

GUTACHTEN

Kal-W-24-082-1H-03

vom **22.04.2026**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück
04318 Leipzig, Mierendorffstr. 39



Region Halle/Leipzig
Niederlassung Halle
Friedenstr. 29
06114 Halle/Saale
Tel.: 03 45/20 36 91 20
Fax: 03 45/20 36 91 21

e-mail:
gib@gib-bauexpert.de
homepage:
www.gib-bauexpert.de

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer

S. Kraus
Geschäftsführerin

C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Wirtschafts-ID:
DE203790669-00001

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

Gutachter/in: Daniel Kalisch, M. Sc.
Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig
Bernhard-Göring-Straße 64
04275 Leipzig

Aktenzeichen: 456 K 186/24

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 1.525.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 07.01.2025

Beschreibung: **Mehrfamilienhaus** (Baujahr um 1890)
mit zehn Wohneinheiten und **ca. 801 m²**
Wohnfläche, welches in den letzten
Jahren vollumfänglich **saniert** wurde.

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. ORTSTERMIN	6
3. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	8
4. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	9
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	11
6. BAUBESCHREIBUNG	12
7. WERTERMITTLUNG	16
8. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	17

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial - entfällt
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Bauzeichnungen
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.



1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Mehrfamilienhaus
 Mierendorffstr. 39
 04318 Leipzig

1.2. Auftraggeber Amtsgericht Leipzig
 Bernhard-Göring-Straße 64
 04275 Leipzig

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Leipzig (Aktenzeichen 456 K 186/24) vom 01.11.2024 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 10.09.2024:

- Amtsgericht Leipzig
- Grundbuch von: Anger
- Grundbuch Blatt Nr.: 97

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Anger		122/1	Gebäude- und Freifläche Mierendorffstr. 39	450
Summe - lfd. Nr.					450

Rechte und Lasten
 im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Belegungsrecht)
-befristet- für die Stadt Leipzig; gemäß Bewilligung vom
26.11.2018 (UR-Nr. 1042/2018); eingetragen am
04.02.2019. Gleichrang mit Abt. III Nr. 2

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

1.5. Ortsbesichtigung Am 07.01.2025 und
Am 13.02.2025

1.6. Wertermittlungstichtag 07.01.2025

1.7. Qualitätsstichtag 07.01.2025

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte
- Inbesitznahmebericht (inkl. Objekt- und Mietangaben) sowie weitere Auskünfte des zuständigen Zwangsverwalters
- Bewilligungsurkunde zur Eintragung in Abt. II

Schriftliche und
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- bauordnungsbehördlichen Verfahren
- Denkmalschutz

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Probenahme mit Untersuchung auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

2. ORTSTERMIN

2.1. Ladung, Anschreiben und Teilnehmer

Zur Erarbeitung des Gutachtens waren zwei Ortstermine erforderlich.

Zu dem **ersten Ortstermin am 07.01.2025** hat der Sachverständige mit Schreiben vom 17.12.2024, gerichtet an

- den Zwangsverwalter
- den Schuldner
- alle Mietparteien

geladen.

Eine Durchschrift des Schreibens erhielten:

- der Gläubiger
- Amtsgericht Leipzig, Bernhard-Göring-Str. 64, 04275 Leipzig
- alle Mietparteien

An der Ortsbesichtigung am 07.01.2025 nahmen teil:

- eine Vertreterin des Zwangsverwalters
- vier von insgesamt zehn Mietparteien
- Hilfskraft des Sachverständigen
- der Sachverständige

Der **zweite Ortstermin am 13.02.2025 war** aufgrund eines Hinweises des Zwangsverwalters sowie in Abstimmung mit dem Amtsgericht erforderlich. Die beiden Wohneinheiten (WE) im Dachgeschoss seien wegen derzeit vorhandener Schäden ebenfalls zu besichtigen. Dazu hat der Sachverständige mit Schreiben vom 06.02.2025, gerichtet an

- den Zwangsverwalter
- den Schuldner

geladen.

Eine Durchschrift des Schreibens erhielten:

- der Gläubiger
- Amtsgericht Leipzig, Bernhard-Göring-Str. 64, 04275 Leipzig
- Beide Mietparteien des ausgebauten Dachgeschosses

An der Ortsbesichtigung am 13.02.2025 nahmen teil:

- eine der beiden Mietparteien im Dachgeschoss
- Hilfskraft des Sachverständigen
- der Sachverständige

2.2. Ablauf der Ortstermine

Der Sachverständige begrüßte zur Beginn die Beteiligten einzeln, stellte jeweils die Anwesenheit örtlich vor den jeweiligen Wohnungseingängen fest.

Der Sachverständige konnte das Gesamtobjekt von innen (WE 2, WE 4 bis 6 sowie WE 10) und außen besichtigen.

2.3. Protokollierung in beiden Ortsterminen

Die Protokollierung erfolgte durch Phonodiktat und ergänzende Aufzeichnungen des Sachverständigen. Es wurde eine Fotodokumentation erstellt.

2.4. sonstige Hinweise der Parteien in beiden Ortsterminen

Durch die Mietparteien wurden jeweils vereinzelt Risse an den innenliegenden Wänden sowie in Richtung Grenz wand zum Nachbargrundstück in der Mierendorffstraße 37 aufgezeigt. Des Weiteren wurden Schimmel- und Feuchteschäden festgestellt.

Nach Auskunft der Mietparteien befinden sich die Einbauküchen in den einzelnen Wohneinheiten jeweils im Eigentum der Mietparteien. Dies konnte nicht überprüft werden.

3. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

3.1. Allgemeines

Bundesland	Sachsen
Stadt	Leipzig (rd. 608.000 Einwohner, Stand 31.12.2023)
Ortsteil	Anger-Crottendorf (rd. 12.800 Einwohner, Stand 31.12.2024)
Lage / Umgebung	Das Bewertungsobjekt ist Teil einer Blockrandbebauung und befindet sich in einem durch Gebäude aus der Gründerzeit geprägten Stadtteil des Stadtbezirks Ost (rd. 2,5 km östlich vom Stadtzentrum). Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern gleicher Art und gleichen Baujahrs.

3.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Anschluss an die Autobahnen A 9, A 14 und A 38 über die Bundesstraßen B 2 und B 6 in ca. 15 bis 30 Fahrminuten
Öffentliche Verkehrsmittel	Straßenbahn-/ Bus- und Regionalbahnhaltestellen in ca. 15 bis 20 Gehminuten

3.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	In ca. 15 Gehminuten zu erreichen
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Innerhalb des Stadtgebietes von Leipzig vorhanden
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken in ca. 5 bis 10 Gehminuten erreichbar Mehrere Krankenhäuser im Stadtgebiet vorhanden
Kindergarten/Schulen	Kindertagesstätte, Grund- und weiterführende Schulen sind in weniger als 20 Gehminuten zu erreichen.
Arbeitsplätze	Vor Ort vorhanden
Kultur/Freizeit	Vor Ort vorhanden

4. RECHTLICHE GEgebenHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

4.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

4.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Grundstück wird im geltenden Flächennutzungsplan in der Neubekanntmachung vom 01.09.2024 als „Allgemeine Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Gemäß Schreiben der Stadt Leipzig vom 18.12.2024 bemisst sich die städtebauliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

4.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Leipzig vom 20.01.2025 (Straße) und der Leipziger Wasserwerke vom 09.12.2024 (Kanal) ist das Grundstück erschließungskostenfrei.

Nacherschließungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

4.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft der Stadt Leipzig vom 27.11.2024 liegt keine Eintragung zu Baulasten vor.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Alle Wohneinheiten sind vermietet. Für sechs Wohnungen soll ein allgemeines Belegungsrecht nach § 26 WoFG bestehen, welches gemäß Bewilligungsurkunde UR-Nr. 1042/2018 vom 26.11.2018 (eingetragen am 04.02.2019) für den Zeitraum vom 04.02.2019 bis 03.02.2034 festgelegt wurde, vorhanden sein.

Dies wird in der Bewertung auftragsgemäß nicht mit berücksichtigt.

4.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadt Leipzig vom 28.11.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Kulturdenkmal geführt.

Altlasten:

Für das Grundstück liegt nach Auskunft der Stadt Leipzig vom 13.12.2024 keine Eintragung im Altlastenkataster vor.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft der Stadt Leipzig vom 21.11.2024 ist folgendes bauordnungsbehördliches Verfahren bekannt: 2023-932-AO „Dachentwässerung auf öffentlichen Gehweg“

Es ist mit bauordnungsrechtlichen Maßnahmen zu rechnen.

Kommunale Satzungen:

Gemäß Schreiben der Stadt Leipzig vom 18.12.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungssatzung „Am Lene-Voigt-Park“ vom 18.06.2020.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

5.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Fernwärme- und Telefonanschluss an.

5.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Vor Ort nicht erkennbar

5.3. Außenanlagen

Einfriedung	Stabmatten-/Maschendrahtzaun, Grenzbebauung
Bodenbefestigung	Betonpflaster
Anpflanzungen	Teilweise Rasenfläche
Einstellplätze	Vier angelegte Einstellplätze im Innenhof, aufgrund der zu geringen Durchfahrtsbreite von ca. 1,90 m nicht mit üblichen PKW nutzbar.
Sonstiges	Mülltonnen-/ Fahrradstellplätze im Innenhof

6. BAUBESCHREIBUNG

6.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem voll unterkellerten Mehrfamilienhaus (MFH) als Zweispänner mit Erdgeschoss (EG) bis 3. Obergeschoss (OG) und einem zu Wohnzwecken genutzten Dachgeschoss (DG) mit 2. DG-Ebene bebaut.

6.2. Baubeschreibung

Objektart	Mehrfamilienhaus
Baujahr	Um 1890 (geschätzt)
Sanierung/ Modernisierung	Zwischen 2016 und 2022
	<u>a) Umbau</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • Neuaufteilung der Wohngrundrisse im Dachgeschoss • Anbau Balkone und eines Aufzuges im Innenhof • Rückbau Nebengebäude im Innenhof
	<u>b) Sanierung</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung Dachstuhl inkl. Einzelgauben • Dacheindeckung und -dämmung • Erneuerung der Geschossdecken ab dem 2. OG • Austausch der Fenster • Erneuerung gesamte Haustechnik und Sanitärinstallati- onen (u.a. Einbau Fernwärmestation, Fußbodenhei- zung, Elektrik) • Erneuerung Fußbodenbeläge in den WE
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	<p>Eine 1-Raum-Wohnung im EG: mit Küche, Bad (jeweils ohne Fenster), Balkon</p> <p>Sieben 3-Raum-Wohnungen im EG, 1. bis 3. OG: jeweils mit Küche, Bad (mehrheitlich ohne Fenster), Balkon</p> <p>Zwei 4-Raum-Maisonette-Wohnungen im DG / 2.DG- Ebene jeweils mit Küche, Bad, 2. Bad, Balkon</p>
Wohnfläche	Rd. 801 m ² siehe Anhang 3

Konstruktion

Keller	Massiv, baujahrestypisch
Außenwände	Ziegelmauerwerk, straßenseitig verputzt, hofseitig WDVS
Fassade	Teilweise gegliedert, farbiger Putz
Innenwände	Teilweise massiv, teilweise Ständerwände
Decken	KG und ab dem 2. OG massiv EG und 1. OG Holzbalkendecken
Dach	Straßenseitig Mansarddach, hofseitig einfaches Satteldach Ziegeleindeckung
Treppen	KG: massiv EG bis DG: Holz (aufgearbeitet)

Ausstattung

Fußböden	KG: Rohfußboden EG bis DG: Laminat, in den Küchen und Bädern Fliesen
Oberfläche Decke	Raufasertapete, gestrichen
Oberfläche Innenwand	Wohnbereiche Raufasertapete, gestrichen Bäder teilweise raumhoch gefliest Küchen Nassstrecke gefliest
Türen	Haus- und Wohnungseingangstüren aus Kunststoff Zimmertüren aus Holzwerkstoff
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Straßenseitig mit Rollläden Fensterbänke aus Holzwerkstoff, Sohlbänke Blech

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Zeitgemäß
Sanitärinstallation	Alle Bäder mit WC, Waschtisch und Badewanne Im DG im 2. Bad Doppelwaschtisch, WC und Dusche
Heizungsinstallation	Fußbodenheizung und Warmwasserbereitung über Fernwärme

Werthaltige Bauteile

Zehn Balkone, vier Gauben mit je zwei Doppelfenstern
Nachträglich errichtete Aufzugsanlage

Sonstige

In den besichtigten Wohnungen waren jeweils Einbauküchen vorhanden. Die Zeitwerte dieser Küchen belaufen sich auf ca. 500 € bis 2.000 €. Diese werden nicht mitbewertet.

6.3. Weitere bauliche Anlagen

Keine

6.4. Energieausweis

Bedarfsorientierter Ausweis mit Energieeffizienzklasse B
(gültig bis 20.07.2032)

6.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Das Wohnhaus befindet sich in einem überwiegend guten baulichen Zustand.

In einzelnen Wohnungen wurde teilweise Schimmelbefall festgestellt, der durch ein unzureichendes Lüftungsmanagement entstanden sein kann.

Im überwiegenden Teil der Wohnungen, vor allem im DG / der 2. DG-Ebene, wurden zum Teil Risse mit unterschiedlichen Verläufen an den Innen-/ Giebelwänden festgestellt. Diese können mehrere ggf. statische Ursachen haben. Empfohlen wird eine Überwachung der Rissbildung und ggf. eine anschließende Sanierung dieser Risse.

Das Kellergeschoss ist aktuell unsaniert und nicht in vollem Umfang nutzbar.

Die Würdigung erfolgt im Punkt 8.4. „Besondere objektspezifische Merkmale“.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte. Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 8. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

7.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **385.000 €**

7.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **1.694.000 €**

7.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **1.631.000 €**

8. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

8.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Bewertungsobjekt dient dem gewöhnlichen Marktteilnehmer zur Gewinnerzielung durch die Einnahmen aus der Vermietung.

Daher wird der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anhand des Ertragswertes abgeleitet.

Der Sachwert auf Grundlage der Herstellungskosten ist für diese Objektkategorie nicht relevant, da das Rechenverfahren nur den Substanzwert darstellt und hierbei nicht die Verhältnisse am Immobilienmarkt berücksichtigt werden.

8.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung des zuvor ermittelten Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie Miete, Liegenschaftszinssatz etc. bereits abgebildet wurden.

8.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte **Ertragswert** in Höhe von **1.694.000 €** entspricht einem Wert von **2.115 €/m² Wohnfläche bzw. dem 20-fachen des Rohertrages.**

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig wurde für den Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser nach 1990 saniert mit < 20 % gewerblichen Mietanteil“ im Stadtgebiet Ost zum Berichtsjahr 2023 ein mittlerer Rohertragsfaktor von dem 20-fachen (Basis 11 Kauffälle) veröffentlicht.

Im gleichen Grundstücksmarktbericht weist der Gutachterausschuss für den Teilmarkt „sanierte Mehrfamilienhäuser (Wiederverkauf)“ im Stadtgebiet Ost im Durchschnitt 1.481 €/m² Wfl., mit einer Spanne von 1.134 €/m² Wfl. bis 1.850 €/m² Wfl. (Basis 17 Kauffälle) aus.

Gemäß Auswertungen der „Engels & Völkers Commercial“ für 2024 wurden Mehrfamilienhäuser in guter Lage zwischen 1.600 €/m² Wfl. und 2.250 €/m² Wfl. sowie Rohertragsfaktoren zwischen dem 20- und 25-fachen veräußert.

Eigene Recherchen ergaben, dass vergleichbare Mehrfamilienhäuser (vergleichbare Lage, i.M. 736 m² Wfl., i.M. Baujahr 1905, Umkreis bis zu 3 km) im Wiederverkauf innerhalb einer Spanne von 1.676 €/m² Wfl. bis 2.600 €/m² Wfl., i.M. bei ca. 1.953 €/m² Wfl. angeboten wurden.

8.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Neben den im Punkt 6.5. des Gutachtens aufgeführten Schäden sind weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden, welche einer zusätzlichen Würdigung bedürfen. Die hier ermittelten Wertabschläge sind nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichzusetzen, welche regelmäßig höher liegen können:

Schäden inkl. Baunebenkosten (in Nebenrechnung ermittelt)

Feuchte- und Schimmelschäden

Sanierung Risse / ggf. statische Ertüchtigung

Sanierung Kellergeschoss

Infolgedessen wird ein Wertabschlag in Höhe von **gerundet 10 %** vom vorläufig ermittelten Ertragswert abgezogen. Wodurch sich ein **Verkehrswert von ca.**

1.694.000 € - 169.400 € = 1.524.600 € ergibt,

dieser entspricht rund 1.525.000 €.

8.5. Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

ca. 1.525.000 €

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.

Daniel Kalisch, M. Sc.
ö.b.u.v. Sachverständiger

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1		Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland			
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1			
Größe in m ²	450		450	
Bodenrichtwert in €/m ²	950			
Erschließungskosten in €/m ²				
Umrechnungs- koeffizient GFZ : GFZ	1,00			
Sonstige Zu- und Abschläge	-10%			
Bodenpreisindex				
Angepasster BRW in €/m ²	855			
Bodenwertanteil rentierlich	384.750 €		384.750 €	385.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich				
Bodenwert gesamt				385.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert für das Bewertungsobjekt wurde zum Stichtag 01.01.2024 vom zuständigen Gutachterausschuss mit folgenden Kennwerten veröffentlicht:

- Wert: 950 €/m²
- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Beitrags- und Abgaberechtlicher Zustand: beitragsfrei
- Art: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)
- Bauweise: geschlossen
- Wertrelevante Geschossflächenzahl: WGFZ 2,4

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Das Bewertungsobjekt entspricht hinsichtlich Grundstücksgröße, Art und Maß der baulichen Nutzung und sonstiger Eigenschaften dem Richtwertgrundstück.

Seit dem o.g. Stichtag ist ein Rückgang der Bodenwerte für das entsprechende Marktsegment zu beobachten. Daher wird ein Abschlag auf den Bodenrichtwert zwischen 5 % und 15 %, i.M. von 10 % in Ansatz gebracht.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Zusammenstellung der Flächen						
Ermittlung des Rohertrages						
Gebäude	MFH	MFH	MFH	MFH	MFH	Rohertrag/ Monat
Geschoss Nutzungsart	EG WE 1*	EG WE 2*	1. + 2.OG WE 3+4+5+6*	3. OG WE 7+8	DG (1.+2.) WE 9+10	
Nutz-/ Wohnfläche in m ²	38,41	74,35	301,50	152,25	234,22	rd. 801
Anzahl Stellplätze in Stück **						
Miete in €/m ² ; €/Stück	9,00	8,50	8,50	9,20	9,12	
Miete in €/Monat	346	632	2.563	1.401	2.136	7.078

* geförderter Wohnraum (Belegungsbindung mit Zuschuss öffentlicher Mittel pro m² Wfl.)

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

- Für die WE 1 bis 6, welche den Regelungen des sozialen Wohnungsbaus bis 03.02.2034 unterliegen, werden aktuell am Markt erzielbare Mieten in Ansatz gebracht.
- Für die WE 7 bis 8 werden die aktuell am Markt erzielbaren Mieten in Ansatz gebracht.
- Für die WE 9 bis 10 werden die aktuell vereinbarten Mieten als marktüblich eingeschätzt und in Ansatz gebracht.

Die im Innenhof befindlichen Stellplätze werden in der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt, da diese aufgrund der schmalen Durchfahrtsbreite nicht marktfähig sind.

Vergleichsmieten

Angebotsmieten (eigene Recherche)

Es konnten folgende Mieten für ähnliche Mietobjekte in vergleichbaren Lagen recherchiert werden:

- für kleinere WE: von 8,03 €/m² Wfl. bis 14,07 €/m² Wfl.
- für mittlere WE: von 6,97 €/m² Wfl. bis 9,56 €/m² Wfl.
- für größere WE: von 7,72 €/m² Wfl. bis 13,31 €/m² Wfl.

vdpResearch:

In der Aufstellung der vdpResearch GmbH (Stand 11/2024) werden Mieten für Wohnungen, welche in den vergangenen 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert wurden, ausgewiesen. Für die Stadt Leipzig wird für eine Kombinationen aus guter Lage und guter Ausstattung eine Miete von 9,50 €/m² Wfl. veröffentlicht.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 (Berichtsjahr 2024) wurde für die kreisfreie Stadt Leipzig ein Liegenschaftszinssatz von im Mittel 1,9 % (Standardabweichung von +/- 0,4 %) für Mehrfamilienhäuser im Wiederverkauf veröffentlicht.

Seit dem Berichtszeitraum des letzten Grundstücksmarktberichtes ist ein weiterer Rückgang der Kauffälle zu beobachten.

Der IVD veröffentlichte allgemein zum Stand 01.01.2025 für den Teilmarkt "Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus" einen LSZ in Höhe von 2,5 % bis 5,5 %.

Unter Berücksichtigung des im Grundstücksmarktbericht von der eigenen Ermittlung abweichenden Modells zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (u.a. wegen des Ansatzes marktüblicher Mieten) der zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden veränderten Situation am regionalen Immobilienmarkt gegenüber dem Berichtsjahr 2024, der vorliegenden Bauschäden sowie weiterer objektspezifischer Merkmale wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,2 % in Ansatz gebracht.

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	7.078 €	84.936 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
<i>Instandhaltungskosten:</i>				
801 m ²	x	14,00 €/m ²	= 11.214 €	: 13,20%
<i>Verwaltungskosten:</i>				
10 Einheiten	x	359 €/Einh.	= 3.590 €	: 4,23%
<i>Mietausfallwagnis</i>				: 2,00%
<i>Nicht umlagefähige Betriebskosten</i>				: 1,00%
<i>Modernisierungsrisiko</i>				: 0,00%
<i>Bewirtschaftungskosten insgesamt</i>				: 20,43%
<i>Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:</i>				
Berechnung:	84.936 €	x	20,43%	
		=	17.352 €	
<i>= Jahresreinertrag</i>				67.584 €
<i>Liegenschaftszinssatz in %:</i>				3,20
<i>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:</i>				45 Jahre
<i>Barwertfaktor für die Kapitalisierung:</i>				23,68
<i>Bodenwert:</i>				385.000 €
<i>Abzüglich Bodenwertverzinsung von:</i>				
Berechnung:	385.000 €	x	3,20%	
		=	12.320 €	
<i>Reinertrag der baulichen Anlagen</i>				= 55.264 €
<i>Ertragswert der baulichen Anlagen</i>				
Berechnung:	55.264 €	x	23,68	1.308.652 €
<i>Zuzüglich des Bodenwertes von</i>				385.000 €
<i>Vorläufiger Ertragswert</i>				1.693.652 €
<i>Vorläufiger Ertragswert gerundet</i>				1.694.000 €

A 1.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gebäude	1		Zwischen- summe
Nutzungsart	MFH		
Baujahr	1890		
Umbau / Erweiterung	2021		
Übliche GND in Jahren	80		
RND in Jahren	45		
Alter in Jahren	135		
Fiktives Alter in Jahren	35		
BGF in m ² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005- 02)	1.376		1.376
Herstellungskosten mit BNK (HK) Basisjahr 2010 in €/m ²	823		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	5%		
Regionalfaktor (RF)	1,0		
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,847		
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	2.196.213		2.196.213
Alterswertminderungsfaktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,563		
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	1.236.468 €		1.236.468 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)			10.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag			1.246.468 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)		385.000 €
	unrentierlich		
Vorläufiger Sachwert insgesamt			1.631.468 €
Vorläufiger Sachwert gerundet			1.631.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

HK = Herstellungskosten

BNK = Baunebenkosten

Anhang 3

A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Geschoss	Vorzeichen	Breite in m	Länge in m	Faktor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
Kellergeschoss		17,42	11,87	1,00	206,78	206,78
Erdgeschoss		17,42	11,87	1,00	206,78	206,78
	-	2,00	11,87	1,00	-23,74	-23,74
1. Obergeschoss		17,42	11,87	1,00	206,78	206,78
2. Obergeschoss		17,42	11,87	1,00	206,78	206,78
3. Obergeschoss		17,42	11,87	1,00	206,78	206,78
1. Dachgeschoss		17,42	11,87	1,00	206,78	206,78
2. Dachgeschoss-Ebene		17,42	9,15	1,00	159,39	159,39
Summe Brutto-Grundfläche						1.376,33
Summe gerundet						1.376

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden, bemaßten Bauzeichnungen und wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.

A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Geschoss / Wohnung Nr.	Wohnfläche in m ²
Erdgeschoss	
WE 1 EG-rechts	38,41
WE 2 EG-links	74,35
<i>Zwischensumme Erdgeschoss</i>	<i>112,76</i>
1. Obergeschoss	
WE 3 1.OG-links	74,50
WE 4 1.OG-rechts	75,72
<i>Zwischensumme 1. Obergeschoss</i>	<i>150,22</i>
2. Obergeschoss	
WE 5 2.OG-links	75,37
WE 6 2.OG-rechts	75,91
<i>Zwischensumme 2. Obergeschoss</i>	<i>151,28</i>
3. Obergeschoss	
WE 7 3.OG-links	75,66
WE 8 3.OG-rechts	76,59
<i>Zwischensumme 3. Obergeschoss</i>	<i>152,25</i>
Dachgeschoss	
WE 9 DG-links	119,88
WE 10 DG-rechts	114,34
<i>Zwischensumme Dachgeschoss</i>	<i>234,22</i>
Summe	800,73
Summe gerundet	801

Erläuterung zur Flächenermittlung:

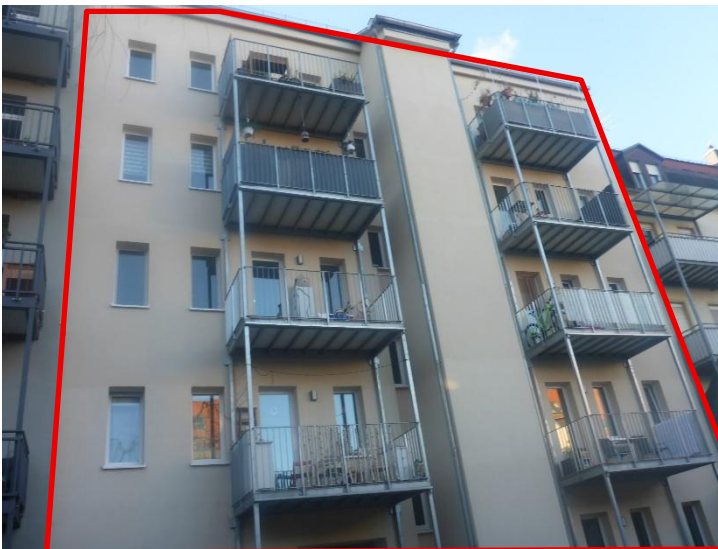
Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und wurde anhand der bemaßten Bauzeichnungen plausibilisiert. Die Geschossflächenfaktoren entsprechen einer bauarttypischen Größe.

Anhang 4

A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Durchfahrt zum Hof



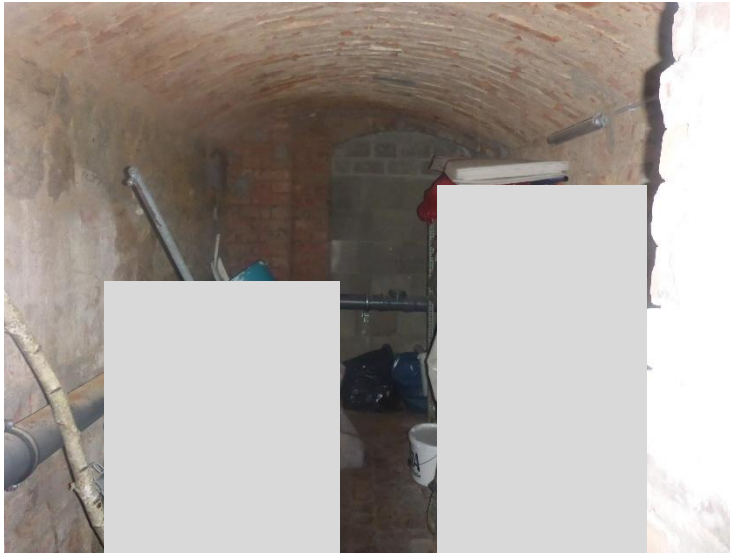
KG - Treppe zum EG



KG - Flur



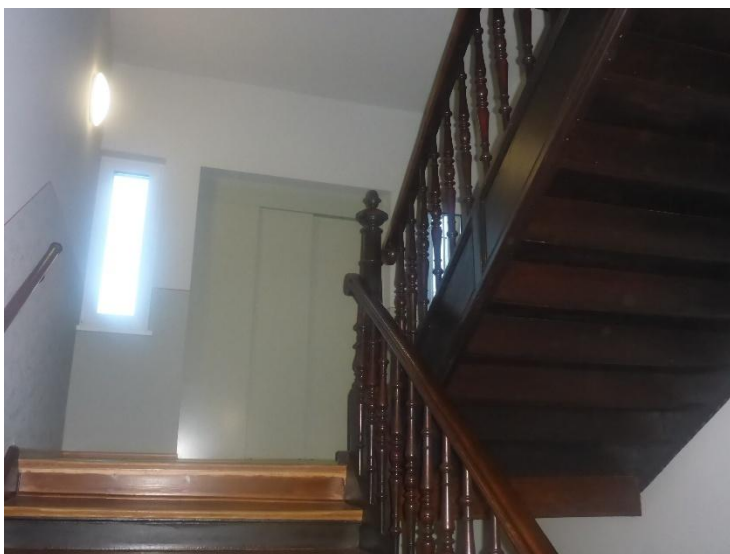
KG - Abstellraum (1)



KG - Abstellraum (2)



KG - Heizungsanlage



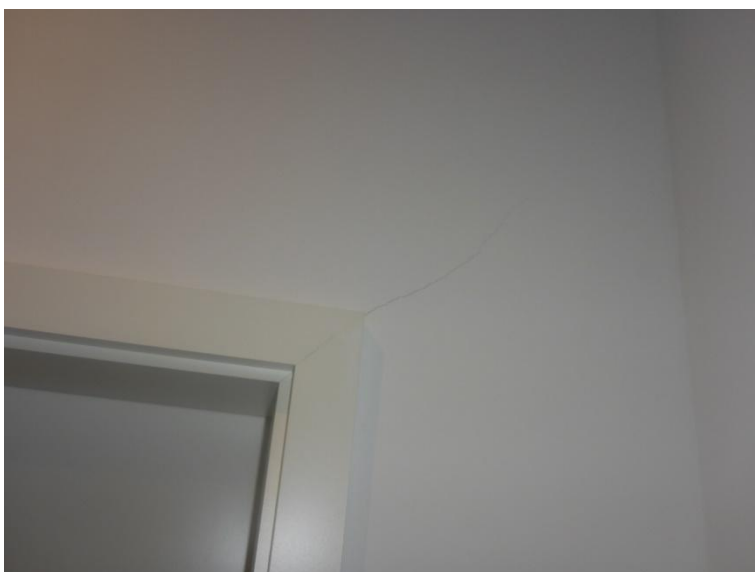
Treppenhaus – Aufzug



Treppenförmiger Riss



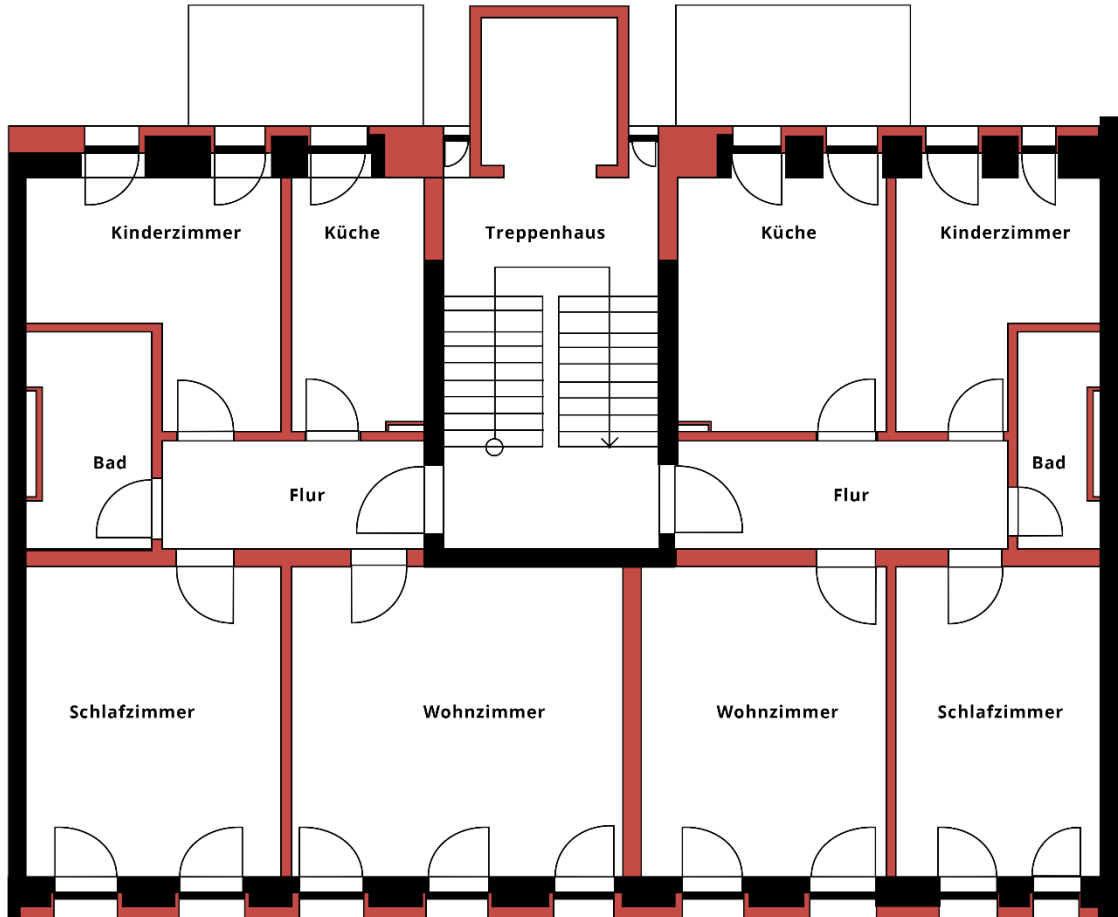
Verschiedene Rissverläufe



Diagonal verlaufender Riss

Anhang 5

A 5 Bauzeichnungen



Quelle: eigene Darstellung eines beispielhaften Grundrisses (OG), ohne Maßstab

Anhang 6

A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag, 9. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“ 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“ 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“ 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 4. Auflage 2013, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

Fachzeitschriften, Periodika

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)