreibung der Wohnanlage:	viergeschossiger, freistehender Wohnblock (Bj. 1967) mit Satteldach; insgesamt 48 Wohneinheiten verteilt auf 4 Hauseingänge; 12 WE je Hauseingang (Dreispänner); Gebäude voll unterkellert; Sanierung und Umwandlung zu Wohnungseigentum im Jahr 1994; mittlere Gebäudeausstattung; Gaszentralheizung; üblich gestaltete Außenanlagen mit Müll- und Wäscheplatz; keine PKW-Stellplatzflächen auf dem Grundstück
Energieeffizienz:	Energieausweis vom 03.05.2018: 94,8 kWh / (m²*a)
Baulicher Zustand des Gemeinschaftseigentums:	normaler Instandhaltungszustand
Instandhaltungsrücklage / Hausgeld:	Instandhaltungsrücklage per 31.12.2024: 4.014,46 € mtl. Hausgeld 2024: 167,00 € mtl. Zuführung Instandhaltungsrücklage 2024: 35,83 €
Sonstige grundstücksbezogene Informationen:	<u>keine</u> Eintragung im Baulastenverzeichnis <u>keine</u> Eintragung im Sächs. Altlastenkataster <u>kein</u> Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs: (Wohnungsgrundbuch von Reichersdorf, Blatt 394)	<u>Abt. II/1:</u> beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht); eingetragen am 21.07.2010 (Wertminderung durch der Dienstbarkeit: -26,00 €; vgl. Abschnitt 6) <u>Abt. II/2:</u> gelöscht <u>Abt. II/3:</u> Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 12.08.2024
Lage der Eigentumswohnung:	Hauseingang Goethestraße 2, 1. OG rechts
Wohnfläche:	57,11 m²
Raumaufteilung:	3-Raumwohnung mit Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
Wohnraumausstattung:	(vermutlich) mittlere Wohnraumausstattung
Zugehöriger Kellerraum:	Nr. 4
Eingeräumte Sondernutzungsrechte:	keine
Für andere Einheiten eingeräumte Sondernutzungsrechte:	keine
Nutzung zum Wertermittlungsstichtag/ tatsächliche Mieteinnahmen:	vermietet (Mietvertrag nicht vorliegend; tatsächliche Nettokaltmiete unbekannt)
Baulicher Zustand des Sondereigentums:	unbekannt (Innenbesichtigung verwehrt) (vermutlich) normaler Instandhaltungszustand
Bewegliche Gegenstände gemäß § 74 a Abs. 5 S. 2 ZVG:	nein

Übersicht der Wertermittlungsergebnisse	
Basis der Marktwertermittlung:	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:	11.11.2024
Marktwert: (i.S.d. § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Risikos der Außenbesichtigung)	rd. 46.000,00 €
relativer Marktwert:	rd. 807,00 €/m² Wfl.
Wertermittlungsverfahren:	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber	6
1.3	Angaben zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Makrolage	8
2.1.2	Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage	8
2.2	Gestalt / Form / Topographie	9
2.3	Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bodenordnung	10
2.5.3	Bauordnungsrecht / Baugenehmigung	10
2.5.4	Bauplanungsrecht	10
2.6	Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.8	Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024	11
3	Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	12
3.1	Vorbemerkungen	12
3.2	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	12
3.2.1	Allgemeine Angaben zum Gebäude	12
3.2.2	Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums	12
3.2.3	Bauzustand des Gemeinschaftseigentums / Gebäudeenergieeffizienz	13
3.2.4	Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen	13
3.3	Beschreibung des Sondereigentums (Wohnung Nr. 4)	13
3.3.1	Allgemeine Merkmale	13
3.3.2	Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums	14
3.3.3	Bauzustand des Sondereigentums	14
4	Einstufung der Wohnung auf dem regionalen Grundstücksmarkt	15
5	Marktwertermittlung	16
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
5.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	16
5.1.3	Zu den herangezogenen Verfahren	17
5.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	18
5.3	Bodenwertermittlung	18
5.3.1	Ermittlung des Gesamtbodenwertes	18
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	19
5.4	Vergleichswertermittlung	20
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
5.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	20
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswertes	21
5.4.4	Vergleichswert	21
5.5	Ertragswertermittlung	22
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
5.5.3	Ertragswertberechnung	25
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
5.6	Marktwert	29
6	Wertigkeit der in Abt. II des Grundbuchs bestehenden Eintragungen	30
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
8	Anlagenverzeichnis	33

1 Angaben zur Auftragserteilung und zur Auftragsabwicklung

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung
Objektadresse:	Goethestraße 2 04651 Bad Lausick
Grundbuch- und Katasterangaben:	2,687 / 100 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Reichersdorf 332/7 (2.860 m ²) (Gebäude- und Freifläche Goethestraße 2-8) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum im ATP mit Nr. 4 bezeichnet
Eingeräumte Sondernutzungsrechte:	keine

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Zwangsversteigerung Bernhard-Göring-Straße 64 04275 Leipzig (Beschluss vom 19.09.2024)
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.3 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	11.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	11.11.2024
Informationen zum Ortstermin:	Mit Schreiben vom 22.10.2024 wurde den Verfahrensbeteiligten der Besichtigungstermin (11.11.2024, 15 Uhr) per Einschreiben schriftlich bekannt gegeben. Die Ortsbesichtigung konnte am 11.11.2024 nur als Außenbesichtigung durchgeführt werden, da zum Termin keiner der Verfahrensbeteiligten anwesend war.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Baulastauskunft des LRA Landkreis Leipzig vom 14.08.2024 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zusätzlich beschafft bzw. zur Wertermittlung hinzugezogen: • lizenzierte Karten (Übersichtsplan, Ortsplan) (vgl. Anlage 1) • Auszug aus der Katasterkarte vom 22.10.2024 (vgl. Anlage 2) • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.11.2024 • Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung zum in Abt. II/1 des Grundbuchs von Reichersdorf, Blatt 394 vermerkten Telekommunikationsanlagenrecht • Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss

des Landkreis Leipzig vom 21.11.2024

- Unterlagen und Informationen der WEG-Verwaltung (Energieausweis, Wirtschaftsplan 2024, Instandhaltungsrücklage, Wohngebäudeversicherung)
- Teilungserklärung vom 07.03.1994
- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Grundrisszeichnungen vom 25.10.1993

Hinzugezogene Online-Portale / Geoinformationsdienste:

- Geoportal des Landkreises Leipzig (<https://www.geoportal-kl.de/>)
- Denkmalliste des Freistaates Sachsen (https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalliste_Sachsen.aspx)
- Hochwasserkarten des Freistaates Sachsen (<https://www.umwelt.sachsen.de/>)
- GIS ImmoRisk Naturgefahren (<https://www.gisimmorisknaturgefahren.de/immorisk.html>)
- ImmScout24 (<https://www.immobilienscout24.de/>)

Hinzugezogene regionale Auswertungen:

- Bodenrichtwertkarte des Landkreises Leipzig 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Leipzig 2023
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen 2024
- Grundstücksmarktbericht des Landkreises Bautzen 2024
- Wohnspiegel Wohnmieten Sprengnetter auf PLZ und Kreisebene
- Transaktionsdatenbank vdp-Research
- RIWIS Kreisreport Landkreis Leipzig

1.4 Allgemeine Hinweise zum vorliegenden Gutachten

Die Beschreibung des Wohnungseigentums erfolgt in dem Umfang, wie es die Transparenz eines Marktwertgutachtens erfordert. Der beschreibende Teil soll einem Bietinteressenten alle wichtigen Informationen zur Immobilie liefern.

Da die Eigentumswohnung nicht besichtigt werden konnte, erfolgen im Rahmen der Marktwertermittlung Annahmen zum Grad der Innenausstattung. Es wird eine mittlere Ausstattung unterstellt mit einem normalen Instandhaltungszustand des Sondereigentums. Das Risiko von Abweichungen zwischen tatsächlichem und unterstelltem Ausstattungsgrad wird in der Marktwertermittlung mit einem gesonderten Marktabschlag berücksichtigt.

In Abt. II des Grundbuchs bestehende Eintragungen sind innerhalb der Marktwertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Art und Umfang der mit den Eintragungen im Zusammenhang stehenden Nutzungen sind jedoch im Gutachten anzugeben. Der Wert, um den sich der Grundstückswert bei tatsächlicher Berücksichtigung mindern würde, ist zu berechnen und auszuweisen (vgl. hierzu Abschnitt 6).

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ggf. auf der Immobilie ruhende „öffentliche Lasten“ oder auch offene Hausgeldforderungen werden in dieser Wertermittlung ebenfalls nicht wertmindernd berücksichtigt, d.h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. noch offenen Forderungen bei der Aufteilung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Sachsen

Kreis: Leipzig

Gemeinde/Ort: **Bad Lausick**

Der Thermalkurort Bad Lausick mit rd. 8.100 Einwohnern liegt im Städtedreieck Grimma - Rochlitz - Borna, südöstlich und im äußeren Speckgürtel der Stadt Leipzig.

Die Kleinstadt blickt auf eine lange Tradition als Kur- und Erholungsort zurück. Innerorts befinden sich 2 Kliniken für die Heilbehandlung. Die Stadt verfügt zusätzlich über ein eigenes Kur- und Erlebnisbad. Der Kurbetrieb ist der wichtigste Erwerbszweig im Stadtgebiet. Der Wirtschaftssektor ist ansonsten eher von den kleinen und mittelständigen Unternehmen geprägt. Die B 176 und die Bahnstrecke Chemnitz – Leipzig führen durch das Stadtgebiet.

Die soziale Infrastruktur ist durchschnittlich. Bad Lausick mit seinen 11 Ortsteilen verfügt über Einkaufsmöglichkeiten, ortsansässige Ärzte, mehrere Kindertagesstätten sowie eine Grund- und eine Oberschule. Gymnasien und berufsbildende Schulen können in den umliegenden Kreisstädten besucht werden.

Überörtliche Entfernungen:
(vom Bewertungsobjekt,
vgl. Anlage 1)

Nächstgelegene Städte:

Leipzig (ca. 35 km entfernt)

Borna (ca. 17 km entfernt)

Rochlitz (ca. 17 km entfernt)

Grimma (ca. 13 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Dresden (ca. 100 km entfernt)

Nächstgelegene Bundesstraßen (innerorts):

B 176 (Hartha – Colditz – Bad Lausick – Borna)

Nächstgelegene Autobahnzufahrt:

AA Grimma auf die A 14 (Leipzig – Dresden)

(ca. 15 km entfernt)

AA Borna-Nord auf die A 72 (Chemnitz – Leipzig)

(ca. 15 km entfernt)

Nächstgelegener Bahnhof:

Bad Lausick (Regionalverkehr Chemnitz – Leipzig, RE6 und RB113, ca. 1,5 km entfernt)

Nächstgelegener Flughafen:

Interkontinentalflughafen Leipzig / Halle (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Mikrolage mit Einschätzung der Wohnlage

(vgl. Anlage 1)

Die Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage am östlichen Stadtrand von Bad Lausick. Das Mehrfamilienhaus ist Bestandteil einer größeren Wohnblocksiedlung im Quartier Lessingstraße, Friedrich-von-Schiller-Straße, Goethestraße und Erich-Weinert-Straße. Das Wohnumfeld ist gepflegt und durchgrünt.

Sport- und Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Kita, Grundschule, Kleingartensparten und das örtliche Freizeitbad befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der ÖPNV (Bus) ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Das Stadtzentrum von Bad Lausick befindet sich ca. 2 km entfernt.

PKW-Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch im Straßenrandbereich.

Zusammenfassende Lageeinschätzung: **mittlere Wohnlage**

2.2 Gestalt / Form / Topographie

Gestalt, Form, Topographie:
(vgl. dazu auch Anlage 2)

mittlere Breite: ca. 80 m
mittlere Tiefe: ca. 35 m
Größe: 2.860 m²
fast rechteckige Grundstücksform
Topographie: eben

2.3 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund, Altlasten etc.

Straßenart:

Wohnstraße (nur Anliegerverkehr)

Straßenausbau:

voll ausgebaut; schmale Fahrbahn aus Bitumen;
einseitiger Gehweg nebst Straßenbeleuchtung sowie einseitig
PKW-Parkmöglichkeiten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung/

Versorgung:

- Strom
- Trinkwasser
- Telefon
- Erdgas

Entsorgung:

- zentrale Abwasserbeseitigung

Grenzverhältnisse:

keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; keine Grenzbebauung durch benachbarte Gebäude; keine Überbauten; Grundstück nicht eingefriedet

Baugrund, Grundwasser:
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

tragfähiger Baugrund; normaler Grundwasserspiegel

Hinweis:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Betreffs des Flst. 332/7 der Gemarkung Reichersdorf besteht lt. Auskunft des Landkreises Leipzig vom 15.11.2024 keine Eintragung im Sächsischen Altlastenkataster.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigtes Wohnungsgrundbuch vom 06.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Reichersdorf, Blatt 394 folgende Eintragung:

Abt. II/1:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht); eingetragen am 21.07.2010

Abt. II/2:

gelöscht

Abt. II/3:

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 12.08.2024

Der Grundbuchauszug ist dem vorliegenden Gutachten nicht beigelegt. Er kann im Zwangsversteigerungstermin eingesehen werden.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind im Rahmen eines Zwangsversteigerungsgutachtens nicht wertmindernd in Abzug zu bringen. Es ist jedoch mitzuteilen inwieweit und in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Der Werteeinfluss bei tatsächlicher Berücksichtigung der Eintragung ist dem Gericht gesondert mitzuteilen. Die Berechnungen zur Wertminderung des Marktwertes bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit ist im Abschnitt 6 des Gutachtens dargestellt.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Grundbuchlich nicht gesicherte Rechte und Lasten:

Es wurden keine sonstigen, grundbuchlich nicht gesicherten Rechte und Lasten die Immobilie betreffend im Zuge der Erstellung des Marktwertgutachtens bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Betreffs des Flst. 332/7 der Gemarkung Reichersdorf besteht lt. Auskunft des Landkreis Leipzig vom 14.08.2024 keine Baulasteneintragung.

Denkmalschutz:

Das Gebäude ist lt. Onlineportal der Denkmalpflege des Freistaates Sachsen nicht als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 SächsDSchG geführt und befindet sich auch nicht in Sichtweite zu einem Kulturdenkmal.

2.5.2 Bodenordnung

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in keine Bodenordnungsverfahren involviert.

2.5.3 Bauordnungsrecht / Baugenehmigung

Bauordnungsrecht / Baugenehmigungen:

Es ist der Wertermittlung unterstellt, dass das Gebäude von der Baubehörde genehmigt errichtet wurde.

2.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan:

Das Flurstück Flst. 332/7 der Gemarkung Reichersdorf ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lausick als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Das Grundstück ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB.

Sonstige Satzungen
in diesem Bereich: keine

2.6 Immissionsschutz, Umweltschutz, Naturschutz, Naturrisiken

Immissionsschutz: Betreffe des Grundstücks bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange.

Umweltschutz: Betreffe des Grundstücks bestehen keine umweltschutzrechtlichen Belange.

Naturschutz: Betreffe des Grundstücks bestehen keine naturschutzrechtlichen Belange.

Naturrisiken: Für das Grundstück besteht lt. Hochwasserrisikokarte des Freistaates Sachsen keine Hochwassergefahr.
(<https://www.umwelt.sachsen.de/>)

Das Grundstück befindet sich lt. Datenlage nicht in einem Hohlraumgebiet.

Lt. GIS Immorisk Naturgewalten besteht für den Standort ein mittleres Gefährdungsrisiko für Sturm, Hagel, Starkregen und Erdbeben und ein erhöhtes Risiko für Waldbrand.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land (gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabefrei, jedoch kommunalabgabepflichtig.

2.8 Nutzung/Vermietung der Wohnung zum Wertermittlungstichtag 11.11.2024

Die Eigentumswohnung Nr. 4 ist zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich vermietet. Eigentümerseitig wurden keine Unterlagen zum Sondereigentum zur Verfügung gestellt, so dass der Mietvertrag nicht vorliegt.

3 Beschreibung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Teilungserklärung vom 07.03.1994 nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.10.1993 und der Bauzeichnungen sowie die zur Verfügung gestellten Unterlagen der WEG-Verwaltung. Eine Besichtigung des der Wohnung Nr. 4 selbst wurde im Rahmen des Ortstermins nicht ermöglicht. Es konnten lediglich das Treppenhaus und der Keller besichtigt werden.

3.2 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

3.2.1 Allgemeine Angaben zum Gebäude

Gebäudeart:	viergeschossiges, freistehendes Mehrfamilienwohnhaus in Blockbauweise mit Satteldach; 4 Hauseingänge und 4 rückwärtige Kellerausgänge; Dreispänner; Gebäude voll unterkellert
Anzahl der Einheiten insgesamt:	48 Wohneinheiten (12 je Hauseingang)
Baujahr:	1967 (lt. Energieausweis)
Modernisierungszeitraum des Gemeinschaftseigentums:	Sanierung des Gemeinschaftseigentums im Zeitraum 1994

3.2.2 Ausstattungsmerkmale des Gemeinschaftseigentums

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Leichtbeton einschichtig (29 cm); Wärmedämmverbundsystem; Putzfassade mit Anstrich; Fenster- und Türefassungen in Putz und Farbe abgesetzt
Innenwände:	Leichtbeton
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> (vermutlich) Stahlbeton <u>Dachform:</u> Satteldach ohne Aufbauten <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine <u>Dachentwässerung / Schneefanggitter:</u> Zinkblech
Fenster:	zweifachisolierverglaste Kunststofffenster; einflügelig; Dreh-/Kippflügel; keine Kunststoff-Außenjalousien
Außentüren:	überdachte Hauseingänge jeweils mit isoliertverglaster Kunststofftür und feststehendem Seitenteil mit Briefkastenanlage, elektr. Türöffner; Sicherheitsbeschlag und Sicherheitszylinder Schloss; Klingel- und Gegensprechanlage
Wohnungseingangstüren:	Standard-Wohnungstüren aus Holzwerkstoffen
Geschosstreppen:	Podesttreppe baujahrestypisch mit Terrazzostufen und Holzgeländer

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung nach VDE- und DIN-Vorschriften mit Hauptverteilung sowie Unterverteilung in jeder Wohnung (Stand 1994)
Heizung:	Gaszentralheizung (Stand 1994); Heizflächen: Standardplattenheizkörper; Warmwasserversorgung zentral über Heizung
Gemeinschaftsräume:	Waschhaus und Fahrradkeller (vermutlich) Wäscheboden im Dachgeschoss
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppen
Besondere Einrichtungen:	keine

3.2.3 Bauzustand des Gemeinschaftseigentums / Gebäudeenergieeffizienz

Bauzustand Gemeinschaftseigentum:	Das im Jahr 1994 sanierte Gebäude befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normalen Instandhaltungszustand.
Bauschäden/Baumängel am gemeinschaftlichen Eigentum:	Wesentliche Bauschäden oder Baumängel waren zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden.
Instandhaltungsrücklage:	Lt. schriftlicher Information der WEG-Verwaltung beträgt die anteilige Instandhaltungsrücklage für die ETW Nr. 4 per 31.12.2024: 4.014,46 €. Es werden jährlich insgesamt 16.000 € angespart (Anteil der ETW Nr. 4: 429,92 €).
Energieeffizienz	Das Gebäude ordnet sich lt. Energieausweis vom 03.05.2018 in die Energieeffizienzklasse C (94,8 kWh/(m²*a)) ein. Als energetische Sanierungsmaßnahmen ist die Wärmedämmung der Kellerdecke, die Erneuerung der Heizungsanlage und der Einbau elektr. Thermostatventile empfohlen. Inwieweit seit 2018 energetische Sanierungsmaßnahmen in Teilen umgesetzt worden sind, konnte der Sachverständigen im Rahmen der Recherche zum Gemeinschaftseigentum nicht mitgeteilt werden.

3.2.4 Wesentliche gemeinschaftliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wegebefestigung mit Betonpflaster
- Wäscheplatz
- Müllplatz

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen des Mehrfamilienwohnhauses sind durchschnittlich gestaltet und befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem gepflegten Zustand.

3.3 Beschreibung des Sondereigentums (Wohnung Nr. 4)

3.3.1 Allgemeine Merkmale

Lage:	Goethestraße 2, 1. OG rechts
Wohnfläche und Raumaufteilung:	3-Raumwohnung Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer Wohnfläche gesamt 57,11 m² (lt. Teilungserklärung)

Besonnung und Belichtung:	gut
Zur Wohnung zugehöriger Abstellraum:	Kellerraum Nr. 4
Zugeordnete Sondernutzungsrechte:	keine
Sondernutzungsrechte für andere Einheiten:	keine
aktuelles mtl. Hausgeld:	167,00 € per 01.01.2024

3.3.2 Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Es wird eine mittlere übliche Wohnraumausstattung vermutet.

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	vermutlich Teppichboden, Laminat oder PVC-Belag
Wandbekleidungen:	vermutlich Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	vermutlich Raufaser mit Anstrich
Küche:	
Bodenbeläge:	vermutlich Fliesen im mittleren Standard oder PVC-Belag
Wandbekleidungen:	vermutlich Fliesenspiegel, Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	vermutlich Raufaser mit Anstrich
Sanitärbereich (Bad/WC):	
Bodenbeläge:	vermutlich Fliesen im mittleren Standard (Stand 1994)
Wandbekleidungen:	vermutlich Fliesen raumhoch im mittleren Standard (Stand 1994)
Deckenbekleidungen:	vermutlich Raufaser mit Anstrich
Sanitäre Installation:	Bad/WC (vermutlich Stand 1994) mit eingefliester Badewanne, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Lüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht bekannt
Innentüren:	vermutlich Standard-Röhrenspantüren als Futtertüren
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; ab der Unterverteilung entweder teilmodernisiert oder voll modernisiert; Leitungen unter Putz; Elektroherdanschluss; Telefonanschluss; Fernsehanschluss

3.3.3 Bauzustand des Sondereigentums

Bauzustand Sondereigentum:	Der Instandhaltungs- und Pflegezustand der Wohnung ist der Sachverständigen nicht bekannt. Es wird aufgrund der zum Wertermittlungstichtag bestehenden Vermietung jedoch unterstellt, dass sich die Wohnung in einem mangelfreien Zustand befindet.
----------------------------	---

4 Einstufung der Wohnung auf dem regionalen Grundstücksmarkt

Makrolage: Freistaat Sachsen, Landkreis Leipzig, Stadt Bad Lausick

Einwohnerentwicklung:¹

Einwohner 2023: rd. 8.200, prognostizierte Einwohnerzahl 2040: 7.980 → -1,6 %

Kaufkraftentwicklung:²

Kaufkraftentwicklung Bad Lausick: Index 2023 93,1 / 2024 94,1 → +1,1 %

Arbeitslosenquote LK Leipzig: 2023 → 5,6 % / Vergleich zu Sachsen mit 6,2 %

Wohnungsmieten:³

Wohnungsmietentwicklung in der Wiedervermietung Stadt Grimma: 2018 – 2023 → Ø +21,1 %

Wohnungsmietentwicklung in der Wiedervermietung LK Leipzig: 2019-2023 → Ø +29,1 %

Anzahl der Haushalte LK Leipzig: 2018-2023 → +1,6 % / Vergleich zu Sachsen +0,8 %

Prognose Anzahl der Haushalte LK Leipzig: 2022 - 2040 → -7,6 % / Vergleich zu Sachsen – 3,0 %

Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen:⁴

Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, Stadt Grimma 2023: 550 – 1.600 €/m² Wfl., Ø 1.300 €/m² Wfl.

Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, Stadt Grimma: 2018 – 2023 → Ø +30,0 %

Zusammenfassende Markteinschätzung zum Wertermittlungstichtag 11.11.2024:

Standortqualität:	mittel
Objektqualität:	einfach - mittel
Drittverwendung / Vermietbarkeit:	gegeben
Objektrisiko:	leicht erhöht (aufgrund verwehrter Innenbesichtigung)
Verkäuflichkeit:	durchschnittlich

¹ Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022-2040, Gemeinde Bad Lausick

² RIWIS Report Landkreis Leipzig, 11/2024

³ RIWIS Report Landkreis Leipzig, 11/2024

⁴ RIWIS Report Landkreis Leipzig, 11/2024

5 Marktwertermittlung

Nachfolgend wird der Marktwert des 2,687 / 100 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohnblock bebaute Grundstück

in 04651 Bad Lausick, Goethestraße 2, 4, 6, 8

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung** im 1. OG rechts des Hauseingangs Nr. 2 im ATP mit **Nr. 4** bezeichnet nebst dem zugehörigen Kellerraum Nr. 4

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 11.11.2024 ermittelt.

Wohnungsgrundbuch <i>Reichersdorf</i>	Blatt <i>394</i>	lfd. Nr. <i>1</i>
Gemarkung <i>Reichersdorf</i>	Flurstück <i>332/7</i>	Fläche <i>2.860 m²</i>
Miteigentumsanteil:		<i>2,687 / 100</i>

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vor herrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus

vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.1.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichtwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bewertung des Wohnungseigentums

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- c) i.S.d. § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Leipzig konnte Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen in Wohnblöcken aus dem Zeitraum 2023 zur Verfügung stellen, jedoch lagen den registrierten Kaufpreisen keine Wohnflächen zu Grunde. Die Vergleichskaufpreise waren aus diesem Grund leider im Rahmen des Vergleichswertverfahrens nicht auswertbar.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall trotzdem möglich, weil ein Vergleichsfaktor auf der Basis mehrerer Verkaufsfälle vergleichbarer Wohnungen aus dem Zeitraum 2024 der Sachverständigen aus der vdp Transaktionsdatenbank vorliegt.

Als unterstützendes Wertermittlungsverfahren i.S.d. § 6 ImmoWertV kommt das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung, da das Wohnungseigentum eher als Kapitalanlage (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und hinsichtlich Lage und Konzeption weniger zur Eigennutzung in Betracht kommt.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.ä.) demnach immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

5.2 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Grundstücksfläche (f)	=	1500 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV

Grundstücksfläche (f) = 2.860 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m²	
---	---	-------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.11.2024	× 0,98	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	117,60 €/m²
Fläche (m ²)	1500	2.860	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	IV	IV	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	117,60 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	117,60 €/m²
Fläche		×	2.860 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	336.336 €
		rd.	<u>336.000 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024 insgesamt **336.000 €**.

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2,687/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	336.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	336.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 2,687/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.028,32 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	=	9.028 €
	rd.	<u>9.030 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024 rd. **9.030 €**.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

5.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswertes

I. Umrechnung des Erfahrungswerts (EW) auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsfreier Erfahrungswert (auf der Basis vorliegender Daten s.u.)	= 900,00 €/m ²	
im EW enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Erfahrungswert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 900,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Erfahrungswerts					
	Erfahrungswert	Bewertungsobjekt	pauschale Anpassung [%] [€/m ²]		Erläuterung
Stichtag	11.11.2024	11.11.2024	0,00	0,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	0,00	0,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0,00	0,00	
Ausstattung	mittel	mittel	0,00	0,00	
Wohnfläche [m ²]	50-70	57,00	0,00	0,00	
Zimmeranzahl	3	3	0,00	0,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00	0,00	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Erfahrungswertbasis			=	900,00 €/m²	

5.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 900,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 57,00 m ²	
Zwischenwert	= 51.300,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 51.300,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 5.130,00 €	Siehe nachfolgende Erläuterung
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 46.170,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= rd. 46.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024 mit rd. **46.000,00 €** ermittelt.

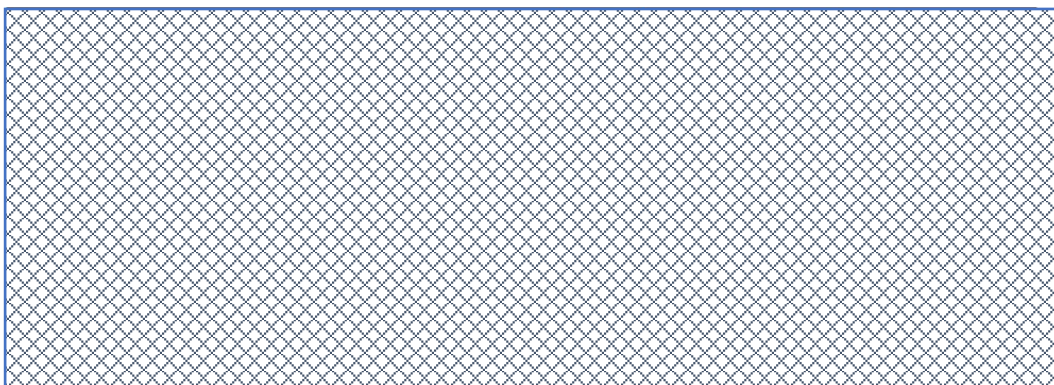
Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Es liegen keine Informationen zur Innenausstattung und des baulichen Zustandes des Sondereigentums vor. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die tatsächliche Miete von der marktüblichen Miete abweicht als auch dass die unterstellten Ausstattungseigenschaften der Wohnung nicht zutreffen oder ggf. Instandhaltungsrückstau besteht. Das Gesamtrisiko wird nach sachverständiger Einschätzung mit einem Wertabschlag von -10 % berücksichtigt.

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-10%	-5.130,00 €
Summe		-5.130,00 €

Datenbasis des Erfahrungswertes:

- ❖ Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf auf Kreisebene 11/2024 (vdp Transaktionsdatenbank, aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten abgebildet)
- ❖ Auswertung des Gutachterausschusses des benachbarten Landkreises Nordsachsen zu Kaufpreisen von Eigentumswohnungen in Wohnblöcken / Plattenbauten im Zeitraum 2022/2023, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024
- ❖ vdp-Index Q3/2024



(Aus Datenschutzgründen in der digitalen Fassung des Gutachtens nicht abgebildet.)

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	ETW Nr. 4	57,00		5,50	313,50	3.762,00
Summe			57,00	-		313,50	3.762,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die tatsächliche Miete ist der Sachverständigen nicht bekannt.

jährlicher Rohertrag		3.762,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	–	1.281,84 €
jährlicher Reinertrag	=	2.480,16 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
3,40 % von 9.030,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	307,02 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.173,14 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 3,40 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,258
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	39.677,19 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.030,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	48.707,19 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	4.870,72 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	43.836,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	43.836,47 €
	rd.	44.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

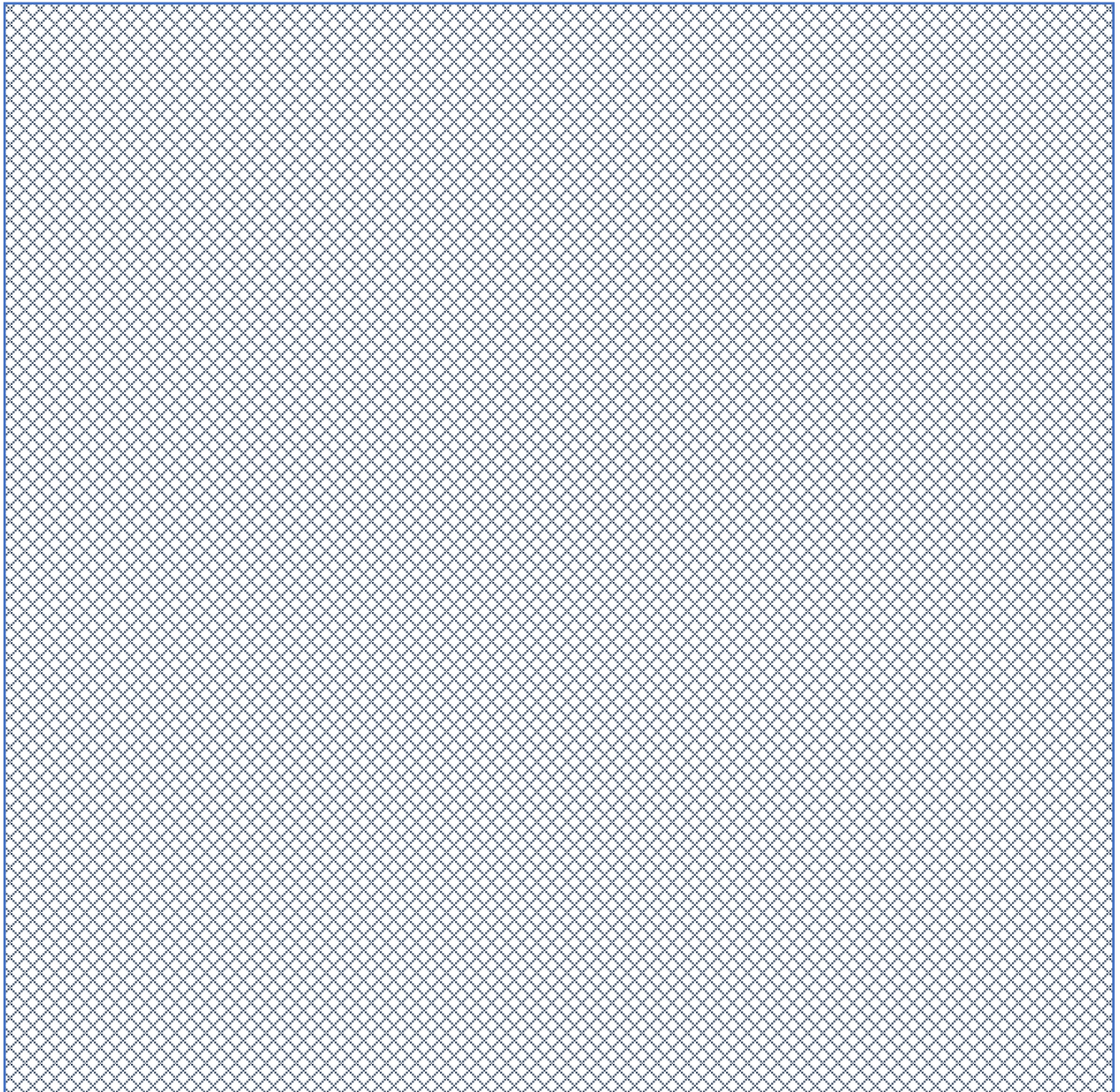
Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde mit rd. 57 m² der Teilungserklärung entnommen und anhand der Bauzeichnungen nochmals überprüft und plausibilisiert.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus der Immobilie marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Objekte

- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten auf PLZ-Ebene



(Aus Datenschutzgründen in der digitalen Fassung des Gutachtens nicht abgebildet.)

- Auszug aus der vdp-Transaktionsdatenbank Landkreis Leipzig zum Stand 11/2024
(Wohnungsmieten in mittlerer Lage, einfache Ausstattung, 70 m², 5,30 €/m² Wfl.)
(Wohnungsmieten in mittlerer Lage, mittlere Ausstattung, 70 m², 6,20 €/m² Wfl.)
- aus einer Online-Recherche zu aktuellen Wohnungsangeboten in Wohnblöcken innerhalb des Stadtgebietes Bad Lausick zur Vermietung

Straße	Art	Lage	Ausstattung	Energieeffizienz	Wfl.	Angebotsmiete
Lessingstraße	3-Raum m. Balkon	2.OG	mittel	123 kWh / (m ² x a)	62,43 m ²	5,50 €/m ²
Erich-Weinert-Str.	3-Raum m. Balkon	-	mittel	127 kWh / (m ² x a)	62,43 m ²	5,50 €/m ²
Erich-Weinert-Str.	2-Raum m. Balkon	-	mittel	127 kWh / (m ² x a)	55,26 m ²	5,50 €/m ²
Lessingstraße	3-Raum m. Balkon	4.OG	mittel	83,4 kWh / (m ² x a)	60,00 m ²	6,00 €/m ²
Lessingstraße	3-Raum m. Balkon	EG	mittel	83,4 kWh / (m ² x a)	60,00 m ²	5,67 €/m ²

als mittelfristiger Durchschnittswert mit 5,50 €/m² Wfl. abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

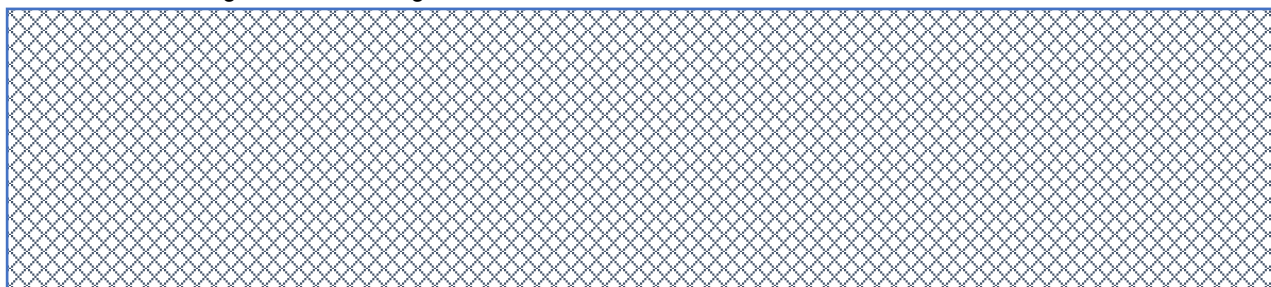
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis der Anlage 3 der ImmoWertV bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	786,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	75,24
Summe			1.281,84 (ca. 34 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der örtliche Gutachterausschuss des Landkreises Leipzig hat keine aktuellen Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum veröffentlicht. Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wird alternativ auf der Grundlage

- der Orientierungswerte des vergleichbaren Landkreises Bautzen



(Aus Datenschutzgründen in der digitalen Fassung des Gutachtens nicht abgebildet.)

- der Orientierungswerte des vergleichbaren Landkreises Nordsachsen



(Aus Datenschutzgründen in der digitalen Fassung des Gutachtens nicht abgebildet.)

- sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes bis zum Wertermittlungstichtag

Landkreis	Liegenschaftszins Median	Gewicht	
LZ Bautzen	3,66 %	2,0	7,32 %
LZ Nordsachsen	2,7 %	1,0	2,70 %

			10,02 %/3,0 = 3,34 %
Durchschnittspreis für vergleichbare Eigentumswohnungen 2023 (vdp-Marktdaten)			927 €/m² Wfl.
Durchschnittspreis für vergleichbare Eigentumswohnungen 2024			900 €/m² Wfl.
konjunkturelle Entwicklung 2023 - 2024			900 €/m² Wfl. / 927 €/m² Wfl. = 0,97 (-3 %)
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag:			3,34 % * 1,03 = 3,44 %, rd. 3,4 %

mit 3,4 % abgeleitet und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart entsprechend der ImmoWertV, Anlage 1 mit 80 Jahren.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2, ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1967 errichtete Gebäude wurde 1997 überwiegend modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	>20 Jahre
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	>20 Jahre
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	>20 Jahre
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	>20 Jahre
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	>20 Jahre
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	>20 Jahre
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	>20 Jahre
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	>20 Jahre
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1967 = 57$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 57 \text{ Jahre} =$) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Es liegen keine Informationen zur Innenausstattung und des baulichen Zustandes des Sondereigentums vor. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die tatsächliche Miete von der marktüblichen Miete abweicht als auch dass die unterstellten Ausstattungseigenschaften der Wohnung nicht zutreffen oder ggf. Instandhaltungsrückstau besteht. Das Gesamtrisiko wird nach sachverständiger Einschätzung mit einem Wertabschlag von -10 % berücksichtigt.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (48.707,19 €)	-4.870,72 €
Summe	-4.870,72 €

5.6 Marktwert

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung wurde mit rd. 46.000 € ermittelt. Der unterstützend ermittelte Ertragswert beträgt rd. 44.000 € und bestätigt somit den Vergleichswert. Der Marktwert wird alleinig aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Der Marktwert des 2,687 / 100 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Wohnblock bebaute Grundstück

in 04651 Bad Lausick, Goethestraße 2

verbunden mit dem **Sondereigentum an Wohnung** im Hauseingang Nr. 2, im 1. OG rechts im ATP mit **Nr. 4** bezeichnet nebst dem zugehörigen Kellerraum Nr. 4

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Reichersdorf	394	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Reichersdorf	332/7	2.860 m ²
Miteigentumsanteil:		2,687 / 100

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 11.11.2024 auf der Basis einer Außenbesichtigung mit rd.

46.000,00 €

(in Worten: sechsendvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Dieses Ergebnis entspricht einem relativen Marktwert i.H.v. **rd. 807 €/m² Wfl.**

6 Wertigkeit der in Abt. II des Grundbuchs bestehenden Eintragungen

Wohnungsgrundbuch von Reichersdorf, Blatt 394, Abt. II/1:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht); eingetragen am 21.07.2010

Die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung zur Dienstbarkeit vom 24.01.2008 nebst Lageplan liegt der Sachverständigen vor. Aus Transparenzgründen werden diese Unterlagen dem Gutachten nicht beigelegt. Die Telekommunikationsleitung verläuft auf einer Länge von 39 lfd. m mit einer Breite von 0,5 m und einer Schutzstreifenbreite von 0,50 m. Die von der Leitung betroffene Fläche ist mit 40,95 m² angegeben.

Minderung des Marktwertes bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit:

Vorhandensein der unterirdischen Leitung:

$120 \text{ €/m}^2 \times 40,95 \text{ m}^2 \times 2,687/100 \times 20 \% = 26,40 \text{ €}$, rd. 26,00 €

Vorläufiger Vergleichswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks: rd. 46.000 €

Wertminderung durch die Dienstbarkeit: -26,00 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:
(i.S.d. § 47 Abs. 1, Satz 2) -0,00 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert
des belasteten Grundstücks: 45.974,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 0,00 €

Vergleichswert des belasteten Grundstücks: 45.974,00 €, rd. 46.000,00 €

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Meißen, den 20. Februar 2025

.....
Dipl.-Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien nach DIN EN ISO/IEC 17024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

ZVG:

Gesetz

über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

Verwendete fachspezifische Software

Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa"

8 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Ortsplan

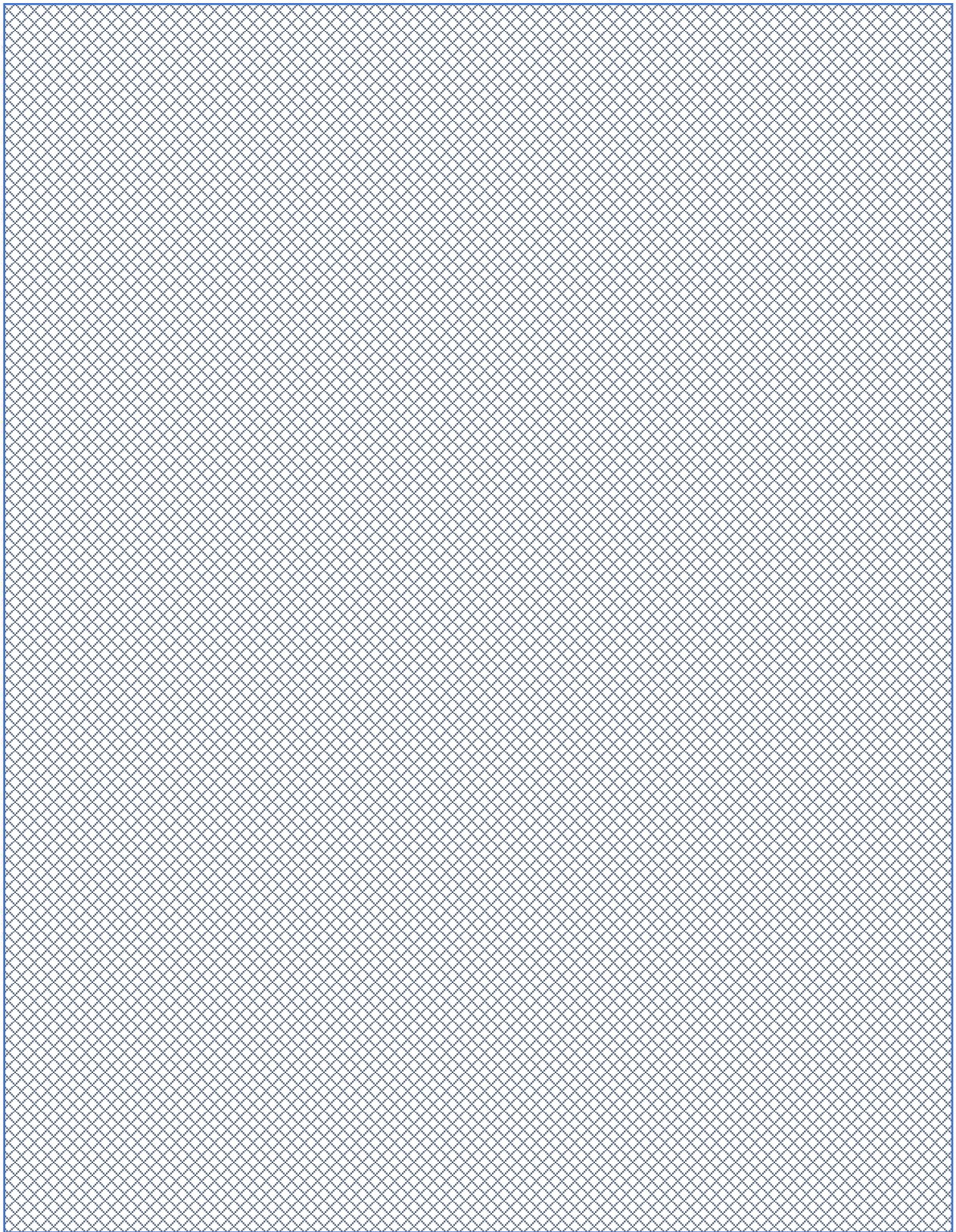
Anlage 3: Liegenschaftskarte nebst Legende vom 22.10.2024

Anlage 4: Fotodokumentation vom 11.11.2024

Anlage 5: Grundrisszeichnung der Sachverständigen zur ETW Nr. 4

Anlage 1: Übersichtskarte (nicht maßstäblich)

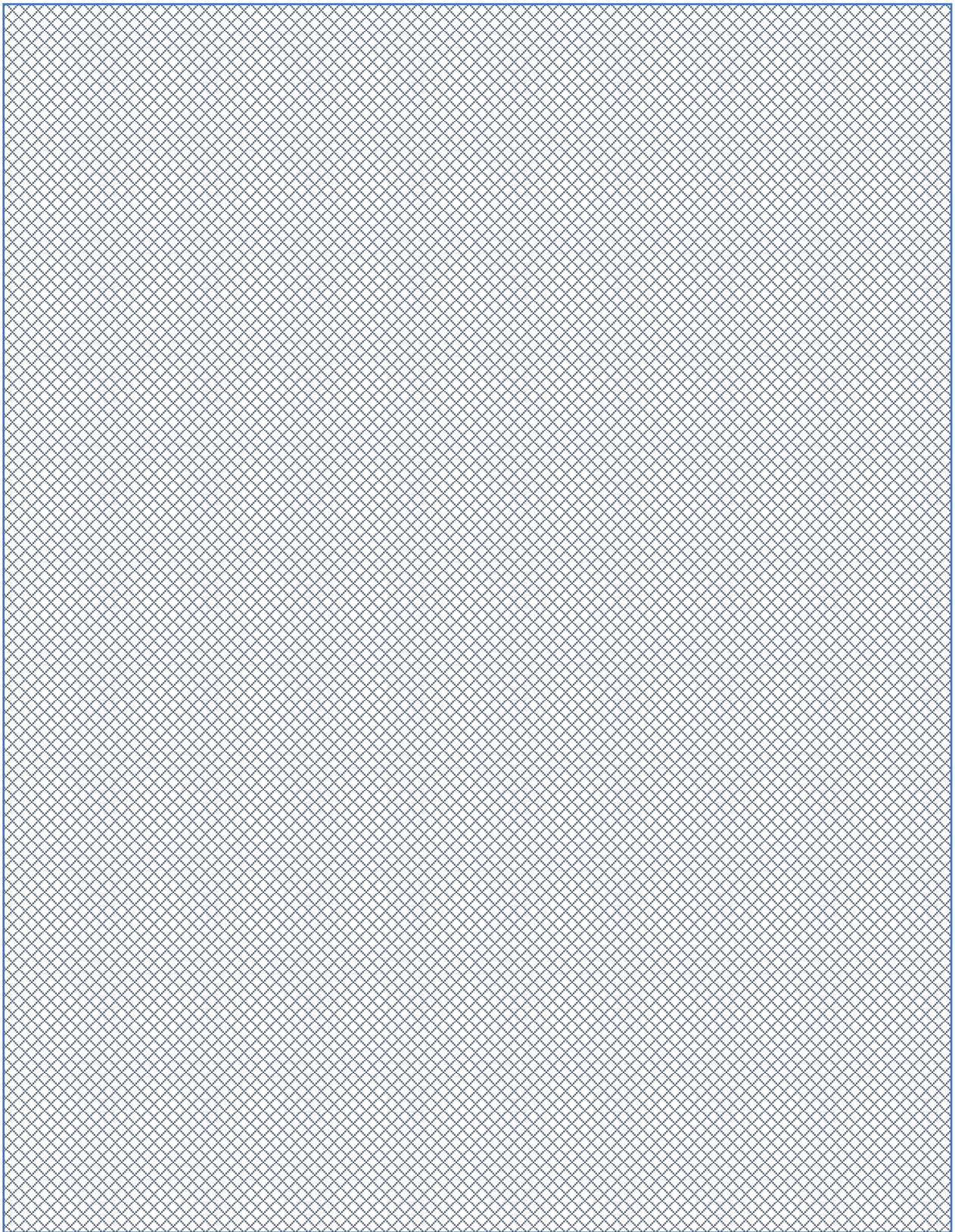
Seite 1 von 1



(Aus Datenschutzgründen in der digitalen Fassung des Gutachtens nicht abgebildet.)

Anlage 2: Ortsplan (nicht maßstäblich)

Seite 1 von 1



(Aus Datenschutzgründen in der digitalen Fassung des Gutachtens nicht abgebildet.)

Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Legende (nicht maßstäblich)

Seite 1 von 2



Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Legende (nicht maßstäblich)

Seite 2 von 2

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
Kartenzeichen und Schrift in Grau	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500	Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650	Nordwert in Metern

Weitere Informationen unter <http://www.landesvermessung.sachsen.de> Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2016

Anlage 4: Fotodokumentation vom 11.11.2024

Seite 1 von 6



Bild 1: Vorderansicht der Hauseingänge Goethestraße 2 und 4 (rote Umrandung der ETW Nr. 4)



Bild 2: Gesamtansicht des Wohnblocks Goethestraße 2, 4, 6, 8 (rote Umrandung der ETW Nr. 4)

Anlage 4: Fotodokumentation vom 11.11.2024

Seite 2 von 6



Bild 3: rückwärtige Gebäudeansicht mit Kennzeichnung der Lage der ETW Nr. 4



Bild 4: rückwärtige Ansicht des Wohnblocks mit Wäscheplatz (ETW Nr. 4 nicht im Bild)

Anlage 4: Fotodokumentation vom 11.11.2024

Seite 3 von 6



Bild 5: Kelleraußentreppe an der Gebäuderückseite, Hauseingang Nr. 2

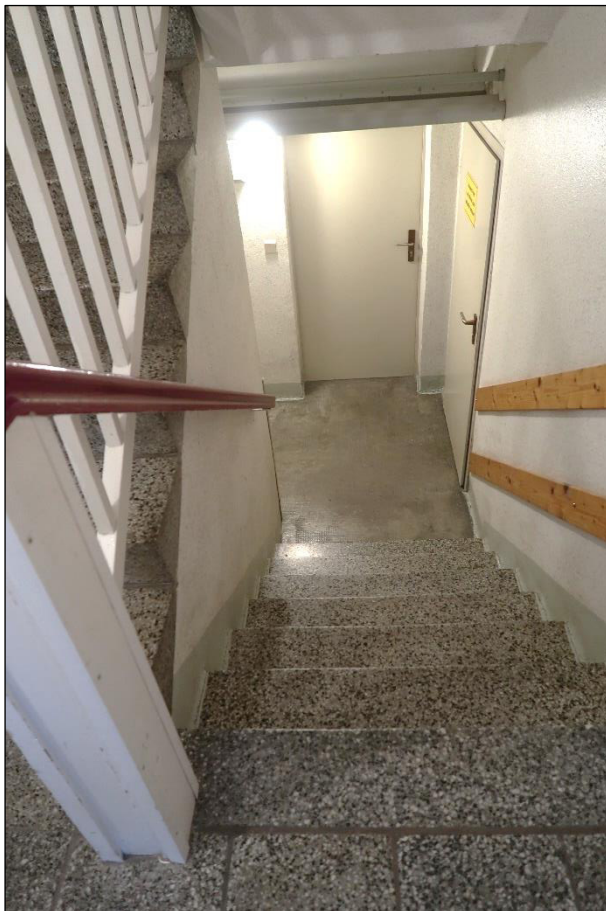


Bild 6:
Hauseingang Nr. 2,
Kellertreppe

Anlage 4: Fotodokumentation vom 11.11.2024

Seite 4 von 6



Bild 7:
Hauseingang Nr. 2,
KG, Flur

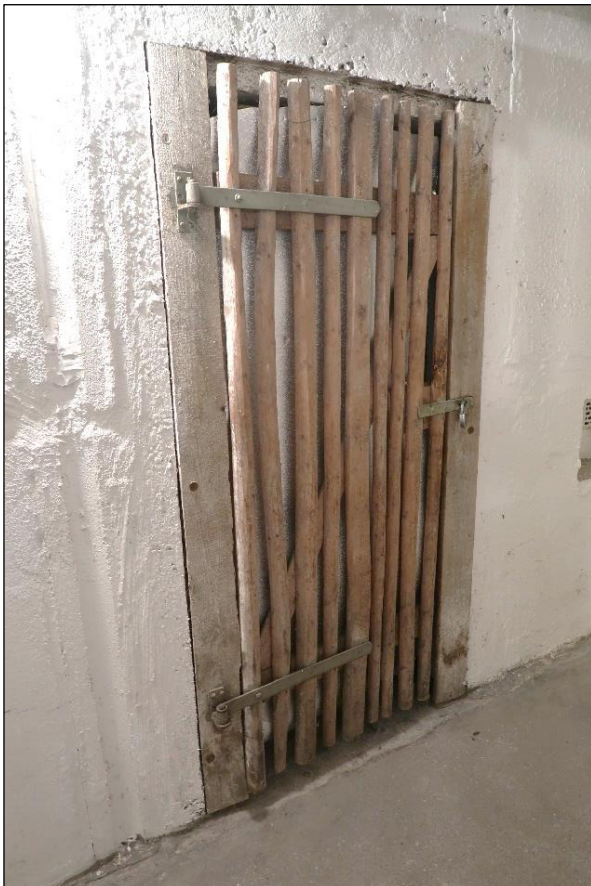


Bild 8:
Hauseingang Nr. 2,
KG, Kellerabteil der ETW Nr. 4

Anlage 4: Fotodokumentation vom 11.11.2024

Seite 5 von 6



Bild 9:
Hauseingang Nr. 2,
KG, Gemeinschaftsraum/Fahrradkeller

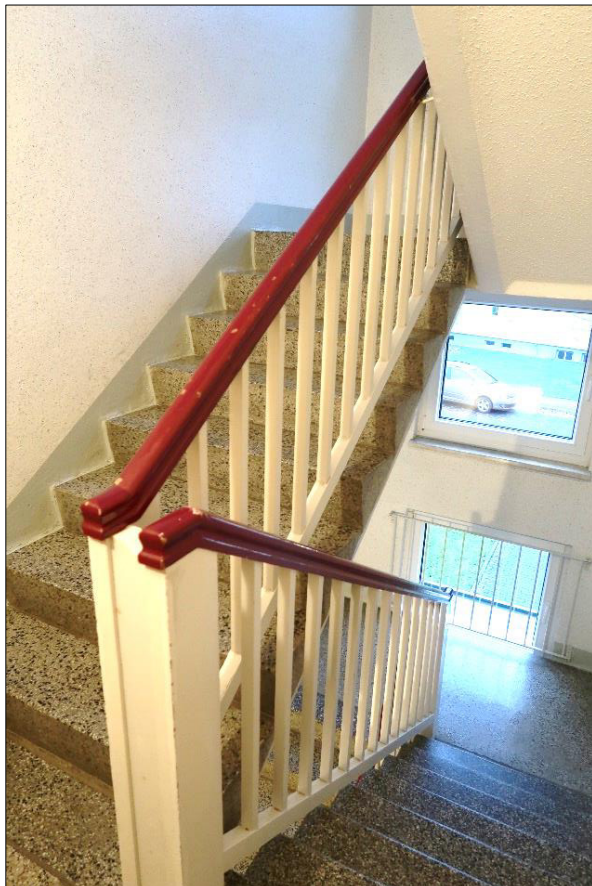


Bild 10:
Hauseingang Nr. 2,
Treppenhaus

Anlage 4: Fotodokumentation vom 11.11.2024

Seite 6 von 6



Bild 11:
Hauseingang Nr. 2,
1. OG, Zugang zur Wohnung Nr. 4

Anlage 5: Grundrisszeichnung der Sachverständigen zur ETW Nr. 4

Seite 1 von 1

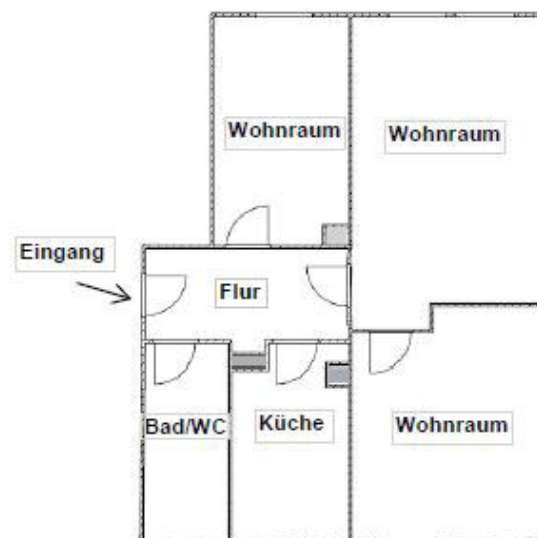
Grundriss

(nicht maßstäblich)

Goethestraße 2, 04651 Bad Lausick

Eigentumswohnung Nr. 4 lt. ATP

Lage: 1.OG rechts



(Erstellung mit Sweet Home 3D, Version 7.1 durch Dipl.Ing. (FH) Katja Ehrlich)