

4-Raum-Erdgeschosswohnung mit Balkon im Waldstraßenviertel

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

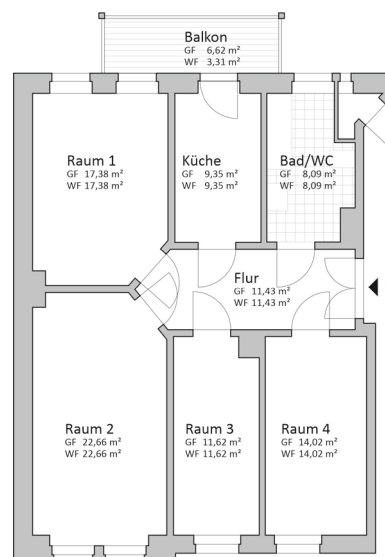
Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Leipzig

Wohnfläche laut Mietvertrag:
keine Angabe

Sonstiges:
Es handelt sich laut Grundbuch um Teileigentum. Nach der Teilungserklärung ist eine Nutzung als Wohnung möglich. Gegenwärtig wird die Einheit auch als Wohnung genutzt.

Aktenzeichen:
456 K 136/25

Tatsächliche Wohnfläche nach Aufmaß:
97,86 m²

Grundbuchamt: Leipzig
Grundbuch von: Leipzig

Vermietungsstand:
vermietet

Blatt: 9034
Gemarkung: Leipzig

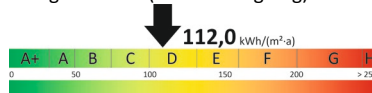
Aktuelle Nettokaltmiete:
12.276,00 €/Jahr

Flurstück: 2096/o
Größe: 430 m²

Objektzustand:
normal

Postalische Anschrift:
**Feuerbachstr. 16
04105 Leipzig**

Energieausweis (nicht mehr gültig):



Miteigentumsanteil:
781/10.000stel

Baulasten:
nein

Objektart:
Eigentumswohnung (4 Zimmer)

Altlasten:
nein

Wertermittlungstichtag: 19.12.2025
Qualitätstichtag: 19.12.2025

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
um 1890

Modernisierung:
1997 – 1999

Denkmalschutz:
ja

Vorgefundenen Gegenstände:

sh. Punkt 9

Verkehrswert nach §194 BauGB ohne den Wert von vorgefundenen Gegenständen und ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II:

rd. **338.000 €**



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Wertermittlungsobjekt	5
1.3	Zweck	6
1.4	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	6
1.5	Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
1.6	Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	7
2.	Grundstücksmerkmale	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Gestalt, Form und Größe	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1	Privatrechtliche Situation	11
2.4.2	Nutzung und Mietrechtliche Situation	12
2.4.3	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5	Flächen und Einheiten	16
2.5.1	Anzahl von Einheiten	16
2.5.2	Grundfläche und Wohnfläche der Einheit Nr. 1	17
2.5.3	Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	17
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkung	18
3.2	Mehrfamilienhaus Feuerbachstr. 16	18
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung	18
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	18
3.2.3	Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen	21
3.2.4	Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit	21
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
4.	Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen	24
5.	Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	24
6.	Wahl der Wertermittlungsverfahren	26
7.	Vergleichswert	27
7.1	Geeignete Kaufpreise	28
7.2	Eliminierung von ungeeigneten Kauffällen	29
7.3	Anpassung an den Vertragszeitpunkt	29
7.4	Anpassung an die Lage	29
7.5	Anpassung an die Geschosslage	30
7.6	Anpassung an den Vermietungsstand	31
7.7	Anpassung an die Wohnungsgröße	32
7.8	Anpassung an das Sanierungsjahr	33
7.9	Anpassung an die Miethöhe	34
7.10	Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$	35
7.11	Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern	36
7.12	Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$	38
7.13	Vorläufiger Vergleichswert	39
7.14	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	40
7.15	Vergleichswert	40
8.	Verkehrswert	41
8.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II	41
8.2	Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches	41
8.2.1	Abt. II/4 (Zwangsversteigerungsvermerk)	41
9.	Sonstige vorgefundene Gegenstände	42
10.	Datum, Stempel und Unterschrift	42
11.	Ergänzende Anlagen	42



12.	Quellenangaben und Literaturverzeichnis
-----	---

43



Abkürzungsverzeichnis

Anm.:	Anmerkung des Sachverständigen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
SächsBO	Sächsische Bauordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GMB	Grundstücksmarktbericht
Flst.	Flurstück
URNr.	Urkunden-Nummer
z. T.	zum Teil
i. V. m.	in Verbindung mit
o. Ä.	oder Ähnliches
n. e.	nicht eindeutig

Einheiten

km	Kilometer
m	Meter
cm	Zentimeter
mm	Millimeter
€	Euro
h	Stunden
min	Minuten

Hilfsmittel

Laser-Distanzmessgerät Würth WDM 5-12

Laser-Distanzmessgerät Bosch GLM 150-27 C (ISO Norm 16331-1)



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –

Bernhard-Göring-Str. 64
04275 Leipzig

AZ: 456 K 136/25

1.2 Wertermittlungsobjekt

Kurzbeschreibung: vermietete 4-Raum-Erdgeschosswohnung im Waldstraßenviertel nebst Flur, Küche, Bad/WC und Balkon mit 97,86 m² Wohnfläche sowie Kellerraum in einem Mehrfamilienhaus (Kulturdenkmal, Baujahr um 1890, Sanierung 1997 – 1999)

Anschrift: **Feuerbachstr. 16**
04105 Leipzig

Grundbuchangaben: Grundbuchamt Leipzig
Grundbuch von Leipzig
Grundbuchblatt 9034 (Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1 781/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 2096/o (Feuerbachstr. 16, Gebäude- und Freifläche) mit 430m² verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen.

Abteilung I: lfd. Nr. 2 Eigentümer

Abteilung II/III: siehe Punkt 2.4.1

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.



1.3 Zweck

Die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

Das Gutachten ist nur für den beschriebenen Zweck bestimmt. Die Weitergabe oder die Verwendung des Gutachtens oder von Teilen davon ist nur mit Zustimmung des Verfassers und Gerichtes gestattet.

Erklärung: Alle in dem Gutachten abgebildeten Tabellen, Grafiken und Zeichnungen wurden von mir selbst erstellt.

1.4 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag: 19.12.2025

§ 2 (4) ImmoWertV 2021: „Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Qualitätsstichtag: 19.12.2025

§ 2 (5) ImmoWertV 2021: „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.“



1.5 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Zeitpunkt:	19.12.2025
Dauer:	8:38 bis 9:45 Uhr (einschl. Wohnflächenaufmaß)
Besichtigte Bereiche:	Einheit Nr. 1, Kellerraum Nr. 1, Treppenhaus, Freifläche
Teilnehmer:	- Mieter - Herr Rico Palmer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Hinweis zu Fotoaufnahmen:	Die Mieter haben der Abbildung der Innenaufnahmen im Gutachten widersprochen.

1.6 Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:	-
Von Eigentümerseite zur Verfügung gestellte Unterlagen:	-
Vom Gläubiger zur Verfügung gestellte Unterlagen:	-
Vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- kein Zwangsverwalter bestellt
Von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	- Kontostand der Instandhaltungsrücklagen - Baubeschreibung - Beschlussammlung vom 12.10.2007 bis 24.10.2025 - Energieausweis - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 28.06.2021, 16.08.2024 und 24.10.2025 - Jahresabrechnung 2024 - Beitragsrechnung Wohngebäudeversicherung vom 06.12.2024 - Kautionsnachweis - Mietvertrag vom 02.06./08.06.2017 - Wirtschaftspläne 2025 und 2026 - Mieterhöhungsverlangen vom 24.02.2025 - Zustimmung zur Mieterhöhung vom 20.03.2025



Vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuch von Leipzig, Blatt 9034, Ausdruck vom 23.12.2025
- URNr. 636/1995 (Teilungserklärung)
- URNr. 241/1996 (Nachtrag)
- URNr. 469/1996 und 520/1996 (Angebot und Annahme Kaufvertrag)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.05.1995 nebst Aufteilungspläne

Vom Sachverständigen aufgenommene, eingeholte bzw. selbst gefertigte Unterlagen:

- Besichtigungsaufzeichnungen
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 10.11.2025 nebst Zeichenerklärung
- Altlastenauskunft vom 10.11.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.11.2025
- Auskunft Landesamt für Archäologie vom 18.11.2025
- Auskunft Mobilitäts- und Tiefbauamt vom 26.11.2025
- Auszug aus der Denkmalkarte, Denkmaldokument (Datenabgriff vom 30.10.2025)
- Auskunft Stadtplanungsamt vom 10.12.2025
- Auskunft zum bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
- Auskunft Leipziger Wasserwerke vom 30.10.2025 nebst Bestandsplan zu Trinkwasser/Abwasser
- Auskunft Netz Leipzig vom 30.10.2025 nebst Bestandsplänen zu Strom und Gas
- Auskünfte des Gutachterausschusses nebst Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Sonstige Auskünfte (Statistisches Landesamt Sachsen und Statistisches Bundesamt Deutschland)
- Angaben und Auskünfte der Teilnehmer der Ortsbegehung
- Auskünfte von Marktteilnehmern
- Fotoaufnahmen



2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Sachsen		
Stadt:	Leipzig	Einwohner:	633.592 ¹
Demographische Entwicklung:	Demographietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik		
	Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre		+5,4 %
	Bertelsmann Stiftung (2020). Demografiertypisierung 2020, Datenabgriff am 12.01.2026		
Stadtbezirk:	Mitte		
Ortsteil:	Zentrum-Nordwest		
Entfernungen:	Stadtzentrum		1,5 km
	BAB A14, AS Leipzig-Mitte		9 km
	öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus)		50 m
	Einkaufsmöglichkeiten (Aldi)		650 m
	Kindertagesstätte (freier Träger)		300 m
	Kindertagesstätte (Stadt)		1,1 km
	nächste Grundschule		450 m
	nächste Oberschule		150 m
	nächstes Gymnasium		1 km
	Hauptbahnhof Leipzig		2 km
	Flughafen Leipzig/Halle		15 km

¹ amtliche Zahl - Stand zum 31.12.2025; Quelle: <http://statistik.leipzig.de>



2.1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:	nordwestliche Zentrumsrandlage von Leipzig	
Wohnlage:	Wohnlage nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2025-2027	gut (Waldstraßenviertel)
Umgebungsbebauung:	Bauweise	geschlossen
	Nutzung	wohnbaulich
	Durchgrünung	Innenhofgrün, Straßenbegleitgrün
	Geschossigkeit	V + Dach
	Art der Bebauung	Mehrfamilienhäuser
Umwelteinflüsse/ Beeinträchtigungen:	Zum Ortstermin waren keine Umwelteinflüsse oder Beeinträchtigungen sichtbar, welche sich auf den Verkehrswert auswirken.	
Topographie:	Das Grundstück ist eben.	
Parkmöglichkeiten:	Entlang der benachbarten Straßen befinden sich Pkw-Abstellmöglichkeiten am Fahrbahnrand (ohne Stellplatzzuordnung).	

2.2 Gestalt, Form und Größe

Straßenfront:	ca. 21,5 m
Grundstücksbreite:	ca. 21,5 m
Grundstückstiefe:	ca. 20 m
Grundstücksform:	- regelmäßig zugeschnitten - rechteckig
Grundstücksgröße:	430 m ²
Sonstiges:	-



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenanschluss:	Das Wertermittlungsgrundstück besitzt Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (Feuerbachstraße).	
Straßenart:	Feuerbachstraße	Nebenstraße
Straßenausbau:	Feuerbachstraße	ausgebaut
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Trinkwasser	vorhanden
	Abwasser	vorhanden
	Strom	vorhanden
	Gas	vorhanden
Grenzverhältnisse:	Aufgrund der Blockrandbebauung liegt mehrseitige Grenzbebauung vor. Die Grenzbebauung ist als gebietstypisch und wertneutral zu betrachten.	
Baugrund:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.	

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

grundbuchrechtlich gesicherte Rechte:	Nach dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches bestehen keine mit dem Eigentum verbundenen Rechte.	
grundbuchrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Nach Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Lasten und Beschränkungen:	
	lfd. Nr. 4:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ.: 456 K 136/25); eingetragen am 26.06.2025.
	Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes sind dingliche Rechte in Abteilung II des Grundbuches nicht wertmindernd zu	



zu Angaben zum Mietverhältnis (auszugsweise):	tatsächliche Wohnfläche ²	97,86 m ²
	Grundmiete je m ² Wfl.	rd. 10,45 €/m ² Monat
	Mietereigenleistung	nicht bekannt
	Sonstiges	-

2.4.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.3.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig ist für das Grundstück keine Eintragung vorhanden.
Altlasten / Schädliche Bodenveränderungen:	Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert.
Denkmalschutz:	Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) in der jeweils gültigen Fassung und unterliegt somit den Bestimmungen dieses Gesetzes. Gemäß § 12 SächsDSchG bedürfen jegliche Veränderungen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am und im Kulturdenkmal der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Das Grundstück liegt außerdem im Denkmalschutzgebiet Waldstraßenviertel. Auf dem Grundstück befinden sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale.

2.4.3.2 Bauplanungsrecht

Allgemeines Bauplanungsrecht:	Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.
Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im E-Amtsblatt Nr. 09/2021 der Stadt Leipzig, ist das Grundstück und der

² Die Wohnfläche habe ich anhand des von mir zum Ortstermin erstellten Aufmaßes nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt.



dasselbe umgebende Bereich als "Wohnbaufläche" dargestellt.

planungsrechtliche Satzungen: Das Grundstück befindet sich weiterhin im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung „Waldstraßenviertel/Bachstraßenviertel“, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt 14/01 am 06.07.2001.

Das Grundstück liegt darüber hinaus nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, eines Sanierungsgebietes, einer städtebaulichen Entwicklungs-, Gestaltungs- oder anderen planungsrechtlich relevanten Satzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung über Vorkaufsrecht/Veränderungssperre.

2.4.3.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen nach 1990: Eine Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv erfolgte nicht. Die materielle baurechtliche Legalität der baulichen Anlagen sowie der ausgeübten Nutzung wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt.

In § 5 Satz 3 der Teilungserklärung (UR-Nr. 636/1995) ist geregelt, dass die als Teileigentum ausgewiesenen Einheiten auch zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, wobei etwaige öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse unberührt bleiben.

Ungeachtet der formalen Ausweisung der bewertungsgegenständlichen Einheit als Teileigentum (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume) kann ohne weitergehende baurechtliche Prüfung davon ausgegangen werden, dass die Nutzung als Wohnung zulässig ist oder keiner gesonderten Genehmigung bedarf. Diese Annahme ist fachlich plausibel, da

- die Einheit seit jeher zu Wohnzwecken genutzt wird und somit keine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorliegt,
- die Teilungserklärung die Wohnnutzung ausdrücklich zulässt und damit keine zivilrechtliche Nutzungseinschränkung besteht.



Für Zwecke der Verkehrswertermittlung ist entscheidend, ob die Nutzung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung nachhaltig durchsetzbar ist. Vorliegend ist die Wohnnutzung marktüblich, dauerhaft ausgeübt und rechtlich nicht erkennbar gefährdet. Vor diesem Hintergrund wird sie als wertrelevant zulässig behandelt. Eine wertmindernde Berücksichtigung aufgrund rechtlicher Nutzungssicherheiten ist daher nicht veranlasst.

bauordnungsrechtliche
Beschränkungen oder Auflagen:

Im Rahmen meiner Recherchen sind mir keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Auflagen zur Kenntnis gelangt, welche Einfluss auf den Verkehrswert haben könnten.

2.4.3.4 Entwicklungs-, Beitrags- und Abgabenzustand

Entwicklungszustand:

Die Entwicklungszustände sind in § 3 ImmoWertV 2021 wie folgt geregelt.

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

(1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Der Entwicklungszustand des Grundstückes ist als Baureifes Land nach § 3 (4) ImmoWertV 2021 zu klassifizieren.



Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB und KAG):

Die Erschließungsanlagen gemäß § 127 i. V. m. § 133 Abs. 2 Baugesetzbuch sind endgültig hergestellt. Ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch fällt nicht mehr an.

Für das Grundstück wird demnach der Zustand erschließungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt.

2.5 Flächen und Einheiten

2.5.1 Anzahl von Einheiten

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen (Teilungserklärung, Nachträge, Aufteilungspläne) habe ich nachfolgende Anzahl von Einheiten entnommen.

Gebäude	Geschoss	Anzahl Einheiten	
		Wohnungseigentum	Teileigentum ³
Feuerbachstr. 16	Kellergeschoss	-	-
	Erdgeschoss	-	2
	1.Obergeschoss	2	-
	2.Obergeschoss	2	-
	3.Obergeschoss	2	-
	4.Obergeschoss	2	-
	Dachgeschoss	2	-
Summe		10	2

³ nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten, die tatsächlich jedoch als Wohnung genutzt werden



2.5.2 Grundfläche und Wohnfläche der Einheit Nr. 1

Bei der Ortsbesichtigung habe ich ein Wohnflächenaufmaß der Einheit erstellt. Die von mir erstellte Grundrisszeichnung mit den wichtigsten Maßen habe ich diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Geschoss/ Einheit	Raumbezeichnung	zur Wohnfläche gehörende Grundflächen nach WoFIV in m ²	Abzug für Raumteile mit einer lichten Raumhöhe <1m (Abzug zu 100%) in m ²	Abzug für Raumteile mit einer lichten Raumhöhe ≥ 1m und < 2m (Abzug zu 50%) in m ²	anrechenbare Wohnfläche nach WoFIV in m ²
Einheit Nr. 1	Raum 1	17,38			17,38
	Raum 2	22,66			22,66
	Raum 3	11,62			11,62
	Raum 4	14,02			14,02
	Flur	11,43			11,43
	Küche	9,35			9,35
	Bad/WC	8,09			8,09
	Balkon	6,62	-	-	3,31 ⁴
	Summe	101,17			97,86

2.5.3 Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Die Ermittlung einer wertrelevanten Geschossfläche ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

⁴ Die Grundfläche des Balkons habe ich zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet, weil das der Marktgepflogenheit entspricht, auch wenn die Marktgepflogenheit von den Regelungen der WoFIV abweicht (Balkone/Loggien/Terrassen sind laut WoFIV in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen)



3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und Angaben in den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

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 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 / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. 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.

3.2 Mehrfamilienhaus Feuerbachstr. 16

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Sanierung/Modernisierung

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus, Mittelhaus in einer geschlossenen Blockrandbebauung, unterkellert
Baujahr:	um 1890
Sanierung/Modernisierung:	um 1997 – 1999 (zwischenzeitliche Insolvenz des Bauträgers)

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	unbekannt, vermutlich Naturstein
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk, bei der Sanierung wurden die Innenseiten der Wände neu angestrichen (Kalkschlämme, Pinselputz)



Kellerfußboden:	Zementestrich, Beton o.Ä.	
Umfassungswände:	wahrscheinlich Ziegelmauerwerk	
Fassade:	Straßenseite	Putzfassade, aufwendige Fassadengliederung, Fensterüberdachungen/Ziergiebel usw.
	Hofseite	schlichte Putzfassade
Innenwände:	Bestandswände	Ziegelmauerwerk, Innenputz
	neue tragende Innenwände	Mauerwerk, Innenputz
	neue nicht tragende Innenwände	Trockenbauständerwände
Geschossdecken/ Bodenaufbau:	über Kellergeschoss	Massivdecke, Ziegelgewölbedecke, weiterer Fußbodenaufbau nicht bekannt
	über Normalgeschossen	vermutlich Holzbalkendecken, weiterer Fußbodenaufbau nicht bekannt
Dach:	Dachtragwerk vermutlich aus dem Baujahr, Art und Umfang der Wärmedämmung unbekannt, Dacheindeckung war von der Straßenseite nicht sichtbar	
Hauseingangsbereiche:	Hauseingang an der Straßenseite mit Hausdurchgang in den Innenhof	
Hauseingangstür:	zweiflügelige Holztür, bei der Sanierung eingebauter Türöffner, feststehendes Oberlicht; Hofausgangstür einflügelig aus Holz	
Treppen(haus):	natürlich belichtet, zweiläufige Holzterrasse mit Zwischenpodest, Holzgeländer mit gedrechselten Pfosten und Stäben, Holzhandlauf, Wände geputzt mit Anstrich, zwischen Keller- und Erdgeschoss Massivterrasse, Renovierung Treppenhaus erfolgte vor etwa 2 Jahren	



Wohnungseingangstüren:	zweiflügelige Holzzargentüren aus dem Baujahr, bei der Sanierung aufgearbeitet/instandgesetzt, Türblatt mit Einfachverriegelung	
Fenster:	Straßenseite	Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung
	Hofseite	Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Elektroinstallation:	bei der Sanierung erneuert, Zählerschrank im Kellergeschoss	
Heizung/Warmwasser:	kein Zutritt zum Heizraum, laut Energieausweis Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung/-speicher, Baujahr der Anlagentechnik gemäß Energieausweis 1997	

3.2.2.2 Ausstattung und Zustand der Einheit Nr. 1

Innenwandbekleidung:	Raufasertapete	
Deckenbekleidung:	Raufasertapete	
Innentüren:	Holzzargentüren aus dem Baujahr, Profilzargen, Kassettentürblätter	
Böden/Bodenbeläge:	Raum 1	Vinyl-/Laminatboden
	Raum 2	Vinyl-/Laminatboden
	Raum 3	Vinyl-/Laminatboden
	Raum 4	Vinyl-/Laminatboden
	Flur	Vinyl-/Laminatboden
	Küche	Vinyl-/Laminatboden
	Bad/WC	Fliesen
	Balkon	Holzriffeldiele
Sanitärausstattung:	Tageslichtbad, Wände türhoch gefliest mit umlaufender Bordüre, Boden gefliest, Badewanne, Hänge-WC, Einbauspülkasten, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss	
Küche:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich	
<u>Hinweis:</u> Die Küchenmöblierung befindet sich in Mietereigentum.		



Elektroinstallation:	bei der Sanierung erneuert, Sicherungs- und Verteilerkasten im Flur, Gegensprechanlage mit Türöffner; Rauchwarnmelder
Heizung:	Wandheizkörper mit Thermostatreglern und Wärmemengenzählern
Warmwasser:	Anschluss an zentralen Warmwasserspeicher

3.2.3 Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	-
Besondere Einrichtungen:	-

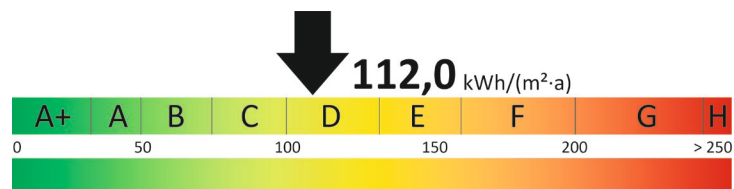
3.2.4 Zustand, energetische Eigenschaften und Barrierefreiheit

Baumängel und Bauschäden:	Zum Ortstermin waren keine Baumängel oder Bauschäden sichtbar, welche wertrelevanten Einfluss haben könnten. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung zu Schäden/Mängeln am Gemeinschaftseigentum und zu geplanten Sonderumlagen, sind aktuell keine größeren Maßnahmen geplant.
---------------------------	--

Die Mieter haben zum Ortstermin bemängelt, dass bei Regen Wasser von dem darüber liegenden Balkon auf den Balkon ihrer Wohnung gelangt.

Energetische Eigenschaften:	Endenergieverbrauchskennwert:
-----------------------------	-------------------------------

112,0 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse D



Hinweis: Der Energieausweis ist nicht mehr gültig (Gültigkeit bis 08.04.2024).

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 136/25	Bewertungsobjekt: Feuerbachstr. 16, 04105 Leipzig Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss links
--	---



Barrierefreiheit:

Die normativen Grundlagen zur Beurteilung der Barrierefreiheit einer Immobilie sind in der DIN 18040-1 :2010-10 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude und in der DIN 18040-2: 2011-09 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen definiert, welche im Bauordnungsrecht der Länder grundsätzlich als allgemein anerkannte Regeln der Technik eingeführt worden sind.

Vorliegend handelt es sich um ein Wohngebäude, demzufolge sind die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2:2011-09 zu prüfen.

Barrierefreiheit ist im zu bewertenden Objekt nicht gegeben. Weder die äußere Erschließung auf dem Grundstück, die innere Erschließung des Gebäudes noch die Räume in den Wohnungen sind barrierefrei. Ein Umbau ist mit baulichen Anpassungen und nicht unerheblichen Kostenaufwendungen verbunden.

Allgemeinbeurteilung:

Das Bewertungsobjekt ist ein unterkellertes Mehrfamilienhaus als Mittelhaus in geschlossener Blockrandbebauung aus der Gründerzeit (Baujahr um 1890), das im Zeitraum 1997–1999 umfassend saniert und modernisiert wurde. Die bauliche Grundsubstanz entspricht der für diesen Gebäudetyp üblichen Massivbauweise mit Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken über den Regelgeschossen sowie einer gestalteten Straßenfassade mit bauzeittypischer Gliederung. Die hofseitigen Fassaden und Gebäudeteile sind funktional und einfach ausgeführt.

Die gemeinschaftlichen Bauteile (Hauseingangsbereiche, Keller) befinden sich in einem ordentlichen, dem Alter und der Sanierungsphase entsprechenden Zustand. Das Treppenhaus wurde unlängst renoviert und weist neuwertigen Zustand auf. Hinweise auf wertrelevante Baumängel oder Bauschäden lagen zum Ortstermin nicht vor; größere Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind nach Auskunft der WEG-Verwaltung derzeit nicht geplant.

Die bewertungsgegenständliche Einheit weist eine zeitgemäße, funktionale Ausstattung auf. Sanitärausstattung, Elektroinstallation sowie Heiz- und Warmwasserversorgung entsprechen im Wesentlichen dem Sanierungsstandard der späten 1990er-Jahre, wobei die Bodenbeläge erst vor Einzug

Auftraggeber:	Bewertungsobjekt:
Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 136/25	Feuerbachstr. 16, 04105 Leipzig Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss links



der jetzigen Mieter erneuert wurden. Insgesamt ergibt sich ein durchschnittlicher, marktüblicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand.

Energetisch ist das Gebäude dem Baualter entsprechend einzuordnen; der Endenergieverbrauchskennwert von 112,0 kWh/(m²·a) (Energieeffizienzklasse D) liegt im für sanierte Altbauten dieser Baualtersklasse typischen Bereich. Der vorliegende Energieausweis ist abgelaufen, liefert jedoch weiterhin eine orientierende Einordnung.

Eine Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040-2 ist nicht gegeben. Die äußere und innere Erschließung sowie die Grundriss- und Ausstattungsmerkmale der Wohnung erfüllen die Anforderungen an barrierefreies Wohnen nicht. Ein barrierefreier Umbau wäre nur mit baulichen Eingriffen und nicht unerheblichen Kosten realisierbar.

In der Gesamtschau präsentiert sich das Objekt als solides, instandgehaltenes Mehrfamilienhaus mit marktgängiger Wohnnutzung in nachgefragter Wohnlage (Waldstraßenviertel), dessen Zustand und Ausstattung dem üblichen Standard vergleichbarer innerstädtischer Altbauten entspricht.

3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen:	- Versorgungs-/Entwässerungsanlagen - Befestigung der Freifläche hinter dem Wohnhaus - Einfriedung - sichtgeschützter Mülltonnenstandplatz - usw.
Sonstige Anlagen:	-
Baumängel und Bauschäden:	ohne



4. Rücklagen, Sonderumlagen, Hausgeld und Versicherungen

Instandhaltungsrücklagen:	Eigentümergeinschaft gesamt (Stand 20.11.2025)	49.492,24 €
Sonderumlagen:	Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.10.2025 wurden keine Sonderumlagen beschlossen.	
Hausgeld nach dem Wirtschaftsplan 2025:	umlagefähige Betriebskosten	1.995,46 €/Jahr
	sonstige Kosten einschl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	1.693,62 €/Jahr
	Vorauszahlung ab 1.1.2026	307,00 €/Monat
Versicherungen:	Nach den Unterlagen zu urteilen bestehen folgende grund- stücksbezogenen Versicherungen:	
	- Wohngebäudeversicherung - Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	

5. Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Leipzig profitiert weiterhin von einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung, was sich in stark wachsenden Einwohnerzahlen widerspiegelt. Laut Aengevelt Research ist die Bevölkerungszahl im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 3.860 Personen gestiegen, während sich die Zahl der Privathaushalte um 2.300 erhöht hat. Demgegenüber wurden lediglich rund 1.500 Wohneinheiten fertiggestellt, sodass sich ein rechnerisches Wohnungsdefizit von nahezu 26.000 Einheiten ergibt – das entspricht etwa 7,4 % des Wohnungsbestandes.

Wie Aengevelt Research weiter berichtet, schlägt sich die chronische Angebotsknappheit deutlich in einem steigenden Mietniveau nieder. Die mittleren Angebotsmieten über alle Baualtersklassen hinweg sind im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 6,7 % auf rund 9,50 €/m² gestiegen. Im Neubausegment liegt der Anstieg bei 5,1 % auf durchschnittlich 12,30 €/m². Das Wohnungsangebot kann schon seit Jahren nicht mehr mit dem steigenden quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarf Schritt halten. Im Jahr 2024 ist die Zahl der Fertigstellungen laut Aengevelt deutlich gesunken und deckt nur noch etwa 19 % des jährlichen Neubaubedarfs von rund 8.050 Wohneinheiten. Auch der Rückgang der Baugenehmigungen signalisiert laut der Analyse, dass das Neubauvolumen auch in den kommenden Jahren niedrig bleiben dürfte.

Eine wachsende Nachfrage ist laut Aengevelt Research auch im Bereich des gewerblichen Wohnens zu beobachten, insbesondere durch Geschäftsreisende und Touristen. Da das Angebot hier bislang gering ist, bieten sich Chancen etwa durch die Umnutzung von Büro- und Hotelgebäuden. Das rapide steigende Mietniveau wird von Aengevelt als Zeichen einer nachhaltigen Marktnachfrage gedeutet, insbesondere auch im höherwertigen Segment. Dementsprechend beginnen institutionelle



Projektentwickler wieder damit, Grundstücke zu akquirieren und neue Projekte anzustoßen. Im Selbstnutzerbereich werden kleinere Bauträgerprojekte realisiert, die laut Aengevelt auf eine gute Marktresonanz stoßen. Als Hemmnis nennt die Analyse jedoch das weiterhin unzureichende Angebot an marktgerecht bepreistem Bauland.

Weil der Neubau durch das gestiegene Zinsniveau, die mangelnde Verfügbarkeit von Bauland, hohe Grundstückspreise sowie regulatorisch bedingte Baukosten belastet ist, hat sich laut Aengevelt das Investoreninteresse zunehmend auf Bestandsimmobilien verlagert. Dort sind sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch Geldumsätze und Kaufpreise zum Teil deutlich gestiegen.

Die weiteren Perspektiven für die Jahre 2025/2026 hängen nach Einschätzung von Aengevelt Research einerseits von angekündigten wohnungspolitischen Reformen ab – darunter die Rücknahme des „Heizungsgesetzes“, die Absenkung technischer Standards, beschleunigte Genehmigungsverfahren, steuerliche Erleichterungen und der Ausbau des sozialen Wohnungsbaus. Andererseits bleibt die Entwicklung des Zinsniveaus ein entscheidender Unsicherheitsfaktor: Die stark zunehmende Kreditaufnahme von Bund und Ländern sorgt laut Aengevelt für anhaltend hohe Zinsen, die die geplanten Leitzinssenkungen der EZB konterkarieren könnten. In der Gesamtschau erwartet Aengevelt Research mittelfristig jedoch eine moderate Belebung der Neubautätigkeit.

Der IVD prognostiziert für die Stadt Leipzig laut Immobilienpreisspiegel 2024 in den nächsten 5 Jahren eine gute immobilienwirtschaftliche Situation. Die Wohnungsmieten (Neubau Erstbezug) liegen je nach Wohnwert zwischen 10,75 €/m² bei mittlerem Wohnwert, 12,50 €/m² bei gutem Wohnwert und 13,20 €/m² bei sehr gutem Wohnwert. Im Bereich Wiedervermietung/Neuvertragsmieten von Bestandswohnungen liegen die Mieten je nach Wohnwert zwischen 7,80 €/m² bei mittlerem Wohnwert, 9,45 €/m² bei gutem Wohnwert und 11,80 €/m² bei sehr gutem Wohnwert.

Nach aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig stiegen die Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf im 3. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr stadtweit um +7,9 % auf durchschnittlich 2.788 €/m² (Median).



6. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Wie eingangs bereits geschildert, wird der Verkehrswert gemäß §194 BauGB 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 ist diese Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in § 1 Abs. 2 ImmoWertV bezeichneten Gegenstände anzuwenden, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung).

Nach § 1 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind folgende Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) benannt:

1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, ImmoWertV 2021)
- das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, ImmoWertV 2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

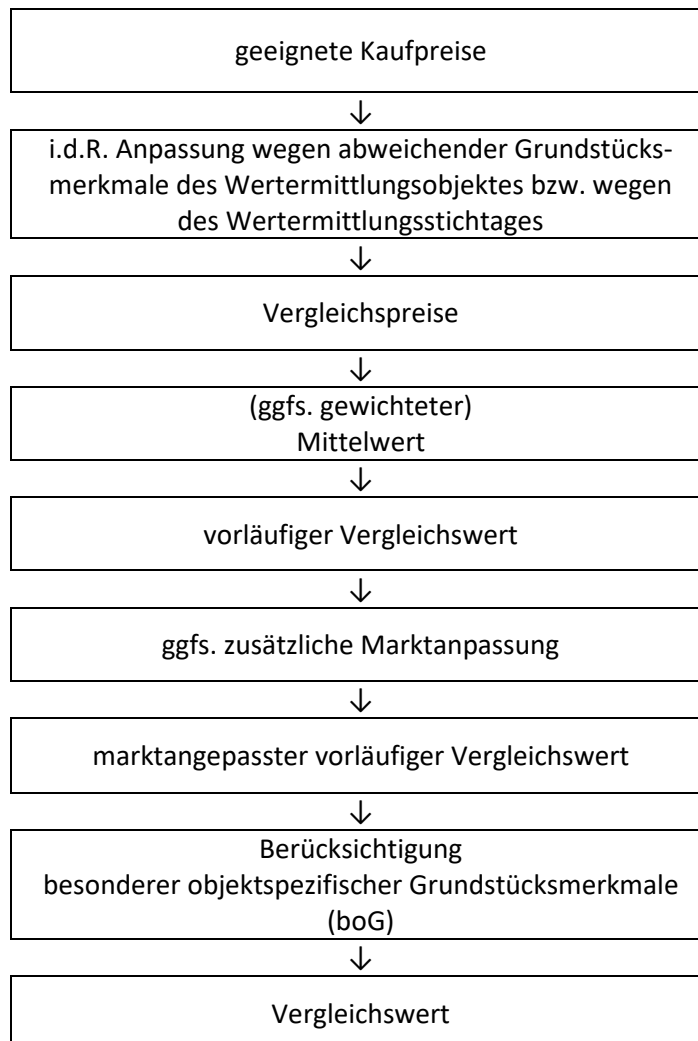
Anzuwendende Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Fall

Der Verkehrswert soll im vorliegenden aus dem Vergleichswert abgeleitet werden. Die Ermittlung des Vergleichswertes ist zulässig und gegeben, weil eine ausreichende Anzahl von Vergleichsgrundstücken vorliegt, die mit dem Wertermittlungsgrundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.



7. Vergleichswert

Nach § 24 ImmoWertV 2021 i. V. m. § 9 ImmoWertV 2021 ergibt sich der Vergleichswert grundsätzlich nach dem folgenden Schema:





7.1 Geeignete Kaufpreise

Bei der Kaufpreisauskunft wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Bezirk:	Mitte
Ortsteil:	Zentrum-Nordwest
Objekt:	Eigentumswohnung im Wiederverkauf
Kaufdatum:	ab 01.01.2025
Baujahr/Bauzustand:	vor 1945/sanierter Altbau, Sanierungsjahre 1991 bis 2005
Wohnungsgröße:	4-Raum-Wohnung
Sonstiges:	nur Verkäufe von Privat an Privat, keine Maisonettewohnungen; außerdem wurden nur Wohnungen mit Balkon/Terrasse berücksichtigt

Kaufpreisauskunft

Nr.	Vertragszeitpunkt	Baujahr	Sanierung	Ge-schoss-lage	Bal-kon/Ter-rasse	Stell-platz ⁵	ver-mietet	Miete €/m ²	Wohn-fläche m ²	ber. Kauf-preis ⁶ €/m ²
1	31.03.2025	1937	2005	1.OG	ja	1xSP	ja	7,13	120	3.429
2	16.04.2025	1900	2001	2.OG	ja	-	nein	-	132	3.636
3	06.05.2025	1895	1999	1.OG	ja	1xSP	nein	-	154	4.023
4	15.05.2025	1890	2002	1.OG	ja	1xTG	ja	8,75	101	3.465
5	10.06.2025	1895	1998	DG	ja	-	ja	unbek.	104	3.837

Für die Vergleichskauffälle wurden vom Gutachterausschuss keine Angaben

- zur Ausstattung und Qualität,
- zu den energetischen Eigenschaften und
- zur Barrierefreiheit

gemacht. Hinsichtlich dieser Merkmale muss ich aus diesem Grund eine bezogen auf das Baujahr und die ggfs. später erfolgten Sanierung und/oder Modernisierungen übliche Ausstattung annehmen.

⁵ TG...Tiefgaragenstellplatz, SP...Stellplatz im Freien

⁶ Bereinigter Kaufpreis; die Kaufpreise sind um mitverkauftes Inventar (sofern vorhanden) und Stellplatzanteile bereinigt.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 136/25	Bewertungsobjekt: Feuerbachstr. 16, 04105 Leipzig Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss links
---	---



7.2 Eliminierung von ungeeigneten Kauffällen

Es gibt keine Kauffälle, welche von vornherein eliminiert werden müssten.

7.3 Anpassung an den Vertragszeitpunkt

Die zum Vergleich herangezogenen Kauffälle wurden zu Zeitpunkten verkauft, welche bis zu einem knappen Jahr vor dem Wertermittlungstichtag liegen. Grundsätzlich muss die Differenz zwischen den jeweiligen Vertragszeitpunkten (Kaufdatum) und dem Wertermittlungstichtag berücksichtigt werden. Nach den aktuellen Auswertungen des Gutachterausschusses sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf seit letztem Jahr stadtweit wieder gestiegen. Die durchschnittliche Preisentwicklung liegt bei rund +8 % im Jahr. Für die zurückliegenden Vertragszeitpunkte der Kauffälle erfolgt die Stichtagsanpassung aus diesem Grund mit einer analogen Preissteigerung von +8 % pro Jahr. Der zeitliche Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{zeitlicher Anpassungsfaktor} = (1 + p)^n$$

p...Prozentsatz der jährlichen Preisentwicklung in Dezimalschreibweise

n...zeitliche Differenz zwischen den Vertragsdaten der Vergleichskauffälle und dem Wertermittlungstichtag in Jahren

Nr.	bereinigter Kaufpreis in €/m ²	Vertragszeitpunkt Vergleichsobjekt	Differenz zwischen Vertragszeitpunkt und Wertermittlungstichtag in Jahren	zeitlicher Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 1 in €/m ²
1	3.429	31.03.2025	0,67	1,05	3.600
2	3.636	16.04.2025	0,67	1,05	3.818
3	4.023	06.05.2025	0,58	1,05	4.224
4	3.465	15.05.2025	0,58	1,05	3.638
5	3.837	10.06.2025	0,50	1,04	3.990

7.4 Anpassung an die Lage

Die Lage ist grundsätzlich ein kaufpreisprägendes Merkmal. Die Wohnlage habe ich nach der Wohnlagekarte zum Mietspiegel 2025-2027 bestimmt. Die Preisanpassung für die Lageunterschiede erfolgt pauschal nach den folgenden Wohnlageindizes, weil der Gutachterausschuss der Stadt Leipzig keine Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Wohnlage ermittelt hat.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 136/25	Bewertungsobjekt: Feuerbachstr. 16, 04105 Leipzig Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss links
---	---



Wohnlage	Lageindex
sehr gut	1,2
gut	1,1
mittel	1,0
einfach	0,9

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{Lageindex Bewertungsobjekt}}{\text{Lageindex Vergleichsobjekt}}$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 1 in €/m²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 2 in €/m²
		Lage	Index	Lage	Index		
1	3.600	sehr gut	1,2	gut	1,1	0,92	3.312
2	3.818	gut	1,1	gut	1,1	1,00	3.818
3	4.224	sehr gut	1,2	gut	1,1	0,92	3.886
4	3.638	sehr gut	1,2	gut	1,1	0,92	3.347
5	3.990	sehr gut	1,2	gut	1,1	0,92	3.671

7.5 Anpassung an die Geschosslage

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses hängt der Kaufpreis von der Geschosslage ab. Die Preisanpassung für die Geschosslageunterschiede erfolgt nach den im Grundstücksmarktbericht 01.01.2025 veröffentlichten Durchschnittspreisen bezogen auf die jeweilige Geschosslage (vgl. *Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025, S. 76*).

Geschosslage	Anzahl	Kaufpreis in €/m² (Median)	Umrechnungskoeffizient (UK)
EG	307	2.457	0,97
OG	864	2.537	1,00
DG	180	2.488	0,98
Maisonette	63	3.059	1,21

Die Daten zeigen, dass Wohnungen im Obergeschoss als Bezugsebene einen Umrechnungskoeffizienten von 1,00 erhalten, während für Erdgeschoss- und Dachgeschosswohnungen geringfügige Abschläge anzusetzen sind. Maisonettewohnungen weisen demgegenüber einen rechnerischen Aufschlag von 21 % auf.

Auftraggeber: Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 136/25	Bewertungsobjekt: Feuerbachstr. 16, 04105 Leipzig Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss links
--	---



Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = \frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}}$$

Hinweis: Wenn bezogen auf die Vergleichsobjekte die Geschosslage nicht bekannt ist, erfolgt keine Anpassung.

Nr.	Kaufpreis angepasst 2	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 3
	in €/m ²	Gslage	UK	Gslage	UK		in €/m ²
1	3.312	1.OG	1,00	EG	0,97	0,97	3.213
2	3.818	2.OG	1,00	EG	0,97	0,97	3.703
3	3.886	1.OG	1,00	EG	0,97	0,97	3.769
4	3.347	1.OG	1,00	EG	0,97	0,97	3.247
5	3.671	DG	0,98	EG	0,97	0,99	3.634

7.6 Anpassung an den Vermietungsstand

In der Regel liegen die Kaufpreise für nicht vermietete Wohnungen über den Kaufpreisen für vermietete Wohnungen. Das hat folgende Gründe:

- eigennutzertaugliche Wohnungen sind sofort beziehbar; u.U. langwierige Eigenbedarfskündigungen entfallen,
- bei Renditeobjekten sind die Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht durch die Regelungen der §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) beschränkt; bei bezugsfreien Wohnungen kann die marktübliche Miete bei Neuvermietung sofort erzielt werden.

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses liegen folgende Abhängigkeiten vor (vgl. *Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025, S. 75*).

Vermietungsstand	Kaufpreis in €/m ² (Median)	Umrechnungskoeffizient (UK)
bezugsfrei	2.759	1,17
vermietet	2.351	1,00

Der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesene Preisunterschied zwischen bezugsfreien und vermieteten Wohnungen bildet überwiegend renditeorientierte Erwerbsvorgänge ab. Im vorliegenden Fall ist jedoch davon auszugehen, dass der relevante Teilmarkt durch eigennutzungsorientierte Kaufentscheidungen geprägt ist. Bei diesen Erwerbern tritt der laufende Mietertrag regelmäßig hinter der Perspektive einer mittelfristigen Eigennutzung zurück; eingeschränkte Mietanpassungs-



möglichkeiten nach §§ 558 ff. BGB sowie der bestehende Vermietungsstand werden marktseitig zwar wahrgenommen, jedoch nur in abgeschwächter Form preislich berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund wird der vom Gutachterausschuss abgeleitete Umrechnungskoeffizient nicht vollumfänglich angesetzt, sondern reduziert mit 25 % berücksichtigt. Dieser Ansatz trägt dem Umstand Rechnung, dass der Vermietungsstand zwar nicht wertneutral ist, seine preisprägende Wirkung im eigennutzergeprägten Teilmarkt jedoch deutlich hinter derjenigen renditeorientierter Erwerbsvorgänge zurückbleibt.

Der Anpassungsfaktor errechnet sich wie folgt:

$$\text{Anpassungsfaktor} = 1 + 25\% \times \left(\frac{\text{UK Bewertungsobjekt}}{\text{UK Vergleichsobjekt}} - 1 \right)$$

Nr.	Kaufpreis angepasst 3 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²
		verm.	UK	verm.	UK		
1	3.213	ja	1,00	ja	1,00	1,00	3.213
2	3.703	nein	1,17	ja	1,00	0,96	3.555
3	3.769	nein	1,17	ja	1,00	0,96	3.618
4	3.247	ja	1,00	ja	1,00	1,00	3.247
5	3.634	ja	1,00	ja	1,00	1,00	3.634

7.7 Anpassung an die Wohnungsgröße

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Leipzig besteht ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche und der Größe der jeweiligen Wohneinheit. Wie aus dem Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025 (vgl. S. 76) hervorgeht, steigen die Kaufpreise je m² Wohnfläche mit zunehmender Wohnfläche an:

Wohnungsgrößensegment in m ²	Kaufpreis in €/m ² (Median)	Umrechnungskoeffizient (UK)
< 35	2.742	1,19
35 bis < 45	2.250	0,98
45 bis < 60	2.299	1,00
60 bis < 75	2.478	1,08
75 bis < 100	2.885	1,25
100 bis < 125	3.168	1,38
125 bis < 150	3.468	1,51
ab 150	3.512	1,53



Diese statistische Korrelation ist jedoch regelmäßig nicht isoliert auf die Wohnfläche als solche zurückzuführen, sondern beruht darauf, dass mit zunehmender Wohnfläche typischerweise auch weitere wertrelevante Merkmale einhergehen. Hierzu zählen insbesondere eine höhere Anzahl an Zimmern, eine verbesserte funktionale Gliederung der Wohnung sowie häufig auch ein insgesamt höherer Ausstattungs- und Objektstandard. Die Wohnfläche wirkt in diesen Auswertungen damit überwiegend als Stellvertretergröße für ein Bündel zusätzlicher Nutzungs- und Qualitätsmerkmale.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist diese marktübliche Kopplung jedoch nicht gegeben. Sämtliche herangezogenen Vergleichsobjekte stellen – ungeachtet teilweise deutlich abweichender Wohnflächen – Vierzimmerwohnungen dar. Eine Zunahme der Wohnfläche geht hier folglich nicht mit einer Zunahme der Zimmeranzahl und damit nicht mit einer erweiterten funktionalen Nutzbarkeit einher. Die zusätzlichen Quadratmeter schlagen sich vielmehr lediglich in größeren Zimmerflächen oder großzügigeren Verkehrsflächen nieder, was vom Markt erfahrungsgemäß nicht in gleicher Weise honoriert wird wie ein zusätzliches Zimmer.

Vor diesem Hintergrund besteht im konkreten Vergleichsfall keine belastbare Abhängigkeit des Kaufpreises je Quadratmeter Wohnfläche von der Wohnfläche selbst. Eine pauschale Anpassung der Vergleichspreise allein aufgrund differierender Wohnflächen wäre daher methodisch nicht sachgerecht und würde die marktüblichen Preisbildungsmechanismen unzutreffend abbilden. Im Ergebnis wird im vorliegenden Fall auf eine Wohnflächenanpassung verzichtet, da eine automatische Wertsteigerung je Quadratmeter mit zunehmender Wohnfläche ohne gleichzeitige Erhöhung der Zimmeranzahl nicht gegeben ist.

Nr.	Kaufpreis angepasst 4 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²
		WF	UK	WF	UK		
1	3.213	120		97,86		1,00	3.213
2	3.555	132		97,86		1,00	3.555
3	3.618	154		97,86		1,00	3.618
4	3.247	101		97,86		1,00	3.247
5	3.634	104		97,86		1,00	3.634

7.8 Anpassung an das Sanierungsjahr

Die Sanierungsjahre variieren untereinander; auch im Vergleich zu dem Wertermittlungsobjekt. Im Allgemeinen sind erst kürzlich sanierte Gebäude hinsichtlich Ausstattung zeitgemäßer, was einen größeren Käuferkreis anspricht. Außerdem sind Objekte mit jüngerer Sanierung oftmals weniger stark von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen betroffen als ältere. Diese Aspekte spiegeln sich auch in den Kaufpreisen wider.

Allerdings liegen die Sanierungszeitpunkte sowohl der Vergleichsobjekte als auch des Wertermittlungsobjekts jeweils bereits 20 bis 27 Jahre zurück. Vor diesem zeitlichen Hintergrund ist davon

Auftraggeber:	Bewertungsobjekt:
Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung – Az.: 456 K 136/25	Feuerbachstr. 16, 04105 Leipzig Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss links



auszugehen, dass etwaige Unterschiede im Sanierungsjahr nicht mehr geeignet sind, einen eigenständigen, marktlich nachvollziehbaren Wertunterschied zu begründen. Aus Sicht des typischen Marktteilnehmers werden derartige, lange zurückliegende Sanierungsmaßnahmen regelmäßig nicht mehr als „jüngere“ oder „zeitgemäße“ Modernisierung wahrgenommen, sondern als Teil des allgemeinen Gebäudealters und des üblichen Abnutzungsgrades. Entsprechend schlagen sich Unterschiede innerhalb dieses Zeitkorridors erfahrungsgemäß nicht mehr differenzierend in den Kaufpreisen nieder, sodass eine gesonderte wertmäßige Berücksichtigung der abweichenden Sanierungsjahre im vorliegenden Bewertungsfall nicht veranlasst ist. Der Anpassungsfaktor beträgt demnach 1,00.

Nr.	Kaufpreis angepasst 5 in €/m ²	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 6 in €/m ²
		Alter in J.	UK	Alter in J.	UK		
1	3.213	20		26		1,00	3.213
2	3.555	24		26		1,00	3.555
3	3.618	26		26		1,00	3.618
4	3.247	23		26		1,00	3.247
5	3.634	27		26		1,00	3.634

7.9 Anpassung an die Miethöhe

Nach der vorliegenden Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen beträgt die Nettokaltmiete der bewertungsgegenständlichen Wohnung 1.023,00 € monatlich. Bezogen auf die Wohnfläche von 97,86 m² ergibt sich hieraus eine Quadratmetermiete von rund 10,45 €/m² Wohnfläche (nettokalt). Die zum Vergleich herangezogenen vermieteten Wohnungen weisen zum jeweiligen Kaufzeitpunkt teilweise deutlich abweichende Miethöhen auf.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vereinbarte Miete einen wesentlichen Einfluss auf den Kaufpreis hat, wenn eine Wohnung unter reinen Renditegesichtspunkten erworben wird. In diesen Fällen sind die Möglichkeiten zur Anpassung der Miete an das Marktniveau durch die gesetzlichen Regelungen der §§ 558 ff. BGB begrenzt, sodass eine Annäherung an die marktübliche Miete häufig nur zeitverzögert realisiert werden kann. Diese Einschränkung wirkt sich regelmäßig preismindernd auf renditeorientierte Erwerbsvorgänge aus.

Für Wohnungen wie die bewertungsgegenständliche ist jedoch davon auszugehen, dass sie überwiegend aus eigennutzerischen Motiven heraus erworben werden. In diesem Teilmarkt tritt die Höhe der bestehenden Miete in den Hintergrund, da die Erzielung eines laufenden Mietertrags nicht im Vordergrund steht und die künftige Eigennutzung maßgeblich ist. Vor diesem Hintergrund kommt der abweichenden Miethöhe der Vergleichsobjekte keine eigenständige wertrelevante Bedeutung zu.



Im Ergebnis wird daher im vorliegenden Bewertungsfall auf eine Anpassung der Vergleichspreise aufgrund unterschiedlicher Miethöhen verzichtet.

Nr.	Kaufpreis angepasst 6	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt		Anpassungsfaktor	Kaufpreis angepasst 7
	in €/m ²	Miete	UK	Miete	UK		in €/m ²
1	3.213	7,13	 	10,45	 	1,00	3.213
2	3.555	-	 	10,45	 	1,00	3.555
3	3.618	-	 	10,45	 	1,00	3.618
4	3.247	8,75	 	10,45	 	1,00	3.247
5	3.634	-	 	10,45	 	1,00	3.634
						Summe	17.267

Sonstige Anpassungen

Weitere Anpassungen i. S. § 2 (3) ImmoWertV 2021 sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Soweit ich das beurteilen kann (Vergleichsobjekte sind nicht von innen zu besichtigen), bestehen zwischen den Vergleichsobjekten und dem Wertermittlungsobjekt keine sonstigen Merkmalsunterschiede, welche aus wertermittlungstechnischer Sicht zu berücksichtigen sind.

7.10 Ermittlung des vorläufigen Mittelwertes $\bar{x}$

Der vorläufige Mittelwert $\bar{x}$ soll aus der Summe der angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der Kauffälle ermittelt werden.

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 7}}{\text{Anzahl Kauffälle}}$$

$$\bar{x} = \frac{17.267 \text{ €/m}^2}{5}$$

$$\bar{x} = \text{rd. } 3.453 \text{ €/m}^2$$



7.11 Identifizierung und Eliminierung von Ausreißern

Kaufpreise, die erheblich von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Nach den Empfehlungen in der einschlägigen Literatur (*Kleiber*) soll die Zwei-Sigma-Regel zur Identifizierung von Ausreißern dienen. Die Zwei-Sigma-Regel ist die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert, d.h. es sollen alle Kaufpreise eliminiert werden, die um mehr als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.

Dafür wird zuerst die Varianz s^2 ermittelt. Die Varianz ergibt sich aus den quadrierten Abständen aller Beobachtungswerte i vom vorläufigen Mittelwert $\bar{x}$. Die Formel lautet:

$$s^2 = \frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

n Anzahl der statistischen Einheiten

x_i Merkmalswert der statistischen Einheit (angepasster Kaufpreis)

Die Standardabweichung ist schlussendlich die Quadratwurzel der Varianz. Die Formel lautet:

$$s = \sqrt{\frac{1}{(n-1)} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Ermittlung der zweifachen Standardabweichung und Ausschlussgrenzen

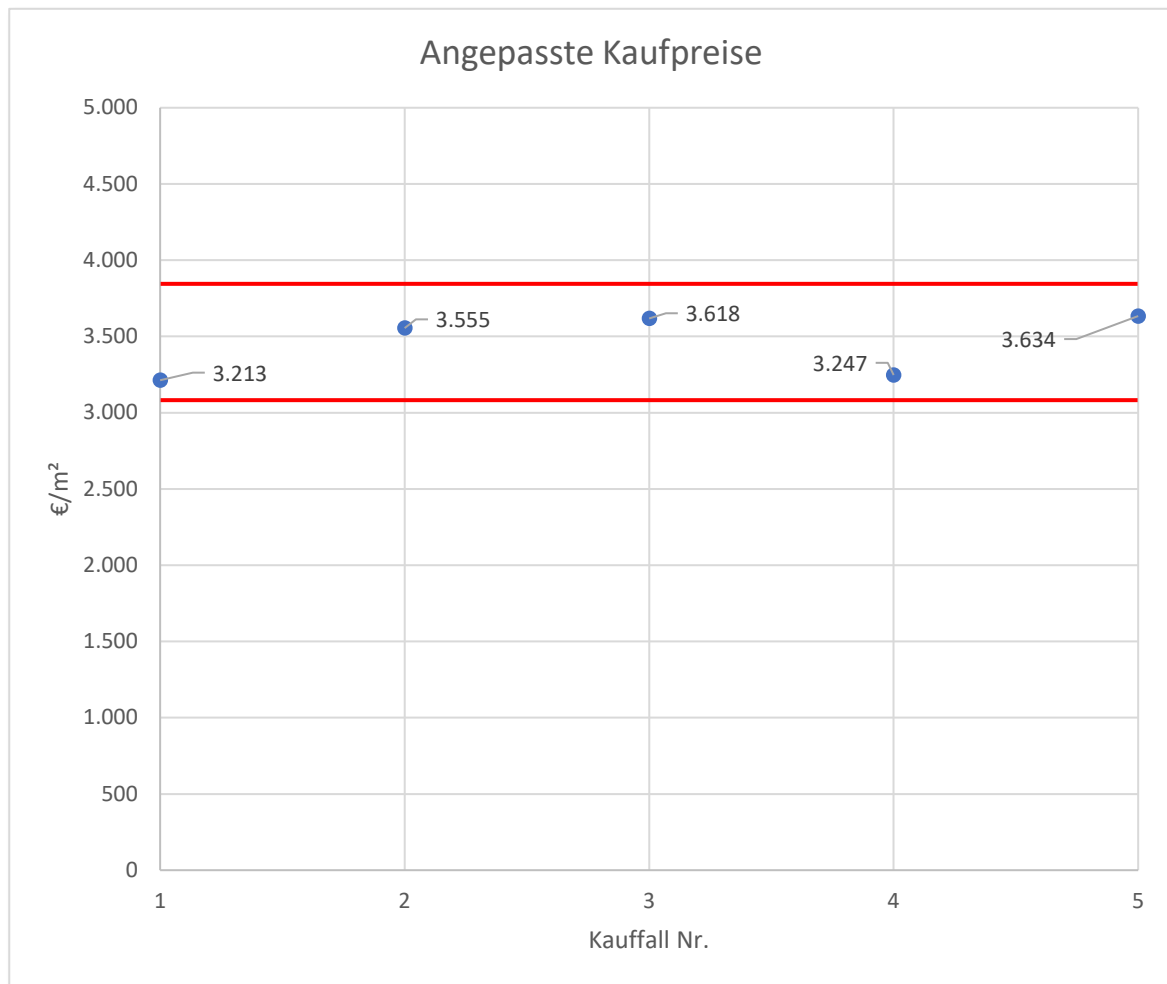
n	x_i	$x_i - \bar{x}$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	3.213	-240	57600
2	3.555	102	10404
3	3.618	165	27225
4	3.247	-206	42436
5	3.634	181	32761
vorl. Mittelwert $\bar{x}$	3.453		
Summe			170426
Varianz s^2			42607
Standardabweichung s			206
zweifache Standardabweichung $2s$			412

obere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} + 2s$ =	3.865
vorl. Mittelwert $\bar{x}$ in €/m²	3.453
untere Ausschlussgrenze in €/m² = $\bar{x} - 2s$ =	3.041



Grafische Darstellung der angepassten Kaufpreise

In dem folgenden Diagramm sind alle angepassten Kaufpreise dargestellt. Die obere und untere Ausschlussgrenze ($\bar{x} \pm 2s$) ist jeweils durch eine rote durchgehende Linie dargestellt.



Ergebnis: Nach dem Diagramm ist ersichtlich, dass alle Kauffälle innerhalb der Ausschlussgrenzen liegen und folglich kein Kauffall eliminiert werden muss.



7.12 Ermittlung des Mittelwertes $\bar{x}$

Der Mittelwert $\bar{x}$ soll aus der Summe der verbliebenen angepassten Kaufpreise geteilt durch die Anzahl der verbliebenen Kauffälle ermittelt werden.

Nr.	Kaufpreis angepasst 7 verblieben in €/m ²
1	3.213
2	3.555
3	3.618
4	3.247
5	3.634
Summe	17.267

Die Formel lautet:

$$\bar{x} = \frac{\text{Summe Kaufpreis angepasst 7 verblieben}}{\text{Anzahl Kauffälle verblieben}}$$

$$\bar{x} = \frac{17.267 \text{ €/m}^2}{5}$$

$$\bar{x} = \text{rd. } 3.453 \text{ €/m}^2$$

Qualitative Beurteilung des Mittelwertes $\bar{x}$

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle, wird der Variationskoeffizient V genutzt. Dabei handelt es sich um den Quotienten aus Standardabweichung (s) und Mittelwert ($\bar{x}$).

Die Formel lautet:

$$V = \frac{s}{\bar{x}}$$

Die Standardabweichung beträgt 206. Der Variationskoeffizient beträgt demnach:

$$V = \frac{206}{3.453} = 0,06$$



Die Größe des Variationskoeffizienten ist eine Aussage zur Qualität der Kauffälle und bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Hierfür gelten für den Immobilienmarkt folgende übliche Größen:

Variationskoeffizient (V)	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle, ein Ausreißertest ist durchzuführen (wenn nicht bereits erfolgt)

Beurteilung des Ergebnisses

Der ermittelte Variationskoeffizient (0,06) ist deutlich kleiner als 0,2. Der Mittelwert hat somit eine hohe bis ausreichende Genauigkeit.

7.13 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird im Allgemeinen aus dem Mittelwert $\bar{x}$ der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise multipliziert mit der Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes abgeleitet (Wohnfläche = Vergleichsmaßstab).

Mittelwert $\bar{x}$	3.453 €/m ²
Wohnfläche Wertermittlungsobjekt (siehe Punkt 2.5.2)	97,86 m ²
vorläufiger Vergleichswert	3.453 €/m ² x 97,86 m ² = 337.911 €



7.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor, welche nicht schon berücksichtigt worden sind.

Zusammenfassung

boG	wertmäßige Berücksichtigung
-	-
Summe	-

7.15 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich nunmehr wie folgt:

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert ± boG

Vergleichswert = 337.911 € ± 0 €

Vergleichswert = 337.911 €



8. Verkehrswert

8.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II

Wie bereits in Punkt 6 ausgeführt, soll der Verkehrswert aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet werden. Somit beträgt der Verkehrswert:

Verkehrswert = 337.911 € ≈ 338.000 €

Den Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II

Grundbuchamt	Leipzig		
Grundbuch von	Leipzig		
Blatt	9034		
Miteigentumsanteil	781/10.000		
am Grundstück der Gemarkung	Leipzig		
Flurstück(e)	2096/o	mit	430 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an den	mit Nr. 1 bezeichneten Räumen (4-Raum-Wohnung im Erdgeschoss links mit Balkon und Kellerraum)		
mit der Anschrift	Feuerbachstr. 16 04105 Leipzig		
Wertermittlungstichtag	19.12.2025		
Qualitätstichtag	19.12.2025		
habe ich ermittelt mit rund	338.000 €		

8.2 Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches

8.2.1 Abt. II/4 (Zwangsversteigerungsvermerk)

Die Eintragung mindert den Verkehrswert nicht.



9. Sonstige vorgefundene Gegenstände

Nach Weisung des Auftraggebers sind alle auf dem beschlagnahmten Grundbesitz vorgefundenen Gegenstände gesondert auszuweisen; der Wert dieser Gegenstände ist außerdem frei zu schätzen.

Ich habe keine Gegenstände vorgefunden, bei denen es sich um Zubehörstücke nach § 97 BGB oder Scheinbestandteile nach § 95 BGB handeln könnte. Gegenstände, welche wesentliche Bestandteile nach §§ 93, 94 BGB darstellen, sind bereits im Verkehrswert inbegriffen. Die im Eigentum des Mieters befindliche Möblierung ist hier ebenfalls nicht erfasst.

10. Datum, Stempel und Unterschrift

Rico Palmer
Leipzig, den 16.01.2026

11. Ergänzende Anlagen

- Fotoaufnahmen
- Grundrisszeichnung der Einheit Nr. 1 (vom Sachverständigen erstellt)
- Liegenschaftskarte nebst Zeichenerklärung



12. Quellenangaben und Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Verkehr, Bau-, Wohnungswesen: Normalherstellungskosten 2010
- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung. von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, verschiedene Ausgaben
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Ein- und Mehrfamilienhäuser, verschiedene Ausgaben, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- Loy/Pecoroni/Tomani/Walter/Wörz: Beleihungswertermittlung – Grundlagen und Praxis der Bewertung und Beleihung von Grundstücken
- Sprengnetter: Arbeitsmaterialien (Stand März 2013)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010) vom 19. Mai 2010
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- WertR 2006
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Grundstücksmarktberichte, verschiedene Jahre
- IVD-Immobilienpreisspiegel, verschiedene Ausgaben
- Aengevelt City Report, verschiedene Ausgaben
- Mietspiegel, verschiedene Jahre



Straßenfassade



wie zuvor

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 136/25

Bewertungsobjekt:

Feuerbachstr. 16, 04105 Leipzig
Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss links



Hoffassade



Blick vom Balkon der Wohnung in den Hof

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: **456 K 136/25**

Bewertungsobjekt:

Feuerbachstr. 16, 04105 Leipzig
Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss links



Hauseingang



Wohnungseingangstür zur Einheit Nr. 1



Treppenhaus im Erdgeschoss



Treppenhaus



Hofausgangstür



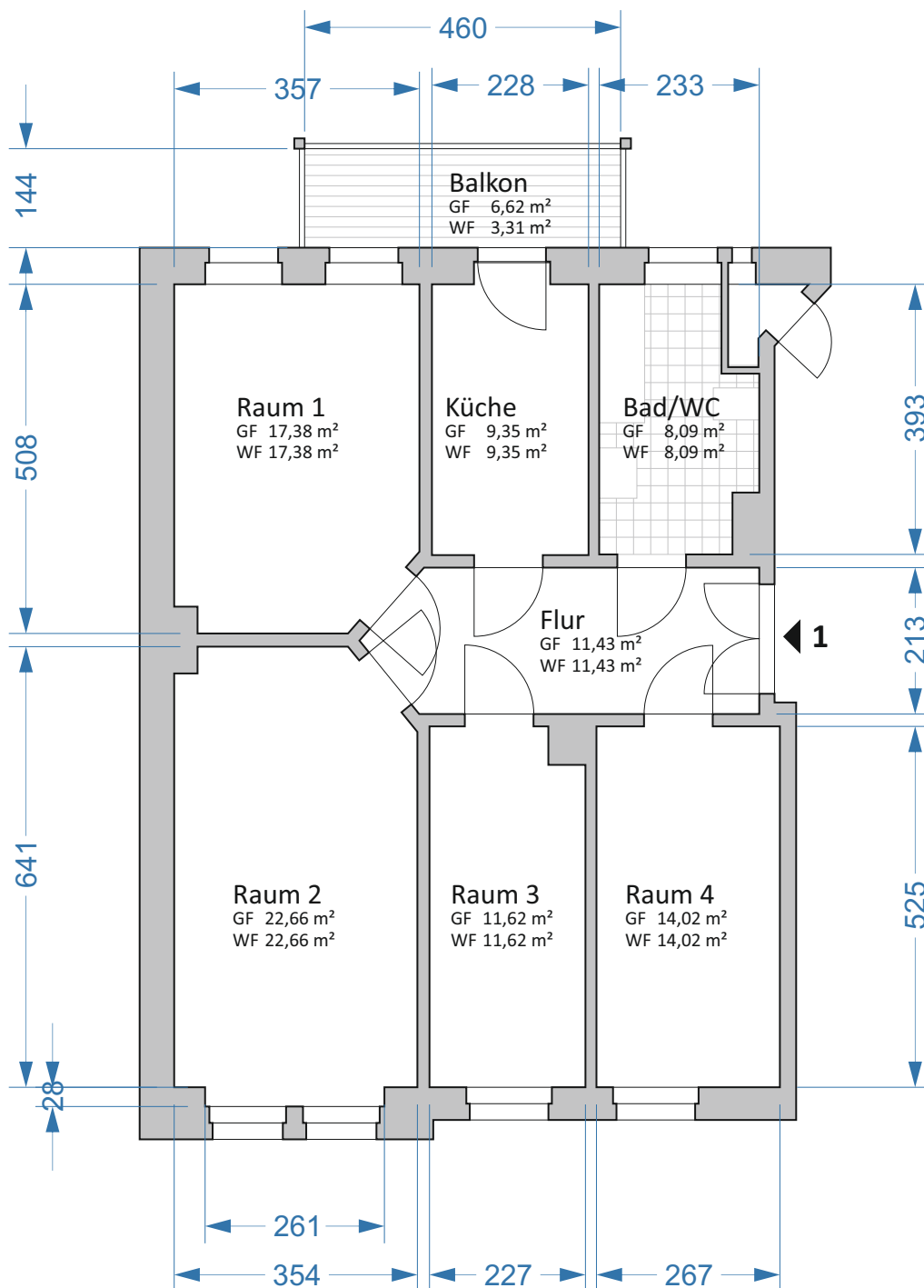
Kellergang im Kellergeschoss (Gemeinschaftseigentum)

Auftraggeber:

Amtsgericht Leipzig – Zwangsversteigerung –
Az.: 456 K 136/25

Bewertungsobjekt:

Feuerbachstr. 16, 04105 Leipzig
Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss links



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
Rico Palmer, Dipl.-Ing.
Aufmaßdatum: 19.12.2025
Zeichnungsdatum: 14.01.2026
Zeichnungsformat: DIN A4
Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm
liRH ... lichte Raumhöhe
GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche
nach § 2 (1,2) WoFIV
GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grund-
fläche nach § 2 (3) WoFIV
WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Grundriss
Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss

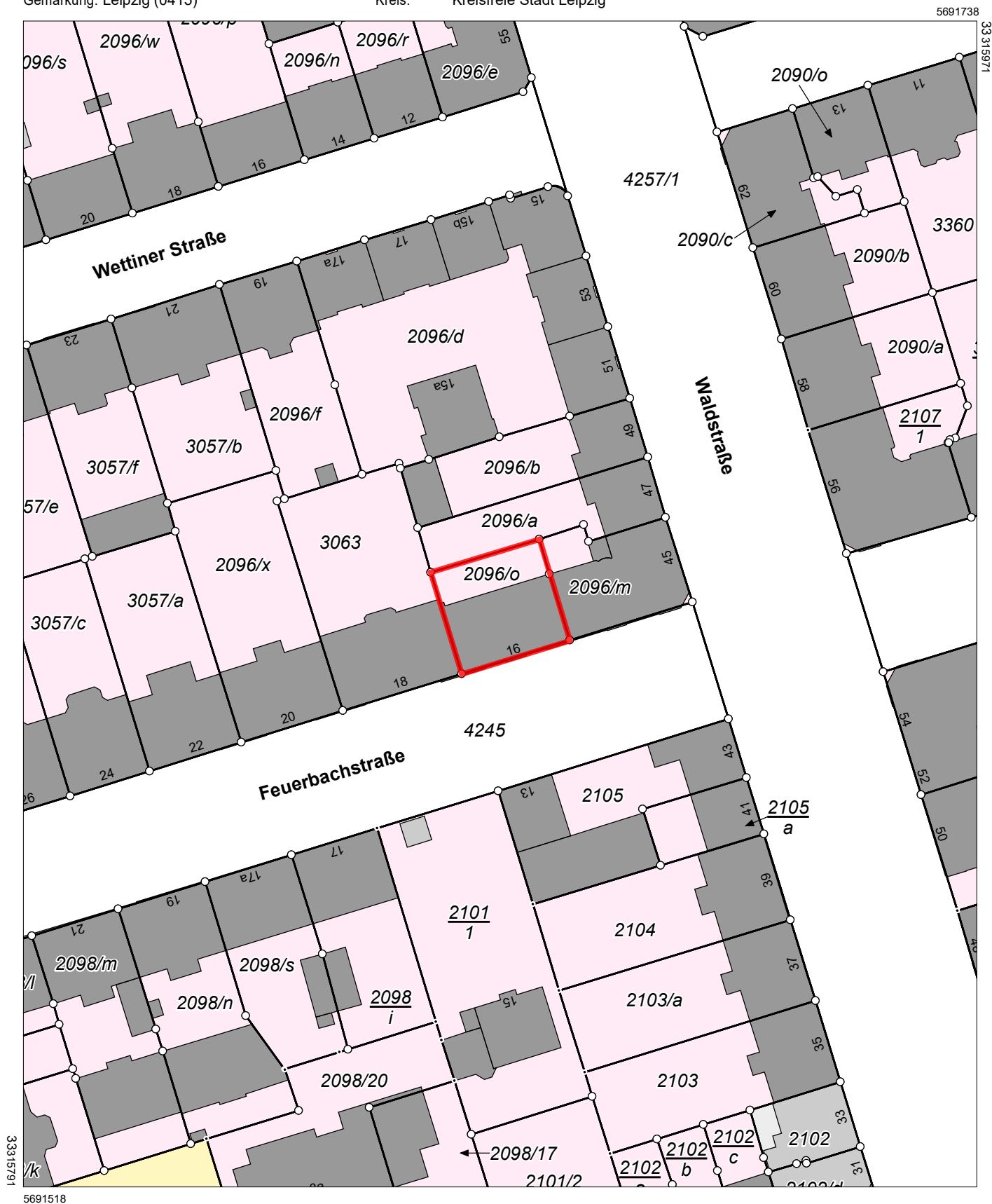
Feuerbachstr. 16
04105 Leipzig

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.

Erstellt am 10.11.2025

Flurstück: 2096/o
Gemarkung: Leipzig (0415)

Gemeinde: Stadt Leipzig
Kreis: Kreisfreie Stadt Leipzig



Maßstab 1:1000  Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Kreisfreie Stadt Leipzig, Burgplatz 1, 04109 Leipzig

Zeichenerklärung Liegenschaftskarte

Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Strittige Flurstücksgrenze
	Nicht festgestellte Grenze
	Grenzpunkt mit Abmarkung
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung zeitweilig ausgesetzt
	Grenzpunkt mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO (Darstellung erfolgt nur in der Ausgabe „Liegenschaftskarte mit Katasternachweis nach § 12 Abs. 2 SächsVermKatGDVO“)
Kartenzeichen und Schrift in Grau	Abweichender Rechtszustand aufgrund Bodenordnungsverfahren

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises, Grenze der kreisfreien Stadt
	Grenze des Bundeslandes
	Grenze der Bundesrepublik Deutschland

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude, nicht spezifiziert (ohne Funktion)
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer, Gebäude im Liegenschaftskataster nicht erfasst
	Gebäudelinie, aus Luftbildmessung oder Fernerkundungsdaten ermittelt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung, Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Halde
	Bergbaubetrieb
	Tagebau, Grube, Steinbruch
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
	Grünanlage
	Friedhof
	Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Flugverkehr
	Landwirtschaft
	Wald
	Gehölz
	Heide
	Moor
	Sumpf
	Unland / Vegetationslose Fläche
	Fließgewässer
	Hafenbecken
	Stehendes Gewässer

Fläche mit gesetzlicher Festlegung

	Bundesautobahn, Bundesstraße mit Klassifizierung
	Landes- oder Staatsstraße mit Klassifizierung
	Überschwemmungsgebiet, festgesetzt nach § 72 Sächsisches Wassergesetz
	Fläche für Verfahren nach dem Bau-, Raum- oder Bodenordnungsrecht

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das Universale Transversale Mercator-Koordinatensystem der Zone 33N bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS89_UTM33)

Koordinaten der Blattecken:

33402500 Ostwert in Metern mit Zonenkennung 33
5684650 Nordwert in Metern