

GUTACHTEN

456 K 195/24

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

im Wohnungsgrundbuch von Wahren, Blatt 5530 eingetragenen **232,05/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04159 Leipzig, Friedrich-Bosse-Straße 48, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Abstellraum (Keller) sowie dem Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen in Freien Nr. 3 und Nr. 4**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums**, bei unterstellter schadens- und mangelfreier Situation und vermuteter Ausstattung würde zum Stichtag 12.09.2025 ca. 329.000 € betragen.

Der um einen Risikoabschlag von 20% gemindert **Verkehrswert der ETW Nr. 3** wurde zum Stichtag 12.09.2025 ermittelt mit rd.

263.000 €.

(Außenbesichtigung und Außenbewertung)

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Helmut Bornschein	
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
www.helmut-bornschein.de	buero@helmut-bornschein.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Gutachtens.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Erschließung.....	7
2.3	Privatrechtliche Situation.....	8
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.4.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.4.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.5	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung des Gebäudes	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG.....	12
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	12
3.4.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	12
4	Markt- und Objektanalyse	13

4.1	Einschätzung des Marktes	13
4.1.1	demografische Auswertung	13
4.1.2	Wanderungsbewegungen	14
4.2	Einschätzung des Standortes	14
4.2.1	Umgebung des Grundstückes	14
4.2.2	Infrastruktur (Nahversorgung, soziale Anbindung usw.)	14
4.2.3	Verkehrstechnische Anbindung	15
	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).	15
4.3	Einschätzung des Objektes	15
4.3.1	Bauweise / Architektur	15
4.3.2	Ausstattung	15
4.3.3	Bauzustand	15
4.4	Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung	16
4.4.1	Nettokaltmieten	16
4.4.1.1	tatsächliche Nettokaltmiete	16
4.4.1.2	Mietrecherche	16
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
5.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentum Nr. 3	18
5.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
5.2.2	Prinzipielle Raumaufteilung (vom Unterzeichner erstellt)	19
5.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
5.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
5.2.5	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	20
5.3	Außenanlagen	20
5.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	20
5.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten für das Wohnungseigentum Nr. 3	21
5.4	Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 3	21
5.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche	21
5.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
5.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	21
5.5	Beurteilung der Gesamtanlage	21

6	Ermittlung des Verkehrswerts	22
6.1	Grundstücksdaten.....	22
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
6.3	Bodenwertermittlung	23
6.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
6.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	24
6.4	Ertragswertermittlung	25
6.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
6.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
6.4.3	Ertragswertberechnung	28
6.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	29
6.5	Verkehrswert	31
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
8	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Friedrich-Bosse-Straße 48 04159 Leipzig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wahren, Blatt 5530
Katasterangaben:	Gemarkung Wahren, Flurstück 129, zu bewertende Fläche 770 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

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

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	12.09.2025
Qualitätsstichtag:	11.06.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	11.06.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Außenbesichtigung! Die Eigentumswohnung Nr. 3 war nicht zugänglich. Lediglich Bereiche des Gemeinschaftseigentums sowie die Stellplätze mit Sondernutzungsrecht konnten eingesehen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
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">• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug• Bauzeichnung (Grundriss)

1.4 Besonderheiten des Gutachtens

Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 konnte nicht besichtigt werden. In Abstimmung mit dem Amtsgericht Leipzig erfolgt somit eine Außenbewertung.

Neben den insgesamt 4 Eigentumswohnungen, befindet sich im Kellergeschoss 1 Gewerbeeinheit.

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

Zur Ortsbesichtigung war lediglich eine andere Wohnung im Gebäude zugänglich.

Rückschlüsse aus dieser Wohnung auf die Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 3 sind nur bedingt möglich, da auch Eigentumswohnungen mit gleichem Baujahr und im selben Objekt keineswegs gleich ausgestattet sein müssen und ebenso nicht automatisch einen vergleichbaren baulichen Zustand haben.

Erhebliche Unterschiede können sich auch aus der Nutzungsform (eigengenutzt, leerstehend oder vermietet) ergeben. Insbesondere bei vermieteten Wohnungen sind die mietvertraglichen Bedingungen außerordentlich bedeutsam und können zu sehr unterschiedlichen Verkehrswerten führen.

Ein Mietvertrag zu dieser Wohnung konnte nicht erlangt werden.

Diese Gegebenheiten stellen ein Risiko dar, welches dazu führt, dass nicht zu erwarten ist, dass ein neutraler Marktteilnehmer bei seiner Kaufambition preislich von einer optimalen Situation ausgehen wird, ohne gesicherte Erkenntnisse über deren (z.B. ausstattungs- und mietvertragsseitigen) Eigenschaften der Wohnung zu haben.

Hinsichtlich der ETW Nr. 3 gab es zur Ortsbesichtigung Hinweise, dass die Wohnung vermietet sein könnte. Auf dem Balkon war z.B. Wäsche zum Trocknen aufgehangen.

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

- Welches Ausstattungsniveau ist vorhanden?
- Gibt es mietvertragliche Regelungen und wenn ja welchen Inhalts sind diese?
- Gibt es Baumängel oder Bauschäden?
- Sind das Sonder- und Gemeinschaftseigentum versichert?

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

Dieses Risiko mindert den Verkehrswert einer angenommenen marktüblichen Wohnung.

Im vorliegenden Fall erachte ich einen Risikoabschlag in Höhe von 20% 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 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	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

2.2 Erschließung

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

2.3 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 5530 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.

Für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 ist ein Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen 3 und 4 im Grundbuch eingetragen.

Ausdrücklicher Hinweis!

Es ist nicht bekannt, ob es einen Mietvertrag gibt. **Die Wohnung scheint jedoch zur Ortsbesichtigung bewohnt gewesen zu sein.**

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.05.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.4.2 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.

2.4.3 Bauordnungsrecht

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

2.5 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 der Eigentumswohnung Nr. 3 (eigengenutzt, vermietet oder leerstehend) ist unbekannt, ebenso die Ausstattung der Wohnung und deren Zustand.

Anzumerken ist, dass die Wohnung zur Ortsbesichtigung einen bewohnten Eindruck erweckte, da Wäsche auf dem Balkon zu erkennen war.

3 Beschreibung des Gebäudes

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

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

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Teileigentum Nr. 1

Erdgeschoss:

Wohnungseigentum Nr. 2

1. Obergeschoss:

Wohnungseigentum Nr. 3

2. Obergeschoss:

Wohnungseigentum Nr. 4

3. Obergeschoss:

Wohnungseigentum Nr. 5

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich tragende Bodenplatte

Umfassungswände:

vermutlich einschalig mit zusätzlicher Wärmedämmung

Treppen:

Geschosstreppe:

vermutlich Stahlbeton

Dach:

Dachform:

Flachdach

3.2.4 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).

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; An den Balkonen waren teils schadhafte Stellen erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung ist eventuell im Kellerbereich zu vermuten. Die Wärmedämmung des oberirdischen Bereiches endet zumindest auf Höhe der straßenseitigen Kellerfenster.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1.OG im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
Wohnfläche:	die Wohnfläche beträgt gemäß der Abgeschlossenheitsbescheinigung 94,62 m ²

3.4.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums Nr. 3 kann auf Grund der nicht gegebenen Zugänglichkeit nicht eingeschätzt werden.
---	---

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An den Stellplätzen in Freien Nr. 3 und Nr. 4
-----------------------	---

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich vermutlich in einem guten Zustand

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

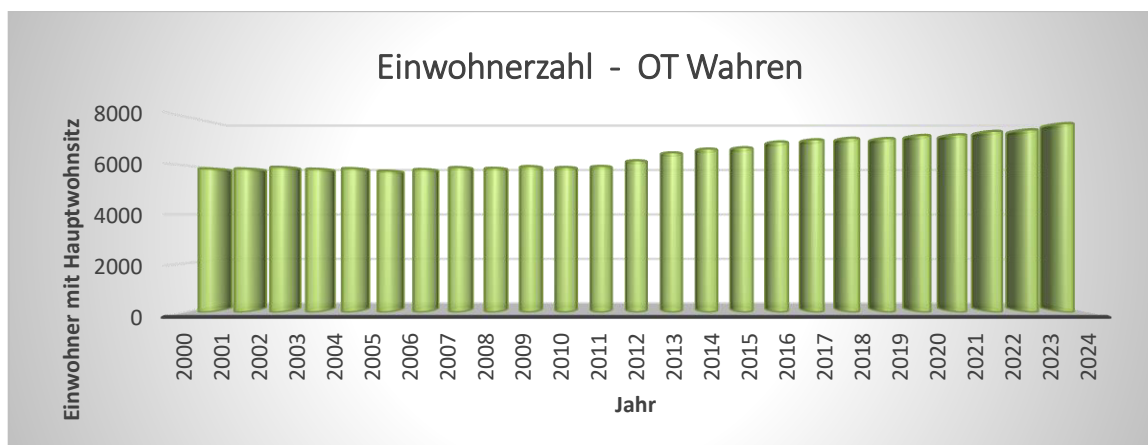
Die Beurteilung dieser Einzelmerkmale vermittelt ein relativ gutes Bild vom Objekt und dem Marktumfeld in dem gehandelt werden kann.

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:



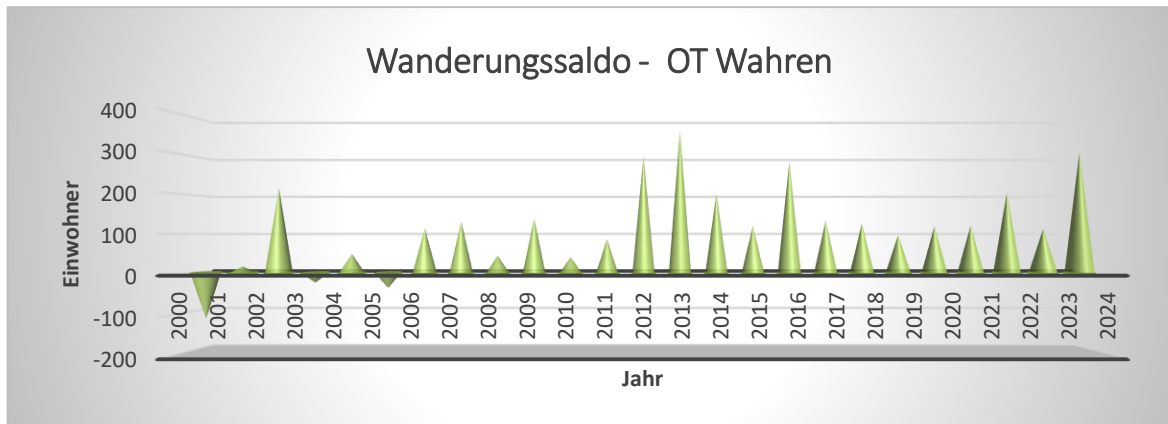
Wie die Grafik zeigt, verzeichnete der OT Wahren vom Jahr 2000 bis 2011 stagnierende Entwicklung. Mit dem Jahr 2012 setzte sodann eine fast kontinuierliche Aufwärtsbewegung ein. Der Ortsteil gehörte damit zu den stark wachsenden Gebieten Leipzigs.

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.



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 Wohnungseigentums im 1.OG.



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 im Jahr 2019/20 errichteter Neubau. Die klaren Strukturen vermitteln ein modernes Ambiente. Das Sondereigentum an der Wohnung Nr.3 befindet sich im 1.OG. Straßenseitigen verfügt die Wohnung über einen Balkon. Das Gebäude ist einzügig und die Wohnung somit eine Etagenwohnung.



4.3.2 Ausstattung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die im Gutachten aufgeführte mutmaßliche Ausstattung ist eine Annahme, welche abgeleitet wurde aus einer anderen im Haus befindlichen Wohnung, die besichtigt werden konnte.

Es liegen somit keine Erkenntnisse über den tatsächlichen Ausstattungszustand vor.

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 Sondereigentums an der Wohnung ist nicht bekannt.

Zur Ortsbesichtigung war allerdings ein Vermerk am Fahrstuhl angebracht „Außer Betrieb“. Die Ursache hierfür ist nicht bekannt.

Im Bereich der grünen Pfeile auf vorstehendem Bild sind Wassernasen am Balkon und Feuchtigkeitserscheinungen an der Wand erkennbar. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass im Falle der Stilllegung des Fahrstuhles infolge eines Schadens oder der Behebung der Balkongegebenheiten dies im Rahmen der Instandhaltungskosten behoben werden wird. Über die Höher der Instandhaltungsrücklagen liegen keine Erkenntnisse vor.

4.4 Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung

Zusammenfassend wurden folgende Chancen erkannt:

1. Gute Infrastruktur, verkehrsgünstig gelegen.
2. Die nähere Umgebung machen einen gepflegten Eindruck.
3. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht feststellbar, die Wohnung war allerdings nicht zugänglich.
4. Die Bevölkerungsentwicklung ist positiv.
5. Der Wanderungssaldo ist ebenfalls überwiegend positiv.
6. Stellplätze sind auf dem Grundstück ausreichend vorhanden, der Eigentumswohnung sind 2 Stellplätze im Freien als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Erkannt wurden auf der anderen Seite aber auch folgende Risiken:

1. Das Sondereigentum war nicht zugänglich. Eine Besichtigung des Wohnungsinneren war somit nicht gegeben.
2. Es liegen keine Vertragsunterlagen für eine Vermietung vor. Die zum Stichtag vorhandene Nutzung ist unbekannt (eigengenutzt, vermietet, leerstehend)

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

4.4.1 Nettokaltmieten

4.4.1.1 tatsächliche Nettokaltmiete

Ob eine Vermietung, Leerstand oder eine Eigennutzung vorliegt, konnte nicht ermittelt werden. Mietverträge sind nicht erlangt worden. Die Vertragssituation ist somit vollständig unbekannt.

4.4.1.2 Mietrecherche

Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 konnte nicht besichtigt werden. Eine andere Wohnung im Haus war jedoch zugänglich.

Arbeitshypothetisch wird nachfolgend angenommen, dass die Ausstattung mit der Reverenzwohnung im Wesentlichen übereinstimmen könnte.

Auf dieser Basis wird der Ertragswert durchgeführt. Das sich hieraus ergebende Risiko wird in der Folge mittels eines diesbezüglichen Abschlages gewürdigt.

Hinsichtlich der Einschätzung der zulässigen Wohnungsmiete für dieses Objekt steht der Mietspiegel 2025 der Stadt Leipzig zur Verfügung.

Mietspiegel der Stadt Leipzig 2025

In diesem Mietspiegel werden keine Mietspannen ausgewiesen, sondern lediglich ein Algorithmus angeboten, aus welchem die Miete berechnet werden kann. Diesen Algorithmus zugrunde legend, ergibt sich folgende Nettokaltmiete auf Basis der sehr eingeschränkten Datenlage (Nichterlangung des Mietvertrages), sofern die Wohnung real vermietet ist:

im Mittel **9,50 €/m².**

Die tatsächliche erzielbare und zulässige Nettokaltmiete kann von diesem arbeitshypothetisch angenommenen Mittel durchaus signifikant abweichen.

Zur Feststellung einer Nettokaltmiete mit höherer Genauigkeit sind z.B.

- Kenntnisse über den aktuellen Mietvertrag
- Kenntnisse über Vormieten
- Kenntnisse über vorgenommene Mieterhöhungen
- Kenntnisse über den tatsächlichen Ausstattungsstandard der Wohnung (dieser muss nicht notwendigerweise mit dem der Reverenzwohnung übereinstimmen).
- Kenntnisse über Baumängel und Bauschäden
- Kenntnisse darüber, ob die Wohnung vermietet, eigengenutzt oder leerstehend ist

erforderlich, welche in Gänze, im vorliegenden Fall, nicht erlangt werden konnten.

Die im Gutachten angenommene Nettokaltmiete hat somit den Status einer Schätzung.

Schlussfolgernd aus dem bisher vorgetragenen gehe ich arbeitshypothetisch in freier Schätzung von einer zulässigen Nettokaltmiete von rd.

9,50 €/m²

aus.

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.

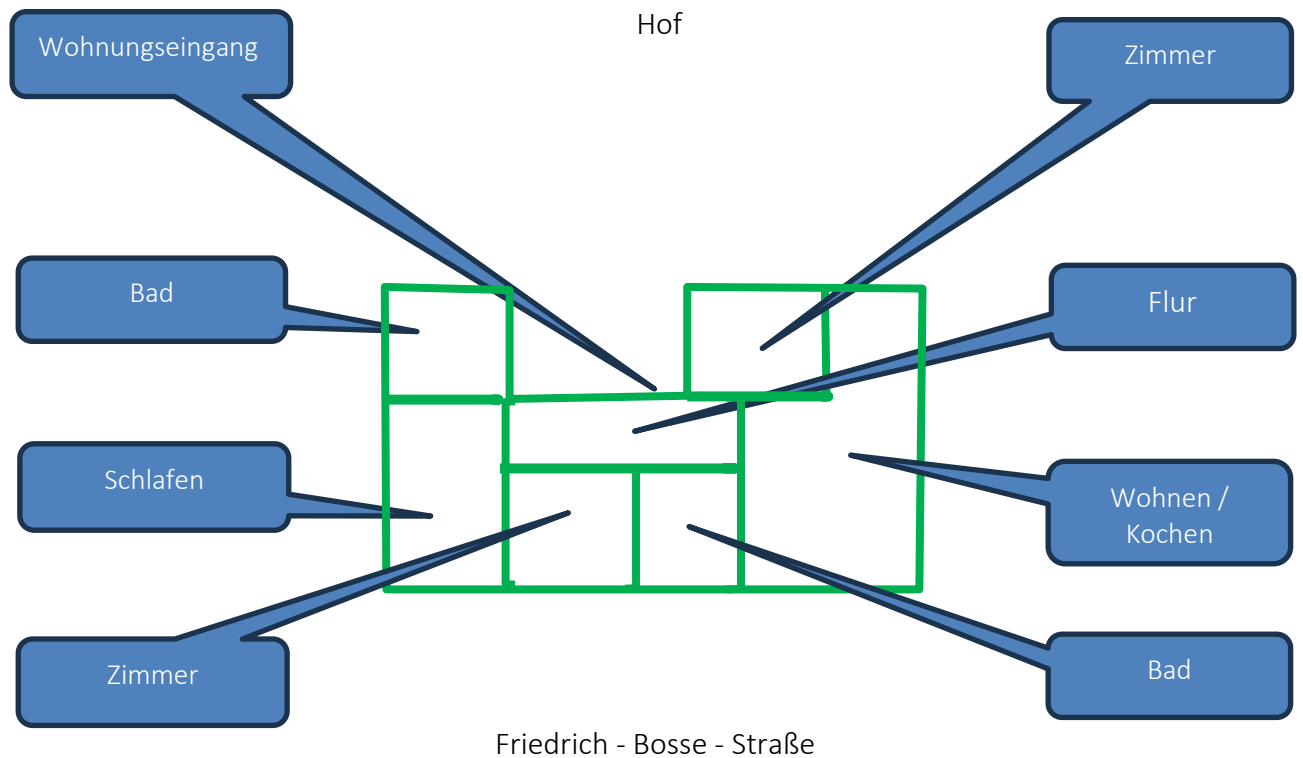
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende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

5.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentum Nr. 3

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 15 % (bezogen auf die Mietflächen); dreigeschossig; unterkellert, mit höherwertiger Nutzung; Flachdach; 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> vermutlich Stahlbeton
Dach:	<u>Dachform:</u> 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).
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

5.2.5 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	1 Balkon
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen; 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. 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 für das Wohnungseigentum Nr. 3

Auf dem Grundstück befinden sich 8 Stellplätze im Freien, welche ausnahmslos den Sondereigentümern an den Wohnungen zugeordnet sind. Das Wohnungseigentum Nr. 3 verfügt über Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen 3 und 4.



5.4 Sondereigentum an dem Wohnungseigentum Nr. 3

5.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1.OG im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Nutzfläche:

die Nutzfläche beträgt gemäß der Abgeschlossenheitsbescheinigung 94,62 m²

5.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Raumausstattung und der Ausbauzustand des Sondereigentums kann infolge Unzugänglichkeit der Wohnung nicht eigenschätzt werden.

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 ermittelt 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 232,05/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04159 Leipzig, Friedrich-Bosse-Straße 48 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Abstellraum (Keller) sowie dem Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen in Freien Nr. 3 und Nr. 4 zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Wahren	5530		
Gemarkung	Flurstück		Fläche
Wahren	129		770 m ²

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 m² 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 gegeben Besichtigungsmöglichkeit, liefert das Ertragswertverfahren noch am ehestens nutzbare Ausgangswerte.

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **570,00 €/m²** 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 ²

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 (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 570,00 €/m²	

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 ²	
WGFZ	1,2	0,9	× 0,81	
Fläche (m ²)	keine Angabe	770	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	461,70 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	461,70 €/m²
Fläche	×	770 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	355.509,00 € rd. <u>356.000,00 €</u>

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 Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 232,05/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	356.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	356.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 232,050/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	82.609,80 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 82.609,80 € rd. 82.600,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 **82.600,00 €**.

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.

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

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 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 (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Sondereigentum (Eigentumswohnung Nr. 3)	1	1.OG	94,62		unbekannt, falls vermietet	0,00	0,00
Summe			94,62	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Lage			(€/m ²) bzw.	monatlich (€)	jährlich (€)
Sondereigentum (Eigentumswohnung Nr. 3)	1	1.OG	94,62		9,50	898,89	10.786,68
Summe			94,62	-		898,89	10.786,68

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der erzielbaren **zulässigen Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.786,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.020,27 €
jährlicher Reinertrag	= 7.766,41 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,10 % von 82.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.734,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.031,81 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 75 Jahren Restnutzungsdauer	× 37,599
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 226.790,02 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 82.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 309.390,02 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 309.390,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 19.800,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 329.190,02 €
	rd. 329.000,00 €

6.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung 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 erzielbare zulässige Miete wurde auf der Grundlage der arbeitshypothetisch angenommen Ausstattung auf Basis des „Mietspiegels 2025“ der Stadt Leipzig abgeleitet.

Auf Grund der nicht gegebenen Zugänglichkeit des Wohnungseigentums Nr.3 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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die vom Gutachterausschuss im Marktberichts 2025 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten für Eigentumswohnungen zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig 2025 wird für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf „Neubau, Baujahr nach 1990“ eine Liegenschaftszinsspanne von 1,70 % bis 2,50 % im Mittel 2,10% aus.

Im vorliegenden Bewertungsfall gehe ich vom Mittelwert aus.

Der Liegenschaftszins beträgt somit

2,10 %.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

RND = 80 Jahre - (2025-2020) = 80 Jahre – 5 Jahre = **75 Jahre**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		19.800,00 €
• Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 3	9.900,00 €	
• Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 4	9.900,00 €	
Summe		19.800,00 €

Im Marktbericht 2025 des Gutachterausschusses Leipzig wird für „Stellplätze im Freien – Wiederverkauf“ nachstehende Auswertung veröffentlicht.

Teilmarkt	Anzahl	Minimalwert	Mittelwert	Maximalwert
Stellplätze im Freien	43	1.000 €	9.900 €	25.000 €

Für die mittlere Lage des Grundstückes und das ausreichende Angebot auf dem Grundstück erachte ich den Mittelwert als angemessen.

6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **329.000,00 €** ermittelt, bei einer angenommenen, vermuteten Ausstattung, welche nicht gesichert belegt werden kann, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte.

In Folge der nicht gegebenen Besichtigungsmöglichkeit erachte ich einen Risikoabschlag von rd. 20% für angemessen und erforderlich.

Der **Verkehrswert** für den 232,05/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04159 Leipzig, Friedrich-Bosse-Straße 48 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet nebst Abstellraum (Keller) sowie dem Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen in Freien Nr. 3 und Nr. 4

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Wahren	5530	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wahren	-	129

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2025 unter Berücksichtigung eines 20% Risikoabschlages mit rd.

263.000 €

in Worten: zweihundertdreiundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Leipzig, den 20.09.2025

Helmut Bornschein

Dipl.-Ing.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 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

7.2 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

8 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: Lageplan Stellplatzflächen