

ONLINE-GUTACHTEN

456 K 137/25

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Holzhausen, Blatt 3021 eingetragenen 4,641/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 04288 Leipzig, Walter-Markov-Ring 2-36 (gerade), BPL (Flurstück 139/8) und Walter-Markov-Ring 11-29 (ungerade), 41, 43, 45, 47, BPL (Flurstück 139/11) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Walter-Markov-Ring 17 im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 122 bezeichnet nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an oberirdischen Stellplatz gemäß Grundbuch mit Nr. 28



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 13.12.2025 ermittelt mit rd.

123.000 €.

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 und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	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
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.4	Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links.....	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.4.2.1	Eigentumswohnung Nr. 122 (siehe Anlage 13).....	13
3.4.3	Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums.....	13

3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Markt- und Objektanalyse.....	15
4.1	Einschätzung des Marktes	15
4.1.1	demografische Auswertung.....	15
4.1.2	Wanderungsbewegungen.....	16
4.2	Einschätzung des Standortes	16
4.2.1	Umgebung des Grundstückes.....	17
4.2.2	Infrastruktur (Nahversorgung, soziale Anbindung usw.)	17
4.2.3	Verkehrstechnische Anbindung.....	17
4.3	Einschätzung des Objektes	17
4.3.1	Bauweise / Architektur	17
4.3.2	Ausstattung.....	18
4.3.3	Prinzipskizze Wohnungsgrundriss – nicht maßstäblich	19
4.3.4	Bauzustand	19
4.4	Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung.....	20
4.4.1	Nettokaltmiete.....	21
4.4.1.1	tatsächliche Nettokaltmiete	21
4.4.1.2	Mietrecherche	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
5.1	Grundstücksdaten.....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Bodenwertermittlung	23
5.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	24
5.4	Ertragswertermittlung	25
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	28
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	29
5.5	Online-Gutachten	31
5.6	Verkehrswert	32

6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
7	Verzeichnis der Anlagen.....	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	4,641/1000 Miteigentumsanteil an der „WEG Walter-Markov-Ring 2-36 (gerade), BPL (Flurstück 139/8) und Walter-Markov-Ring 11-29 (ungerade), 41, 43, 47, BPL (Flurstück 139/11) verbunden mit dem Sondereigentum Nr.122 an der Wohnung nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht am oberirdischen Kfz-Stellplatz Nr. 28
Objektadresse:	Walter-Markov-Ring 17 04288 Leipzig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Holzhausen, Blatt 3021
Katasterangaben:	Gemarkung Holzhausen, Flurstück 139/11, Fläche 11412 m ² ; Gemarkung Holzhausen, Flurstück 139/8, Fläche 4392 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.12.2025
Qualitätsstichtag:	13.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	13.12.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Sondereigentum wurde umfänglich besichtigt. Das Gemeinschaftseigentum nur teilweise.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieterin sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug, Grundriss• Mietvertrag, Recherche der Marktdaten

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Sachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Leipzig (ca. 630.000 Einwohner); Ortsteil Holzhausen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<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:	Stadtrandlage (siehe Anlage 3)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	gering (durch Parkplatzverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Parkplätze im öffentlichen Verkehrsbereich sind vorhanden (vor dem Hintergrund, dass die Anwohner i.d.R. einen Tiefgaragenparkplatz oder oberirdischen Stellplatz zur Verfügung haben).
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine 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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.10.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Holzhausen, folgende Eintragungen.

1. Mitbenutzungsrecht der Tiefgaragenzufahrt, des Rampenbauwerkes, der Toranlage und Fahrstrecke
2. Rad- und Fußwegerecht
3. Wegeunterhaltungs- und Beleuchtungsverpflichtung
4. Bebauungsverbot
5. Grenzunterbaurecht für Zuluft- und Entrauchungsöffnungen der Tiefgarage

Vorstehenden Grunddienstbarkeiten sind gleichermaßen begünstigend und belasten, daher sind sie wertneutral.

6. Zwangsversteigerungsvermerk

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, ausgenommen dem Wohnungsmietvertrag, sind, nach bisherigem Kenntnisstand, nicht vorhanden.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen auf dem zur ETW Nr. 122 zugehörigen Flurstück.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „E147 Wohngebiet Körnerstraße“

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.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, 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). Die Eigentumswohnung Nr. 122 ist vermietet.

Das Sondernutzungsrecht wird nicht von der Mieterin genutzt, welche einen nicht zum Verfahren gehörenden fremden Tiefgaragenstellplatz gemietet hat.

Der Stellplatz, welcher zum Sondernutzungsrecht an den Stellplatz Nr. 28 gehört, ist an eine fremde Person vermietet, welchen in keinem erkennbaren Mietzusammenhang mit der ETW Nr. 122 steht.

Der diesbezügliche Mietvertrag wurde auf Anfrage seitens der Sondereigentumsverwaltung zugesandt (siehe Anlage 11). Auffallend war jedoch, dass im Grundbuch die Bezeichnung Nr. 28 enthalten ist, während im Mietvertrag eine andere Bezeichnung verwendet wird: „**Stellplatz-Nr. 81028**“.

Für den Stellplatz wird eine monatliche Miete von 20 € erhoben.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; Endhaus
Baujahr:	1996 gemäß WEG-Verwaltung
Modernisierung:	nicht bekannt geworden
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 54 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 111,4 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 101,4 kWh / (m ² * a) Der Energieausweis ist gültig bis 27.01.2029

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist 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:	insgesamt verputzt, Silikonharzputz auf 9cm Wärmedämmverbundsystem gemäß Baubeschreibung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	Stahlbetonwände
Umfassungswände:	einschalig mit zusätzlicher Wärmedämmung
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton; einfaches Stahlgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> verm. Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) elektrische Zwangslüftung im Bad
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; kleinere Auffälligkeiten im Gemeinschaftseigentum
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Auf Grund ihres Alters sind generell bei verschiedenen Bauteilen Instandhaltungsarbeiten zu erwarten.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG links im Aufteilungsplan mit Nr. 122 bezeichnet nebst Kellerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß dem Mietvertrag rd. 54 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht nochmals überprüft
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Eigentumswohnung Nr. 122

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; (elektr.) Zwangsentlüftung
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; kleinere Auffälligkeiten waren vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.4.3 Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar, kleinere Auffälligkeiten
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau (teilw. Laminat)

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An oberirdischen Stellplatz, gemäß Grundbuch mit Nr. 28
-----------------------	---

Wesentliche Abweichungen:

Die Miteigentumsanteile regeln den Umfang der Kosten- und Lastentragung. Regelungen, welche in diesem Punkt von den Miteigentumsanteilen abweichen, sind nicht bekannt geworden.

Im Gutachten wird von der Annahme ausgegangen, dass es keine wesentliche Abweichung des Miteigentumsanteils von den tatsächlichen Wertrelationen des Sonder- oder Teileigentums gibt.

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Die vorhandene Instandhaltungsrücklage beträgt gemäß WEG- Verwaltung rd. 315.000 € nach Abzug der ausgewiesenen Verbindlichkeiten. Diese Rücklage steht für die Gebäude, die Tiefgaragenplätze und die Freiflächen zur Verfügung. Auf Grund der Vielzahl der Wohnhäuser mit Ihren unbekanntem Bauzuständen, kann meinerseits keine Eischätzung getroffen werden, ob im Falle umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Zukunft die dann, vermutetermaßen, aufgewachsene Rücklage ausreichen wird, um Zuzahlungen der Eigentümer zu vermeiden oder zu minimieren.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

4 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

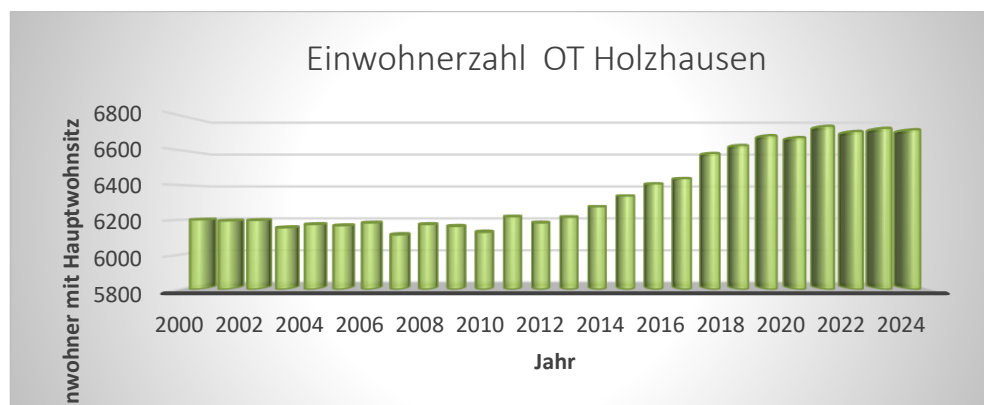
Die Beurteilung dieser Einzelmerkmale vermittelt ein relativ gutes Bild vom Objekt und dem Marktumfeld in dem gehandelt werden kann.

4.1 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.

4.1.1 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) Holzhausen festzustellen:



(Die Grafik wurde vom Unterzeichner gefertigt)

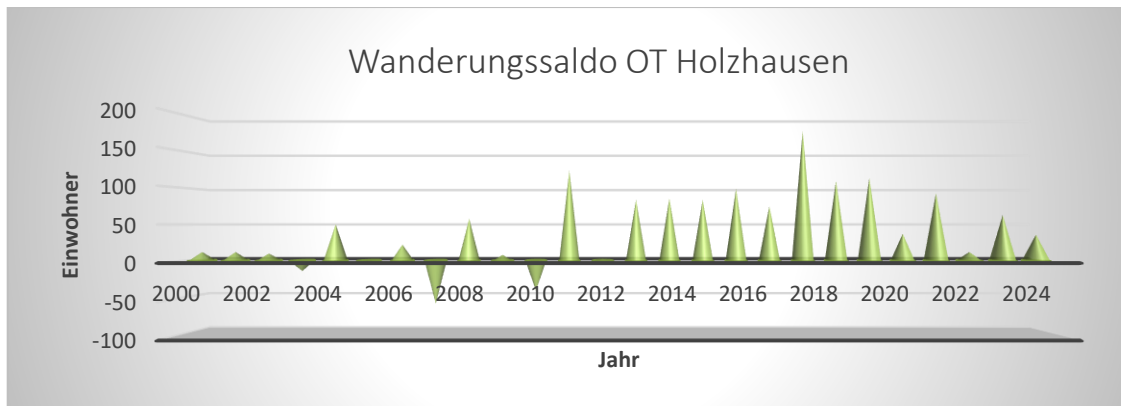
Wie die Grafik zeigt, verzeichnete der OT Holzhausen seit dem Jahr 2000 eine tendenzielle Aufwärtsentwicklung. Der Ortsteil gehörte damit zu den stark wachsenden Gebieten Leipzigs.

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

Mit einem Anstieg von rd. 8 % weist der OT Holzhausen in diesem Zeitraum allerdings ein signifikant geringeres Wachstum auf, als die Stadt Leipzig mit insgesamt aus mit rd. 32 %.

4.1.2 Wanderungsbewegungen

Betrachtet man die Wanderungsbewegungen im OT Holzhausen 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.

Fazit

Der Ortsteil Holzhausen hat eine im Leipziger Vergleich geringes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Die dürfte jedoch hauptsächlich an den größeren Flächen für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) liegen. Hinzu kommt, dass bisher die innenstadtnäheren Ortsteile über ausreichend Flächen für Neubauten verfügen, welche u.a. auf Grund der aktuell geltenden Mietpreisregelungen und der u.a. daraus resultierenden geringen Bautätigkeit im mehrgeschossigen Wohnungsbau nicht umfänglich bebaut werden. Da der OT Holzhausen jedoch eine grundsätzlich interessante Lage darstellt werden die Wohnungen in den bisher entstandenen Mehrfamilienhäusern angenommen und nachgefragt.

4.2 Einschätzung des Standortes

In diesem Punkt werden die wesentlichsten Merkmale, die einen Standort charakterisieren aufgeführt und behandelt. Der OT Holzhausen befindet sich im Stadtbezirk Südost am östlichen Stadtrand von Leipzig. Der gesamte Walter-Markov-Ring ist Bestandteil des Wohnparks Sophienhöhe einer eher suburbanen Anlage der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts.

Die Sophienhöhe ist geprägt von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern, teils mit Tiefgarage, teils Außenstellplätzen.

4.2.1 Umgebung des Grundstückes

Der Walter-Markov-Ring stellt ein größeres zusammenhängendes Baugebiet innerhalb der Sophienhöhe dar und ca. 1996 errichtet wurde.

Prägend für das Ensemble, welches aus mehreren Häusern besteht, ist die verkehrsberuhigte Umgebung mit seinen klar definierten Innenbereichen.



4.2.2 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 2 und 4).

4.2.3 Verkehrstechnische Anbindung

Die verkehrstechnische Anbindung des OT Holzhausen ist akzeptabel und in aller Regel auch zu Fuß zu erreichen. Die nächste Straßenbahnanbindung befindet sich im angrenzenden Ortsteil Stötteritz (siehe Anlage 2). Mehrere Bushaltestellen sind vorhanden.

4.3 Einschätzung des Objektes

Neben den Standortfragen ist die Beurteilung des Gebäudes sehr wesentlich.

4.3.1 Bauweise / Architektur

Das Wohnhaus ist ein klassischer, solider Massivbau, welcher vermutlich als Stahlbetonbau errichtet wurde. Das grüne Rechteck zeigt die Lage der Wohnung.

Diese durchaus typische Bauweise der 90er Jahre ist üblicherweise geprägt von funktionalen Grundrissen und von wenigen architektonischen Gestaltungselementen.

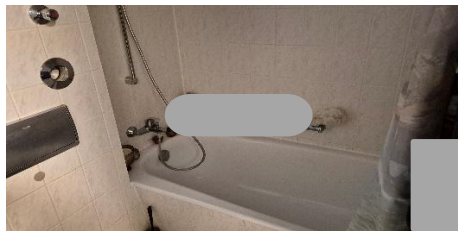


4.3.2 Ausstattung

Die Wohnungsausstattung ist zum Wertermittlungstichtag mehrheitlich von mittlerem Niveau.

Ausstattung	innenliegendes Tageslichtbad mit Badewanne, WC, Handwaschbecken
	Plattenheizkörper, 1 Balkon, Wechselsprechanlage,
	Fliesen- und Laminatfußboden
Zustand	zeitgemäß gut

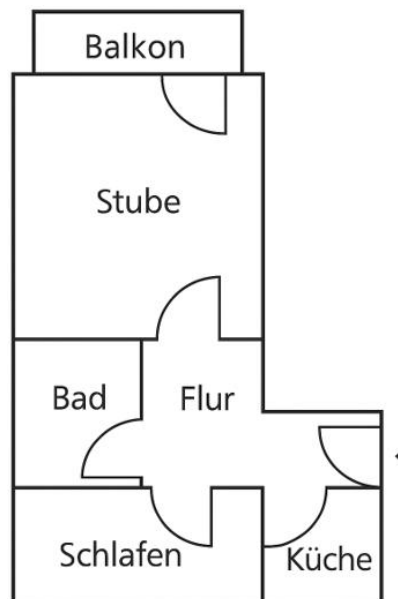
Das nachstehende Bild zeigt einen Auszug aus dem Badezimmer.



Die Wohnung verfügt über einen Balkon.



4.3.3 Prinzipskizze Wohnungsgrundriss – nicht maßstäblich



(Diese Prinzipskizze wurde vom Unterzeichner gefertigt)

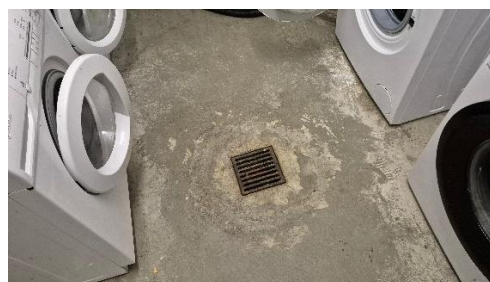
4.3.4 Bauzustand

Das Gebäude ist optisch in zeitgemäßen Zustand, relevante Bauschäden oder Baumängel waren zur Ortsbesichtigung im Sondereigentum nicht erkennbar. Kleiner Auffälligkeiten waren hingegen sichtbar, wie z.B. aufquellende Laminatstöße.



Kleinere Bauschäden konnten auch im Gemeinschaftseigentum festgestellt werden.

Im Keller war z.B. ein lokal angegriffener Fußbodenbereich erkennbar. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die augenscheinlich erkennbaren mutmaßlich kleineren Beschädigungen im Gemeinschaftsbereich durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sich.



Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das Objekt und ebenso die Nachbargebäude der WEG optisch einen guten Eindruck vermitteln. Da die WEG aus zahlreichen separaten Gebäuden besteht war eine umfängliche Besichtigung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Ortsbesichtigung nicht möglich.

Das Gebäude ist 29 Jahren und somit auch die einzelnen Bauteile. Instandhaltungsmaßnahmen wurde dem Vernehmen nach über die Jahre nach Bedarf lokal durchgeführt.

Das generelle Alter der Bauteile verbleibt somit im Wesentlichen bei 29 Jahren (in der Wohnung wurde ein Raum mit neuem Laminat versehen).

Von größeren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist im Laufe der Gutachtenbearbeitung nichts bekannt geworden.

Dies lässt die Erwartung der Marktteilnehmer aufkommen, dass es zukünftig zu Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen kommen kann oder kommen muss, um das Niveau und die Ertragskraft der Anlage zu erhalten.

Zukünftig anstehenden Arbeiten sind zum Stichtag jedoch keine feststehenden Gegebenheiten, sondern aus dem allgemeinen Markgeschehen abgeleitet Annahmen, welche auf Grund des Alters der Gebäude eine erhöhte Eintrittswahrscheinlichkeit haben.

Dies zieht zwei Gegebenheiten nach sich, zum einen sind die modelhaft in der Wertermittlung berücksichtigen durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten nicht auf diesen Fall zugeschnitten und zum anderen bedeutet diese Situation für einen Käufer ein zusätzliches Ertragsrisiko.

4.4 Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung

Zusammenfassend wurden folgende Chancen erkannt:

1. Ausreichende Infrastruktur
2. Die nähere Umgebung machen einen gepflegten Eindruck.
3. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht feststellbar.
4. Die Bevölkerungsentwicklung ist stabil.
5. Der Wanderungssaldo ist überwiegend positiv.

Neutrale Gegebenheiten:

1. In den angrenzenden Hofbereichen sind Parkplätze.

Erkannt wurden auf der anderen Seite aber auch folgende Risiken:

1. Die im öffentlichen Verkehrsbereich vorhandenen Parkplätze sind nicht ausreichend.
2. Modernisierungen oder relevanten Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht bekannt geworden.

Diese Gegebenheiten müssen sich im Verkehrswert bzw. in den verwendeten Ausgangsdaten widerspiegeln.

4.4.1 Nettokaltmiete

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

4.4.1.1 tatsächliche Nettokaltmiete

Zum Wertermittlungsstichtag war gemäß (Anlage 10) eine tatsächliche Miete in Höhe von 358,00 €/Monat vereinbart.

Bei einer Wohnfläche von ca. 54 m² ergibt dies eine Quadratmetermiete von rd. **6,63 €/m²**

4.4.1.2 Mietrecherche

Hinsichtlich der Einschätzung der zulässig erzielbaren Wohnungsmiete steht der Mietspiegel 2025 der Stadt Leipzig 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 (siehe Anlage 12). Diesen Algorithmus zugrunde legend ergibt sich folgende Miete:

zwischen 6,13 €/m² und 7,71 €/m² im Mittel **6,97 €/m²**

Der Mietvertragsabschluss liegt mehr als 3 Jahre zurück.

Die tatsächliche Miete kann somit zeitnah auf die Höhe der zulässigen ortsüblichen Miete angepasst werden.

Die Mietdifferenz zwischen der tatsächlichen Miete und der zulässigen ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt rd. 5% und liegt damit deutlich unter der Kappungsgrenze von 15%.

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

6,97 €/m²

als zulässig und angemessen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 4,641/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04288 Leipzig, Walter-Markov-Ring 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 122 bezeichnet nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an oberirdischen Stellplatz gemäß Grundbuch mit Nr. 28 zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch Blatt
Holzhausen 3021

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Holzhausen	-	139/11	11.412 m ²
Holzhausen	-	139/8	4.392 m ²

Fläche insgesamt:

15.804 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Miete auf Basis der Mietspiegel der Stadt Leipzig gesichert ermittelbar. Der objektspezifischen Liegenschaftszins ist bekannt.

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, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Im vorliegenden Fall sind lokale Sachwertfaktoren nicht bekannt bzw. veröffentlicht. Zudem sind Mietvertragsbedingungen und die Ausstattung der Vergleichswohnungen nicht bekannt (bedeutsam für die BoG – Ertragsbesonderheiten).

Das Sachwertverfahren muss wegen zu geringer Datenlage ausscheiden.

Wohnungseigentum 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. Vergleichskaufpreise sind in Leipzig üblicherweise in ausreichendem Maße vorhanden. Die Anpassung an die Bewertungswohnung scheidet jedoch an den nicht vorhandenen lokalen Anpassungsfaktoren, den nicht bekannten Mietvertragsbedingungen und nicht bekannter Ausstattung der Vergleichswohnungen.

Auf Grund dieser Gegebenheiten verfügt das Ertragswertverfahren über die besten Datenlage und wird daher im Gutachten als Bewertungsverfahren zum Ansatz gebracht.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 13.12.2025
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Grundstücksfläche (f) = 15.804 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2025 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)	= 400,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		13.12.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 400,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	15.804	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 400,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 400,00 €/m²	
Fläche	× 15.804 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=6.321.600,00 € <u>rd. 6.320.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2025 insgesamt **6.320.000,00 €**.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 4,641/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	6.320.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 4,641/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 29.331,12 € <u>rd. 29.300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2025 insg. **29.300,00 €**.

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 Wertermittlungsstichtag' 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 bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		2. OG links	54,00		6,63	358,02	4.296,24
Summe			54,00	-		358,02	4.296,24

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		2. OG links	54,00		6,97	376,38	4.516,56
Summe			54,00	-		376,38	4.516,56

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der zulässig erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -220,32 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Die tatsächlichen Nettokaltmiete kann zeitnah angepasst werden.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.516,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.264,64 €
jährlicher Reinertrag	= 3.251,92 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,10 % von 29.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 615,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.636,62 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,120
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 82.051,61 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 29.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 111.351,61 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 111.351,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 12.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 123.351,61 €
	rd. 123.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde dem Mietvertrag entnommen und ist auch in der Teilungserklärung so enthalten. Eine Überprüfung meinerseits erfolgte nicht. Im Falle eines deutlichen Abweichens der Wohnfläche von der angenommenen, wäre die vorliegende Wertermittlung ggf. zu aktualisieren.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück zulässig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die zulässig erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des Leipziger Mietspiegels 2025 abgeleitet und angesetzt.

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 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten aus dem Marktbericht 2025 des GAA Leipzig zugrunde gelegt. 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 (Neubau, Baujahr nach 1990) eine Liegenschaftszinsspanne von (einfache Standartabweichung) im Mittel ausgewiesen.

1,7 % bis 2,5 %
2,10 %

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 Holzhausen eher für eine mittelfristig günstige Situation. Die demografische Entwicklung Leipzig deutet auf eine auch mittelfristig konstant robuste Nachfrage nach kleinen 2 RWhg infolge des Trends zu Single-Haushalten hin. Diese Gegebenheit rechtfertigt meines Erachtens einen **Abschlag** vom Mittelwert des Liegenschaftszinssatzes (führt zu einem höheren Wert) von 0,20 Prozentpunkten.

Andererseits gibt es infolge des Alters des Gebäudes ein unbekanntes, aber mögliches Sanierungs- und Modernisierungsrisiko. Dieses Risiko wird meinerseits mit einem **Zuschlag** von 0,20 Prozentpunkten gewürdigt. In der Summe heben sich beide Werte auf.

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

2,10%

für angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Bewertungsfall ist hierfür keine ersichtliche Notwendigkeit gegeben.

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 der ImmoWertV entnommen und beträgt 80 Jahre, sie ist damit mit der Modellangabe im Marktbericht 2025 des GAA Leipzig identisch.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer RND ergibt sich gemäß dem Modell des Gutachterausschusses Leipzig, welches im Marktbericht 2025 enthalten ist, zu $(RND = GND - \text{Gebäudealter})$ 80 Jahre - 29 Jahre = 51 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	12.000,00 €
• Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. 28	12.000,00 €
Summe	12.000,00 €

Zugunsten der zu bewertenden Wohnung besteht ein **Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz**. Dieses Recht stellt kein eigenständiges Grundstücksrecht dar, sondern wirkt **wertbeeinflussend auf den Verkehrswert der Wohnung**, da die Nutzungsmöglichkeit eines Stellplatzes regelmäßig Bestandteil der Kaufpreisbildung ist. Ziel der nachfolgenden Betrachtung ist es, den **marktüblichen Wertbeitrag** dieses Sondernutzungsrechts zu bestimmen.

Da Sondernutzungsrechte in Wohnungseigentumsanlagen **nicht separat veräußert**, sondern im Paket mit der jeweiligen Wohnung gehandelt werden, erfolgt die Wertableitung **indirekt über geeignete Vergleichsmarktdaten**. Eine isolierte Bewertung des Sondernutzungsrechts wäre nicht markt-konform, da hierfür kein eigenständiger Markt existiert.

Die Bewertung erfolgt auf Basis einer **Differenzermittlung** zwischen Kauffällen von Wohnungen **mit** und **ohne** Sondernutzungsrecht. Die Differenz der beobachteten Kaufpreise stellt den **indikatorischen Mehrwert** dar, den der Markt für die Nutzung eines Stellplatzes bereit ist zu zahlen.

Datengrundlage und Auswahl der Vergleichsfälle

Im Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses GAA Leipzig ist eine Kaufpreisauswertung enthalten für „ETW Baujahr nach 1990 Wiederverkauf (mit Stellplatzanteil) und (ohne Stellplatzanteil)“

Für den Stadtbezirk Südost, in welchem der Ortsteil Holzhausen liegt, sind folgende Mittelwerte für die „Baujahresgruppe 1991 bis 2009“ ausgewiesen

Kaufpreise ETW		Mittelwert	Differenzfaktor
mit Stellplatzanteil		2628	1,11
ohne Stellplatzanteil		2370	1,00

Der Differenzfaktor beträgt $2628 / 2370 = 1,11$

Dies bedeutet, wenn der Ertragswert der ETW Nr. 122 **ohne Sondernutzungsrecht** in Höhe von rd. 111.000 € um 11% erhöht wird, ergibt sich der Wert des Sondereigentums **mit Sondernutzungsrecht** am Außenstellplatz zu 123.210 €.

Der Mehrwert, den die Wohnung durch das Sondernutzungsrecht erlangt, beträgt somit

$123,210 \text{ €} - 111.000 \text{ €} = \text{rd. } 12.000 \text{ €}$

Das Differenzergebnis stellt den **marktüblichen Mehrwert** dar, den Käufer für die Nutzung eines Stellplatzes bereit sind zu zahlen.

5.5 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.

5.6 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. **123.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **4,641/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit mehreren Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 04288 Leipzig, **Walter-Markov-Ring 2-36 (gerade), BPL (Flurstück 139/8) und Walter-Markov-Ring 11-29 (ungerade), 41, 43, 45, 47, BPL (Flurstück 139/11) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Walter-Markov-Ring 17 im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 122 bezeichnet nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an oberirdischen Stellplatz gemäß Grundbuch mit Nr. 28**

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Holzhausen	3021

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Holzhausen	-	139/11, 139/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2025 mit rd.

123.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Die Quadratmeterreferenzwerte ergeben sich zu:

ETW Nr.122 **ohne** Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 28 = 111.000,-€ / 54m² = **2.056,- €/ m²**

ETW Nr.122 **mit** Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 28 = 123.000,-€ / 54m² = **2.278,- €/ m²**

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 26.01.2026

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

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: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Auszug aus dem Energieausweis
- Anlage 10: Auszug aus dem Mietvertrag - Wohnung
- Anlage 11: Auszug aus dem Mietvertrag - Außenstellplatz
- Anlage 12: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Anlage 13: Baubeschreibung
- Anlage 14: Auszug aus den Versicherungsunterlagen