

Wertbüro Roith
Nicole Roith – Hyp Zert F
Dipl.-Kauffrau / Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Humboldtstraße 2, 04105 Leipzig
Tel. 0341 / 266 75 58

e- mail
roith@wertbuero.de

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über den

613/10.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück Waldstraße 20, 04105 Leipzig,
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung

Aktenzeichen: **456 K 198/24**



Das Gutachten besteht aus 39 Textseiten, 5 Fotoseiten und 4 Anlagenseiten.

Unverbindliche PDF- online- Version!!!

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

0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Planungsgrundlagen	Art der baulichen Nutzung	mögliche oder wertrelevante Nutzung	Erschließungs-zustand *	Entwicklungs-zustand **
Flächennutzungsplan Denkmalschutz § 34 BauGB	Wohnbaufläche W	Wohnungseigentum	abgegolten/ historische Straße/ ortsüblich erschlossen	Bauland

Inaugenscheinnahme	17.04.2025	von:	13:40 Uhr	bis:	14:20 Uhr
Wertermittlungstichtag	17.04.2025				
Qualitätstichtag	17.04.2025				
Baujahr	um 1874				
Sanierung	1999				

Nutzung				
Wohnen	DG	76 m ² Wfl.		
Nutzung		bezugsfrei		

Vergleichswertermittlung

vorläufiger Vergleichswert in €	266.900	Marktanpassung in €	0 €
marktangepasster Vergleichswert in €	266.900	bo Grundstücksmerkmale in €	-10.000 €
Vergleichswert in €	256.900		

Verkehrswert in €	257.000	€/m ² Wfl des Verkehrswertes	3.382
Zeitwert EBK in €	0		

1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens

	Seite
Deckblatt	1
0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens	3
2.0. Vorbemerkungen	5
3.0. Allgemeine Angaben	6
3.1. Abkürzungsverzeichnis	8
4.0. Grundstücksmerkmale	10
4.1. Entwicklungszustand	10
4.1.1. städtebauliche Grundlagen	10
4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens	10
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1. Art	11
4.2.2. Maß	11
4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	12
4.3.1. Grundbuch	12
4.3.2. Teilungserklärung	13
4.3.3. öffentliches Recht	13
4.3.4. privates Recht	14
4.4. abgabenrechtlicher Zustand	15
4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur	15
4.5.1. Makrostandort	15
4.5.2. Mikrostandort	16
4.6. sonstige Merkmale	18
4.6.1. Grundstücksmerkmale	18
4.6.2. Gebäudemerkmale	18
4.6.3. Gebäudebeschreibung	20
4.6.4. Baubeschreibung	21
4.6.5. Beschreibung des Wohnungseigentums	23
4.6.6. Wohnflächenermittlung	25
5.0. Zusammenfassende Beurteilung	26
5.1. Gebäude- und Marktbeurteilung	26
5.2. Stärken-/Schwächenanalyse	26
6.0. Wertermittlung	27
6.1. Vorbemerkung	27
6.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	28
6.3. Vergleichswertermittlung	29
6.3.1. Ableitung des Vergleichswertes	29
6.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte	29
6.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle	30
6.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes	32
6.3.2. Marktanpassung	34
6.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
6.3.3.1 abweichende Erträge	35
6.3.3.2 Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau	35
6.3.3.3 unorganische Struktur, Raumaufteilung	37
6.3.3.4 wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand	37
6.3.3.5 Risikoabschlag	37
6.3.3.6 Zubehör/ Scheinbestandteile	37
6.3.3.7 Baulasten	37
6.3.3.8 wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs	37
6.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis	37
7.0. Verkehrswert (Marktwert)	38
7.1. Zusammenfassung	38
7.2. Ergebnis	38
8.0. Fotodokumentation	40

Anlage 1: Übersichtskarten	45
Anlage 2: Katasterauszug	47
Anlage 3: selbst angefertigter Grundriss	48

2.0. Vorbemerkungen

- Die im Gutachten aus Datenschutzgründen anonymisierten Daten sind mit **„dem Gericht bekannt“** gekennzeichnet.
- Der Grundbuchinhalt wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.
- Das Gutachten steht als Papierfassung in der 1. - 3. Ausfertigung für das Gericht, in der 4. Ausfertigung für den Sachverständigen und als Onlineversion unter www.zvsachsen.de zur Verfügung.
- Für den selbst angefertigten Grundriss wird keine Haftung bzgl. Größe und Detailtreue übernommen.

Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und werden bei dieser Wertermittlung gleichlautend verwendet. Es wurde kein Aufmaß vor Ort durchgeführt.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen- und Maßangaben wird nicht übernommen. Eine anderweitige Nutzung der Werte als für den angegebenen Zweck ist nicht zulässig, dies gilt ebenso für die Ermittlung eines möglichen Instandsetzungsbedarfs, des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.
- Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund einer Inaugenscheinnahme.
- Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine Baustoff-, Boden-, Bauteil oder Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen oder zerstörende Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie des zur Verfügung stehenden Materials erfolgte nur bezüglich Plausibilität. Leitungsbestandszeichnungen oder Revisionspläne standen nicht zur Verfügung, so dass Aussagen zu erdverlegten Leitungen nicht getroffen werden können.
- Das Gebäude steht entsprechend der vorgenannten Darstellung auf einem Flurstück. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt.
- Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evt. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern/ Nutzern) gefährden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evt. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Mündliche Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewähr übernehmen.
- Es kann im Gutachten bei einzelnen Rechenabläufen zu Rundungsungenauigkeiten kommen, die jedoch im Ergebnis keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.

3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Beschluss vom:	30.01.2025
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	Eigentumswohnung Nr. 1, 3-Raum-Wohnung mit ca. 76 m ² , gelegen im Erdgeschoss eines 5-geschossigen Wohnhauses mit Baujahr um 1874, nebst Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 1
Ortstermin:	17.04.2025
Teilnehmer:	Vertreter des Zwangsverwalters die unterzeichnende Sachverständige
zur Verfügung gestellte Unterlagen des Zwangsverwalters:	<ul style="list-style-type: none"> - Inbesitznahmebericht vom 31.01.2025 - Einzelwirtschaftsplan 2025 vom 26.04.2024 - Verwaltungsvertrag vom 23.01.2025 - Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 19.12.2024 - Umlaufbeschluss vom 27.12.2024 - Schreiben der HV Stark vom 22.01.2025
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	<ul style="list-style-type: none"> - Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Grundbuchauszug vom 26.03.2025 - Teilungserklärung vom 20.11.1998, Nachtrag vom 23.05.2020 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 26.05.2025 - Informationen der zum Ortstermin anwesenden Person - online-Baulastenauskunft der Stadt Leipzig auf www.arcgis.com am 24.04.2025
wesentliche rechtliche Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.07.2024 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 01.03.2024 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021 - Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003 - DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.01.2024 - Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 10.10.2024 - Gesetz über die Zwangsversteigerung u. Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. v. 24.10.2024 - Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) i. d. F. v. 01.01.2023 - Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) i. d. F. v. 28.12.2024
wesentliche Literatur:	

1. Kleiber- digital, Wertermittlerportal zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021, ständig aktualisierte online-Lizenz
2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021
3. Bischoff, ImmoWertV2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 2021
4. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel - „Baukosten 2018, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung- Altbauten, 23. Auflage 2018
5. Marktbericht/ BRW-Karte des GAA der Stadt Leipzig 2024
6. Preisspiegel des IVD 2024
7. Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2022
8. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste
9. Stadt Leipzig, FNP
10. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2025
11. Statistisches Landesamt 2025 oder Website der Kommune
12. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

3.1. Abkürzungsverzeichnis

1-R-Wohnung	Ein-Raum-Wohnung usw.
/a	pro Jahr
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
AG	Amtsgericht
AS	Anschlussstelle
ATP	Aufteilungsplan
AV	Auflassungsvormerkung
AZ.	Aktenzeichen
BAB	Bundesautobahn
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
Bj.	Baujahr
BK	Betriebskosten
BNK	Baunebenkosten
B-Plan	Bebauungsplan
bog	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
BWFK	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EBK	Einbauküche
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
EW	Ertragswert
Fb- Beläge	Fußbodenbeläge
Flst.	Flurstück
Flst. - Nr.	Flurstücksnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GA	Gutachten
GS des GAA	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
Grst.	Grundstück
Grst.- Größen	Grundstückgrößen
HP	Hochparterre
i. d. F. d. B.	in der Fassung der Bekanntgabe
i.d.F.	in diesem Fall
IHK	Industrie- und Handelskammer
IVD	Immobilienverband Deutschland
JRE	Jahresreinertrag
KF	Korrekturfaktor
KG	Kellergeschoss
KP	Kaufpreis
Lfd.- Nr.	laufende Nummer
LG	Landgericht
LK Leipzig	Landkreis Leipzig
LZS	Liegenschaftszinssatz
MAF	Markanpassungsfaktor
MAW	Mietausfallwagnis
MBR GmbH	Michael Bauer Research GmbH
MEA	Miteigentumsanteile
MFH	Mehrfamilienhaus
MV	Mietvertrag
MwSt.	Mehrwertsteuer

NF	Nutzflächenfaktor
Nfl.	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
NW	Nennweite
OG	Obergeschoss
OLG	Oberlandesgericht
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
RA- Kanzlei	Rechtsanwaltskanzlei
RND	Restnutzungsdauer
SB	Spitzboden
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SS- Breite	Schutzstreifenbreite
STP	Stellplatz
SV	Sachverständiger
TG	Tiefgarage
UK	Umrechnungskoeffizient
uR	umbauter Raum
UR.-Nr.	Urkundennummer
V + E- Plan	Vorhaben- und Erschließungsplan
VDE	Verband Deutscher Elektroinstallateure
VG	Vollgeschoss
VK-Datum	Verkaufsdatum
vSW	vorläufiger Sachwert
VW	Verkehrswert
WB	Waschbecken
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEG- Beschlüsse	Wohnungseigentümergeinschaftsbeschlüsse
Wfl.	Wohnfläche
WNfl.	Wohn-Nutzfläche
WP	Wirtschaftsplan
WSA	Wechselsprechanlage

4.0. Grundstücksmerkmale

4.1. Entwicklungszustand

4.1.1. städtebauliche Grundlagen

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

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

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

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

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlagen für weitere, zum Vollzug des Gesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Im Geltungsbereich eines B-Planes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens

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

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

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

Das Grundstück liegt nicht in einem B-Plangebiet.

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

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

Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit

Rohbauland

5	B-Plan rechtskräftig, Bodenordnung und Erschließung erforderlich	50 - 70
6	B-Plan rechtskräftig, keine Bodenordnung erforderlich, Erschließung erforderlich	60 - 80
7	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen, Erschließung erforderlich	60 - 80
8	B-Plan rechtskräftig, Erschließung gesichert, Bodenordnung erforderlich	80 - 90

baureifes Land

9	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB gelegen oder B-Plan rechtskräftig, Grundstück erschlossen oder bei hochwertigen Lagen oft erschließungsbeitragspflichtig	90 -100
---	--	---------

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

baureifes Land, Entwicklungsstufe 9, Wertanteil 100%.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Art

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

4.2.2. Maß

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ

überbaute Grundstücksfläche (GR)

ermittelt nach den Gebäudeaußenmaßen im EG über www.Rapis.Sachsen.de

Vorderhaus: ca. 153 m²

Hinterhaus: ca. 260 m²

ca. 413 m²

Maß der baulichen Nutzung: wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche (WGF)

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. (wertrelevante Geschossflächenzahl = WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen

einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

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

Vorderhaus: ca. 153 m² x 5 VG = ca. 765 m²
 Hinterhaus: ca. 260 m² x 4 VG = ca. 1.040 m²
ca. 1.805 m²

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

GRZ_{vorh} ca. 413 m² / 770 m² = 0,5
 WGFZ_{vorh} ca. 1.805 m² / 770 m² = 2,3 > 2,0 (gem. BRW- Karte)

4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand: 26.03.2025
 Bestandsverzeichnis:
 Grundbuchamt: Leipzig
 Grundbuch von: Leipzig
 Blatt: 19629, Wohnungsgrundbuch
 Lfd.- Nr. d. Grundstücke: 1
 Gemarkung: Leipzig
 Miteigentumsanteil: 613/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Flurstücks - Nr.: 2112 e
 Größe: 770 m²
 Wirtschaftsart/ Lage: Gebäude- und Freifläche, Waldstraße 20, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Sondernutzungsrechte: am Keller Nr. 1

Abteilung 1: lfd. Nr. 4 dem Gericht bekannt
 Abteilung 2: lfd. Nr. 1-3 gelöscht
 lfd. Nr. 4 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 30.09.2024.
 lfd. Nr. 5 Zwangsverwaltung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 09.12.2024.

Abteilung 3: Eintragungen in Abt. 3 bleiben der Höhe nach unberücksichtigt, da diese den Preis und nicht den Wert beeinflussen.

Einschätzung

der Eintragungen in Abt. 2: Eintragungen in Abt. 2 können sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken.
 In der Zwangsversteigerung gilt der Deckungs- und Übernahmegrundsatz, d.h. alle Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs sind in der Reihenfolge ihres Eintragsdatums im Grundbuch zu berücksichtigen. Ob Eintragungen, die zeitlich nach dem Rang des die Zwangs- oder Teilungsversteigerung Betreibenden im Grundbuch stehen, bestehen bleiben, kann aus sachverständiger Sicht

nicht rechtssicher eingeschätzt werden. Unabhängig davon wird deshalb der Wert der Rechte und Belastungen ermittelt und separat ausgewiesen.

lfd. Nr. 4 keine wertmindernde Eintragung, grundsätzlich wird der Eintrag des Zwangsversteigerungsvermerkes, der die Wirkung eines relativen Veräußerungsverbot hat, in der gesamten Wertermittlung nicht als wertmindernd berücksichtigt, da es sich dann um ungewöhnliche Verhältnisse handeln würde und eine Wertermittlung nach §194 BauGB unmöglich wäre! Der zu ermittelnde Verkehrswert ist nur unter dem Vorbehalt sinnvoll, dass die Verfügungsbeschränkung nach der Versteigerung im Grundbuch wieder gelöscht wird.

lfd. Nr. 5 keine wertmindernde Eintragung, grundsätzlich wird der Eintrag des Zwangsverwaltungsvermerkes, in der gesamten Wertermittlung nicht als wertmindernd berücksichtigt, da es sich dann um ungewöhnliche Verhältnisse handeln würde und eine Wertermittlung nach §194 BauGB unmöglich wäre! Der zu ermittelnde Verkehrswert ist nur unter dem Vorbehalt sinnvoll, dass die Verfügungsbeschränkung nach der Versteigerung im Grundbuch wieder gelöscht wird.

4.3.2. Teilungserklärung

Die Teilungserklärung samt Nachtrag wurde analysiert und in der Bewertung berücksichtigt:

Bewertungsobjekt	Wohnung Nr. 1 nebst Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 1
Lage der Einheit	ETW 1 im Erdgeschoss des Vorderhauses, Keller im Hinterhaus
Verteilung Kosten/Lasten	proportional nach MEA, Kosten der Verwaltung zu gleichen Teilen
Veräußerungsbeschränkungen	Gemäß Grundbuch liegt eine Veräußerungsbeschränkung vor. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Ausnahmen sind Veräußerung <ul style="list-style-type: none"> - an Ehegatten - an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie - durch Zwangsvollstreckung - im Falle §§ 18, 19 WEG - bei Erstveräußerung

4.3.3. öffentliches Recht

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:	Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen:	Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Denkmalschutz:	Die Denkmaleigenschaft nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wirkt kraft Gesetzes, d.h. sie ist nicht von einer Listeneintragung abhängig. Neben Ergänzungen sind auch Streichungen von der Denkmalliste möglich, so dass in allen Zweifelsfällen eine Rückfrage beim Referat Denkmalschutz empfohlen wird. Das Gebäude ist in der StadtDenkmalliste des Freistaates Sachsen unter Objekt-Nummer 09291718 verzeichnet.
Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:	Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)
Baulastenverzeichnis:	<p>Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.</p> <p>Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücksnachbarn ein.</p> <p>Mit der Baulast wird die Genehmigung eines Bauvorhabens geschaffen, das sonst nicht genehmigungsfähig wäre, z.B. auf Grund unzureichender Grenzabstände, fehlender Stellplätze, zur Verlegung einer Leitung oder einer fehlenden Tiefgaragenzufahrt.</p> <p>Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt.</p> <p>Gemäß Einsicht in die online-Baulastenauskunft der Stadt Leipzig auf www.arcgis.com am 24.04.2025 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.</p>

4.3.4. privates Recht

WEG- Verwaltung:	<u>dem Gericht bekannt</u>
Zwangsverwalter:	<u>dem Gericht bekannt</u>
Beschlüsse:	<p>Im Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 19.12.2024 wurden keine Beschlüsse zu Instandhaltungsmaßnahmen gefasst.</p> <p>Zurückliegende Beschlüsse sind gemäß Schreiben der HV Stark vom 22.01.2025 nichtig.</p>
Gebäudeversicherung:	Das Objekt ist über eine Wohngebäudeversicherung versichert. Ein Versicherungsschein wurde nicht eingereicht. Aus dem Wirtschaftsplan 2025 geht die Beitragszahlung an die Gebäudeversicherung hervor.
Mietverhältnis:	Die Wohnung ist seit 01.05.2019 leer stehend.

4.4. abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung/ abgabenrechtliche Verhältnisse:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch öffentlich- rechtliche Beiträge und andere nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um

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

4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur

4.5.1. Makrostandort

Bundesland: Freistaat Sachsen
 Kreis: kreisfreie Stadt
 Ort: Leipzig

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

überörtliche Anbindung des Bewertungsobjektes: (jeweils Luftlinie)
 Bundesstraße B 87 ca. 170 m südwestlich
 BAB 14, AS Leipzig – Mitte ca. 7 km nördlich
 BAB 38, AS Leipzig - Süd ca. 11 km südlich
 Intercity Leipzig Hbf. ca. 1,5 km östlich
 Flughafen Leipzig- Halle ca. 12 km nordwestlich

Fläche und Einwohnerzahl: Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km², zum 31.12.2024 wohnten hier ca. 632.600 Einwohner mit Erstwohnsitz. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 8.- größte Stadt in Deutschland.

Wirtschaftsstruktur: Leipzig erfüllt die Funktion eines Oberzentrums im westlichen Teil des Freistaates Sachsen. Der Großraum Leipzig ist Zentrum des mitteldeutschen Ballungsgebietes Leipzig-Halle. Seit 1990 fand ein Umstrukturierungsprozess vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort, besonders im Banken- und Versicherungsbereich, statt. Inzwischen sind mit Automobilbauern und einer großen Anzahl von Zulieferern aber auch wieder Industrieunternehmen in Leipzig

ansässig. Ansiedlungserfolge der letzten Jahre waren das internationale Verteilerzentrum eines Logistikdienstleisters, verbunden mit der Erweiterung des Flughafens um die Start- und Landebahn Süd einschließlich des 24/7- Betriebs sowie weiterer Logistikzentren.

- Infrastruktur:** Alle öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kirchen, Krankenhäuser, Sportstätten) sind ebenso vorhanden, wie kulturelle (Oper, Gewandhaus, Schauspielhaus) und wissenschaftliche (Universität, HS, FH, Institute). Die Stadt ist ferner durch ihre Messen, Kongresse und kulturellen Traditionen (Bach, Mendelssohn, Goethe) international präsent.
- Grundstücksmarkt:** Der Grundstücksmarkt ist geprägt vom attraktiven Stadtzentrum mit seinen Passagen, von vielen Gründerzeitquartieren mit überwiegend sanierten MFH, einem ausgedehnten Grüngürtel, dem Leipziger Auewald, der sich ca. 25 km vom Süden durch die Stadt nach Nordwesten erstreckt und in dessen Einzugsbereich attraktiver individueller Wohnungsbau dominiert, durchsetzt von großzügigen mehrgeschossigen WGH. Neben einer Vielzahl von Gewerbegebieten mit günstigen Ansiedlungskonditionen sind auch noch einige Industriebranchen zu finden. Hinzu gekommen sind Wohngebiete nahe der neu entstandenen Seenlandschaften am südlichen und nördlichen Stadtrand, die den Wohn- und Freizeitwert weiter erhöht haben.
- Kaufkraft (2025):** Mit einzelhandelsrelevanter Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrigbleibt. Es liegt bei $93,5 < 100$, also unter dem Bundesdurchschnitt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft/ Einwohner beträgt 7.344 €, sie ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 324 € gestiegen.
- Einzelhandelszentralität (2025):** ist das Maß für die Attraktivität einer Stadt und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; Sie liegt bei 102,0 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,1%- Punkte gesunken, d.h. es erfolgt nur noch ein geringer Kaufkraftzufluss aus der Region.
- Arbeitslosenquote (12/2024):** 7,9 %, das sind 0,9 % mehr als zum Vergleichsmonat des Vorjahres
- Haushaltsnettoeinkommen (2022):** im Durchschnitt aller Haushalte 2.110 €/ Monat, das sind 45 €/ Monat mehr als 2021

4.5.2. Mikrostandort

- Stadtbezirk:** Zentrum
- Ortsteil:** Zentrum-Nordwest

örtliche Lage:	Das Grundstück liegt ca. 1.000 km in westlicher Richtung vom Zentrum entfernt in der Waldstraße, einer stark befahrenen Ausfallstraße.
begrenzt wird der Standort:	nördlich durch das Flurstück 2112/d südlich durch die Flurstücke 2112/x, 2112/i und 2112/l östlich durch das Flurstück 2112/o westlich durch den Fußweg der Straßenkante Waldstraße
Wohnlage:	Gemäß Lageeinordnung zum Mietspiegel handelt es sich um eine gute Wohnlage, die wie folgt klassifiziert ist: <ul style="list-style-type: none"> - geringe Entfernung zum Zentrum - geschlossene Bauweise, hohe Baudichte - geringe Entfernung zu Grünflächen - gute Anbindung an den ÖPNV - gute Infrastruktur
umliegende Bebauung:	Das Umfeld ist durch mehrgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung mit sanierten Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet.
innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr des Wohnumfeldes verläuft über die Waldstraße und Jahnallee in das Stadtzentrum.
Straßenausbau:	asphaltierte Straße mit befestigten Fußwegen, Gleiskörper für Straßenbahnverkehr und Parktaschen
Parken:	Parkmöglichkeiten sind straßenbegleitend eingeschränkt vorhanden.
ÖPNV:	Straßenbahnverbindungen über die Waldstraße oder Jahnallee in jeweils ca. 200 m Entfernung
täglicher Bedarf:	Läden befinden sich im näheren Wohnumfeld auf der Waldstraße und Jahnallee
Bildungsstätten:	alle Schulformen sind fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar
Himmelsrichtung:	Fenster nach Osten und Westen
Lagebeeinträchtigungen:	keine
Immissionen:	innerstädtische Immissionen durch Straßenbahn und Individualverkehr
störendes Gewerbe:	nicht vorhanden

4.6. sonstige Merkmale

4.6.1. Grundstücksmerkmale

- Grundstücksform: Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.
- Grundstücksabmessungen: Breite ca. 11 m, Tiefe ca. 45 m
- Grundstücksart: Reihengrundstück
- Topographie: Das Grundstück ist eben.
- Grenzverhältnisse: Grenzbebauung entlang der Straßenfronten, beidseitige Grenzbebauung durch die Giebelseiten
- Baugrund: auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
- Überschwemmungsgebiet: Unter dem Link auf der Stadtseite von Leipzig <http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-natur-schutz/hochwasserschutz/ Gefahrenkarten> oder bei der Stadt Leipzig können alle gefährdeten Überschwemmungsgebiete der Hochwasserstufen HQ25, HQ50, HQ150 und HQ200 durch die Flüsse Weiße Elster, Parthe und Pleiße eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem gefährdeten Gebiet.
- Ver- und Entsorgung: Das Grundstück liegt an einer Straße mit Fußwegen und ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Medien Elektrizität, Erdgas, Wasser/ Abwasser, Telefon, Kabelfernsehen angeschlossen.
- Kontamination: Ich bin davon ausgegangen, dass für Zwecke der Bewertung keine Kontamination vorhanden ist. Ich wurde von keinem Gutachten oder Bericht in Kenntnis gesetzt, das bzw. der auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder gefährlichen Materialien hinweist. Ich habe keine Ermittlung der vergangenen oder gegenwärtigen Nutzung des Grundstückes oder der Nachbargrundstücke durchgeführt, um festzustellen, ob das Bewertungsobjekt durch diese Nutzung oder die Nachbarschaft kontaminiert wurde. Das Wertermittlungsergebnis basiert auf der Annahme, dass keine Kontamination vorhanden ist. Ich trage weder eine Verantwortung für das Vorhandensein von Schadstoffen, noch für ein Gutachten, noch für wissenschaftliche Fachkenntnisse, die zu deren Entdeckung erforderlich wären.

4.6.2. Gebäudemerkmale

- Energieausweis: Mit der Novellierung des erst am 01.11.2020 in Kraft getretenen **Gebäudeenergiegesetzes** am 08.09.2023 kommen neue und verschärfte Anforderungen in Bezug auf Dämmung und Heizungsumstellung auf die Eigentümer zu. Sämtliche Anforderungen sind hier abrufbar: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebäudeenergiegesetz-2184942>

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

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

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

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

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, so dass keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises besteht.

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

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

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

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

einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

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

Zubehör: Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen, Tiere oder Einrichtungsgegenstände, wie eine EBK verstanden, die vorhanden ist.

Die Abschreibungsdauer einer EBK wurde durch den BFH (Az. IX R 14/15) mit 10 Jahren festgelegt. Der Zeitwert wird mittels der linearen Abschreibungskurve ermittelt. Augenscheinlich ist die EBK älter als 10 Jahre. Der Zeitwert der EBK beträgt bei einem Alter der Küche von mehr als 10 Jahren 0 € und wird hier aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit mit **0 €** berücksichtigt.

4.6.3. Gebäudebeschreibung

Zweckbestimmung: Mehrfamilienhaus mit Vorder- und Hinterhaus, aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 17 Wohnungen. Die Wohnungen 1 bis 9 befinden sich im Vorderhaus, die Wohnungen 10 bis 17 im Hinterhaus.

Geschosse: Vorderhaus: KG, EG, 3 OG, DG
 Hinterhaus: KG, EG, 3 OG und Dachterrasse

Aufteilung: Vorderhaus
 KG Aufzugsraum, Heizungsraum, Technikraum, Hausmeisterraum
 EG: 1 Wohnung, Durchfahrt
 1. - 3.OG, DG: jeweils 2 Wohnungen
 Hinterhaus
 KG Abstellräume für Mieter, Heizungskeller, Fahrradraum, Hausanschlussraum
 EG: 2 Wohnungen
 1. - 3. OG: jeweils 2 Wohnungen
 DG: Dachterrassen

Gemeinschaftsräume: Fahrradkeller im Vorder- und Hinterhaus

Beeinträchtigungen: Denkmalschutz, Instandhaltungsstau

4.6.4. Baubeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Vorhaus in geschlossener Bebauung und einem Hinterhaus als Winkelbau bebaut.

Vorderhaus

Rohbau

Baujahr:	um 1874
Fundamente:	unbekannt
Außenwände:	Mauerziegel
Innenwände:	Mauerziegel, teilweise Gipskartonständerwände
Decken:	Holzbalkendecken, Keller: massiv
Treppen:	Kellertreppe massiv mit Betonstufen historisch aufgearbeitete Geschosstreppe mit Geländer in Holz mit Zwischenpodesten
Sperrung:	nicht erkennbar
Dachform:	Flachdach
Dachaufbauten:	Entlüftungsanlage für Aufzug, RWA-Anlage
Schornstein:	für die Heizung

Ausbau

Fassade:	straßenseitig: klassizistische Putzfassade mit Anstrich, Sockelkante, Natur- oder Kunststeinelementen sowie Stuckdekor rückseitig: Putzfassade
Dachhaut:	bituminöse Dachbahnen
Dachentwässerung:	Dachrinnen, Fallrohre verzinktes Blech
Fußböden:	KG: Betonfußboden Treppenhaus: Holztreppe
Innenwandoberflächen:	Treppenhaus mit Putz und Anstrich
Türen:	Hauseingangstüren aus der Bauzeit in Holz mit Glasausschnitten, Wohnungseingangstüren in Röhrenspan als Kassetentüren
Fenster:	Holzfenster mit Zweifachverglasung von 1999
Balkone:	rückseitig zwei aufgeständerte Balkonanlagen
Terrassen:	keine

technische Gebäudeausstattung

Medien:	Erdgas, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Elektroinstallation:	von 1999, 230 V, in den Räumen mehrere Steckdosen und Lichtausgänge in Abhängigkeit von den Raumgrößen
Wasserinstallation:	zentrale Versorgung über das öffentliche Netz
Abwasserinstallation:	zentrale Entsorgung über das öffentliche Netz
Be-/ Entlüftungsanlage:	ja, für innenliegende Bäder und Küchen
Wechselsprechanlage:	ja
Klimaanlage:	nein
Sprinkleranlage:	nein
Alarmanlage:	nein
Aufzug:	ja, Tragfähigkeit 450 kg bzw. 6 Personen
Rollläden/Schutzvorrichtung:	Kellerfenster vergittert, Treppenhausfenster mit Absturzsicherung

sonstige techn. Anlagen: RWA-Anlage

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

Besonnung/ Belichtung: durchschnittlich
 Sanierung: 1999 Grundsanierung
 Allgemeinbeurteilung: mäßiger baulicher Zustand mit Instandhaltungsbedarf

Mängel/-schäden:

- Risse an der rückseitigen Fassade
- Hauseingangstür mit Beschädigungen
- Putzschäden am Sockel, insbesondere am Eingangsbereich
- Keller mit Nässeschäden, Putzabplatzungen
- teils Umzugsschäden, Schrammen und Putzabplatzungen im Treppenhaus
- Stufen und Podeste im Treppenhaus abgenutzt

Hinterhaus

Rohbau

Baujahr: um 1874
 Fundamente: unbekannt
 Außenwände: Mauerziegel
 Innenwände: Mauerziegel, teilweise Gipskartonständerwände
 Decken: Holzbalkendecken, Keller: Kappengewölbe
 Treppen: Kellertreppe massiv
 historisch aufgearbeitete Geschosstreppe mit Geländer in Holz mit Zwischenpodesten
 einfache Holzstiege zur Dachterrasse mit Holztrittstufen
 Sperrung: nicht erkennbar
 Dachform: Flachdach
 Dachaufbauten: Dachterrassen, aufgeständerte Attika als Absturzsicherung
 Schornstein: für die Heizung

Ausbau

Fassade: Klinkerfassade, Fenstersturzbekrönung
 Rückseitig Putzfassade
 Dachhaut: Abdichtungsbahnen, befestigte Dachterrassen, Gründach
 Dachentwässerung: Dachrinnen, Fallrohre verzinktes Blech
 Fußböden: KG: Betonfußboden
 Treppenhaus: Erdgeschoss mit Fliesen, Obergeschosse Holzstiege
 Innenwandoberflächen: Treppenhaus mit Anstrich
 Türen: Hauseingangstüren aus der Bauzeit in Holz mit Glasausschnitten, Wohnungseingangstüren als Röhrenspantüren
 Fenster: Holzfenster mit Zweifachverglasung von 1999
 Balkone: zwei aufgeständerte Balkonanlagen
 Terrassen: Dachterrassen

technische Gebäudeausstattung

Medien: Erdgas, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
 Heizung: Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
 Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

Elektroinstallation:	von 1999, 230 V, in den Räumen mehrere Steckdosen und Lichtausgänge in Abhängigkeit von den Raumgrößen
Wasserinstallation:	zentrale Versorgung über das öffentliche Netz
Abwasserinstallation:	zentrale Entsorgung über das öffentliche Netz
Be-/ Entlüftungsanlage:	-
Wechselsprechanlage:	ja
Klimaanlage:	nein
Sprinkleranlage:	nein
Alarmanlage:	nein
Aufzug:	nein
Rollläden/Schutzvorrichtung:	nein
sonstige techn. Anlagen:	RWA-Anlage

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

Besonnung/ Belichtung:	durchschnittlich
Sanierung:	1999 Grundsanie rung
Allgemeinbeurteilung:	mäßiger baulicher Zustand mit Instandhaltungsbedarf

Mängel/-schäden:	<ul style="list-style-type: none"> - Keller mit Nässeschäden, Putzabplatzungen an Wänden und Decke - Stufen im Treppenhaus abgenutzt - teils Umzugsschäden, Schrammen und Putzabplatzungen im Treppenhaus - Wetterschenkel der Holzfenster teils verwittert
------------------	---

bauliche Außenanlagen

Grundstücksbefestigung:	Wege gepflastert
Einfriedungen:	südlich: Mauer und Metallgitterzaun nördlich: keine Einfriedung
Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/ vom Grundstück
Stellplätze:	keine
Freiflächengestaltung:	Rasen, Sträucher, Fahrradständer, eingehauster Abfallplatz, der von Haus-Nr. 20 und 22 genutzt wird

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

4.6.5. Beschreibung des Wohnungseigentums

Zweckbestimmung:	Wohnungseigentum
Vergleichswerte:	7 vergleichbare Verkaufsfälle aus den Jahren 2024 und 2025
Lage im Haus:	Die Wohnung liegt im Erdgeschoss rechts im Vorderhaus.
Grundriss:	3-Zimmer-Wohnung mit einem Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer mit ca. 3 m ² Abstellraum, einem Kinderzimmer, einem innenliegenden Bad, Flur und hofseitigem Balkon mit Ostausrichtung. Alle Räume gehen vom Flur ab. Der zugeordnete Keller befindet sich im Hinterhaus

Wohnfläche:	circa 76 m ²
Wände:	Raufasertapete auf Putz, geweißt, Bad türhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	Raufasertapete auf Putz
Fußböden:	Zimmer: Parkett Küche: Fliesen Bad: Fliesen
Innentüren:	Futterrahmentüren in Röhrenspanblatt als Kassetentür
Sanitärausstattung:	Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, Kalt-/ Warmwasseranschluss mit separater Messeinrichtung, WM- Anschluss
Rauchmelder:	nicht vorhanden
Bodenkammer:	nein
Abstellraum:	im Keller
Keller:	Metallgitterabtrennungen
Zustand der Wohnung:	Leerstand seit 01.05.2019
Mängel/Schäden	
Instandhaltungsstau:	<ul style="list-style-type: none"> - Keller unberäumt - Holzbeplankung des Balkons verwittert - Bad: Waschbecken mit Rissen und Siphon etc. verschlissen alle Armaturen verschlissen Badewanne: Brauseschlauch, Ab- und Überlaufgarnitur verschmutzt/verschlissen, Dusche: Brauseschlauch, Brausestange und Silikon verschlissen WC stark verschmutzt Kaltwasserventil defekt - Küche: seit 6 Jahren unbenutzt Funktionsfähigkeit der Geräte kann eingeschränkt sein Armatur der Spüle defekt - Heizkörper: Ventile und Thermostatköpfe teils defekt (1 Ventil, 3 Thermostatköpfe) Eichfrist Heizkostenzähler und Wasserzähler abgelaufen - keine Rauchmelder vorhanden - Grundreinigung erforderlich
Belichtung/Besonnung:	Ost-West-Ausrichtung
Zubehör/EBK:	Einbauküche mit Unterschränken und Hängeschränken, Kühlschrank mit Gefrierfach, darüberliegendem Backofen, Herd mit Ceranfeld und Dunstabzugshaube. Die Geräte sind preisgünstige Modelle.
Hausgeld:	Gemäß Zwangsverwalter beträgt das Hausgeld 4.467,39 € für das Jahr 2025.

4.6.6. Wohnflächenermittlung

Folgende Räume und ca. Flächen sind auf Grundlage des Aufteilungsplans vorhanden:

Wohnen	21,23 m ²
Balkon zu 1/2	2,25 m ²
Schlafen	14,61 m ²
Wohnraum	11,65 m ²
offene Küche	6,40 m ²
Bad	7,11 m ²
Flur	9,61 m ²
Abstellraum	2,94 m ²
Summe	75,80 m²

Die Wohnung verfügt über ca. 76 m² Wohnfläche.

5.0. Zusammenfassende Beurteilung

5.1. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage:	Es handelt sich um eine gute Wohnlage. ÖPNV und Nahversorgung sind aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gut.
Bevölkerungsentwicklung:	positiv
Nachfrage:	Nach einem starken Rückgang der Kauffälle im Jahr 2023 ist im Jahr 2024 und 2025 wieder ein Anstieg der Transaktionen festzustellen.
Baulicher Zustand:	mäßiger baulicher Zustand mit Instandhaltungsstau
Energetische Eigenschaften:	Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden baujahrestypisch als durchschnittlich eingeschätzt.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Der Grundriss ist suboptimal. Alle Räume gehen vom Flur ab. Positiv ist der hofseitige Balkon. Das Bad ist innenliegend. Die Küche ist sehr schmal geschnitten und ohne Fenster.
Nutzbarkeit:	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist gegeben.
Drittverwendungsfähigkeit:	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.
Verwertbarkeit:	Die Verwertbarkeit zum Bewertungsstichtag wird aufgrund der durchschnittlichen Objekteigenschaften als normal eingeschätzt.
Objektrisiko:	Das Objektrisiko ist als durchschnittlich anzusehen.

5.2. Stärken-/Schwächenanalyse

Stärken

- gute Wohnlage
- gute Infrastruktur
- Grundriss mit Balkon

Schwächen

- suboptimaler Grundriss mit innenliegendem Bad und schmaler Küche ohne Fenster
- Instandhaltungsstau vorhanden

6.0. Wertermittlung

6.1. Vorbemerkung

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

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

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes

nach Baugesetzbuch, § 194

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

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

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

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

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

Im Ertragswertverfahren (§§27ff ImmoWertV21) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge oder wenn die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen

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

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

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

6.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Es existiert ein umfangreicher Wiederverkaufsmarkt mit Vergleichsdaten. Der GS des GAA liegen 7 Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 für Wohnungen in der Bodenrichtwertzone vor, die ausgewertet werden.

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

6.3. Vergleichswertermittlung

6.3.1. Ableitung des Vergleichswertes

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

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

Nr.	VK	Straße	BJ	DM	Sanierung	Vf	B/T	Etage	KP €	Wfl. m ²	KP €/m ² Wfl.
1	Feb 24	Wettiner Straße	1890	ja	2001	V	ja	OG	220.000	81	2.716
2	Feb 24	Hinrichsenstraße	1895	ja	1996	V	ja	OG	159.000	68	2.338
3	Apr 24	Waldstraße	1885	ja	2003	V	ja	EG	320.000	87	3.678
4	Sep 24	Max-Planck-Straße	1895	ja	2005	V	ja	EG	310.000	89	3.483
5	Okt 24	Wettiner Straße	1890	ja	1999	V	ja	OG	225.000	81	2.778
6	Jan 25	Waldstraße	1885	ja	2004	V	ja	OG	290.000	80	3.625
7	Mrz 25	Hinrichsenstraße	1870	ja	1999	L	ja	OG	250.000	68	3.676
									i.D.	79	3.185
	Apr 25	Waldstraße	1874	ja	1999	L	ja	EG		76	

- BJ Baujahr
 DM Denkmalschutz
 Vf Verfügbarkeit V – vermietet, L – Leerstand
 B/T Balkon / Terrasse
 KP Kaufpreis

Folgendes ist feststellbar:

Es handelt sich bei allen Kauffällen um Eigentumswohnungen im Wiederkauf, die in einem sanierten Altbau mit Baujahren zwischen 1870 und 1895 liegen.

Es besteht bei allen Kauffällen Denkmalschutz.

Die Kauffälle liegen in einer Bodenrichtwertzonen.

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

Die Wohnflächen liegen zwischen 68 m² und 89 m², im Mittel bei 79 m².

Alle Wohnungen liegen im Erd- oder Obergeschoss.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse.

Keine der Wohnungen verfügt über einen Stellplatzanteil.

Die Sanierungsjahre liegen zwischen 1996 und 2005.

Die vorläufige Kaufpreisspanne liegt zwischen 2.338 €/m² und 3.678 €/m² Wohnfläche.

5.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle

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

Die Anpassung erfolgt durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen.

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

1. Anpassung der Lage

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für einen Quadratmeter Grundstück. Er wird für Straßen, Straßenabschnitte, Ortsteile und Gebiete durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt, soweit im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

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

Das Bewertungsobjekt liegt an einer stark befahrenen Straße mit Straßenbahnverkehr. Die Vergleichswohnungen liegen ebenfalls im Waldstraßenviertel. Aufgrund der Repräsentativität der Waldstraße wirkt sich dieser Umstand nicht wertmindernd aus.

2. Baujahr

Die Baujahre der Objekte sind ein wesentliches Vergleichskriterium. Die Kauffälle liegen in denkmalgeschützten Häusern, die zwischen 1870 und 1895 errichtet wurden. Das Bewertungsobjekt wurde um 1874 errichtet. Zu-/ Abschlüsse erfolgen deshalb nicht.

3. weitere Merkmale

Verfügbarkeit

Ein Teil der Vergleichsobjekte ist vermietet, ein Teil bezugsfrei. Eine Auswertung des GAA ergibt für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, sanierter Altbau, ohne Stellplatzanteil einen um rd. 15% höheren Kaufpreis (gemessen am Median) bzw. einen um rd. 16% höheren Kaufpreis, gemessen am Mittelwert, wenn die Wohnung bezugsfrei ist. Für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, sanierter Altbau, mit Stellplatzanteil lag die Abweichung bei +11% (Median) bzw. +16% (Mittelwert).

Die zu bewertende Wohnung ist bezugsfrei. Für die Vergleichskauffälle Nr. 1 bis 6 wird in Anlehnung an die Daten des GAA ein Aufschlag von 15% vorgenommen.

Lage im Haus

Alle Vergleichsobjekte befinden sich in Erdgeschosslage und in Obergeschossen. Die Auswertung der Kaufpreise, differenziert nach Geschosslage für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf, sanierter Altbau, ohne Stellplatzanteil ergibt einen um rd. 3% höheren Kaufpreis in den Obergeschossen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Erdgeschoss. Für die Vergleichskauffälle mit Lage im Obergeschoss erfolgt ein Abschlag von 3%.

Größe

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 68 m² und 89 m². Sie sind als vergleichbar anzusehen, es wird keine Korrektur vorgenommen.

Balkon/ Loggia/ Terrasse

Balkon und/ oder Loggia wirken sich auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung überwiegend werterhöhend aus. Das Bewertungsobjekt sowie alle Vergleichskauffälle verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Stellplatz

Stellplätze erhöhen den Wert einer Eigentumswohnung, besonders in Stadtgebieten, in denen Stellplatzmangel herrscht. Weder das Bewertungsobjekt noch die Vergleichskauffälle verfügen über einen Stellplatz. Es wird keine Korrektur vorgenommen.

Inventar

Bei keinem der Vergleichskauffälle ist Inventar mit verkauft, so dass keine Anpassung vorzunehmen ist.

Jahr der Sanierung

Die Sanierungsjahre der Vergleichskauffälle liegen zwischen 1996 und 2005. Das Bewertungsobjekt wurde 1999 saniert. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

5.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes

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

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

Mittelwert	Berechnung
arithmetisches Mittel	Summe der Einzelwerte geteilt durch die Anzahl
gewogenes Mittel	Einzelwerte erhalten unterschiedliche Gewichtungen, also nach einem objektiven Kriterium abgewogen und haben so unterschiedliche Einflüsse auf den Mittelwert
gleitender Mittelwert	vor der Mittelwertberechnung werden neue Messgrößen berechnet, die aus einem Mittelwert nebeneinanderliegender Werte bestehen
Median	Wert, bei dem oberhalb und unterhalb des Medians die gleiche Anzahl der Kauffälle liegt

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

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

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

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

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

Die Standardabweichung s wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Darin sind:

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

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

3- Sigma- Regel

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr.	Straße	V f	Etage	Kaufpreis €/m ² Wfl.	Anpassung Verfügbarkeit	Anpassung Geschosslage	angepasster Kaufpreis €/m ²
1	Wettiner Straße	V	OG	2.716	1,15	0,97	3.030
2	Hinrichsenstraße	V	OG	2.338	1,15	0,97	2.608
3	Waldstraße	V	EG	3.678	1,15	1,00	4.230
4	Max-Planck- Straße	V	EG	3.483	1,15	1,00	4.006
5	Wettiner Straße	V	OG	2.778	1,15	0,97	3.099
6	Waldstraße	V	OG	3.625	1,15	0,97	4.044
7	Hinrichsenstraße	L	OG	3.676	1,00	0,97	3.566

arithmetisches Mittel	in €/m ²					3.512
Standardabweichung s	in €/m ²					614
einfaches Intervall $y \pm s$	in €/m ²	Minimum		2.898	Maximum	4.126
doppeltes Intervall $y \pm 2s$	in €/m ²	Minimum		2.284	Maximum	4.740
Variationskoeffizient V						0,17

Das arithmetische Mittel beträgt 3.512 €/m².

Die doppelte Standardabweichung liegt bei 1.228 €/m², d.h. dass ca. 95% aller Kauffälle in einer Spanne zwischen 2.284 €/m² und 4.740 €/m² liegen. Alle Kauffälle liegen innerhalb dieser Spanne.

Bei einem Variationskoeffizienten von 0,17 kann der statistische Mittelwert gut als Vergleichspreis verwendet werden.

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt

$$3.512 \text{ €/m}^2 \times 76 \text{ m}^2 = 266.912 \text{ €} \qquad \text{ca.} \quad \mathbf{266.900 \text{ €}}$$

6.3.2. Marktanpassung

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

Der marktangepasste Vergleichswert beträgt:

$$266.900 \text{ €} \times 1,0 = \qquad \text{ca.} \quad \mathbf{266.900 \text{ €}}$$

6.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

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

und werden wie folgt berücksichtigt:

Anmerkung:

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

6.3.3.1 abweichende Erträge

nicht vorhanden

6.3.3.2 Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

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

Unterlassene Instandhaltung bewirkt regelmäßig eine Verkürzung der wirtschaftlichen RND.

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

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

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

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

Modernisierungskosten schließlich sind Kosten für bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlage nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohn-/ Nutzungsverhältnisse dauerhaft verbessern und/ oder nachhaltige Einsparungen von Energie/ Wasser bewirken.

Eine fachmännische und nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführte Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) bewirkt damit regelmäßig eine Verlängerung der wirtschaftlichen RND.

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

Gemeinschaftseigentum

Am Gemeinschaftseigentum wurden die auf Seite 21 bis 23 aufgeführten Mängel und Schäden festgestellt.

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

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

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

Unter Beachtung des Vorgenannten handelt es sich um disponible Kosten, so dass keine sofort erforderliche Instandhaltungskosten zu berücksichtigen sind.

Sondereigentum

In der Wohnung wurde folgendes festgestellt:

1. Keller unberäumt
2. Holzbeplankung des Balkons verwittert
3. Bad: Waschbecken mit Rissen und Siphon etc. verschlissen, alle Armaturen verschlissen
 Badewanne: Brauseschlauch, Ab- und Überlaufgarnitur verschmutzt/verschlissen,
 Dusche: Brauseschlauch, Brausestange und Silikon verschlissen
 WC stark verschmutzt
 Kaltwasserventil defekt
4. Küche: seit 6 Jahren unbenutzt, Funktionsfähigkeit der Geräte kann eingeschränkt sein
 Armatur der Spüle defekt
5. Heizkörper: Ventile und Thermostatköpfe teils defekt (1 Ventil, 3 Thermostatköpfe)
 Eichfrist Heizkostenzähler und Wasserzähler abgelaufen
6. keine Rauchmelder vorhanden
7. Grundreinigung

Unter Beachtung des Vorgenannten werden sofort erforderliche Instandhaltungskosten für die Positionen 1 bis 7 angenommen, um die Vermietbarkeit der Wohnung zu gewährleisten. Diese werden in folgender Höhe berücksichtigt:

Keller beräumen:	pauschal 1.000 €	
Holzbeplankung abschleifen, neuer Anstrich:	pauschal 700 €	
Sanierung Bad, mittlerer Standard:	pauschal 8.000 €	
Rauchmelder nachrüsten:	pauschal 100 €	
Grundreinigung:	pauschal 100 €	
Summe	ca. 9.900 €	rd. 10.000 €

Tatsächliche Kosten können, insbesondere je nach Badausstattung, hiervon abweichen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, ge-

sundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Der Reparatur- und/ oder Modernisierungsaufwand ist eine im Vorfeld nicht exakt kalkulierbare Größe, die genaue Höhe der Kosten kann daher immer erst nach Ausführung der Arbeiten ermittelt werden. Grundlage sind deshalb durchschnittliche Kosten und keine Dumpingangebote aus dem Internet oder Kosten einer Luxusinstandsetzung.

6.3.3.3 unorganische Struktur, Raumaufteilung

sind nicht vorhanden

6.3.3.4 wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

ist nicht erkennbar

6.3.3.5 Risikoabschlag

ist nicht zu berücksichtigen

6.3.3.6 Zubehör/ Scheinbestandteile

Es ist eine Einbauküche vorhanden. Aufgrund des augenscheinlichen Alters der Küche von mehr als 10 Jahren und der eingeschränkten Nutzbarkeit wird der Zeitwert auf **0 €** geschätzt

6.3.3.7 Baulasten

nicht vorhanden

6.3.3.8 wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs

sind nicht vorhanden

6.3.3.9 Zusammenfassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau Wohnung Nr. 13 - 10.000 €

Zubehör Zeitwert Einbauküche 0 €

6.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis

vorläufiger Vergleichswert		266.900 €
Marktanpassung	0%	0 €
boG (Instandhaltungsstau)		- 10.000 €
Vergleichswert		256.900 €

Zeitwert Einbauküche 0 €

7.0. Verkehrswert (Marktwert)

7.1. Zusammenfassung

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

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

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

Für das hier zu bewertende Objekt kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale ist der ermittelte Vergleichswert von **256.900 €** zur Verkehrswertfindung gut geeignet, denn er spiegelt in der Gesamtheit der Bewertungsfaktoren nachvollziehbar den Markt wider.

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

7.2. Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2025 der Wert des

**613/10.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück Waldstraße 20, 04105 Leipzig,
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung**

auf

257.000 € (in Worten: Zweihundertsiebenundfünfzigtausend Euro)

und der Zeitwert der Einbauküche auf

0 € (in Worten: Null Euro)

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

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

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

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

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

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

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 17.04.2025 in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung in der unter Pkt. 2. genannten Anzahl erstellt.

Dipl. – Kauffrau
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Nicole Roith

Leipzig, den 29.05.2025

8.0. Fotodokumentation

Vorderansicht



Rückansicht



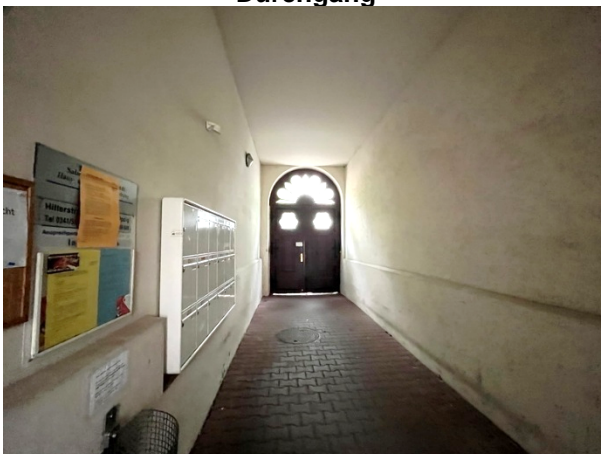
Hauseingang



Innenhof



Durchgang



Eingang Vorderhaus



**Gemeinschaftseigentum
Vorderhaus - Treppenhaus**



**Gemeinschaftseigentum
Vorderhaus - Treppenhaus**



**Gemeinschaftseigentum
Vorderhaus – Aufzug / Zugang ETW 1**



**ETW 1
Wohnzimmer**



**ETW 1
Wohnzimmer und offene Küche**



**ETW 1
Balkon**



**ETW 1
Schlafzimmer**



**ETW 1
Schlafzimmer**



**ETW 1
Abstellraum**



**ETW 1
Wohnraum**



**ETW 1
Innenliegendes Bad**



**ETW 1
Küche**



Hinterhaus**Gemeinschaftseigentum
Kellerräume im Hinterhaus/Seitenflügel****Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus Hinterhaus****Gemeinschaftseigentum
Treppenhaus Hinterhaus****Gemeinschaftseigentum
Putzabplatzungen am Hauseingang****Gemeinschaftseigentum
Schäden im Treppenhaus**

Gemeinschaftseigentum
Putzabplatzungen im Keller

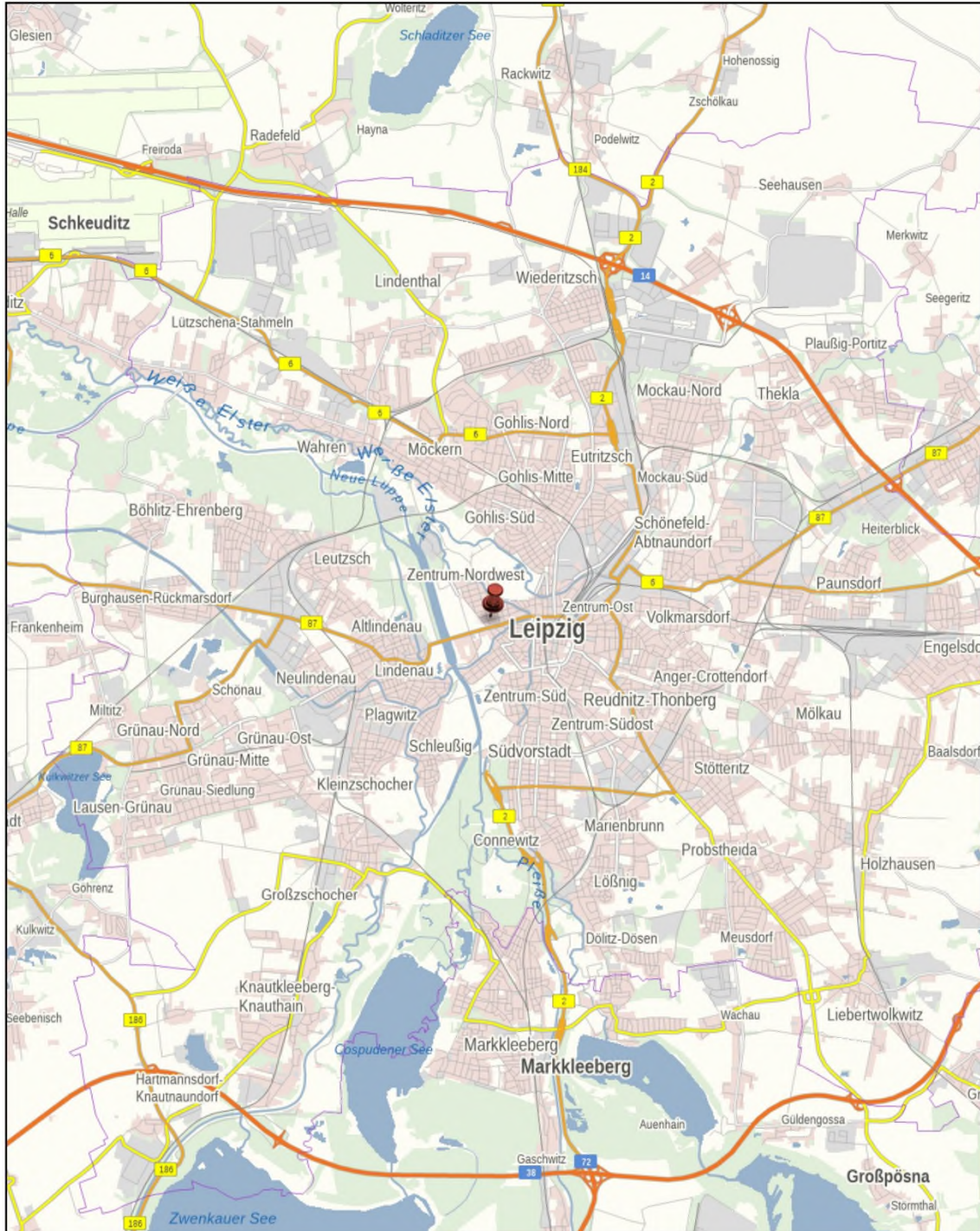


Gemeinschaftseigentum
Wetterschenkel mit Witterungsschäden

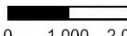


Anlage 1: Übersichtskarten RAPIS Übersichtskarte

Kartenauszug aus RAPIS vom 24.05.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 05/2025), Landesdirektion Sachsen
 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:100.000

 0 1.000 2.000
 m

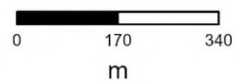
RAPIS Übersichtskarte

Kartenauszug aus RAPIS vom 24.05.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 05/2025), Landesdirektion Sachsen
 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:10.000



Anlage 2: Katasterauszug

RAPIS Katasterauszug

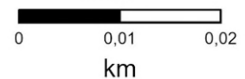
Kartenauszug aus RAPIS vom 30.05.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 05/2025), Landesdirektion Sachsen

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

1:500



Anlage 3: selbst angefertigter Grundriss