

Sachverständigenbüro Vollrath

c/o Wertbüro Roith
Humboldtstraße 2, 04105 Leipzig
Tel. +49 15678 299 781

e- mail
info@vollrath-immobilien-leipzig.de

Dipl.-Ing. Jens Vollrath, Bauingenieur

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für die
Ermittlung von Grundstückswerten in der Stadt Leipzig

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über den
47,1438/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung
am Grundstück Blochmannstraße 2-6, 04105 Leipzig,

postalische Anschrift: Blochmannstraße 2

Aktenzeichen: **456 K 180/24**



Unverbindliche PDF- online- Version!!!

Diese Gutachtenausgabe ist unvollständig und unverbindlich, da wichtige Informationen und Unterlagen aus
Datenschutzgründen auftragsgemäß entfernt werden mussten oder nicht enthalten sein dürfen.

0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Planungsgrundlagen	Art der baulichen Nutzung	mögliche oder wertrelevante Nutzung	Erschließungszustand *	Entwicklungszustand **
<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	(x) Wohnbaufläche W	(x) Wohnhaus	(1) beitragsfrei	(A) Bauland
(x) Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> gem. Baufläche M	<input type="checkbox"/> Wohn-/ Geschäfts- haus	(2) betragspflichtig	(B) Rohbauland
(x) Gebiet nach § 34 BauGB	<u><input checked="" type="checkbox"/> gew. Baufläche G</u>		(3) abgegolten/ histo- rische Straße/ orts- üblich erschlossen	(C) Bauerwar- tungsland
<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> Kleinsiedlungs- gebiet WS	<input type="checkbox"/> 2 - 3- FH	(4) teilweise gezahlt	(D) land-/forstwirt- schaftl. Fläche
<input type="checkbox"/> Umlegungsgebiet	<input type="checkbox"/> reines Wohn- gebiet WR	<input type="checkbox"/> 4 - 6- FH	(5) nicht festgestellt	(E) Sonstige
<input type="checkbox"/> Erhaltungssatzung	<input type="checkbox"/> allgemeines Wohngebiet WA	(x) 7 - 12- FH		
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> Dorfgebiet MD	<input type="checkbox"/> 13 - 18- FH		
<u><input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 35 BauGB</u>	<input type="checkbox"/> Mischgebiet M	<input type="checkbox"/> > 18- FH		
<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet GE	(x) Wohnungseigentum		
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan- Entwurf		<input type="checkbox"/> Stellplatz/ Garage		
<input type="checkbox"/> B- Plan nach § 30 BauGB		(x) eigengenutzt		
<input type="checkbox"/> vorhabenbezog. B- Plan				

Inaugenscheinnahme	20.01.2025	von:	15.00 Uhr	bis:	15.30 Uhr
Inaugenscheinnahme	27.02.2025	von:	11:30 Uhr	bis:	12:00 Uhr
Wertermittlungsstichtag	27.02.2025		Baujahr		2017
Qualitätsstichtag	27.02.2025				

Nutzung	Wfl. in m ²	Reparaturstau	
		€/m ²	absolut
Wohnung			
DG	204,4	2	500

Vergleichswertermittlung

vorläufiger Vergleichswert in €	934.300	Marktanpassung in €	0,0%	0
marktangepasster Vergleichswert in €	934.300	bo Grundstücksmerkmale in €		-2.500
Vergleichswert in €	931.800			

Verkehrswert	932.000	€/m ² Wfl. des Verkehrswertes	4.560
		Zubehör in €	2.700

1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens

	Seite
Deckblatt	1
0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens	3
2.0. Vorbemerkungen	5
3.0. Allgemeine Angaben	7
3.1. Abkürzungsverzeichnis	8
4.0. Grundstücksmerkmale	10
4.1. Entwicklungszustand	10
4.1.1. städtebauliche Grundlagen	10
4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens	10
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1. Art	11
4.2.2. Maß	11
4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	12
4.3.1. Grundbuch	12
4.3.2. öffentliches Recht	13
4.3.3. privates Recht	13
4.4. abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur	14
4.5.1. Makrostandort	14
4.5.2. Mikrostandort	16
4.6. sonstige Merkmale	17
4.6.1. Grundstücksmerkmale	17
4.6.2. Gebäudemerkmale	18
4.6.3. Gebäudebeschreibung	19
4.6.4. Baubeschreibung	20
4.6.5. Beschreibung des Wohnungseigentums	21
4.6.6. Wohnflächenermittlung	23
5.0. Wertermittlung	24
5.1. Vorbemerkung	24
5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
5.3. Vergleichswertermittlung	26
5.3.1. Ableitung des Vergleichswertes	26
5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte	26
5.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle	27
5.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes	29
5.3.2. Marktanpassung	32
5.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
5.4.7.1. abweichende Erträge	32
5.4.7.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau	32
5.4.7.3. unorganische Struktur, Raumaufteilung	34
5.4.7.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand	34
5.4.7.5. Risikoabschlag	34
5.4.7.6. Zubehör/ Scheinbestandteile	34
5.4.7.7. Baulasten	34
5.4.7.8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs	34
5.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis	34
6.0. Verkehrswert (Marktwert)	35

6.1. Zusammenfassung	35
6.2. Ergebnis	35
7.0. Fotodokumentation	37
1. Anlage Katasterauszug	39
2. Anlage selbst angefertigter Grundriss	40

2.0. Vorbemerkungen

- Die im Gutachten aus Datenschutzgründen anonymisierten Daten sind mit „dem Gericht bekannt“ gekennzeichnet.
- Der Grundbuchinhalt wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.
- Das Gutachten steht als Papierfassung in der 1. - 2. Ausfertigung für das Gericht, in der 3. Ausfertigung für den Sachverständigen und als Onlineversion unter www.zvsachsen.de zur Verfügung.
- Für den selbst angefertigten Grundriss/ die selbst angefertigten Grundrisse wird keine Haftung bzgl. Größe und Detailtreue übernommen.
- Der selbst angefertigte Grundriss weicht erheblich vom Bauplan ab, er wurde entsprechend der erfolgten Bauausführung erstellt.
- Eigentümer ist darüber belehrt worden, dass Innenaufnahmen der Wohnung nicht gestattet werden müssen. Innenaufnahmen der Wohnung durch den Sachverständigen wurden gestattet.
- Eigentümer ist ferner darüber belehrt worden, dass der Wiedergabe der Innenaufnahmen der Wohnung im Gutachten widersprochen werden kann. Der Wiedergabe der Innenaufnahmen im Gutachten wurde widersprochen.
- Zustimmungen und Widerspruch wurden durch Unterschrift dokumentiert.

Voraussetzungen der Wertermittlung

- **Die im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und werden bei dieser Wertermittlung nach sachverständiger Korrektur des Grundrisses verwendet. Es wurden stichprobenartig einige Maße genommen und nur die Dachterrasse aufgemessen, da diese erkennbar erheblich größer ist, als auf dem Grundriss. Sonst wurde kein Aufmaß vor Ort durchgeführt, da sich lediglich die Flächenanteile innerhalb der Wohnung ändern, also einzelne Räume sich verändern, nicht die Gesamtmaße. Insofern können geringfügige Abweichungen bei den Zimmerflächen bestehen, für die kein Einfluss auf das Ergebnis gesehen wird.**
- Eine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen- und Maßangaben und den korrigierten Grundriss wird nicht übernommen. Eine anderweitige Nutzung der Werte als für den angegebenen Zweck ist nicht zulässig, dies gilt ebenso für die Ermittlung eines möglichen Instandsetzungsbedarfs, eines Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.
- Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund einer Inaugenscheinnahme.
- Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine Baustoff-, Boden-, Bauteil oder Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen oder zerstörende Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie des zur Verfügung stehenden Materials erfolgte auch bezüglich Plausibilität.
- Die Gebäude stehen entsprechend der vorgenannten Darstellung auf einem Flurstück. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt.
- Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evt. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern/ Nutzern) gefährden.

- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evt. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Mündliche Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewähr übernehmen.
- Es kann im Gutachten bei einzelnen Rechenabläufen zu Rundungsungenauigkeiten kommen, die jedoch im Ergebnis keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.

3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Beschluss ausgefertigt am:	27.11.2024, eingegangen am 30.11.2024
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	5-Raum-Penthauswohnung mit Dachterrasse (ca. 204 m ²), gelegen im Terrassengeschoss eines viergeschossigen neu gebauten MFH mit Terrassengeschoss, als Teil einer Wohnanlage, bestehend aus 3 annähernd gleichen MFH, 11 Wohnungen im Haus, 34 Wohnungen in der Wohnanlage, 36 TG-STP
weitere Teilnehmer:	/
zur Verfügung gestellte Unterlagen des AG:	- Beschluss
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Grundbuchauszug vom 21.01.2025 - Grundrisse mit Flächenangaben aus der Bauakteneinsicht am 27.02.2025 - online- Baulastenauskunft vom 01.02.2025 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 11.02.2025 - Hausgeldabrechnung 2024 - Wirtschaftsplan 2025 - Protokoll der Eigentümerversammlungen von 2019, 2024, 2025 - Gebäudeversicherungspolice von 2023 - Energieausweis von 2017 - Informationen des Eigentümers
wesentliche rechtliche Grundlagen:	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.07.2024 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 01.03.2024 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021 - Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003 - DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.01.2024 - Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 10.10.2024 - Gesetz über die Zwangsversteigerung u. Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. v. 24.10.2024
wesentliche Literatur:	1. Kleiber- digital, Wertermittlerportal zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021, ständig aktualisierte online-Lizenz 2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021

3. Bischoff, ImmoWertV2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 2021
4. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel - „Baukosten 2018, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung- Altbauten, 23. Auflage 2018
5. Grundstücksmarktbericht des GAA der Stadt Leipzig 2024
6. BRW-Karte des GAA der Stadt Leipzig 2024
7. Preisspiegel des IVD 2024
8. Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2022
9. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste Stand 10/2002
10. Stadt Leipzig, FNP vom 24.07.2021
11. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2024
12. Statistisches Landesamt 2025 oder Website der Kommune
13. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

3.1. Abkürzungsverzeichnis

1-R-Wohnung	Ein-Raum-Wohnung usw.
/a	pro Jahr
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
AG	Amtsgericht
AS	Anschlussstelle
ATP	Aufteilungsplan
AV	Auflassungsvormerkung
AZ.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWFK	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBK	Einbauküche
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
Fb- Beläge	Fußbodenbeläge
Flst.	Flurstück
Flst. - Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GA	Gutachten
GS des GAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grst.	Grundstück
Grst.- Größen	Grundstückgrößen
HP	Hochparterre
i. d. F. d. B.	in der Fassung der Bekanntgabe
i.d.F.	in diesem Fall

IHK	Industrie- und Handelskammer
IVD	Immobilienverband Deutschland
JRE	Jahresreinertrag
KF	Korrekturfaktor
KG	Kellergeschoss
KP	Kaufpreis
Lfd.- Nr.	laufende Nummer
LG	Landgericht
LK Leipzig	Landkreis Leipzig
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR GmbH	Michael Bauer Research GmbH
MEA	Miteigentumsanteile
MFH	Mehrfamilienhaus
MV	Mietvertrag
MwSt.	Mehrwertsteuer
NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
NW	Nennweite
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
RA- Kanzlei	Rechtsanwaltskanzlei
RND	Restnutzungsdauer
SB	Spitzboden
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SS- Breite	Schutzstreifenbreite
STP	Stellplatz
SV	Sachverständiger
TG	Tiefgarage
UK	Umrechnungskoeffizient
uR	umbauter Raum
UR.-Nr.	Urkundennummer
V + E- Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VDE	Verband Deutscher Elektroinstallateure
VG	Vollgeschoss
VK-Datum	Verkaufsdatum
vSW	vorläufiger Sachwert
VW	Verkehrswert
WB	Waschbecken
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEG- Beschlüsse	Wohnungseigentümergeinschaftsbeschlüsse
Wfl.	Wohnfläche
WNfl.	Wohn-Nutzfläche
WP	Wirtschaftsplan
WSA	Wechselsprechanlage

4.0. Grundstücksmerkmale

4.1. Entwicklungszustand

4.1.1. städtebauliche Grundlagen

Flächennutzungsplan (FNP) nach BauGB § 5 (vorbereitender Bauleitplan)

Im FNP ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Auf dem FNP können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Die Darstellungen im FNP sind unverbindlich, ein Rechtsanspruch für eine im FNP dargestellte mögliche Nutzung besteht nicht.

Bebauungsplan (B-Plan) nach § 8 und § 30 BauGB (verbindlicher Bauleitplan)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlagen für weitere, zum Vollzug des Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Im Geltungsbereich eines B-Planes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens

Nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV2021 werden als **baureifes Land** Flächen definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Innenbereich und nach **§34 BauGB** innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll / überbaut wurde, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, so wie vorliegend.

Das Grundstück liegt nicht in einem B-Plangebiet.

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

Stufe	Merkmal	Wertanteil in %
Bauerwartungsland		
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit möglich	15 - 30
2	im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 40
3	Aufstellung eines B-Planes beschlossen	35 - 50
4	B-Plan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	45 - 60

Rohbauland		
5	B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung und Erschließung erforderlich	50 - 70
6	B-Plan rechtskräftig, keine Bodenordnung erforderlich, Erschließung erforderlich	60 - 80
7	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen, Erschließung erforderlich	60 - 80
8	B-Plan rechtskräftig, Erschließung gesichert, Bodenordnung erforderlich	80 - 90
baureifes Land		
9	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen oder B-Plan rechtskräftig, Grundstück erschlossen oder bei hochwertigen Lagen oft erschließungsbeitragspflichtig	90 -100

In der Zusammenfassung des Vorgenannten und unter Berücksichtigung aller planungsrechtlichen Umstände kann die Bodenqualität des Bewertungsgrundstücks bestimmt werden als:

baureifes Land, Entwicklungsstufe 9, Wertanteil 100%.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Art

Art der baulichen Nutzung: Das Bewertungsgrundstück ist im FNP der Stadt Leipzig als Wohnbaufläche ausgewiesen, die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO. Es liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauG.

4.2.2. Maß

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ

überbaute Grundstücksfläche (GR)

ermittelt nach den Gebäudeaußenmaßen der 3 Gebäude im EG

ca. $290 \text{ m}^2 + 350 \text{ m}^2 + 330 \text{ m}^2 =$

ca. 970 m²

Maß der baulichen Nutzung: wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. (wertrelevante Geschossflächenzahl = WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

1. die Geschossfläche von Vollgeschossen im Sinne der SächsBO und Mansarddächern mit dem Faktor 1,0,
2. die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses mit dem Faktor 0,75 der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,

3. die Geschossfläche eines Kellergeschosses nicht zu berücksichtigen.

970 m² x 4,75 VG = ca. 4.608 m²

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

GRZ _{vorh}	ca.	970 m ² /	3.864 m ²	0,25	<	0,4 (gem. BauNVO §17)
WGFZ _{vorh}	ca.	4.608 m ² /	3.864 m ²	1,19	<	2,0 (gem. BRW- Karte)

4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand:

Bestandsverzeichnis:

Grundbuchamt: Leipzig
 Grundbuch von: Leipzig
 Blatt: 31572, Wohnungsgrundbuch
 Lfd.- Nr. der Grundstücke: 1, 47,1438/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Flurstück - Nr.: 2703/1
 Wirtschaftsart/ Lage: Gebäude- und Freifläche, Blochmannstraße 2, 4, 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus I, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet. Sondereigentumsrechte und Sondernutzungsrechte sind eingeräumt.

Abteilung 1: lfd. Nr. 2 dem Gericht bekannt, Auflassung vom 07.06.2016; eingetragen am 27.05.2019
 Abteilung 2: lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 12.09.2024.
 Abteilung 3: Eintragungen in Abt. 3 bleiben der Höhe nach unberücksichtigt, da diese den Preis und nicht den Wert beeinflussen.

Einschätzung

der Eintragungen in Abt. 2: Eintragungen in Abt. 2 können sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken.
 In der Zwangsversteigerung gilt der Deckungs- und Übernahmegrundsatz, d.h. alle Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs sind in der Reihenfolge ihres Eintragsdatums im Grundbuch zu berücksichtigen. Ob Eintragungen, die zeitlich nach dem Rang des die Zwangs- oder Teilungsversteigerung Betreibenden im Grundbuch stehen, bestehen bleiben, kann aus sachverständiger Sicht nicht rechtssicher eingeschätzt werden. Unabhängig davon wird deshalb der Wert der Rechte und Belastungen ermittelt und separat ausgewiesen.

lfd. Nr. 2 keine wertmindernde Eintragung, grundsätzlich wird der Eintrag des Zwangsversteigerungsvermerkes, der die Wirkung eines relativen Veräußerungsverbot hat, in der gesamten Wertermittlung nicht als wertmindernd berücksichtigt, da es sich dann um ungewöhnliche Verhältnisse handeln würde und eine Wertermittlung nach §194 BauGB unmöglich wäre! Der zu ermittelnde Verkehrswert

ist nur unter dem Vorbehalt sinnvoll, dass die Verfügungsbeschränkung nach der Versteigerung im Grundbuch wieder gelöscht wird.

4.3.2. öffentliches Recht

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:	Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen:	Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.
Denkmalschutz:	Die Denkmaleigenschaft nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wirkt kraft Gesetzes, d.h. sie ist nicht von einer Listeneintragung abhängig. Neben Ergänzungen sind auch Streichungen von der Denkmalliste möglich, so dass in allen Zweifelsfällen eine Rückfrage beim Referat Denkmalschutz empfohlen wird. die Gebäude sind auf Grund des Baualters nicht in der Denkmalliste der Stadt verzeichnet
Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:	Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)
Baulastenverzeichnis:	Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten. Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücksnachbarn ein. Mit der Baulast wird die Genehmigung eines Bauvorhabens geschaffen, das sonst nicht genehmigungsfähig wäre, z.B. auf Grund unzureichender Grenzabstände, fehlender Stellplätze, zur Verlegung einer Leitung oder einer fehlenden Tiefgaragenzufahrt. Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt. Die Baulastenauskunft ist <u>dem Gericht bekannt</u> . Es ist keine Baulast eingetragen.

4.3.3. privates Recht

WEG- Verwaltung:	<u>dem Gericht bekannt</u>
Zwangsverwalter:	ohne
Beschlüsse:	Die WEG hat lt. dem letzten Protokoll keinen Beschluss über zukünftige Sonderumlagen gefasst.

Feuerversicherung: Das Objekt ist über eine Wohngebäudeversicherung gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel versichert.

Miet-/Nutzungsverhältnis: Die Wohnung ist eigengenutzt.

4.4. abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung/ abgabenrechtliche Verhältnisse: Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte festgestellt werden, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich- rechtlichen Beiträge und andere nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB
- Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzung

4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur

4.5.1. Makrostandort

Bundesland: Freistaat Sachsen
Kreis: kreisfreie Stadt
Ort: Leipzig

großräumige Lage: Die Stadt Leipzig liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen, nahe der Landesgrenze zu Sachsen- Anhalt. Auf Grund ihrer günstigen geographischen Lage im Autobahndreieck A 9 Berlin - München / A 14 Dresden - Magdeburg / A 38 Leipzig - Göttingen, ist sie ein exponierter Verkehrsknoten, der durch eine Anzahl klassifizierter Bundesstraßen ergänzt wird. Hinzu kommen die Anbindungen an das überregionale Schienennetz (ICE) und den Flughafen Leipzig - Halle.

überörtliche Anbindung des Bewertungsobjektes: (jeweils Luftlinie)
Bundesstraße B 2/ B 6 ca. 1,4 km östlich
BAB 14, AS Leipzig - Mitte ca. 5 km nördlich
Intercity Leipzig Hbf. ca. 1,7 km südlich
Flughafen Leipzig- Halle ca. 12 km nordwestlich

Fläche und Einwohnerzahl: Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km², zum 31.12.2024 waren ca. 632.600 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 8.- größte Stadt in Deutschland. Seit dem Tiefstand 1998 mit ca. 437.000 Einwohnern ist die Einwohnerzahl durch Eingemeindungen und Zuzüge um ca. 45% gestiegen.

- Wirtschaftsstruktur:** Leipzig erfüllt die Funktion eines Oberzentrums im westlichen Teil des Freistaates Sachsen. Der Großraum Leipzig ist Zentrum des mitteleuropäischen Ballungsgebietes Leipzig-Halle. Seit 1990 fand ein Umstrukturierungsprozess vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort, besonders im Banken- und Versicherungsbereich, statt. Inzwischen sind mit BMW, Porsche und einer großen Anzahl von Zulieferern aber auch wieder Industrieunternehmen in Leipzig ansässig. Ansiedlungen der letzten Jahre waren das internationale Verteilerzentrum von DHL, verbunden mit der Erweiterung des Flughafens um die Start- und Landebahn Nord einschließlich des 24/7- Flugbetriebs, das Logistikzentrum von Amazon, das Logistikzentrum von DB Schenker, der Ausbau von Porsche zu einem Vollwerk und das Pharma- Logistikzentrum von Kühne + Nagel.
- Infrastruktur:** Alle öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kirchen, Krankenhäuser, Sportstätten) sind ebenso vorhanden, wie kulturelle (Oper, Gewandhaus, Schauspielhaus) und wissenschaftliche (Universität, HS, FH, Institute). Die Stadt ist ferner durch ihre Messen, Kongresse und kulturellen Traditionen (Bach, Mendelssohn, Goethe) international präsent.
- Grundstücksmarkt:** Der Grundstücksmarkt ist geprägt vom attraktiven Stadtzentrum mit seinen Passagen, von vielen Gründerzeitquartieren mit überwiegend sanierten MFH, einem ausgedehnten Grüngürtel, dem Leipziger Auewald, der sich ca. 25 km vom Süden durch die Stadt nach Nordwesten erstreckt und in dessen Einzugsbereich attraktiver individueller Wohnungsbau dominiert, durchsetzt von großzügigen mehrgeschossigen WGH. Neben einer Vielzahl von Gewerbegebieten mit günstigen Ansiedlungskonditionen sind auch noch einige Industriebranchen zu finden. Hinzu gekommen sind Wohngebiete nahe der neu entstandenen Seenlandschaften am südlichen und nördlichen Stadtrand, die den Wohn- und Freizeitwert weiter erhöht haben.
- Kaufkraft (2024):** Mit einzelhandelsrelevanter Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrigbleibt. Es liegt bei $93,0 < 100$, also unter dem Bundesdurchschnitt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft/ Einwohner beträgt 7.020 €, sie ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 117 € gestiegen.
- Einzelhandelszentralität (2024):** ist das Maß für die Attraktivität einer Stadt und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; Sie liegt bei 102,1 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,3%- Punkte gesunken, d.h. es erfolgt nur noch ein geringer Kaufkraftzufluss aus der Region.
- Arbeitslosenquote (12/2024):** 7,9 %, das sind 0,9 % mehr als zum Vergleichsmonat des Vorjahres
- Haushaltsnettoeinkommen (2022):** im Durchschnitt aller Haushalte 2.110 €/ Monat, das sind 45 €/ Monat mehr als 2021

4.5.2. Mikrostandort

Stadtbezirk:	Mitte
Ortsteil:	Zentrum- Nord
örtliche Lage:	Das Grundstück liegt ca. 1,7 km in nördlicher Richtung vom Zentrum entfernt, an der Kreuzung Delitzscher/ Theresien-/ Blochmannstraße an der nordwestlichen Ecke der Kreuzung.
lokale Einordnung:	begrenzt wird der Standort: nordöstlich durch die Flst. 2704/1-4, /6, /7, 2704/1 südöstlich durch die Straßenkante Delitzscher Straße südwestlich durch die Straßenkante Blochmannstraße
Wohnlage:	Nach Wohnlagenklassifizierung des Mietspiegels der Stadt Leipzig handelt es sich um eine mittlere Wohnlage, die wie folgt klassifiziert ist: <ul style="list-style-type: none"> - Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile - durchschnittliche Wohnungsgrößen - in mittlerer Entfernung zum Zentrum gelegen - geringe Freiflächen - durchschnittliche Immissionsbelastung - MFH auf kleinen Grundstücken - überwiegend geschlossene Bauweise mit 4- 5 VG - überwiegend große Zahl von Wohnungen - gute Infrastruktur - beste Anbindung an den ÖPNV - geringe - mittlere Leerstandsrate
umliegende Bebauung:	Das Umfeld ist in nördlicher Richtung durch mehrgeschossige freistehende MFH, EFH und Stadtvillen, in südlicher Richtung durch geschlossene Blockrandbebauung sanierter MFH und in östlicher Richtung durch ein ca. 25 ha großes Baufeld, auf dem ein kleiner Stadtteil entstehen soll, geprägt. Westlich liegt eine kleine Parkanlage.
innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr des Wohnumfeldes verläuft über die Delitzscher/ Eutritzscher Straße zum Stadtzentrum und über die Theresienstraße zur Bundesstraße und weiter zur BAB.
Straßenausbau:	Asphaltstraßen mit beidseitig befestigten Fußwegen, teilweise auch Radwegen, Straßenbahn auf der Delitzscher Straße im separaten Gleisbett
Parken:	Parkmöglichkeiten sind in der TG und eingeschränkt auf den Anliegerstraßen beidseitig vorhanden.
ÖPNV:	Straßenbahnverbindung auf der Delitzscher Straße, Haltestelle ca. 200 m nördlich, Fahrzeit zur Innenstadt ca. 8 min, S- Bahnhof Gohlis ca. 500 m westlich.

täglicher Bedarf:	Einkaufsmarkt ca. 200 m östlich, Läden entlang der Delitzscher Straße
Bildungsstätten:	alle Schulformen sind fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar
Himmelsrichtung:	Fenster wegen der Ecklage allseitig ausgerichtet
Lagebeeinträchtigungen:	- eingeschränkte Verfügbarkeit von Stellplätzen
Immissionen:	- reger Fahrzeug- und Straßenbahnverkehr auf der Delitzscher Straße, Straßenbahn fährt in gedämpften Gleisbett, reger Fahrzeugverkehr im Kreuzungsbereich Blochmannstraße/ Theresienstraße als Verbindung zwischen den OT Gohlis und Eutritzsch - Zug- und S- Bahnverkehr ca. 150m nördlich
störendes Gewerbe:	derzeit nicht vorhanden

4.6. sonstige Merkmale

4.6.1. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform:	Das Grundstück ist annähernd dreieckig geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	an der Delitzscher Straße ca. 24 m, Länge an der Blochmannstraße ca. 150 m
Grundstücksart:	Eckgrundstück
Topographie:	Das Grundstück ist eben und liegt auf Straßenniveau, es fällt leicht von Osten nach Westen ab.
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung vorhanden
Baugrund:	auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
Überschwemmungsgebiet:	Unter dem Link auf der Stadtseite von Leipzig http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-naturschutz/hochwasserschutz/ Gefahrenkarten oder bei der Stadt Leipzig können alle gefährdeten Überschwemmungsgebiete der Hochwasserstufen HQ25, HQ50, HQ150 und HQ200 durch die Flüsse Weiße Elster, Parthe und Pleiße eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem gefährdeten Gebiet.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück liegt an Straßen mit Fußwegen und ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Medien Elektrizität, Gas, Wasser/ Abwasser, Telefon, Kabelfernsehen angeschlossen.
Kontamination:	Ich bin davon ausgegangen, dass für Zwecke der Bewertung keine Kontamination vorhanden ist. Ich wurde von keinem Gutachten oder Bericht in Kenntnis gesetzt, das bzw. der auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder gefährlichen Materialien hinweist.

Ich habe keine Ermittlung der vergangenen oder gegenwärtigen Nutzung des Grundstückes oder der Nachbargrundstücke durchgeführt, um festzustellen, ob das Bewertungsobjekt durch diese Nutzung oder die Nachbarschaft kontaminiert wurde.

Das Wertermittlungsergebnis basiert auf der Annahme, dass keine Kontamination vorhanden ist. Ich trage weder eine Verantwortung für das Vorhandensein von Schadstoffen, noch für ein Gutachten, noch für wissenschaftliche Fachkenntnisse, die zu deren Entdeckung erforderlich wären.

4.6.2. Gebäudemerkmale

Energieausweis:

Mit der Novellierung des erst am 01.11.2020 in Kraft getretenen **Gebäudeenergiegesetzes** am 08.09.2023 kommen neue und verschärfte Anforderungen in Bezug auf Dämmung und Heizungsumstellung auf die Eigentümer zu. Sämtliche Anforderungen sind hier abrufbar:

<https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebäudeenergiegesetz-2184942>

Im Teil 5, §§ 79 ff des Gesetzes werden umfangreiche Ausführungen für Energieausweise gemacht. So ist bei Neubauten nunmehr grundsätzlich ein Energiebedarfsausweis zu erstellen. § 85 regelt die Angaben, die im Energieausweis enthalten sein müssen, sie entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Pflichtangaben. Der Energieausweis ist für die Mehrzahl aller Gebäude, außer Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, zu erstellen.

Der bisher überwiegend aus Kostengründen ausgestellte verbrauchsabhängige Energieausweis berücksichtigt nicht die objektspezifischen Gebäudemerkmale. Er kann daher nur als grobe Orientierung für die Energieeffizienz dienen, da er auf den individuellen Wärmebedürfnissen der Nutzer und den Witterungsverhältnissen der letzten 3 Jahre vor Ausstellung basiert.

Bei einem bedarfsgerechten Energieausweis stehen die Einschätzung und Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden, Dach und Decken, sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage im Mittelpunkt.

Bei Verkauf und/ oder Neuvermietung eines Objektes ist der Energieausweis den Kauf-/ Mietinteressenten vom Eigentümer/ Makler nunmehr obligatorisch vorzulegen.

Es liegt ein bedarfsgerechter Energieausweis vom 30.06.2017 vor, nach dem das Gebäude einen Endenergiebedarf von 40,0 kWh/m²a aufweist. Das entspricht der Energieeffizienzklasse A und damit einem sehr guten energetischen Standard. 40 kWh/m²a signalisieren einen guten Energiebedarf, d.h. das Gebäude entspricht den verschärften Anforderungswerten nach § 7 EEWärmeG und weist einen guten energetischen Bauzustand auf.

wesentliche Bestandteile: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft einschließlich der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen wie z.B. Bäume.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die bei der Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, insbesondere Türen, Fenster, Heizkörper, Decken, Treppen, Fußböden, technische Ausrüstungsgegenstände usw., die der Bewertung unterliegen.

Scheinbestandteile: Zu den Bestandteilen eines Grundstücks nach § 95 BGB gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt für ein Gebäude oder anderes Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist. Gemeint sind also Gebäude, die in Ausübung eines Rechts an diesem Grundstück wie Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbau vom Berechtigten mit dem Grund und Boden verbunden wurden, was jedoch nicht zutrifft. Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

Rechte: Rechte, die nach § 96 BGB mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteil des Grundstücks. Die Bestandseigenschaft schließt eine selbstständige Übertragung aus. Ein Recht ist nicht eingetragen.

4.6.3. Gebäudebeschreibung

Zweckbestimmung: 3 Mehrfamilienwohnhäuser, aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 36 Wohnungen und 36 TG- STP, nachfolgend wird das Haus I mit der zu bewertenden Wohnung beschrieben

Geschosse: KG, EG, 1.- 3. OG, Terrassengeschoss

Aufteilung:	KG	Heizung, Technik, STP in der TG, keine Kellerräume
	EG	2 Wohnungen
	1.- 2.OG	je 3 Wohnungen
	3.OG	2 Wohnungen
	DG	eine Wohnung

Gemeinschaftsräume: Fahrradabstellraum, Müllbehälterraum

Grundrisse: die Wohnungsgrundrisse sind unterschiedlich geschnitten, es handelt sich um 2-5-Raum-Wohnungen, alle mit Balkon oder Terrasse

Beeinträchtigungen: sind nicht erkennbar

4.6.4. Baubeschreibung

Die Bau-/ Ausführungsbeschreibung von 2016 liegt vor, deshalb erfolgt nur eine vereinfachte Übersicht. Wenn es im Einzelfall zu Abweichungen in der Bauausführung gekommen sein sollte, hat das, wenn nicht gesondert beschrieben, keine Auswirkungen auf den Wert des Objektes.

Rohbau

Fundamente:	Stahlbeton
Außenwände:	im Keller Stahlbetonelemente, in den Etagen Porenbeton
Innenwände:	Porenbeton
Decken:	Stahlbeton
Treppe:	Stahlbetontreppenläufe
Sperrung:	funktionsfähig
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	verm. Stahlbeton mit Wärmedämmung
Dachaufbauten:	keine
Schornstein:	für die Heizung

Ausbau

Fassade:	schlichte symmetrische Fassadengestaltung, komplett verputzt und gestrichen, Balkone an jeder Wohnung, im EG Terrassen, fußbodentiefe Fenster und Fenstertüren, ebenerdiger Hauszugang	
Dachhaut:	Bitumenpappe	
Dachentwässerung:	Dachrinnen, Fallrohre verzinktes Blech	
Dachausbau:	Terrassengeschoss	
Fußböden:	KG:	Beton versiegelt
	Treppenhaus:	Naturstein
Innenwandoberflächen:	Treppenhaus:	Anstrich auf gespachteltem Putz
Türen:	Haustür als Aluminium-Holz-Glas-Ausführung, Wohnungstüren als mit Holz beschichtete Aluminiumkerntüren	
Fenster:	einflüglige Holzthermofenster mit 3-fach-Verglasung der SSK 5, verschließbar	

technische Gebäudeausstattung

Medien:	Erdgas, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Heizung:	Gasbrennwerttechnik, FB- Heizung in allen Räumen, dezentral steuerbar, Solarthermie auf dem Dach für die Warmwasseraufbereitung
Elektroinstallation:	VDE- gerecht unterstellt, 230 V und 400 V, in den Räumen mehrere Steckdosen und Lichtausgänge in Abhängigkeit von den Raumgrößen
Wasserinstallation:	zentrale Versorgung über das öffentliche Netz
Abwasserinstallation:	zentrale Entsorgung über das öffentliche Netz
Be-/ Entlüftungsanlage:	ja, für die innenliegenden Bäder
Wechselsprechanlage:	ja, mit Videoüberwachung
Klimaanlage:	nein
Rauchmelder:	ja
Alarmanlage:	nein
Wohnungstechnik:	Kommunikationstableau mit transportablem Bildschirm am Wohnungseingang, Smart Home-Technik zur Steuerung von Lampen, Rollläden, Heizung über Mobiltelefon/ Tablet, Haus- und Wohnungszugang mit Chip
Aufzug:	ja, 1.000 kg oder 13 Personen

Rollläden/Schutzvorrichtung: elektrische Außenjalousien an allen Fenstern, Fenstergitter als Absturzsicherung an allen Fenstertüren ohne Balkon, Wohnungstüren mit zusätzlicher Panzerverriegelung
sonstige techn. Anlagen: elektrisches Rolltor an der TG, PV- Anlage mit 13 Modulen

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkone
Besonnung/ Belichtung: sehr gut
Barrierefreiheit: bezeichnet zum Beispiel Rampen zu Haustüren, breite, rollstuhlgeeignete Türen, bodengleiche Duschen, Treppenlift oder Liftsystemen im Bad an der Badewanne, niedriger angebrachte Schalter und flacher hängende Einbaumöbel. Das Gebäude ist barrierefrei errichtet, das EG stufenlos, die Etagen über einen Aufzug erreichbar.
Allgemeinbeurteilung: guter baulicher Zustand mit üblichem Instandhaltungsbedarf

bauliche Außenanlagen

Grundstücksbefestigung: Hauszugang und Verkehrsflächen im Hof sind verdichtet, aber nicht befestigt
Einfriedungen: zur Straße Natursteinmauer, unterbrochen von Zaunfeldern aus Metallgeflecht, hofseitig Holzlattenzaun, elektrisches Rolltor zur Tiefgaragenzufahrt, zu den Hauseingängen jeweils zweiflüglige Metalltore mit Metallgeflecht
Ver-/ Entsorgungsleitungen: Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/vom Grundstück
Freiflächengestaltung: aufwändige Freiflächengestaltung mit Rasen, Sträuchern und Bäumen, Kinderspielplatz nach behördlichen Auflagen, Fahrradabstellplätze, Solarbeleuchtung entlang der Wege und Müllbehälterstandort /e eingezäunt und teilweise überdacht

Tiefgarage mit STP

Die TG befindet sich unter allen drei Wohnhäusern, sie wird über eine gemeinsame Zufahrt an der Südwestseite des Grundstücks über die Blochmannstraße angefahren. Der Zugang ist von jedem der drei Häuser aus gewährleistet. Das Tor ist ein elektrisches Rolltor mit Fernbedienung. In der TG unter jedem Haus befinden sich jeweils 12 STP, damit insgesamt 36 STP, ferner die Räume für die Müllbehälter. Die TG ist in Stahlbetonkonstruktion ausgeführt, der Boden mit Epoxidharz beschichtet. Die STP sind Sondereigentum und gehören nicht zu den Wohnungen.

Die vorstehende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde anlässlich einer Inaugenscheinnahme und in einem Umfang vorgenommen, soweit dies als Bewertungsgrundlage erforderlich ist und soweit die Einzelheiten im Objekt erkennbar waren.

4.6.5. Beschreibung des Wohnungseigentums

Zweckbestimmung: Wohnungseigentum
Vergleichswerte: 6 vergleichbare Verkaufsfälle 2024 in Leipzig
Lage im Haus: Die Wohnung liegt im Terrassengeschoss.
Grundriss: fünf Zimmer, Flur, Wohnraum mit offener Küche mit EBK, zwei Bäder, Abstellkammer, Dachterrasse

Wohnfläche:	ca. 204,4 m ² nach korrigiertem Bauplan
Raumhöhe:	ca. 2,85 m
Wände:	Anstrich auf Putz, gespachtelt, Bäder ca. 2,10 m im Duschbereich, sonst ca. 1,10 m hoch gefliest
Decken:	Anstrich auf Putz, gespachtelt, in mehreren Räumen Hängevorrichtungen für Bilder
Fußböden:	Zimmer: Parkett Küche: Parkett Bäder: Naturstein
Innentüren:	Futterrahmentüren mit profilierten Türblättern in schwerer Ausführung
Sanitärausstattung:	Bad mit freistehender Wanne, Dusche, Hänge- WC, Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank, Handtuchwandheizkörper, Kalt-/ Warmwasseranschluss mit separater Messeinrichtung, Dusche mit Dusche, Hänge- WC, Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank, Handtuchwandheizkörper, Kalt-/ Warmwasseranschluss mit separater Messeinrichtung, WM- Anschluss
Klimaanlage:	ja
Rauchmelder:	ja
Alarmanlage:	ja
Sonstiges:	Kamin für Kaminofen im Wohnzimmer, Türen sind mit Panzerverriegelung gesichert
Abstellraum:	in der Wohnung
Keller:	nicht vorhanden
Hausgeld:	das Hausgeld beträgt monatlich ca. 2.509 € oder ca. 12,30 €/m ²
Instandhaltungsrücklage:	die darin enthaltene monatliche Rücklage beträgt ca. 24 € oder ca. 1,40 €/m ² /a
Grundrisslösung:	Vorliegend handelt es sich um eine Fünfraumwohnung, die sich über die gesamte Etage erstreckt. Vom Treppenhaus tritt man in den Flur und von hier in die offene Küche mit Wohnzimmer, einen kleinen Flur, den Abstellraum, in das Esszimmer und ein weiteres Zimmer, das als Schrankzimmer genutzt wird. Über das Schrankzimmer ist ein Schlafzimmer mit anschließendem Bad erreichbar. Auf der anderen Seite der Wohnung gelangt man über einen kleinen Flur in ein weiteres Zimmer und die Dusche. Über die gesamte Wohnungsbreite, also vom Esszimmer über die Küche und das Wohnzimmer erstreckt sich die Dachterrasse, ausgerichtet nach Westen. Zwei Zimmer und Bad und Dusche liegen nach Osten zur Delitzscher Straße. Es handelt sich um eine großzügig geschnittene attraktive Wohnung für zwei - drei Personen.
Zustand der Wohnung:	gut, bis auf erforderliche Schönheitsreparaturen am Schornstein
Zubehör:	Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder

Einrichtungsgegenstände, wie eine EBK verstanden, die vorhanden ist und aus 3 Unterschränken mit E- Herd mit Induktionsfeld, Dunst- abzugshaube, eingebautem hochgesetzten Backofen, Arbeitsplatte aus Holz und 2 Hängeschränken, sowie einem freistehenden Kü- chenblock mit Geschirrspüler, Keramikspüle, 7 Unterschränken und Küchenplatte aus Holz besteht.

Der KP der Küche betrug Angabe gemäß ca. 13.700 €, sie wurde 2017 angeschafft. Die Küche befindet sich in einem guten Zustand, die Geräte sind verbrauchstechnisch veraltet. Die Abschreibungs- dauer einer EBK wurde durch den BFH (Az. IX R 14/15) mit 10 Jahren festgelegt. Der Zeitwert wird mittels der linearen Abschreibungskurve ermittelt. Dieser beträgt bei einem Alter der Küche von ca. 8 Jahren 20%, das entspricht 2.740 €, gerundet ca. **2.700 €**.

Eigentum: Eigentüermobilien

4.6.6. Wohnflächenermittlung

Folgende Nutzungsangaben und ca. Flächen sind vorhanden:

WE 12	m²
Bad	6,5
Zimmer	18,4
Zimmer	10,6
Essen	16,0
Flur	9,1
Garderobe	13,7
Abstellraum	2,8
Kochen	27,2
Bad	6,5
Flur	6,2
Zimmer	17,5
Wohnen	31,4
50% Terrasse	38,5
Summe	204,4

Da die Dachterrasse nach Aufmaß ca. 77 m², also doppelt so groß wie nach Bauplan ist, erhöht sich die Wohnfläche um ca. 19 m².

5.0. Wertermittlung

5.1. Vorbemerkung

Der Verkehrswert von Grundstücken kann mit Hilfe verschiedener Verfahren ermittelt werden. Überschlägige Berechnungen auf der Grundlage von Herstellungskosten, Feuerversicherungswerten und Maklerformeln sind ebenso möglich, wie die Anwendung des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens.

Überschlägige Berechnungen ermöglichen bei sachgemäßer Anwendung eine schnelle Ermittlung des Verkehrswertes, wichtige Wertermittlungsgrundlagen wie Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren werden dabei aber nicht berücksichtigt. Damit genügen sie nicht den Anforderungen, die die Rechtsprechung an Gutachten stellt. Obwohl der Gutachter in der Wahl des Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich frei ist, sind bei der Gutachtenerstellung die anerkannten Regeln der Schätzlehre, insbesondere das Regelwerk Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu beachten.

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes

nach Baugesetzbuch, § 194

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

- das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

Eine Verpflichtung zur Anwendung mehrerer Verfahren besteht nicht. Das Ergebnis eines Verfahrens muss nicht durch das Ergebnis eines anderen Verfahrens „gestützt“ werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§24ff ImmoWertV2021) sind Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Vergleichswert ist dabei nach Abs. 1 aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Finden sich in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Objekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind in der Regel auf der Grundlage geeigneter Indizesreihen oder von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Grundstücken können nach Abs. 2 neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit. Das Verfahren wird bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, EF- Reihenhäusern und Mietshäuser in gleicher Größe und Lage angewandt. Im Ertragswertverfahren (§§27ff ImmoWertV21) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge oder wenn die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen auf der Grundlage

periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt. Dabei setzt sich der Ertragswert aus dem über die wirtschaftliche Gebäuderestnutzungsdauer kapitalisierten Rohertrag, vermindert um die Bewirtschaftungskosten, korrigiert mit den sonstigen objektbezogenen Merkmalen und dem über die Gebäuderestnutzungsdauer diskontierten Bodenwert der Immobilie zusammen. Eine Bewertung nach dem Ertragswert ist für solche Objekte anzuwenden, die überwiegend unter Renditegesichtspunkten (Kapitalanlage) am Markt gehandelt werden. Dazu zählen Eigentumswohnungen, Wohn- und Geschäftshäuser, gewerbliche Immobilien, aber auch vermietete EFH und selbst genutzte gewerbliche Objekte.

Beim Sachwertverfahren (§§35ff ImmoWertV21) setzt sich der Sachwert aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Außenanlagen zusammen. Er wird auf der Basis von durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt, die, um Altersabnutzung, Baumängel/ Bauschäden und sonstige objektbezogene Merkmale korrigiert, den Sachwert der Immobilie ergeben. Das Verfahren wird bei Immobilien, die nicht ertragsorientiert betrachtet werden, wie Kirchen, Repräsentationsbauten und eigen genutzten Objekten wie EFH und ZFH angewandt.

Soweit noch nicht bei der Anwendung des jeweils herangezogenen Verfahrens berücksichtigt, sind die allgemeinen Wertverhältnisse durch eine Marktanpassung und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen.

5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Bei der Wertermittlung von Miteigentumsanteilen (MEA) ist nur ein bestimmter Teil der Liegenschaft zu bewerten. Grundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz, welches Wohnungs- und Teileigentum unterscheidet. Wohnungseigentum besteht aus dem Sondereigentum an einer Wohnung und den Anteilen am gemeinschaftlichen Eigentum, Teileigentum besteht aus dem Sondereigentum an gewerblich nutzbare Räume oder Stellplätzen (STP) und den Anteilen am gemeinschaftlichen Eigentum.

Grundsätzliches Problem ist nunmehr die gleichzeitige Bewertung des Sondereigentums und der Anteile am Gesamtobjekt, denn alle Anteile des Gemeinschaftseigentums z.B. einer Tiefgarageneinfahrt, der Außenanlagen und anderer Gemeinschaftsflächen im Haus, aber auch dafür anfallende Instandhaltungsmaßnahmen und –kosten sind sachgerecht und verhältnismäßig der Wohnung, der Gewerbeeinheit oder dem STP zuzuordnen.

Dafür eignet sich das Vergleichswertverfahren am besten. Das Vergleichswertverfahren ist nicht nur das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke, sondern auch das bevorzugte Wertermittlungsverfahren für vergleichbar bebaute Grundstücke.

Ich ziehe deshalb das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung heran, denn gängige Praxis in der Wertermittlung ist der Vergleich über den Preis pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche, der es zulässt, auch unterschiedlich große Objekte miteinander zu vergleichen. Hauptvergleichskriterien sind die Teilmärkte Erstverkauf/ Zweitverkauf, saniert/ Neubau, die Lage mit Mikrostandort, die Größe, die Ausstattung, das Alter, die Beschaffenheit, sowie sonstige Objektmerkmale. Unberücksichtigt dabei bleiben der Zeitpunkt der Sanierung bei sanierten Objekten, etwas abweichende Wohnungsgrößen, die Anzahl der Einheiten im Haus, ob Gewerbeeinheiten vorhanden sind, die Wohnungszuschnitte, Leerstand und ggfl. weitere Merkmale.

Es existiert ein Wiederverkaufsmarkt mit Vergleichsdaten. Der GS des GAA liegen 6 Kauffälle aus 2024 für ab 2015 neu gebaute Wohnungen in Leipzig mit einer Fläche $\geq 120 \text{ m}^2$ vor, die ausgewertet werden.

Da es kein Erfordernis gibt, mehr als ein Bewertungsverfahren anzuwenden, wird auf eine Sach- und Ertragswertermittlung verzichtet.

Aufgabe ist es, das Ergebnis des angewandten Verfahrens zu würdigen und den Verkehrswert abzuleiten, d.h. zu ermitteln, was ein Interessent zum nächstmöglichen Zeitpunkt ohne Zeitdruck und ohne Sonderinteressen für das Objekt zahlen würde.

5.3. Vergleichswertermittlung

5.3.1. Ableitung des Vergleichswertes

An dieser Stelle wird auf das Urteil des BGH vom 18.12.2007 (XI ZR 324/06) zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens hingewiesen. Grundlage dieser Entscheidung waren Gutachten des Unterzeichners. Dort heißt es:

„... Die Methodenwahl ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls zu treffen; sie ist zu begründen. Lässt sich eine aussagekräftige Menge von Vergleichspreisen verlässlich ermitteln, wird die Vergleichswertmethode als die einfachste und zuverlässigste Methode angesehen; sie steht deshalb bei Wohnungseigentum im Vordergrund.“

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine geeignete Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ob die Kaufpreise vergleichbar sind, wird mittels statistischer Methoden untersucht.

Ist erkennbar, dass die Vergleichsobjekte in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen vom Wertermittlungsobjekt abweichen, müssen diese Abweichungen in geeigneter Weise, z. B. mit Zu- oder Abschlägen, durch Umrechnungskoeffizienten oder ermittelbare Wertunterschiede korrigiert werden.

Außerdem sind erkennbare Preisentwicklungen zu beachten, weshalb ein geeigneter Vergleichszeitraum angenommen werden muss, der wegen der Marktentwicklungen nicht zu kurz, wegen der Vergleichbarkeit der Kauffälle aber auch nicht zu lang sein darf. Betrachtungszeiträume von ein – zwei Jahren vor dem Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag sind als angemessen zu betrachten.

Die Recherche erfolgte beim Gutachterausschuss. Hauptvergleichskriterien sind die örtliche Lage, das Bodenwertniveau, die Lage im Haus, die Wohn-/ Nutzfläche, der bauliche Zustand, der Ausstattungsstandard und ggf. weitere Merkmale.

Die Kaufpreise beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche, um sie vergleichbar zu machen.

5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Die nachfolgende Tabelle ist anonymisiert auch als Anlage beiliegend. Das Bewertungsobjekt ist hier zum Vergleich an letzter Stelle eingefügt worden.

Nr.	VK	Straße	Baujahr	Lage	Balkon/ Terrasse	Fläche in m ²	KP €/m ² Wfl. x
1	Feb 24	Dufourstraße	2019	n.b.	ja	125	5.120
2	Mrz 24	Siemeringstraße	2017	2.OG	ja	128	4.984
3	Apr 24	Fehmarn Straße	2019	DG	ja	130	4.654
4	Jun 24	Erich-Köhn-Straße	2020	Maison.	ja	172	4.563
5	Jul 24	Hinrichsenstraße	2015	1.OG	ja	120	5.383
6	Aug 24	Seemannstraße	2018	6.OG	ja	125	5.080
		Ø				133,3	
	Feb 25	Blochmannstraße	2016	3.OG	ja	183,6	

Folgendes ist feststellbar:

Es handelt sich bei allen Kauffällen um Weiterverkäufe ab 2015 neu gebauter Wohnungen.

Die Verkäufe erfolgten im Vergleich zum Bewertungsstichtag zeitnah, damit sind marktbedingte Einflüsse berücksichtigt.

Die vorläufige Kaufpreisspanne liegt zwischen 4.563 €/m² und 5.383 €/m².

Die Wohnflächen liegen zwischen 120 m² und 172 m², im Mittel bei 133 m².

Die Kauffälle stammen aus dem Leipziger Stadtgebiet.

Die Wohnungen liegen vom 1.OG bis zum DG.

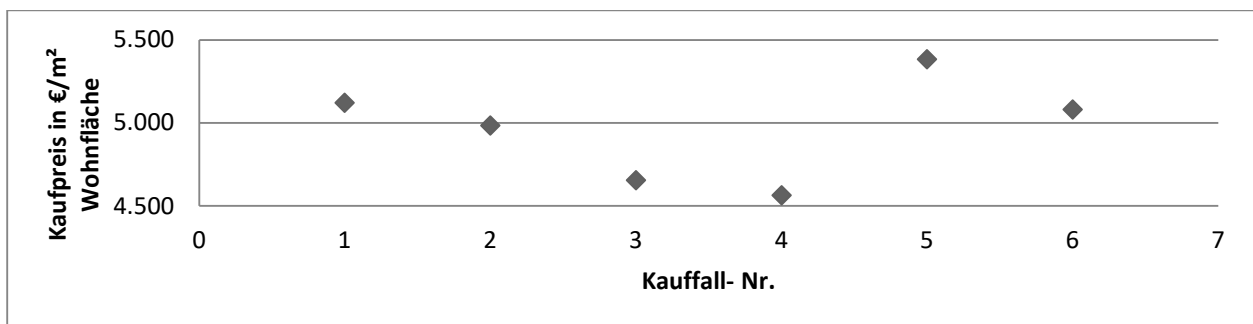
Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon/ eine Terrasse.

5.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle

Die Vergleichsfälle sind auf Ihre Vergleichbarkeit zu prüfen, um evt. Abweichungen und Extremfälle berücksichtigen zu können. Bestehen Unterschiede zum Wertermittlungsobjekt, hat dies eine Anpassung oder auch den Ausschluss zur Folge.

Die Anpassung erfolgt durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen.

In der nachfolgenden Grafik ist die Verteilung der Höhe der Kaufpreise aller Vergleichsobjekte ohne Anpassung dargestellt.



Um das Bewertungsobjekt mit den Vergleichsobjekten möglichst gut vergleichen zu können, erfolgt eine Anpassung der Kaufpreise über Vergleichsmerkmale.

1. Anpassung der Lage

Die Vergleichsfälle liegen in unterschiedlichen Lagen, diese Lagedifferenzen sind auszugleichen. Dazu können Bodenrichtwerte genutzt werden. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher

Lagewert für einen Quadratmeter Grundstück. Er wird für Straßen, Straßenabschnitte, Ortsteile und Gebiete, also für eine BRW- Zone, durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt, soweit für diese Zone im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Lageabweichungen innerhalb dieser Zone, aber auch innerhalb vergleichbarer Zonen sind zu berücksichtigen und sachverständig einzuschätzen. Korrekturen vom Kaufpreis sind möglich, wenn die Vergleichsobjekte besser oder einfacher als das Bewertungsgrundstück liegen oder andere Kriterien abweichen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer BRW- Zone mit 880 €/m². Abweichende Lagekriterien der Vergleichsobjekte werden mit Korrekturbeträgen in Abständen von 5% berücksichtigt. (bessere Lage = Abschlag, einfachere Lage = Zuschlag) Aus der BRW- Karte sind die BRW- Zonen und Lagen der Vergleichsobjekte erkennbar. Für die Kauffälle 1, 5 und 6 erfolgt ein Abschlag von 5%.

Anmerkung: Am 27.02.2025 hat der GAA die neuen BRW beschlossen, sie sollen innerhalb einer Woche veröffentlicht werden. Danach werden nahezu flächendeckend die BRW um bis zu ca. 10% sinken. Da dies auf das Bewertungsgrundstück und die Vergleichsgrundstücke zutrifft, sind die Lageabschläge verhältnismäßig.

2. Baujahr

Die Baujahre der Objekte sind ein wesentliches Vergleichskriterium. Alle Kauffälle stammen aus Häusern der Baujahre 2015 – 2020, sie sind damit mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Zu-/ Abschläge erfolgen deshalb nicht.

3. weitere Merkmale

Weitere Merkmale der Vergleichsobjekte sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Nr.	Verfügbarkeit	Lage im Haus	Größe	Balkon/ Terr	Inventar	Veräußerer	STP
1	frei	n.b.	125	ja	nein	privat	ja
2	frei	2.OG	128	ja	ja	privat	ja
3	frei	DG	130	ja	ja	privat	ja
4	frei	Maison.	172	ja	ja	privat	ja
5	frei	1.OG	120	ja	nein	privat	ja
6	vermietet	6.OG	125	ja	ja	privat	ja

Verfügbarkeit

5 der 6 Vergleichsobjekte sind nicht vermietet. Bei der Preisbildung von Eigentumswohnungen ist entscheidend, aus welchen Gründen sich Kaufpreise bilden. So wird bei Erwerb, die Steuern sparen wollen oder zur Kapitalanlage eine vermietete Wohnung bevorzugt, da das Vermietungsrisiko entfällt. Bei leerstehenden größeren Wohnungen tritt jedoch überwiegend der Erwerb zur Eigennutzung in den Vordergrund.

Die vermietete Wohnung hat einen hohen Kaufpreis erzielt, aber nicht den höchsten. Auch ist trotz der recht hohen Miete die Nettoangangsrendite nicht höher als 2,5%. Die großen Wohnungen sind also eher Eigennutzerobjekte. Ein Zu-/ Abschlag erfolgt für diese Wohnung deshalb nicht.

Lage im Haus

Die Vergleichsobjekte befinden sich im 1.OG bis DG. Das Bewertungsobjekt liegt im Terrassengeschoss. Diese Lage ist exklusiver, es sind keine Dachschrägen vorhanden, der Aufzug hält direkt

an der Wohnung mit separatem Zugang. Es erfolgt ein Zuschlag in Höhe von 5% für alle Vergleichswohnungen.

Größe

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 120 m² und 172 m², bei 3–6 Zimmern. Sie sind damit bedingt als vergleichbar anzusehen. Erkennbar ist, dass die zwischen ca. 120 m² und ca. 130 m² großen Wohnungen zu höheren Kaufpreisen gehandelt wurden. Für die vorgenannten Wohnungen erfolgt eine Korrektur in Höhe von 5%.

Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Wintergarten

Balkon und/ oder Loggia wirken sich auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung überwiegend werterhöhend aus. Da alle Vergleichswohnungen, ebenso wie das Bewertungsobjekt, über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen, wird keine Korrektur vorgenommen.

Inventar

Bei den Kauffällen 2, 3, 4, 6 wurde Inventar mit verkauft. Der Kaufpreisanteil für das Inventar wird auf die Wohnfläche umgerechnet, der sich so ergebende Quadratmeterpreis wird vom Kaufpreis/m² abgezogen.

Verkäufer

Alle Wohnungen wurden von Privatpersonen verkauft, so dass keine Korrektur erfolgt.

Stellplatz

Stellplätze erhöhen den Wert einer Eigentumswohnung, besonders in Stadtgebieten, in denen Stellplatzmangel herrscht. Dem Bewertungsobjekt ist zwar ein Stellplatz zugeordnet, dieser muss aber separat erworben werden.

Der Wertanteil der STP ist bis auf den Kauffall 5, im Gegensatz zum Wertanteil des Inventars, nicht separat ausgewiesen. Vergleichsweise muss deshalb für die nicht ausgewiesenen STP auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zurückgegriffen werden, in dem Kaufpreise für STP im Wiederverkauf in einer Spanne zwischen 2.400 € und 36.000 €, im Mittel mit 13.300 € ausgewiesen werden.

Wegen der Lage der Objekte 1 und 6 und den dortigen Stellplatzproblemen halte ich einen Wert von 25.000 €/STP für angemessen. Für die Objekte 2, 3, 4 wird der STP mit 15.000 € angesetzt. Der Wert wird ebenso auf die Wohnfläche umgerechnet, der sich so ergebende Quadratmeterpreis wird vom Kaufpreis/m² abgezogen.

5.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes

Aus den lage- und objektbezogen korrigierten Vergleichspreisen wird nun der vorläufige Vergleichswert abgeleitet.

Gewöhnlich wird der Wert eines Objektes aus dem Mittelwert der Vergleichskauffälle bestimmt. Unter Mittelwert wird dabei üblicherweise das **arithmetische Mittel** verstanden, obwohl es noch weitere Formen des Mittelwertes gibt.

Mittelwert	Berechnung
arithmetisches Mittel	Summe der Einzelwerte geteilt durch die Anzahl
gewogenes Mittel	Einzelwerte erhalten unterschiedliche Gewichtungen, also nach einem objektiven Kriterium abgewogen und haben so unterschiedliche Einflüsse auf den Mittelwert

gleitender Mittelwert	vor der Mittelwertberechnung werden neue Messgrößen berechnet, die aus einem Mittelwert nebeneinanderliegender Werte bestehen
Median	Wert, bei dem oberhalb und unterhalb des Medians die gleiche Anzahl der Kauffälle liegt

Die anderen Mittelwerte können in besonderen Fällen auch angewandt werden, sind aber die Ausnahme und deshalb hier nicht relevant.

Die Berechnung des Mittelwertes sagt allerdings noch nichts über die Qualität der Berechnung und über die Genauigkeit des Mittelwertes aus, insbesondere ob der berechnete Wert das Datenmaterial auch richtig widerspiegelt.

Allgemein wird unterstellt, dass Vergleichspreise eines Teilmarktes (oder Gesamtmarktes) in Form einer Normalverteilung streuen. Immobilienkaufpreise weisen aber üblicherweise eine große Streubreite auf (Ausreißer), in der sich jeweilige Interessenlagen und Verhandlungsspielräume der Vertragsparteien widerspiegeln.

Zur objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient bei unterstellter Normalverteilung deshalb die **Standardabweichung s**, die Angaben zur Streuung bzw. Verteilung der Vergleichspreise ermöglicht.

Sie berechnet sich aus den Differenzen zwischen jedem einzelnen Kaufpreis und dem Mittelwert. Alle Differenzen (auch Residuen) werden quadriert und summiert. Die Summe der Residuen wird durch die Anzahl der Vergleichsobjekte, reduziert um 1, dividiert.

Die Standardabweichung s wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$s = \sqrt{\frac{\sum v_{yi}^2}{n-1}}$$

Darin sind:

$$v_{yi} = y_i - y_M$$

v_{yi}	Differenz zwischen dem arithmetischen Mittelwert und jedem einzelnen Kaufpreis
y_i	einzelne Kaufpreise
y_M	arithmetisches Mittel aller Kaufpreise
N	Anzahl der Kaufpreise

3- Sigma- Regel

Die Standardabweichung allein gibt noch keine Aussage zur Genauigkeit eines Mittelwertes y_M , hierzu ist es erforderlich, einen mathematischen Bezug zum Mittelwert zu schaffen. Dazu wird die Differenz zur Standardabweichung genutzt. Die so berechneten Abweichungen ergeben eine Aussage zu Intervallen um den Mittelwert und deren Aussagekraft.

Intervall	Genauigkeitsaussage
$y_M \pm s$	ca. 67% aller Kauffälle liegen in diesem Intervall
$y_M \pm 2s$	ca. 95% aller Kauffälle liegen in diesem Intervall
$y_M \pm 3s$	ca. 99,9% aller Kauffälle liegen in diesem Intervall

Erkennbar ist, dass bei einem dreifachen Intervall nahezu alle Kauffälle innerhalb der Spanne liegen müssen, wenn sie normalverteilt sind. Gewöhnlich erfolgt jedoch eine Untersuchung mit dem zweifachen Intervall. Dieses Intervall wird deshalb auch zur Ermittlung von Ausreißern genutzt.

Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Kauffälle wird der **Variationskoeffizient V** ermittelt. Dieser ist das Maß für die Qualität der vorhandenen Kauffälle, je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto besser kann der Mittelwert als Vergleichswert verwendet werden. Er ist der Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert.

$$V = \frac{s}{y_M}$$

Die Größe des Variationskoeffizienten bietet eine Entscheidungshilfe zur Beurteilung des Kaufpreismaterials. Für den Immobilienmarkt gelten folgende Aussagen:

Variationskoeffizient	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,21 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung, Ausreißertest erforderlich

In der nachfolgenden Tabelle sind die Korrekturbeträge ausgewiesen, aus denen sich die korrigierten Kaufpreise und der vorläufige Vergleichspreis ergeben:

Nr.	Kaufpreis €/m ² Wfl.	BRW €/m ²	Lage in %	Bau- jahr in %	Ver- fügb. in %	Lage im Haus in %	Größe in %	Bal/ Terr in %	Inven- tar in €/m ²	p/jP in %	STP in €/m ²	corr. KP in €/m ²
1	5.120	2.509	-5%	0%	0%	5%	-5%	0%	0	0%	-200	4.664
2	4.984	890	0%	0%	0%	5%	-5%	0%	-219	0%	-117	4.648
3	4.654	900	0%	0%	0%	5%	-5%	0%	-77	0%	-115	4.462
4	4.563	750	0%	0%	0%	5%	0%	0%	-379	0%	-87	4.325
5	5.383	1.800	-5%	0%	0%	5%	-5%	0%	0	0%	-250	4.864
6	5.080	1.800	-5%	0%	0%	5%	-5%	0%	-160	0%	-200	4.466
arithmetisches Mittel		in €/m ²										4.571
Median												4.557
Standardabweichung s		in €/m ²										192
einfaches Intervall $y \pm s$		in €/m ²							Min	4.380	Max	4.763
doppeltes Intervall $y \pm 2s$		in €/m ²							Min	4.188	Max	4.955
Variationskoeffizient V												0,04

Das arithmetische Mittel beträgt 4.571 €/m², der Median bei 4.557 €/m²

Die doppelte Standardabweichung liegt bei 384 €/m², d. h. dass ca. 95% aller Kauffälle in einer Spanne zwischen 4.188 €/m² und 4.955 €/m² liegen.

Bei einem Variationskoeffizienten von 0,04 kann der Mittelwert sehr gut als Vergleichspreis verwendet werden, er ist statistisch gesichert.

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt ca.

$$4.571 \text{ €/m}^2 \times 204,4 \text{ m}^2 = 934.312 \text{ €}$$

$$\text{ca. } 934.300 \text{ €}$$

5.3.2. Marktanpassung

Da die Verkäufe zeitnah erfolgten, ist keine weitere Marktanpassung erforderlich. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,0.

Der marktangepasste Vergleichswert beträgt:

934.300 € x 1,0 = ca. **934.300 €**

5.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

1. abweichende Erträge
2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau
3. unorganische Struktur, Raumaufteilung
4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand
5. Risikoabschlag
6. Zubehör/ Scheinbestandteile*
7. Baulasten*
8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2* des Grundbuchs

und werden wie folgt berücksichtigt:

Anmerkung:

Aus verfahrenstechnischen Gründen werden, falls für die mit * gekennzeichneten Positionen Wertminderungen zu ermitteln sind, diese im ZV- Verfahren separat ausgewiesen.

5.4.7.1. abweichende Erträge

sind nicht zu berücksichtigen, da die Wohnung eigengenutzt ist

5.4.7.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bausubstanz-, Bauschaden- oder Holzschutzgutachten. Dafür sind andere Sachverständige hinzuzuziehen. Eine Wertermittlung muss sich auf augenscheinliche und für die Wertfeststellung notwendige Mindesteinschätzungen zum Bauzustand beschränken, ferner ob und in welchem Umfang Schäden, Mängel und Verschleiß erkennbar sind und mit welchem geschätzten Aufwand sie behoben werden können.

Unterlassene Instandhaltung bewirkt regelmäßig eine Verkürzung der wirtschaftlichen RND.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs-/ Umwelteinflüsse entstehenden bauliche Mängel* und Schäden** ordnungsgemäß zu beseitigen.

* Baumängel entstehen durch Fehler während der Bauzeit, wie fehlerhafte Planung oder Bauausführung und mangelhafte Baustoffe.

** Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerkes als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), äußerer Einwirkung (Sturm, Hagel, Feuer) oder unterlassener/ nicht ordnungsgemäßer Instandhaltung.

Instandsetzungskosten sind dagegen Kosten für Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes einer baulichen Anlage.

Mit Reparaturstau werden nicht fertig gestellte Bauarbeiten oder aufgelaufene kleine Reparaturen bezeichnet, die zu Bauschäden führen können, jedoch keine Verkürzung der RND bewirken.

Gemeinschaftseigentum

Im Gemeinschaftseigentum gab es augenscheinlich keine Mängel oder Schäden, wobei in der TG Nässeschäden und einlaufendes Regenwasser festgestellt wurden. Da zur Wohnung keine STP gehören, wird unterstellt, dass diese über die Instandhaltungsrücklage gedeckt werden können.

Sondereigentum

In der Wohnung wurde folgendes festgestellt:

1. Kaminanschluss vorhanden, aber nicht fachgerecht verschlossen
2. Steckdosen im Eingangsbereich nicht im Fußboden versenkt

Zu unterscheiden ist dabei zwischen sofort erforderlichen und disponiblen Instandhaltungsmaßnahmen und den damit verbundenen Kosten.

Die sofort erforderlichen Kosten sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als tatsächlich anfallende Kosten in voller Höhe zu berücksichtigen, da sie der weiteren, im Falle von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie und den damit verbundenen geringeren Heizkosten, auch der besseren Vermietbarkeit, der Verhinderung von Mietminderungsansprüchen, bei Leerstand der Wiedervermietbarkeit oder der Verhinderung von Folgeschäden dienen.

Die disponiblen Kosten werden dagegen nur zu berücksichtigen sein, wenn sich der Aufwand dafür unter Beachtung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für den Eigentümer rentiert. Die damit verbundenen Arbeiten werden gewöhnlich so lange hinausgeschoben, bis sie sofort erforderlich werden, z. B. aus gesundheitlichen Gründen oder weil die Mieter ausziehen und keine Neuvermietung möglich ist.

Sondereigentum

Unter Beachtung des Vorgenannten werden sofort erforderliche Instandhaltungskosten angenommen und in folgender Höhe berücksichtigt:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Kaminanschluss sachgerecht verschließen und Steckdosen versenken | ca. 500 € |
|---|-----------|

Die ermittelten Kosten kommt entsprechend in Abzug.	ca. -500 €
---	------------

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel und Schäden die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Immissionsschutz) eingehalten worden sind.

Die Wohnung befindet sich, ebenso wie das Gemeinschaftseigentum sonst in einem guten Zustand, weitere Baumängel, Bauschäden oder ein Reparaturstau waren augenscheinlich nicht erkennbar.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

5.4.7.3. unorganische Struktur, Raumaufteilung

ist nicht vorhanden, gut

5.4.7.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

ist nicht erkennbar, gut

5.4.7.5. Risikoabschlag

Da sich die Wohnung flächenmäßig verändert hat, ändern sich naturgemäß auch die MEA, damit ist die Teilungserklärung unrichtig. Es wird empfohlen, diese zu ändern. Nach dem Verursacherprinzip ist dafür der Eigentümer zuständig. Für die anfallenden Architekten-, Notar- und Grundbuchkosten wird ein Risikoabschlag angesetzt in Höhe von 2.000 €.

Risikoabschlag: ca. -2.000 €

5.4.7.6. Zubehör/ Scheinbestandteile

Der Wert des Zubehörs wurde ermittelt mit: ca. 2.700 €
Er wird aus Verfahrensgründen im ZV- Verfahren separat ausgewiesen.

5.4.7.7. Baulasten

sind nicht vorhanden

5.4.7.8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs

sind nicht vorhanden, ZV- Vermerk wird gelöscht

Die Summe der sonstigen objektspezifischen Merkmale beträgt: ca. -2.500 €

5.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis

vorläufiger Vergleichswert		934.300 €
Marktanpassung	0%	0 €
bo Grundstücksmerkmale in €		-2.500 €
Vergleichswert		<u>931.800 €</u>

6.0. Verkehrswert (Marktwert)

6.1. Zusammenfassung

Der Verkehrswert nach §194 BauGB ist durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ... zu erzielen ist. (Marktwert)

Anders gesagt, entspricht der Verkehrswert dem (Verkaufs)preis, der beim normalen Immobilienverkauf erzielt wird, wenn das Objekt mit ausreichender Verbreitung am Markt, nicht unter Zeitdruck oder sonstigem Zwang angeboten wird und genügend Käufer ohne Sonderinteressen zur Verfügung stehen.

Jede Wertermittlung unterliegt naturgemäß auch einem gewissen Ermessensspielraum, denn Bewertung ist ein Vorgang, in den Weitsicht auf zukünftige Ereignisse einfließt, die stets Abbildung unserer Erwartungen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es im realen Wirtschaftsablauf eine absolute Genauigkeit nicht gibt. Auch unterliegt der Grundstücksmarkt stetigen Schwankungen, deshalb kann der ermittelte Verkehrswert vom Kauf-/Verkaufspreis abweichen.

Für das hier zu bewertende Objekt kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale ist der ermittelte Vergleichswert von **931.800 €** zur Verkehrswertfindung gut geeignet, denn er spiegelt in der Gesamtheit der Bewertungsfaktoren nachvollziehbar den Markt wider.

Um keine Scheingenauigkeit oder besondere Wissenschaftlichkeit, die es am Markt nicht gibt, vorzutäuschen, wird das Ergebnis sinnvoll gerundet.

6.2. Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 27.02.2025 der Wert des

47,1438/1.000 Miteigentumsanteils
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung
am Grundstück Blochmannstraße 2-6, 04105 Leipzig,

auf

932.000 € (in Worten: Neunhundertzweiunddreißigtausend Euro)

und der Wert des Zubehörs auf

2.700 € (in Worten: Zweitausendsiebenhundert Euro)

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

Die Wertermittlung wurde von mir unparteiisch nach Inaugenscheinnahme, vorhandenen Unterlagen und Angaben erstellt und nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen gefertigt.

Materielle und finanzielle Haftung, auch - soweit rechtlich zulässig, aus den Paragraphen 276 und 278 BGB - für sich aus der Wertermittlung ergebenden Folgen wird nicht übernommen. Dies betrifft auch Angaben des Auftraggebers sowie unvollständige oder vorenthaltene Informationen.

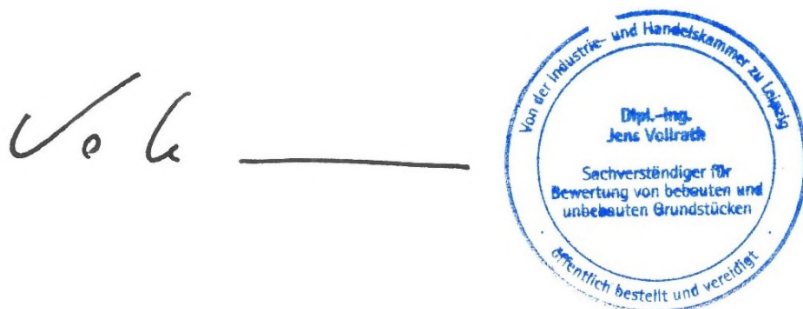
Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung relevant sind. Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

Ich bestätige durch meine Unterschrift zugleich, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Mit den Parteien bin ich weder verwandt, noch verschwägert und am Ausgang der Rechtshandlung nicht beteiligt.

Dieses Gutachten einschließlich der Fotos und Anlagen ist urheberrechtlich geschützt (§2 Urhebergesetz-UrhG). Veröffentlichungen oder Vervielfältigungen, auch von Teilen des Gutachtens, außer durch das AG Leipzig oder vom AG Leipzig beauftragte Dritte im Rahmen dieses Verfahrens, bedürfen meiner schriftlichen Zustimmung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 20.01. und am 27.02.2025 in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung in der unter Pkt. 2. genannten Anzahl erstellt.

The image shows a handwritten signature 'Vollrath' in black ink, followed by a horizontal line. To the right of the line is a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'Von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig' around the top edge, 'Dipl.-Ing. Jens Vollrath' in the center, 'Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken' below the name, and 'öffentlich bestellt und vereidigt' around the bottom edge.

Dipl.- Ing. Jens Vollrath

Leipzig, den 05.03.2025

7.0. Fotodokumentation



Mauer zur Delitzscher Straße



Zaun zum nördlichen Nachbargrundstück



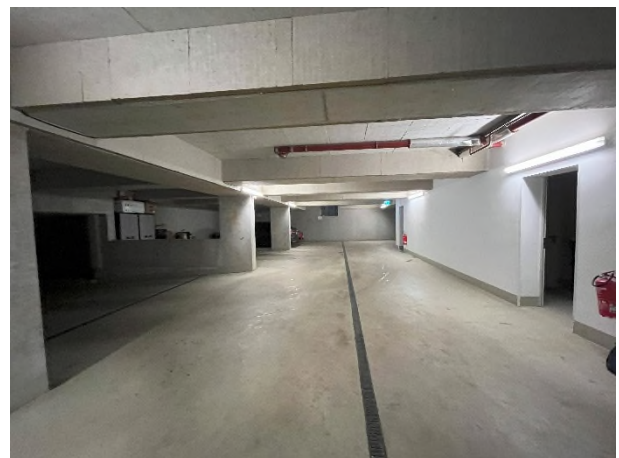
Hauseingangstür



Hauseingang



Treppenhaus im EG



Tiefgarage



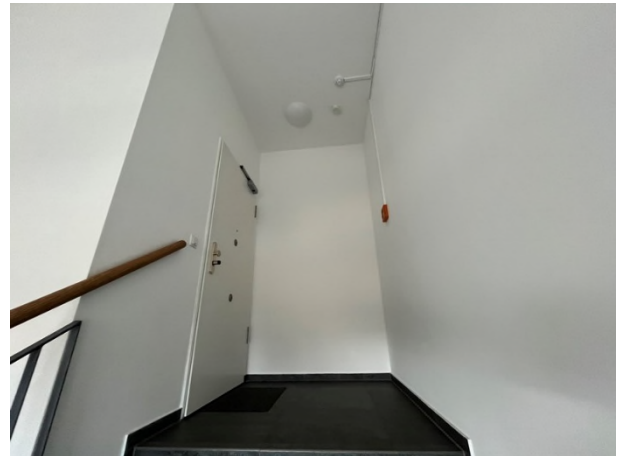
2 STP



Aufzug



gesperrter Kinderspielplatz

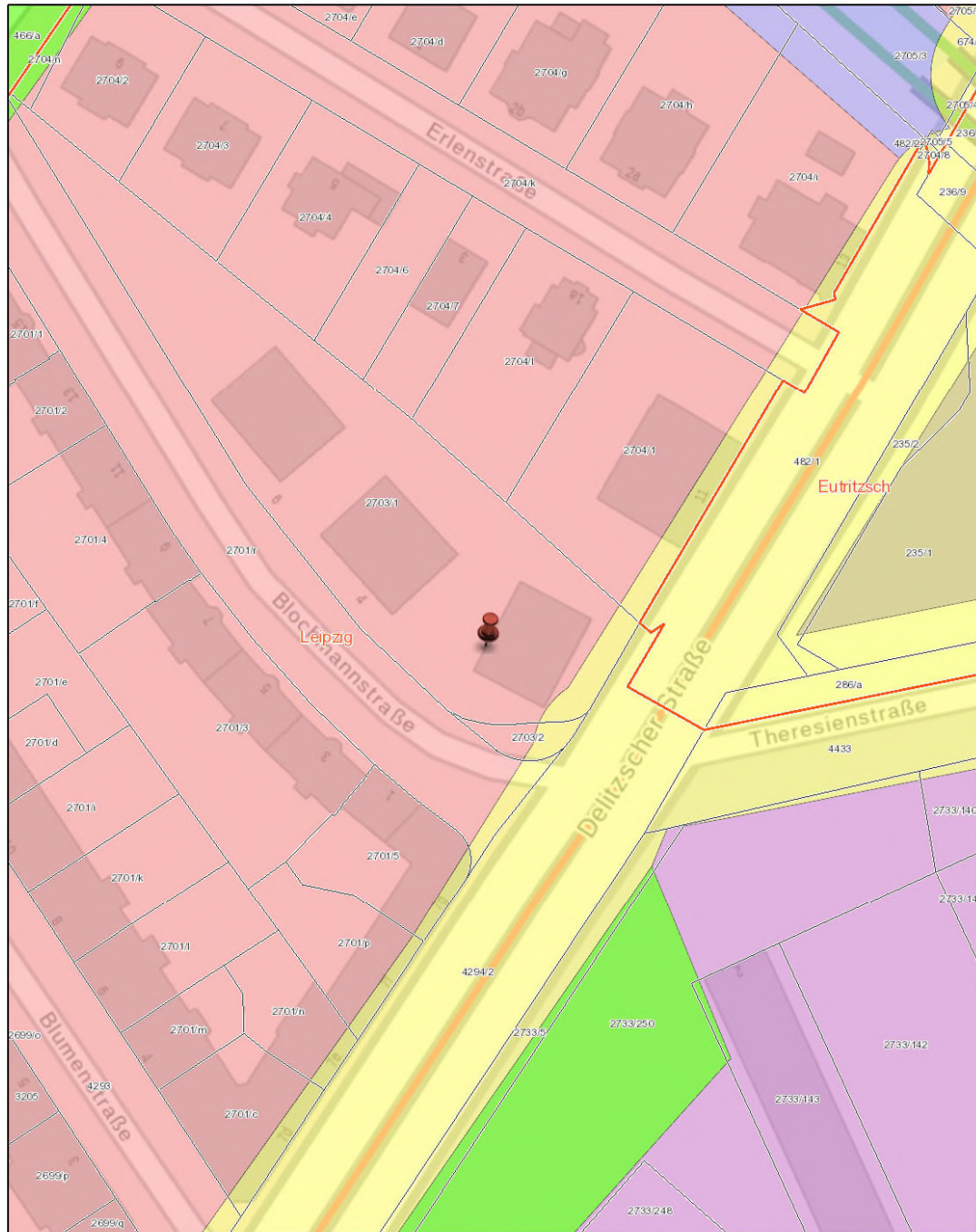


Wohnungszugang Treppenhaus

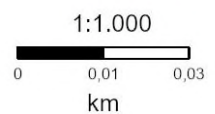
1. Anlage Katasterauszug

Blochmannstraße 2-6

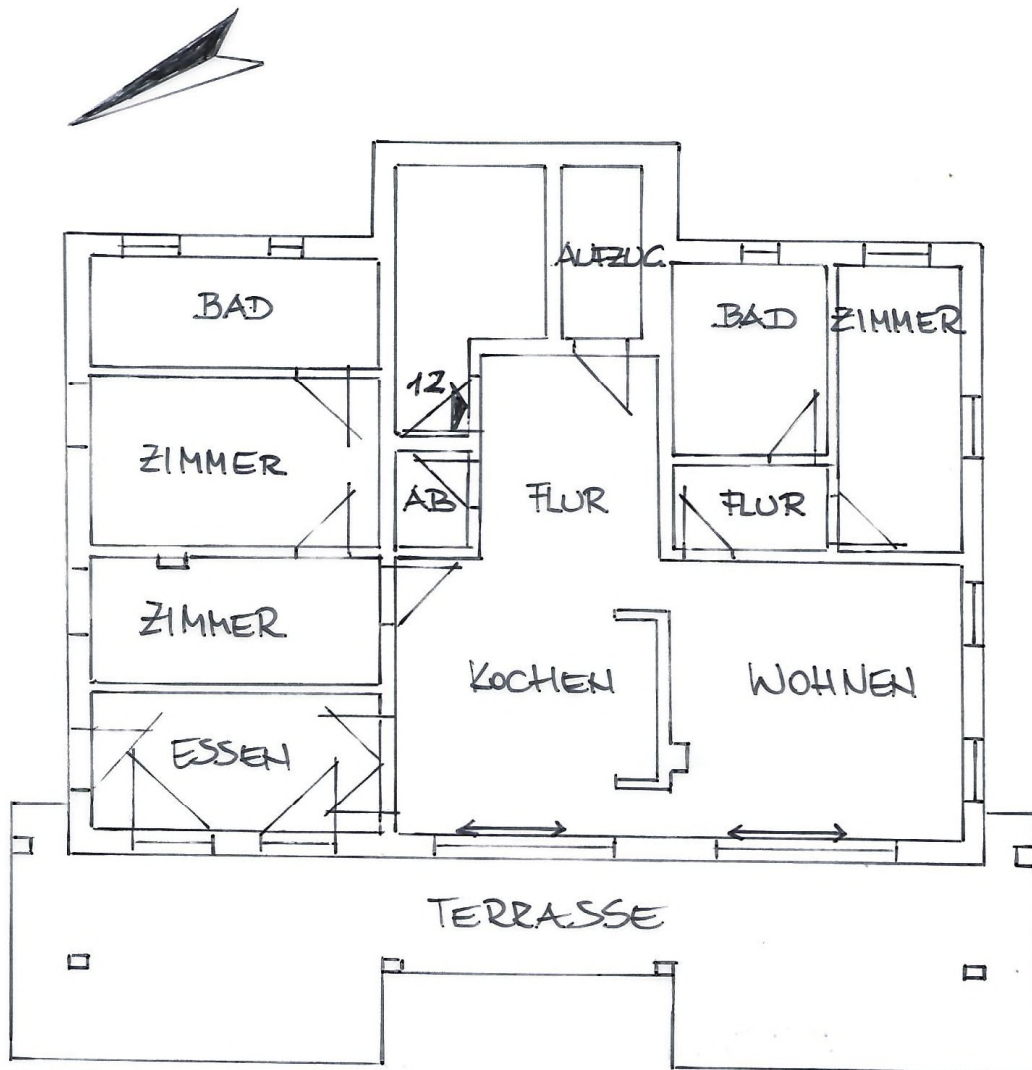
Kartenauszug aus RAPIS vom 21.01.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 01/2025), Landesdirektion Sachsen
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)



2. Anlage selbst angefertigter Grundriss



DIESER GRUNDRISS ENTSPRICHT DER
BAUAUSFÜHRUNG UND NICHT DEN BAUPLÄNEN!

VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERSTELLT

LEIPZIG	BLOCHMANNSTR. 2	
JAN 2025	GRUNDRISS WE 12	Vollrath