



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl.-Ing. Heike Köllner

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

zertifiziert nach **ISO EN 17024**

Beratender Ingenieur und

Mitglied der Ingenieurkammern Sachsen und Brandenburg

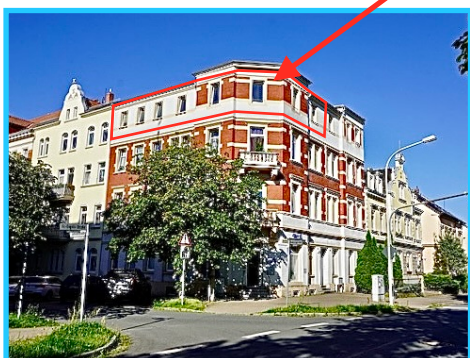
IK-Nr. 10136 und 41236/01

* 02979 Elsterheide / Neuwiese * Elstergrund 48 * Tel. 03571 / 41 65 63 Fax 40 81 71 *

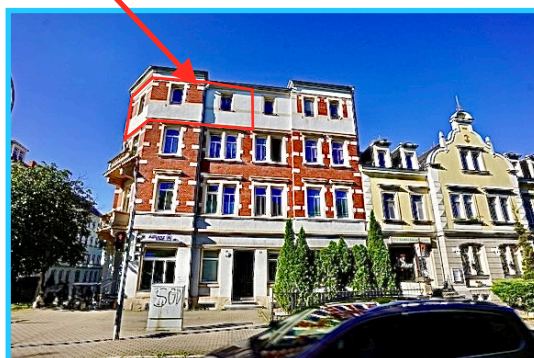
Gutachten

zur Schätzung des Verkehrswertes (Marktwertes)
gemäß § 194 BauGB

für das Sondereigentum Nr. 6, (1.446/10.000 MEA)
in
01589 Riesa, Friedrich-Engels-Straße 17
im DG links



Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses Fr.-Engels-Str. 17



Rückseite des Wohnanlage mit der Wohnung Nr. 6

Auftraggeber : Amtsgericht Dresden, Zwangsversteigerungsabteilung
Roßbachstraße 6, 01069 Dresden
Auftrag vom 25.06.2025

Zweck des Gutachtens : Zwangsversteigerungsverfahren AZ 522 K 262/24

Umfang des Gutachtens : 22 Seiten, 5 Anlagen, . von 3 Ausführungen

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag : 12.08.2025 / WE 30 25





Zusammenfassende Übersicht

Adresse:	01589 Riesa, Friedrich-Engels-Straße 17
Bewertetes Objekt :	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im DG links mit ca. 83 m ² Wohnfläche
Art des Objektes :	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 mit einem 1.446/10.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück auf dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautem Grundstück, Baujahr unbekannt, vermutlich um ca. 1905 Modernisierung und Teilung in Wohneigentum ca. 2000
Mieter :	WE 6, DG links, unbefristet vermietet
Verwalter:	TF Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH Robert-Koch-Str. 31, 01589 Riesa Tel. 03525 6588032
Flurstück :	Riesa, Flurstück 837, Größe 300 m ²
Grundbuch :	Wohnungs-Grundbuchblatt 9241 Grundbuchamt Riesa, Grundbuch von Riesa
Tag der Ortsbesichtigung	12.08.2025

Bodenwert gesamt	37.000 €	Wohnung WE Nr. 6
Bodenwert anteilig		5.000 €
QM-Preis €/m ²		765
Vergleichswert, vorläufig		63.600 €
Vergleichswert		54.000 €
Ertragswert		53.000 €
Abschlag weg. fehlender Innenbesichtigung 10 %		9.500 €

Verkehrswert **54.000 €**

des Sondereigentums am der Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss

das entspricht je m ²	Wohnfläche	650 €
Hausgeld monatlich		413 €
Energieausweis	nicht bekannt	



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	4
1.1. Auftraggeber	4
1.2. Inhalt, Objektbezeichnung, Objektart	4
1.3. Qualitätsstichtag / Wertermittlungsstichtag	4
2. Grundstücksmerkmale	5
2.1. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1. Liegenschaftskataster und Grundbuch	5
2.1.2. Privatrechtliche Lasten und Rechte	5
2.1.3. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	6
2.1.4. Baulastenverzeichnis	6
2.1.5. Erschließungsbeitrag	6
2.1.6. Denkmalschutz	6
2.2. Ortsbesichtigung	6
2.3. Arbeitsgrundlagen	6
3. Objektbeschreibung	7
3.1. Grundstück	7
3.1.1. Lage	7
3.1.2. Tatsächliche Eigenschaften und Nutzung	8
3.1.3. Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2. Wesentliche Gebäudemerkmale	9
3.2.3. Besondere Bauteile	10
3.2.4. Außenanlagen	11
3.2.5. Berechnung der Gebäudebezugsgrößen	11
3.2.6. Restnutzungsdauer	11
3.2.7. Behebung von Baumängeln	12
3.3. Gesamtbeurteilung	13
4. Wertermittlung	13
4.1. Verfahren	13
4.2. Bodenwert	14
4.2.1. Bodenrichtwert	14
4.2.2. Bodenwertermittlung	14
4.2.3. Bodenwertberechnung	15
4.2.4. Baurechtsreserve	15
4.2.5. Erschließungskosten / Kommunalabgaben	15
4.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände	15
4.3. Vergleichswert	15
4.3.1. Ermittlung des Vergleichswertes	16
4.3.2. Berechnung des Vergleichswertes	16
4.3.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
4.4. Grundstücksertragswert	17
4.4.1. Rohertrag / marktübliche Mieterträge	17
4.4.2. Bewirtschaftungskosten	18
4.4.3. Liegenschaftszins	18
4.4.4. Ermittlung des Wohnungsertragswertes	18
4.4.5. Sonstige wertbeeinflussende Umstände	19
4.5. Begründung der Abweichung vom Vergleichswert zum Ertragswert	19
4.6. Verkehrswert (Marktwert)	20
4.7. Zubehör	21

Anlagen

Ausschnitt aus der Übersichtskarte
Liegenschaftskarte
Wohnungsgrundrisse
Fotodokumentation
Baulastenbescheid



Vorbemerkung

Das zu bewertende Wohneigentum / Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss links** in der **Friedrich-Engels-Straße 17 in Riesa** befindet sich in einem viergeschossigen Gründerzeithaus, das als Mehrfamilienwohnhaus genutzt wird. Im Hause befinden sich neben einer gewerblichen Einheit im Erdgeschoss in den oberen Etagen insgesamt sieben Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 59 bis 83 m²

Die Lage in der Friedrich-Engels-Straße / Ecke Schillerstraße unweit des Kerngebietes der Stadt ist links der Elbe gelegen und gilt als leicht beruhigt, jedoch nicht auf den reinen Anliegerverkehr beschränkt. Stadt- und Regionalbusse nutzen die Straße zur Durchfahrt. Das geringe Hinterland ist mit Ort beton befestigt und dient als Fahrradabstellplatz und Wäscheplatz. Die Begrünung des Grundstückes wurde wegen geringer Größe nur sparsam vorgenommen. Durch die geringe Entfernung von ca. 200 m zum Ortskern mit einer Vielzahl von Einrichtungen des Handels und der Versorgung, aber auch zu den Haltestellen des ÖPNV in der Friedrich-Engels-Straße (ca. 80 m) ist eine gute Anbindung in die Stadt und in das Umland gesichert.

Das Baujahr liegt vermutlich bei ca. 1905 - entsprechend des Baujahres des gegenüber liegenden (denkmalgeschützten MFH gleicher Bauart) ebenfalls straßeneinfassenden Eckhauses. Im Jahre 2000 erfolgte eine Modernisierung und Aufteilung in Sondereigentum.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 mit einem 1.446/10.000 Miteigentumsanteil im Dachgeschoss links mit einer Wohnfläche von 83 m² verfügt noch über einen Kellerraum. Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 ist unbefristet vermietet.

Mit der Verwaltung wurde die Firma TF Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Robert-Koch-Str. 31, in 01589 Riesa beauftragt.

Das Gutachten ist wegen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erforderlich geworden.
Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag sind der Tag der Ortsbesichtigung, der **12.08.2025**.

1. Grundlagen

1.1. Auftraggeber

Amtsgericht Dresden, Roßbachstraße 6, 01069 Dresden

AZ 522 K 262/24

Auftrag vom 25.06.2025

1.2. Inhalt, Objektbezeichnung, Objektart

Zu ermitteln ist der Verkehrswert des

Sondereigentums an der Wohnung Nr. 6

mit einem 1.446/10.000 Miteigentumsanteil

auf dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautem Grundstück

in 01589 Riesa, Friedrich-Engels-Straße 17

Baujahr unbekannt, vermutlich um ca. 1905

Modernisierung und Teilung in Wohneigentum ca. 2000

1.3. Qualitätstichtag / Wertermittlungstichtag

Stichtag : 12.08.2025



2. Grundstücksmerkmale

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV21).

2.1. Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1. Liegenschaftskataster und Grundbuch

Das Wohnungs-Grundbuch wurde eingesehen.
Wohnungs-Grundbuchblatt 9241
Grundbuchamt Meißen, Grundbuch von Riesa

Bestandsverzeichnis: 1.446/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 837 Größe 300 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß nebst Abstellraum im Keller.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt
(Blatt 9235 bis Blatt 9242);

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

Veräußerungsbeschränkung:
Zustimmung durch den Verwalter;

Ausnahme:
Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte bis dritten Grades der Seitenlinie; durch den Konkursverwalter oder Vergleichsverwalter; im Wege der Zwangsvollstreckung;
Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 26.08.1998/17.05.2000 und 05.02.2001;(URNr.2141/1998, 908/2000 / 202/2001 Notar Schönefuß, Dresden).

übertragen aus Blatt 1534; eingetragen am 08.05.2001.

Abt. II Lasten und
Beschränkungen:

ohne wertrelevante Eintragungen

Abt. III

evtl. Einträge in Abt. III haben keine Auswirkung auf den Wert des Objektes: sie werden deshalb hier nicht wiedergegeben.

2.1.2. Privatrechtliche Lasten und Rechte

sind nicht bekannt



2.1.3. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Das betreffende bebaute Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet und ist nach § 34 des BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Ein gesonderter Bebauungsplan zu dem Gebiet, in den das Grundstück liegt, ist nicht vorhanden.

2.1.4. Baulastenverzeichnis

Für das Grundstück **Friedrich-Engels-Straße 17** gab es zum Stichtag keine Eintragung im Baulastenverzeichnis (Siehe Anlage 5 dieses Gutachtens).

2.1.5. Erschließungsbeitrag

Für die **Friedrich-Engels-Straße 17**, durch die das Bewertungsobjekt erschlossen wird, waren am Tage der Objektbesichtigung keine Erschließungsbeiträge anstehend.

2.1.6. Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen für das Bewertungsobjekt lagen zum Qualitäts- / Wertermittlungsstichtag nicht vor.

2.2. Ortsbesichtigung

fand am 12.08.2025 statt.

Die Eigentümerin bzw. deren Vertreter fehlten unentschuldig.

Der Zugang zum Hause sowie zur benachbarten Wohnung wurde durch einen Mieter ermöglicht.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 konnte nicht in Augenschein genommen werden. Es wird jedoch ein ähnlicher Ausbaustandard wie der der besichtigten Wohnung unterstellt. Innenraumfotos können deshalb hier nicht präsentiert werden.

Frau

Mieterin

Frau Köllner

Sachverständige

Es konnten eine Wohnung im Dachgeschoss und der Keller konnten besichtigt werden.

2.3. Arbeitsgrundlagen

Liegenschaftskarte, Grundrisse

Fotodokumentation und Protokoll der Sachverständigen vom Ortstermin (12.08.2025),

Bodenrichtwertauskunft des GAA des LK Meißen (Internet) zum 01.01.2024,

Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. A. 2020, Reguvis Fachmedien GmbH

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten ... NHK 2010 (SW-RL), Bundesanzeiger Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/2021, 24. Auflage VfWuV H. Wingen Essen

ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021 (veröffentlicht am 19.07.2021 im BGBl.T. I Nr. 44, S. 2805 – 2859)

Internetauftritt der Stadt Riesa

Grundstücksmarktberichte 2024 und Marktinformation 2025 des Landkreises Meißen



3. Objektbeschreibung

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale nach § 2 Abs. 3 ImmowertV 2021 zu beschreiben.

3.1. Grundstück

3.1.1. Lage

Makrolage Das Grundstück liegt in Riesa, der Kultur- und Sportstadt im Landkreis Riesa-Großenhain im Zentrum des Freistaates Sachsen im Osten der Stadt unweit des Kerngebietes. Riesa ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt der Bahn in Mittelsachsen und beherbergt den größten Binnenhafen Sachsens. Riesa ist mit ca. 30.000 Einwohnern ein Bevölkerungsschwerpunkt und gleichzeitig wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region.
Riesa verfügt über eine leistungsfähige Infrastruktur.

Städte- und Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist durch die Lage in unmittelbarer Nähe zu den Bundesstraßen 6, 169 und 182 sowie die direkte Bahnanbindungen an den Regionalverkehr sowie die ICE-Anbindung als gut zu bezeichnen.

Bundesstraßen B 6, B 169, B 182

Autobahnanbindung A 4 Dresden - Chemnitz
A 14 Dresden - Leipzig
A 13 Dresden - Berlin

Bahn Bahnhof Riesa mit Halt für ICE Dresden-Hannover-Köln
IC Chemnitz-Berlin
Güterbahnhofknoten

Schifffahrt Binnenschifffahrt auf der Elbe
Umschlag und Lagerplatz für Massengüter

Flughafen: Dresden, ca. 60 km

Verkehrslandeplatz Riesa-Gohlis

Öffentliche

Verkehrsmittel Bus und in der Folge dann sämtliche weiteren Verkehrsanbindungen sind vorhanden.

ÖPNV-Haltestellen in ca. 250 m Entfernung an der Fr.-Engels-Straße und an der Goethestraße mit den Stadtlinien und weiteren Regionalbuslinien

Mikrolage

Das Grundstück liegt unweit des wirtschaftlichen Zentrums der Ortslage von Riesa an einer gut frequentierten Erschließungsstraße zum Kerngebiet der Stadt. Die Umgebung besteht aus einem Wohngebiet, das sich durch geschlossene Bebauung mit vorwiegend drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern und wenigen Wohn- und Geschäftshäusern auszeichnet. Einrichtungen zur Versorgung und der Dienstleistungen und kulturelle und medizinische Versorgung befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Das Kerngebiet der Altstadt liegt ca. 300 m nordöstlich des Grundstückes. Zum Krankenhaus (Elblandklinikum) ist es eine Entfernung von 850 m.



Standortqualität:

Der Standort ist hinsichtlich der Wohnqualität und der Marktfähigkeit eines Wohneigentums im Mehrfamilienwohnhaus in den mittleren bis guten Bereich einzuordnen, da die Lage innerhalb des Wohngebietes mit einigem Wohngrün durchzogen ist, und die Entfernung zu den Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gering ist und gewerbliche Nutzungen eher keinen Störfaktor haben. Besondere die Wohnqualität steigernde Einrichtungen wie Spielplatz, sind nicht vorhanden. Wegen der geringen Grundstücksgröße ist kaum Grünfläche vorhanden, die als Erholungsfläche durch die Mieter nutzbar wäre. Jedoch sind Stellplätze für die Mieter im Hofbereich angeordnet.

demografische Situation:

Das Gebiet, in dem die Wertermittlungsobjekte liegen, ist geprägt von einem nahezu ausgeglichenen Stand der Bevölkerung seit 2010 mit leichten Schwankungen nach einem deutlichen Rückgang nach den 1990er Jahren. Die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburts- und Sterberate) entspricht etwa der räumlichen Bevölkerungsbewegung (Wanderungsbewegungen) im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung.

3.1.2. Tatsächliche Eigenschaften und Nutzung

Immissionen	sind durch den Stadtverkehr in geringem Umfang vorhanden
Grundstücksform	Das Eck-Grundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt mit einer Breite an der Fr.-Engels-Straße von ca. 15 m und von ca. 18 m an der Schillerstraße
Grundstücksgröße	gesamt: 300 m ²
Topografische Gegebenheiten	ebenes Gelände
Baugrund	augenscheinlich tragfähig, Altlasten sind nicht bekannt
Nachbarbebauung	geschlossene Zeilenbebauung nach beiden Straßenseiten mit zweigeschossigen bzw. viergeschossigen Mehrfamilien-Wohnhäusern
derzeitige Nutzung des Grundstückes	insgesamt 7 WE mit 2- und 3-R-Wohnungen, 1 GE im EG komplett vermietet bzw. eigengenutzt Zu bewertende Wohnung Nr. 6 im DG links ist vermietet; Wohnfläche 83 m² davon 4 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellkammer
Ver- u Entsorgungsanschlüsse	sämtliche üblichen Versorgungsanschlüsse sind vorhanden. Die Entsorgung der Abwässer erfolgte über die kommunale Abwasserentsorgung.
Zuwegung	Der Zugang zum Grundstück erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum direkt von der Straße. Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Ein äußerst kleiner verschütteter Hofbereich enthält keine Grünanlagen, sondern lediglich auf der betonierten Fläche einen Fahrradabstellplatz sowie einen Wäscheplatz



Altlasten Infolge fehlender Bodenproben und Baugrunduntersuchungen sind keine Aussagen über Altlasten möglich und daher von der Bewertung ausgeschlossen. Augenscheinlich sind jedoch keine Altlasten vorhanden und werden auf Grund der Nutzung des Gebäudes auch nicht vermutet.

3.1.3. Rechtliche Gegebenheiten

Wohnungs- und Mitbenutzungsrechte bestehen nicht

Nicht eingetragene Lasten und Rechte begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Offene öffentliche Lasten sind nicht ausgewiesen.

Betriebseinrichtung/ Zubehör sind nicht vorhanden
Die zentrale Heizungsanlage (Gas) ist mit Plattenheizkörpern in den Wohnungen ausgeführt

3.2. Wesentliche Gebäudemerkmale

3.2.1. Übersicht

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Vollunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss mit gesamt 7 Wohnungen und einer gewerblich genutzten Einheit.

Das zu betrachtende Wohneigentum Nr. 6 im Dachgeschoss links ist unbefristet vermietet.

Es wurde um 2000 saniert, modernisiert und zu Wohneigentum entwickelt.

Das Objekt wurde ca. um 1905 errichtet

Folgende wesentliche Merkmale weist das Wohngebäude bzw. die zu bewertende Eigentumswohnung auf:

3.2.2. Wohngebäude

Das Wohneigentum befindet sich in einem massiven dreigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Objekt ist komplett unterkellert.

Anzahl der Geschosse	KG, EG, 2 OG, DG (ausgebaut), Spitzboden
Geschossdecken	Massivdecken
Außenwände	Massive Bauweise, Klinkerfassade mit Fenstereinfassungen und Putzbereichen im EG und DG
Dach	Sockel mit Zementputz und Anstrich Satteldach mit Formsteindeckung; Flachdachbereich über Teilen des ausgebauten Dachgeschosses mit Pappeindeckung Dachentwässerung mit vorgehängter Rinne und außen liegenden Fallrohren
Fenster	Thermofenster Kunststoff



Türen	Außentür massiv mit Beschichtung; Glasausschnitte im oberen Bereich; Briefkastenanlage neben der Haustür freistehend WE-Türen Massivholz, mit Furnier Wohnungssinnentüren Futtertüren (Röhrenspantürblätter) mit Furnier-Beschichtung
Fußböden	Vinylbelag in Küche, Diele und in den Wohnräumen, Fliesen im Bad im Keller Estrich; Beton mit Anstrich im Treppenhaus
Wände	Putz bzw. Tapete mit Anstrich
Decken	Tapete mit Anstrich
Treppen	Massivtreppen Beton mit Beschichtung
Raumanordnung	siehe Anlage 3
Küche	mit Anschluß für E-Herd, Wasser- u. Abwasser, Wandfliesenspiegel,
Sanitär	mit WC, WB, Einbauwanne, Wand- u. Bodenfliesen, ca. 2 m hoch,
Heizung	Zentralheizung; WW-Bereitung über Heizung; als Flächenheizkörper in den Wohnungen ausgeführt
Elt-Anlage	ausreichend Brennstellen
Wärme- u. Schall-Dämmung	entspricht dem Standard zum Zeitpunkt der Sanierung Ein Energiepass ist nicht bekannt
Bau- und Unterhaltungszustand	Es wurde ein mittlerer Werterhaltungszustand bei einem mittleren Ausstattungsstandard vorgefunden. Am Gemeinschaftseigentums (Fassade, Außenanlagen) wurden geringfügige Abnutzungserscheinungen vorgefunden, die jedoch im Rahmen der allgemeinen Werterhaltung mit zu beseitigen sind und die bei der Bewertung durch die Wertminderung wegen Alters mit berücksichtigt werden. Spuren aufsteigender Feuchtigkeit waren im Bereich der Keller-Außenwände festzustellen. Der Zuschnitt der Wohnung entspricht einem typischen Standard für Mietwohnungsbau Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine über den gewöhnlichen Gebrauch hinausgehende Schäden festgestellt werden.
Besonderheiten	ohne

Die zu bewertende Wohnung besteht aus vier Zimmern mit Küche, Bad, Diele, einer Abstellkammer mit einer Größe von ca. **83,07 m²**.

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 6 hat die Fenster nach Südost und Nordost ausgerichtet. Die Hofgestaltung beschränkt sich auf die Fahrrad-Stellplätze. Es gibt Parkmöglichkeiten nur im öffentlichen Bereich.

Das zu bewertende Wohneigentum – Sondereigentum - hat einen Anteil von **1.44628/10.000** am Grundstück.

3.2.3. Besondere Bauteile

sind nicht vorhanden.



3.2.4. Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus den technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Elt, Wasser, Telekom und Gas), sowie einer Befestigung der Zuwegung, des Hofbereichs. Die Zuwegung zum Hauseingang besteht aus Betonpflaster. Eine Einfriedung des Hofbereichs zu den benachbarten Grundstücken ist überwiegend durch die bestehende Bebauung gegeben. Innerhalb des gemeinsamen Hofraumes wurde auf Einfriedungen verzichtet.

Abschließende Bemerkungen zu den baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf von außen zu erkennende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Materialzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über unsichtbare Bauteile auf Auskünften und Vermutungen. Die Baubeschreibung im Gutachten ist von der Sachverständigen anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Sinne des Gesetzes. Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist wie Deckenkonstruktion, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Holzschädlingsbekämpfung, Baujahr usw.

Augenscheinliche Indizien für Hausschwammbefall waren zur Ortsbesichtigung **nicht** erkennbar. Bedingt durch die übliche Nutzung kann ein genereller Ausschluss von Hausschwammbefall in verborgenen Bauteilen nicht vorgenommen werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine gesonderte Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro usw.) vorgenommen wurde und die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand des Gutachtens sein kann.

3.2.5. Berechnung der Gebäudebezugsgrößen

Nutzfläche

Für die Ermittlung der Wohnfläche standen Angaben aus dem Mietvertrag (dort nur mit 75 m² angegeben) und der Teilungserklärung zur Verfügung, die verwendet wurde. Die zu bewertende Wohnung Nr. 6 verfügt demnach über eine Wohnfläche von

83,07 m²

KfZ-Stellplätze

Auf dem Grundstück sind wenige KfZ-Parkmöglichkeiten vorhanden, die durch Sondernutzungsrechte gebunden sind.

3.2.6. Restnutzungsdauer nach § 4 ImmoWertV 2021

Das zu bewertende Grundstück ist mit dem zu betrachtenden Wohnhaus mit 7 WE + 1 GE in vier Etagen ausgestattet. Eine Komplettsanierung und Modernisierung erfolgte ebenso wie die Aufteilung in Wohneigentum um 2000. Gemäß Anlage 1 ImmoWertV2021 werden dem Gebäude nachfolgend aufgeführte Lebensdauer beigemessen (siehe Tabelle unten):

Aus gutachterlicher Sicht und unter Berücksichtigung der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten ist das Wohnhaus als komplett saniert und modernisiert einzustufen.

Zur Berücksichtigung der vorgenommenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer werden die Modernisierungsmaßnahmen in die sogenannte Punktrastermethode gemäß Anlage 2, eingeordnet. Dabei werden bauliche Maßnahmen, die mehr als 10 Jahre zurückliegen, mit einem Abschlag in der Punktevergabe berücksichtigt.



Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	err. Punkte	über 25 Jahre zurückliegend
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedäm.	4	2	1
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4		0
nur Putz und Anstrich	2	2	0,5
Modernisierung von Bädern	2	2	0,5
Modernisierung Innenausbau	2	2	1
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	1	1
gesamt	20	15	6,5

Das Wohnhaus wurde gemäß erreichter Ergebniszahl (6,5 Punkte) vor ca. 25 Jahren komplett modernisiert. Entsprechend Berechnungsschema ($RND = a \times Alter^2 / GND - b \times Alter + c \times GND$) ergibt sich die Restnutzungsdauer. Die Maßnahmen liegen ca. 25 Jahre vom Wertermittlungsstichtag zurück, weshalb eine modifizierte und technische Restnutzungsdauer von **28 Jahren** als realistisch eingeschätzt wird.

Nach gutachterlicher Einschätzung in Verbindung mit dem vorgefundenen baulichen Zustand wird die nachfolgend aufgeführte Restnutzungsdauer als realistisch eingeschätzt.

	Wohnhaus
Baujahr	1910
Theoret. GND (Jahre)*	80
Alter (theor.)	52
wirtschaftl. RND	28
Alterswertminderungsfaktor RND/GND	0,35

Die theoretische Gesamtnutzungsdauer kann durch regelmäßige Werterhaltung in Teilbereichen verlängert werden.

3.2.7. Behebung von Baumängeln nach § 8 ImmoWertV 2021

Das zu bewertende Grundstück mit dem aufstehenden MFH hat einen zeitgemäßen und mittleren Werterhaltungszustand. Ein Reparaturstau war zum Stichtag der Wertermittlung über die gewöhnliche Abnutzung durch den Gebrauch nicht zu erkennen.

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung ist jedoch ein gewisses Risiko weiterer Schäden nicht auszuschließen. Ich halte deshalb einen gesonderten Risiko-Abschlag am Ende des Gutachtens für angemessen.

Gebrauchsspuren durch Nutzung und Abnutzung waren durchaus vorhanden; sie sind im Rahmen der allgemeinen Werterhaltung mit zu beheben und gehen in die übliche Alterswertminderung mit ein.



3.3. Gesamtbeurteilung

Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im DG links ist Bestandteil eines Mehrfamilienwohnhauses, das als Eckhaus an beiden angrenzenden Seiten zu einer geschlossenen Zeilenbebauung entstanden ist. Es ist hier die WE Nr. 6 im Haus Friedrich-Engels-Straße 17 zu betrachten. Das Objekt ist voll bewirtschaftet und auch überwiegend vermietet bzw. eigengenutzt.

Das Objekt weist einen mittleren bis guten baulichen Zustand auf. Eine Vermietung des Bewertungsobjektes ist auf Grund der Lage des Wohnhauses als Üblichkeit zu betrachten. Wohnungen in diesem Objekt sind nachgefragt.

Die Gestaltung der Außenanlagen und die Lagequalität des Objektes in diesem Gebiet kann vor allem wegen der geringen Größe als eher einfach, aber durchaus üblich eingeschätzt werden und entspricht der Nutzungsart.

Das Grundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet, das im unmittelbar angrenzenden Gebiet durch eine geschlossene Zeilenbebauung geprägt ist. Unweit des Bewertungsgrundstückes befinden sich gegenüber liegend zwei Schulen (Trinitatisschule und Schule an der Goethestraße), Teile der Stadtverwaltung und weitere gut frequentierte Gebäude. Die Entfernung zur Fußgängerpassage an der Hauptstraße ist mit ca. 250 m gering.

4. Wertermittlung

für das Sondereigentum der **Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss links in 01589 Riesa, Friedrich-Engels-Straße 17**

mit 83 m² Wohnfläche / **1.446/10.000 Miteigentumsanteil**

Gemarkung Riesa, Flurstück 837, Größe 300 m²

zum Wertermittlungstichtag: **12.08.2025**

4.1. Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der ImmoWertV 2021 anzuwenden.

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

Nach den Vorschriften der ImmobilienWertermittlungsverordnung sind zur Bemessung des Verkehrswerts

* das Vergleichswertverfahren,

* das Ertragswertverfahren und

* das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 5 ImmoWertV 2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen.

Bei der Bewertung des Sondereigentums an der **Wohnung Nr. 6 in 01589 Riesa, Friedrich-Engels-Straße 17** kommt das Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 in Betracht, weil der in der baulichen Anlage verkörperte Vergleichswert am Markt von maßgebender Bedeutung ist.



Unterstützend wird das Ertragswertverfahren für die Bewertung mit heran gezogen, da dieses Verfahren für Mehrfamilienwohnhäuser in der vergleichbaren Größe das maßgebliche Bewertungsverfahren ist.

Die Bewertung von Sonder- und Teileigentum wird am Markt in der Regel über die Bezugsgrößen m² Wohnfläche und Preis pro m² Wohnfläche, sowie über ortsübliche Vergleichspreise ermittelt. Als Kontrollrechnung kann zusätzlich das Ertragswertverfahren daneben gestellt werden.

Diese Verfahrensweise wird auch bei der hier zu bewertenden Immobilie herangezogen, unter Beachtung der am Stichtag herrschenden baulichen Zustände des Bewertungsobjekts und der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei ist der Bodenrichtwert unterstützend heranzuziehen.

4.2. Bodenwert

nach § 40 ImmoWertV 2021

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierfür ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Da eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen nicht vorliegt, wird der Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses verwendet.

4.2.1. Bodenrichtwert

Für die zu bewertende Ortslage in Riesa, Friedrich-Engels-Straße lag der Bodenrichtwert in der zum **Stichtag** gültigen Bodenrichtwertkarte (01.01.2024) des Landkreises Meißen bei **118 €/m²** für Bauland im allgemeinen Wohngebiet. Die Grundstücksgröße ist im betreffenden Gebiet mit ca. 800 m² definiert.

Bodenrichtwert	Stichtag	Erschließung	Bodenqualität
118 €/m ²	01.01.2024	erschlossen	B W II-IV f800

4.2.2. Bodenwertermittlung

Sämtliche Faktoren hinsichtlich Zuschnitt, Bebauung und Nutzungsart entsprechen denen der Bebauung im für den Richtwert ausgewiesenen Gebiet. Ich halte sonstige Vor- und Nachteile für ausgeglichen (auch hinsichtlich der Lage an der Straße) und Zu- oder Abschläge zum Bodenrichtwert nicht für angemessen.

marktübliche Grundstücksgröße

Für den ausgewiesenen Richtwert wurde eine **Grundstücksgröße** von 800 m² ausgewiesen. Auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss Meißen ausgewiesenen Flächenumrechnungskoeffizienten ermittelt sich die größenmäßige Anpassung wie folgt:

Größe in m ²	UK	Bodenwert in €/m ²
500	1,03	
800	0,99	
Bodenrichtwert		118,00
BW WE-Objekt		122,77

**An den Bewertungsstichtag und die Grundstückseigenschaften
angepasster Bodenwert für das Bauland, gerundet**

123 €/m²



4.2.3. Bodenwertberechnung

Bauland 300 m² x 123 €/m² = 36.900 €

Bodenwert gerundet: **37.000 €**

Bodenwert-Anteil für das Sondereigentum Nr. 6

1.446/10.000 von 37.000 € = 5.350,20 €/m²

Bodenwertanteil gerundet: **5.000 €**

4.2.4. Baurechtsreserve

ist nicht erforderlich.

4.2.5. Erschließungskosten / Kommunalabgaben

liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht an

4.2.6. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

sind nicht bekannt.

4.3. Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren nach dem §§ 24 bis 26 der ImmoWertV2021 basiert auf der Überlegung, den Vergleichswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke bzw. in diesem Falle vergleichbarer Wohnungen zu ermitteln. Bei der Bewertung von Wohneigentum ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens üblich.

Im unmittelbaren Territorium der Stadt Riesa ist ein mäßig aktiver Grundstücksmarkt vorhanden. Für den „Teilmarkt“ Wohneigentumskauf gibt es eine mittlere Anzahl von Verkaufs- und somit auch von Vergleichsfällen. Wegen des gegenwärtig leicht verhaltenen Grundstücksmarktes wird deshalb hier auf die bereits erfolgte Auswertung und Ausweisung des aktuellen Marktgeschehens in der Marktinformation 2025 Bezug genommen.

Es ist auf Grund der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt im Teilbereich Wohneigentum eine Ableitung vom Vergleichspreis vorzunehmen. Nachdem in den Jahren 2021 und 2022 die Preise für Weiterverkäufe auf einem Höhepunkt angelandet waren, gab es seitdem einen deutlichen Preisverfall um ca. 38 % bis zum Jahre 2024.

Im Jahre 2024 lag der Durchschnittspreis beim Weiterverkauf von Wohneigentum (ca. 60 m² Wohnfläche) bei
738 €/m²

Es ist zu unterstellen, daß es sich bei den Verkäufen grundsätzlich um sanierten Wohnraum oder Neubauten mit einem Alter von bis zu ca. 25 Jahren handelt und somit moderne Wohnbedingungen mit mittlerem Standard vorherrschend waren, jedoch unterschiedlicher Lagen und mit geringfügig unterschiedlicher Qualitäten. Dazu gibt es jedoch keine Aussagen seitens der Kaufpreissammlung.



Wegen einiger unterstellter Unterschiede des Bewertungsobjektes zum unterstellten durchschnittlichen Objekt aus der Kaufpreissammlung, zu dem aber auch nur einige Merkmale bekannt sind, halte ich eine Anpassung für erforderlich:

(Der jeweilige Anpassungsfaktor wird jeweils frei geschätzt.)

4.3.1. Ermittlung des Vergleichswertes

Die nachfolgenden Objekte liegen in: Riesa, Region 3.1 (Klassifizierung des GAA bei der Auswertung des Marktgeschehens.)

	Objektmerkmal	Anpassungsfaktor	
Balkon	nicht vorhanden	0,98	
Keller/Abstellraum	vorhanden	1,00	
Stellplatz	nicht vorhanden	0,95	
Geschosslage	Dachgeschoss	1,03	
Baujahr/Modernisierungsjahr	1920/2000	1,00	
Wohnlage (Bodenrichtwert)	mittel bis gut	1,03	
Wohnfläche	83,07 m ²	1,05	
Vergleichswert (vorläufig) in €/m ²	738	1,04	765

Demzufolge halte ich für den betreffenden Bereich in Riesa mit den hier vorgefundenen Parametern einer modernisierten Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus des Baujahres um 1910 und einer Wohnungsgröße von ca. 83 m² und der Lage im Dachgeschoß ein geschätzter durchschnittlicher Kaufpreis von

765 €/m²

für angemessen.

Demnach ermittelt sich folgender Wert für die Wohnung Nr. 6:

4.3.2. Berechnung des Vergleichswertes

$$83,07 \text{ m}^2 \times 765 \text{ €/m}^2 = 63.579 \text{ €}$$

Wegen der Gesamterscheinung der Wohnung und des gesamten Objektes sowie seiner Lage und der Gestaltung des Miteigentumsanteils halte ich deshalb einen Kaufpreis in Höhe von

vorläufiger VERGLEICHSWERT Wohnung Nr. 6

63.600 €



4.3.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV2021

Fehlende Innenbesichtigung

Wegen der nicht durchgeführten Innenbesichtigung ist das Risiko, Bauausführungen oder gar Mängel nicht zu berücksichtigen, groß. Dies sollte jedoch im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nahezu ausgeschlossen werden. Ich halte deshalb einen Abschlag vom bisher ermittelten Vergleichswert in Höhe von ca. 10 % für angemessen.

Es ergibt sich damit eine Wertminderung von

10 %	von	63.600,00	9.540 €
------	-----	-----------	---------

Risikoabschlag weg. fehlender Innenbesichtigung	9.500 €
---	---------

VERGLEICHSWERT Wohnung Nr. 6

54.000 €

4.4. Grundstücksertragswert

Der Wert des vorliegenden Grundstückes kann zur Ableitung des Verkehrswertes/ Marktwertes auch mit dem Ertragswert ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird dabei nach den Bestimmungen der §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 durchgeführt. Entsprechend § 31 ImmoWertV2021 ist im Ertragswertverfahren auf den Ansatz einer nachhaltig erzielbaren Jahresnettomiete aus der Wohnfläche zurückzugreifen. Dies ist beim hier zu bewertenden Wohnhaus nicht vordergründig der Fall. Der hier zu ermittelnde Wert dient demnach vorrangig Vergleichszwecken.

4.4.1. Rohertrag / marktübliche Mieterträge

(nach § 31 ImmoWertV 2021)

Die Mehrheit der in der gesamten Wohnanlage befindlichen Wohnungen sind nicht eigengenutzt, sondern vermietet und dienen somit vordergründig der Erzielung eines Ertrages, der sich aus einer Miete ergibt. Die Miete aus einem Grundstück wird als Rohertrag definiert. Beim Rohertrag handelt es sich nach § 18 ImmoWertV um die marktüblich erzielbaren Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung zu erzielen sind.

Hierzu sind vergleichenden Schlüsse aus den aktuellen Mietangeboten der umliegenden Ortschaften, Recherchen im Internet (www.immowelt.de, www.immoscout24.de usw.) sowie auch der Erfahrungen aus Fachkreisen (Makler, Hausverwaltungen) zur Miethöhe gezogen.

Auf der Grundlage der tatsächlich vereinbarten Miete sowie der Angebote halte ich einen Ansatz in Höhe von **4,50 €/m²** für angemessen.



4.4.2. Bewirtschaftungskosten

(nach § 32 ImmoWertV 2021)

Die BWK sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks laufend erforderlich sind. Für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Daten auf Grundlage von § 32 ImmoWertV 2021 in Verbindung mit der Anlage des Stichtages ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt werden zum Bewertungsstichtag die Bewirtschaftungskosten für das wohnwirtschaftlich zu nutzende Apartment angesetzt mit

Instandhaltung	11,00 €/m ²	913,00	(Mindestmaß Instandhaltung damit gesichert)
Verwaltung	9,37 %	420,00	für insgesamt 1 WE
Mietausfallwagnis mit	2,5 %	112,05	(geringes Risiko bei Mieterausfall)
Das entspricht	-32,24 % der Nettokaltmiete oder auch		
	-17,41 €/m ² Wohnfläche jährlich		

Anfallende Betriebskosten werden durch Mieter getragen.

Als Besonderheit ist der Ansatz von Instandhaltungskosten anzusehen, der lediglich bei der Vermietung der Wohnungen anfällt. Für die Eigentumswohnungen wird zu diesem Zwecke (und anderen Zwecken) das Hausgeld als Rücklage gebildet.

4.4.3. Liegenschaftszins

(nach § 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszinssatz kann als marktübliche Renditeerwartung oder Zinssatz einer alternativen Anlage interpretiert werden und als solcher auch aus der Beurteilung der Mieteinnahmen und dem Kapitalzinssatz hergeleitet werden. Im Regelfall wird dieser anhand von Auswertungen der Kaufpreissammlungen durch den territorial zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftiges Entwicklungspotential, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, die Konkurrenzsituation mit vergleichbaren Angeboten etc., zusammengefasst oder künftig zu erwartende und / oder erwartete Nutzen aus der Immobilie.

Der **Liegenschaftszins** wird, in Anlehnung an die Ermittlungen des Gutachterausschusses in einer Spanne von 0,44 bis 12,07 mit einem Durchschnitt von 4,13 % für Mehrfamilienwohnhäuser und bei 0,48 bis 34,96, im Schnitt bei 3,28 % bei Wohneigentum im Wiederverkauf ausgewiesen.

Wegen der mittleren RND halte ich den Ansatz von **2,0 %** für marktgerecht, was auch den Empfehlungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) 01/2025 nahe kommt. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine mathematisch-statistisch gesicherte Berechnung, sondern um eine Ableitung auf Grund empirisch gewonnener Erkenntnisse.

4.4.4. Ermittlung des Wohnungsertragswertes

Im Rahmen der Ertragswertberechnung ist auf dem marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag (§ 31, Abs. 1 ImmoWertV 2021) abzustellen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsungsbetrag). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes mit Hilfe des Barwertfaktors zu kapitalisieren (§ 29, ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 34 ImmoWertV 2021).



Lage	Wohnfläche	Miete	Miete p.a.
	m²	(€/Monat)	(€/Jahr)
Sondereigentum Nr. 6 -DG links	83	4,50	4.482,00
	83,00		
Jahresrohertrag			4.482,00
./. Bewirtschaftungskosten (in %)	-32,24		
Instandhaltungskosten (€/m²)	11,00	913,00	
Verwaltung pauschal (300 €/ETW.) in %	9,37 %	420,00	
Mietausfallwagnis p.a.	2,5 %	112,05	
			-1.445,05
Jahresreinertrag			3.036,95
Liegenschaftszins	2,0 %		
./. Bodenwertanteilsverzinsung	2,0% aus 5.000		-100,00
Gebäudejahresreinertrag			2.936,95
Restnutzungsdauer	28 Jahre		
Barwertfaktor (28 Jahre; 2,0%)	19,52		57.329,26
+ Bodenwertanteil			5.000,00
Ertragswert (vorläufig) WE 6			62.329,26

unbelasteter Wohnungs - ERTRAGSWERT für WE 6	62.300 €
---	-----------------

4.4.5. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

liegen bei der fehlenden Innenbesichtigung, die bereits unter 4.3.3. festgestellt wurde und mit ca. (-) **9.500 €** zu berücksichtigen ist.

Wohnungs - ERTRAGSWERT für WE 6	53.000 €
--	-----------------

4.5. Begründung der Abweichung vom Vergleichswert zum Ertragswert

Das Verhältnis von Vergleichswert zu Ertragswert stellt sich wie folgt dar:

Riesa, Friedrich-Engels-Straße 17, WE 6 im DG links		
Vergleichswert (vorläufig)	54.000 €	100 %
Wohnungsertragswert (vorläufig)	53.000 €	98 %
Abweichung	1.000 €	2 %

Bei den angesetzten Größen ist eine sehr geringe Differenz beider Werte (Vergleichs- und Ertragswert) festzustellen, die den gegenwärtigen Marktbedingungen entspricht.

Während der Vergleichswert primär auf dem bereits seit längerem anhaltenden intensiven Marktge-



schehen im Verkauf basiert, steht beim Ertragswert die Erwartung künftiger Erträge im Vordergrund. Hierbei sind Mietsteigerungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten durchaus möglich.

4.6. Verkehrswert (Marktwert)

Die Verkehrs – bzw. Marktwertableitung ist abhängig von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr), der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Aus den vorgenannten Verfahrensergebnissen ergeben sich nachfolgende Ergebnisse für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag:

Vergleichswert	54.000 €
Ertragswert	53.000 €

Aus sachverständiger Sicht wird zur Bestimmung des Marktwertes in der Hauptsache das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens zugrunde gelegt. Der zur Plausibilität herangezogene Ertragswert bestätigt das Ergebnis des Sachwertverfahrens. Eine Differenz von ca. 2 % ist vorhanden, was deutlich im Plausibilitätsrahmen liegt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit der fehlenden Innenbesichtigung wurden in den durchgeführten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Die festgestellten Vergleichs- und Ertragswerte beinhalten bereits regionale Grundstücksdaten, es kann davon ausgegangen werden, dass der ermittelte Wert unter der Maßgabe der Legaldefinition des Verkehrs-/Marktwertes als Kaufpreis zum Wertermittlungsstichtag erzielt werden kann.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, Merkmale und Annahmen und der zum Stichtag herrschenden Verhältnisse am territorialen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert für das beschriebene Sondereigentum der

Wohnung Nr. 6 im DG links in Riesa, Friedrich-Engels-Straße 17
zum Wertermittlungsstichtag **12.08.2025** auf

54.000 €

(in Worten: Vierundfünfzigtausend Euro)

das entspricht, bezogen

auf die Wohnfläche ca. 650 €/m²

auf den Jahresrohertrag das ca. 12,0 fache



4.7. Zubehör

Zubehör zur Eigentumswohnung Nr. 6 ist nicht vorhanden.

Das **monatliche Hausgeld** für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums (Instandhaltungsrücklage und umlagerfähige sowie nicht umlagerfähige Kosten) liegt für die Wohnung Nr. 6 im DG gegenwärtig bei monatlich **413 €**.



Anmerkung :

Das Gutachten umfasst 22 Seiten zuzüglich der Anlagen. Das Gutachten wurde von mir, der unterzeichnenden Sachverständigen, persönlich erstellt und ist nur mit meiner Originalunterschrift gültig. Es darf nicht vervielfältigt werden. Sollten zusätzlich, abweichend von der vertraglich vereinbarten Anzahl der Exemplare weitere Exemplare des Gutachtens benötigt werden, sind sie bei der Sachverständigen anzufordern. Bei Trennung in einzelne nicht zusammenhängende Seiten verliert das Gutachten seine Gültigkeit. Eine Veröffentlichung der Ergebnisse darf nicht unvollständig oder in sinnentstellendem Zusammenhang erfolgen und bedarf der schriftlichen Genehmigung von Auftraggeber und der Sachverständigen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und wird in 3 Originalausfertigungen erstellt, wofür eine Ausfertigung bei der Sachverständigen verbleibt. Der Auftraggeber erhält zusätzlich ein Exemplar im PDF-Format auf Datenträger.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten unparteiisch und nach allgemein zugänglichem Fach- und Sachwissen erstattet habe. Jegliche persönliche Haftung wird ausgeschlossen. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Eventuelle Ansprüche können ausschließlich gegen meine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung vorgetragen werden. Ich bestätige mit meiner Unterschrift, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegen stehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind mittlere Werte, die, belegt durch statistische Erhebungen, mit einer Bandbreite von +/- 20 % am Markt zu erzielen sind. Aus dem Sachverständigenvertrag können gegenseitige Rechte nur für die Vertragspartner begründet und geltend gemacht werden. Am Stichtag verborgene und nicht sichtbare Mängel sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

Neuwiese am Montag, 22. September 2025