



**Diese PDF-Datei ist ohne Anlagen
und ohne Unterschrift!**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB i. V. mit § 74 a Abs. 5 ZVG
über die **Eigentumswohnung Nr. 180** im 1.Obergeschoss
mit Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. S 224
Kastanienweg 6 in 04435 Schkeuditz OT Radefeld



Verkehrswert - ETW Nr. 180 - : 123.500,00 € - Außenbewertung -

Wertermittlungstichtag: 24.02.2026

Grundbesitz:

**Grundbuch von Radefeld (GBA Eilenburg), Blatt 936,
BV-Nr. 1: 477,88/100.000 MEA am vereinigten Grundstück, bestehend aus:
in der Gemarkung Radefeld der Flur 2:**

Flst. 82/50 zu 242 m², Flst. 82/51 zu 527 m², Flst. 82/52 zu 890 m², Flst. 82/53 zu 604 m²,
Flst. 82/54 zu 2.407 m², Flst. 82/55 zu 2.295 m², Flst. 82/56 zu 236 m², Flst. 82/57 zu 3.453 m²,
Flst. 82/58 zu 751 m², Flst. 82/59 zu 329 m², Flst. 82/60 zu 154 m², Flst. 82/62 zu 234 m²,
Flst. 82/63 zu 220 m², Flst. 82/64 zu 1.114 m², Flst. 82/65 zu 167 m², Flst. 82/66 zu 220 m²,
Flst. 82/67 zu 534 m², Flst. 82/68 zu 396 m², Flst. 82/69 zu 220 m², Flst. 82/70 zu 177 m²,
Flst. 82/71 zu 564 m², Flst. 82/72 zu 611 m², Flst. 82/73 zu 799 m², Flst. 82/74 zu 978 m²,

**Buchenweg, Birkenweg, Kastanienweg, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an der im Haus 7 gelegen Wohnung im 1. OG nebst Kel-
lerraum im ATP mit 180 bezeichnet; SNR am Kfz-Stellplatz Nr. S 224;
BV-Nr. 2 zu 1: Geh- und Fahrrecht am Flst. 82/48 der Flur 2**

Geschäfts-Nr.: 456 K 268/25

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig

Umfang des

Gutachtens:

Gutachten mit 54 Seiten zzgl. Anlagen

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse für das AG Leipzig

Objektangaben

PLZ:	04435	Ort:	Schkeuditz OT Radefeld
Gemarkung:	Radefeld	Straße:	Kastanienweg 6

Aktenzeichen: 456 K 268/25
Wertermittlungsstichtag: 24.02.2026
Ende der Recherchen: 11.03.2026

477,88/100.000 MEA am vereinigten Grundstück, bestehend aus:				
Gemarkung/Flur	Flur-stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift / Straße	Fläche
Radefeld / Flur 2	82/50	Verkehrsfläche	Buchenweg	242 m ²
Radefeld / Flur 2	82/51	Gebäude- und Freifläche	Buchenweg 1	527 m ²
Radefeld / Flur 2	82/52	Gebäude- und Freifläche	Buchenweg 3	890 m ²
Radefeld / Flur 2	82/53	Gebäude- und Freifläche	Buchenweg 5	604 m ²
Radefeld / Flur 2	82/54	Gebäude- und Freifläche	Birkenweg	2.407 m ²
Radefeld / Flur 2	82/55	Gebäude- und Freifläche	Birkenweg 2	2.295 m ²
Radefeld / Flur 2	82/56	Gebäude- und Freifläche	Birkenweg	236 m ²
Radefeld / Flur 2	82/57	Gebäude- und Freifläche	Birkenweg 1, 3, 5	3.453 m ²
Radefeld / Flur 2	82/58	Verkehrsfläche	Birkenweg	751 m ²
Radefeld / Flur 2	82/59	Verkehrsfläche	Birkenweg	329 m ²
Radefeld / Flur 2	82/60	Verkehrsfläche	Birkenweg	154 m ²
Radefeld / Flur 2	82/62	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg	234 m ²
Radefeld / Flur 2	82/63	Verkehrsfläche	Kastanienweg	220 m ²
Radefeld / Flur 2	82/64	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg 2	1.114 m ²
Radefeld / Flur 2	82/65	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg	167 m ²
Radefeld / Flur 2	82/66	Verkehrsfläche	Kastanienweg	220 m ²
Radefeld / Flur 2	82/67	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg 4	534 m ²
Radefeld / Flur 2	82/68	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg 6	396 m ²
Radefeld / Flur 2	82/69	Verkehrsfläche	Kastanienweg	220 m ²
Radefeld / Flur 2	82/70	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg	177 m ²
Radefeld / Flur 2	82/71	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg	564 m ²
Radefeld / Flur 2	82/72	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg 10	611 m ²
Radefeld / Flur 2	82/73	Gebäude- und Freifläche	Kastanienweg 8	799 m ²
Radefeld / Flur 2	82/74	Verkehrsfläche	Kastanienweg	978 m ²

Verkehrswert – Eigentumswohnung Nr. 180 – :	123.500,00 EURO
in Worten:	- einhundertdreißigtausendfünfhundert Euro -

Zubehörstücke gemäß § 97 BGB konnten aufgrund der Außenbewertung nicht gesichtet bzw. berücksichtigt werden.

Kurzbeschreibung

Grundbesitz von Radefeld (GBA Eilenburg), Blatt 936

BV-Nr. 1: 477,88/100.000 MEA am vereinigten Grundstück, bestehend aus, in der Gemarkung Radefeld der Flur 2:

Flst. 82/50 zu 242 m², Flst. 82/51 zu 527 m², Flst. 82/52 zu 890 m², Flst. 82/53 zu 604 m², Flst. 82/54 zu 2.407 m², Flst. 82/55 zu 2.295 m², Flst. 82/56 zu 236 m², Flst. 82/57 zu 3.453 m², Flst. 82/58 zu 751 m², Flst. 82/59 zu 329 m², Flst. 82/60 zu 154 m², Flst. 82/62 zu 234 m², Flst. 82/63 zu 220 m², Flst. 82/64 zu 1.114 m², Flst. 82/65 zu 167 m², Flst. 82/66 zu 220 m², Flst. 82/67 zu 534 m², Flst. 82/68 zu 396 m², Flst. 82/69 zu 220 m², Flst. 82/70 zu 177 m², Flst. 82/71 zu 564 m², Flst. 82/72 zu 611 m², Flst. 82/73 zu 799 m², Flst. 82/74 zu 978 m²,

**Buchenweg, Birkenweg, Kastanienweg,
Gebäude- u. Freifläche, Verkehrsfläche;**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus 7 gelegenen Wohnung im 1. OG nebst Kellerraum im ATP mit 180 bezeichnet;
Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. S 224 ist eingeräumt;**

BV-Nr. 2 zu 1: Geh- und Fahrrecht am Flst. 82/48 der Flur 2

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Raumwohnung mit Balkon (Loggia) und Kellerraum in einer ca. 1995 errichteten Eigentumswohnanlage im Ortsteil Radefeld von Schkeuditz.

Zur Wohnung gehört ein Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz S 224 im Freien.

Das viergeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ist komplett unterkellert. Gemäß Teilungserklärung befinden sich 208 Wohneinheiten und 8 Gewerbeeinheiten in der gesamten Eigentumswohnanlage.

Die Eigentumswohnung Nr. 180 befindet sich im 1. Obergeschoss im Kastanienweg 6. Die Wohnfläche der Eigentumswohnung beträgt laut Objektunterlagen ca. 73,00 m² (Angabe ohne Gewähr).

Es gibt einen Aufzug im Gebäude. Der zugehörige Kfz-Stellplatz befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude.

Besonderheiten:

Die Eigentumswohnung Nr. 180 sowie der Kfz-Stellplatz S 224 waren zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet. Nach äußerer Einschätzung zum Ortsbesichtigungstermin war die zu bewertende Eigentumswohnung auch nicht bewohnt.

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt in die Wohnung Nr. 180 durch den Eigentümer nicht gewährt, sodass die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 180 nur von außen besichtigt bzw. geschätzt werden konnte.

Es handelt sich demzufolge um eine Außenbewertung.

Aus dem Gutachten entnommene Angaben in Kurzform

ETW-Nr. 180 – 1. ObergeschossKfz-Stellplatz S 224:

Leerstand bzw. nicht vermietet

WEG-Verwaltung:*vorhanden*Hausverwaltung:*vorhanden*Zwangsverwaltung:

keine

Wohnfläche - ETW Nr. 180 -:angabegemäß ca. 73 m²
[Angabe ohne Gewähr!]Nicht im Grundbuchbezeichnete dingliche Berechtigte:

wurden nicht bekannt

zu zahlendes Hausgeld für WE:lt. Aussage der WEG-Verwaltung
angabegemäß ca. 293,58 €
[Angabe ohne Gewähr!]offenes Hausgeld zum WSTlt. Angabe der WEG-Verwaltung:

ca. 9.637,28 € [Angabe ohne Gewähr!]

Behördliche Beschränkungoder Beanstandung:

angabegemäß keine

Offene öffentliche Lasten,insbesondere Grundsteuerschulden:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Schkeuditz, per 15.01.2026, bestehen keine Rückstände.

Zubehörstücke gemäß § 97 BGB:

Aufgrund der Außenbewertung konnten keine wertrelevanten Zubehörstücke vorgefunden werden.

Hinweis des Sachverständigen

Der Zugang in die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 180 wurde dem Sachverständigen durch den Eigentümer nicht gewährt. Zu dem anberaumten Ortsbesichtigungstermin am 24.02.2026 war der Eigentümer nicht zugegen.

Somit konnte die Eigentumswohnung Nr. 180 nur von außen gesichtet werden. Der Kfz-Stellplatz im Freien vor dem Haus war einsehbar.

Der Eigentümer wurde auf die Risiken einer Außenbewertung vom Sachverständigen schriftlich hingewiesen.

Auf Grund der Tatsache, dass die Eigentumswohnung nicht zugänglich war, wurde nach Rücksprache mit dem Gericht eine *Außenbewertung* durchgeführt. Sämtliche Informationen, welche für die Wertermittlung dieses Objektes erforderlich waren, basieren auf zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Informationen der zuständigen WEG-Verwaltung der Eigentumswohnanlage und Auskünften der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses sowie Angaben der Stadtverwaltung Schkeuditz. Des Weiteren basieren Informationen auf der äußeren Einschätzung der Wohnanlage bzw. Wohnung.

Die Flächenangaben sowie weitere objektspezifische Informationen wurden aus den vorweg genannten Quellen entnommen. Eine Überprüfung der Flächenangaben bzw. sämtlicher anderer Angaben konnte aufgrund der Außenbewertung vor Ort nicht vorgenommen werden. Aus diesem Grund können die Angaben, insbesondere auch der Wohnfläche, in diesem Gutachten von dem tatsächlichen Zustand abweichen und auch der beschriebene bzw. unterstellte Zustand der Eigentumswohnung kann daher nicht bzw. nur unzureichend dargestellt werden.

Alle Angaben im Gutachten sind daher ohne Gewähr!

Es wird vom Sachverständigen ausdrücklich empfohlen, das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 180) vor einem eventuellen Erwerb genauestens zu besichtigen bzw. diese Tatsache hinreichend zu berücksichtigen.

Inhaltsverzeichnis

Gutachten - zur Online-Veröffentlichung -

	Deckblatt	Seite
	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	2
1	Allgemeine Angaben.....	8
1.1	Auftraggeber und Zweck des Gutachtens.....	8
1.2	Gegenstand der Wertermittlung.....	8
1.3	Wertermittlungsstichtag (§ 2 ImmowertV2021).....	8
1.4	Qualitätsermittlungsstichtag (§ 2 ImmowertV2021).....	8
1.5	Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer.....	8
1.6	Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin.....	9
2	Vorbemerkungen.....	9
2.1	Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung.....	9
2.2	Vorbemerkung im konkreten Fall.....	10
3	Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks.....	11
4	Grundstücksbeschreibung.....	12
4.1	Wohnungsgrundbuchinhalt Blatt 936.....	12
4.2	Tatsächliche Eigenschaften.....	13
4.3	Gestalt und Form.....	14
4.4	Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit.....	14
4.5	Entwicklungszustand.....	15
4.6	Erschließungszustand.....	15
4.7	Rechtliche Gegebenheiten.....	16
4.7.1	Rechte und Belastungen.....	16
4.7.2	Bauplanungsrecht.....	16
4.7.3	Baulasten.....	17
4.7.4	Bauordnungsrecht.....	18
4.7.5	Beitrags- und abgabenrechtliche Situation.....	18
5	Beschreibung der Gebäude und des Sondereigentums.....	19
5.1	Gebäudebeschreibung.....	19
5.2	Ausführung und Ausstattung der ETW Nr. 180.....	21
5.3	Beschreibung des Pkw-Stellplatzes S 224.....	22
5.4	Zusammenfassung.....	23
5.5	Flächenangabe der Eigentumswohnung Nr. 180.....	23
6	Spezielle Angaben zu dem Sondereigentum – ETW Nr. 180.....	24
6.1	Rücklagen und Hausgeld.....	24
6.2	Mietrechtliche Situation.....	24

7	Verkehrswertermittlung	25
7.1	Auswahl und Begründung des Verfahrens	25
7.2	Bodenwertermittlung	26
7.2.1	Allgemeines	26
7.2.2	Bodenrichtwert	25
7.2.3	Bodenwertberechnung	27
7.2.3.1	Vorüberlegung zur Bodenwertberechnung	28
7.2.3.1	Bodenwertberechnung für die Eigentumswohnung Nr. 180	29
7.2.4	Wertberücksichtigung der Eintragung in Abteilung II und Wertansatz lfd. Nr. 2 zu 1	30
7.2.5	Wertberücksichtigung BV-Nr. 2 zu 1: Geh- und Fahrrecht am Flst. 82/48 der Flur 2	32
7.3	Ertragswertermittlung	33
7.3.1	Allgemeines zur Ertragswertermittlung	33
7.3.2	Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze	34
7.3.3.	Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung Nr. 180	44
7.4	Recherche über Vergleichspreise für ähnliche Bebauung	46
7.4.1	Vorbemerkung	46
7.4.2	Ergebnis	46
7.4.3	Fazit	47
7.5	Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB	47
8	Ableitung des Verkehrswerts für die Eigentumswohnung Nr. 180	48
9	Plausibilitätsprüfung	50
10	Schlussbemerkung	52
11	Außenansichten des Bewertungsobjektes	53

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber und Zweck des Gutachtens

Das Verkehrswertgutachten wurde mit Beschluss vom 30.12.2025 durch das Amtsgericht Leipzig beauftragt. Das Wertermittlungsgutachten dient nur der Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens ist nicht zulässig bzw. kann nicht empfohlen werden.

1.2 Gegenstand der Wertermittlung

Die Wertermittlung bezieht sich auf den im Grundbuch von Radefeld (GBA Eilenburg), Blatt 936, eingetragenen Grundbesitz:

**BV-Nr. 1: 477,88/100.000 MEA am vereinigten Grundstück, bestehend aus:
in der Gemarkung Radefeld der Flur 2:**

Flst. 82/50 zu 242 m², Flst. 82/51 zu 527 m², Flst. 82/52 zu 890 m², Flst. 82/53 zu 604 m²,
Flst. 82/54 zu 2.407 m², Flst. 82/55 zu 2.295 m², Flst. 82/56 zu 236 m², Flst. 82/57 zu 3.453 m²,
Flst. 82/58 zu 751 m², Flst. 82/59 zu 329 m², Flst. 82/60 zu 154 m², Flst. 82/62 zu 234 m²,
Flst. 82/63 zu 220 m², Flst. 82/64 zu 1.114 m², Flst. 82/65 zu 167 m², Flst. 82/66 zu 220 m²,
Flst. 82/67 zu 534 m², Flst. 82/68 zu 396 m², Flst. 82/69 zu 220 m², Flst. 82/70 zu 177 m²,
Flst. 82/71 zu 564 m², Flst. 82/72 zu 611 m², Flst. 82/73 zu 799 m²,
Flst. 82/74 zu 978 m²,

**Buchenweg, Birkenweg, Kastanienweg, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche;
verb. mit dem Sondereigentum an der im Haus 7 gelegenen Wohnung im 1. OG nebst
Kellerraum im ATP mit 180 bezeichnet; SNR am Kfz-Stellplatz Nr. S 224;
BV-Nr. 2 zu 1: Geh- und Fahrrecht am Flst. 82/48 der Flur 2**

1.3 Wertermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Wertermittlungstichtag (WST) bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 24.02.2026.

1.4 Qualitätsermittlungstichtag (§ 2 ImmoWertV2021)

Der Qualitätsermittlungstichtag bezieht sich auf den Tag der Inaugenscheinnahme, den 24.02.2026.

1.5 Ortsbesichtigungstermin und Teilnehmer

Der Ortsbesichtigungstermin fand am 24.02.2026 von 15:00 – 15:45 Uhr am Bewertungsobjekt statt.

Die Teilnehmer waren: ein Vertreter der zuständigen WEG-Verwaltung
und
Herr Stoppe als bestellter Sachverständiger

1.6 Besonderheiten zum Ortsbesichtigungstermin

Der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung Nr. 180 war zum anberaumten Ortsbesichtigungstermin nicht anwesend. Der Zugang in die zu bewertende Wohnung Nr. 180 wurde dem Sachverständigen somit nicht gewährt bzw. ermöglicht.

Es handelt sich demzufolge im vorliegenden Fall um eine **Außenbewertung**.

Die Lage des zugehörigen Pkw-Stellplatzes wurde dem Sachverständigen durch den anwesenden WEG-Verwalter gezeigt.

Baugrunduntersuchungen wurden nicht vorgenommen, da sie kein Bestandteil von Verkehrswertgutachten sind.

2 Vorbemerkungen

2.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung

In der Verkehrswertermittlung werden die Wege zur Ermittlung des Verkehrswertes über die einzelnen Wertermittlungsverfahren aufgezeigt und im jeweils zu erstellenden Verkehrswertgutachten dargestellt. Hierzu wurde mit der Rahmengesetzgebung (BauGB §§ 192-199) zur Wertermittlung und deren Ausführung die ImmoWertV2021 erlassen.

In den §§ 6 - 11 der ImmoWertV2021 sind die Grundzüge zur Ermittlung des Verkehrswertes geregelt. Dort wird bestimmt, dass zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV2021), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021) bzw. mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. Die Bodenwertermittlung ist in den §§ 40 - 45 der ImmoWertV2021 geregelt.

Aus dem(n) Ergebnis(sen) der herangezogenen Verfahren und deren Würdigung bezüglich ihrer Aussagefähigkeit ist dann unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert zu bemessen.

Hinweis zum Grundsatz der Modellkonformität:

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (§ 10 ImmoWertV2021).

Der Verkehrswert (auch der Gemeine Wert, der Marktwert, der Zeitwert) ist ein geschätzter Wert für Gegenstände.

Es wird dabei von einem theoretisch zu erzielenden Preis ausgegangen, der bei einem Verkauf des Gegenstandes erzielt werden würde, wobei alle Markteinflüsse berücksichtigt werden müssen. Bei Grundstücken sind dies zum Beispiel die Lage, die Größe oder die Käuferschicht. Der Verkehrswert ist demnach nicht immer mit dem Kaufpreis identisch. Notverkaufspreise, Gefälligkeitspreise, Liebhaberpreise sind nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

2.2 Vorbemerkung im konkreten Fall

Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten. Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall, wie es die übliche Praxis ist, geschätzt. Um keine übertriebene Exaktheit vorzutäuschen, wird in den nachfolgenden Berechnungen auch in üblicher Weise gerundet.

Feststellungen und Aussagen werden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.

Das Verkehrswertgutachten (als Onlinegutachten) ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

Es handelt sich bei dem beauftragten Verkehrswertgutachten auch nicht um ein Bauschadensgutachten, in welchem die etwaigen Bauschäden bzw. -mängel detailliert beschrieben werden müssen. Eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und wäre ggf. gesondert zu beauftragen.

Das Onlinegutachten dient ausschließlich der Veröffentlichung im Internet.

Um den Datenschutz- und Urheberrechtsschutz zu gewährleisten, wurde dieses beauftragte Onlinegutachten für die Veröffentlichung im Internet unter Beachtung verschiedener Sicherheitsstandards und Vorgaben des Amtsgerichtes erstellt und anonymisiert.

Dieses Onlinegutachten ist demnach nicht gleichzusetzen mit einem schriftlich erstellten Vollgutachten.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Gutachten verwendeten Flächenangaben, die Ermittlung des Mietzinses, die ermittelten Bewirtschaftungskosten und die Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für diese Wertermittlung erstellt sind.

Eine anderweitige Verwendung jeglicher Werte bzw. Angaben aus dem Gutachten ist nicht zulässig.

Die Flächenangaben, insbesondere der Wohnfläche, können nicht für behördliche Angaben genutzt werden, da hier eine Schwankungsbreite bis zu 10 % vorliegen kann. Diesbezüglich wäre eine detaillierte Berechnung notwendig.

3 Lage- und Ortsbeschreibung des Grundstücks

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Großen Kreisstadt Schkeuditz im Landkreis Nordsachsen des Freistaates Sachsen. Die Stadt liegt im nordwestlichen Umland des Oberzentrums Leipzig und ist Teil der wirtschaftlich dynamischen Metropolregion Mitteldeutschland.

Schkeuditz gliedert sich neben der Kernstadt in die Ortsteile Altscherbitz, Dölzig, Glesien, Hayna, Kleinliebenau, Kursdorf, Papitz, **Radefeld** und Wehlitz.

Die Entfernung vom Ortsteil Radefeld zum Stadtzentrum Schkeuditz beträgt ca. 5 km. Das Stadtzentrum von Leipzig ist in einer Entfernung von ca. 18 km erreichbar. Die Kreisstadt Delitzsch liegt in einer Entfernung von ca. 15 Kilometer.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten. Über die nahegelegenen Bundesautobahnen Bundesautobahn 9 und Bundesautobahn 14 besteht eine leistungsfähige Anbindung in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung. Der in unmittelbarer Nähe gelegene Flughafen Leipzig/Halle stellt einen bedeutenden regionalen Wirtschafts- und Logistikstandort dar und wirkt sich positiv auf die arbeitsmarktlichen Rahmenbedingungen aus.

Insgesamt ist die Makrolage aufgrund der Nähe zum Wirtschaftsraum Leipzig sowie der sehr guten infrastrukturellen Einbindung als gut einzustufen.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt - die Eigentumswohnung Nr. 180 mit Pkw-Stellplatz S 224 - liegt im Ortsteil Radefeld im Kastanienweg 6. Dieser Bereich ist als überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt mit dörflich gewachsener Struktur und vorherrschender Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu betrachten.

Die unmittelbare Umgebung ist durch homogene Wohnnutzung gekennzeichnet.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Wohnlage ist insgesamt als ruhig und nachbarschaftlich geprägt zu bezeichnen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte sowie weitere infrastrukturelle Angebote befinden sich im Stadtgebiet von Schkeuditz, im nahegelegenen Leipzig und sind jeweils in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

Zusammenfassend ist die Mikrolage als einfache bis mittlere Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und arbeitsplatznaher Lage einzustufen.

Insgesamt handelt es sich um eine marktgängige Wohnlage mit stabiler Nachfrage.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Wohnungsgrundbuchinhalt Blatt 936

Die nachfolgenden Angaben sind hier lediglich sinngemäß, gekürzt und anonymisiert nach den vorgegebenen Sicherheitsstandards wiedergegeben:

sinngemäße und gekürzte Eintragungen im Wohnungsgrundbuch Blatt 936:

Im **Bestandsverzeichnis** ist eingetragen:

**BV-Nr. 1: 477,88/100.000 MEA am vereinigten Grundstück, bestehend aus:
in der Gemarkung Radefeld der Flur 2:**

Flst. 82/50 zu 242 m², Flst. 82/51 zu 527 m², Flst. 82/52 zu 890 m², Flst. 82/53 zu 604 m², Flst. 82/54 zu 2.407 m², Flst. 82/55 zu 2.295 m², Flst. 82/56 zu 236 m², Flst. 82/57 zu 3.453 m², Flst. 82/58 zu 751 m², Flst. 82/59 zu 329 m², Flst. 82/60 zu 154 m², Flst. 82/62 zu 234 m², Flst. 82/63 zu 220 m², Flst. 82/64 zu 1.114 m², Flst. 82/65 zu 167 m², Flst. 82/66 zu 220 m², Flst. 82/67 zu 534 m², Flst. 82/68 zu 396 m², Flst. 82/69 zu 220 m², Flst. 82/70 zu 177 m², Flst. 82/71 zu 564 m², Flst. 82/72 zu 611 m², Flst. 82/73 zu 799 m², Flst. 82/74 zu 978 m²,

Buchenweg, Birkenweg, Kastanienweg, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche; verb. mit dem Sondereigentum an der im Haus 7 gelegenen Wohnung im 1. OG nebst Kellerraum im ATP mit 180 bezeichnet; SNR am Kfz-Stellplatz Nr. S 224;

BV-Nr. 2 zu 1: Geh- und Fahrrecht am Flst. 82/48 der Flur 2

In **Abteilung I** des Grundbuchs ist als Eigentümer
unter lfd. Nr. 2: *****

eingetragen am 27.05.2023.

In **Abteilung II** des Grundbuches ist eingetragen:

unter lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Spielsalon-, Amüsierbetriebsverbot) für die Gemeinde Radefeld, Radefeld; gem. Bewilligung vom 07.12.1994 und 21.12. 1994; eingetragen am 12.01.1995; bei Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum gem. § 8 WEG hier und auf die Blätter der übrigen Miteigentumsanteile (Bl. 775 bis Bl 971) mitbelastungsweise übertragen am 10.01.1996.

unter lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 82/48 der Flur 2, Gemarkung Radefeld (z.Zt. der Eintragung gebucht in Radefeld Blatt 393); gem. Bewilligung vom 17.08.1995 (UR-NR. 1599/95, Not. ***** in Leipzig); eingetragen am 06.11.1995 in Radefeld Blatt 373; bei Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum gem. § 8 WEG hierher und auf die Blätter der übrigen Miteigentumsanteile (Bl. 775 bis Bl 971) mitbelastungsweise übertragen am 10.01.1996.

unter lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 82/75 der Flur 2, Gemarkung Radefeld; gem. Bewilligung vom 27.07.1995 (UR-NR. 1459/95, Not. ***** in Leipzig); hier und auf die Blätter der übrigen Miteigentumsanteile (Bl. 775 bis Bl 971) mitbelastungsweise übertragen am 10.01.1996.

unter lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 268/25); eingetragen am 11.11.2025.

Die **Abteilung III** ist für die Wertermittlung in diesem konkreten Fall nicht von Bedeutung. Eventuelle Eintragungen bleiben demzufolge für die Wertermittlung unberücksichtigt.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohner: Schkeuditz mit Ortsteilen ca. 19.270 Einwohner, Radefeld ca. 1.230 Einwohner [Stand: 06/2025]

Bundesland: Sachsen

Verkehrslage/Entfernungen: Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Radefeld der Großen Kreisstadt Schkeuditz.
Die Entfernung zwischen Radefeld und Schkeuditz beträgt ca. 5 Kilometer, ins Zentrum von Leipzig sind es ca. 18 Kilometer.
Radefeld ist durch den ÖPNV mit mehreren Buslinien an die umliegenden Ortschaften gut angeschlossen.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Das vereinigte Gesamtgrundstück, bestehend aus mehreren Flurstücken, liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Als Geschäftslage ist der Standort eher weniger geeignet.

Immissionen/Emissionen: Die Immissionen bzw. Emissionen in der Umgebung sind im Normalbereich eines Ortes, der Größe von Radefeld, einzustufen. **Jedoch ist der zunehmende Flugverkehr auch in Radefeld zu hören.**
Radefeld ist aufgrund seiner Lage im Ein- und Ausflugskorridor des Flughafens von regelmäßigem Fluglärm betroffen.

Topografische
Grundstückslage:

Das vereinigte Gesamtgrundstück, bestehend aus mehreren Flurstücken, liegt größtenteils eben.

Lagebeurteilung:

Es handelt sich hier um eine moderne Wohnanlage in einem eher ländlich geprägten Umfeld.

4.3 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:

Die Gesamtgrundstücksgröße, bestehend aus mehreren Flurstücken, beträgt lt. Grundbuch insgesamt ca. 18.122 m².

Bemerkung:

Die Flurstücksformen sind als trapez- bzw. unregelmäßig zu deklarieren.

4.4 Oberflächen- und Bodenbeschaffenheit

Oberflächenbeschaffenheit:

Das vereinigte Gesamtgrundstück, bestehend aus mehreren Flurstücken, ist mit einem Eigentumswohnanlage bebaut. In der Wohnanlage befinden sich 208 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten.

Bewuchs auf Grundstück:

Auf dem Grundstück befinden sich hauptsächlich Laub-, Zier- bzw. Heckenbewuchs sowie einfache Rasenflächen.

Bodenbeschaffenheit:

Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal tragfähigen Boden.

Höhenlage zur Straße:

Es besteht kein nennenswerter Höhenunterschied zur Straße (Kastanienweg).

Straßenausbau:

Die Straßen (Buchenweg, Birkenweg, Kastanienweg) besitzen eine befestigte Fahrbahn mit Gehwegen und angelegten Parkbuchten.

4.5 Entwicklungszustand

Es handelt sich bei dem Flurstück i. S. des § 3 ImmowertV2021 um ortsüblich erschlossenes baureifes Land (erschließungsbeitragsfrei).

Entwicklungsstufe:

Das vereinigte Gesamtgrundstück ist voll erschlossen (ortsübliche Erschließung).

4.6 Erschließungszustand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Gas, elektrischer Strom und Trinkwasser werden aus öffentlicher Versorgung bereitgestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt ins öffentliche Abwassernetz.

Baugrund, Grundwasser

(soweit vor Ort ersichtlich):

Rissbildungen, die auf ungleichmäßige Setzungen hinweisen, waren zum Ortstermin nicht sichtbar, sodass von normal tragfähigem Baugrund auszugehen ist. Probleme mit Grund- oder Schichtenwasser bestanden augenscheinlich nicht. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie auch in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

4.7.1 Rechte und Belastungen

Mieter und Pächter
zum WST:

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 180 und der Pkw-Stellplatz waren zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten nicht festgestellt werden.

Zubehörstücke
gemäß § 97 BGB:

Aufgrund der Außenbewertung konnten keine wertrelevanten Zubehörstücke gemäß § 97 BGB gesichtet (siehe Pkt. 7.5).

Offene öffentliche Lasten,
insbesondere Grundsteuer-
schulden:

Nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Schkeuditz, per 15.01.2026, bestehen keine Rückstände.

4.7.2 Bauplanungsrecht

Art und Maß der Bebauung/
Nutzung in der Umgebung:

Die Art der Bebauung ist hauptsächlich als wohnbauliche Nutzung anzusehen. In der Umgebung besteht mehrgeschossige Bauweise. Das Gebäude - Kastanienweg 6 - weist eine viergeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss auf.

Bauliche Ausnutzung:

Gemäß BauNVO ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten.

Bauplanungsrecht:

Gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörden (SG Bauleitplanung) vom 12.01.2026 befindet sich das vereinigte Gesamtgrundstück, bestehend aus mehreren Flurstücken, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tannewald mit Stämmerweg" (5. Änderung). Im B-Plan liegen alle Flurstücke, bis auf das Flurstück 82/74, vollständig in einer als Mischgebiet ausgewiesener Fläche. Das Flurstück 82/74 besteht teilweise aus gemischter Baufläche und teilweise aus gewerblicher Baufläche.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das vereinigte Gesamtgrundstück bzw. die Flurstücke weisen keine direkten Grenzbebauungen zu den Nachbargrundstücken auf.

Vorhandene Nutzung:

Die Wohnung war angabegemäß zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet bzw. nicht bewohnt.

Denkmalschutz:

Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde sind auf den betreffenden Flurstücken keine Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pfleg der Kulturdenkmale im Freistatt Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S 229), erfasst.

4.7.3 Baulasten

Altlasten:

Zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages konnten keine Altlasten erkannt werden.

Öffentliche Baulasten:

Gemäß Schreiben vom 19.01.2026 des Landratsamtes Nordsachsen, Bauordnungs- und Planungsamt, sind für das Flurstück folgende Baulasten eingetragen:

- Flst. 82/75 zugunsten an den Flurstücken 82/64, 82/68, 82/67, 72/72, 82/713 eine **Stellplatzverpflichtungsbaulast,**
- Flst. 82/58 zugunsten Flurstück 82/48 eine **Abstandsflächenbaulast,**
- Flst. 82/48 zugunsten der Flurstücke 72/51, 72/52 eine **Feuerwehruzufahrtsbaulast,**
- für die betroffenen Flurstücke eine **Vereinigungsbaulast.**

Nach Überprüfung dieser Baulasten wurde festgestellt, dass aufgrund dieser Eintragungen für die hier zu bewertende Wohnung als auch für den Pkw-Stellplatz keine Ertragsminderungen zu erwarten sind. Somit ist eine Wertminderung bzw. Wertberücksichtigung aufgrund dieser Baulasten nicht gegeben.

4.7.4 Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.7.5 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Beitrags- und

abgabenrechtliche Situation: Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreies (ebf.) Land gemäß § 127 ff. BauGB.

Inwieweit sonstige Beträge bzw. Abgaben an die Stadt getätigt werden müssen, ist im Vorfeld eines Erwerbes mit der Stadt Schkeuditz direkt abzuklären.

5 Beschreibung der Gebäude und des Sondereigentums

5.1 Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und das Sondereigentum werden *nur* insoweit beschrieben, als es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.**

Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

<u>Art der Gebäude:</u>	Die Bebauung des vereinigten Grundstücks besteht aus einer Eigentumswohnanlage mit zehn separaten Wohngebäuden <u>mit insgesamt 208 Eigentumswohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und Pkw-Stellplätzen.</u> Die Wohneinheiten sind mit Balkonen bzw. Loggien oder Terrassen ausgestattet. Zusätzlich sind Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätze eingeräumt.
<u>Baujahr:</u>	Das Baujahr des Gebäudekomplexes wurde mit um 1995 angegeben (Angabe ohne Gewähr).
<u>Sanierung/Modernisierung:</u>	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung erfolgt vor kurzer Zeit der Austausch der Heizanlage im Haus 7 (Kastanienweg 6).

Ausführung und Ausstattung der Gebäude

<u>Konstruktionsart:</u>	- Massivbauweise
<u>Fundamente/Bodenplatte:</u>	- Bodenplatte aus Stahlbeton gem. Statik
<u>Außenwände:</u>	- Massivmauerwerk
<u>Innenwände:</u>	- vorwiegend Kalksandsteinmauerwerk und Trockenbauleichtbauweise
<u>Decken:</u>	- monolithische Decken in Stahlbeton B 25
<u>Fußböden:</u>	- Estrich und entsprechender Unterbau für verschiedene Beläge (vorwiegend Laminat u. Fliesen)
<u>Treppen:</u>	- Stahlbetontreppe mit Kunststeinplattenbelag, - Treppengeländer mit Handlauf als Metallkonstruktion

Innenansichten:

- Wandflächen verputzt und mit Raufasertapete mit Anstrich versehen,
- Bäder gefliest (Standard der neunziger Jahre),
- Deckenflächen malermäßig gespachtelt mit Anstrich versehen

Fenster:

- Kunststofffenster - weiß – mit Rollläden mit Iso-Verglasung gem. Bj. in Dreh-Kipp-Ausführung

Türen:

- holzfurnierte Innentüren mit Holzzarge z. T. mit Glasausschnitt,
- massive Hauseingangstür (weiß) mit Glasausschnitt

Dachkonstruktion:

- zimmermannsmäßig abgebundener Dachstuhl gem. Statik

Dachform:

- Satteldach mit Gauben

Dacheindeckung:

- Betondachsteine - grau - mit Unterspannbahn und Dämmung (Bj. 1995)

Außenansicht:

- Verblendung mit Klinkersichtmauerwerk

Besondere Bauteile:

- Balkone bzw. Loggien und Terrassen

Baumängel/-schäden:

- keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich

Etwaige weitere Bauschäden können ohne zusätzliche Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.
--

5.2 Ausführung und Ausstattung der ETW Nr. 180

Als Hinweis sei hiermit nochmals erwähnt, dass die Eigentumswohnung Nr. 180 nur von außen gesichtet werden konnte. Der Zugang in die Eigentumswohnung Nr. 180 wurde dem Sachverständigen durch den Eigentümer nicht gewährt. Des Weiteren wurden dem Sachverständigen vom Eigentümer keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Beschreibung der einzelnen Bauteile konnte lediglich aus den durch die WEG-Verwaltung vorgelegten Objekt- bzw. Bauunterlagen entnommen werden. Somit kann die hier durchgeführte Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 180 vom tatsächlichen Zustand abweichen. Die Angaben sind somit ohne Gewähr auf Richtigkeit bzw. Vollständigkeit.

<u>Lage:</u>	Die zu bewertende Eigentumswohnung, mit Nr. 180 bezeichnet, befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses 7 (Kastanienweg 6). Zur Wohnung gehört ein Balkon bzw. eine Loggia und ein Kellerraum. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das Treppenhaus.
<u>Grundriss:</u>	Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 180 handelt es sich um nach der vorliegenden Grundrisszeichnung um eine Dreiraumwohnung.
<u>Grundrissgestaltung:</u>	Die Grundrissgestaltung ist als zweckmäßig einzustufen.
<u>Belichtung und Besonnung:</u>	<i>Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Wohnfläche:</u>	Die Wohnfläche wurde aus den Bauunterlagen bzw. der Teilungserklärung mit 72,83 m ² entnommen (Angabe ohne Gewähr). <i>Eine Überprüfung der Flächenangabe konnte aufgrund der Außenbewertung nicht erfolgen.</i>
<u>Fenster:</u>	Bei den eingebauten Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster (Standard Bj. ca. 1995) mit Rollläden.
<u>Innentüren:</u>	<i>Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Fußböden:</u>	<i>Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Innenansichten:</u>	<i>Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>
<u>Deckenflächen:</u>	<i>Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.</i>

Bauschäden/ -mängel:

Genaue Angaben sind aufgrund der Außenbesichtigung auch hier nicht möglich.

Ein Befall durch holzerstörende Pilze, insbesondere durch den Echten Hauschwamm und holzerstörende Insekten, wurde durch den Sachverständigen augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Technische Ausstattung / Installation der ETW Nr. 180

Elektroinstallation:

Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.

Sanitärinstallation:

Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.

Sanitäre Einrichtungs-
gegenstände:

Aufgrund der Außenbesichtigung ist hier keine Aussage möglich.

Heizung:

Die Wohnung wird über eine im Keller befindliche Gaszentralheizung beheizt.
Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt über Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung:

Die Warmwasserversorgung der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgt über die Gaszentralheizung.

(Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Außenbewertung vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung sämtlicher technischer Einrichtungen durchgeführt werden konnte.)

5.3 Beschreibung des Pkw-Stellplatzes S 224

Der Eigentumswohnung Nr. 180 ist ein Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. S 224 eingeräumt. Dieser Pkw-Stellplatz befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude (Haus 7 bzw. Kastanienweg 6) und ist im Freien gelegen.

Der Pkw-Stellplatz ist fachgerecht gepflastert.

5.4 Zusammenfassung

Der bauliche Zustand der Eigentumswohnanlage mit Außenanlagen und der Eigentumswohnung selbst kann als gut bezeichnet werden.

Es sind augenscheinlich lediglich geringfügige Nachbesserungs- bzw. Reparaturmaßnahmen notwendig.

Der Standard der Eigentumswohnung Nr. 180 ist laut Baubeschreibung im Bereich – *mittel* – einzustufen.

positive Objekteigenschaften:

- zweckmäßiger Grundriss als Dreiraumwohnung,
- begrüntes Umfeld,
- Pkw- Stellplatz zugeordnet,
- Aufzug im Gebäude

negative Objekteigenschaften:

- durch die Nähe zum internationalen Flughafen Leipzig/Halle, ist der Fluglärm im Objekt deutlich hörbar,
- größerer Entfernung zu Ämtern und Behörden.

5.5 Flächenangaben der Eigentumswohnung Nr. 180

Zur Berechnung der Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurden die **DIN 277** und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) angewandt.

Die anrechenbare Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 180 wurde aus den Objektunterlagen bzw. der Teilungserklärung entnommen. Hier betrug die Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 180 ausweislich ca. 72,83 m².*

Die anrechenbare Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. 180 beträgt demnach rd. 73 m²*.

* Die hier aufgeführten Flächenangaben sind lediglich grob überschlägig Flächenangaben, welche einer Schwankungsbreite um bis 10 % unterliegen können. Die Flächenangaben sind daher ausschließlich zur Verwendung in diesem Gutachten angedacht. Eine anderweitige Verwendung der Flächenangaben ist ausdrücklich nicht zu empfehlen bzw. nicht gestattet.

6 Spezielle Angaben zu den Sondereigentum – ETW Nr. 180

6.1 Rücklagen und Hausgeld

Hinweis: Die nachfolgenden Angaben zum Sondereigentum Nr. 180 sind nach mündlicher Auskunft der zuständigen WEG-Verwaltung am 24.02.2026 erfasst.

Die Daten beziehen sich auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstages. **Sämtliche Daten sind ohne Gewähr und vor einem Erwerb durch den Käufer nochmals zu überprüfen.**

Instandhaltungsrücklagen

nur für das Haus 7 – Kastanienweg 6: - ca. 74.094,76 €

derzeit zu zahlendes Hausgeld: - ca. 293,58 €

derzeit offenes Hausgeld: - 9.637,28 €

6.2 Mietrechtliche Situation

Vermietungssituation: - Leerstand

Mietvertrag: - kein Mietvertrag

Wohnfläche

Lt. Angabe: - rd. 73 m²

Grundmiete zum WST: - keine

Mietzins zum WST: - 0,00 €/m²

letzte Mieterhöhung: - keine

Stellplatz bzw. Garage: - Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz S 224 ist eingeräumt

7 Verkehrswertermittlung

7.1 Auswahl und Begründung des Verfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte mithilfe des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Im konkreten Fall kann das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung und Stellplatz) tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt bzw. vermietet werden.

Vor Ort wurde festgestellt, dass die Wohneinheit als auch der Stellplatz tatsächlich vermietbar sind.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert (vgl. § § 24 - 26 i. V. mit §§ 40 – 45 ImmoWertV2021) und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder durch Baumängel und Bauschäden, soweit diese nicht schon durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen (z. B. Abweichung von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Erwerbszwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV2021) kann aufgrund nicht hinreichender Vergleichbarkeit zu anderen Objekten bzw. des Fehlens von ausreichenden Vergleichsobjekten nicht durchgeführt werden.

Die zur Verfügung gestellten Kaufpreise können im konkreten Fall lediglich zur groben Orientierung der Kaufpreisspanne bzw. zur Plausibilisierung dienen.

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung (ImmowertV2021) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 24 - 26 i. V. mit §§ 40 - 45 ImmowertV2021). Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussende Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere können folgende Merkmale den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- a) *Lage*, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- b) *Nutzbarkeit* nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften (z. B. GFZ)
- c) *Beschaffenheit*, wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- d) *Erschließungszustand*.

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen, vorhanden sind. Kaufpreise von konkreten Vergleichsgrundstücken sind nicht bekannt. Die bekannten Verkaufspreise ähnlicher Grundstücke sind großen Schwankungen unterworfen. Aus der Kaufpreissammlung kann man wegen des eben Gesagten nur schwer einen speziellen Vergleichswert für das hier zu bewertende Grundstück ableiten, da die Bedingungen der einzelnen Verkäufe völlig unterschiedlich sind. Deshalb konnte ein in großen Teilen identisches Grundstück nicht ermittelt werden.

Insofern entfällt die Möglichkeit, den Bodenwert direkt aus Kaufpreisen von Vergleichsobjekten abzuleiten.

Es können daher auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmowertV2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Liegen keine konkreten Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vor, kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der ImmoWertV2021. Dort heißt es in § 40 Abs. 1 Satz 2: „*Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.*“ Bodenrichtwerte stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein so genanntes fiktives Bodenrichtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. In diesem Bodenrichtwert sind laut Angabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses alle auswertbaren Kaufpreise für derartige Flurstücke für den entsprechenden Bereich zusammengefasst.

7.2.2 Bodenrichtwert

Gemäß aktueller Bodenrichtwertkarte für den Landkreis Nordsachsen bzw. nach Einsicht im Internet (Online-Veröffentlichung der Bodenrichtwerte) ist für derartige ortsüblich erschlossene Flächen in dieser Ortslage bzw. Gemarkung zum Stichtag 01.01.2024* folgender Bodenrichtwert in dieser Zone in Höhe von:

113,00 €/m² für baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: erschließungsbeitrags- und kosten-
erstattungsfrei nach BauGB

Art der Nutzung: **M** – gemischte Baufläche

Grundstücksfläche: ohne

ausgewiesen.

*Dieser stichtagsbezogene Bodenrichtwert lag zu dem vorgegebenen Wertermittlungsstichtag - 24.02.2026 - vor und ist demnach hier anzuwenden.

7.2.3 Bodenwertberechnung

7.2.3.1 Vorüberlegung zur Bodenwertberechnung

Das Grundstück, bestehend aus 24 Flurstücken, befindet sich im Rahmen der lageüblichen Bebauung. Die hier betroffenen Flurstücke 82/50 bis 82/74 befinden sich in der ausgewiesenen Richtwertzone, wobei 8 der Flurstücke als Verkehrsflächen dienen bzw. ausgewiesen sind. Somit handelt es sich bei den Flurstücken 82/50, 82/58, 82/59, 82/60, 82/63, 82/66, 82/69 und 82/74 um Verkehrsflächen (Straßen- bzw. Wegeflächen), welche nicht bebaut werden können. Somit kann im konkreten Fall für diese Flurstücke (Verkehrsflächen) auch nicht der volle Bodenrichtwert zur Bodenwertableitung herangezogen werden.

Im konkreten Fall handelt es sich bei diesen Flurstücken tatsächlich im weitesten Sinn um Gemeinbedarfsflächen, welche in ihrer Nutzung stark eingeschränkt sind bzw. nur für einen bestimmten Zweck, hier z. B. als Verkehrsflächen, dienen.

Da Gemeinbedarfsflächen/Verkehrsflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind, kann für diese Flächen **begrifflich** auch **kein Verkehrswert** ermittelt werden.

Öffentlichen Zwecken gewidmete Grundstücke sind also regelmäßig nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußerlich und haben deshalb im Regelfall keinen Verkehrswert. Dennoch sind diese Flächen i. d. R. nicht ohne Wert. Der Wert bestimmt sich allerdings nicht nach einem sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grund eines bestimmten Angebots i. V. m. einer bestimmten Nachfrage ergebenden Tauschwert. Es handelt sich vielmehr hier um einen **Teilmarkt, auf dem** entsprechend der Zweckbestimmung des Grundstücks i. d. R. **nur ein bestimmter Erwerber als Käufer auftritt**.

Der Wert dieser Flächen kann deshalb nur unter Berücksichtigung aller Umstände i. S. d. § 287 ZPO auf der Grundlage von „Hilfskonstruktionen“ bestimmt werden, die den berechtigten Interessen aufseiten des Verkäufers und des Käufers in ausgewogener Weise Rechnung tragen.

Als „Hilfskonstruktion“ dient bei dieser Wertermittlung ein prozentualer Ansatz des empfohlenen Quadratmeter-Bodenrichtwertes für baureifes Land in dieser Zone gemäß Angabe der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses oder der allgemeingültigen Fachliteratur.

Somit erachtet der Sachverständige im konkreten Bewertungsfall für diese Flächen ca. 30 % des ausgewiesenen Bodenrichtwerts (113,00 €/m²) als marktgerecht bzw. erzielbar.

Entsprechend kommt in diesem konkreten Bewertungsfall ein Bodenwert pro m² für die Flurstücke 82/50, 82/58, 82/59, 82/60, 82/63, 82/66, 82/69 und 82/74 in **Höhe von 34,00 €/m²** (0,3 x 113,00 €/m² = 33,90 €/m²) zur Anwendung.

Für die restlichen Flurstücke (Flst. 82/51, 82/52, 82/53, 82/54, 82/55, 82/56, 82/57, 82/62, 82/64, 82/65, 82/67, 82/68, 82/70, 82/71, 82/72 und 82/73) wird der ausgewiesene Bodenrichtwert mit **113,00 €/m²** als marktgerecht bzw. erzielbar erachtet.

7.2.3.2 Bodenwertberechnung für das Sondereigentum Nr. 180

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die Gesamtflächengröße des vereinigten Grundstücks ca. 18.122 m².

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, des Zuschnittes und der vorhandenen sowie der umliegenden Bebauung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von rd. 113,00 €/m² für baureifes Land bzw. 34,00 €/m² für die Verkehrsflächen als tatsächlich erzielbar bzw. marktgerecht eingeschätzt.

Somit ergibt sich folgender Rechengang für die Ermittlung des Bodenwerts für das vereinigte Gesamtgrundstück und dem anteiligen Bodenwert – Kastanienweg 6 –:

Berechnung des gesamten Bodenwerts:

Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	anzusetzender Bodenwert	Fläche	Bodenwert - gesamt -
82/50	Verkehrsfläche	34,00 €/m ²	242 m ²	8.228,00 €
82/51	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	527 m ²	59.551,00 €
82/52	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	890 m ²	100.570,00 €
82/53	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	604 m ²	68.252,00 €
82/54	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	2.407 m ²	271.991,00 €
82/55	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	2.295 m ²	259.335,00 €
82/56	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	236 m ²	26.668,00 €
82/57	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	3.453 m ²	390.189,00 €
82/58	Verkehrsfläche	34,00 €/m ²	751 m ²	25.534,00 €
82/59	Verkehrsfläche	34,00 €/m ²	329 m ²	11.186,00 €
82/60	Verkehrsfläche	34,00 €/m ²	154 m ²	5.236,00 €
82/62	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	234 m ²	26.442,00 €
82/63	Verkehrsfläche	34,00 €/m ²	220 m ²	7.480,00 €
82/64	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	1.114 m ²	125.882,00 €
82/65	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	167 m ²	18.871,00 €
82/66	Verkehrsfläche	34,00 €/m ²	220 m ²	7.480,00 €
82/67	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	534 m ²	60.342,00 €
82/68	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	396 m ²	44.748,00 €
82/69	Verkehrsfläche	34,00 €/m ²	220 m ²	7.480,00 €
82/70	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	177 m ²	20.001,00 €
82/71	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	564 m ²	63.732,00 €
82/72	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	611 m ²	69.043,00 €
82/73	Gebäude- und Freifläche	113,00 €/m ²	799 m ²	90.287,00 €
82/74	Verkehrsfläche	34,00 €/m ²	978 m ²	33.252,00 €

Bodenwert des gesamten vereinigten Grundstücks	1.801780,00 €
---	----------------------

Berechnung des Bodenwerts für 477,88/100.000 MEA an dem Grundstück:

$$1.801.780,00 \text{ €} \quad \times \quad 477,88/100.000 \text{ MEA} \quad = \quad \frac{8.610,35 \text{ €}}{\text{gerundet:}} \quad \underline{\underline{8.6000,00 \text{ €}}}$$

Der anteilige Bodenwert des Sondereigentums Nr. 180 beträgt rd. 8.600,00 €.

7.2.4 Wertberücksichtigung der Eintragung in Abteilung II und Wertansatz lfd. Nr. 2 zu 1

- Beurteilung beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Folgende Eintragungen (hier gekürzt wiedergegeben – siehe Grundbuch in Abt. II) sind gegeben:

unter lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Spielsalon-, Amüsierbetriebsverbot) für die Gemeinde Radefeld, Radefeld; gem. Bewilligung vom 07.12.1994 und 21.12. 1994; eingetragen am 12.01.1995; bei Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum gem. § 8 WEG hier und auf die Blätter der übrigen Miteigentumsanteile (Bl. 775 bis Bl 971) mitbelastungsweise übertragen am 10.01.1996.

unter lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 82/48 der Flur 2, Gemarkung Radefeld (z.Zt, der Eintragung gebucht in Radefeld Blatt 393); gem. Bewilligung vom 17.08.1995 (UR-NR. 1599/95, Not. ***** in Leipzig); eingetragen am 06.11.1995 in Radefeld Blatt 373; bei Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum gem. § 8 WEG hierher und auf die Blätter der übrigen Miteigentumsanteile (Bl. 775 bis Bl 971) mitbelastungsweise übertragen am 10.01.1996.

unter lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. 82/75 der Flur 2, Gemarkung Radefeld; gem. Bewilligung vom 27.07.1995 (UR-NR. 1459/95, Not. ***** in Leipzig); hier und auf die Blätter der übrigen Miteigentumsanteile (Bl. 775 bis Bl 971) mitbelastungsweise übertragen am 10.01.1996.

Erläuterungen zu den Eintragungen unter lfd. 2 und 3:

Die so genannten **Leitungs-, Überleitungs-, Unterführungs- bzw. Untertunnelungsrechte und die Versorgungsrechte sowie die Geh- und Fahrrechte** können grundsätzlich ebenfalls Gegenstand von Grunddienstbarkeiten sein. Es kommt hier aber im Einzelfall sehr darauf an, ob die Voraussetzungen des § 1018 BGB wirklich erfüllt sind. Eine Grunddienstbarkeit muss zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt sein gemäß den Eintragungen **unter lfd. Nummer 2 und 3 in Abt. II des Grundbuches.**

Sämtliche wertrelevanten Eintragungsbewilligungen wurden durch den Sachverständigen beim zuständigen Grundbuchamt in Eilenburg am 02.03.2026 eingesehen.

Erläuterungen zu der Eintragung unter lfd. 1:

Eine Grunddienstbarkeit muss - wie vorab beschreiben - zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt sein. Das ist in der Regel dann nicht der Fall, wenn lediglich zugunsten einer rechtsfähigen Versorgungsgesellschaft oder Verkehrsgesellschaft Rechte zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung von derartigen Versorgungsleitungen eingeräumt worden sind, wie in diesem konkreten Fall.

Es fehlt in solchen Fällen am Bezug zu einem anderen (*herrschenden*) Grundstück.

Aus diesem Grund liegen dann keine Grunddienstbarkeiten im Sinne des § 1018 BGB vor, sondern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Sinne der §§ 1090 ff. BGB.

Aus der Grundbucheintragung **unter lfd. Nummer 1 in Abt. II des Grundbuches**, ist das aber sofort zu erkennen, weil eben das jeweilige Recht nicht zugunsten des Eigentümers eines anderen und kataster- sowie grundbuchmäßig genau bezeichneten Grundstücks bestellt wurde, sondern ohne jeden Bezug zu einem anderen Grundstück zugunsten einer (*rechtsfähigen*) Gesellschaft oder Behörde, hier der Gemeinde, wie in diesem konkreten Bewertungsfall.

Im Einzelfall kommt es bei einer Bewertung *entscheidend* darauf an, in welcher Weise eine entsprechende Dienstbarkeit die Nutzbarkeit eines dienenden Grundstücks einschränkt und welche Teilflächen des dienenden Grundstücks davon betroffen sind. Es ist nachvollziehbar, dass eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit von Teilflächen des Grundstücks die nicht betroffenen Restflächen unbeeinträchtigt lässt und deshalb – *zumindest grundsätzlich* – auch ihre Grundstücksqualität nicht berührt. Auf dem vereinigten Gesamtgrundstück sind gemäß Abt. II des Grundbuches die vorweg aufgeführten Dienstbarkeiten unter Lfd. Nr. 1, 2 und 3 eingetragen.

Diese Eintragungen unter den lfd. Nummern 1, 2 und 3 gilt es nun wertmäßig zu berücksichtigen.

Die eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit unter lfd. Nummer 1 in Abteilung II wirkt sich auf die Nutzung bzw. Ertragsfähigkeit der zu bewertenden Sondereigentume Nr. 180 **nicht** nachteilig aus, da auf Grund dieser Eintragungen eine Ertragsminderung nicht zu erwarten ist.

Die eingetragenen Grunddienstbarkeiten unter lfd. Nummer 2 und 3 in Abteilung II wirken sich ebenfalls auf die Nutzung bzw. Ertragsfähigkeit der zu bewertenden Sondereigentume Nr. 180 **nicht** nachteilig aus, da auf Grund dieser Eintragungen eine Ertragsminderung nicht zu erwarten ist.

Somit erfolgen in diesem konkreten Fall keine wertmäßigen Berücksichtigungen.

Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt aus genannten Gründen für die in Abteilung II eingetragenen Dienstbarkeiten nicht.

Der Wertansatz für Eintragung unter lfd. 1 in Abt. II beträgt somit 0,00 €.

Der Wertansatz für Eintragung unter lfd. 2 in Abt. II beträgt somit 0,00 €.

Der Wertansatz für Eintragung unter lfd. 3 in Abt. II beträgt somit 0,00 €.

7.2.5 Wertberücksichtigung BV-Nr. 2 zu 1: Geh- und Fahrrecht am Flst. 82/48 der Flur 2

Bedeutung der Eintragung - BV-Nr. 2 zu 1: Geh- und Fahrrecht am Flst. 82/48

Lt. Urk.Nr. 1599/1995:

- hier nur sinngemäße und gekürzte Eintragung -

Dienendes Grundstück ist das neu vermessene Flst. 82/48 der Flur 2 der Gemarkung Radefeld, der Ausübung nach jedoch beschränkt auf den Teil des Grundstückes ser in Anlage 3 grün umrandet und rot schraffiert und mit den Buchstaben A, B, C, D gekennzeichnet ist.

Herrschendes Grundstück ist das vereinigte Grundstück aus den Flurstücken: (Flst. 82/50, 82/51, 82/52, 82/53, 82/54, 82/55, 82/56, 82/57, 82/58, 82/59, 82/60, 82/62, 82/63, 82/64, 82/65, 82/66, 82/67, 82/68, 82/69, 82/70, 82/71, 82/72, 82/73 und 82/74)

konkrete Bedeutung:

Die Eigentümer des vereinigten Grundstücks haben des Recht das Flst. 82/48 auf einer Teilflächen zu begehen und zu befahren.

Im Gegenzug hat auch der Eigentümer des Flurstücks 82/48 (Grunddienstbarkeit in Abt. II unter lfd. Nr. 2) das Recht Teilflächen am vereinigten Grundstück zu begehen bzw. zu befahren.

Für den konkreten Fall bedeutet dies keine Belastung für das Grundstück bzw. deren Eigentümer, insbesondere ergibt sich im konkreten Fall kein Vor- bzw. Nachteil für die zu bewertende Eigentumswohnung. Somit ist das hier eingetragene Geh- und Fahrrecht als wertneutral zu betrachten.

7.3 Ertragswertermittlung

7.3.1 Allgemeines zur Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist in den §§ 27-34 ImmoWertV 2021 geregelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils - hier durch fiktive Vermietung) ermittelt.

Bei **Anwendung des Ertragswertverfahrens** wird allein schon dadurch der Blick in die Zukunft in den Vordergrund gerückt, dass ausdrücklich die „marktüblich erzielbaren“ Erträge die Grundlage der Wertermittlung sein sollen. Damit sind bei einem bebauten Grundstück die Erträge angesprochen, die über die gesamte Zeitschiene der wirtschaftlichen Nutzbarkeit - vor allem des Gebäudes - erwartet werden können. Dies kann ein sehr langer, kaum übersehbarer Zeitraum sein. Jedoch ist der Anwender damit gehalten, all das in die Wertermittlung einzustellen, was er bei wirtschaftlich vernünftiger Betrachtung am Wertermittlungsstichtag hätte erkennen können. Grundsätzlich kann der Sachverständige darauf vertrauen, dass er mit den am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erzielbaren Ertragsverhältnissen die marktübliche Ertragssituation „einfängt“, wenn er zur Kapitalisierung dieser Erträge den (dynamischen) Liegenschaftszinssatz heranzieht, der auf dem Grundstücksmarkt im Hinblick auf die nachhaltige Entwicklung ermittelt wurde.

Steht eine Immobilie indessen zur Umnutzung an, so muss der Sachverständige das in einer Immobilie „schlummernde“ **Entwicklungspotenzial als Bestandteil der marktüblichen Ertragsfähigkeit** erkennen. Das Gleiche gilt, wenn die am Wertermittlungsstichtag tatsächlich gegebenen Ertragsverhältnisse auf Grund vertraglicher Bindungen bzw. des geltenden Mietrechts von den Erträgen über eine zeitliche Bindungsfrist in einem für das Ergebnis der Ertragswertermittlung bedeutsamen Maße abweichen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens lässt sich die Erwartung an die Zukunft besonders plausibel in das Verfahren „einbringen“, weil das **Verfahren a priori darauf angelegt** ist, den **Verkehrswert aus der künftigen Nutzung (bzw. Nutzungsfähigkeit) abzuleiten**.

7.3.2 Erläuterung und Begründung der Wertermittlungsansätze

Rohertrag: Die Bewertung erfolgt unter Annahme der marktüblich erzielbaren Erträge.

Bewirtschaftungskosten (BWK): Bei dieser Berechnung werden die durchschnittlichen pauschalierten BWK zu Grunde gelegt. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich gemäß § 24, Abs. 1, II. Berechnungsverordnung anteilig proportional aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen. Die Bewirtschaftungskosten sind im § 32 der ImmoWertV 2021 definiert. Die Bewirtschaftungskosten sind nach Erfahrungssätzen sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu ermitteln.

Reinertrag: Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Gesamtnutzungsdauer (GND): Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Bauweise der Gebäude bzw. nach Einschätzung des Sachverständigen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden.

Liegenschaftszins (LSZ): Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren.

Nach der Definition des § 21 ImmoWertV 2021 ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) abzuleiten.

Mathematisch vereinfacht dargestellt wird der Liegenschaftszinssatz durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens (Quotient aus dem jährlichen Reinertrag und dem Kaufpreis) berechnet.

Für die sachgerechte Anwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze ist es daher von großer Bedeutung die **Modellparameter** zu kennen, die bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurden.

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass die Modellbeschreibungen noch zu den nach „alter“ ImmoWertV2010 abgeleiteten Daten im Grundstücksmarktbericht aus dem Jahr 2021 passen müssen. Die dort zitierten Paragraphen stimmen formell nicht mehr mit der mittlerweile in Kraft getretenen „neuen“ ImmoWertV2021 überein. Inhaltlich entstehen im Rahmen des Ertragswertverfahrens für die vorliegende Bewertung aus der Veränderung von der „alten“ zur „neuen“ ImmoWertV keine Konflikte.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Liegenschaftszinssätze je nach Art des Objektes bzw. je nach Art der Grundstücksnutzung aufgeführt.

Allgemeine Liegenschaftszinssätze aus der anerkannten Fachliteratur

Objektart	Spannen der Liegenschaftszinssätze
Eigentumswohnungen	2,0 bis 5,5
Ein- und Zweifamilienhäuser	1,0 bis 4,0
Mehrfamilienhäuser	3,5 bis 6,0
Gemischt genutzte Gebäude	4,5 bis 6,5
Geschäfts- und Bürogebäude	4,5 bis 8,0

Gemäß anerkannter Fachliteratur sind für derartige Objekte Liegenschaftszinssätze von 2,0 bis 5,5 zu entnehmen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Um die Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV2021) zu berücksichtigen, kann im konkreten Fall auf die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Nordsachsens im Grundstücksmarktbericht 2022 - 2023 zurückgegriffen werden.

Folgende Werte wurden für derartige Objekte ermittelt:

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022-2023

BRW-Kategorie	Anzahl	WFL (m²)	RND [Jahre]	LZS [%]
76,00 €/m² bis 105,00 €/m²	42	62 (41-135)	32 (24-44)	2,6 (-0,4-6,2)

Modellparameter	
Bereinigung um statische Ausreißer	+/- zweifache Standardabweichung
Wohnflächenermittlung	nach Wohnflächenverordnung
Nutzung	Selbstnutzung, Vermietung
Rohertrag	marktüblich erzielbare Mieten
Bewirtschaftungskosten	Anlage 1 EW-RL
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 3 Sachwertrichtlinie
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter
bes. objektspezifische Merkmale	Keine
Bodenwert	Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Das Bewertungsobjekt weicht in einzelnen Parametern ab. Daher erfolgt eine Anpassung des veröffentlichten Liegenschaftszinssatzes anhand von Lage- und Objektkriterien (vgl. Kleiber S. 1701):

Folgende Anpassungskriterien sollten Berücksichtigung finden:

Abschlag Liegenschaftszinssatz (-0,5% bis -1%)	Zuschlag Liegenschaftszinssatz (0,5% bis 1,0%)
--	--

Lagekriterien	
gute Lage (hoher Bodenwert)	schlechte Lage (niedriger Bodenwert)
geringes/besonders geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes	erhöhtes/besonders hohes wirtschaftliches Risiko des Objektes
Orts- und Zentrumsnähe	Randlage bis Umlandlage
städtisches Gebiet	ländliches Gebiet
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
zunehmendes Wirtschaftswachstum	abnehmendes Wirtschaftswachstum

Objektkriterien	
besonders geringes Leerstandsrisiko	besonders erhöhtes Leerstandsrisiko
besonders kleine Wohn-/Nutzfläche	besonders große Wohn-/Nutzfläche
geringe Restnutzungsdauer	lange Restnutzungsdauer
besonders geringe Nettokaltmiete	besonders hohe Nettokaltmiete
gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen	nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen
gute Vermietbarkeit	schlechte Vermietbarkeit

Anpassung des Liegenschaftszinssatzes:

- Liegenschaftszinssatz, im Mittel
- ländliches Gebiet
- angepasster Liegenschaftszinssatz

$$\begin{array}{r}
 2,60 \% \\
 + 0,25 \% \\
 = 2,85 \% \\
 \underline{\underline{\text{rd. } 3,00 \%}}
 \end{array}$$

Unter Berücksichtigung dieser Parameter sowie des baulichen Zustandes des Gebäudes bzw. des Sondereigentums sowie in Anlehnung an den angegebenen Mittelwert im Grundstücksmarktbericht wird im konkreten Fall ein Liegenschaftszins von **3,00 %** als marktgerecht eingeschätzt bzw. gewählt.

Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer:

In Anlehnung an die ImmoWertV 2021 nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ergeben sich folgende Modellansätze zur Ermittlung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer GND
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, so ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	tat-sächl. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1

Tatsächliche Punktzahl	11
------------------------	-----------

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungspunkte											
GND 80 Jahre	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter											
31	55	56	57	58	59	60	62	63	64	64	64

Auszug zu Anlage 2

(Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

Tabelle b: Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gemäß dieser Tabelle ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Gebäudealter von 31 Jahren bei 11 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

Ausgehend von Bauweise, Alter, gesichtetem Bauzustand, Sanierungsaufwand und Nutzung erscheint **nach sachverständiger Einschätzung** eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer im konkreten Fall von rd. 55 Jahren (*wirtschaftliche Nutzungsdauer*) **unter Berücksichtigung weiterer Sanierungs- bzw. Reparaturkosten** gerechtfertigt.

Ertragswert

Der Ertragswert wird auf Grund der marktüblich erzielbaren Erträge und Renditeerwartungen - bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Abzug der noch verbleibenden Kosten (Sanierungs- und Modernisierungskosten) für die Herstellung der Vermietbarkeit der baulichen Anlagen - ermittelt. Alle darüber hinaus gehenden Mängel und Schäden sowie der gegenwärtige Sanierungsstand werden in der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 180 mit Sondernutzungsrecht am PkW-Stellplatz S 224 waren zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet.

Ermittlung eines fiktiv erzielbaren Mietzinses zum WST

Ein qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Schkeuditz existierte zum Wertermittlungstichtag nicht, so kann hilfsweise auf die nachfolgenden Quellen zurückgegriffen werden:

1. Nach Angabe der WEG-Verwaltung im Objekt:

Nach erfolgter Rücksprache mit der WEG-Verwaltung werden im Objekt Nettokaltmieten von 7,30 €/m² für entsprechende Wohnungen je nach Größe und Lage gezahlt.

Die Stellplätze werden im Durchschnitt für 40,- € pro Monat vermietet.

2. Internetrecherche:

Nach erfolgter Recherche im Internet zu Vermietungsangeboten aus verschiedenen Internetportalen wurden speziell im Umkreis bzw. in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes ähnliche Wohnungen im Angebot aufgerufen bzw. ermittelt. Im Segment der Wohnungen von 60 – 90 m² wurden ca. 5 Wohnungen aufgerufen. Die rechnerisch ermittelten Kaltmieten lagen hier bei ca. **6,65 bis 8,95 €/m²**. Weitere Online-Veröffentlichungen weisen Durchschnittsmieten von ca. 7,49 €/m² auf.

3. Mietzinsdatenbank des Sachverständigen

Bei der Ermittlung eines erzielbar erscheinenden Mietzinses entsprechend dem Bauzustand des Objektes stützt sich der Sachverständige auf Vergleichsobjekte, welche in der Mietzinsdatenbank des Sachverständigen erfasst sind. So wird beispielsweise in vergleichbaren Objekten im Großraum Schkeuditz für derartige Baujahre eine Spanne von **6,85 €/m² bis 8,55 €/m²** empfohlen.

4. Lt. Marktbericht 2022-2023:

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Nordsachsen sind bei einer Bodenrichtwertkategorie von 106,00 bis 135,00 €/m² für Wohneigentum, Baujahr nach 1990 (Wiederverkäufe) Nettokaltmieten 4,50 €/m² bis 7,70 €/m² und einem Durchschnittswert von 6,16 €/m² ausgewiesen.

Fazit/Ableitung und Annahme

In der nachfolgenden Berechnung erachtet der Sachverständige nach erfolgter weiterer Sanierung bzw. Reparatur einen Wert rd. 7,25 €/m² - auf Grund der Größe sowie der Lage der Wohnung - für angemessen bzw. ortsüblich erzielbar. Für den Stellplatz werden im konkreten Fall rd. 40,00 € pro Monat - als angemessen bzw. ortsüblich erzielbar angesehen.

In der Ertragswertberechnung kommt in diesem konkreten Fall ein Mietansatz für die Eigentumswohnung Nr. 180 von **rd. 570,00 €** (7,25 €/m² x 73 m² + 40,00 € = 569,25 €) pro Monat zur Anwendung.

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! Die u. U. zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich gezahlten Mieten für diese Bereiche sind demnach zweitrangig.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV2021)

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV2021 Anlage 3 ermittelt.

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten**Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung****I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.	

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)	
11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen
Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.	

3. Mietausfallwagnis	
2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

II. Jährliche Anpassung

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Anpassung Verbraucherpreisindex zum WST – 24.02.2026 -:

Die Verwaltungskosten sind mit einem Basiswert 275,00 Euro für Eigentumswohnungen und 30,00 € für Garagen bzw. Einstellplätze anzusetzen.

Die Instandhaltungskosten sind mit einem Basiswert von 9,00 € je m² Wohnfläche und 68 je Garage bzw. Einstellplatz anzusetzen.

Der Basiswert ist um den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland bezogen auf den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht (gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001) zu erhöhen oder zu verringern.

Es ergibt sich:

Verbraucherpreisindex Oktober 2001: 77,1

Verbraucherpreisindex Oktober 2025: 123,0

1. Verwaltungskosten betragen $275,00 \text{ €} \cdot 123,0 / 77,1 = 438,72 \text{ €}$

2. Instandhaltungskosten betragen: $9,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \cdot 123,0 / 77,1 = 14,36 \text{ €/m}^2$.

Für Stellplatz SA 224

1. Verwaltungskosten betragen $30,00 \text{ €} \cdot 123,0 / 77,1 = 47,86 \text{ €}$

2. Instandhaltungskosten demnach: $68 \text{ €/Monat} \cdot 123,0 / 77,1 = 108,48 \text{ €/Stck.}$

Bewirtschaftungskosten zum WST für die Wohnung Nr. 180 mit SNR am Stellplatz S 224:

Verwaltungskosten	$438,72 \text{ €} \times 1 \text{ WE}$	=	438,72 €
	$47,86 \text{ €} \times 1 \text{ Stellpl.}$	=	47,86 €
Instandhaltungskosten	$36 \text{ €/m}^2 \times 73 \text{ m}^2$ *	=	1.048,28 €
	$108,48 \text{ €/Stellpl.} \times 1 \text{ Stellpl.}$	=	108,48 €
Mietausfallwagnis	$2 \% \text{ von } 6.840,00 \text{ €}$ ** Rohertrag	=	136,80 €
<u>BWK – gesamt</u>			<u>1.780,14 €</u>

* Wohnfläche der Wohneinheit

** Rohertrag: $570,00 \text{ € im Monat} \times 12 \text{ Monate} = 6.840,00 \text{ €}$

Weitere Sanierungs-, Nachbesserungs- bzw. Reparaturkosten

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Außenbewertung in diesem Rechenmodell die etwaigen Sanierungs-, Nachbesserungs- bzw. Reparaturkosten für die Eigentumswohnung nicht berücksichtigt werden konnten.

Etwaige weitere Bauschäden bzw. -mängel in der Wohnung werden in diesem konkreten Fall pauschal durch einen Abschlag von **ca. 10 % (Risikoabschlag)** aufgrund der Außenbewertung) in der Verkehrswertableitung zum Ansatz gebracht.

Alle darüberhinausgehenden Mängel und Schäden sowie der Sanierungsstand werden in der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Als Hinweis sei hier bemerkt, dass die hier zum Ansatz gebrachten Sanierungs- bzw. Reparaturkosten nur für die Berechnung im Gutachten zu verwenden sind. Die eventuell tatsächlich zu erwartenden Sanierungs- bzw. Reparaturkosten können von den hier zum Ansatz gebrachten Kosten abweichen.

Die hier zum Ansatz gebrachten Kosten stehen im Verhältnis zu der angesetzten Restnutzungsdauer des Objektes und sind ausschließlich als Modellgröße für das gewählte Rechenmodell in diesem Gutachten zu verstehen

7.3.3 Ertragswertberechnung für die Eigentumswohnung Nr. 180

Ausgangsdaten:

- Wohnfläche:	ca. 73,00 m ²
- wirtschaftliche RND Wohngebäude:	55 Jahre
- BWK:	ca. 26 %
- LSZ:	30 %
- fiktiv ortsüblich erzielbare für die Wohnung:	ca. 570,00 € im Monat (gemäß Berechnung)

1. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Monat:

$$570,00 \text{ € im Monat} = \underline{570,00 \text{ € im Monat}}$$

2. Berechnung der Mieteinnahmen (Rohertrag) im Jahr:

$$570,00 \text{ € im Monat} \times 12 \text{ Monate} = \underline{6.840,00 \text{ € im Jahr}}$$

3. Berechnung der Bewirtschaftungskosten:

$$\begin{array}{l} \text{gemäß Berechnung der BWK} \\ \text{ca. 26 \%} \end{array} = \underline{1.780,14 \text{ €}}$$

4. Berechnung des Reinertrages:

$$6.840,00 \text{ €} - 1.780,14 \text{ €} = \underline{5.059,86 \text{ €}}$$

5. Berechnung der Bodenwertverzinsung:

$$\begin{array}{l} 3 \% \text{ vom anteiligen Bodenwert} \\ \text{des Bewertungsobjektes} \\ 0,03 \times 8.600,00 \text{ €} \end{array} = \underline{258,00 \text{ €}}$$

6. Berechnung des Ertrages der baulichen Anlagen:

$$5.059,86 \text{ €} - 258,00 \text{ €} = \underline{4.801,86 \text{ €}}$$

7. Ertragswert der baulichen Anlagen:

Gebäude wirtschaftliche RND: 55 Jahre, LSZ: 3 %

- gemäß § 34 ImmoWertV2021

ergibt sich der Barwertfaktor: 26,77

$$26,77 \times 4.801,86 \text{ €} = \underline{128.545,79 \text{ €}}$$
8. vorläufiger Ertragswert einschließlich anteiligem Bodenwert des Sondereigentums:

$$128.545,79 \text{ €} + 8.600,00 \text{ €} = \underline{137.145,79 \text{ €}}$$
9. Besondere objektspezifischeGrundstücksmerkmale (BoG):- Reparatur- und Nachbesserungskosten

Es sei hiermit nochmals der Hinweis gegeben, dass aufgrund der Außenbewertung in diesem Rechenmodell die etwaigen Sanierungs- bzw. Reparaturkosten in der Eigentumswohnung noch nicht berücksichtigt werden konnten. Etwaige weitere Bauschäden bzw. -mängel in der Wohnung werden in diesem konkreten Fall pauschal durch einen Abschlag von **ca. 10 % (Risikoabschlag** aufgrund der Außenbewertung) von dem Gesamtwert zum Ansatz gebracht.

10. vorläufiger Ertragswert des Sondereigentums Nr. 180:ohne etwaige Sanierungs-bzw. Reparaturkosten= 137.145,79 €**Rd. 137.000,00 €**

▪ **Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 180 beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. 137.000,00 Euro.**

7.4 Recherche über Vergleichspreise für ähnliche Bebauung

7.4.1 Vorbemerkung

Im Nachfolgenden soll nun der mögliche Wiederverkaufswert der Eigentumswohnung Nr. 2 mit Tiefgaragenstellplatz zum Wertermittlungstichtag untersucht werden. Dies geschieht im konkreten Fall durch Auswertung tatsächlich stattgefundener Verkaufsfälle für derartige Eigentumswohnungen im Wiederverkauf in der näheren Umgebung des Objektes.

Folgende Parameter wurden berücksichtigt:

1. Eigentumswohnung im Wiederverkauf nach 1990
mit einem Pkw-Stellplatz,
2. Wohnfläche ab 60 m² bis 90 m²,
3. Zeitraum 01/2024 bis 01/2026,
4. Lage in Radefeld.

Es sollen somit mögliche Verkaufswerte für ähnliche Bebauungen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungstichtag aus vergleichbaren Grundstücken (Wohnbebauung) untersucht bzw. ausgewertet werden.

Diesbezüglich wurden der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses die notwendigen Parameter (Objektart, Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße, Ort und Stichtag) des Bewertungsobjektes mitgeteilt.

Es sollten also Kauf- bzw. Verkaufsfälle für Käufe/Verkäufe für ähnliche Bebauung, welche von 01/2024 – 01/2026 stattgefunden haben, untersucht bzw. ausgewertet werden.

7.4.2 Ergebnis

Nachfolgende 4 Kaufpreise aus der vorweg angegebenen Zeitspanne unter Berücksichtigung der aufgeführten Parameter konnten aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB) durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses Nordsachsen bereitgestellt werden.

Im konkreten Fall handelt es sich um Eigentumswohnungen in Radefeld mit Tiefgaragenstellplatz, das heißt der ausgewiesene Kaufpreis setzt sich aus der Wohnung und dem Tiefgaragenstellplatz zusammen.

Die hier angegebenen tatsächlich erzielten Kaufpreise sollen lediglich die Größenordnung der Kaufpreise für derartige Objekte, welche zum Wertermittlungstichtag in der Region für derartige Objekte vorherrschend waren, darlegen.

Zur Wahrung des Datenschutzes wird von der Angabe der Hausnummer und der Flurstücksnummer abgesehen.

Folgende Daten lagen vor:

lfd. Nr./ Vertrags- datum	Ort/Straße	Anzahl Räume	Kaufpreis [Euro] Wohnung	Wohn- fläche [m²]	Kaufpreis/ Wohnfläche [Euro/m²]
1) 06/2024	Radefeld/Birkenweg	2	86.000,-	63,0	1.365,00
2) 11/2024	Radefeld/Buchenweg	3	139.000,-	79,0	1.759,00
3) 05/2025	Radefeld/Kastanienweg	3	130.000,-	73,0	1.781,00
4) 06/2025	Radefeld/Birkenweg	2	85.000,-	63	1.349,00
Mittelwert:					1.563,00 €/m²
Somit ergibt sich ein <u>theoretischer Vergleichswert</u> von <u>1.563,00 €/m²</u> bzw. <u>rd. 114.000,00 €</u> (<u>1.513,00 €/m² x 73,00 m²</u>).					

7.4.3 Fazit

Nach Prüfung bzw. Inaugenscheinnahme der Objekte vor Ort konnte festgestellt werden, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Bewertungsobjekt nicht gegeben war. Hinsichtlich folgender Parameter gab es Abweichungen: Lage im Geschoss bzw. hinsichtlich des Sanierungszustandes der Gebäude.

Zudem konnten die Vergleichsobjekte nicht von innen in Augenschein genommen werden.

Somit können die gelieferten Kaufpreise aufgrund der Abweichungen hinsichtlich der Sanierungsqualität sowie dem Umfang der Sanierungsleistungen zur Vergleichswertbestimmung nicht berücksichtigt werden.

Zudem war festzustellen, dass diese vorliegenden Kaufpreise in nicht ausreichender Anzahl vorlagen und somit ebenfalls zur Ermittlung eines Vergleichswertes hier nicht geeignet bzw. das Vergleichswertverfahren hier nicht anzuwenden ist.

Zur Ableitung des Verkehrswertes für das Sondereigentum Nr. 2 sollte daher auf den unter Punkt 7.3.3 ermittelten Ertragswert zurückgegriffen werden.

7.5 Wert der Zubehörstücke gemäß § 97 BGB

Der Wert des Zubehörs, auf das sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Zubehör gemäß § 97 BGB bzw. § 20 ZVG sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

In der zu bewertenden Eigentumswohnung konnte aufgrund der Außenbewertung kein wertrelevantes Zubehör gemäß § 97 BGB gesichtet werden.

8 Ableitung des Verkehrswerts für die Eigentumswohnung Nr. 180

Unter Einbeziehung aller ermittelten Werte und unter Berücksichtigung der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände kann nun für die Eigentumswohnung Nr. 180 der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB ermittelt werden.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall aus dem ermittelten Ertragswert der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 180 abgeleitet.

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung Nr. 180 beträgt:

137.000,00 €

Ableitung des unbelasteten Verkehrswertes:

Der Verkehrswert derartiger Objekte (Eigentumswohnungen) beruht auf den zu erwartenden Erträgen, da diese Objekte als Renditeobjekte zu betrachten sind.

Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt demnach aus dem Ertragswert.

*Der eventuell weitere Reparaturstau in der Eigentumswohnung findet Berücksichtigung durch einen **prozentualen Abschlag (Risikoabschlag)** von **ca. 10 %** (aufgrund der Außenbewertung des Objektes).*

vorläufiger Ertragswert = rd. 137.000,00 € x 0,90 = 123.300,00 € rd. 123.500,00 €

→ Verkehrswert: rd. 123.500,00 €

Der **Verkehrswert** für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 180
in 04435 Schkeuditz OT Radefeld
- Kastanienweg 6 –

**Grundbuch von Radefeld (GBA Eilenburg), Blatt 936,
BV-Nr. 1: 477,88/100.000 MEA an dem vereinigten Grundstück
BV-Nr. 1: 477,88/100.000 MEA am vereinigten Grundstück,
bestehend aus, in der Gemarkung Radefeld der Flur 2:**

Flst. 82/50 zu 242 m², Flst. 82/51 zu 527 m², Flst. 82/52 zu 890 m², Flst. 82/53 zu 604 m², Flst. 82/54 zu 2.407 m², Flst. 82/55 zu 2.295 m², Flst. 82/56 zu 236 m², Flst. 82/57 zu 3.453 m², Flst. 82/58 zu 751 m², Flst. 82/59 zu 329 m², Flst. 82/60 zu 154 m², Flst. 82/62 zu 234 m², Flst. 82/63 zu 220 m², Flst. 82/64 zu 1.114 m², Flst. 82/65 zu 167 m², Flst. 82/66 zu 220 m², Flst. 82/67 zu 534 m², Flst. 82/68 zu 396 m², Flst. 82/69 zu 220 m², Flst. 82/70 zu 177 m², Flst. 82/71 zu 564 m², Flst. 82/72 zu 611 m², Flst. 82/73 zu 799 m², Flst. 82/74 zu 978 m²,

**Buchenweg, Birkenweg, Kastanienweg,
Gebäude- u. Freifläche, Verkehrsfläche;**

**verb. mit dem Sondereigentum der Wohnung im 1. OG des Hauses 7
nebst Kellerraum laut ATP mit Nr. 180 bezeichnet,
SNR Kfz-Stellplatz Nr. S 224**

BV-Nr. 2 zu 1: Geh- und Fahrrecht am Flst. 82/48 der Flur 2

wird zum Wertermittlungstichtag - 24.02.2026 - mit

123.500,00 €

(in Worten: einhundertdreißigtausendfünfhundert 00/100 Euro)

geschätzt.

9 Plausibilitätsprüfung

Plausibilität – ETW-Nr. 180 –:

Die nachfolgende Plausibilitätsprüfung stützt sich auf:

1. auf Angaben von Werten im aktuellen Grundstücksmarktbericht
und
2. auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

1. aus aktuellem Marktbericht - Baujahre nach 1990:

Im Grundstücksmarktbericht 2022 - 2023 des Landkreises Nordsachsen sind das Preisniveau bzw. Kaufpreise für Sondereigentume im sanierten Altbau aufgeführt.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 - 2023 (Kaufpreissammlung) des Landkreises Nordsachsens sind folgende Kaufpreise für Eigentumswohnungen, Baujahre nach 1990 (im Wiederverkauf) bei einer Bodenrichtwertkategorie von 106,00 €/m² bis 135,00 €/m² aus 28 ausgewerteten Kauffällen im gesamten Landkreis aufgeführt:

Maximalwert	-	2.829,00 €/m ²
Minimalwert	-	774,00 €/m ²
Durchschnittswert	-	1.633,00 €/m².

Der Verkehrswert des Objektes (Wohnung) entspricht bei ca. 73,00 m² Wohnfläche einem Wert von **rd. 1.692,00 €/m²**. Dieser Wert fügt sich sehr gut in die aufgeführte Spannweite ein, liegt sehr nah am Durchschnittswert und wird dadurch untermauert bzw. bestätigt.

2. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Durch die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses des Landkreises Nordsachsen konnten lediglich vier Verkaufsfälle für ähnliche Objekte in der näheren Umgebung, ermittelt bzw. angegeben werden.

Folgende Daten lagen vor:

lfd. Nr./ Vertrags- datum	Ort/Straße	Anzahl Räume	Kaufpreis [Euro] Wohnung	Wohn- fläche [m²]	Kaufpreis/ Wohnfläche [Euro/m²]
1) 06/2024	Radefeld/Birkenweg	2	86.000,-	63,0	1.365,00
2) 11/2024	Radefeld/Buchenweg	3	139.000,-	79,0	1.759,00
3) 05/2025	Radefeld/Kastanienweg	3	130.000,-	73,0	1.781,00
4) 06/2025	Radefeld/Birkenweg	2	85.000,-	63	1.349,00
Mittelwert:					1.563,00 €/m²
Somit ergibt sich ein theoretischer Vergleichswert von <u>1.563,00 €/m²</u> bzw. <u>rd. 114.000,00 €</u> (1.513,00 €/m² x 73,00 m²).					

**Ermittelter Verkehrswert (Wohnung mit Stellplatz)
pro Quadratmeter Wohnfläche:**

rd. 1.692,- €/m²

Der hier ermittelte Verkehrswert (ETW Nr. 180) mit 1.692,00 €/m² liegt sehr nahe am theoretischen Vergleichswert und wird dadurch bestätigt bzw. untermauert.

Fazit:

Nach kritischer Betrachtung der gegenwärtigen Marktsituation erscheint der ermittelte Verkehrswert durchaus marktgerecht bzw. angemessen.

Außerdem liegt der angegebene Verkehrswert in der Spanne der bereits durch den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte vergleichbarer Objekte im Regierungsbezirk Leipzig. Der empfohlene Verkehrswert für das Bewertungsobjekt liegt demzufolge unter Beachtung des Zustandes des Gebäudes im Rahmen der Kaufpreisspanne und wird dadurch untermauert bzw. bestätigt.

10 Schlussbemerkung

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung mit Stellplatz) in erster Linie um ein Renditeobjekt handelt, erfolgte die Ableitung der Verkehrswerte für die Eigentumswohnung Nr. 180 nach üblicher Bewertungspraxis aus dem Ertragswert.

In dem hier ermittelten Verkehrswert fließt das Marktverhalten bezüglich der Nachfrage für derartige Objekte und die Kaufkraft in vollem Umfang mit ein.

Da es sich im konkreten Fall nicht um ein Bauschadensgutachten, sondern um ein Verkehrswertgutachten handelt, wurden die Kosten für die Reparatur- bzw. Nachbesserungs- sowie Sanierungsarbeiten nach üblicher Praxis pauschal als Modellgröße gemäß Berechnungsmodell berücksichtigt.

Eine etwaige Umnutzung, eine Vernachlässigung des Grundstücks bzw. der Objekte oder Veränderung der Marktverhältnisse hinsichtlich einer steigenden oder sinkenden Nachfrage für derartige Grundstücke bzw. Objekte würde sich auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes auswirken.

Abschließend sei hiermit nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 180 im Kastanienweg 6 in Radefeld – um eine Außenbewertung handelt, da dem Sachverständigen der Zugang in die Eigentumswohnung nicht gewährt worden ist.

Da es sich um eine Außenbewertung handelt, kann der im Gutachten beschriebene Zustand der Wohnung vom tatsächlichen Zustand abweichen. Die Kosten für Sanierungs-, Nachbesserungs- bzw. Reparaturarbeiten wurden aufgrund der Außenbewertung nach üblicher Praxis durch einen prozentualen Risikoabschlag berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird vom Sachverständigen ausdrücklich empfohlen, das Bewertungsobjekt vor einem eventuellen Erwerb detailliert zu besichtigen bzw. diesen Umstand hinreichend zu berücksichtigen.

Etwaige neue Kenntnisse vom inneren Zustand der Gebäude wären ggf. neu zu berücksichtigen bzw. zu bewerten.

» Der hier ermittelte Verkehrswert ist als Empfehlung zum vorgegebenen Wertermittlungstichtag, den 24.02.2026, zu betrachten und bedarf ggf. einer späteren Nachbewertung.

11 Außenansichten des Bewertungsobjektes



Ansicht der Eigentumswohnanlage und Lage der **ETW Nr. 180** im Objekt
– Kastanienweg 6 in Schkeuditz OT Radefeld –



Ansicht der Eigentumswohnanlage und Lage der **ETW Nr. 180** im Objekt
– Kastanienweg 6 in Schkeuditz OT Radefeld –

- Das Wertermittlungsobjekt wurde am 24.02.2026 von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.
- Das Verkehrswertgutachten ist ausschließlich dem Gebrauch des Auftraggebers bzw. dem angegebenen Zweck vorbehalten.
- Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Bewertung relevant sind.
- Urheber- und Persönlichkeitsrechte Dritter wurden beachtet.
- Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.
- Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, wobei lediglich das Online-Gutachten der Online-Veröffentlichung dienen kann.
Drei Ausfertigungen als Online-Gutachten erhält das Amtsgericht Leipzig. Die Nachweisschrift verbleibt in der Hausakte beim Sachverständigen.
Zusätzlich wurde das Onlinegutachten sowie der Gerichtsband dem Gericht in digitalisierter Form als PDF-Datei zugesandt.
- Kopien ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen sind auch auszugsweise nicht erlaubt.
- Die Recherchen für die Verkehrswertermittlung wurden am 11.03.2026 abgeschlossen.

Leipzig, den 13.03.2026

[PDF-Datei ohne Unterschrift!]

Dipl.-Ing. (FH) Holger Stoppe

Von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken