

ONLINE - GUTACHTEN

456 K 111/25

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

im Wohnungsgrundbuch von Leutzsch, Blatt 4836 eingetragenen **106,830/1.000 Mit-eigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04179 Leipzig, William-Zipperer-Straße 79, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst Kellerraum Kennzeichnung E.**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
22.10.2025 ermittelt mit rd.

177.000 €.

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Helmut Bornschein	
von der IHK zu Leipzig	<i>öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken</i>
Breslauer Straße 45b	Mobil: 0177 6514900
04299 Leipzig	Tel.: 0341 6512111
www.helmut-bornschein.de	buero@helmut-bornschein.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Online-Gutachten Hinweis	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.3	Privatrechtliche Situation	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.3	Bauordnungsrecht	8
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
2.8	Prinzipdarstellung Wohnungsgrundriss (nicht maßstäblich).....	9
3	Markt- und Objektanalyse	10
3.1	Einschätzung des Marktes.....	10
3.1.1	demografische Auswertung	10
3.1.2	Wanderungsbewegungen	11
3.2	Einschätzung des Standortes	11
3.2.1	Umgebung des Grundstückes	12
3.2.2	Infrastruktur (Nahversorgung, soziale Anbindung usw.).....	12
3.2.3	Verkehrstechnische Anbindung	12
3.3	Einschätzung des Objektes.....	12
3.3.1	Bauweise / Architektur.....	12
3.3.2	Ausstattung.....	13
3.3.3	Bauzustand.....	13

3.4	Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung	14
3.4.1	Nettokaltmieten.....	14
3.4.1.1	tatsächliche Nettokaltmiete.....	14
3.4.1.2	Mietrecherche	14
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
4.2.4	Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes	18
4.3	Außenanlagen	18
4.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	18
4.4	Sondereigentum an der Wohnung.....	18
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	18
4.4.2	Raumausstattungen und Ausbaurzustand	18
4.4.2.1	Eigentumswohnung Nr. 5.....	18
4.4.3	Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums.....	19
4.5	Beurteilung der Gesamtanlage	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
5.1	Grundstücksdaten.....	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.3	Bodenwertermittlung	21
5.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	22
5.4	Ertragswertermittlung	23
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
5.4.3	Ertragswertberechnung	26
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
5.5	Verkehrswert	29

6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
7	Verzeichnis der Anlagen	31

Helborn

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse:	William-Zipperer-Straße 79 04179 Leipzig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Leutzsch, Blatt 4836
Katasterangaben:	Gemarkung Leutzsch, Flurstück 147f, Fläche 370 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig
---------------	---------------------

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Qualitätsstichtag:	22.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	22.10.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Besichtigt wurden die Eigentumswohnung Nr. 5 sowie Teile des Gemeinschaftseigentums
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieter sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Mietvertrag• Versicherungspolice• Recherche der Marktdaten

1.4 Online-Gutachten Hinweis

In einem online-Gutachten sind diverse Anlagen, wie z.B. Grundbuchauszüge, Teilungserklärungen, Kartenmaterial, Energieausweise, Bauzeichnungen, Mietverträge, Behördenauskunft, weiteres Fotomaterial u.a. nicht enthalten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Leipzig (ca. 630000 Einwohner); Ortsteil Altlindenau
überörtliche Anbindungen:	<u>Autobahnzufahrt:</u> A9, A14, A38 <u>Bahnhof:</u> Lpz. Hbf. sowie mehrere Stationen <u>Flughafen:</u> Interkontinentaler Mitteldeutscher Flughafen Leipzig/Halle

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	siehe Anlagen 2 und 4
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	durchschnittlich, Straßenverkehr
Topografie:	eben

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 15.05.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Leutsch, Blatt 4836, folgende Eintragungen (vgl. Anlage 6).

Die Grunddienstbarkeiten beinhalten die Befreiung von Zaunanlagen auf den einzelnen Grundstücken, um einen gemeinschaftlichen Innenhof zu schaffen.

Des Weiteren beinhalten die Grunddienstbarkeiten diversen Versorgungsrechte z.B. Wärmeversorgungsanlagenrecht und Kaltwasserversorgungsleitungsrecht.

Diese Rechte begünstigen und belasten alle Grundstücke zugleich, so dass sie sich gegenseitig ausgleichen. Diese Grunddienstbarkeiten dienen der Versorgung aller und sind daher **wertneutral**.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht

2.4.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Grundstück liegt allerdings im Bereich des Aufstellungsbeschlusses zum BB-Plan Nr. 377, „Wohngebiet am Diakonissenhaus“.

Satzung: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

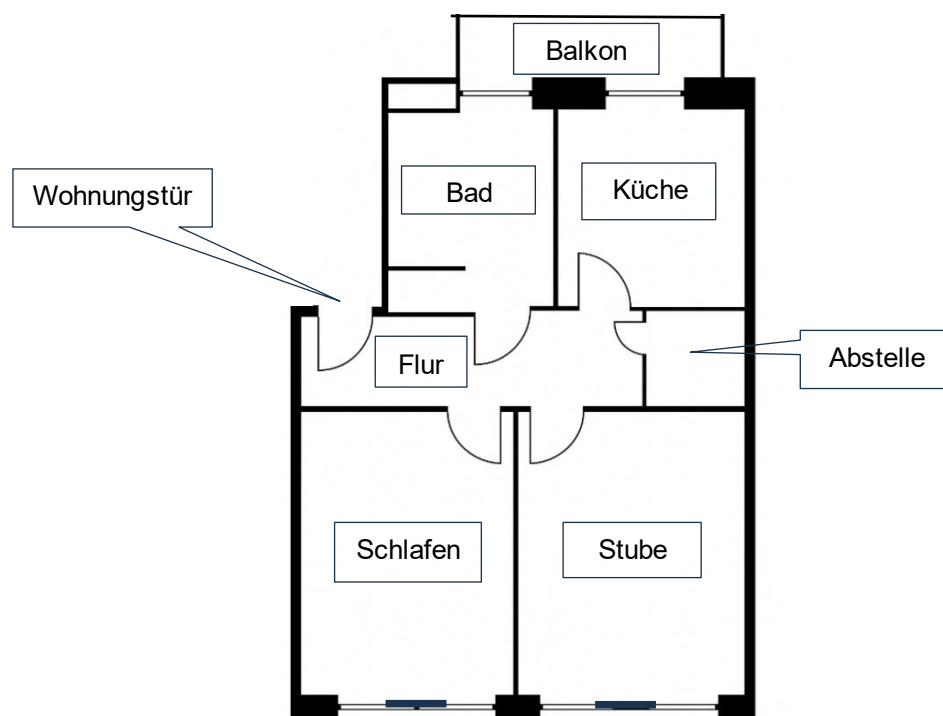
Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 0 Stellplätze und Garagenplätze.

Das Grundstück ist nach WEG in Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Die Eigentumswohnung Nr. 5 ist vermietet.

2.8 Prinzipdarstellung Wohnungsgrundriss (nicht maßstäblich)



William-Zipperer-Straße

3 Markt- und Objektanalyse

Eine eingehende Marktanalyse ist, für die Beurteilung und Einschätzung der wertrelevanten Risiken von Immobilien, ein wichtiger Baustein bei der Wertfindung.

Die Beurteilung einzelner wertrelevanter Aspekte lassen erkannte Chancen und Risiken transparenter werden, so dass sie letztlich Begründungen für die in der Wertermittlung angesetzten Ausgangsparameter liefern. Die Immobilienanalyse wird sinnvollerweise in drei Gruppen unterteilt:

1. Einschätzung des Marktes
2. Einschätzung des Standortes
3. Einschätzung des Objektes

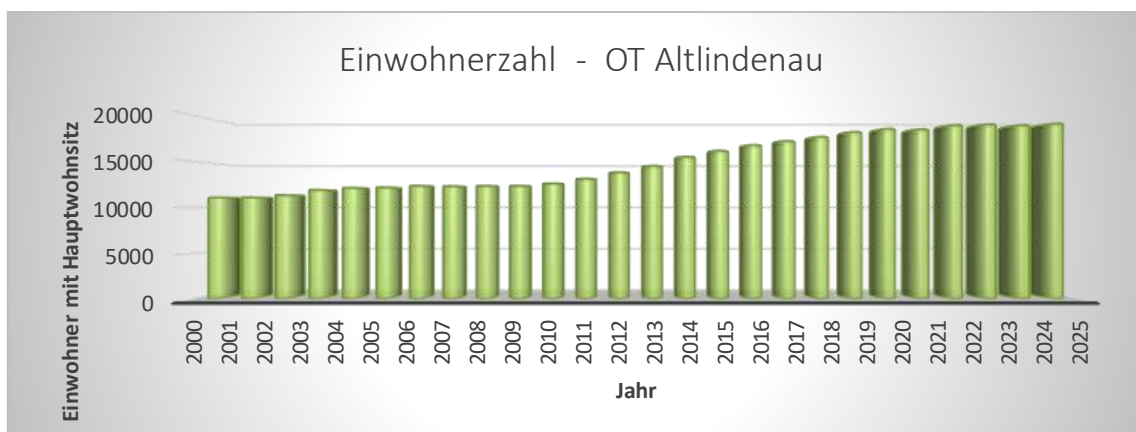
Die Beurteilung dieser Einzelmerkmale vermittelt ein relativ gutes Bild vom Objekt und dem Marktumfeld in dem gehandelt werden kann.

3.1 Einschätzung des Marktes

Immobilienmärkte unterliegen Schwankungen, wie alle anderen Märkte auch. Es ist daher wichtig zu erkennen, in welcher Marktphase sich ein Grundstück befindet. Hierfür sind Erkenntnisse zu Leerständen, Miethöhen, Angebot und Nachfrage usw. von Bedeutung.

3.1.1 demografische Auswertung

Die demografischen Aspekte sind Bestandteil einer regionalen Markteinschätzung. Hiervon hängen nicht unwesentlich die Zukunft einer Gegend und damit auch die Werthaltigkeit der dort vorhandenen Immobilien ab. Laut den Veröffentlichungen des Amtes für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig ist folgende Bevölkerungsentwicklung in Ortsteil (OT) Altlindenau festzustellen:



(Die Grafik wurde vom Unterzeichner gefertigt)

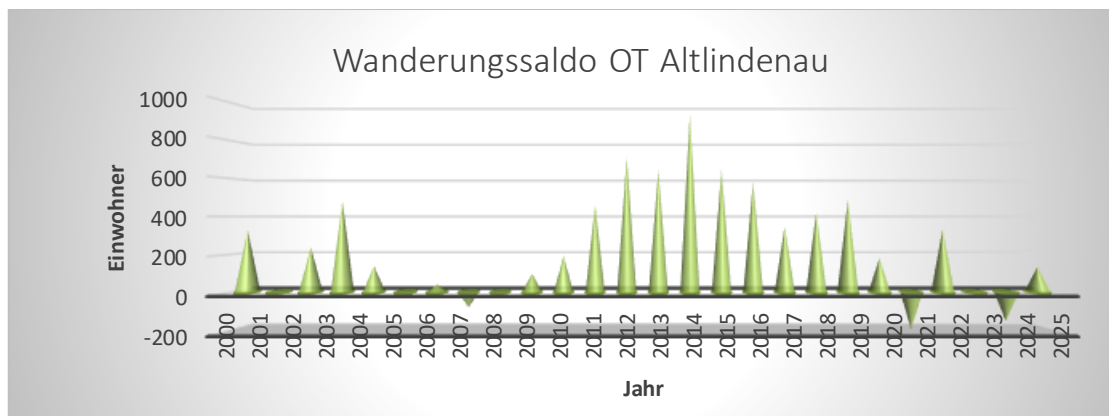
Wie die Grafik zeigt, verzeichnete der OT Altlindenau seit dem Jahr 2000 eine tendenzielle Aufwärtsentwicklung. Der Ortsteil gehörte damit zu den stark wachsenden Gebieten Leipzigs.

Leipzig selbst konnte ebenfalls auf eine seit Jahren ansteigende Bevölkerung verweisen.

Mit einem Anstieg von rd. 73 % weist der OT Altlindenau in diesem Zeitraum allerdings ein signifikant höheres Wachstum auf als die Stadt Leipzig mit insgesamt aus mit rd. 32 %.

3.1.2 Wanderungsbewegungen

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen im OT Altlindenau, welche ebenfalls vom AfStuW veröffentlicht wurde, so bestätigen sie das bisher ermittelte.



(Die Grafik wurde vom Unterzeichner gefertigt)

Die Zu- und Wegzüge waren seit dem Jahr 2000 durchwachsen, jedoch in der Summe deutlich positiv.

3.2 Einschätzung des Standortes

In diesem Punkt werden die wesentlichsten Merkmale, die einen Standort charakterisieren aufgeführt und behandelt. Der OT Altlindenau befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Alt-West.

Im Marktbericht 2025 des GAA Leipzig wurde hierzu folgende Auswertung veröffentlicht.

„Grundstücke für den Geschosswohnungsbau – Lage der Bodenrichtwertzone - bezogen auf eine WGFZ von 1,8“

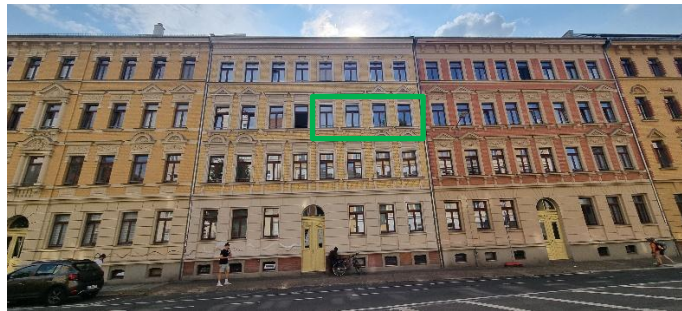
Lagequalität der BRW - Zone		BRW in €/m ²
sehr gute Lage	∅	2.000,-
gute Lage	∅	1.300,-
mittlere Lage	∅	700,-
einfache Lage	∅	550,-

Der Bodenrichtwert 2025 wird in der Bodenrichtwertkarte mit **670 €/m² bei einer WGFZ von 1,8**.

Mithin ergibt sich für die BRW-Zone eine **mittlere Lage**.

3.2.1 Umgebung des Grundstückes

Die Umgebung der Wohnung ist saniert. Das grüne Rechteck zeigt die Lage der Bewertungswohnung.



3.2.2 Infrastruktur (Nahversorgung, soziale Anbindung usw.)

Für die hier lebenden Einwohner verfügt der Ortsteil als solcher und das lokale Umfeld über ein gutes, großstädtisches, infrastrukturelles Angebot (siehe Anlage 4).

3.2.3 Verkehrstechnische Anbindung

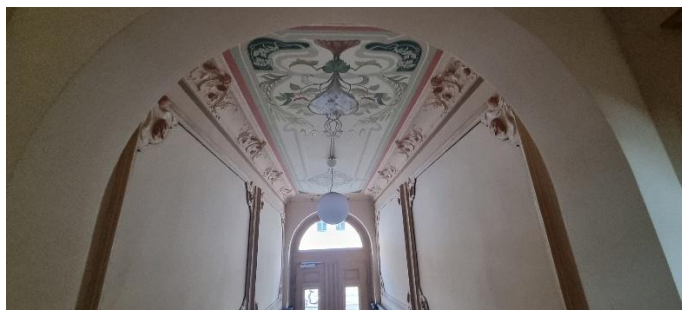
Die verkehrstechnische Anbindung des OT Altlindenau ist gut und in aller Regel auch zu Fuß zu erreichen. Bus- und Straßenbahnverbindungen sind ausreichend vorhanden (siehe Anlage 4).

3.3 Einschätzung des Objektes

Neben den Standortfragen ist die Beurteilung des Gebäudes sehr wesentlich.

3.3.1 Bauweise / Architektur

Das Wohnhaus ist ein klassischer Mauerwerksbau mit Klinkerfassade. Besonders bemerkenswert ist der mit Stuck und Deckenbemalungen gestaltete Eingangsbereich.



3.3.2 Ausstattung

Die Wohnungsausstattung ist zum Wertermittlungsstichtag mehrheitlich von mittlerem bis guten Niveau.

Das vorhandene Bad verfügt u.a. über eine Badewanne, eine Dusche, einen Handtuchheizkörper und eine Fußbodenheizung.

Von der Küche aus ist der Zutritt zum hofseitigen Balkon gegeben. In Bad, Küche und Abstellkammer sind Fußbodenfliesen verlegt, die übrigen Räume verfügen über Parkett. Zur Wohnung gehört des weiteren ein Kellerraum.

Anmerkung:

Auf Wunsch der Mieterin wurde keine Fotos von den Innenräumlichkeiten der Wohnung gefertigt.

3.3.3 Bauzustand

Das Gebäude ist optisch in zeitgemäßen Zustand, relevante Bauschäden oder Baumängel waren zur Ortsbesichtigung im Sondereigentum nicht erkennbar.

Baumängel und Bauschäden konnten allerdings im Gemeinschaftseigentum festgestellt werden. Im Keller war eine lokale Feuchtigkeitsbelastung der Wände erkennbar.



Zudem waren an den Kellerdecken und Kellerwänden teils aussandende Fugen festzustellen



3.4 Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung

Zusammenfassend wurden folgende Chancen erkannt:

1. Gute Infrastruktur, verkehrsgünstig gelegen.
2. Die nähere Umgebung machen einen gepflegten Eindruck.
3. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren am Sondereigentum nicht feststellbar.
4. Die Bevölkerungsentwicklung ist positiv.
5. Der Wanderungssaldo ist ebenfalls überwiegend positiv.

Neutrale Gegebenheiten:

1. In den angrenzenden Innenhofbereichen sind Freizeitmöglichkeiten für Kinder vorhanden.

Erkannt wurden auf der anderen Seite aber auch folgende Risiken:

1. Stellplätze für PKW sind auf dem Grundstück gegeben.
2. Die im öffentlichen Verkehrsbereich vorhandenen Parklätze sind nicht ausreichend.
3. Im Keller sind die Wände lokal mit Feuchtigkeit belastet und Decken und Wände mit teils aus-sandenden Fugen versehen.

Diese Gegebenheiten müssen sich im Verkehrswert bzw. in den verwendeten Ausgangsdaten wider-spiegeln.

3.4.1 Nettokaltmieten

Die in dieser Gegend vorhandene Mieterklientel ist in Zusammenhang mit der Wohnungsqualität schwerpunktmäßig dem mittleren Bürgertum zuzurechnen.

3.4.1.1 tatsächliche Nettokaltmiete

Zum Wertermittlungsstichtag war gemäß Mietvertrag (Anlage 8) eine tatsächliche Miete in Höhe von 530,00 €/Monat vereinbart.

Bei einer Wohnfläche von ca. 68 m² ergibt dies eine Quadratmetermiete von rd. **7,79 €/m²**

3.4.1.2 Mietrecherche

Hinsichtlich der Einschätzung der nachhaltigen Wohnungsmiete für dieses Objekt stehen mehrere Auswertungen zur Verfügung.

Mietspiegel der Stadt Leipzig 2025

In diesem Mietspiegel werden keine Mietspannen ausgewiesen, sondern lediglich ein Algorithmus angeboten, aus welchem die Miete berechnet werden kann. Diesen Algorithmus zugrunde legend ergibt sich folgende Miete:

zwischen 6,99 €/m² und 8,67 €/m² im Mittel **7,85 €/m²**

Die ortsübliche Miete stellt bei vermietetem Wohnraum die maximal zulässige Miete für Bestandsmietverhältnisse dar.

Im vorliegenden Fall befindet sich die vereinbarte Nettokaltmiete fast unmittelbar am Mittelwert des Mietspiegels 2025 und ist somit mit der zulässigen ortüblichen Vergleichsmiete fast identisch.

Schlussfolgernd aus dem bisher vorgetragenen erachte ich für die Eigentumswohnung auf Grund der Ausstattung und der Lage eine Vermietung zu

7,85 €/m²

als zulässig (siehe Anlage 10).

Helborn

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; 5-geschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	um1900 gemäß Denkmalpflege
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Straßenseite: Klinker, Fensterumrahmungen aus Stuck, EG: Bossenputz; Hofseite: verputzt, mineralischer Putz

4.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> historisches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach Dachflächen gedämmt

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; Türöffner, Gegensprechanlage, Kippsicherungen
Heizung:	Fernheizung, Baujahr verm. 2016
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung, mit Ausnahme des innenliegenden Abstellraumes)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.4 Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
Bauschäden und Baumängel:	erkennbar, lokale Feuchtigkeitsbelastungen sowie Aussanden von Fugen im Keller
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

4.3 Außenanlagen

4.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen.

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt ca. 68 m ²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.4.2.1 Eigentumswohnung Nr. 5

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapete, teilweise Fliesen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> weiß lackiert
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Handtuchheizkörper
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten (Mietereigentum)

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

4.4.3 Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: Balkon

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut

4.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand.

Helborn

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 106,830/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04179 Leipzig, William-Zipperer-Straße 79 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst Kellerraum Nr. E zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Leutzsch	4836

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Leutzsch	147f	370 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Im vorliegenden Fall besteht das Sondereigentum jedoch aus zwei unterschiedlichen Wohnungen. Für eine derartige Gegebenheit sind keine Kauffälle bekannt geworden.

Ermittelte Vergleichskaufpreise sind durch geeignete Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes anzupassen. Derartige Faktoren sind für das Verfahren vom Gutachterausschuss Leipzig jedoch bisher nicht ermittelt und veröffentlicht worden. Das Vergleichswertverfahren scheidet somit aus.

Eine Sachwertermittlung kann insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Letzteres ist nicht gegeben. Sachwertfaktoren wurden seitens des Gutachterausschusses Leipzig für ETWen bisher nicht abgeleitet. Das Sachwertverfahren entfällt somit.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Bewertungsfall gegeben. Das Ertragswertverfahren gelangt somit zur Anwendung.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **670,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,3
Grundstücksfläche (f)	=	370 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 670,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	22.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	670,00 €/m ²	
WGFZ	1,8	2,3	× 1,230	
Fläche (m ²)	keine Angabe	370	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	824,10 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 824,10 €/m ²	
Fläche	× 370 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 304.917,00 € <u>rd. 305.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 insg. **305.000,00 €**.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 106,830/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	305.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	305.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 106,830/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	32.583,15 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 32.583,15 € <u>rd. 32.600,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 rd. **32.600,00 €**.

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ § 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			68,00		7,79	530,00	6.360,00
Summe			68,00	-		530,00	6.360,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	zulässige ortsübliche Vergleichsmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			68,00		7,85	533,80	6.405,60
Summe			68,00	-		533,80	6.405,60

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -45,60 € ab**. Grundsätzlich kann diese Differenz zeitnah angepasst werden, da eine entsprechende Mieterhöhung zulässig wäre. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.405,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	1.729,51 €
jährlicher Reinertrag	=	4.676,09 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,55 % von 32.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	505,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.170,79 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,55 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	×	35,072
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	146.277,95 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	178.877,95 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	178.877,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.788,78 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	177.089,17 €
	rd.	177.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden von mir angepasst. Laut Mietvertrag beträgt die Wohnfläche **rd. 70 m²**. Im Erstverkaufskaufvertrag aus dem Jahr 2014 ist folgendes ausgeführt.

Zitat:

*„Der Kaufgegenstand wird voraussichtlich eine nach der Wohnflächenverordnung berechneten Wohnfläche von **68,96 m²** haben, wobei Balkone und Terrassen mit der Hälfte der Grundfläche bewertet werden. Als Beschaffenheit wird jedoch eine um 3% geringere Wohnfläche vereinbart.“*

Eine um 3% verringerte Fläche ergibt ($68,96 \text{ m}^2 \times 0,97=$) **66,89 m²**.

Welcher Art die „Beschaffenheit“ sein soll konnte nicht ermittelt werden.

Festzustellen ist jedoch, dass die **Wohnflächenverordnung** aus dem Jahr 2003 hinsichtlich der Anrechenbarkeit von Balkonen folgende Aussage trifft.

Zitat §4 Anrechnung der Grundflächen:

„Die Grundflächen

*4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind **in der Regel zu einem Viertel**, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.“*

50% ist nur bei besonders hochwertigen Balkonen zu berücksichtigen. Außer der Lage mit Südwest - Ausrichtung entspricht der Balkon eher einem typischen, häufig anzutreffenden Standardbalkon.

Die exakte Wohnfläche kann nach den hier dargelegten Erkenntnissen nicht zweifelsfrei behauptet werden. Zur Klärung wäre ein professionelles Aufmaß eines Planungsbüros erforderlich.

Unter Abwägung aller Erkenntnisse erachte ich eine Wohnfläche von ca. **68 m²** für dem Sachverhalt angemessen.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus der Wohnung zulässigerweise erzielbaren Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des Leipziger Mietspiegels 2025 abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, welche im Marktbericht des GAA Leipzig 2025 veröffentlicht sind. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig 2025 wird für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf (Altbau, saniert) eine Liegenschaftszinsspanne von (einfache Standartabweichung) im Mittel ausgewiesen.

1,3 % bis 2,3 %
1,80 %

Der Liegenschaftszins ist ganz maßgeblich ein Kriterium für das Risiko einer Investition. Je höher das Risiko desto höher die zu erwirtschaftende Rendite, die dieses Risiko angemessen verzinsen muss, desto geringer der Kaufpreis und umgekehrt.

In diesem Zusammenhang ist die Zukunft des Objektes und seiner Umgebung sehr wesentlich. Die Tendenz spricht im OT Altlindenau eher für eine mittelfristig günstige Situation. Das lokale Risiko einer Wohnung im beschriebenen Umfeld, erachte ich daher grundsätzlich als geringer als in gesamt Leipzig.

Unter diesen Gesichtspunkten erscheint ein Zins, welcher sich unterhalb des Mittels bewegt, marktgerecht.

Für die vorgefundene Bewertungs- und Risikosituation erachte ich daher ein Liegenschaftszins von ca.

1,55%

als angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus dem Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses Leipzig entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wurde die Modelvorgabe des Marktberichtes des GAA Leipzig verwendet.

Gemäß diesem Modell ergibt sich die RND zu 60 Jahre abzüglich Zeitraum seit der Vollsanierung, mithin RND = 60 Jahre – (2025-2016) = **51 Jahre**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden: Würdigung mit ca. 1% Abschlag vom vorläufigen Ertragswert	-1.788,78 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 1,00 % von 178.877,95 € 	
Summe	-1.788,78 €

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **177.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 106,830/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04179 Leipzig, William-Zipperer-Straße 79 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst Kellerraum Nr. E

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Leutzsch	4836	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leutzsch	-	147f

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2025 mit rd.

177.000 €

in Worten: einhundertsevenundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Leipzig, den 16. Januar 2026

Helmut Bornschein

Dipl.-Ing.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] Marktbericht des GAA der Stadt Leipzig

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Bilddokumentation
- Anlage 2: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Mikrowohnlage
- Anlage 5: Flurstückskarte
- Anlage 6: Auszug aus dem Grundbuch
- Anlage 7: Bauzeichnungen
- Anlage 8: Mietvertrag
- Anlage 9: letzte Mieterhöhung
- Anlage 10: ortsübliche Vergleichsmiete

Helborn