

# GUTACHTEN

456 K 188-24

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des  
im Teileigentumsgrundbuch von Wahren, Blatt 5228 eingetragenen **149,920/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04159 Leipzig, Friedrich-Bosse-Straße 48, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Gewerberaum im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Teileigentums**, bei unterstellter Büronutzung, schadens- und mangelfreier Situation und angenommener Vertragsfreiheit würde zum Stichtag 12.09.2025 rd. 95.000 € betragen.

Der um einen Risikoabschlag von 30% gemindert **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag 12.09.2025 ermittelt mit rd.

**66.500 €.**

(Außenbesichtigung und Außenbewertung)

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

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt   | Seite     |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Besonderheiten des Gutachtens</b> .....                  | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Allgemeine Angaben</b> .....                             | <b>6</b>  |
| 2.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                          | 6         |
| 2.2      | Angaben zum Auftraggeber .....                              | 6         |
| 2.3      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....        | 6         |
| <b>3</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....                   | <b>7</b>  |
| 3.1      | Lage .....  | 7         |
| 3.1.1    | Großräumige Lage .....                                      | 7         |
| 3.1.2    | Kleinräumige Lage .....                                     | 7         |
| 3.2      | Erschließung, Baugrund etc. ....                            | 7         |
| 3.3      | Privatrechtliche Situation .....                            | 8         |
| 3.4      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                       | 9         |
| 3.4.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....                           | 9         |
| 3.4.2    | Bauplanungsrecht .....                                      | 9         |
| 3.4.3    | Bauordnungsrecht .....                                      | 9         |
| 3.5      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....           | 9         |
| <b>4</b> | <b>Markt- und Objektanalyse</b> .....                       | <b>10</b> |
| 4.1      | Einschätzung des Marktes .....                              | 10        |
| 4.1.1    | demografische Auswertung .....                              | 10        |
| 4.1.2    | Wanderungsbewegungen .....                                  | 11        |
| 4.2      | Einschätzung des Standortes .....                           | 11        |
| 4.2.1    | Umgebung des Grundstückes .....                             | 11        |
| 4.2.2    | Infrastruktur (Nahversorgung, soziale Anbindung usw.) ..... | 11        |
| 4.2.3    | Verkehrstechnische Anbindung .....                          | 12        |
| 4.3      | Einschätzung des Objektes .....                             | 12        |
| 4.3.1    | Bauweise / Architektur .....                                | 12        |
| 4.3.2    | Ausstattung .....   | 13        |
| 4.3.3    | Bauzustand .....  | 13        |

---

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 4.4      | Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung.....                          | 13        |
| 4.4.1    | Nettokaltmieten.....   | 14        |
| 4.4.1.1  | tatsächliche Nettokaltmiete .....  | 14        |
| 4.4.1.2  | Mietrecherche .....  | 14        |
| <b>5</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>                          | <b>15</b> |
| 5.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                                    | 15        |
| 5.2      | Gemeinschaftliches Eigentum - Teileigentum Nr. 1.....                          | 15        |
| 5.2.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                                      | 15        |
| 5.2.2    | Prinzipielle Raumaufteilung (vom Unterzeichner erstellt).....                  | 16        |
| 5.2.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....               | 16        |
| 5.2.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                                 | 16        |
| 5.2.5    | Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes .....                                 | 17        |
| 5.3      | Außenanlagen .....   | 17        |
| 5.3.1    | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....                               | 17        |
| 5.3.2    | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten .....                                   | 17        |
| 5.4      | Sondereigentum an dem Gewerberaum im KG.....                                   | 18        |
| 5.4.1    | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....              | 18        |
| 5.4.2    | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                      | 18        |
| 5.4.2.1  | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....                              | 18        |
| 5.4.3    | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums ..... | 18        |
| 5.5      | Beurteilung der Gesamtanlage .....   | 18        |
| <b>6</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                       | <b>19</b> |
| 6.1      | Grundstücksdaten.....  | 19        |
| 6.2      | Verfahrenswahl mit Begründung.....   | 19        |
| 6.3      | Bodenwertermittlung .....  | 20        |
| 6.3.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....                                | 21        |
| 6.3.2    | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....                    | 21        |
| 6.4      | Ertragswertermittlung .....  | 22        |
| 6.4.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....            | 22        |
| 6.4.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....      | 23        |
| 6.4.3    | Ertragswertberechnung.....   | 25        |
| 6.4.4    | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....            | 26        |
| 6.5      | Verkehrswert .....   | 28        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>7</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b> | <b>31</b> |
| 7.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                | 31        |
| 7.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....           | 31        |
| <b>8</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                              | <b>32</b> |

## 1 Besonderheiten des Gutachtens

Das Teileigentum Nr. 1 konnte nicht besichtigt werden. In Abstimmung mit dem Amtsgericht Leipzig erfolgt somit eine Außenbewertung.

Das Teileigentum Nr. 1 ist der einzige gewerbliche Bereich im Gebäude.

Die weiter vorhandenen abgeschlossenen Flächen stellen Sondereigentum an Wohnungen dar.

Der gewerbliche Anteil an den gesamten Wohn- und Nutzflächen ist kleiner 20%, somit ist das Gesamtgebäude, gemäß Definition des Gutachterausschusses (GAA) Leipzig, ein Mehrfamilienhaus.

Rückschlüsse aus anderen Gebäudeteilen auf die Ausstattung des Teileigentums sind somit nicht möglich, da diese eine andere Nutzungsform haben.

In einem vorliegenden Werbeexposee ist von einer „Büroetage“ die Rede, in der Teilungserklärung hingegen wird der Bereich lediglich als „Gewerbeinheit im Souterrain“ bezeichnet, was eine Büronutzung durchaus einschließen kann. Das Teileigentum Nr. 1 umfasst lediglich einen Teilbereich des Kellergeschosses.

Die Außenbesichtigung führte zu einer nur eingeschränkten Einsichtnahme in das Innere der Räumlichkeiten. Zu erkennen war eine ausgeprägte Nutzung als Lager mit diversen unterschiedlichen Lagergütern.

Eine Ausstattung mit für Lager notwendiger Ausstattungsstruktur war nicht erkennbar, ebenso konnte im einsehbaren Bereich keine Hinweise auf eine Büroadausstattung erkannt werden.

Die mutmaßliche Hauptnutzung zur Ortsbesichtigung war die eines Lagers.

Dies Gegebenheiten stellen ein Risiko dar, welches dazu führt, dass nicht zu erwarten ist, dass ein neutraler Marktteilnehmer bei seiner Einpreisung von einer höherwertigen Büronutzung ausgehen wird, ohne gesicherte Erkenntnisse über deren (z.B. ausstattungsseitige) Existenz zu haben.

Das Risiko hinsichtlich des Teileigentum besteht somit u.a. aus nachstehenden Fragestellungen

- Ist eine Büro- oder eine Lagernutzung möglich und wahrscheinlich?
- Welches Ausstattungsniveau ist in beiden Fällen vorhanden?
- Gibt es mietvertragliche Regelungen?
- Gibt es Baumängel oder Bauschäden?

Auf diese Fragen kann derzeit keine Antwort geben werden. Hieraus resultiert ein relevantes wirtschaftliches Risiko.

Dieses Risiko mindert den Verkehrswert einer angenommenen höherwertigen Büronutzung erheblich.

Im vorliegenden Fall erachte ich einen Risikoabschlag in Höhe von 30% für angemessen.

Dieses Risiko muss keineswegs eintreten, es kann sich aber durchaus auch als zu niedrig erweisen.

Statistisch gesicherte Angaben hinsichtlich der Höhe derartiger Risikoabschläge sind nicht bekannt.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus                                      |
| Objektadresse:             | Friedrich-Bosse-Straße 48<br>04159 Leipzig                                  |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Wahren, Blatt 5228  |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Wahren, Flurstück 129, zu bewertende Fläche<br>770 m <sup>2</sup> |

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber

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

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|   |   |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung   |
| Wertermittlungstichtag:                                 | 12.09.2025  |
| Qualitätsstichtag:                                      | 11.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)   |
| Tag der Ortsbesichtigung:                               | 11.06.2025  |
| Umfang der Besichtigung etc.:                           | Außenbesichtigung! Das Teileigentum war nicht zugänglich. Lediglich Bereiche des Gemeinschaftseigentums sowie die Stellplätze mit Sondernutzungsrecht konnten eingesehen werden.  |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Marktdaten</li></ul> |

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

|  |  |
|--|--|
| Bundesland:                            | Sachsen  |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Leipzig (ca. 630.000 Einwohner)  |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>Autobahnzufahrt:</u><br>A9, A14, A38<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Lpz. Hbf. sowie mehrere Stationen<br><br><u>Flughafen:</u><br>Interkontinentaler Mitteldeutscher Flughafen Leipzig/Halle |

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

|   |  |
|---|--|
| innerörtliche Lage:   | Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 Auto km. |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen                     |
| Topografie:   | eben   |

#### 3.2 Erschließung, Baugrund etc.

|   |   |
|---|---|
| Straßenart:   | Anliegerstraße;<br>Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr   |
| Straßenausbau:  | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden                             |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss;<br>Telefonanschluss |

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

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.

### 3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.05.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wahren, Blatt 5228 keine wertbeeinflussende Eintragung: 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, insbesondere Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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

#### **Ausdrücklicher Hinweis!**

Es ist nicht bekannt, ob es einen Mietvertrag gibt oder nicht.

### **3.4 Öffentlich-rechtliche Situation**

#### **3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz**

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.

#### **3.4.2 Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **3.4.3 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.

### **3.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit 4 Eigentumswohnungen und einem Teileigentum bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 8 Stellplätze in Freien;

Die Nutzung des Teileigentums (eigengenutzt oder vermietet) ist unbekannt, ebenso die Ausstattung als Büro oder lediglich Lager.

Zum Ortstermin konnte allerdings durch Inaugenscheinnahme von außen, eine umfängliche Lagerung von Gegenständen festgestellt werden.

## 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

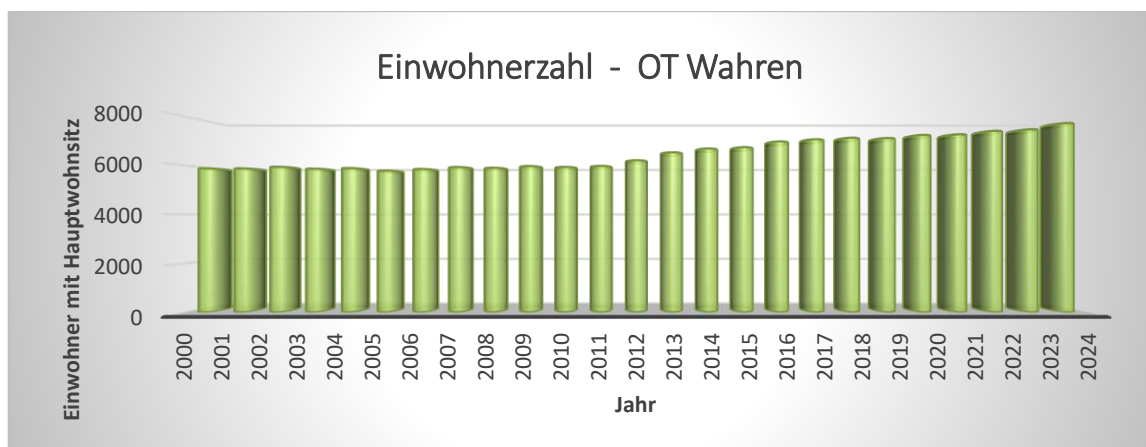
Die Beurteilung dieser Einzelmerkmale vermittelt ein relativ gutes Bild vom Objekt und dem Marktumfeld in dem gehandelt werden kann.

### 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) Wahren festzustellen:



(Diese Grafik wurde vom Unterzeichner gefertigt)

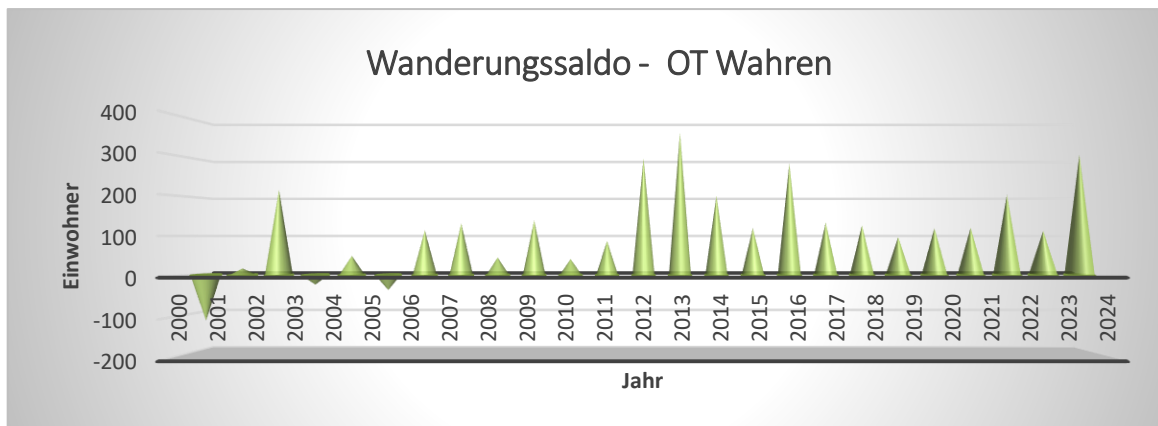
Wie die Grafik zeigt, verzeichnete der OT Wahren seit 2012 eine fast kontinuierliche Aufwärtsbewegung. Der Ortsteil gehörte damit zu den stark wachsenden Gebieten Leipzigs.

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

Mit einem Anstieg von gut 31 % weist der OT Wahren in diesem Zeitraum ein fast identisches Wachstum auf, wie die Stadt Leipzig mit insgesamt aus mit rd. 32 %.

#### 4.1.2 Wanderungsbewegungen

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



(Diese Grafik wurde vom Unterzeichner gefertigt)

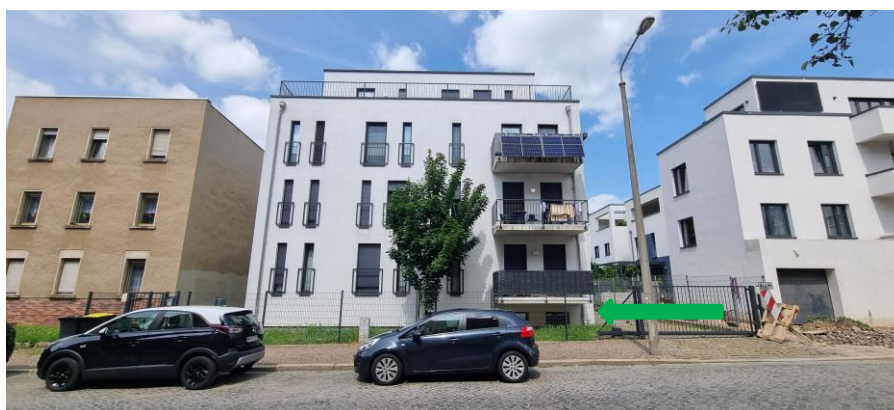
Die Zu- und Wegzüge waren seit dem Jahr 2000 durchwachsen, jedoch in der Summe deutlich positiv.

#### 4.2 Einschätzung des Standortes

In diesem Punkt werden die wesentlichsten Merkmale, die einen Standort charakterisieren aufgeführt und behandelt. Der OT Wahren befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Nordwest.

##### 4.2.1 Umgebung des Grundstückes

Die Umgebung des Gebäudes ist teilsaniert, saniert und neu gebaut. In der Nachbarschaft gibt es mehrgeschossige Wohngebäude. Der grüne Pfeil zeigt die Lage des Teileigentums im Kellergeschoss.



##### 4.2.2 Infrastruktur (Nahversorgung, soziale Anbindung usw.)

Für die hier lebenden und arbeitenden Einwohner verfügt der Ortsteil als solcher und das lokale Umfeld über ein gutes, großstädtisches, infrastrukturelles Angebot (siehe Anlage 2).

### 4.2.3 Verkehrstechnische Anbindung

Die verkehrstechnische Anbindung des OT Wahren ist gut und in aller Regel auch zu Fuß zu erreichen. Bus- und Straßenbahnverbindungen sind ausreichend vorhanden (siehe Anlage 2 und 4).

## 4.3 Einschätzung des Objektes

Neben den Standortfragen ist die Beurteilung des Gebäudes sehr wesentlich.

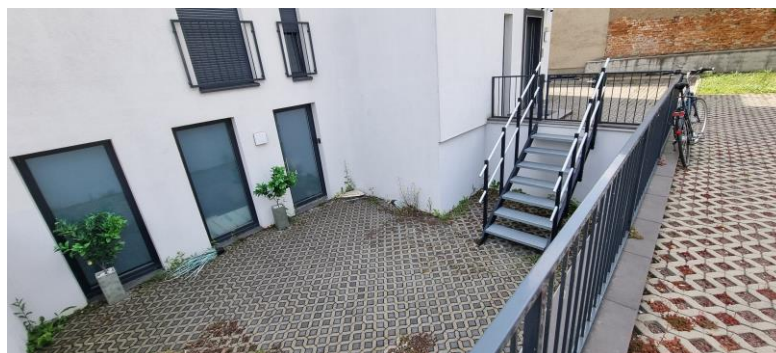
### 4.3.1 Bauweise / Architektur

Das Wohnhaus ist ein 2019/20 errichteter Neubau. Die klaren Strukturen vermitteln ein modernes Ambiente. Der gewerbliche Bereich Teileigentum Nr.1 befindet sich im Kellergeschoss. Die straßenseitigen Fenster sind durch die Balkone der Obergeschosse verschattet. Für eine Büronutzung ist dies nicht optimal.



Wesentlich mehr Licht ist auf der Hofseite gegeben, welche tieflegend ist, jedoch reichlich Raum in einem fast eigenen kleinen Hof generiert.

Ein Sondernutzungsrecht für diesen „Terrassenbereich“ ist für das TE Nr.1 im Grundbuch nicht eingetragen. Für Lagerzwecke ist diese Zugangsmöglichkeit nicht optimal.



### 4.3.2 Ausstattung

Das Teileigentum, welches in einem Exposee als „Büro“ bezeichnet wird, im Aufteilungsplan allerdings nur als „Gewerbe“, konnte nicht besichtigt werden.

Es liegen somit keine Erkenntnisse über den tatsächlichen Ausstattungszustand und die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten vor.

Zum Gemeinschaftseigentum gehört ein Fahrstuhl.



### 4.3.3 Bauzustand

Das Gebäude ist optisch in zeitgemäßen Zustand, relevante Bauschäden oder Baumängel waren zur Ortsbesichtigung im Gemeinschaftseigentum nicht zu erkennen. Der Zustand des Teileigentums ist nicht bekannt.

## 4.4 Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung

Zusammenfassend wurden folgende Chancen erkannt:

1. Gute Infrastruktur, verkehrsgünstig gelegen.
2. Die nähere Umgebung macht einen gepflegten Eindruck.
3. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren am Teileigentum nicht feststellbar, das „Büro“ war allerdings nicht zugänglich.
4. Die Bevölkerungsentwicklung war zeitnah zum Stichtag positiv.
5. Der Wanderungssaldo ist ebenfalls überwiegend positiv.
6. Stellplätze sind auf dem Grundstück ausreichend vorhanden.

Erkannt wurden auf der anderen Seite aber auch folgende Risiken:

1. Das Teileigentum war unzugänglich und konnte von innen nicht besichtigt werden.
2. Es liegen keine Vertragsunterlagen für eine Vermietung vor.
3. Die Nutzung der Gewerbeeinheit, z.B. als Büro oder Lager, ist unbekannt.
4. Versicherungspolizen konnten nicht ermittelt werden.
5. Das Teileigentum verfügt über keine Stellplätze auf dem Grundstück.

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

#### 4.4.1 Nettokaltmieten

##### 4.4.1.1 tatsächliche Nettokaltmiete

Ob eine Vermietung oder eine Eigennutzung vorliegt, konnte nicht ermittelt werden. Mietverträge konnten nicht erlangt werden.

##### 4.4.1.2 Mietrecherche

Hinsichtlich der Einschätzung der nachhaltigen Wohnungsmiete für dieses Objekt kann die Mietübersicht der IHK zu Leipzig verwendet werden.

In dieser sind folgende Nettokaltmieten für den Stadtbezirk Nordwest, in welchem sich der OT Wahren befindet, ausgewiesen.

|                                 | Büro / Praxis      |                    |                |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Mietwert in Euro/m <sup>2</sup> | niedriger Standard | mittlerer Standard | hoher Standard |
| Preisspanne                     | 6,30 – 8,30        | 8,00 – 10,00       | 9,50 – 12,00   |

|                                 | Lager       |             |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Mietwert in Euro/m <sup>2</sup> | modern      | funktional  | einfach     |
| Preisspanne                     | 5,50 – 6,75 | 3,50 – 4,75 | 3,25 – 4,25 |

Im Gutachten unterstelle ich zunächst eine Büronutzung auf einfachem Niveau.

Mithin ergibt sich eine mittlere Nettokaltmiete in Höhe von 7,30 Euro/m<sup>2</sup>

Schlussfolgernd aus dem bisher vorgetragenen erachte ich für die arbeitshypothetisch angenommene Büronutzung mit unbekannter Ausstattung eine marktübliche Nettokaltmiete von rd.

**7,30 €/m<sup>2</sup>**

für angemessen.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 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.

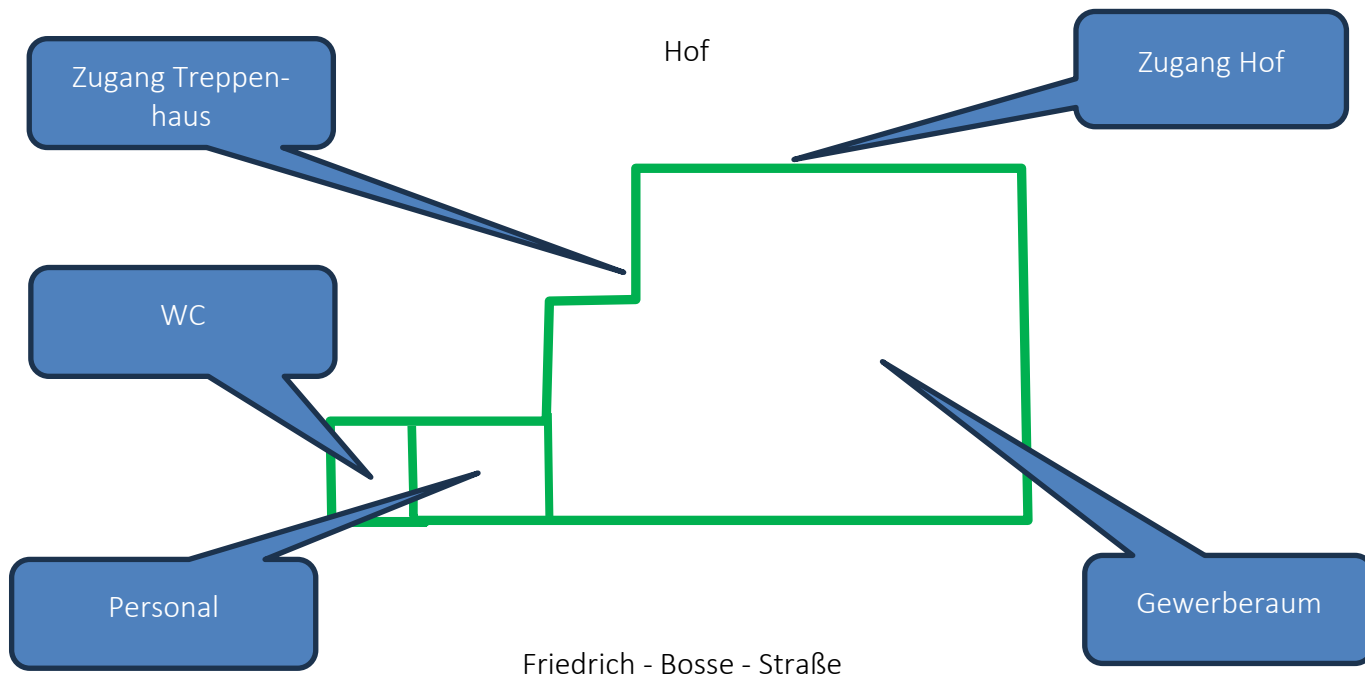
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende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

### 5.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Teileigentum Nr. 1

#### 5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |   |
|-------------------|---|
| Gebäudeart:       | Mehrfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 15 % (bezogen auf die Mietflächen);<br>dreigeschossig;<br>unterkellert, mit höherwertiger Nutzung;<br>Flachdach;<br>freistehend |
| Baujahr:          | 2020  |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor  |
| Außenansicht:     | überwiegend verputzt, Edelputz auf Wärmedämmung (oberirdisch)   |

### 5.2.2 Prinzipielle Raumaufteilung (vom Unterzeichner erstellt)



### 5.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                   |   |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau   |
| Fundamente:       | vermutlich tragende Bodenplatte                     |
| Umfassungswände:  | vermutlich einschalig mit zusätzlicher Wärmedämmung |
| Treppen:          | <u>Geschosstreppe:</u><br>vermutlich Stahlbeton     |
| Dach:             | <u>Dachform:</u><br>Flachdach                       |

### 5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |
| Elektroinstallation:    | unbekannte Ausstattung  |
| Heizung:                | Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen                                |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Lüftung:              | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung). Ob in dem, laut Bauzeichnung vorhandenen, innenliegendem WC im Gewerbebereich eine elektrische Zwangslüftung vorhanden ist, konnte infolge Unzugänglichkeit des Teileigentums nicht ermittelt werden. |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung  |

### 5.2.5 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| besondere Bauteile:              | Balkone in den Eigentumswohnungen<br>Fahrstuhl   |
| Bauschäden und Baumängel:        | keine wesentlichen erkennbar;<br>an den Balkonen waren teils schadhafte Stellen erkennbar  |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | mangelnde Wärmedämmung ist eventuell im Kellerbereich bei dem Teileigentum zu vermuten. Die Wärmedämmung des oberirdischen Bereiches endet zumindest scheinbar auf Höhe der straßenseitigen Kellerfenster. |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist gut.<br>Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.   |

## 5.3 Außenanlagen

### 5.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun)

### 5.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Auf dem Grundstück befinden sich 8 Stellplätze im Freien, welche ausnahmslos den Sondereigentümern an den Wohnungen zugeordnet sind. Das Teileigentum Nr. 1 verfügt über keine Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen.

## 5.4 Sondereigentum an dem Gewerberaum im KG

### 5.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an dem Gewerberaum im KG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.  |
| Nutzfläche:                          | die Nutzfläche beträgt gemäß dem Teilungserklärung 61,52 m <sup>2</sup>   |
| Besonnung/Belichtung:                | eingeschränkt<br>Die straßen- und giebelseitig vorhandenen Kellerfenster sind klein und teils durch die Balkone unterschiedlich stark verschattet.<br>Die großflächigen Fenster im Hofbereich sind nördlich / nordöstlich ausgerichtet und größtenteils unterhalb der umgebenden Geländehöhe liegend. |

### 5.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 5.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Wohnungen.

### 5.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

|   |   |
|---|---|
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der bauliche Zustand des Sondereigentums kann auf Grund der Unzugänglichkeit nicht eingeschätzt werden. Dies stellt ein Risiko dar. |
|---|---|

## 5.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich insgesamt in einem guten Zustand.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 149,920/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04159 Leipzig, Friedrich-Bosse-Straße 48 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Gewerberaum im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 12.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

|                             |           |  |                    |
|-----------------------------|-----------|--|--------------------|
| Teileigentumsgrund-<br>buch | Blatt     |  |                    |
| Wahren                      | 5228      |  |                    |
| Gemarkung                   | Flurstück |  | Fläche             |
| Wahren                      | 129       |  | 770 m <sup>2</sup> |

### 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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 Fall wird, das Ertragswertverfahren verwendet. Auf Grund der nicht gegebenen Besichtigungsmöglichkeit, liefert das Ertragswertverfahren noch am ehestens nutzbare Ausgangswerte.

### 6.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **570,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |              |
|-----------------------------|---|--------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei         |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)  | = | 1,2          |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe |

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

|                            |   |                    |
|----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag    | = | 12.09.2025         |
| Entwicklungsstufe          | = | baureifes Land     |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 0,9                |
| Grundstücksfläche (f)      | = | 770 m <sup>2</sup> |

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                                 | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                          |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>570,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2025          | 12.09.2025           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |              |     |                               |    |
|---|--------------|-----|-------------------------------|----|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |              | =   | 570,00 €/m <sup>2</sup>       |    |
| WGFZ  | 1,2          | 0,9 | × 0,81                        | E1 |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | keine Angabe | 770 | × 1,00                        |    |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |              | =   | <b>461,70 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   | Erläuterung                                    |
|--|---|--|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | <b>461,70 €/m<sup>2</sup></b>                  |
| Fläche   | × | 770 m <sup>2</sup>                             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                            | = | 355.509,00 €<br><b>rd. <u>356.000,00 €</u></b> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 insg. **356.000,00 €**.

### 6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - WGFZ-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

|                  | WGFZ | Koeffizient |
|------------------|------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 0,90 | 0,93        |
| Vergleichsobjekt | 1,20 | 1,15        |

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,81**

### 6.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 149,920/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts                     |   | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| Gesamtbodenwert  | 356.000,00 €                            |             |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 €                                  |             |
| angepasster Gesamtbodenwert                              | 356.000,00 €                            |             |
| Miteigentumsanteil (ME)                                  | × 149,920/1.000                         |             |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert                         | 53.371,52 €                             |             |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte  | 0,00 €                                  |             |
| <b>anteiliger Bodenwert</b>                              | = 53.371,52 €<br><b>rd. 53.400,00 €</b> |             |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 **53.400,00 €**.

## 6.4 Ertragswertermittlung

### 6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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.

## 6.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 (§ 32 ImmoWertV 21)

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 21 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 21)

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 21)

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 21). 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.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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 21)**

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 ImmoWertV 21)**

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.

### 6.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung                | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | tatsächliche Nettokaltmiete           |                  |                 |
|-----------------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                   | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> ) bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Teileigentum (Teileigentum Nr. 1) | 1           | Gesamt       | 61,52                       |                   | -                                     | 0,00             | 0,00            |
| Summe                             |             |              | 61,52                       | -                 |                                       | 0,00             | 0,00            |

| Gebäudebezeichnung                | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|-----------------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                   | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> ) bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Teileigentum (Teileigentum Nr. 1) | 1           | Gesamt       | 61,52                       |                   | 7,30                                  | 449,10           | 5.389,20        |
| Summe                             |             |              | 61,52                       | -                 |                                       | 449,10           | 5.389,20        |

Im Gutachten wird arbeitshypothetisch angenommen, dass ein Mietvertrag nicht existiert. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)  | <b>5.389,20 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)  | – 1.508,98 €           |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>= 3.880,22 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)<br>4,00 % von 53.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – 2.136,00 €           |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 1.744,22 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 75 Jahren Restnutzungsdauer   | × 23,680               |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 41.303,13 €</b>   |
| <b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)  | <b>+ 53.400,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>  | <b>= 94.703,13 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>   | <b>+ 0,00 €</b>        |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>   | <b>= 94.703,13 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | <b>– 0,00 €</b>        |
| <b>Ertragswert des Teileigentums</b>  | <b>= 94.703,13 €</b>   |
|   | <b>rd. 95.000,00 €</b> |

#### 6.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Nutzflächen

Die Nutzfläche wurden der Abgeschlossenheitserklärung entnommen.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage der arbeitshypothetisch angenommenen Büronutzung auf Basis der „Mietübersicht“ der IHK zu Leipzig abgeleitet.

Auf Grund der nicht gegebenen Zugänglichkeit des Teileigentums Nr.1 stellen diese Werte eine Schätzung dar.

##### 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten 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 werden für Teileigentume im Wiederverkauf keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurde für Büro- und Geschäftshäuser eine Liegenschaftszinsspanne von 4,00% bis 8,00% empfohlen.

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 Wahren eher für eine mittelfristig günstige Situation. Das lokale Risiko eines Büros im beschriebenen Umfeld, erachte ich daher grundsätzlich, da zum Standort Leipzig gehörend, als niedrig. Der Neubaucharakter des Gebäudes und die Kleinheit des Teileigentums verringern meines Erachtens das Risiko ebenfalls.

Unter diesen Gesichtspunkten erscheint ein Zins, welcher sich am unteren Bereich der Spanne bewegt als marktgerecht.

Für die vorgefundene Bewertungs- und Risikosituation erachte ich daher ein Liegenschaftszins von ca. **4,00 %**

für angemessen, bei einer arbeitstheoretisch unterstellten Nutzungsmöglichkeit als Büro.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Gemäß ImmobilienWertV beträgt die GND 80 Jahre.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer wird bei Neubauten die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

$$\text{RND} = 80 \text{ Jahre} - (2025 - 2020) = 80 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} = \mathbf{75 \text{ Jahre}}$$

### **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.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind derartige Gegebenheiten nicht bekannt geworden.

## 6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** des unbelasteten Teileigentums Nr.1 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **95.000,00 €** bei arbeitshypothetisch angenommener Büronutzung ermittelt.

In Folge der nicht gegebenen Besichtigungsmöglichkeit erachte ich einen Risikoabschlag von rd. 30% für angemessen und erforderlich.

Der **Verkehrswert** für den 149,920/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04159 Leipzig, Friedrich-Bosse-Straße 48 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Gewerberaum im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

|                        |       |           |
|------------------------|-------|-----------|
| Teileigentumsgrundbuch | Blatt |           |
| Wahren                 | 5228  |           |
| Gemarkung              | Flur  | Flurstück |
| Wahren                 | -     | 129       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 unter Berücksichtigung eines 30% Risikoabschlages mit rd.

**66.500 €**

**in Worten: sechshundsechzigtausendfünfhundert Euro**

geschätzt.

## 7 Vergleichenden Betrachtungen

Für die vergleichenden Betrachtung wird auf den Wert, welcher sich auf die arbeitshypothetisch angenommene Büronutzung ohne 30% Risikoabschlag bezieht, in Höhe von rd. 95.000 € abgestellt.

Mithin ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 95.000 € / 61,52 m<sup>2</sup>= **1.544 €/m<sup>2</sup>**

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses Leipzig werden für Teileigentume nachstehende Werte ausgewiesen „**Teileigentum – Baujahr nach 1990 – Wiederverkauf**“.

|            |        | Kaufpreis in Euro pro m <sup>2</sup> Nutzfläche |               |        |         |
|------------|--------|---|---------------|--------|---------|
| Stellplatz | Anzahl | Minimum   | arith. Mittel | Median | Maximum |
| ohne       | 4      | 1.116   | 2.217         | 1.623  | 4.504   |

Die Aussagekraft diese Auswertung ist jedoch nur sehr gering, da sie zum einen auf nur 4 Kaufpreisen in ganz Leipzig basiert und zum anderen es sich keineswegs um Büronutzung handeln muss.

Teileigentum ist eine Unterform des Sondereigentums. **Es bezeichnet Räumen, die jedem beliebigen Zweck dienen können, nur nicht dem Wohnzweck.**

Hauptsächlich sind hier gewerblichen Nutzungen gemeint, wie z.B. **Geschäftsräume, Büros, Praxen Werkstätten, Lagerräume, Garagen u.a.m.**

Eine direkte Vergleichbarkeit der Tabellenwerte mit dem Wert der arbeitshypothetisch angenommene Büronutzung ist somit nicht gegeben.

Abgesehen davon besitzen die ausgewiesenen 4 Werte für ganz Leipzig keine statistische Relevanz.

Eine weitere Vergleichsmöglichkeit bietet die zeitnahe Auswertung von Angebotsmieten.

Die Immobilienplattform Immobilienscout 24 hat diesbezüglich nachstehende Werte veröffentlicht.

Diese Werte beziehen sich auf **Büros und Praxen im Wiederverkauf im gesamten Leipziger Stadtgebiet mit einer Nutzfläche von < 200 m<sup>2</sup>.**

|                      |          | Kaufpreis in Euro pro m <sup>2</sup> Nutzfläche |        |         |
|----------------------|----------|---|--------|---------|
| Nutzfläche           | Angebote | Minimum   | Mittel | Maximum |
| < 200 m <sup>2</sup> | 35       | 1.000   | 2.434  | 3.993   |

Diese Auswertung bezieht sich auf die Vorstellungen der Anbieter. Ob diese Angebote auch tatsächlich zu Kaufpreisen werden, ist offen. Zudem gibt es keine Unterscheidung zwischen Neubau und Altbestand. Ein direkter Vergleich zwischen dem Verkehrswert und den Angebotswerten ist daher nur als informativ einzustufen.

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 12. September 2025

---

Helmut Bornschein

Dipl.-Ing.

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV:**

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

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] Marktbericht des GAA der Stadt Leipzig

## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Bilddokumentation
- Anlage 2: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Mikrolage
- Anlage 5: Flurstückskarte
- Anlage 6: Auszug aus dem Grundbuch
- Anlage 7: Bauzeichnungen
- Anlage 8: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Flächenberechnungen
- Anlage 10: Lage der Stellplätze im Freien