

Sachverständigenbüro Vollrath

Dipl.-Ing. Jens Vollrath, Bauingenieur

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

Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

e- mail  
[info@vollrath-immobilien-leipzig.de](mailto:info@vollrath-immobilien-leipzig.de)

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

## GUTACHTEN

zur Ermittlung des

## VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über den

**479/10.000 Miteigentumsanteil**

**am Grundstück G.- Schwarz- Str. 58/ Klopstockstraße 14, 04177 Leipzig,**  
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 1 bezeichneten Gewerbeeinheit

**postalische Anschrift: Georg- Schwarz- Straße 58**

Aktenzeichen: **456 K 199/24**



Unverbindliche PDF- online- Version!!!

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

**0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

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

Inaugenscheinnahme	26.08.2025	von:	10.00 Uhr	bis:	10.30 Uhr
Wertermittlungsstichtag	26.08.2025		Baujahr		1905
Qualitätsstichtag	26.08.2025		saniert:		2016/2017

Nutzung	Nfl. in m <sup>2</sup>	Reparaturstau	
		€/m <sup>2</sup>	absolut
Büro			
EG	56,5	0	0

**Vergleichswertermittlung**

vorläufiger Vergleichswert in €	87.900	Marktanpassung in €	0,0%	0
marktangepasster Vergleichswert in €	87.900	bo Grundstücksmerkmale in €		0
<b>Vergleichswert in €</b>	<b>87.900</b>			

<b>Verkehrswert in €</b>	<b>88.000</b>	€/m <sup>2</sup> Nfl. des Verkehrswertes	1.558
		<b>Belastungen in Abt. 2 in €</b>	<b>0</b>

**1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens**

	<b>Seite</b>
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	7
4.0. Grundstücksmerkmale	9
4.1. Entwicklungszustand	9
4.1.1. städtebauliche Grundlagen	9
4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens	9
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1. Art	10
4.2.2. Maß	10
4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	11
4.3.1. Grundbuch	11
4.3.2. öffentliches Recht	13
4.3.3. privates Recht	14
4.4. abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur	14
4.5.1. Makrostandort	14
4.5.2. Mikrostandort	16
4.6. sonstige Merkmale	17
4.6.1. Grundstücksmerkmale	17
4.6.2. Gebäudemerkmale	18
4.6.3. Gebäudebeschreibung	19
4.6.4. Baubeschreibung	19
4.6.5. Beschreibung des Teileigentums	21
4.6.6. durchgeführte Modernisierungen, Instandsetzungen	22
4.6.7. Nutzflächenermittlung	23
5.0. Wertermittlung	24
5.1. Vorbemerkung	24
5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
5.3. Vergleichswertermittlung	26
5.3.1. Ableitung des Vergleichswertes	26
5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte	26
5.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle	27
5.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes	29
5.3.2. Marktanpassung	33
5.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
5.3.3.1. abweichende Erträge	34
5.3.3.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau	34
5.3.3.3. unorganische Struktur, Raumaufteilung	35
5.3.3.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand	35
5.3.3.5. Risikoabschlag	35
5.3.3.6. Zubehör/ Scheinbestandteile	35
5.3.3.7. Baulasten	35
5.3.3.8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs	35
5.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis	36

6.0. Verkehrswert (Marktwert)	37
6.1. Zusammenfassung	37
6.2. Ergebnis	37
7.0. Fotodokumentation	39
1. Anlage Katasterauszug	42
2. Anlage selbst angefertigter Grundriss	43

## 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/ die selbst angefertigten Grundrisse wird keine Haftung bzgl. Größe und Detailtreue übernommen.

### Voraussetzungen der Wertermittlung

- Die im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden durch Aufmaß ermittelt, da kein vermaßter Grundriss zur Verfügung gestellt wurde. Die ermittelte Nutzfläche weicht von der von der WEG- Verwaltung übermittelten Gesamtläche um ca. 2 m<sup>2</sup> ab.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der 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.
- Die Gebäude stehen entsprechend der vorgenannten Darstellung auf einem Flurstück. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt und als richtig unterstellt.
- Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evt. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern/ Nutzern) gefährden.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich- rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evt. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.
- Mündliche Äußerungen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann ich keine Gewähr übernehmen.
- Es kann im Gutachten bei einzelnen Rechenabläufen zu Rundungsungenauigkeiten kommen, die jedoch im Ergebnis keinen Einfluss auf die Wertermittlung haben.

### 3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Beschluss ausgefertigt am:	23.06.2025, eingegangen am 27.06.2025
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	3-Raum-Büro (ca. 56,5 m <sup>2</sup> ), gelegen im EG eines sanierten viergeschossigen Mehrfamilienwohn- und Geschäftshauses mit ausgebautem DG, 16 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in zwei Hauseingängen
weitere Teilnehmer:	/
zur Verfügung gestellte Unterlagen des AG:	- Beschluss
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Grundbuchauszug vom 12.09.2025 - Grundriss ohne Flächenangaben - online- Baulastenauskunft vom 03.08.2025 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 05.08.2025 - Teilungserklärung mit mehreren Nachträgen - Wirtschaftsplan 2025 - Energieausweis vom 04.02.2017 - Protokoll der Eigentümerversammlung von 2024 - Rechnung zur Gebäudeversicherung von 2024
wesentliche rechtliche Grundlagen:	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.07.2024 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 01.03.2024 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021 - Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003 - DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.01.2024 - Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 10.10.2024 - Gesetz über die Zwangsversteigerung u. Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. v. 24.10.2024 - 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. Grundstücksmarktbericht des GAA der Stadt Leipzig 2025
6. BRW-Karte des GAA der Stadt Leipzig 2025
7. Preisspiegel des IVD 2024
8. Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2022
9. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste Stand 10/2002
10. Stadt Leipzig, FNP vom 24.07.2021
11. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2025
12. Statistisches Landesamt 2025 oder Website der Kommune
13. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

### 3.1. Abkürzungsverzeichnis

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

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

## 4.0. Grundstücksmerkmale

### 4.1. Entwicklungszustand

#### 4.1.1. städtebauliche Grundlagen

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

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

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

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

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

#### 4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens

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

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

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

Das Grundstück liegt nicht in einem B-Plan-Gebiet.

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

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

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

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

**baureifes Land**, Entwicklungsstufe 9, Wertanteil 100%.

## 4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1. Art

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

### 4.2.2. Maß

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ

überbaute Grundstücksfläche (GR)

ermittelt nach den Gebäudeaußenmaßen im EG mit RAPIS

ca. 18,6 m x 12,5 m + 15,1 m x 12,3 m =

ca. 418 m<sup>2</sup>

Maß der baulichen Nutzung: wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche (WGF)

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

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

3. die Geschossfläche eines Kellergeschosses nicht zu berücksichtigen.

418 m<sup>2</sup> x 4,75 VG = ca. 1.987 m<sup>2</sup>

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

GRZ <sub>vorh</sub>	ca.	418 m <sup>2</sup> /	570 m <sup>2</sup>	0,73	>	0,4 (gem. BauNVO §17)
WGFZ <sub>vorh</sub>	ca.	1.987 m <sup>2</sup> /	570 m <sup>2</sup>	3,49	>	2,0 (gem. BRW- Karte)

### 4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

#### 4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand:

Bestandsverzeichnis:

Grundbuchamt:	Leipzig
Grundbuch von:	Lindenau
Blatt:	11063, Teileigentumsgrundbuch
Lfd.- Nr. der Grundstücke:	1, 479/ 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück - Nr.:	703e
Wirtschaftsart/ Lage:	Georg-Schwarz-Straße 58/ Klopstockstraße 14, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst Abstellraum im Treppenhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. SER und SNR sind eingeräumt. Dem hier gebuchten Sondereigentum ist das SNR an dem Keller Nr. K 105 zugeordnet.

Abteilung 1: lfd. Nr. 2 dem Gericht bekannt, Auflassung vom 30.05.2017; eingetragen am 16.09.2019

Abteilung 2: lfd. Nr. 1 Grunddienbarkeit (Recht auf Unterlassung der Einfriedung, der Änderung der Innenhofgestaltung, jeglicher Nutzung entgegen dem Charakter der Innenhofanlage, sowie Duldung des Begehens und Mitbenutzung der Innenhofanlage) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstücke

- a) 147 e
- b) 147 f
- c) 147 h
- d) 148 a
- e) 148 l
- f) 148 m
- g) 148 n
- h) 148 p
- i) 703
- j) 703 b
- k) 703 h
- l) 703 i
- m) 703/1
- n) 703/2
- o) 703 l
- p) 703/3
- q) 703/4

- Gesamtberechtigte, im Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragen am 15.04.2015 und hierher übertragen am 25.07.2017
- lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wärmeversorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstücke
- a) 703
  - b) 703 i
  - c) 703/1
  - d) 703/2
  - e) 703/3
  - f) 703/4
- Gesamtberechtigte, im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 3 eingetragen am 15.04.2015 und hierher übertragen am 25.07.2017
- lfd. Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Kaltwasserversorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstücke
- a) 703
  - b) 703 i
  - c) 703/1
  - d) 703/2
  - e) 703/3
  - f) 703/4
- Gesamtberechtigte, im Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 2 eingetragen am 15.04.2015 und hierher übertragen am 25.07.2017
- lfd. Nr. 4 Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für Leitungen und Anschlüsse jeder Art) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstücke
- a) 703
  - b) 703 i
  - c) 703/1
  - d) 703/2
  - e) 703/3
  - f) 703/4
- Gesamtberechtigte, eingetragen am 19.07.2017 und hierher übertragen am 25.07.2017
- lfd. Nr. 6 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 30.09.2024.
- lfd. Nr. 7 Zwangsverwaltung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 27.06.2025.

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 Eintragungsdatums 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. 1-4 Grunddienstbarkeiten (**s. Pkt. 5.3.3.8.**)

lfd. Nr. 6 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. 7 keine wertmindernde Eintragung, Zwangsverwaltervermerk wird nach der Versteigerung gelöscht

#### 4.3.2. öffentliches Recht

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Denkmalschutz:

Die Denkmaleigenschaft nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz wirkt kraft Gesetzes, d.h. sie ist nicht von einer Listeneintragung abhängig. Neben Ergänzungen sind auch Streichungen von der Denkmalliste möglich, so dass in allen Zweifelsfällen eine Rückfrage beim Referat Denkmalschutz empfohlen wird.

Das Gebäude ist in der StadtDenkmalliste als Baudenkmal verzeichnet.

Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:

Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)

Baulastenverzeichnis:

Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des Grundstücknachbarn ein. Mit der Baulast wird die Genehmigung eines Bauvorhabens geschaffen, das sonst nicht genehmigungsfähig wäre, z.B. auf Grund unzureichender Grenzabstände, fehlender Stellplätze, zur Verlegung einer Leitung oder einer fehlenden Tiefgaragenzufahrt.

Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber

hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt.

Die Baulastenauskunft ist dem Gericht bekannt. Es ist keine Baulast eingetragen.

#### 4.3.3. privates Recht

WEG- Verwaltung:	<u>dem Gericht bekannt</u>
Zwangsverwalter:	<u>dem Gericht bekannt</u>
Beschlüsse:	Die WEG hat lt. dem letzten Protokoll keinen Beschluss über zukünftige Sonderumlagen gefasst.
Feuerversicherung:	Das Objekt ist über eine Wohngebäudeversicherung gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel versichert.
Mietverhältnis:	Die Gewerbeinheit ist leer stehend.

#### 4.4. abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung/ abgabenrechtliche Verhältnisse:	<p>Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte festgestellt werden, dass zum Wertermittlungsstichtag keine öffentlich rechtlichen Beiträge und andere nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB</li> <li>- Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB</li> <li>- Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes</li> <li>- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen</li> <li>- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)</li> <li>- Versiegelungsabgaben</li> <li>- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzung</li> </ul>
---	--

#### 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. 500 m südlich  
BAB 9, AS Leipzig - West ca. 9 km westlich  
Intercity Leipzig Hbf. ca. 4 km östlich  
Flughafen Leipzig- Halle ca. 11 km nordwestlich
- Fläche und Einwohnerzahl: Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km<sup>2</sup>, zum 31.12.2024 waren ca. 632.600 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 8.- größte Stadt in Deutschland. Seit dem Tiefstand 1998 mit ca. 437.000 Einwohnern ist die Einwohnerzahl durch Eingemeindungen und Zuzüge um ca. 45% gestiegen.
- Wirtschaftsstruktur: Leipzig erfüllt die Funktion eines Oberzentrums im westlichen Teil des Freistaates Sachsen. Der Großraum Leipzig ist Zentrum des miteldeutschen Ballungsgebietes Leipzig-Halle. Seit 1990 fand ein Umstrukturierungsprozess vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort, besonders im Banken- und Versicherungsbereich, statt. Inzwischen sind mit BMW, Porsche und einer großen Anzahl von Zulieferern aber auch wieder Industrieunternehmen in Leipzig ansässig. Ansiedlungen der letzten Jahre waren das internationale Verteilerzentrum von DHL, verbunden mit der Erweiterung des Flughafens um die Start- und Landebahn Nord einschließlich des 24/7- Flugbetriebs, das Logistikzentrum von Amazon, das Logistikzentrum von DB Schenker, der Ausbau von Porsche zu einem Vollwerk und das Pharma- Logistikzentrum von Kühne + Nagel.
- Infrastruktur: Alle öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kirchen, Krankenhäuser, Sportstätten) sind ebenso vorhanden, wie kulturelle (Oper, Gewandhaus, Schauspielhaus) und wissenschaftliche (Universität, HS, FH, Institute). Die Stadt ist ferner durch ihre Messen, Kongresse und kulturellen Traditionen (Bach, Mendelssohn, Goethe) international präsent.
- Grundstücksmarkt: Der Grundstücksmarkt ist geprägt vom attraktiven Stadtzentrum mit seinen Passagen, von vielen Gründerzeitquartieren mit überwiegend sanierten MFH, einem ausgedehnten Grüngürtel, dem Leipziger Auewald, der sich ca. 25 km vom Süden durch die Stadt nach Nordwesten erstreckt und in dessen Einzugsbereich attraktiver individueller Wohnungsbau dominiert, durchsetzt von großzügigen mehrgeschossigen WGH. Neben einer Vielzahl von Gewerbegebieten mit günstigen Ansiedlungskonditionen sind auch noch einige Industriebranchen zu finden. Hinzu gekommen sind Wohngebiete nahe der neu entstandenen Seenlandschaften am südlichen und nördlichen Stadtrand, die den Wohn- und Freizeitwert weiter erhöht haben.
- Kaufkraft (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 (02/2025): 8,2%, das sind 0,6 % 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:	West
Ortsteil:	Lindenau
örtliche Lage:	Das Grundstück liegt ca. drei km in westlicher Richtung vom Zentrum entfernt, an der Kreuzung G.-Schwarz-Straße/ Klopstockstraße an der nordwestlichen Ecke der Kreuzung.
lokale Einordnung:	begrenzt wird der Standort: nordöstlich durch das Flst. 703/1 südöstlich durch die Straßenkante Klopstockstraße südwestlich durch die Straßenkante G.-Schwarz-Straße nordwestlich durch das Flst. 703/f
Gewerbelage:	mittlere Gewerbelage im Umfeld weiterer Gewerbeobjekte und an einer befahrenen Straße gelegen
umliegende Bebauung:	Das Umfeld ist in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung durch mehrgeschossige, überwiegend geschlossene Blockrandbebauung teils sanierter und teils neu gebauter Wohn- und Wohn- und Geschäftshäuser gekennzeichnet. In westlicher Richtung liegt das Gelände des Diakonissenkrankenhauses.
innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr des Wohnumfeldes verläuft über die Georg-Schwarz-Straße zur Bundesstraße und weiter zur BAB und in das Stadtzentrum.
Straßenausbau:	Asphaltstraßen mit beidseitig befestigten Fußwegen
Parken:	Parkmöglichkeiten sind auf den Anliegerstraßen beidseitig vorhanden.
ÖPNV:	Straßenbahnverbindung auf der Georg-Schwarz-Straße, Haltestelle vor dem Haus, Fahrzeit zur Innenstadt ca. 15 min, Busverbindung auf der Merseburger Straße, Haltestelle ca. 500 m südlich.

täglicher Bedarf:	Läden befinden sich im unmittelbaren Wohnumfeld auf der Georg-Schwarz-Straße, Bäcker im Haus, ein EKZ liegt ca. 900 m westlich
Bildungsstätten:	alle Schulformen sind fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar
Himmelsrichtung:	Fenster wegen der Ecklage allseitig ausgerichtet
Lagebeeinträchtigungen:	- eingeschränkte Verfügbarkeit von Stellplätzen
Immissionen:	reger Fahrzeug- und Straßenbahnverkehr auf der Georg-Schwarz-Straße, verbunden mit Erschütterungen, Lärm- und Staubentwicklung
störendes Gewerbe:	derzeit nicht vorhanden

## 4.6. sonstige Merkmale

### 4.6.1. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform:	Das Grundstück ist polygonal geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	Breite an der G.-Schwarz- Straße ca. 19 m, an der Klopstockstraße ca. 34 m
Grundstücksart:	Eckgrundstück
Topographie:	Das Grundstück ist eben und liegt auf Straßenniveau, es fällt leicht nach Norden ab.
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung entlang der Straßenfront, beidseitige Grenzbebauung durch die Giebelseiten
Baugrund:	auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
Überschwemmungsgebiet:	Unter dem Link auf der Stadtseite von Leipzig <a href="http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-naturschutz/hochwasserschutz/gefahrenkarten">http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-naturschutz/hochwasserschutz/gefahrenkarten</a> oder bei der Stadt Leipzig können alle gefährdeten Überschwemmungsgebiete der Hochwasserstufen HQ25, HQ50, HQ150 und HQ200 durch die Flüsse Weiße Elster, Parthe und Pleiße eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem gefährdeten Gebiet.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück liegt an Straßen mit Fußwegen und ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Medien Elektrizität, Fernwärme, 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.

Obwohl wegen des Denkmalschutzes nicht erforderlich, liegt ein Energieausweis vor.

Es liegt ein bedarfsgerechter Energieausweis vom 04.02.2017 vor, nach dem das Gebäude einen Endenergiebedarf von 115,7 kWh/m<sup>2</sup>a aufweist, das entspricht der Energieeffizienzklasse D. Werte bis 100 kWh/m<sup>2</sup>a signalisieren einen damals angemessenen Energieverbrauch, vergleichbar einem energetisch sanierten EFH.

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. Rechte sind eingetragen und werden entsprechend gewürdigt.

#### 4.6.3. Gebäudebeschreibung

Zweckbestimmung: 2 Mehrfamilienwohnhäuser, aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 2 Gewerbeeinheiten und 16 Wohnungen

Geschosse: KG, EG, 1.- 3. OG, ausgebauter DG

Aufteilung: **Georg-Schwarz-Straße 58**  
 KG Kellerräume, Heizung, Technik  
 EG 2 Gewerbeeinheiten  
 1.- 3.OG je 3 Wohnungen  
 DG eine Wohnung

Gemeinschaftsräume: nicht vorhanden

Beeinträchtigungen: - Denkmalschutz  
 - eingetragene Rechte und Belastungen in Abt. 2

#### 4.6.4. Baubeschreibung

##### Rohbau

Fundamente:	verm. Beton
Außenwände:	im Keller teilweise Naturstein, Mauerziegel
Innenwände:	Mauerziegel, verm. Bundwände, mit Mauerziegeln ausgefachte Holzständerwände, teilweise Gipskartonständerwände mit Mineralwolle
Decken:	über dem Keller Kappengewölbe, teilweise Betondecke, über EG / OG Holzbalkendecken
Treppen:	KG/ EG: Betontreppe EG/ OG`s: zweiläufige Holzterasse mit Zwischenpodesten, Treppe und Geländer aus der Bauzeit
Sperrung:	nicht funktionsfähig
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion, Pfettendach
Dachaufbauten:	Dachgauben

### Ausbau

Fassade:	reich strukturierte und asymmetrische gegliederte Straßenfassade, im EG geputzt mit Putzquaderungen als einfache Putzputzen, ebenso sind der gesamt Eckbereich und je zwei Fensterreihungen an den Giebeln verputzt, flächige Ornamente, in den Obergeschossen sonst Klinkerfassade mit vorgefertigten Stuckelementen als Fensterverdachung und farblich abgesetzten Fenstergewänden, Haupt- und Traufsims, Hoffassade mit Wärmedämmung, verputzt und gestrichen, verputzter Sockel, Balkone Der Zugang zu den Häusern erfolgt von der Straße aus, mit Hausdurchgängen zum Hof.
Dachhaut:	verm. Dachziegel / Betondachsteine
Dachentwässerung:	Dachrinnen, Fallrohre verzinktes Blech
Dachausbau:	komplett erfolgt
Fußböden:	KG: Beton Treppenhaus EG: Terrazzoplatten Treppenhaus OG`s: Dielung
Innenwandoberflächen:	Treppenhaus: Anstrich auf Putz mit Malerei/ Ölsockel
Türen:	Hauseingangs- und einige Wohnungstüren aus der Bauzeit in Holz mit Glaseinsatz, teilweise neu in Röhrenspanblatt
Fenster:	ein- und zweiflüglige Holzthermofenster, alle mit Oberlicht

### technische Gebäudeausstattung

Medien:	Fernwärme, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel
Heizung:	Fernwärmezentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	VDE- gerecht unterstellt, 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 die innenliegenden Bäder
Wechselsprechanlage:	ja, mit Videoüberwachung
Klimaanlage:	nein
Rauchmelder:	ja
Alarmanlage:	nein
Aufzug:	nein
Rollläden/Schutzvorrichtung:	nein
sonstige techn. Anlagen:	nicht bekannt

**besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Balkone
Besonnung/ Belichtung:	gut
Barrierefreiheit:	bezeichnet zum Beispiel Rampen zu Haustüren und breite, rollstuhlgerechte Türen, Aufzüge. Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet, ebenso fehlt ein Aufzug.
Allgemeinbeurteilung:	sehr guter baulicher Zustand

**bauliche Außenanlagen**

Grundstücksbefestigung:	Hauszugang und Verkehrsflächen im Hof sind mit Betonverbundsteinen befestigt
Einfriedungen:	Im gesamten Innenhofcarré befinden sich bis auf eingezäunte Fahrradabstellplätze und eingezäunte Müllbehälterstandorte keine Einfriedungen.
Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/vom Grundstück
Freiflächengestaltung:	aufwändige Freiflächengestaltung des Innenhofcarrés mit Rasen, Hecken, Sträuchern und Bäumen, Kinderspielplatz, Fahrradabstellplätzen und Müllbehälterstandorten

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 Teileigentums**

Zweckbestimmung:	Teileigentum
Vergleichswerte:	7 vergleichbare Verkaufsfälle 2024/ 2025 im Stadtgebiet
Lage im Haus:	Die Gewerbeeinheit liegt im EG.
Grundriss:	drei Zimmer, Flur, Teeküche, WC
Nutzfläche:	ca. 56,5 m <sup>2</sup> nach Aufmaß
Raumhöhe:	ca. 3,00 m
Wände:	Tapete auf Putz oder Trockenbau, WC ca. 1,20 m hoch gefliest
Decken:	Tapete auf Putz oder Trockenbau
Fußböden:	Zimmer: Parkett Küche: Fliesen Bad: Fliesen
Innentüren:	Futterrahmentüren in Röhrenspanblatt
Sanitärausstattung:	WC, WB, Kalt-/ Warmwasseranschluss mit separater Messeinrichtung
Bodenkammer:	nein
Abstellraum:	im Treppenhaus
Keller:	entsprechend der Teilungserklärung vorhanden, Metallgitterabtrennung
Hausgeld:	das Hausgeld beträgt monatlich ca. 295 € oder ca. 5,20 €/m <sup>2</sup>

Instandhaltungsrücklage: die jährliche Rücklage beträgt ca. 670 € oder ca. 11,90 €/m<sup>2</sup>

Grundrisslösung: Vorliegend handelt es sich um eine Büroeinheit, die von der Straße aus gesehen in der linken Hausseite liegt. Vom Treppenhaus tritt man in den Flur und von hier in alle Räume. Zwei Büroräume liegen zur Straße, ein Raum zum Hof, an den die Teeküche anschließt. Das WC ist innenliegend und ohne Fenster. Der Abstellraum liegt im Treppenhaus. Es handelt sich um eine normal geschnittene Büroeinheit mit der gefangenen Teeküche.

Zustand der Einheit: sehr gut

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

#### 4.6.6. durchgeführte Modernisierungen, Instandsetzungen

Am und im Objekt fanden ca. 2016/ 2017 Modernisierungsarbeiten statt:

- Erneuerung Dacheindeckung mit Wärmedämmung, DG- Ausbau
- Erneuerung Fenster und Türen
- Erneuerung Leitungen
- Erneuerung Heizung
- Instandsetzung Fassade, tw. mit Wärmedämmung
- Erneuerung Bäder
- Erneuerung Fußböden
- Anbau Balkone

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder kurz vor dem Stichtag (bis maximal 10 Jahre) durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben.

Liegen die Maßnahmen länger zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenen Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Folgende Arbeiten sind erkennbar und werden mittels gewichteten Punktesystems bewertet:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Objekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster/ Türen	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, W/A, DSL)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2

wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	2	1
Summe	20	17

\* wie z.B. Aufzug, Balkon-/ Terrassen-/ Wintergartenanbau, separates WC/ zweites Bad, große Zimmer

Damit ergibt sich der nachfolgende Modernisierungsgrad:

Stufe	Modernisierungsgrad	Punkte
1	nicht modernisiert	≤ 1
2	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2-5
3	mittlerer Modernisierungsgrad (teilmodernisiert)	6-10
4	überwiegend modernisiert	11-17
5	umfassend modernisiert	≥ 18

Die Zusammenstellung ergab 17 Punkte, das entspricht dem Modernisierungsgrad 4.

#### 4.6.7. Nutzflächenermittlung

Folgende Nutzungsangaben und ca. Flächen sind vorhanden:

Flur	ca.	4,9 m <sup>2</sup>
Büro	ca.	14,7 m <sup>2</sup>
Büro	ca.	15,3 m <sup>2</sup>
Raum	ca.	9,0 m <sup>2</sup>
AR	ca.	1,8 m <sup>2</sup>
Teeküche	ca.	7,3 m <sup>2</sup>
WC	ca.	3,5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	ca.	<b>56,5 m<sup>2</sup></b>

## 5.0. Wertermittlung

### 5.1. Vorbemerkung

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

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

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

#### Definition des Verkehrswertes

nach Baugesetzbuch, § 194

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

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

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

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

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

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

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

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

## 5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Es existiert ein Wiederverkaufsmarkt mit Vergleichsdaten. Der GS des GAA liegen 7 Kauffälle aus 2024/ 2025 für nach 1992 sanierte Gewerbeeinheiten im Stadtgebiet 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.

### 5.3. Vergleichswertermittlung

#### 5.3.1. Ableitung des Vergleichswertes

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

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

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

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

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

Außerdem sind erkennbare Preisentwicklungen zu beachten, weshalb ein geeigneter Vergleichszeitraum angenommen werden muss, der wegen der Marktentwicklungen nicht zu kurz, wegen der Vergleichbarkeit der Kauffälle aber auch nicht zu lang sein darf. Betrachtungszeiträume von ein – zwei Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag 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 ggfl. weitere Merkmale.

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

##### 5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

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

Nr.	VK	Straße	Baujahr	Lage	Balkon/ Terrasse	Fläche in m <sup>2</sup>	KP €/m <sup>2</sup> Wfl. x
1	Feb 24	A.-Hoffmann-Str.	1870	EG	nein	74	1.486
2	Aug 24	W.-Zipperer-Str.	1903	EG	nein	53	1.038
3	Sep 24	Menckestraße	1889	EG	nein	85	2.000

4	Dez 24	Johannisplatz	1936	EG	nein	57	3.684
5	Jan 25	Gorkistraße	1905	EG	nein	73	932
6	Mrz 25	Diakonissenstraße	1905	EG	ja	86	2.000
7	Apr 25	Natonekstraße	1895	EG	nein	64	2.422
		Ø				70,3	
	Aug 25	Georg-Schwarz-Str.	1905	EG	nein	56,5	

Folgendes ist feststellbar:

Es handelt sich bei allen Kauffällen um Weiterverkäufe sanierter Gewerbeeinheiten.

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

Die vorläufige Kaufpreisspanne liegt zwischen 932 €/m<sup>2</sup> und 3.684 €/m<sup>2</sup>.

Die Nutzflächen liegen zwischen 53 m<sup>2</sup> und 86 m<sup>2</sup>, im Mittel bei 70,3 m<sup>2</sup>.

Die Kauffälle stammen aus dem gesamten Stadtgebiet.

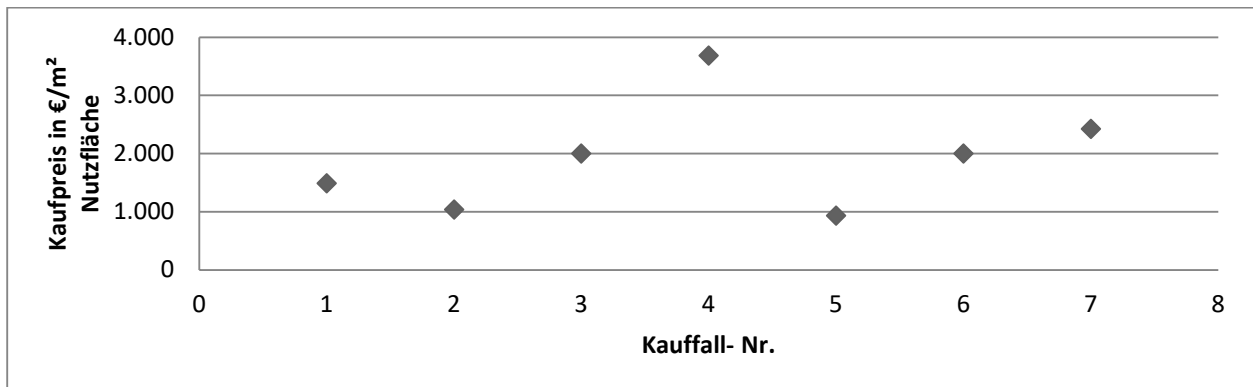
Die Einheiten liegen alle im EG.

### 5.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle

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

Die Anpassung erfolgt durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen.

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



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

### 1. Anpassung der Lage

Die Vergleichsfälle liegen in unterschiedlichen Lagen, diese Lagedifferenzen sind auszugleichen. Dazu können Bodenrichtwerte genutzt werden. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für einen Quadratmeter Grundstück. Er wird für Straßen, Straßenabschnitte, Ortsteile und Gebiete, also für eine BRW- Zone, durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt, soweit für diese Zone im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Lageabweichungen innerhalb dieser Zone, aber auch innerhalb vergleichbarer Zonen sind zu berücksichtigen und sachverständig einzuschätzen. Korrekturen vom Kaufpreis sind möglich, wenn

die Vergleichsobjekte besser oder einfacher als das Bewertungsgrundstück liegen oder andere Kriterien abweichen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer BRW- Zone mit 670 €/m<sup>2</sup>. Abweichende Lagekriterien der Vergleichsobjekte werden mit Korrekturbeträgen in Abständen von 5% berücksichtigt. (bessere Lage = Abschlag, einfachere Lage = Zuschlag) In der BRW- Karte sind die BRW- Zonen und Lagen der Vergleichsobjekte erkennbar.

## 2. Baujahr

Die Baujahre der Objekte sind ein wesentliches Vergleichskriterium. Die Kauffälle 1- 3 und 5 - 7 liegen in Häusern, die in der Gründerzeit, hier zwischen 1870 und 1905 errichtet wurden. Kauffall 4 liegt dagegen in einem Haus aus der Zeit zwischen 1930 und 1936, in der andere Materialien zum Einsatz kamen, die Grundrisse anders gestaltet waren und das erheblich jünger ist. Für diesen erfolgt ein Abschlag in Höhe von 10%. Alle Vergleichsobjekte, ebenso wie das Bewertungsobjekt stehen unter Denkmalschutz.

## 3. weitere Merkmale

Weitere Merkmale der Vergleichsobjekte sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Nr.	Verfügbarkeit	Lage im Haus	Größe	Sanierungs- jahr	STP	Veräußerer	Art des TE
1	frei	EG	74	1999	nein	privat	Laden
2	vermietet	EG	53	2003	nein	jur. Person	Laden
3	vermietet	EG	85	1998	nein	privat	unbekannt
4	vermietet	EG	57	2008	nein	privat	unbekannt
5	vermietet	EG	73	1997	nein	jur. Person	Laden
6	frei	EG	86	1997	ja	privat	unbekannt
7	vermietet	EG	64	1999	nein	jur. Person	Laden

### Verfügbarkeit

Ein Teil der Vergleichsobjekte ist vermietet, ein Teil bezugsfrei. Bei der Preisbildung von Wohn- und Teileigentum ist entscheidend, aus welchen Gründen sich Kaufpreise bilden. So wird bei Erwerb, die Steuern sparen wollen oder zur Kapitalanlage eine vermietete Einheit bevorzugt, da das Vermietungsrisiko entfällt.

Hier ist nicht erkennbar, dass die leerstehenden Einheiten ausschließlich zu oder niedrigeren Kaufpreisen verkauft wurden. Ein Zu-/ Abschlag erfolgt deshalb nicht.

### Lage im Haus

Die Vergleichsobjekte befinden sich alle im EG, so wie das Bewertungsobjekt, so dass keine Korrektur vorgenommen wird.

### Größe

Es ist nicht erkennbar, dass die Größe einen Einfluss auf die Kaufpreise hatte, es wird keine Korrektur vorgenommen.

### Sanierungsjahr

Die Kauffälle 1- 3 und 5 – 7 wurden zwischen 1997 und 2003 saniert, Kauffall 4 2008, das Bewertungsobjekt 2017. Bis auf den Kauffall 4 erfolgt deshalb für die anderen Kauffälle ein Zuschlag in Höhe von 5%.

Stellplatz

Stellplätze erhöhen den Wert von Wohnungs- oder Teileigentum, besonders in Stadtgebieten, in denen Stellplatzmangel herrscht. Bis auf den Kauffall 6 ist keinem anderen Vergleichsobjekt und auch nicht dem Bewertungsobjekt ein Stellplatz zugeordnet.

Wie hoch der Wertanteil der STP war, ist nicht bekannt. Vergleichsweise kann auf den aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses zurückgegriffen werden, in dem Kaufpreise für STP im Freien im Wiederverkauf ausgewiesen werden. Die Spanne für STP im Freien lag zwischen 1.000 € und 25.000 €.

In Abhängigkeit vom Standort des Kauffalls 6 im Umfeld des Bewertungsobjektes halte ich einen Kaufpreisannteile in Höhe von 5.000 € für angemessen.

Der Kaufpreis wird auf die Wohnfläche umgerechnet, der sich so ergebende Quadratmeterpreis wird vom Kaufpreis/m<sup>2</sup> abgezogen.

Verkäufer

4 Einheiten wurden von Privatpersonen verkauft, 3 Einheiten von juristischen Personen. Es ist nicht erkennbar, dass die eine Gruppe nur hohe und die andere Gruppe nur niedrige Kaufpreise erzielt hat. Eine Korrektur erfolgt deshalb nicht.

Art des Teileigentums

Da bei drei Kauffällen die Art der Nutzung nicht bekannt ist und die anderen vier Objekte Läden sind, für die, ebenso wie für die unbekannt Objekte ganz unterschiedliche Mieten gezahlt wurden, erfolgt keine Korrektur.

**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.

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

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

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

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

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

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

Die Standardabweichung s wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Darin sind:

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

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

### 3- Sigma- Regel

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr.	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wfl.	BRW €/m <sup>2</sup>	Lage in %	Bau- jahr in %	Ver- fügb. in %	Lage im Haus in %	Größe in %	San.jahr in %	STP in €/m <sup>2</sup>	p/jP in %	Art in %	korr. KP in €/m <sup>2</sup>
1	1.486	1.958	-15%	0%	0%	0%	0%	5%	0	0%	0%	1.337
2	1.038	790	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0	0%	0%	1.090
3	2.000	1.300	-10%	0%	0%	0%	0%	5%	0	0%	0%	1.900
4	3.684	1.800	-15%	-10%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0%	2.763
5	932	620	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0	0%	0%	979
6	2.000	750	0%	0%	0%	0%	0%	5%	-58	0%	0%	2.042
7	2.422	880	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0	0%	0%	2.543
arithmetisches Mittel		in €/m <sup>2</sup>										1.808
Median												1.900
Standardabweichung s		in €/m <sup>2</sup>										700
einfaches Intervall y ± s		in €/m <sup>2</sup>							Min	1.108	Max	2.508
doppeltes Intervall y ± 2s		in €/m <sup>2</sup>							Min	408	Max	3.208
Variationskoeffizient V												0,39

Das arithmetische Mittel beträgt 1.808 €/m<sup>2</sup>.

Die doppelte Standardabweichung liegt bei 1.400 €/m<sup>2</sup>, d. h. dass ca. 95% aller Kauffälle in einer Spanne zwischen 408 €/m<sup>2</sup> und 3.208 €/m<sup>2</sup> liegen.

Bei einem Variationskoeffizienten von 0,39 kann der statistische Mittelwert nicht als Vergleichspreis verwendet werden, selbst wenn im Teilmarkt des Teileigentums die Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken, die Streuung der Kauffälle ist zu groß, es erfolgt ein Ausreißertest.

Dieser zeigt, dass die Kauffälle 4 und 5 weit unter bzw. über den Grenzwerten der einfachen Standardabweichung liegen, sie werden deshalb eliminiert, was zu folgender neuer Tabelle führt:

Nr.	VK	Straße	Baujahr	Lage	Balkon/ Terrasse	Fläche in m <sup>2</sup>	korr. KP in €/m <sup>2</sup>
1	Feb. 24	A.-Hoffmann-Str.	1870	EG	nein	74,0	1.337
2	Aug. 24	W.-Zipperer-Str.	1903	EG	nein	53,0	1.090
3	Sep. 24	Menckestraße	1889	EG	nein	85,0	1.900
6	Mrz. 25	Diakonissenstraße	1905	EG	ja	86,0	2.042
7	Apr. 25	Natonekstraße	1895	EG	nein	64,0	2.543
		Ø				72,4	

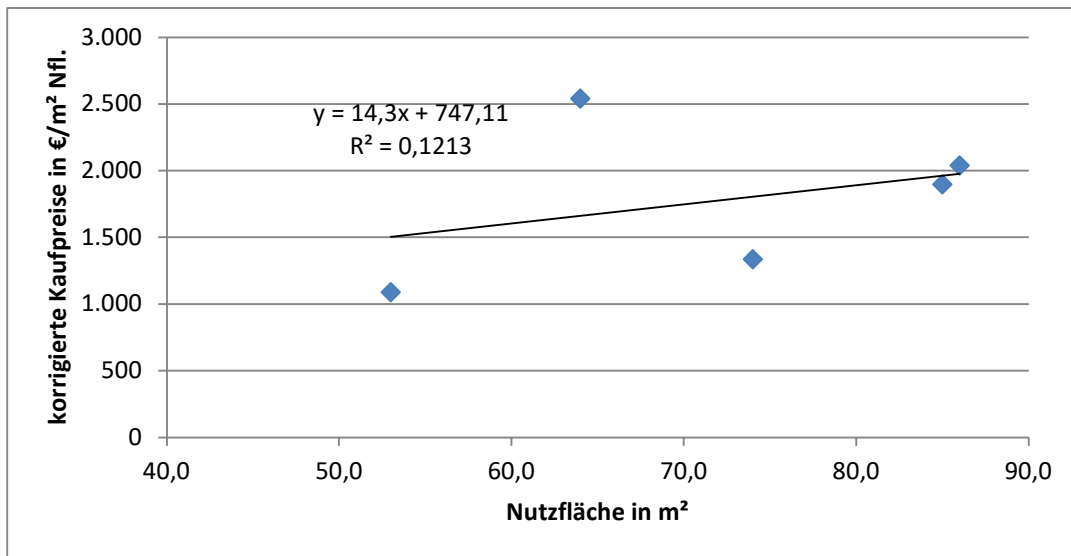
arithmetisches Mittel	in €/m <sup>2</sup>						1.782
Standardabweichung s	in €/m <sup>2</sup>						578
einfaches Intervall y ± s	in €/m <sup>2</sup>			Min	1.204	Max	2.361

doppeltes Intervall $y \pm 2s$	in €/m <sup>2</sup>		Min	626	Max	2.939
Variationskoeffizient V						0,32

Das arithmetische Mittel beträgt nun 1.782 €/m<sup>2</sup>.

Bei einem Variationskoeffizienten von 0,32 kann der statistische Mittelwert noch als Vergleichspreis verwendet werden.

Das Verhältnis der korrigierten Kaufpreise zur Nutzfläche lässt sich grafisch so darstellen:



Erkennbar ist, dass die Kaufpreise bei steigender Nutzfläche stark steigen. Um diese Abhängigkeit zu untersuchen, die Nutzfläche des Bewertungsobjektes ist klein, wird noch eine weitere Untersuchung durchgeführt, die Regressionsanalyse.

Hier gibt es lineare und nicht lineare Modelle, einfache mit einer Einflussgröße und multiple mit mehreren Einflussgrößen.

### einfache lineare Regression

Sehr oft reicht es aus, die konkrete Abhängigkeit zwischen zwei Einflussgrößen zu ermitteln. So kann festgestellt werden, ob z. B. abweichende Größen der Vergleichsobjekte kaufpreisbeeinflussend waren, d. h. hing der Kaufpreis von der jeweiligen Nutzfläche ab oder ob sich die Kaufpreise im Laufe der Zeit verändert haben.

Die Lösung des mathematischen Problems ist die Suche nach einer Gleichung, deren Gerade so genau wie möglich diese Abhängigkeit beschreibt.

Die Gleichung dafür lautet:

$$y = b_0 + b_1 \cdot x$$

$y$ : Zielgröße, hier der zu ermittelnde Vergleichspreis  
 $b_0$ : Absolutglied der Geradengleichung (abhängige Variable)

$b_1$  Steigung der Gleichung, unabhängiger Einflussfaktor  
x unabhängige Einflussgrößen, z. B. Wohn-/ Nutzflächen oder Grundstücksgrößen

Kauffall	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Nutzfläche in m <sup>2</sup>			
	y	x	x <sup>2</sup>	y <sup>2</sup>	yx
1	1.337	74,0	5.476	1.788.639	98.968
2	1.090	53,0	2.809	1.187.882	57.765
3	1.900	85,0	7.225	3.610.000	161.500
6	2.042	86,0	7.396	4.169.194	175.600
7	2.543	64,0	4.096	6.467.358	162.758
Summe	8.912	362	27.002	17.223.073	656.591
Mittelwerte	1.782,45	72,40			

Nun sind:

$$Q_x = \sum x^2 - (\sum x)^2/n = 793$$

$$Q_y = \sum y^2 - (\sum y)^2/n = 1.337.395$$

$$Q_{xy} = \sum xy - \sum x \sum y/n = 11.343$$

$$b_1 = Q_{xy}/Q_x = 5.156/ 671 = 14,3004$$

$$b_0 = \text{KP (Mittelwert)} - b_1 \times \text{Größe (Mittelwert)}$$

$$b_0 = 1.782,45 - (14,3004 \times 72,40)$$

$$b_0 = 747,11$$

Die Regressionsgleichung für das Bewertungsobjekt lautet nun:

$$y_1 = 747,11 \text{ €/m}^2 + (14,3004 \times 56,5 \text{ m}^2)$$

$$= 1.555,08 \text{ €/m}^2$$

$$\sim 1.555 \text{ €/m}^2$$

Der vorläufige Vergleichswert der Einheit beträgt

$$1.555 \text{ €/m}^2 \times 56,5 \text{ m}^2 = 87.858 \text{ €}$$

$$\text{ca. } 87.900 \text{ €}$$

### 5.3.2. Marktanpassung

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

Der marktangepasste Vergleichswert beträgt:

$$87.900 \text{ €} \times 1,0 =$$

$$\text{ca. } 87.900 \text{ €}$$

### 5.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

1. abweichende Erträge
2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau
3. unorganische Struktur, Raumaufteilung
4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand
5. Risikoabschlag

6. Zubehör/ Scheinbestandteile\*
7. Baulasten\*
8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2\* des Grundbuchs

und werden wie folgt berücksichtigt:

**Anmerkung:**

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

**5.3.3.1. abweichende Erträge**

sind nicht zu berücksichtigen, das Objekt kann kurzfristig zu marktüblichen Konditionen vermietet werden

**5.3.3.2. 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.

Die Gewerbeinheit befindet sich ebenso wie das Gemeinschaftseigentum in einem guten - sehr guten Zustand, Baumängel, Bauschäden oder ein Reparaturstau waren augenscheinlich nicht erkennbar.

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

#### **5.3.3.3. unorganische Struktur, Raumaufteilung**

sind nicht vorhanden

#### **5.3.3.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand**

ist nicht erkennbar

#### **5.3.3.5. Risikoabschlag**

ist nicht zu berücksichtigen, eine Inaugenscheinnahme von Innen war möglich

#### **5.3.3.6. Zubehör/ Scheinbestandteile**

nicht vorhanden

#### **5.3.3.7. Baulasten**

sind nicht vorhanden

#### **5.3.3.8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs**

##### **1. Allgemeines**

Ein Recht an einem Grundstück erlischt

- durch Aufhebung nach §§ 875, 876 BGB
- kraft Gesetzes, z.B. wegen einer auflösenden Bedingung oder
- durch Staatsakt nach § 91 ZVG bei der Zwangsversteigerung.

Die vier Grunddienstbarkeiten sind vor dem Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Deshalb ist eine Wertminderung durch diese auf den ermittelten Wert des MEA zu untersuchen und ggf. der Höhe nach zu ermitteln.

##### **2. Ermittlung der Wertminderung**

1. Recht auf Unterlassung der Einfriedung, Änderung der Innenhofgestaltung, Duldung des Begehens und der Mitbenutzung durch die Miteigentümer von 17 Nachbargrundstücken  
Dieses Recht betrifft nahezu alle Grundstücke des Innenhofcarrés Georg-Schwarz-Straße/ Klopstockstraße/ William-Zipperer-Straße/ Prießnitzstraße. Es wird als nicht wertmindernd eingeschätzt, da der urbane Charakter der einzelnen Innenhöfe als Gesamtanlage erhalten bleibt und eine Mitbenutzung der Gemeinschaftsanlagen durch alle Anwohner gewährleistet wird. Die Vorteile und die Nachteile heben sich auf.
2. Wärmeversorgungsleitungsrecht  
Dieses Recht betrifft die 6 nördlich angrenzenden Grundstücke an der Klopstockstraße und sichert die gemeinsame Wärmeversorgung durch die Fernwärmeleitung. Es wird als nicht wertmindernd eingeschätzt, da das Bewertungsgrundstück sowohl begünstigt, als auch belastet ist. Die Vorteile und die Nachteile heben sich auf.
3. Kaltwasserversorgungsleitungsrecht  
Dieses Recht betrifft ebenfalls die 6 nördlich angrenzenden Grundstücke an der Klopstockstraße und sichert die gemeinsame Kaltwasserversorgung durch die Trinkwasserleitung. Es wird als nicht wertmindernd eingeschätzt, da das Bewertungsgrundstück sowohl begünstigt, als auch belastet ist. Die Vorteile und die Nachteile heben sich auf.
4. Ver- und Entsorgungsleitungsrecht  
Auch dieses Recht betrifft die 6 nördlich angrenzenden Grundstücke an der Klopstockstraße und sichert die gemeinsame Ver- und Entsorgung durch Leitungen jeglicher Art, die bisher nicht aufgeführt sind. Auch dieses Recht wird als nicht wertmindernd eingeschätzt, da das Bewertungsgrundstück sowohl begünstigt, als auch belastet ist. Die Vorteile und die Nachteile heben sich auf.

Die Wertminderung durch die vorgenannten Rechte beträgt: **0 €**  
Sie wird gesondert ausgewiesen.

Die Summe der sonstigen objektspezifischen Merkmale beträgt: ca. 0 €

#### 5.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis

vorläufiger Vergleichswert		87.900 €
Marktanpassung	0%	0 €
bo Grundstücksmerkmale in €		0 €
Vergleichswert		87.900 €

## 6.0. Verkehrswert (Marktwert)

### 6.1. Zusammenfassung

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

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

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

Für das hier zu bewertende Objekt kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale ist der ermittelte Vergleichswert von **87.900 €** 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.

### 6.2. Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 der Wert des

**479/10.000 Miteigentumsanteils**  
**am Grundstück G.- Schwarz- Str. 58/ Klopstockstraße 14, 04177 Leipzig,**  
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 1 bezeichneten Gewerbeeinheit

auf

**88.000 €** (in Worten: Achtundachtzigtausend Euro) und

der Wert der Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs 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.

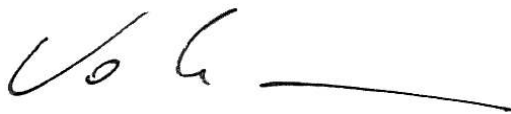
Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung relevant sind. Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

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 26.08.2025 in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung in der unter Pkt. 2. genannten Anzahl erstellt.



Dipl.- Ing. Jens Vollrath

Leipzig, den 29.09.2025

## 7.0. Fotodokumentation



Hauseingang



Kellertreppe



Kellergang



Haustechnikraum



Eingangstür zum TE 1



Flur



zur Straßenseite liegende Büroräume



Zugang zum WC



Zugang zum der Teeküche vorgelagerten Raum



Blick zum Flur



Teeküche



Eingangstür

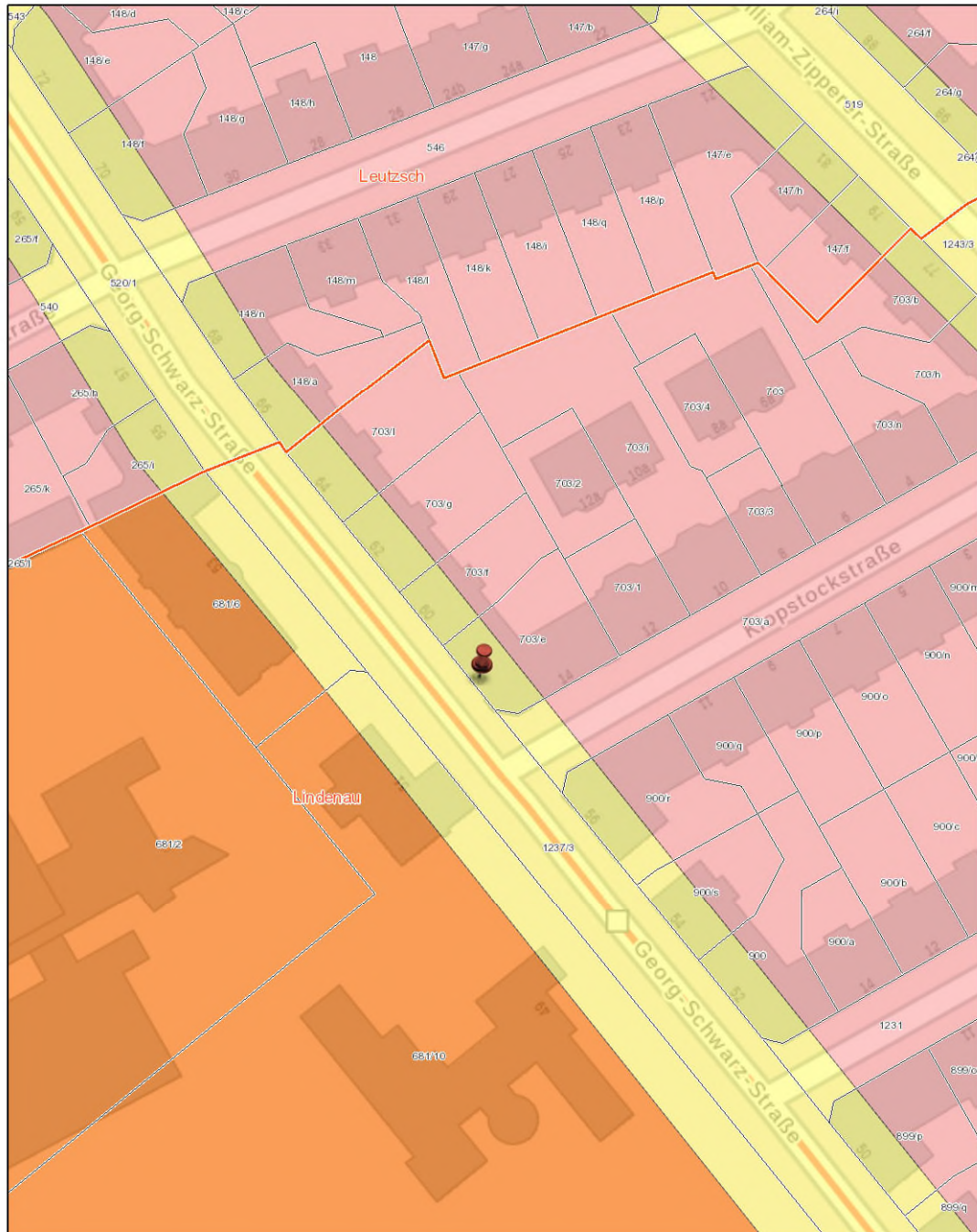


Video- WSA

## 1. Anlage Katasterauszug

## Georg-Schwarz-Straße 58/Klopstockstraße 14

Kartenauszug aus RAPIS vom 28.06.2025



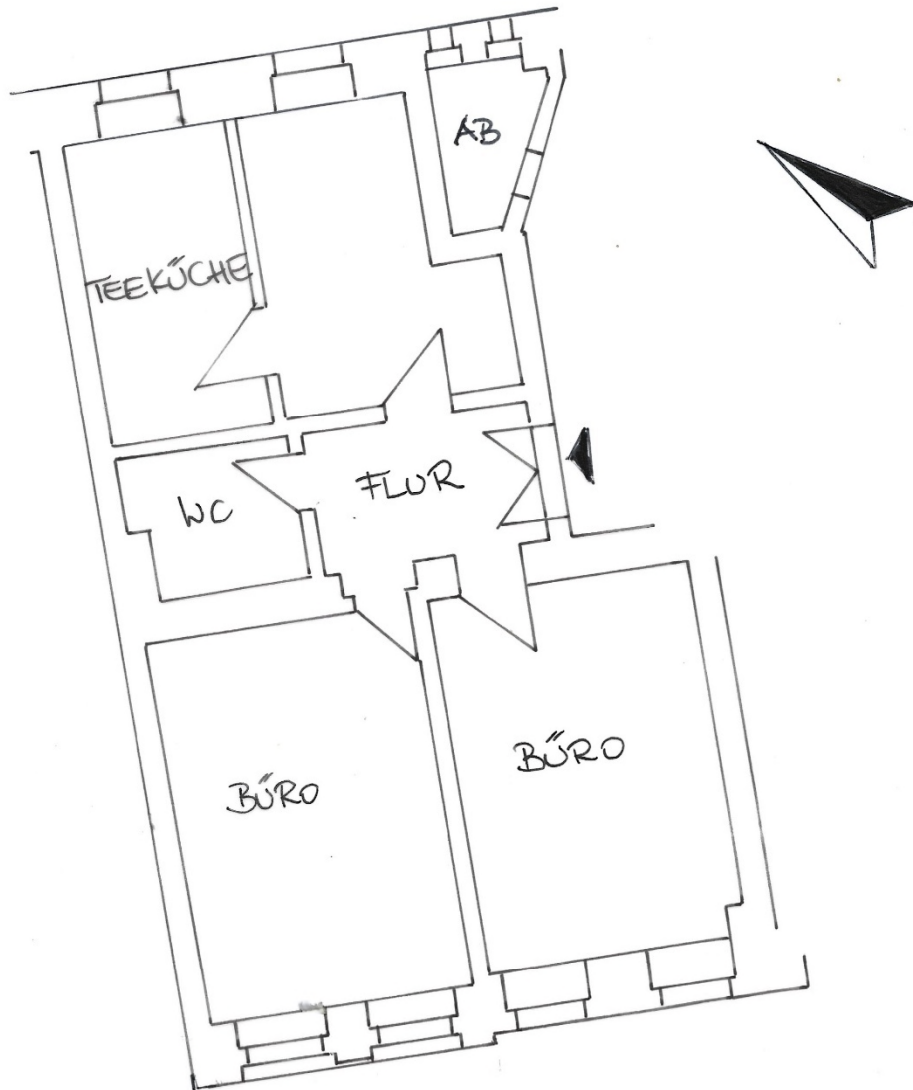
Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 06/2025),  
Landesdirektion Sachsen

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

1:1.000

0 0,01 0,03  
km

## 2. Anlage selbst angefertigter Grundriss



**VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERSTELLT**

LEIPZIG	G.-SCHWARZ-STR. 58	
AUG 2025	GRUNDRISS TE NR. 1	Vollrath