

DIPL.-ING. (FH) FRANK ROTHER

Zertifizierter Sachverständiger nach ISO/IEC EN 17024

Zertifizierungssystem Berufs- und Fachverband EurAS Cert

European Association of Certificated and Qualified Experts, Bahnhofstraße13, A-6600Reutte

Fachbereich: Immobilienbewertung

E-Mail: f.rother@arcor.de

ONLINE- GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Wohnungseigentum Nr. 2, Nitzschkaer Straße 5d

581,57/10.000 MEA am Grundstück Flurstücke 487/2, 488/2 und 489/5,
Wohnanlage Nitzschkaer Straße 5c, 5d

04808 Wurzen/ OT Burkartshain

Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 467 K 47/25



Land:	Freistaat Sachsen
Landkreis:	Leipzig
Stadt:	Wurzen
Ortsteil:	Burkartshain

1 KURZZUSAMMENFASSUNG

zum Verkehrswertgutachten für das Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Leipzig - gerichtliches Aktenzeichen 467 K 47/25

Grundbuch von Burkartshain (GBA Grimma), Wohnungsgrundbuch Blatt 612:

BV Nr. 1: 581,57/10.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstücke 487/2, 488/2 und 489/5, Nitzschkaer Straße 5c, 5d, Gebäude- und Freiflächen zu 879 m², 1.975 m² und 306 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan mit der Nr. 2.

Kurzbeschreibung:

Wohneigentumsanlage Nitzschkaer Straße 5c, 5d, 04808 Wurzen/ OT Burkartshain: mittlere Wohnlage im Wurzener Ortsteil Burkartshain; Bebauung: Mehrfamilienhaus-Wohnblock mit zwei Hauseingängen, unterkellert, dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; Baujahr um 1960; Teilsanierung und Modernisierung sowie Aufteilung in 16 Eigentumswohnungen 1993/94; Sondernutzungsrechte an 16 Pkw-Stellplätzen wurden begründet.

Wohnungseigentum Nr. 2, Nitzschkaer Straße 5d: Drei-Raum-Wohnung mit Flur, Küche, Bad/ WC; Erdgeschoss rechts; Wohnfläche ca. 61,47 m²; Ausstattung: Fußböden Wohnräume und Flur PVC-Belag, Küche ohne Belag, Bad/WC Fliesenbelag; Wände Tapeten, z. T. mit Farbanstrich, Küche ohne Wandfließenspiegel, Bad ca. 1,50 m hoch gefliest; mittlerer Wohnwert; Wohnung zum Bewertungsstichtag leerstehend und nicht vermietbar; Kellerabstellraum; Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 2 vor dem Haus.

Besonderheiten/Abweichungen/

Hinweise: keine

Rechte/Belastungen/Sonstiges:

- Eintragungen GB Zweite Abteilung:
beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht);
Auflassungsvormerkung;
Zwangsversteigerungsvermerk;
Insolvenzvermerk;
- eine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden

Eigentümer: XXXXXX

Mieter/Pächter: keine

Mietkaution: entfällt

Zwangsverwaltung/
Sondereigentumsverwaltung: nicht bestellt

WEG-Verwaltung: XXXXXX

Gebäudeversicherung: vorhanden (siehe Pkt. 2.0)

Sonstige offene Forderungen/
Hausgedrückstände: vorhanden (siehe Pkt. 2.0)

Zubehör gem. § 97 BGB/wesentliche
Bestandteile gem. §§ 93, 94 BGB/
Scheinbestandteile gem. § 95 BGB: nicht vorhanden

Sonstige vorgefundene
Gegenstände/Fremdeigentum: keine

Wertermittlungsstichtag/
Objektbesichtigung: 19. Dezember 2025

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung,
gerichtliches Aktenzeichen: 467 K 47/25,
Beschluss/GA-Auftrag vom 07.08.2025

Empfohlener Verkehrswert/ Marktwert

**GB von Burkartshain, Blatt 612, Wohnung Nr. 2,
Nitzschkaer Straße 5d, Wurzen/ OT Burkartshain: 21.800 €**

INHALTSVERZEICHNIS

1	KURZZUSAMMENFASSUNG.....	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
3	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
3.1	Lage und Umgebung	6
3.1.1	Makrostandort	6
3.1.2	Mikrostandort.....	8
3.2	Territoriale Einordnung des Grundstückes	8
3.3	Rechtliche Merkmale	8
3.4	Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale	11
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN	12
4.1	Wohneigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum).....	12
4.1.1	Rohbau.....	13
4.1.2	Ausbau	13
4.2	Wohnungseigentum Nr. 2, Nitzschkaer Straße 5d (Sondereigentum)	14
4.2.1	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
4.3	Gemeinschaftliche Außenanlagen	17
5	BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU	17
5.1	Gemeinschaftseigentum	18
5.1.1	Energieausweis.....	19
5.2	Wohneigentum Nr. 2 (Sondereigentum).....	20
6	WERTERMITTLUNG	21
6.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
6.1.1	Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)	22
6.2	Wert des Grund und Bodens (§§ 40 bis 45 ImmoWertV).....	23
6.2.1	Allgemeine Verfahrensbeschreibung	23
6.2.2	Ermittlung Bodenwert Bewertungsgrundstück	23
6.2.3	Ermittlung des Bodenwertanteils für das Sondereigentum	25
6.3	Ermittlung des Ertragswertes (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)	25
6.3.1	Ermittlung des marktüblichen Mietertrages.....	25
6.3.2	Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer	27
6.3.3	Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz (§ 33 ImmoWertV).....	28
6.3.4	Jährlicher Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV).....	29
6.3.5	Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV)	30
6.3.6	Berechnung vorläufiger Ertragswert	30
6.3.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV).....	30
6.3.8	Ertragswert.....	33
6.4	Plausibilisierung Verfahrensergebnis	33
6.4.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	33
6.4.2	Grundstücksmarktbericht	34
7	VERKEHRSWERT	34
8	WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (GRUNDBUCH ABT. II)	35
9	SCHLUSSBEMERKUNG	36
10	UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS.....	37
11	LIEGENSCHAFTSKARTE	39
12	OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN	41

Besondere Hinweise:

Das Gutachten wurde unter Einhaltung der Vorschriften des Datenschutzes und des Urheberrechts sowie unter Wahrung der Persönlichkeitsrechte Dritter erstellt. Für die Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wurden dazu unter Maßgabe verschiedener Sicherheitsstandards (Stand 19.12.2017) verschiedene personenbezogene Daten und relevante Informationen auftragsgemäß anonymisiert (XXXXXX).

Die mit (XXXXXX) anonymisierten Daten und Informationen sind dem Amtsgericht bekannt.

Anlagen, wie Kartenauszüge (Umgebungskarte/Stadtplan), Bauzeichnungen (Grundrisse aus der Bauakte bzw. Teilungserklärung), Wirtschaftsplan, Energieausweis, Mietverträge, Auskünfte der Behörden oder sonstige Unterlagen sowie eine ausführliche Fotodokumentation der Wohnung (Innenaufnahmen) sind nicht im Online-Gutachten enthalten!

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Dieses **Gutachten** besteht aus insgesamt **63 Seiten** und beinhaltet

- 1 Deckblatt mit Foto
- 35 Text- und Berechnungsseiten
- 2 Seiten Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 2 Seiten Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Legende
- 23 Seiten mit 61 Objektfotos

4 Ausfertigungen (**3 x Amtsgericht**, 1 x Gutachter) in Papierform und 1 Ausfertigung als PDF-Datei zur Onlineveröffentlichung unter www.zvg-portal.de.

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Objektbezeichnung/
Objektanschrift: Eigentumswohnung Nr. 2,
Nitzschkaer Straße 5d, 04808 Wurzen/
OT Burkartshain

Grundbuchangaben

Hinweis: Der Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchamt: Grimma
Grundbuch von: Burkartshain

Wohnungsgrundbuch: Blatt 612

Grundbuch – Bestandsverzeichnis

BV-Nr. 1: **581,57/10.000 – Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Flurstücke 487/2, 488/2 und 489/5, Nitzschkaer Straße 5c, 5d, Gebäude- und Freiflächen zu 879 m², 1.975 m², 306 m², verbunden mit dem Sondereigentum an den **Räumen** im Aufteilungsplan bezeichnet mit der **Nr. 2**; Sondernutzungsrechte sind eingeräumt.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 611 bis Blatt 626).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 26.04.1993 und 03.06.1994 (URNr. 123/93W und 156/94W, Notar XXXXX, Kassel) Bezug genommen.

Übertragen aus Bl. 548; eingetragen am 22.11.1994.

Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 24.10.2000.

Grundbuch – Erste Abteilung:

Eigentümer: 1 - 3) gelöscht;
4) XXXXX

Grundbuch – Zweite Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Grundbuch – Dritte Abteilung: siehe Pkt. 3.3 des Gutachtens

Vermietungssituation: Die Wohnung Nr. 2, Nitzschkaer Straße 5d, Erdgeschoss rechts ist zum Bewertungsstichtag leer stehend und nicht vermietbar.

Verwalter Sondereigentum: nicht bestellt

WEG-Verwaltung: XXXXXX

Monatliche Vorauszahlungen inkl.
Erhaltungsrücklage seit 01.01.2026 WE Nr. 2: 168,02 €
(davon 48,46 € Erhaltungsrücklage)

Offene Forderungen/ Hausgeld-
rückstände/ Sonderumlagen: laut WEG-Verwaltung vorhanden

Erhaltungsrücklage: WEG gesamt: 55.940,48 €
(Stand 15.01.2026)

Erträge aus Gemeinschafts-
eigentum: keine bzw. nicht bekannt

Versicherung: Gebäudeversicherung für die WEG vorhanden

Grund der Bewertung: Ermittlung des Verkehrswertes zum Zweck der Zwangsversteigerung laut Gutachterauftrag/ Beschluss vom 07.08.2025 durch das Amtsgericht Leipzig, gerichtliches Aktenzeichen: 467 K 47/25.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig,
Zwangsversteigerungsabteilung
Bernhard-Göring-Straße 64, 04275 Leipzig

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: 19. Dezember 2025

Objektbesichtigung/Bautenstandsaufnahme:

Die Verfahrensbeteiligten wurden schriftlich vom Objektbesichtigungstermin in Kenntnis gesetzt. Der ursprünglich anberaumte Termin wurde auf Bitten des über den Wohnungsschlüssel verfügenden Hausmeisters verschoben.

Besichtigung, Bauzustands- und Fotoaufnahmen des Sondereigentums sowie des zugänglichen Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus und Keller Nitzschkaer Straße 5c und 5d sowie die Außenflächen der Wohnanlage erfolgten am 19.12.2025. Der Kellerabstellraum Nr. 2 war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden!

Teilnehmer der Objektbesichtigung: Herr Rother (Sachverständiger).

Auskünfte und Unterlagen wurden durch die WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt sowie im Grundbuchamt Grimma beschafft.

Wertermittlungsgrundlagen: siehe Unterlagen und Literaturverzeichnis
(Pkt. 9.0 d. GA).

3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1 Lage und Umgebung

3.1.1 Makrostandort

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Burkartshain, einem der 16 Ortsteile der Stadt Wurzen im Landkreis Leipzig.

Der **Landkreis Leipzig** liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen und gehört zum Direktionsbezirk Leipzig. Nachbarkreise sind im Norden die kreisfreie Stadt Leipzig, im Norden und Osten der Landkreis Nordsachsen und südöstlich der Landkreis Mittelsachsen. Im Westen bzw. Südwesten grenzen die Bundesländer Sachsen-Anhalt und Thüringen an.

Der 2008 im Ergebnis der Verwaltungsreform aus dem Muldentalkreis und dem Landkreis Leipziger Land neu entstandene Landkreis Leipzig gliedert sich in drei große Teilräume:

- den *Südraum Leipzig*, einem neu erschlossenen Raum um Borna, Markkleeberg und Groitzsch, der einst von bergbaulicher Altindustrie geprägt war,
- dem *Muldental*, einem historisch gewachsenen Raum zwischen Grimma und Wurzen, geprägt durch die Landschaft und den Fluss Mulde, sowie
- dem *Kohrener Land*, der ländlich geprägte Raum um Kohren-Sahlis, Frohburg und Geithain.

Er umfasst eine Fläche von ca. 1.651 km² und hat 30 Kommunen (davon 19 Städte und 11 Gemeinden) einschließlich der 4 großen Kreisstädte Borna, Markkleeberg, Grimma, Wurzen mit insgesamt 260.127 Einwohnern (Stand: 31.12.2024, Statistisches Landesamt Sachsen). Kreis- und Verwaltungssitz ist Borna.

Die verkehrstechnische Erschließung des Landkreises ist über die Bundesautobahnen A 9 (Berlin-München), A 14 (Magdeburg-Leipzig-Dresden), A 38 (Kassel-Leipzig), A 72 (Chemnitz-Leipzig) sowie die Bundesstraßen B 2, B 6, B 7, B 93, B 95, B 107, B 175, B 176 und B 186 gewährleistet.

Durch das Kreisgebiet verlaufen die Eisenbahnstrecken Leipzig-Wurzen-Riesa-Dresden, Leipzig-Grimma-Döbeln-Meißen, Leipzig-Bad Lausick-Chemnitz mit verschiedenen Zweigstrecken wie z. B. Leipzig-Borna-Geithain und Leipzig-Zeit-Zera.

Die etwa 16.238 Einwohner (Stand 31.12.2024) zählende **Große Kreisstadt Wurzen** liegt im Norden des Landkreises Leipzig, etwa 30 km östlich von der Messestadt Leipzig entfernt. Die Entfernung von Wurzen zur Stadt Grimma beträgt ca. 20 km, zur Kurstadt Bad Düben im Landkreis Nordsachsen ca. 30 km und zur Stadt Eilenburg ca. 16 km. Die Stadt gliedert sich in die 16 Ortsteile Wurzen, Nemt, Dehnitz, Roitzsch, Kühren, Burkartshain, Nitzschka, Oelschütz, Sachsendorf, Pyrna, Mühlbach, Birkenhof, Streuben, Kornhain, Wäldgen und Trebelshain.

Wurzen liegt an der Grenze zweier Landschaften, der Leipziger Tieflandsbucht und dem Nordsächsischen Porphyrkuppenhügelland (Hohburger Berge). Der Naturraum der Stadt selbst wird durch ihre Lage am östlichen Hochufer der Mulde geprägt. Die Mulde führt im westlichen Bereich durch die Stadt und verfügt über eine weitläufige Auenlandschaft und sanfte Hügel, die zum Radfahren und Wandern einlädt. Die höchste Erhebung im Süden der Stadt ist der Wachtelberg mit 148,5 m über dem Meeresspiegel. Das umgebende Naturschutzgebiet Wachtelberg-Mühlbachtal ist das älteste Flächennaturdenkmal (seit 1911) für bedrohte Pflanzen in Sachsen.

Der Standort Wurzen gehört zum wichtigsten Wirtschaftsstandort im Landkreis Leipzig und hat große regionale Bedeutung. Verschiedene größere mittelständische Unternehmen aus den Branchen Bauerzeugnisse, Fahrzeugbau, Metall- und Maschinenbau sowie Lebensmittel-erzeugnisse sind in der Muldestadt ansässig.

Verkehrstechnisch ist Wurzen über die Bundesstraßen 6 und 107 sowie über die Staatsstraßen 11, 19 und 23 erschlossen. Anschluss an die A 14 (Magdeburg - Leipzig - Dresden), Anschlussstelle Leipzig-Ost/Engelsdorf ist über die B 6 in einer Entfernung von ca. 19 km oder über die B 107 an die Anschlussstelle Grimma in ca. 31 km gewährleistet. Die Entfernung zum Flughafen Halle-Leipzig auf dem Gebiet des benachbarten Landkreises Nordsachsen beträgt etwa 40 km.

Wurzen ist mit einem Bahnhof an die Fernverbindung der Deutschen Bundesbahn Leipzig-Riesa-Dresden und die S-Bahnlinie Leipzig-Wurzen angeschlossen. Es bestehen weiterhin regionale (Stadtverkehr) und überregionale Busverbindungen u. a. nach Falkenhain, Eilenburg, Beucha, Grimma und Leipzig.

Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Gaststätten, Banken etc. sowie verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sind in der Großen Kreisstadt vorhanden. Neben sieben Kindertagesstätten, vier Grundschulen, einer Oberschule und einem Gymnasium, gibt es in Wurzen weitere Bildungseinrichtungen, wie das Berufliche Schulzentrum, eine Musikschule und eine Volkshochschule.

Wurzen ist die Geburtsstadt des deutschen Dichters, Malers und Kabarettisten Joachim Ringelnatz.

3.1.2 Mikrostandort

Das zu beurteilende Objekt befindet sich im Ortsteil Burkartshain, südöstlich des Stadtzentrums von Wurzen, südlich der Bundesstraße B6, etwa 8 km von der Altstadt/Markt entfernt.

Burkartshain mit etwa 600 Einwohnern ist einer der beiden größten Ortsteile von Wurzen und wurde erstmalig 1284 als slawisches Rundlingsdorf urkundlich erwähnt. Die Eingemeindung zur Stadt Wurzen erfolgte im Jahr 2006.

Die Wohnanlage befindet sich südlich der Nitzschkaer Straße zwischen Siedlerweg und Straße des Aufbaus. Das Umfeld ist westlich, östlich und südlich durch baugleiche Wohnblockbebauung und nördlich durch eingeschossige individuelle Wohnbebauung geprägt.

Die medientechnische Grundstücksver- und -entsorgung ist gewährleistet.

In Burkartshain gibt es unweit des Bewertungsobjekts eine Kindertagesstätte sowie eine Schule zur Lernförderung, weiterhin sind mehrere Vereine, u. a. einen Karnevalsclub, Sport-, Gesangs- und Schützenverein vorhanden. Im Ortsteil befinden sich auch eine allgemeinmedizinische Praxis sowie eine Zahnarztpraxis.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind überwiegend in Wurzen vorhanden.

Eine Bushaltestelle der Linien 655 (Oelschütz - Wurzen), 663 (Schulbus zur Oberschule in Falkenhain) und 694 (Grimma - Wurzen) sind in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts erreichbar. Der Bahnhof Wurzen mit S-Bahn-Anschluss nach Leipzig (Linie S4) liegt in einer Entfernung von ca. 6 km im Süden der Stadt oder im Ortsteil Kühren ca. 5 km entfernt.

3.2 Territoriale Einordnung des Grundstückes

Gemeinde: Wurzen
Ortsteil: Burkartshain

Lage des Grundstücks *Flurstücke 487/2, 488/2 und 489/5*:
südwestliche Randlage im Ortsteil Burkartshain, südlicher Bereich der Nitzschkaer Straße (siehe auch Auszug aus der Liegenschaftskarte Pkt. 11 d. GA).

Begrenzt wird der Standort:

- nördlich durch die Nitzschkaer Straße
- östlich durch das Gelände des TSV 1906 Burkartshain
- südlich und westlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

3.3 Rechtliche Merkmale

Wohnungsgrundbuch von Burkartshain, Blatt 612

(lt. Grundbuchauszug Stand 07.10.2025):

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

Grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen - Zweite Abteilung

- Lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV: gelöscht.

- Lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) an den Flst. 487/2, 488/2 und 489/5 für Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Wurzen, Wurzen; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Landesdirektion Leipzig vom 18.10.2011 (Reg.-Nr. 14-0531.73/4/181) nach § 9 Abs. 5 GBBerG i. V. m. § 8 SachenR-DV im Wege der Grundbuchberichtigung hier sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 611 bis 626); eingetragen am 08.10.2012.
- Lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im BV: gelöscht.
- Lfd. Nr. 4 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Auflassungsvormerkung für XXXXX, geb. am XXXXX; gemäß Bewilligung vom 29.03.2023 (UVZ-Nr. 221/2023, Notar XXXXX in Frankfurt am Main); Rang nach Abt. III Nr. 5; eingetragen am 23.05.2024.
- Lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 467 K 47/25); eingetragen am 26.03.2025.
- Lfd. Nr. 6 der Eintragungen, lfd. Nr.1 der betroffenen Grundstücke im BV:
Hinsichtlich des Vermögens der Eigentümerin: Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO (Amtsgericht Charlottenburg, AZ.: 36i IN 3608/24); eingetragen am 11.04.2025.

Weitere Rechte und dingliche Berechtigte wurden nicht ermittelt. Gegebenenfalls sind bestehende, nicht grundbuchgesicherte, wertbeeinflussende Rechte zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bestehende Grundstückslasten können im Zwangsversteigerungsverfahren mit rechtskräftigem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen. Informationen dazu werden durch das Amtsgericht zum Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Gemäß § 74 a ZVG sind in diesem Gutachten Grundstückslasten, wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte und sonstige dingliche Rechte nicht zu berücksichtigen (§ 8 Abs. (3) 6. ImmoWertV findet diesbezüglich keine Anwendung. Es ist somit auftragsgemäß der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

Der Werteeinfluss bei Bestehenbleiben von Rechten/Belastungen wird unter Punkt 8.0 im Gutachten dargestellt. Wertmindernde Baulasten sowie von Altlasten ausgehende Beeinträchtigungen sind - sofern vorhanden - in die Bewertung einzubeziehen (§ 74a ZVG, Zeller/Stöber, Rdnr. 7.4).

Grundbuch Dritte Abteilung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch Dritte Abteilung ggf. verzeichnet sind, finden in diesem Gutachten auftragsgemäß keine Beachtung. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf bzw. bei Versteigerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. berücksichtigt werden.

Baulasten:

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde zugunsten eines Dritten, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden.

Im Baulastenverzeichnis von Burkartshain ist laut Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Bauaufsichtsamt, SG Bauordnung vom 08.01.2026 für das Grundstück Nitzschkaer Straße, Flurstücke 487/2, 488/2 und 489/5, 04808 Wurzen, OT Burkartshain, Gemarkung Burkartshain, Aktenzeichen BL260025 **folgende Baulast** eingetragen:

„Gewährleistung des Wegerechts für das durch Teilung entstehende Flurstück Nr. 489(b); eingetragen am 21. März 1991“

Die Eintragung der Baulast *Wegerecht* erfolgte aufgrund der Teilung des Grundstückes Flurstück 489. Die Baulast lastet nunmehr am Flurstück 489/5 der Gemarkung Burkartshain.

Das Wegerecht wird augenscheinlich nicht ausgeübt und begründet aufgrund fehlender dinglicher Sicherung im Grundbuch ohnehin nicht automatisch ein privates Recht, welches den Eigentümer des belasteten Grundstücks zur Duldung verpflichtet. Die Baulast hat keinen Einfluss auf den Wert des Sondereigentums.

Altlasten:

Das Grundstück Flurstücke 487/2, 488/2 und 489/5 ist mit einem ca. 1960 errichteten und 1993/94 in eine Eigentumswohnanlage umgewandelten Wohnblock bebaut. Altlastenverdachtsmomente waren vor Ort nicht erkennbar. Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes beim Landratsamt lag für das Bewertungsgrundstück nicht vor. Aussagen zu Altlasten sind im Weiteren aufgrund fehlender Bodenproben und Baugrunduntersuchungen nicht möglich und damit von der vorliegenden Betrachtung ausgeschlossen.

Öffentliche Lasten:

Gegebenenfalls auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass eventuell noch valutierende „öffentliche Lasten“ bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o. a.) ausgeglichen werden.

Sonstiges:

Grundlage für die Wertermittlung bilden u. a. Unterlagen und Auskünfte aus der Grundbuchakte des Grundbuchamtes, der Behörden, der WEG-Verwaltung sowie des Zwangsverwalters (sofern bestellt). Eine Überprüfung der mir erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Unterlagen erfolgte nur hinsichtlich Plausibilität in Bezug auf das Sondereigentum und des besichtigten Gemeinschaftseigentums.

Leitungsbestands- und Revisionszeichnungen standen nicht zur Verfügung. Eine diesbezügliche Aussage ist nicht möglich.

Die in dieser Wertermittlung enthaltenen Massen- und Flächenangaben bzw. -berechnungen sowie gegebenenfalls Kostenschätzungen sind nur für die Bewertung zu verwenden. Eine anderweitige Benutzung dieser Werte ist nicht zulässig!

Die Beurteilung des Bewertungsobjekts erfolgte lediglich im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit der Objektbesichtigung. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der Bauausführung mit ihr sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.4 Tatsächliche Grundstücks- und Lagemerkmale

Entwicklungszustand:	Bauland nach § 3 (4) ImmoWertV
Planungs- und baurechtliche Situation:	Im bestätigten Flächennutzungsplan für die Stadt Wurzen ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche -W- nach § (1) 1. BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der Innerortslage erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenneuordnungs- bzw. Sanierungsverfahren der Stadt Wurzen einbezogen.
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz (www.denkmalpflege.sachsen.de).
Überschwemmungsgebiet nach Sächsischem Wassergesetz:	Flurstücke 487/2, 488/2 und 489/5 liegen nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet.
Ortslage:	südöstlich vom Stadtgebiet Wurzen, südwestliche Randlage im Ortsteil Burkartshain
Charakter der Umgebung:	west- und ostseitig jeweils dreigeschossige Wohnblockbebauung, südseitig zweigeschossiger Wohnblock und landwirtschaftliche Nutzflächen, nordseitig eingeschossige individuelle Wohnbebauung
Verkehrslage:	Anbindung an das öffentliche Fernstraßennetz Bundesstraßen B 6, B 107, Autobahn A 14, öffentlicher Nahverkehr (Bus, Bahn/S-Bahn)
Straßenzustand/-ausbau/ verkehrstechnische Erschließung:	<i>Nitzschkaer Straße</i> Straßenbelag Bitumenasphalt, keine Gehwege, Straßenbeleuchtung vorhanden; PKW-Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück
Zufahrt/Zuwegung:	Hauseingänge sind hofseitig über das Bewertungsgrundstück erreichbar
Erschließungszustand:	Grundstück verkehrs- und medientechnisch voll erschlossen Medien: Elektroenergie, Trinkwasser, Abwasser ins öffentliche Kanalnetz, Breitband, Telefon
Himmelsrichtung:	Hauseingänge: Süden
Grundstücksgestalt:	<i>Flurstücke 487/2, 488/2 und 489/5: rechteckiger Zuschnitt</i> (siehe Auszug Liegenschaftskarte)
Topographie:	ebenes Grundstücksgelände, etwa auf Straßenniveau

Bodenbeschaffenheit/ Baugrund:	Baugrund- und hydrologische Gutachten lagen nicht vor. Bei der Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund des Grundstückes unterstellt.
Beeinträchtigungen:	nicht erkennbar
Benachbarte störende Betriebe:	nicht erkennbar
Nutzung:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienwohnanlage, überwiegend zur Vermietung (Kapitalanlage), ETW Nr. 2 Leerstand, nicht vermietbar
Grundstücksqualität:	Ausgehend von Lage, verkehrs- und medientechnischer Erschließung sowie der baulichen Nutzung, ist dem Grundstück eine ertragsorientierte Qualität zu bescheinigen.
Grenzverhältnisse:	Die Grenzen werden durch die Einbindung in die Strukturen des Umfeldes fixiert. Einfriedungen sind nicht vorhanden.

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG/ BAULICHE AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt an Hand der durchgeführten Ortsbesichtigung, Aufzeichnungen und soweit vorhanden Unterlagen (Bauzeichnungen, Teilungserklärung, Baubeschreibung etc.). Alle Angaben beziehen sich vorwiegend auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen in der zu bewertenden Sondereigentumseinheit und dem besichtigten Gemeinschaftseigentum.

In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Insofern beruhen die Aussagen, hauptsächlich über nicht sichtbare Bauteile, auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen auf Grund von Erfahrungswerten.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektroanlage etc.) vorgenommen wurden.

4.1 Wohneigentumsanlage (Gemeinschaftseigentum)

Das Grundstück Flurstücke 487/2, 488/2 und 489/5 wurde um 1960 mit einem dreigeschossigen Wohnblock bebaut.

1993/94 erfolgte die Teilsanierung/-modernisierung des Gebäudes sowie die Aufteilung in 16 Eigentumswohnungen und Gemeinschaftseigentum.

Der Wohnblock ist über zwei Treppenhäuser ohne Personenaufzug erschlossen. Er verfügt über Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

Im durchgängigen Kellergeschoss, befinden sich die Hausanschlüsse, ein Fahrradabstellraum, ein Heizungsraum sowie die den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume.

Die hofseitigen Hauseingänge sind über Zuwegungen auf dem Grundstück zu erreichen.

Das Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss der Nitzschkaer Straße 5d. Das Haus beherbergt insgesamt 8 Wohnungen, jeweils zwei auf jeder Etage.

Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum

Eine Baubeschreibung für das Objekt liegt nicht vor. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt an Hand der Besichtigung des Wohnblocks Nitzschkaer Straße 5d und 5c.

verwendete Abkürzungen: TH – Treppenhaus,
KG – Kellergeschoss, EG – Erdgeschoss, OG – Obergeschoss, DG - Dachgeschoss

4.1.1 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente, Flachgründung
Wände:	massiv, vermutlich zumindest teilweise in Fertigbauweise, teilweise Mauerwerk, Innenausbau überwiegend massiv
Decken:	massiv
Fußböden:	KG Beton, Treppenhaus (siehe Treppen); Wohnungen vermutlich Estrichbeton mit Belag
Treppen:	Fertigteiltreppen und -podeste (Terrazzo), Keller und EG einläufig, OG/DG zweiläufig mit Stahlgeländer, ohne Wandhandlauf
Isolierung:	soweit erkennbar wirksam
Dach:	Satteldach
Dachaufbauten:	Schleppgauben
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen aus Titanzinkblech, PVC-Fallrohre.

4.1.2 Ausbau

Fassaden:	Kratzputzfassaden mit Glattputzsockel und Farbanstrich
Fenster:	Treppenhaus Kunststoff-Isolierglasfenster mit Dreh-/Kippbeschlag, Keller Stahlrahmenfenster mit Mäusegitter
Türen:	Hauseingang Metallkonstruktion, vollverglaste Eingangstür, feststehendes Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage und isolierverglasten Ausschnitten; Wohnungseingangstüren teilweise alte Blendrahmentüren aus dem Baujahr, teilweise furnierte Futtertüren; Kellereingänge Blendrahmentüren aus dem Baujahr, Kellerabstellräume Holzlattentüren
Innenputz:	Glattputz

Wand-/Deckenbehandlung:	Treppenhaus Farbanstrich; Keller Farbanstrich
vorhandene Medien:	Elektroenergie, Abwasser, Trinkwasser, Breitband, Telefon
Heizung:	zentral über Ölheizungsanlage im Keller
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Abwasserentsorgung:	örtliches Kanalsystem
Elektroinstallation:	im Keller Aufputz-, sonst überwiegend Unterputzinstallation
Besondere Bauteile:	keine
Besondere technische Einrichtungen:	Türöffner- und Wechselsprechanlage

4.2 Wohnungseigentum Nr. 2, Nitzschkaer Straße 5d (Sondereigentum)

Vorbemerkung

Die Baubeschreibung erfolgt an Hand der durchgeführten Ortsbesichtigung und vorliegender Unterlagen (Bauzeichnungen, Teilungserklärung, Baubeschreibung nicht vorhanden) nach bestem Wissen und Gewissen. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im rechtlichen Sinne. Alle Angaben beziehen sich vorwiegend auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen in der zu bewertenden Sondereigentumseinheit.

Die **Eigentumswohnung Nr. 2** befindet sich im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Nitzschkaer Straße 5d, von der Treppe gesehen auf der rechten Seite.

Baubeschreibung Sondereigentum

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlag; Fensterbänke innen Beton, z.T. beklebt, außen ohne
Türen:	Fülldüren (Wabenkern) aus dem Baujahr, Küchentür zur Schiebetür umgebaut
Innentreppe:	keine vorgesehen
Fußbodenbeläge:	Wohnräume, Küche und Flur PVC-Belag, teilweise ohne Belag, Bad/WC keramischer Fliesenbelag
Deckenbehandlung/	Decken Farbanstrich, z. T. Styroporplattenverkleidung;
Wandbehandlung:	Wände Tapeten mit Farbanstrich, Küche mit Wandfliesen-spiegel, Bad/WC ca. 1,50 m hoch gefliest
Heizung:	Beheizung über Kompaktheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemengenzähler
Warmwasseraufbereitung:	zentral
Elektrik:	Unterputzinstallation (vermutlich überwiegend aus dem Baujahr); zwei Deckenspots im Flur; Türöffner- und Wechselsprechanlage

Sanitärbereich:
sanitäre Ausstattung: Bad/WC mit Fenster,
Wanne, Waschbecken, stehendes WC mit tiefhängendem
Spülkasten;

Badzubehör: ohne

Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden

Besondere Bauteile: keine

Besondere technische
Einrichtungen: keine

Zubehör gem. § 97 BGB/
wesentliche Bestandteile gem.
§§ 93, 94 BGB/ Scheinbestand-
teile gem. § 95 BGB: nicht vorhanden

Fremdeigentum/ sonstige
vorgefundene Gegenstände: nicht vorhanden

Aufteilung der Drei-Raum-Wohnung und Lage der Räume

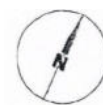
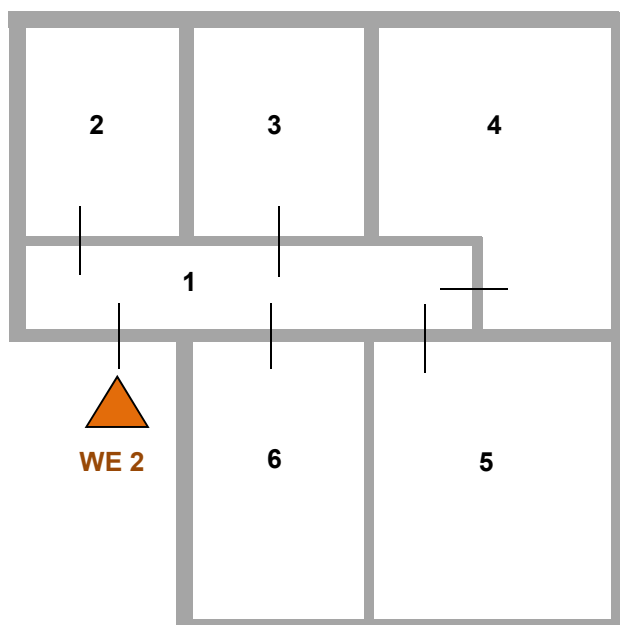
Wohnung Nr. 2 – Erdgeschoss rechts

(siehe Grundriss-Skizze)

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1) Eingangsbereich/Flur | |
| 2) Bad/WC: | Nordwesten |
| 3) Küche: | Nordwesten |
| 4) Schlafzimmer: | Nordwesten |
| 5) Wohnzimmer: | Südosten |
| 6) Kinderzimmer: | Südosten |

Grundriss-Skizze* Wohnung Nr. 2

(*wurde durch den Sachverständigen unmaßstäblich erstellt)



- 1) Eingangsbereich/Flur
- 2) Bad/WC
- 3) Küche
- 4) Schlafzimmer
- 5) Wohnzimmer
- 6) Kinderzimmer 2

Der laut Aufteilungsplan zur Wohnung gehörende **Kellerabstellraum Nr. 2** befindet sich im Kellergeschoss, vom Kellereingang gesehen linker Kellergang, vorletzter Keller auf der rechten Seite. Der Kellerraum ist vor Ort nummeriert und wird zum Bewertungsstichtag offensichtlich fremdgenutzt. Durch den Hausmeister wurde der unbefugte Nutzer des Kellerraums durch einen Aushang aufgefordert den Keller zu beräumen.

Grundrisslösung und Raumhöhen

Die zu bewertende Drei-Raum-Wohnung verfügt über eine marktfähige Wohnungsgröße und einem zeitgemäßen Grundriss.

Die Wohnräume sind nordwest- und südostseitig ausgerichtet und ausreichend belichtet.

Die Raumhöhen in der Wohnung sind mit ca. 2,37 m bis 2,60 m zweckentsprechend und zeitgemäß.

Wohnfläche ETW Nr. 2

Eine Wohnflächenaufstellung ist nicht vorhanden. Im Aufteilungsplan (Grundriss) der Teilungserklärung sind Flächenangaben der einzelnen Räume wie folgt ausgewiesen:

	Wohnfläche (ca. m²)
Flur	7,01
Bad	7,54
Küche	7,23
Schlafzimmer	13,38
Wohnzimmer	16,11
Kinderzimmer	10,20
	<hr/> 61,47 <hr/>

Zum Ortstermin wurden die Räume in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) und Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) mittels Lasermessgerät „Leica Disto Classic“ wie folgt grob aufgemessen.

	Wohnfläche (ca. m²)
Flur	6,90
Bad	7,00
Küche	7,10
Schlafzimmer	13,30
Wohnzimmer	15,70
Kinderzimmer	9,90
	<hr/> 59,90 <hr/>

Die durch Grobmaß ermittelte Wohnfläche liegt ca. 2,5 % unter der Flächenangabe im Aufteilungsplan der Teilungserklärung.

Es handelt sich hier um ein Grobmaß. Auf Grund der geringen Abweichung wird die **Wohnfläche** im Weiteren mit ca. **61,47 m²** entsprechend Teilungserklärung unterstellt.

Hinweis!

Zur exakten Ermittlung der Mietfläche wird ggf. ein Aufmaß durch ein geeignetes Ingenieurbüro empfohlen. Sollte die dann festgestellte Wohnfläche erheblich von der hier unterstellten abweichen, ist die Wertermittlung ggf. zu aktualisieren. Eine Haftung für die hier verwendeten Flächenangaben wird ausdrücklich ausgeschlossen!

4.2.1 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte wurden in der Teilungserklärung begründet. Der Wohnung Nr. 2 wurde das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 2 vor dem Haus zugeteilt. Die Lage des Stellplatzes ist aus dem Lageplan in der Teilungserklärung ersichtlich.

Vom Miteigentumsanteil abweichende Regelungen zur Kosten- und Lastentragung sind nicht bekannt.

Es wird unterstellt, dass keine wesentlichen Abweichungen zwischen der Größe des Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum und dem Wert des Sondereigentums bestehen.

4.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen der Wohneigentumsanlage gehören:

- **Versorgungs- und Entwässerungsanlagen** auf dem Grundstück;
- **Grundstückseinfriedung:** nicht vorhanden;
- **Grundstücks- und Wegebefestigung:** Ort betonflächen; Bitumenasphalt, Betonpflaster, Pkw-Stellflächen Beton-Rasengittersteine;
- **Sonstiges:** Abfallbehälterstellplatz am Ostgiebel (Haus Nr. 5c), mit einem verzinktem Doppelstabmattenzaun eingehaust und abschließbar; Blechgarage zum Abstellen eines Rasenmähers-/Traktor und Werkzeug; Rasenfläche mit Wäschetrockenplatz, Randbepflanzung mit Sträuchern und Koniferen.

5 BAUZUSTAND UND REPARATURSTAU

Vorbemerkung

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten, in dem der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Es ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Bauteile wurden soweit beurteilt, wie es zerstörungsfrei möglich war und die Räume betreten werden konnten. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Sanitär- sowie Elektroinstallation wurden nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft.

Es wird eine übliche Ausführungsart der Bauteile sowie bis auf eventuell festgestellte Baumängel die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) unterstellt.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden, statische Probleme usw. sind, soweit in diesem Gutachten aufgeführt oder angedeutet, möglicherweise unvollständig und daher unverbindlich. Sollten in diesem Zusammenhang neuere Erkenntnisse bekannt gemacht werden, wäre eine Neubewertung unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Faktoren erforderlich. Eine Haftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Zur Feststellung aller vorhandenen Mängel und Schäden sowie ihrer Ursachen und die Kosten der Beseitigung wären die Untersuchungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

5.1 Gemeinschaftseigentum

Diverse Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Objekt erfolgten offenbar um 1993/94. Eine Baubeschreibung der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten lag nicht vor. Laut Teilungserklärung wurde die Wohnung Nr. 16 im Dachgeschoss neu ausgebaut.

Erkennbare Arbeiten: 1993/94 Installation einer zentraler Ölheizungsanlage und Erneuerung der heizungstechnischen Installationen, Erneuerung der Fenster, der Hauseingangstür und der Türen zum Heizungsraum sowie Öltankraumtür, Elektrik (offenbar nur teilweise erneuert), Erneuerung der Dacheindeckung und Teile der Dachentwässerung (augenscheinlich nur die Dachrinnen), Dämmung eines Fassadenbereichs (augenscheinlich nur Westgiebel), übrige Fassaden und die Treppenhäuser offensichtlich nur malermäßig überarbeitet, Kellerdecke in den zugänglichen Bereichen soweit erkennbar überwiegend mit Gipskartonplatten verkleidet, was möglicherweise auf eine darüber angebrachte Dämmung hinweisen könnte.

Laut Protokollen der ETV erfolgten um 2018 die Sockelsanierung der Fassaden ohne Dämmung, der Austausch des Ölbrenners und der Kesselregelung der Heizungsanlage; 2019 Erneuerungsarbeiten an der Kellerelektrik; 2021 die Herstellung einer Müllplatzeinhausung; 2025 der Aufbau einer Stahlblech-Fertigarage zum Abstellen eines Rasenmäher-/Traktors und Werkzeug des Hausmeisters.

Das besichtigte Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich insgesamt in einem reparatur-, modernisierungs- sowie energetisch sanierungsbedürftigen baulichen Zustand. Das Grundstück macht einen ordentlichen und gepflegten Eindruck.

Zum Ortstermin war augenscheinlich folgender **Reparaturstau/Sanierungsbedarf** am besichtigten **Gemeinschaftseigentum Nitzschkaer Straße 5d und 5c** festzustellen (siehe auch Objektfotos):

- *Fassade:* An den Fassaden sind durchgängige senkrechte Risse (vom EG bis zur Traufe) u. a. links und rechts neben den Hauseingängen sowie straßenseitig vermutlich an den Stoßkanten von verbauten Fertigteilwandelementen sichtbar. Im Anschlussbereich Glattputzsockel und Kratzputzfassade sind zum Teil massive Putzabplatzungen, weiterhin Putzabplatzungen straßenseitig an einem Fenstersturz im Erdgeschoss sowie Farb- und Putzabplatzungen am Westgiebel vorhanden. Die Fassaden, vor allem der Westgiebel weisen zum Teil starke Verschmutzungen auf.
- *Fenster:* Die Fensterdichtungen (Gemeinschaftseigentum) in der besichtigten Wohnung sind ganz offensichtlich nur noch bedingt bzw. nicht mehr wirksam (Dichtungsgummis sind bei geschlossenen Fenstern stellenweise sichtbar. Die Dichtungen und Beschläge aller Fenster im Gebäude sollten überprüft und soweit erforderlich erneuert werden.
- *Dach:* Die Dachhaut wurde augenscheinlich bereits mehrfach ausgebessert. An den Wangen der Dachgauben sind vor allem straßenseitig massive Farbabplatzungen sichtbar. Die Holzkonstruktion der Dachkästen weist stellenweise Nässe Spuren auf. In der Eigentümerversammlung (ETV) 2021 wurde über die bereits in der ETV 2020 festgestellte Notwendigkeit der Dacherneuerung diskutiert. An Hand von eingeholten Angeboten wurde festgestellt, dass hier mit Kosten von ca. 104.000 € (zum Zeitpunkt des Angebots) zwischenzeitlich (Zeitpunkt der ETV, Bindefrist war bereits abgelaufen) laut Verwaltung unter Einbeziehung einer Kostensteigerung von 10 % mit ca. 110.000 € bis 120.000 € zu rechnen ist und auf Grund der zu geringen Erhaltungsrücklage mit einer Sonderumlage in Höhe von ca. 80.000 € gerechnet werden muss. Ein Beschluss wurde bisher nicht gefasst.

- **Treppenhaus:** An den Treppenhauswänden sind stellenweise Farbabbblätterungen und Putzabplatzungen vorhanden. Im Haus 5c ist ein Nässeschaden (Nässeflecken und Farbabbblätterungen) im Dachgeschoß (Ixel Wand/Dachschräge) sichtbar. Auf Grund der geringen bzw. nicht vorhandenen Fensterbrüstungshöhen (Unfallgefahr!) ist ggf. zu prüfen, ob das Anbringen von Absturzsicherungen baurechtlich erforderlich wäre.

Eine Erhaltungsrücklage für die Wohneigentumsanlage wurde gebildet (siehe auch Pkt. 2 im GA).

Laut Protokoll der ETV 2025 musste zwischen 2022 und 2025 auf Grund ausbleibender Hausgeldzahlungen einiger Eigentümer aus Liquiditätsgründen (Bewirtschaftung und Anwaltskosten für Wohngeldklagen) rund 30.000 Euro der Erhaltungsrücklage entnommen werden. Die Rückführung des Geldes zur Erhaltungsrücklage kann laut Protokoll der ETV 2025 erst nach erfolgreicher Beitreibung der rückständigen Hausgelder erfolgen.

In der ETV 2025 wurde vorsorglich folgender Beschluss angenommen:

„Der Verwalter wird - für den Fall von Liquiditätsengpässen - von der Verpflichtung entbunden, die dem Gemeinschaftskonto zufließenden Beträge für die Erhaltungsrücklage unmittelbar der vorgesehenen Anlageform für die Erhaltungsrücklage zuzuführen. Um Liquiditätsengpässe und damit Überziehungen des Gemeinschaftskontos zu vermeiden, kann der Verwalter vorübergehend bis 30% der Jahreszuführung aus der Erhaltungsrücklage für die Bewirtschaftung des laufenden Wirtschaftsjahres verwenden. Der Verwalter ist verpflichtet, sofern keine anderweitige Beschlussfassung erfolgt, spätestens am 15.12. den im Wirtschaftsplan eingestellten Gesamtbetrag der Erhaltungsrücklage zur endgültigen Anlage dem Rücklagenkonto zuzuführen.“

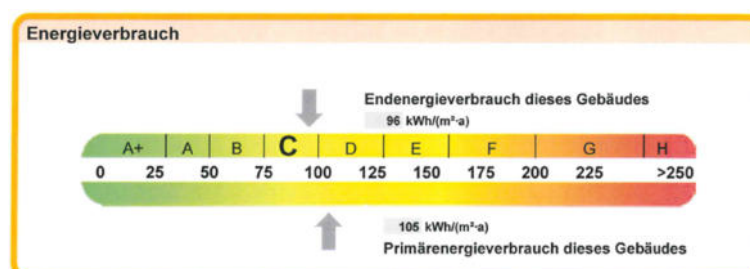
Der bauliche Zustand des **Gemeinschaftseigentums** wird in der Regel in der unterstellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. In dieser Wertermittlung wird bewertungstheoretisch davon ausgegangen, dass die Beseitigung des vorhandenen Reparaturstaus einschließlich Dacherneuerung zukünftig durch die Eigentümergemeinschaft unter Einsatz der Erhaltungsrücklage und Sonderumlagen erfolgt. In dem Zusammenhang wird eine entsprechende Wertminderung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht (siehe Pkt. 6.2.7).

5.1.1 Energieausweis

Für Gebäude besteht die Verpflichtung des Eigentümers, bei Verkauf, Neu-Vermietung, Verpachtung oder Leasing dem Interessenten unaufgefordert einen **Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energieeinsparverordnung (EnEV) jetzt §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG)** zugänglich zu machen. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude (§ 16 Abs. 4 EnEV, jetzt § 79 Abs. 4 GEG).

Für die Wohnanlage wurde ein Energieausweis entsprechend GEG vom 16. Oktober 2023 am 21.01.2019 (gültig bis 20.01.2029) erstellt.

Im Energieausweis für das Gebäude Nitzschkaer Straße 5c, 5d wird ein **Energieverbrauch** in Höhe von 96 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 105 kWh/(m²a) ausgewiesen.



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nk}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Kostengünstige Modernisierungsmaßnahmen konnten nicht empfohlen werden!

Weiterführende Aussagen sind an dieser Stelle nicht möglich. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

5.2 Wohneigentum Nr. 2 (Sondereigentum)

Das Modernisierungsjahr und die durchgeführten Arbeiten in der Wohnung sind nicht bekannt. Zum Bewertungsstichtag waren folgendes erkennbar: Es wurden vermutlich um 1993 die heizungs- und sanitärtechnischen Installationen innerhalb der Wohnung und die sanitären Einrichtungsgegenstände erneuert. Ob und inwieweit elektrotechnische Erneuerungsmaßnahmen erfolgten (möglicherweise partiell) ist nicht klar erkennbar, es wird diesbezüglich von der Installation aus dem Baujahr ausgegangen.

Die Eigentumswohnung Nr. 2, Nitzschkaer Straße 5d ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietet und auf Grund des vorgefundenen Zustandes auch nur nach Beseitigung des Reparaturstaus vermietbar.

Zur Ortsbesichtigung war augenscheinlich folgender **Reparaturstau** am **Sondereigentum** festzustellen.

- Die Wohnung ist malermäßig komplett zu überarbeiten. Die Fußbodenbeläge in Flur, Küche und den Wohnräumen sind zu erneuern. Die Zimmertüren sind überwiegend, die Wohnungseingangstür auf der Innenseite mit Folie beklebt und auf Grund ihres Zustandes zu überarbeiten, ggf. zu erneuern.
- In Küche und Bad weisen die Heizkörper Rostspuren auf und sind malermäßig zu überarbeiten bzw. ggf. zu erneuern.
- Die sanitären Einrichtungsgegenstände im Bad sind soweit möglich zu reinigen bzw. zu erneuern.
- Die Dichtungsgummis der Wohnzimmerfenster sind nicht mehr wirksam (sind bei geschlossenem Fenster teilweise sichtbar – siehe Fotodokumentation). Die Dichtungen und Beschläge aller Fenster sind zu überprüfen und soweit erforderlich zu erneuern. Die zum Teil mit Folie beklebten Fensterbänke sind zu reinigen.

Für Mängel und Schäden am Sondereigentum, die nicht über Gewährleistungsansprüche beseitigt werden können, obliegt die Instandhaltungspflicht ausschließlich dem Eigentümer der Sondereigentumseinheit.

Der bauliche Zustand des **Sondereigentums** wird in der Regel in der unterstellten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt, vorhandene Mängel und Schäden am Sondereigentum werden im Rahmen der laufenden Instandhaltung beseitigt. In diesem Fall wird eine zusätzliche Wertminderung für Reparaturstau am Sondereigentum als objektspezifisches Grundstücksmerkmal zum Ansatz gebracht (siehe Pkt. 6.2.7).

6 WERTERMITTLUNG

Definition und Grundlagen

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist die ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Teil I, S. 2805) anzuwenden.

Gemäß § 2 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV) sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV).

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorbehaltlich des § 40 Abs. 5 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zu beachten ist, dass der Wert eines Grundstücks, seiner Bestandteile sowie seines Zubehörs nicht mathematisch exakt ermittelt oder bestimmt werden kann. Bei der Wertermittlung wird auf der Basis standardisierter Verfahren (§§ 24 bis 39 ImmoWertV) eine möglichst objektive Aussage über den Wert einer Sache abgeleitet. Dabei sollen subjektive und besondere Einflüsse möglichst ausgeschaltet werden.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Sondereigentum einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Grundstücksanteile und des Zubehörs, soweit diese den Verkehrswert beeinflussen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** wird hauptsächlich für die Wertermittlung von Grund und Boden sowie Teil- oder Wohnungseigentum herangezogen, wenn eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsdaten von Objekten mit vergleichbaren Wertmerkmalen zur Verfügung stehen.

Das **Ertragswertverfahren** findet vorzugsweise bei Grundstücken Anwendung, deren Wert durch marktüblich erzielbare Erträge bestimmt wird. Dieses ist bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) der Fall.

Das **Sachwertverfahren** wird insbesondere dann angewandt, wenn der Wert der baulichen Substanz für den Wert des Grundstücks ausschlaggebend ist. Dies erfolgt bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken oder eigengenutzten Geschäftsgrundstücken.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens im Bewertungsfall

Für die Bewertung des zu beurteilenden Sondereigentums in einem teilsanierten Mehrfamilienhaus kommt in diesem Fall das Ertragswertverfahren zur Anwendung, da hierfür eine ausreichende Anzahl geeigneter Daten zur Verfügung stehen. Wohneigentum wird oft als Anlageobjekt erworben, deshalb wird die Wertigkeit durch die erzielbare Miete gut zum Ausdruck gebracht. Wohneigentumsanlagen wie in diesem Bewertungsfall sind zudem durchaus mit dem Charakter eines typischen Mietwohngrundstücks vergleichbar.

Das Vergleichswertverfahren kommt wegen zu wenig vergleichbarer Kauffälle sowie fehlender Vergleichsfaktoren nicht zur Anwendung.

Der Bodenwert wird getrennt im Vergleichswertverfahren ermittelt.

6.1.1 Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Gemäß § 10 ImmoWertV gilt der Grundsatz der Modellkonformität wie folgt:

(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

6.2 Wert des Grund und Bodens (§§ 40 bis 45 ImmoWertV)

6.2.1 Allgemeine Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist nach § 40 (1) der ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) zu ermitteln. Hierzu sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren wertbeeinflussenden Umständen wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt und Erschließungszustand einen Vergleich mit dem Wertermittlungsobjekt zulassen.

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach ImmoWertV § 40 (2) auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Definition des Bodenrichtwertes:

„Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).“

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

6.2.2 Ermittlung Bodenwert Bewertungsgrundstück

Die **Ermittlung des Bodenwertes** erfolgt nach dem Vergleichswert in Auswertung der Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Leipzig, Stand 01.01.2024, veröffentlicht durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Landkreis Leipzig (<http://www.geoportallkl.de>)

In der veröffentlichten Bodenrichtwertkarte wird für Grundstücke in **Wurzen/ OT Burkartshain**, im Bereich des Bewertungsgrundstücks (Zone 8612014) ein **Bodenrichtwert** von **37,00 €/m²** mit folgenden **Sachdaten (wertbeeinflussenden Merkmalen)** ausgewiesen:

Entwicklungszustand:	<i>baureifes Land</i>
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<i>erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei</i>
Art der Nutzung:	<i>Wohnbaufläche</i>
Geschosszahl:	<i>III</i>
Bauweise:	<i>offene Bauweise</i>
Grundstücksgröße:	<i>900 m²</i>

Zeitliche Anpassung Richtwert

Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01.2024, der Richtwert ist i. d. R. auf den aktuellen Stichtag anzupassen. Der durch den Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Richtwertzone in der sich das zu bewertende Grundstück befindet, hat sich in den letzten 5 Jahren vom 31.12.2018 bis zum 01.01.2024 wie folgt entwickelt:

baureifes Land, gleiche Sachdaten wie BRW 2024 (Zone 4281001):

31.12.2018: 23,00 €/m²

31.12.2020: 35,00 €/m²

01.01.2022: 37,00 €/m²

01.01.2024: 37,00 €/m².

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist eine zukünftige Entwicklung des Bodenwertes für baureifes Land im Richtwertgebiet auf Grund der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation (seit 2022 rückläufige Verkaufszahlen und sinkendes Preisniveau, verursacht u. a. durch gestiegene Bau- und Finanzierungskosten) nur schwer zu beurteilen. Bei Unterstellung einer zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land in Anlehnung an die seit 2018 erfolgten Bodenwertentwicklung ergibt sich eine jährliche Bodenwerterhöhung von ca 10 %.
 $(35/23 \times 37/35 \times 37/37)^{1/5} = 1,10$.

Die zeitliche Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag (ca. 1,95 Jahre) ergibt sich somit wie folgt: $1,10^{1,95 \text{ Jahre}} \times 37 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } 1,2 \times 37 \text{ €/m}^2 = \underline{44,40 \text{ €/m}^2}$.

Anpassung des Bodenrichtwertes wegen abweichender Parameter

Der Bodenrichtwert wird für ein definiertes gebietstypisches Grundstück festgestellt. Soweit einzelne Grundstücke von den Eigenschaften dieses Grundstückes, wie z. B. WGFZ, Geschossigkeit, Grundstücksform, Grundstücksgröße oder Grundstückstiefe abweichen, ergeben sich daraus in der Regel Differenzen zum veröffentlichten Richtwert. Diese werden im Allgemeinen durch Zu- oder Abschläge bzw. durch Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die dem Bewertungsgrundstück anhaftenden Sachdaten entsprechen bis auf die Grundstücksgröße den vorgegebenen Parametern des Richtwertgrundstücks.

Grundstücksgröße

$$879 \text{ m}^2 + 1.975 \text{ m}^2 + 306 \text{ m}^2 = 3.160 \text{ m}^2$$

Die Größe des Bewertungsgrundstücks weicht von der vorgegebenen Größe des Richtwertgrundstücks ab.

Grundstücksgröße zuzuordnendes Bauland:	3.160 m ²
Grundstückgröße Richtwertgrundstück:	900 m ²

Kleinere Grundstücke bedingen in der Regel eine Erhöhung, größere Grundstücke eine Verringerung des relativen Grundstückswertes. Diese Abweichung wird im Allgemeinen durch Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Umrechnungskoeffizienten (UK) für Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der Grundstücksgröße wurden den Empfehlungen im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises Leipzig entnommen.

Faktoren:	<u>Fläche in m²</u>	<u>UK</u>
	3.160	0,615 (extrapoliert)
	900	0,85

Ausgangsbodenwert (Richtwert): 44,40 €/m²

Bodenwert = Bodenrichtwert x UK gesuchte Fläche / UK Bezugsfläche

$$44,40,00 \text{ €/m}^2 \times 0,615 / 0,85 = 32,12 \text{ €/m}^2.$$

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Zuschnitts und der vorhandenen Bebauung sowie der aktuellen Bodenpreisentwicklung wird für das Bewertungsgrundstück ein **Bodenwert** von gerundet **32,00 €/m²** als marktgerecht unterstellt.

Damit ergibt sich für das Grundstück folgender **Bodenwert**:

$$3.160 \text{ m}^2 \times 32,00 \text{ €/m}^2 = \underline{101.120,00 \text{ €}}$$

Für das Bewertungsgrundstück **Flurstücke 487/2, 488/2 und 489/5**, Nitzschkaer Straße 5c, 5d in Wurzen/ OT Burkartshain ergibt sich somit ein

unbelasteter Bodenwert von gerundet **101.100 €**.

6.2.3 Ermittlung des Bodenwertanteils für das Sondereigentum

ME-Anteil am Grundstück **Wohnungseigentum Nr. 2**: 581,57/10.000

Dieser ME-Anteil entspricht einem **Anteil am Gesamtbodenwert** von:

$$101.100,00 \text{ €} \times 581,57/10.000 \text{ MEA} = 5.879,62 \text{ €}, \text{ gerundet } \underline{5.900 \text{ €}}.$$

6.3 Ermittlung des Ertragswertes (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das allgemeine Ertragswertverfahren ist in den §§ 27, 28 und 31 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwertes und des Reinertrages gem. § 31 (1) ImmoWertV, der Restnutzungsdauer gem. § 4 (3) ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes gem. § 33 ImmoWertV ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wird an Hand ortsüblicher und nachhaltig erzielbarer Mieten und Renditeerwartungen (Jahresrohmiete), bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Abzug Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV) errechnet, das Ergebnis ist der Reinertrag. Davon abgezogen wird zunächst die Verzinsung des Bodenwertes. Hierbei ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz anzuwenden. Im Anschluss wird der Reinertrag auf die restliche Nutzungsdauer kapitalisiert und der Bodenwert dazugerechnet. Gegebenenfalls bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswertes aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Wohnfläche (siehe Pkt. 4.2)

Wohnung Nr. 2: ca. 61,47 m²

Vermietungssituation

Zum Bewertungsstichtag ist die Eigentumswohnung nicht vermietet und erst nach Beseitigung des Reparaturstaus wieder nachhaltig vermietbar.

6.3.1 Ermittlung des marktüblichen Mietertrages

Maßgebend für die Ertragswertermittlung ist der Mietertrag, von dem man annimmt, dass er marktüblich ist. Die Beseitigung des Reparaturstaus bzw. Herstellung der Vermietbarkeit wird unterstellt.

Am Immobilienmarkt wird der Bereich um das Bewertungsobjekt in Burkartshain als mittlere (normale) Wohnlage eingeschätzt. Der Wohnwert¹ ist in Anlehnung an den IVD-Preisspiegel als mittel einzuschätzen.

¹Erläuterungen laut IVD-Preisspiegel:

Wohnwert: Die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus den Lagekomponenten (normale, gute, sehr gute Wohnlage) und der Qualitätskomponente zusammensetzt. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäude oder Wohnung.

Die Wohnlage fließt in die Beurteilung des Wohnwertes ein. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen, wie z. B. durch Straßenlärm und anderen Immissionen etc.

Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben, wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adresse.

- **Mittlerer Wohnwert:** Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Bei EFH: Wohnfläche ca. 125 m².
- **Guter Wohnwert:** Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz in ruhiger guter Wohnlage. Bei EFH: ca. 150 m².

Recherche Wohnraummieten

Die Stadt Wurzen hat bisher keinen Mietspiegel veröffentlicht.

Im IVD-Preisspiegel Sachsen 2025 wurden folgende Angaben zu Wohnraummieten in verschiedenen Städten in Sachsen mit mittlerem Wohnwert veröffentlicht:

Stadt	mittlerer Wohnwert (€/m ² Wfl.)
Annaberg-Buchholz	5,20
Aue	4,50
Bautzen	5,50
Borna	5,80
Chemnitz	6,00
Delitzsch	6,20
Dresden	9,00
Freiberg	6,00
Leipzig	8,22
Markkleeberg	8,40
Meißen	5,75
Oschatz	5,25
Plauen	4,90
Radebeul	8,50
Schwarzenberg	4,65
Stollberg	4,80
Torgau	6,20
Zittau	5,00
Zwickau	6,50
Ø	6,12

Auf Wohnungsbörse.net werden im Mietspiegel 12/2025 für Wurzen Durchschnittsmieten von 6,75 €/m² veröffentlicht. ImmoScout24 ermittelt für Wurzen im 3. Quartal 2025 eine Durchschnittsmiete von 6,49 €/m². Für die Nitzschkaer Straße im Ortsteil Burkartshain wurde im 3. Quartal 2025 eine Durchschnittsmiete von 6,07 €/m² veröffentlicht.

Bei den auf den vorgenannten Portalen dargestellten Mietpreisen handelt es sich um keine offiziellen Statistiken, sondern um von den Portalen angefertigte Berechnungen bzw. Auswertungen von Angebotspreisen! Da sich jede Wohnung in Bezug auf Baujahr, Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind die angegebenen Mietpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung der Mietpreise, sondern dienen lediglich als Anhaltspunkt.

Mietangebote im Internet stellen in der Regel eine angestrebte Mietobergrenze dar, die einen gewissen Verhandlungsspielraum nach unten beinhalten und nicht immer erreicht werden.

Durch die WEG-Verwaltung wurde mitgeteilt, dass keine Sondereigentumsverwaltungen im Objekt durchgeführt werden und aus diesem Grund keine Aussagen zum Vermietungsstand sowie zu Miethöhen gemacht werden können.

Vorteilhaft für eine Vermietung ist das Vorhandensein des Sondernutzungsrechts an einem grundstückseigenen Pkw-Stellplatz zu beurteilen.

Ausgehend von den vorgefundenen Einflussgrößen wie mittlere Wohnlage, mittlerem Wohnwert, Lage der Wohnung im Erdgeschoss, Zuschnitt, Größe sowie Aufteilung und Ausstattung der Wohnung (3-Raum-WE ohne Balkon) wird für die **Wohnung Nr. 2** eine **marktübliche Miete** in Höhe von **ca. 6,40 €/m²** nach Beseitigung des Reparaturstaus und Renovierung **inkl. Pkw-Stellplatz** vor dem Haus angenommen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzung nicht mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinne identisch ist und auch nicht geeignet ist, ein Mietänderungsverlangen zu begründen!

6.3.2 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die *Gesamtnutzungsdauer* ergibt sich nach Anlage 1 ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit 80 Jahren. Die Modellansätze der Anlage 1 für die Gesamtnutzungsdauer stehen für die Gesamtnutzungsdauer Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer beruht somit nicht auf empirischen Daten, sondern ist eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer für Zwecke der Wertermittlung dient. Anlage 1 räumt insoweit keinen Spielraum ein.

GND: 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem vorgenannten Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Ermittlung des Sanierungsgrades nach Beseitigung des Reparaturstaus inkl. Dacherneuerung und Fassadendämmung

Modernisierungselemente (Maßnahmen in den letzten 20 Jahren ¹⁾)	Punkte max.	Punkte Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Fassadeninstandsetzung, Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung bzw. Einbau von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		0

¹⁾ Punktevergabe bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen (gem. Anlage 2, Tabelle 1, ImmoWertA, Stand 20.09.2023, S. 53)

Der **Sanierungsgrad** ergibt sich somit nach Anlage 2 ImmoWertV wie folgt:

Sanierungsgrad	Punkte max.	Punkte
1	nicht saniert	0 bis 1
2	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	18 bis 20

Damit entspricht das Objekt nach Beseitigung des Reparaturstaus inkl. Dacherneuerung einem Sanierungsgrad 2.

Gebäuden mit einer üblichen **GND von 80** Jahren und einem Alter von ca. 65 Jahren wird bei einem Sanierungsgrad 2 und 4 Modernisierungspunkten eine RND von 17 Jahren zugebilligt.

Ausgehend von Bauweise, Alter sowie unterstelltem Bauzustand nach Beseitigung o. g. Reparaturstaus des Gebäudes erscheint eine **RND = 25 Jahre** gerechtfertigt.

6.3.3 Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sie werden gemäß den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) zu verwenden.

Hierbei gelten folgende Grundsätze:

1. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
2. Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

3. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze nach Nummer 1 oder Nummer 2 zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist.

Die Festlegung des Liegenschaftszinssatzes (LZ) erfolgt durch den Sachverständigen nach Auswertung der Angaben in der ImmoWertV sowie der angegebenen Fachliteratur (u. a. Kleiber/ Simon/Weyers; Sprengnetter; Grundstücksmarktberichte des LK Leipzig und LK Nordsachsen).

Durch den Gutachterausschuss des LK Leipzig wurden wegen geringer Datenbasis keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 erfolgte lediglich eine Veröffentlichung einer mittleren Spanne für Eigentumswohnungen in Anlehnung an die Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), 01/2025*¹ von 1,5 bis 4,5 % (*¹Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes Deutschland - Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.-, Stand 01. Januar 2025).

Vom Gutachterausschuss des benachbarten Landkreises Nordsachsen wurden im aktuellen Grundstücksmarktbericht für den LK Nordsachsen (Auswertungszeitraum 2022/2023) Liegenschaftszinssätze für sanierte Eigentumswohnungen unterschiedlicher Baujahre und Bodenrichtwertkategorien im Wiederverkauf veröffentlicht.

So wurde hier für 30 Kauffälle von saniertem Wohneigentum der Baujahre 1920 bis 1969, eine BRW-Kategorie bis 45,00 €/m² (Durchschnitt 31 €/m², Spanne 10 bis 40 €/m²), ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von 3,3 % (Spanne 0,4 bis 6,3 %) bei einer durchschnittlichen RND von 30 Jahren (Spanne 21 bis 46 Jahre), einer durchschnittlichen Wohnfläche von 63 m² (Spanne 47 m² bis 92 m²) und einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,63 €/m² (Spanne 4,00 €/m² bis 6,10 €/m²) ermittelt. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger wurde mit 13,7 bei einer Spanne von 7,2 bis 27,5 festgestellt.

Ausgehend vom Mittelwert des LZ für die BRW-Kategorie (3,3 %) ergibt der LZ wie folgt:

Ab-/Zuschlag wegen abweichendem BRW:	+/- 0,00 %
Ab-/Zuschlag wegen abweichender Wfl.:	+/- 0,00 %
Zuschlag wegen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf:	+ 1,00 %
Ab-/Zuschlag wegen abweichender RND:	+/- 0,00 %
Zuschlag wegen höherer Nettokaltmiete:	+ 0,50 %
	<u>+ 1,50 %</u>

➔ 3,30 % + 1,5 % = 4,80 %

Unter Berücksichtigung der beschriebenen objektspezifischen Ansätze (BRW-Kategorie, Baujahr, RND sowie Mieten) und der vorgefundenen Situation zum Stichtag wird für das zu bewertende Wohngrundstück ein **Liegenschaftszinssatz (p)/Kapitalisierungszinssatz** von **4,8 %** als marktgerecht eingeschätzt.

6.3.4 Jährlicher Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV)

Der Rohertrag basiert ausschließlich auf den Grundlagen der eingesetzten Mieterträge in Verbindung mit den unterstellten Flächen. Sollten die angesetzten Flächen nicht stimmen bzw. die Erwartungen eines bestimmten Mietertrages nicht eintreffen, so wäre der vorliegende Rohertrag zu überarbeiten.

Grundsätzlich gilt, dass der Jahresrohertrag unabhängig von den mietvertraglichen Regelungen zu ermitteln ist. Mehr- oder Mindererträge aus mietvertraglichen Regelungen werden ggf. als objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Jährlicher Rohertrag:

WE 2: 61,47 m² Wfl. x 6,40 €/m² x 12 Monate = 4.721 €

6.3.5 Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV)

Statistisch gesicherte Angaben zu den Bewirtschaftungskosten für das Objekt standen nicht zur Verfügung. Diese wurden vom Sachverständigen gemäß Anlage 3 ImmoWertV ermittelt.

Verwaltungskosten WE =	439 € x 1 WE =	439 € p. a.
Instandhaltungskosten WE =	14,40 €/m ² x 61,47 m ² =	885 € p. a.
Instandhaltungskosten Pkw-SP =		16 € p. a.
Mietausfallwagnis =	4.721 € x 2 % =	94 € p. a.
BWK =		1.434 € p. a. = ca. 29,57 %

6.3.6 Berechnung vorläufiger Ertragswert

Rohertrag	4.721 €	
./. Bewirtschaftungskosten	<u>1.434 €</u>	
Reinertrag	3.287 €	
./. Bodenzins 4,80 % von 5.900 €	<u>283 €</u>	
	<u>3.004 €</u>	
Barwertfaktor = 14,38 (für n = 25 Jahre, p = 4,80 %)	3.004 € x 14,38 =	43.198 €
+ Bodenwert (siehe GA Pkt. 6.2.3)		5.900 €
	vorläufiger Ertragswert	49.098 €
	gerundet	49.100 €

6.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogene Rechten und Belastungen.

1. Besondere Ertragsverhältnisse

Die Wohnung ist nicht vermietet. Besondere Ertragsverhältnisse sind in diesem Fall nicht zu berücksichtigen.

2. Reparaturstau/Wertminderung

Wertminderung Gemeinschaftseigentum (siehe Pkt. 5.1)

Es wird unterstellt, dass der vorhandene Reparaturstau soweit möglich im Rahmen der laufenden Instandhaltung beseitigt wird bzw. die Kosten aus der vorhandenen Erhaltungsrücklage sowie sofern erforderlich durch Sonderumlagen finanziert werden. Der Aufwand zur Beseitigung des Reparaturstaus inkl. Dacherneuerung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertungstheoretisch in Form einer Wertminderung zum Ansatz gebracht.

Fassaden - Maler und Putzarbeiten:

Flächenermittlung (abzüglich des bereits überarbeiteten Sockels) überschläglich:

Längsseiten: (L) 36,30 m x (H) 9,13 m = 331,42 m² x 2 Seiten = 662,84 m²
662,84 m² abzgl. ca. 20 % Fensteranteil (grob geschätzt) = ca. 530 m²

Giebel: (B) 10,16 m x (H) 9,13 m + 10,16 m x (H_{Dach}) 5,44 m/2 = 120,40 m²
120,40 m² x 2 Giebel = 240,80 m²

Sockel: ca. 1,00 m x (2 x 36,30 m + 2 x 10,16 m) = ca. 92,92 m²

Gesamt: ca. 530 m² + 241 m² - 93 m² = ca. 678 m²

Kostenschätzung erfolgt in Anlehnung an die Fachliteratur *Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel* „Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“:

Kostengruppe 392 01 01 Maler-Fassadengerüste, Stahlrohr inkl. notwendiger Vorarbeiten und Vorhaltdauer von 4 Wochen: **19,00 €/m²**

Kostengruppe 335 52 01 Wand imprägnieren durch Anstrich, inkl. notwendiger Vorarbeiten: **19,50 €/m²**

Kostengruppe 335 31 13 mittlerer Anstrich auf Altputz gestrichen, inkl. notwendiger Vorarbeiten wie Reinigung, Abdeckung, Überspannen kleinerer Risse: **41,00 €/m²**

Gesamt: 19,00 €/m² + 19,50 €/m² + 41,00 €/m² = 79,50 €/m² zzgl. ca. 20% Baunebenkosten aufgeführt = 79,50 €/m² x 1,2 = **95,40 €/m²**

Anpassung Preisstand

Der Preisstand bei Drucklegung der verwendeten Literatur (Baukosten 2024/2025) für die Fassadendämmung: **Zweites Quartal 2024 = Index 129,4 (2021 = 100)**

Der **aktuelle Baupreisindex** für Wohngebäude beträgt: **135,0 → Stand Viertes Quartal 2025 (Indexreihen 2021 = 100*)**

*herausgegeben vom Statistischen Bundesamt

Der aktuelle Kostenwert (III 2025) ergibt sich aus der Division des in der Literatur genannten Kostenwertes (Preis vorh.) durch die dazugehörige Indexzahl (I-Ist), multipliziert mit dem aktuellen Indexwert (I-Soll).

Preis vorh. x I-Soll / I-Ist = Preis aktuell

95,40 € x 135,0 / 129,4 = 99,53 €/m², gerundet ca. 100 €.

Die geschätzten Kosten für die **Fassadeninstandsetzung** ergeben sich wie folgt:

ca. 678 m² x 100,00 €/m² = ca. 67.800 €, gerundet **68.000 €**

Dacherneuerung:

2 Fachfirmenangebote lt. ETV-Protokoll 2021 im Durchschnitt ca. 104.000 €

Anpassung Preisstand (grob überschläglich)

Der Preisstand bei Angebotserstellung Dacherneuerung: **Viertes Quartal 2020 = Index 90,9 (2021 = 100)**

Der **aktuelle Baupreisindex** für Wohngebäude beträgt: **135,0 → Stand Viertes Quartal 2025 (Indexreihen 2021 = 100*)**

*herausgegeben vom Statistischen Bundesamt

Der aktuelle Kostenwert (III 2025) ergibt sich aus der Division des in der Literatur genannten Kostenwertes (Preis vorh.) durch die dazugehörige Indexzahl (I-Ist), multipliziert mit dem aktuellen Indexwert (I-Soll).

Preis vorh. x I-Soll / I-Ist = Preis aktuell

Die geschätzten Kosten für die **Dacherneuerung** ergeben sich wie folgt:

104.000 € x 135,0 / 90,9 = 154.455,45 €/m², gerundet ca. 154.500 €

Malerarbeiten Treppenhäuser:

94 Stück x ca. 150 €/Stück = ca. 14.100 €

Fenster überarbeiten (Dichtungen und Beschläge):

94 Stück x ca. 150 €/Stück = ca. 14.100 €

Einbeziehung der gebildeten Erhaltungsrücklage

aktuelle Erhaltungsrücklage ca. 56.000 €

unterstellte Entnahme: 40.000 €

unterstellter Aufwand/Reparaturstau Gemeinschaftseigentum

Fassadeninstandsetzung (nach Literatur):

ca. 68.000 €

Dacherneuerung (geschätzte Kosten aus Protokoll ETV 2021):

ca. 154.500 €

Malerarbeiten in beiden Treppenhäusern (geschätzt):

ca. 15.000 €

Überarbeitung der Fenster (geschätzt):

ca. 14.100 €

ca. 251.600 €

abzüglich unterstellter Entnahme aus Erhaltungsrücklage:

./. 40.000 €

ca. 211.600 €

Der **Anteil der Wohnung Nr. 2** ergibt sich damit wie folgt:

MEA WE 2: 581,57/10.000

581,57/10.000 MEA x 211.600 € = ca. 12.306,02 €, gerundet **12.300 €**.

Reparaturstau/Wertminderung Sondereigentum Wohnung Nr. 2 (siehe Pkt. 5.2)

Zur Herstellung der nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnung wird die Beseitigung der aufgezeigten Mängel unterstellt.

Die Berücksichtigung erfolgt in Form einer pauschal eingeschätzten Wertminderung in Höhe von **15.000 €** (ca. 244 €/m² Wfl.).

Hinweis:

Die unterstellten Kosten basieren auf einer groben Schätzung und sind nicht als fest kalkulierte oder Angebotspreise zu verstehen. Insofern sind dies bewertungstheoretische Ansätze und nur für die vorliegende Wertermittlung zu verwenden!

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine exakte Ermittlung tatsächlich erforderlicher Reparatur-/Sanierungs- und Instandsetzungskosten nur durch einen Sachverständigen für Mängel im Hochbau erfolgen kann!

Zusammenstellung boG

Besondere Ertragsverhältnisse (Mindermiete):	./.	0 €
Reparaturstau/Wertminderung GE + SE:	./.	27.300 € (12.300 € + 15.000 €)
BoG gesamt:	./.	<u>27.300 €</u>

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** (boG) für die **Wohnung Nr. 2** werden insgesamt mit ca. **27.300 €** zum Abzug gebracht (siehe Pkt. 6.2.8).

6.3.8 Ertragswert

vorläufiger Ertragswert:	49.100 €
./. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<u>27.300 €</u>
Ertragswert:	<u>21.800 €</u>

Der **Ertragswert** für das Bewertungsobjekt **ETW Nr. 2, Nitzschkaer Straße 5d in Wurzen/ OT Burkartshain** wird somit in Höhe von **21.800 €** ermittelt.

6.4 Plausibilisierung Verfahrensergebnis

Ergebnisse Bewertungsobjekt:

	Wfl. (ca. m ²)	€	€/m ² Wfl./Nfl. (ca.)
vorläufiger Ertragswert	61,47	49.100	799
Ertragswert		21.800	355

6.4.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Leipzig wurden 2 Kaufpreise vergleichbarer Objekte (siehe Tabelle unten) mit folgenden Suchkriterien recherchiert und zur Verfügung gestellt:

Kommune Wurzen, Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, Kaufdatum ab 01.01.2024 bis aktuell (30.04.2025 = Stand der Kaufpreissammlung zum 26.01.2026)
Baujahr vor 1990, Lage außerhalb von Sanierungsgebieten.

Kauf-fall-Nr.	Datum MM/JJJJ	Straße	Baujahr	San.-zustand	B/T* ²	Kaufpreis (€)	Wfl. (ca. m ²)	KP €/m ² Wfl.
1	10/2024	Nitzschkaer Straße	ca. 1960* ¹	teilsaniert* ¹	ohne	25.000	83* ²	301* ²
2	12/2024	Nitzschkaer Straße	ca. 1960* ¹	teilsaniert* ¹	ohne	25.000	72* ²	347* ²

*¹Baujahr in KP-Auskunft unbekannt, es handelt sich um Wohnungen in baugleichen Nachbarobjekten mit etwa gleichem Baujahr und lt. WEG-Verwaltung des Bewertungsobjekts und der Vergleichsobjekte zum Kaufzeitpunkt ebenfalls in vergleichbar teilsaniertem Zustand.

*²Wohnfläche in KP-Auskunft unbekannt, es handelt sich um Wohnungen in baugleichen Nachbarobjekten mit etwa gleicher Aufteilung, so dass die Wohnflächen aus den Miteigentumsanteilen mit ausreichender Genauigkeit abgeleitet werden konnten.

Der ermittelte Ertragswert des zu bewertenden Wohneigentums liegt mit einem Preis von 355 Euro pro Quadratmeter im Bereich der beiden Vergleichskauffälle und erscheint somit durchaus plausibel.

6.4.2 Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 (Untersuchungszeitraum 2022-2023) wurden durch den Gutachterausschuss des Landkreises Leipzig keine Kaufpreise für Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen (Baujahre 1950 – 1989) in Wurzen veröffentlicht.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 (Untersuchungszeitraum 2020-2021) wurden durch den Gutachterausschuss des Landkreises Leipzig Kaufpreise für Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen in Wurzen wie folgt veröffentlicht:

Jahr	Auswertbare Kauffälle	Wohnungsgröße in m ²			Preis in EUR/m ²		
		von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
2020- 2021	87	40	180	110	124	3.950	960

Eine Unterteilung nach Baujahr (bis 1990, Altbau saniert oder Baujahr nach 1990) sowie Bodenrichtwertkategorien erfolgte allerdings nicht. Im Grundstücksmarktbericht heißt es dazu: „Unter „Wiederverkäufe“ werden alle Kauffälle erfasst, in denen fertig gestellte, gebrauchte Wohnungen, welche häufig auch vermietet sind, durch den Eigentümer veräußert werden.“

Es ist davon auszugehen, dass es sich beim unteren bis etwa mittlerem Segment der ausgewerteten Kauffälle um teil- und saniertes Wohneigentum und im oberen Segment eher um Wohneigentum handelt, welches nach 1990 errichtet wurde.

Der ermittelte Ertragswert des zu bewertenden um 1993/94 teilsanierten Wohneigentums in einem etwa 1960 errichteten Mehrfamilienhaus siedelt sich im unteren Bereich der Kaufpreisspanne, zwischen dem unteren Wert und dem Mittelwert an und erscheint unter vorgenanntem Gesichtspunkt ebenfalls plausibel.

7 VERKEHRSWERT

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem um 1960 errichteten und etwa 1993/94 teilsanierten Wohnblock, in mittlerer Wohnlage des Wurzener Ortsteils Burkartshain.

Das Gebäude befindet sich optisch in einem mäßigen baulichen Zustand. Die Wohnung ist im gegenwärtigen Zustand nicht bewohnbar. Ein erkennbarer Reparaturstau/Sanierungsaufwand am Gemeinschafts- und am Sondereigentum wurde beschrieben und in Form von pauschalen Wertminderungen in die Bewertung einbezogen.

Der Wohnwert der zu bewertenden Wohnung und der Ausstattungsstandard nach Beseitigung des Reparaturstaus wurden vornehmlich als mittel unterstellt.

Die Beurteilung des Wohnungseigentums erfolgte im Ertragswertverfahren. Der Ertragswert wurde in Höhe von gerundet 21.800 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das Sondereigentum ist gemäß § 6 (4) ImmoWertV unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewendeten Verfahren abzuleiten. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrens bestimmt sich dabei in der Hauptsache nach den im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die zu bewertende Objektart maßgebenden Preisbildungsmechanismen sowie der Zuverlässigkeit des mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Resultats.

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren standen ausreichende Marktdaten zur Verfügung.

Kaufpreise von Immobilien sind nicht immer identisch mit dem errechneten Sach-, Ertrags- oder Vergleichswert. Ihre Abweichungen unterliegen den ständigen Marktschwankungen. Der Kaufpreis ist der sich durch individuelle Wertvorstellungen sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite ergebende Tauschpreis. Demgegenüber ergibt sich der Verkehrswert aus den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, empfehle ich zum Wertermittlungsstichtag, den 19.12.2025, für das

**Wohnungseigentum Nr. 2, Nitzschkaer Straße 5d,
04808 Wurzen/ OT Burkartshain**
(581,57/10.000 MEA an den Flurstücken 487/2, 488/2 und 489/5, GB von Burkartshain, Blatt 612)

einen unbelasteten **Verkehrswert / Marktwert** in Höhe von:

21.800 €
in Worten: Einundzwanzigtausendachthundert Euro

8 WERTEMPFEHLUNG RECHTE UND BELASTUNGEN (Grundbuch Abt. II)

In der Zwangsversteigerung sind gemäß § 74 a ZVG dingliche Rechte und Belastungen im Verkehrswert nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertminderung durch das Recht wird auftragsgemäß separat eingeschätzt und der Betrag, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastung vermindern würde, an dieser Stelle dargestellt.

GB-Eintragungen Wohnungsgrundbuch von Burkartshain, GB-Blatt 612

Zweite Abteilung, lfd. Nr. 2:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht)

Bei der eingetragenen Dienstbarkeit handelt es sich um eine sog. Benutzungsdienstbarkeit für ein Versorgungsunternehmen der Stadt Wurzen.

Die Rechte belasten die Flächen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen und nicht die bebaubaren Flächen. Ein Nachteil für die Eigentümergemeinschaft ist nicht erkennbar.

Bietinteressenten werden durch solche Rechte regelmäßig nicht abgeschreckt. Das zu übernehmende Recht wird den Versteigerungserlös aus Sicht des Sachverständigen sicherlich nicht beeinflussen. Aus diesem Grund wird nur ein geringer **Zuzahlungsbetrag** in Höhe von **100 €** empfohlen.

Zweite Abteilung, lfd. Nr. 4:

Die **Auflassungsvormerkung** ist keine Dienstbarkeit, sie beschränkt die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück und zählt gem. § 9 ImmoWertV zu den ungewöhnlichen oder persönlichen Umständen, die in der Wertermittlung regelmäßig keine Berücksichtigung finden. Bei bestehendem Anspruch auf Eigentumsübertragung errechnet sich der Zuzahlungsbetrag für die Auflassungsvormerkung aus dem Verkehrswert des Grundstücks abzüglich der der Vormerkung vorgehenden Rechte.

Zweite Abteilung, lfd. Nr. 5:

Der **Zwangsversteigerungsvermerk** ist keine Dienstbarkeit und stellt keine wertmindernde Eintragung dar.

Er beschränkt die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück und zählt gem. § 9 (2) Satz 2 ImmoWertV zu den ungewöhnlichen oder persönlichen Umständen, die in der Wertermittlung regelmäßig keine Berücksichtigung finden. Bei Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung erlischt diese Eintragung i.d.R. durch Zuschlag.

Zweite Abteilung, lfd. Nr. 6:

Der **Insolvenzvermerk** beschränkt die Verfügungsgewalt der Eigentümer über ihr Grundstück. Die sich daraus ergebenden Beschränkungen gelten nicht für Gläubiger, die ein Grundpfandrecht am Grundstück vor der Konkurseröffnung erwirkt haben. In der Zwangsversteigerung erlischt diese Eintragung bei Eigentumserwerb i.d.R. durch Zuschlag.

9 SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten wurde vom Sachverständigen nach Ortsbesichtigung, vorhandenen Unterlagen und Angaben in **3-facher Ausfertigung für das Amtsgericht Leipzig** und 1 x für den Unterzeichner in Papierform gefertigt. Zusätzlich wurde eine PDF-Datei des Gutachtens zur Online-Veröffentlichung erstellt und an das Amtsgericht übersandt.

Die Ausführungen im Gutachten beziehen sich auftragsgemäß auf die vorgefundene Situation am Wertermittlungsstichtag.

Das Gutachten wurde persönlich und unparteiisch, ohne eigene Interessen am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Für verdeckte Mängel übernehme ich keine Haftung. Das Online-Gutachten wurde auftragsgemäß entsprechend den Sicherheitsstandards (Stand 19.12.2017) anonymisiert (XXXXXX).

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt (§ 2 Urhebergesetz - UrhG). Es darf Dritten, ausgenommen für die Vertretung eigener, sich aus dem Zweck des Gutachtens ergebender Interessen in vielfältiger Form, auch auszugsweise, nicht verwendbar gemacht werden - § 12 UrhG. Der Verwendung des Gutachtens in anderen Verfahren wird ausdrücklich widersprochen.

06. Februar 2026

Frank Rother
Sachverständiger

Anhang:

- 10 Unterlagen und Literaturverzeichnis
- 11 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Legende
- 12 Objektfotos zum Gutachten

Ausfertigung Nr.: **PDF**

10 UNTERLAGEN UND LITERATURVERZEICHNIS

Verwendete Unterlagen/ Auskünfte/ Recherchen

- Gutachterauftrag durch Beschluss des Amtsgerichtes Leipzig, Zwangsversteigerungsabteilung vom 07.08.2025, gerichtliches Aktenzeichen: 467 K 47/25;
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.10.2025, Grundbuchamt Grimma, Wohnungsgrundbuch von Burkartshain, Blatt 612;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Bauaufsichtsamt, SG Bauordnung, Heinrich-Zille-Straße 5, Haus 4 vom 08.01.2026;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.09.2025, Gemeinde Stadt Wurzen, Gemarkung Burkartshain, Flurstücke 487/2, 488/2 und 489/5, Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Leipzig;
- Auskünfte, Telefonauskünfte, Recherchen: Landratsamt Landkreis Leipzig; WEG-Verwaltung; Gutachterausschuss des LK Leipzig; Immobiliendienste;
- Internetrecherchen www.leipzig.de; www.immobilienscout24.de; www.immonet.de; www.immowelt.de; www.capital.de; www.kommunale-immobilienportale.de;
- Zuarbeiten/Unterlagen/Auskünfte WEG-Verwaltung (Wirtschaftsplan 2026, Energieausweis, Höhe Erhaltungsrücklage, Versicherung u. a.); Eigentümerin (keine);
- Akteneinsichtnahme im Grundbuchamt Grimma am 07.10.2025 (GB-Auszug, Teilungserklärung und Nachtrag);
- Fotoaufnahmen und schriftliche Aufzeichnungen des Sachverständigen.

Literaturverzeichnis und Quellenangaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen – Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

- BGB Bürgerliches Gesetzbuch, Palandt: Verlag C. H. Beck, 2002;
- BauGB: Baugesetzbuch, Deutscher Taschenbuch Verlag, 35. Auflage, Stand 01. Mai 2003;
- BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BGBl. Jahrgang 1990, Teil I;
- SächsBO: Sächsische Bauordnung vom 28. Juni 2004;
- ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung - vom 14.07.2021 – BGBl. I, S. 2805 ;
- WertR 2006: Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien und Normalherstellungskosten);
- NHK 2010: Normalherstellungskosten von Gebäuden, veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 18.10.2012;
- DIN-Normen: DIN 276 - Kosten im Hochbau; DIN 277 - Berechnung des umbauten Raumes und Berechnung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau; DIN 283 - Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen;
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) WoEigG, vom 15.03.1951, Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 5.12.2014 I 1962;
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – *Richtlinie und Kommentar*“, Sprengnetter GmbH Sinzig, 2. Auflage;
- ZVG: Zwangsversteigerungsgesetz, Zeller/Stöber: Verlag C. H. Beck, 16. Auflage, 1999

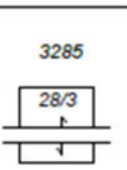
Wesentliche Wertermittlungsliteratur

- /1/ **Schmitz; Krings; Dahlhaus; Meisel:** „Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“, Verlag für die Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 25. Auflage;
- /2/ **Kleiber; Simon; Weyers:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger, 3. Auflage 1998;
- /3/ **Simon/Kleiber:** „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Luchterhand, 7. Auflage 1996;
- /4/ **Seuß, Hanns:** „Die Eigentumswohnung“, 10. Auflage;
- /5/ **Hintzen, Udo:** „Die Immobilierzwangsvollstreckung in der Praxis“, Verlagsgruppe Jehle-Rehm, 2. Auflage, 1995
- /6/ **Kröll, Ralf:** „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuweide/Kriftel, 2001
- /7/ **Sprengnetter, Hans Otto:** „Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar“, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, 2019 und Aktualisierungen;
- /8/ **Sprengnetter:** „Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen“, Sprengnetter Real Estate Services GmbH, 2015 und Aktualisierungen;

Sonstiges

- Bodenrichtwertkarte nach § 196 BauGB, Landkreis Leipzig, Stand 01.01.2024, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Landkreis Leipzig (online unter www.geoportal-ikl.de);
- Grundstücksmarktberichte 2023 (Untersuchungszeitraum 2020-2021) und 2025 (Untersuchungszeitraum 2022-2023) Landkreis Leipzig, herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Vermessungsamt, Leipziger Straße 67, 04550 Borna;
- Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Nordsachsen (Berichtszeitraum 2022 – 2023), herausgegeben durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordsachsen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Dr.-Belian-Straße 5, 04838 Eilenburg;
- „IVD – Immobilienpreisspiegel 2025 Region Sachsen/Sachsen-Anhalt Wohn- und Gewerbeimmobilien“, IVD Mitte-Ost

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

<h3>Flurstück</h3>  <p>3285 Flurstücksnummer</p> <p>28/3 4 Zusammengehörige Flurstücksteile</p> <p>Strittige Flurstücksgrenze</p> <p>Nicht festgestellte Grenze</p> <p>Grenzpunkt mit Abmarkung</p> <p>Grenzpunkt ohne Abmarkung</p> <p>Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt</p> <p>Grenzpunkt mit Katastemachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katastemachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)</p> <p>Kartenzeichen und Schrift in Grau Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren</p>	<h3>Tatsächliche Nutzung</h3> <p>Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung</p> <p>Industrie- und Gewerbefläche</p> <p>Halde</p> <p>Bergbaubetrieb</p> <p>Tagebau, Grube, Steinbruch</p> <p>Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche</p> <p>Grünanlage</p> <p>Friedhof</p> <p>Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr</p> <p>Flugverkehr</p> <p>Landwirtschaft</p> <p>Wald</p> <p>Gehölz</p> <p>Heide</p> <p>Moor</p> <p>Sumpf</p> <p>Unland / Vegetationslose Fläche</p> <p>Fließgewässer</p> <p>Hafenbecken</p> <p>Stehendes Gewässer</p>
<h3>Gebietsgrenze</h3> <p>Grenze der Gemarkung</p> <p>Grenze der Gemeinde</p> <p>Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt</p> <p>Grenze des Bundeslandes</p> <p>Grenze der Bundesrepublik Deutschland</p>	<h3>Fläche mit gesetzlicher Festlegung</h3> <p>Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung</p> <p>Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung</p> <p>Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz</p> <p>Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht</p>
<h3>Gebäude</h3> <p>Wohngebäude</p> <p>Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe</p> <p>Gebäude für öffentliche Zwecke</p> <p>Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)</p> <p>Gebäude mit Hausnummer</p> <p>HsNr. 20</p> <p>Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst</p> <p>Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt</p>	<h3>Geodätische Grundlage</h3> <p>Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)</p> <p>Koordinaten der Blattecken:</p> <p>33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33 5684650 Nordwert in Metern</p>

Weitere Informationen unter <http://www.landesvermessung.sachsen.de> Landesamt für Geobasisinformation Sachsen

12 OBJEKTFOTOS – GUTACHTEN

Fotos 1 und 2: Straßensituation vor dem Bewertungsobjekt



Nitzschkaer Straße – Richtung Südwesten



Nitzschkaer Straße - Richtung Nordosten

**Foto 3: Straßenansicht Wohneigentumsanlage Nitzschkaer Straße 5c, 5d
(Gemeinschaftseigentum – GE)**



Foto 4: Rückansicht Wohneigentumsanlage Nitzschkaer Straße 5c, 5d (GE)



Foto 5: Rückseite der Wohnanlage Nitzschkaer Straße 5 c, 5d – Hauseingänge (GE)



Foto 6: Zuwegung zum hofseitigen Hauseingang Nitzschkaer Straße 5d (GE)



Foto 7: Ansicht Rückseite Nitzschkaer Straße 5d – Bereich WE 2 (GE)



Fotos 8 und 9: Hauseingang Nitzschkaer Straße 5d (GE)



Fotos 10 und 11: Treppenhaus Erdgeschoss/ Eingang WE Nr. 2 (GE)



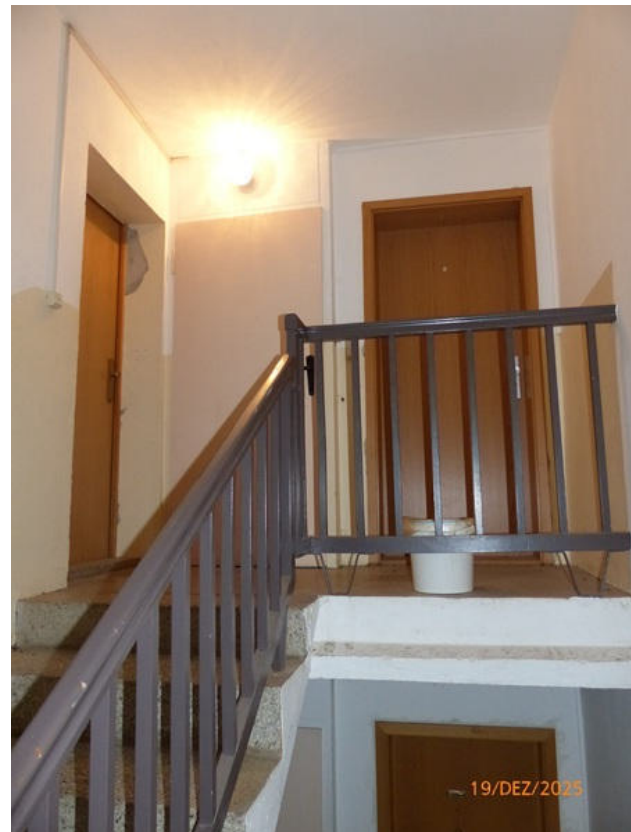
Fotos 12 und 13: Treppenhaus 1. Obergeschoss – GE



Fotos 14 und 15: Treppenhaus 2. Obergeschoss (GE)



Fotos 16 und 17: Treppenhaus Dachgeschoss (GE)



Fotos 18 und 19: Kellertreppe und Kellergang (GE)



Fotos 20 und 21: Flur im Kellergeschoss/ Souterrain – Keller Nr. 2



Foto 22: Heizungsraum im Keller



Foto 23: Gemeinschaftliche Außenanlagen - abschließbarer Abfallbehälterstellplatz



Fotos 24 und 25: Pkw-Stellplätze mit Sondernutzungsrecht vor dem Haus (GE)



(SNR Pkw-Stellplatz Nr. 2 - rot markiert)



**Fotos 26 und 27: Gemeinschaftliche Außenanlagen –
Wäschetrockenplatz und Blechgarage als Abstellraum für Hausmeister (GE)**



Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum

Fotos 28 und 29: Putz- und Farbabplatzungen im Hauseingangsbereich
Nitzschkaer Straße 5d



Foto 30: Farbabplatzungen im Hauseingangsbereich Nitzschkaer Straße 5d



Fotos 31 und 32:

Bild links - Farbabplatzungen im TH 5d/ Bild rechts - Nässeschaden im DG TH 5c



Fotos 33, 34 und 35:
senkrechte Risse sowie Farb- und Putzabplatzungen in den Fassaden (beispielhaft)



Fotos 36 und 37: Farbabplatzungen an den Wangen der Dachgauben



Foto 38: verschmutzter Westgiebel mit Farb- und Putzabplatzungen



Foto 39: Nässespuren am hofseitigen Dachkasten Haus 5d



Fotodokumentation Sondereigentum Wohnung Nr. 2, Nitzschkaer Straße 5d

Fotos 40 und 41: Wohnungseingang Flur



Fotos 42 und 43: Kinderzimmer



Fotos 44, 45, 46 und 47: Bad/WC



Fotos 48 und 49: Kinderzimmer



Fotos 50 und 51: Schlafzimmer



Fotos 52 und 53: Küche



Mängel und Schäden am Sondereigentum

Foto 54: Rostspuren am Badheizkörper



Fotos 55 und 56: schadhafte Oberfläche der beklebten Türen



Fotos 57, 58 und 59: sichtbar schadhafte Dichtungsgummis am Wohnzimmerfenster



Foto 60: Verfärbung des Fensterschenkels im Kinderzimmer



Foto 61: beklebte Fensterbank in der Küche

