



BÜRO FÜR GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG

Dipl.- Ing. (TH) Ute Schneider

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im GAA LK Leipzig und Stadt Chemnitz

Reichenberger Straße 36

04178 Leipzig

Tel. 0341 / 44 23 108

bfg.schneider@t-online.de

www.bfg-schneider.de

Amtsgericht Leipzig
Bernhard- Göring- Straße 64
04275 Leipzig

Datum: 23.04.2026
AZ-Nr.: 456 K 207 / 25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

des **52,72 / 1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum
an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in
04179 Leipzig, Georg- Schwarz-Straße 120

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung,
im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet.



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag

10.03.2026 ermittelt mit

rd. 126.500 €

ZUSAMMENFASSUNG

des Gutachtens über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **52,72 / 1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum
an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in
04179 Leipzig, Georg- Schwarz- Straße 120
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung nebst Keller,
im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Versteigerungsgericht:	Amtsgericht Leipzig
Aktenzeichen:	456 K 207 / 25
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 2
Adresse:	04179 Leipzig, Georg- Schwarz- Straße 120
Grundbuch:	Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Leutzsch, Blatt 4570 (Wohnungsgrundbuch)
Gemarkung:	Leutzsch
Flurstücknummer:	1 r
Grundstücksgröße:	460 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	ein Mehrfamilienwohnhaus mit 14 Wohnungen und 1.057 m ² Wohnfläche
Qualitätsstichtag:	10.03.2026
Wertermittlungsstichtag:	10.03.2026
Verkehrswert:	126.500 €

Detaillierte Angaben zum Bewertungsobjekt

Bezeichnung:	Eigentumswohnung Nr. 2
Baujahr:	1867/1898
Sanierung und Aufteilung in Miteigentum:	2012
Mietfläche:	55,75 m²
Lage / Aufteilung:	EG mitte
Zugehörige Räume:	Kellerraum Nr. 2
Vermietungsstand:	vermietet
Objektzustand:	gut
erzielbare jährliche Nettokaltmiete:	5.760,00 €
Baulasten:	Anfrage vom 28.01.2026 wurde noch nicht beantwortet.
Denkmalschutz:	ja

Erklärung:

Alle im Gutachten abgebildeten Tabellen, Grafiken, Fotos und Zeichnungen wurden von mir selbst erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	2
	Detaillierte Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1.	Auftragsdaten	5
1.2.	Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag	5
1.3.	Unterlagen für die Wertermittlung	6
1.4.	Allgemeine Grundlagen, Urheberrecht	7
1.5.	Begrenzung des Auftragsgegenstandes	7
2.	Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks	7
2.1	Lagemerkmale	7
	Makrolage	7
	Mikrolage	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.3	Erschließungssituation	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
	Privatrechtliche Gegebenheiten	10
	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	11
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.1.	Allgemeines	11
3.2.	Gebäudebeschreibung	12
3.3.	Wohnungsbeschreibung	14
4.	Beschreibung der Außenanlagen	15
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und Begründung	15
6.	Bodenwertermittlung	16
6.1.	Ermittlung der WGFZ	16
6.2.	Vergleich der Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks	16
6.3.	Anpassung der abweichenden Grundstücksmerkmale	16
6.4.	Ermittlung des Bodenwerts	17
6.5.	Bodenwertanteil des Wohneigentums	17
7.	Ertragswertermittlung	17
7.1.	Rohertrag	17
7.2.	Gesamtnutzungsdauer	19
7.3.	Restnutzungsdauer	19
7.4.	Bewirtschaftungskosten	19
7.5.	Liegenschaftszinssatz	20
7.6.	Barwertfaktor	21
7.7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
7.8.	Ermittlung des Umfangs des ausgeübten Rechts	21
7.9.	Berechnung des Ertragswertes	22
8.	Auswertung	23
9.	Verkehrswert	24
10.	Verzeichnis der Anlagen	25

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsdaten

Adresse des Bewertungsobjektes:	04179 Leipzig, Georg- Schwarz-Straße 120
Objektart:	Eigentumswohnung: Renditeobjekt
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig – ZV, 04275 Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 64
Auftrag vom:	18.12.2025
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	10.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Schneider (Unterzeichnerin), Mieterin
Hilfskräfte:	Zu keiner Zeit haben Hilfskräfte am Gutachten mitgewirkt.
Anmerkung:	Es war möglich die Wohnung zu besichtigen, weil die Mieter den Zutritt ermöglichten. Weiterhin wurden das Wohnhaus, das Treppenhaus, der Keller und die Außenanlagen besichtigt. Schuldner und Gläubiger haben nicht am Ortstermin teilgenommen.

1.2. Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für den Wertermittlungstichtag und den Qualitätstichtag der gleiche Tag gewählt, das bedeutet, dass der Tag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, mit dem Tag zusammenfällt, auf den sich der maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Als **Wertermittlungstichtag** wird der **10.03.2026** gewählt, dieser Tag entspricht dem Tag der Einreichung des Scheidungsantrages. Der Wertermittlungstichtag (§2 ImmoWertV 2021, Abs. 4) ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, d.h. das ist der Tag, auf den sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt beziehen. Diese bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, also die das Preis- und damit Wertniveau bestimmenden allgemeinen Grundstücksmarktverhältnisse.

Als **Qualitätstichtag** wird ebenfalls der **10.03.2026** gewählt. Der Wertermittlung wird der maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zu Grunde gelegt, denn der Qualitätstichtag (§2 ImmoWertV 2021, Abs. 5) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er bestimmt sich aus der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, insbesondere dem Entwicklungszustand (§ 3), der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (§ 5) und weiterer Merkmale.

1.3. Unterlagen für die Wertermittlung

Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Leutzsch, Blatt 4570 (Wohnungsgrundbuch)
Auszug aus Katasterkarte:	Katasterkartenauszug i. M: 1 : 1.000 vom 28.01.2026 für die Gemarkung Leutzsch, Flurstück 1 r
Bauakten:	Bauzeichnungen vom Grundriss EG und vom KG von 2012, Abgeschlossenheitsbescheinigung 63.30-AB/2012-023-MM vom 19.04.2012
Flächennutzungsplan:	wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig mit Stand 01/2025
Weitere Unterlagen:	Besichtigungsaufzeichnungen und Fotoaufnahmen vom Ortstermin, Bodenrichtwerte aus www.boris.sachsen.de , Mietspiegel 2025 – 2027 der Stadt Leipzig
eingeholte Unterlagen:	Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 28.01.2026 (Anlage 1), Auskunft aus der Sächsischen Denkmalliste (Gerichtsband)
Sonstige Auskünfte:	Auskünfte des statistischen Landesamtes Sachsen, Auskünfte der Stadt Leipzig unter www.leipzig.de
Rechtliche Grundlagen:	• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), aktuelle Fassung vom 07.11.2022 • Baugesetzbuch (BauGB), aktuelle Fassung vom 08.10.2022 • Baunutzungsverordnung (BauNVO), aktuelle Fassung vom 14.06.2021 • DIN 277, aktuelle Fassung vom Januar 2016 • Sächsische Bauordnung (SächsBO), aktuelle Fassung vom 01.06.2022 • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 01.01.2022 • ersetzt: • Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), aktuelle Fassung vom 11.01.2011 • Ertragswertrichtlinie (EW-RL), aktuelle Fassung vom 12.11.2015 • Sachwertrichtlinie (SW-RL), aktuelle Fassung vom 05.09.2012
Verwendete Literatur:	• (1) Jürgen Simon, Wertermittlungsverfahren, Bundesanzeiger Verlag 2016 • (2) Wolfgang Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, 2013 • (3) Scharold/Peter; Immobilienbewertung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse, VDE Verlag GmbH, 2014 • (4) www.destatis.de • (5) Grundstücksmarktbericht 2026 des GAA Stadt Leipzig

1.4. Allgemeine Grundlagen, Urheberrecht

Innerhalb des Gutachtens wurden Feststellungen nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Recherche des Sachverhaltes, vor allem bei der Ortsbesichtigung zu erkennen waren und allgemein bekannt sind. Es wurden keine Funktionsprüfungen von Bauteilen und Ausstattungsgegenständen vorgenommen. Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

1.5. Begrenzung des Auftragsgegenstandes

Das vorliegende Gutachten stellt eine sachverständige Einschätzung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB der zubewertenden Liegenschaft dar. Grundlage hierfür sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die erhobenen, im Gutachten angegebenen Informationen, welche durch den Sachverständigen nicht abschließend auf deren Korrektheit hin geprüft wurden.

Der Verkehrswert gilt für den angegebenen Wertermittlungstichtag. Die Ergebnisse und Berechnungen stehen im Zusammenhang mit der gedanklichen Argumentationskette der Sachverständigen und sind nur so plausibel.

Ziel der Wertermittlung ist die Feststellung des zum Wertermittlungstichtag am Markt erzielbaren Preises für die hier zu bewertende Liegenschaft im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Wertauswirkungen aus möglichen Altlasten oder Kontaminationen, aus unzureichender Bodentragfähigkeit, aus Bauschäden und Gebäudeschadstoffen oder anderen visuell nicht erkennbaren Mängeln, sind nicht Gegenstand dieses Auftrages. Im Verdachtsfall sind einschlägige Sachverständige heranzuziehen und deren Ergebnisse in Bezug auf den Verkehrswert zu beurteilen.

2. Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

2.1. Lagemerkmale

Makrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Sachsen. Die drei Hauptzentren in Sachsen sind die Städte Leipzig, Dresden und Chemnitz. Dabei ist Leipzig mit mehr als 600.000 Einwohnern die größte Stadt in Sachsen.

Beachtlich ist dabei vor allem, dass die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren um ca. 100.000 gewachsen ist. Speziell durch den Zuzug junger Erwachsener sind die Bevölkerungszahlen gestiegen, so dass sich damit auch das Durchschnittsalter auf 42,4 Jahre verringert hat. Ein weiterer Grund für das Bevölkerungswachstum ist aber auch, dass seit 2014 die Geburtenzahlen höher lagen, als die Sterbefälle. Dadurch wuchs die Bevölkerung in den letzten 5 Jahren jährlich um rd. 480 Kinder.

Leipzig verzeichnet damit, neben Dresden, eine gegenläufige Entwicklung zur allgemeinen Tendenz in Sachsen, das im Durchschnitt rückläufige Einwohnerzahlen aufzuweisen hat. Allein darin spiegelt sich Leipzigs Attraktivität wider, die zu Ihrem Bevölkerungszuwachs führt. (www.statistik.leipzig.de/stadtpopl./index)

Nach 1989 gelangen in Leipzig neue Industrieansiedlungen, darunter Siemens, Porsche und BMW. Zusammen mit den Partnern und Zulieferern beschäftigen diese Firmen über 10.000 Mitarbeiter und Leipzig konnte sich als Automobilstandort etablieren. Auch Unternehmen der Kommunikations- und Informationstechnologien, wie z.B. Primacom sind in Leipzig beheimatet. Außerdem zählt Leipzig neben Frankfurt am Main, München und Stuttgart als überregional bedeutsamer Banken- und Finanzstandort.

Auf Grund der zentralen Lage entwickelte sich Leipzig auch zu einem Verkehrs- und Logistikzentrum. So hat neben den Leipziger Verkehrsbetrieben auch der Mitteldeutsche Verkehrsverbund in Leipzig seinen Sitz und 2008 ging das europäische Luftdrehkreuz der Post-Frachtochter DHL in Betrieb. Damit entstanden direkt am Flughafen weitere 3.500 Arbeitsplätze und etwa 7.000 in der näheren Umgebung.

Der Flughafen Leipzig liegt außerdem direkt an der Kreuzung der A9 (München – Berlin) und der A14 (Magdeburg-Dresden). Diese beiden Autobahnen verlaufen im Norden und im Westen der Stadt. Südlich der Stadt verläuft die A 38, die damit den Autobahnring um Leipzig schließt und im Westen nach Göttingen führt. Außerdem wird Leipzig durch eine Vielzahl von Bundesstraßen erschlossen, die an den Autobahnanschlussstellen vernetzt sind. Damit liegt in Leipzig auch eine sehr gute verkehrstechnische Erschließung vor.

Kulturell verfügt die Stadt über das weltbekannte Gewandhaus, die Oper, die Musikalische Komödie und das Schauspielhaus. Außerdem wurden viele Freizeitangebote im nahegelegenen „Neuseenland“ geschaffen, so dass auch die Natur vor den Toren der Stadt genutzt wird. In Leipzig ist deshalb auf Grund von Wirtschaft, Kunst, Kultur, Bildung und vielfältigen Freizeitangeboten ein sehr gutes Leben möglich, dessen Attraktivität sich in den ständig wachsenden Einwohnerzahlen niederschlägt.

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemarkung Leutzsch, die zum Stadtbezirk Altwest gehört und sich westlich vom Stadtzentrum befindet. In Altwest leben ca. 57.000 Einwohner, in Leutzsch davon ca. 11.500 Einwohner.

Leutzsch gehörte lange Zeit zum industriellen Herz Leipzigs. Entlang der 1873 errichteten Bahnstrecke Leipzig- Zeitz entstand zwischen der heutigen Georg-Schwarz-Straße und der Merseburger Straße ein Industriegürtel, in dem sich zahlreiche Fabriken ansiedelten. Dazu gehörte die Pianofabrik Franz Flemming und ein Dampfsägewerk der Pianofabrik Blüthner. Infolge der industriellen Revolution nahm die Bevölkerung Ende des 19. Jahrhunderts explosionsartig zu. In dieser Zeit entstand die Bebauung mit mehrgeschossigen Mietshäusern im Gründerzeitstil. 1904 wurde das Leutzscher Rathaus und zahlreiche Industriellenvillen im Jugendstil errichtet, die den damaligen Wohnstand der Gemeinde bezeugen.

Ab 1989 brach die Industrieproduktion zusammen und heute ist Leutzsch vor allem ein beliebtes Wohngebiet, weil die Gründerzeithäuser überwiegend saniert sind und ein angenehmes Wohnen unweit vom Auenwald möglich ist.

Verkehrslage:

Das Bewertungsobjekt steht direkt an der Georg-Schwarz-Straße, auf der auch eine Straßenbahnlinie verkehrt. Die Straße ist stark befahren und sie mündet in die B 87, die eine Ost-West-Hauptverkehrsachse darstellt und die südliche Begrenzung der Gemarkung ist. Stadtauswärts führt die Bundesstraße zur Autobahnanschlussstelle Leipzig West auf die A9, die am Schkeuditzer Kreuz die A 14 kreuzt.

Wohnlage:

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in einer lt. Lagekarte des Leipziger Mietspiegels mittleren Wohnlage. Diese Einschätzung begründet sich vermutlich vor allem auf Grund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit hoher

Verkehrsbelastung. Hofseitig ist es ruhig, wobei die Wohnung W2 davon nicht profitiert, weil die Fenster der Wohnung nur zur Straße zeigen.

In ca. 1 km Entfernung befindet sich das Leutzscher Holz, dass in den Auenwald übergeht und eine große innerstädtische Grün- und Erholungsfläche darstellt.

Umliegende Bebauung:

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb geschlossener Karreebebauung, die aus viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern besteht. Das Bewertungsobjekt ist ein Eckgebäude an der Weinbergstraße.

Die gesamte umliegende Bebauung besteht ebenfalls aus viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern im Gründerzeitstil.

Infrastruktur:

In der Gemarkung Leutzsch ist die 157. Grund- und Oberschule ansässig und es gibt mehrere Kindertagesstätten. Auch lediglich ca. 500 m entfernt ist das Diakonissenkrankenhaus, dass eine Regelversorgung gewährleistet und mit weiteren vielen niedergelassenen Ärzten ist eine ausreichende medizinische Versorgung gesichert. Nur 200 m westwärts steht das ehemalige Leutzscher Rathaus.

Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und gastronomische Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Außerdem ist im benachbarten Lindenau eine reiche Kulturlandschaft vorhanden, die aus acht Theaterspielstätten besteht.

Immissionen:

Mittlere Lärmbelastung durch regen Straßenverkehr auf der Georg-Schwarz-Straße und durch die hier verlaufende Straßenbahnlinie.

Topografische Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück und die Umgebung sind im Wesentlichen eben.

2.2. Tatsächliche Eigenschaften

Flurstücknummer:	1 r
Flurstückgröße:	460 m ²
Grundstücksbreite:	ca. 25 m
Grundstückslänge:	ca. 31 m
Beschreibung:	unregelmäßig geschnittenes Grundstück

2.3. Erschließungssituation

Straßenart:	Stadtstraße
Straßenausbau:	zweistreifig und asphaltiert, beidseitig Fußweg vorhanden, parken auf der Georg-Schwarz-Straße nicht möglich, aber auf der Weinbergstraße
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrischer Strom, Gas, Wasser, Abwasser (Kanalanschluss) Telefonanschluss
Grenzverhältnisse:	Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in geschlossener Bauweise. (siehe Katasterauszug A1)
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkungen:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

Privatrechtliche Gegebenheiten:

Eintragungen im Grundbuch:	Grundbuch am 07.12.2023 eingesehen. Letzte Änderung vom 30.08.2023. <u>Bestandsverzeichnis:</u> 52,72 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: 1 r, Georg- Schwarz- Straße 120, Gebäude und Freifläche, 460 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. <u>Abt. I:</u> Eigentümer (wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt)
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<u>Abt. II:</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungs- und Wärmeerzeugungsanlagenrecht) für die eins energie in sachsen GmbH & Co. KG, Chemnitz, gemäß Bewilligung vom 06.02.2013 (UR-Nr. 152/2013) und hier sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 4569 bis 4582) eingetragen am 24.04.2013.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig,
AZ: 456 K 207 / 25); eingetragen am 15.09.2025.

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig,
AZ: 456 L 24 / 25); eingetragen am 15.09.2025.

Abt. III: Die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen
Schuldverhältnisse beeinflussen den Verkehrswert grundsätzlich nicht.
Auf die Wiedergabe evtl. vorhandener Einträge wird deshalb verzichtet.

Schuldrechtliche Belastungen: Schuldrechtliche Belastungen ohne Eintragungen im Grundbuch sind vor
allem Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge für Wohn- und Gewerbe Zwecke,
die bei ungünstigen Vertragsbedingungen zu wirtschaftlichen Belastungen
werden können. Im vorliegenden Fall besteht ein unbefristeter Mietvertrag
für die Wohnung Nr. 2.

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin aus.

Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Baulastauskunft wurde am 28.01.2026 beantragt, liegt aber bis zum
heutigen Tage noch nicht vor.
Es wird vermutet, dass keine Baulast vorhanden ist.

Auskunft zum Denkmalschutz: Lt. der Liste der Kulturdenkmale in Leipzig, steht das Gebäude auf dem
Grundstück Georg- Schwarz- Straße 120 **unter Denkmalschutz:**
Mietshaus in geschlossener Bebauung und Ecklage, mit Tordurchfahrt,
Eckladen, Klinkerfassade und baugeschichtlich von Bedeutung.

Entwicklungszustand: baureifes Land, gemäß § 5 ImmoWertV

Abgabenrechtlicher Zustand: Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabenfrei

Planungsrechtliche Situation: liegt lt. Flächennutzungsplan innerhalb von Wohnbauflächen,
liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, Bauvorhaben sind gemäß §
34 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu beurteilen

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Allgemeines

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein viergeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem
Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde 1867/1898 errichtet und 2012 saniert und in Wohnungseigentum aufgeteilt. Im

Wohnhaus befinden sich 14 Wohnungen, in jeder Etage drei, außer im Dachgeschoss, dort bestehen zwei große Wohnungen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 1.057 m². Hofseitig sind Balkone vorhanden. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 liegt im Erdgeschoss in der Gebäudeecke.

3.2. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:	viergeschossiges Gebäude, vollständig unterkellert, DG ausgebaut
Nutzung:	14 Wohnungen mit 1.057 m ² Wohnfläche
Baujahr:	1867/1898
Sanierung:	2012 • Instandsetzung der Fassaden • Sanierung der Dachkonstruktion, neue Dachdeckung, Wärmedämmung der Dachflächen und Ausbau Dach zu Wohnraum • Erneuerung der Dachklempnerarbeiten • Einbau neuer Fenster und Innentüren • Erneuerung der sanitären Ausstattung • Installation neuer Heizungsanlagen • Hochwertige Renovierung des Treppenhauses • Sanierung der Wohnungen • Sanierung Kellergeschoss • Anbau hofseitiger Balkone
Konstruktionsart:	Massivbauweise – Mauerwerksbau, Umfassungs- und Innenwände sind aus Ziegelmauerwerk
Dachform:	Satteldach / Holzkonstruktion – Pfettendach, in Gebäudeecke großes Dachhaus vorhanden, links und rechts davon Dachflächenfenster
Dacheindeckung/ Entwässerung:	Dachziegel / Flachdach mit Bitumendeckung, Fallrohre und Dachrinnen aus Titanzink
Geschossdecken:	Kappendecken über Kellergeschoss, Holzbalkendecken über Erd- und Obergeschossen
Außenansicht:	aufwändig gestaltete, schmuckvolle Fassade, Sockel mit Bossenputz, ab 1.OG gelbe Klinkerfassade, Fenster symmetrisch angeordnet, schmuckvolle Fensterfaschen, Hauseingang auf Georg-Schwarz-Straße angeordnet, Hofseite schmucklose Putzfassade mit Balkonen

Außenwände:	Mauerwerk Bestand ca. 50 cm, außen verlinkert und innen geputzt
Innenwände:	Mauerwerk Bestand 24 cm bzw. 12 cm, beidseitig geputzt, neue Wände als Trockenbauwände
Hauseingang:	zweiflügige Hauseingangstür aus Holz mit Oberlicht, Hausdurchfahrt zum Hof mit originalem Fliesenbelag, Hoftür: zweiflügige, braune Holztür mit Oberlicht, Wände mit Glattputz versehen, Sockel farbig abgesetzt
Treppenhaus:	sehr gepflegtes, weitgehend original erhaltenes Treppenhaus, Treppenanlage komplett aus Holz, mit gedrehtem Treppengeländer, Wände mit Glattputz versehen, Sockel farbig abgesetzt, originale Holzbriefkastenanlage erhalten, Aufzug vorhanden
Türen:	originale zweiflügige, grüne Zugangstüren zu den Wohnetagen, Wohnungstüren: einflügelige weiße Blendrahmentüren
Fenster:	grüne, zweiflügelige Holzfenster mit Oberlicht und Rundbogen, Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlag
Fensterbänke:	Innen: Holzfensterbretter Außen: verzinktes Blech
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Fernseh- Rundfunk- und Telefonanschluss, Wechselsprechanlage mit Türöffner
Heizung/Warmwasser:	Gebäude wird durch Gasheizung beheizt, Warmwasser an Heizung gekoppelt
Gemeinschaftsräume:	Fahrradkeller vorhanden
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, sehr gepflegter Hinterhof, hier Stellplatz der Mülltonnen
Keller:	grundhaft saniertes Kellergeschoss, Mauerwerkswände von Altputz befreit, neuer Estrich, großzügige Gittertüren an den Kellerräumen
Bauzustand / Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	sehr gepflegter Gesamtbauzustand des Hauses, gepflegter, schön angelegter Hinterhof

3.3. Wohnungsbeschreibung

Lage der Wohnung im Haus / Orientierung:	Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss in der Gebäudeecke, sechs Fenster zur Straßenseite
Wohnfläche / Raumaufteilung:	Wohnfläche beträgt lt. Mietvertrag und Bauzeichnung 55,75 m², besteht aus: Wohnraum, Schlafrum, Küche, Bad und Flur und AK
Eingangstür / Zimmertüren:	Eingangstür: einflüglige, weiße Blendrahmentür, Zimmertüren: einflüglige, weiße Blendrahmentüren
Fenster:	zweiflüglige, grüne Holzfenster mit Dreh-Kipp-Beschlag, Isolierverglasung und Oberlicht und Rundbogen
Fensterbänke:	außen verzinktes Blech, innen Holzfensterbretter
Wandverkleidung:	Wohnbereich: Raufaser Bad: bis ca. 1,60 m großformatig gefliest mit Bordüre Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Deckenverkleidung:	Raufaser
Fußböden:	Wohnräume und Flur: Parkett, Küche und Bad: schwarze, großformatige Fliesen
Elektroinstallation:	normale Ausstattung, ausreichend Steckdosen vorhanden und je ein Lichtauslass pro Raum, Telefonanschluss, Türöffner, Bad mit Lichtspots
Heizung / Warmwasser:	Zentralheizung, Plattenheizkörper mit Thermostat, Warmwasser an Heizung gekoppelt, Bad mit Fußbodenheizung
Sanitäre Installation:	Einbauwanne, Waschbecken und WC, Sanitärobjekte in guter Qualität, Waschmaschinenanschluss, Handtuchwandheizkörper, Unterschrank vorhanden
Kellerraum:	sanierter ca. 6 m großer Kellerraum
Besonderheiten:	Einbauküche vorhanden, bestehend aus Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Ceran-Kochfeld, Dunstabzug, Spüle, Hänge- und Unterschränke

4. Außenanlagen

Das fünfgeschossige Wohnhaus steht auf einem 460 m² großen Grundstück. Das Wohnhaus steht an der vorderen Grundstücksgrenze und nimmt eine Fläche von ca. 280 m² ein, die verbleibende Freifläche beträgt demnach 180 m². Über den Hof führt ein geschwungener, befestigter Weg. Die Restflächen sind mit Wiese und Kiesflächen versehen. Das Grundstück ist mit einem ordentlichen Gitterzaun abgezaunt. Auf dem Hinterhof sind ein Fahrradstellplatz und der Mülltonnenstellplatz vorhanden.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und Begründung

Nachfolgend wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 2 in 04179 Leipzig, Georg- Schwarz- Straße 120 zum Wertermittlungstichtag 10.03.2026 ermittelt.

Aufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder der sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zur Bewertung sollten immer mindestens zwei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (§ 8 Abs.1 ImmoWertV).

Für den vorliegenden Bewertungsfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes das **Ertragswertverfahren** herangezogen.

Mit dem **Ertragswertverfahren** werden vorrangig bebaute Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Rendite verwendet werden. Für die hier zu bewertende Eigentumswohnung ist die tatsächliche Nettokaltmiete bekannt, die mit der ortsüblichen Nettokaltmiete verglichen werden kann, die in der Ertragswertermittlung anzusetzen ist. Damit kann der Ertragswert der Eigentumswohnung ermittelt werden. Er wird aus den für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren Erträgen und dem Bodenwert ermittelt. Dabei wird aus dem ermittelten Rohertrag, durch Abzug der Bewirtschaftungskosten, der Reinertrag ermittelt, der nach Abzug des Ertragsanteils des Bodens über die Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Abschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. (§ 17 -20 ImmoWertV)

6. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann er auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. (§ 16, Abs. 1 ImmoWertV) Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis des **Indirekten Vergleichswertverfahrens – dem Bodenrichtwertverfahren**.

Das zu bewertende Grundstück hat eine Fläche von 460 m², besteht aus Gebäude- und Freifläche und befindet sich lt. Flächennutzungsplan innerhalb von Wohnbaufläche, die als Allgemeines Wohngebiet deklariert ist.

Für dieses Gebiet wurde aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2025 der zutreffende Bodenrichtwert von 670 €/m² entnommen. Das Richtwertgrundstück ist durch geschlossene Bebauung und eine WGFZ von 1,8 charakterisiert. Um eine direkte Vergleichbarkeit zu schaffen, wird die Geschossflächenzahl des Bewertungsgrundstücks ermittelt:

6.1. Ermittlung der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) des Bewertungsgrundstücks

Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der Quadratmeter Geschossfläche zu den Quadratmetern Grundstücksfläche an. Für die Ermittlung der WGFZ sind die der wirtschaftlichen Nutzung dienenden Geschossflächen zu berücksichtigen.

Grundstücksfläche:		=	460 m ²
wertrelevante Geschossfläche:	(Ermittlung sh. Anlage 6)	rd. =	1.344 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl:	1.344 m ² / 460 m ²	=	2,92

6.2. Vergleich der Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
Erschließungszustand:	erschlossen	erschlossen
erschl. u. abgabenr. Zustand:	frei	frei
Geschossflächenzahl	1,8	2,92
Bauweise:	geschlossen	geschlossen
Bodenrichtwert: (Stichtag 01.01.2025)	670 €/m ²	

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück sind hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge bzw. durch die Umrechnung mittels entsprechender Koeffizienten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist der Bodenrichtwert an die abweichende Geschossflächenzahl mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

6.3. Anpassung des Bodenrichtwertes

Aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig werden die WGFZ – Umrechnungskoeffizienten entnommen:

Richtwertgrundstück:	WGFZ = 1,8	Faktor = 1,59
Bewertungsgrundstück:	WGFZ = 2,92	Faktor = 2,41
Der angepasste Bodenrichtwert beträgt:	670 €/m ² x 2,41 / 1,59	= 1.015 €/m ²

6.4. Ermittlung des Bodenwerts

Gebäude und Freifläche: $460 \text{ m}^2 \times 1.015 \text{ €/m}^2 = 466.900 \text{ €}$
Bodenwert gerundet: $= 466.900 \text{ €}$

Der **Bodenwert** des 460 m^2 großen Grundstücks wird mit **rd. 467.000 €** ermittelt.

6.5. Bodenwertanteil des Wohneigentums

Der vertraglich vereinbarte Miteigentumsanteil (ME) beträgt $52,72 / 1.000$. Damit ergibt sich für das Wohneigentum ein Bodenwertanteil von:

$52,72 / 1.000 \times 466.900 \text{ €} = 24.615 \text{ €}$
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums: **rd. = 24.600 €**

Der **Bodenwertanteil der Eigentumswohnung Nr. 2** beträgt **rd. 24.600 €**.

7. Ertragswertermittlung

Der Ertragswert (§31-34 ImmoWertV 2021) wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, insbesondere der Mieten und Pachten, ermittelt, die den Rohertrag darstellen. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des Reinertragsanteils des Bodenwertes entsteht der Reinertrag, der mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes über die Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Nach Addition des Bodenwertes ergibt sich der vorläufige Ertragswert, auf den Zu- oder Abschläge auf Grund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind.

7.1. Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich nach § 31 ImmoWertV 2021, Abs. 2 aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Die vorliegende, zu bewertende Eigentumswohnung ist vermietet. Lt. Mietvertrag beträgt die Nettokaltmiete $480,00 \text{ €}$. Das entspricht bei einer Wohnfläche von $55,75 \text{ m}^2$ einer Quadratmetermiete von $8,61 \text{ €/m}^2$.

Mit Hilfe des Leipziger Mietspiegels 2025 - 2027 der seit dem 25.06.2025 gültig ist, soll die ortsübliche Nettokaltmiete ermittelt werden, um sie mit der tatsächlichen Nettokaltmiete zu vergleichen. Dabei handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, so dass die Mieten als marktüblich angesehen werden können, um sie in der Wertermittlung anzusetzen. Im 1. Schritt wird abhängig von der jeweiligen Wohnfläche der Grundbetrag der Miete festgelegt. In einem 2. Schritt werden alle relevanten Merkmale betrachtet. Für jedes Merkmal ist ein Faktor auszuweisen. Dabei wird das Baujahr des Gebäudes berücksichtigt und der Sanierungszustand, weiterhin die Art der Heizung, die Ausstattung des Badezimmers mit Badewanne und der vorhandene Fußboden. In der untenstehenden Tabelle wurde die Wohnung betrachtet und der Mittelwert der Miete und der untere und obere Spannwert ausgewiesen.

Ermittlung der wertrelevanten Faktoren:

Merkmal	W2
Grundbetrag	6,180
Baujahr vor 1919	1,000
Erneuerung vor 14 Jahren	1,043
Art der Wohnung – EG:	0,991
Art der Heizung	1,022
Offene Küche	1,012
Einbauküche	1,035
Badewanne	1,000
Kein Fenster im Bad	0,984
Handtuchwandheizkörper	1,030
Bodenbelag WR: Parkett	1,079
Ausstattung Fenster	1,000
Aufzug	1,041
Wechselsprechanlage	1,000
Teilw. Deckenspots	1,019
Abstellkammer in der Wohng.	1,012
Lagemerkmal: mittel	1,000
Mittelwert der Miete	8,03
Gerundet:	8,00
unterer Spannwert:	7,14
oberer Spannwert:	8,82

Hier die Auswertung:

An den oben aufgeführten Zahlen ist erkennbar, dass die tatsächliche Nettokaltmiete innerhalb der ermittelten Spanne liegt, wenn auch weit an der oberen Spanne. Für die im Erdgeschoss liegende Wohnung überrascht das zwar, aber die Ausstattung der Wohnung mit Parkett und Einbauküche und einladend ausgestattetem Bad, rechtfertigt diese Nettokaltmiete. Deshalb wird diese Nettokaltmiete in der Ertragswertermittlung angesetzt.

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			€/m²	monatlich (€)	jährlich (€)
Erdgeschoss	W2	55,75	8,61	480,01	5.760,09
		55,75		480,01	5.760,09

Die **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** (Rohertrag) beträgt

rd. 5.760,00 €.

7.2. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Sie ist objektspezifisch definiert. Für die zu bewertende Eigentumswohnung wird in Abhängigkeit vom Ausstattungsstandard auf die übliche Gesamtnutzungsdauer geschlussfolgert. Für das hier vorliegende, erst 2012 modernisierte Wohngebäude wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** in der Berechnung angesetzt.

7.3. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten oder unterlassene Instandsetzungen sind zu berücksichtigen, da sie die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen können. Das Wohnhaus wurde 1898 erbaut und ist damit jetzt 128 Jahre alt und die Gesamtnutzungsdauer mehr als 1 x abgelaufen. Weil das Gebäude 2012 aber saniert wurde, hat sich die Restnutzungsdauer wieder verlängert. Die verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist mit Hilfe des folgenden Modells (lt. Tabelle 1 der ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung der Modernisierungen abzuleiten.

Modernisierungselemente	Punkte Maximal	Punkte Tatsächlich
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	2
Wesentl. Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe der Punkte	20	15

Bewertungsmaßstab:	≤ 1 Punkt:	nicht modernisiert
	≤ 4 Punkte:	kleinere Modernisierungen
	≤ 8 Punkte:	mittlerer Modernisierungsgrad
	≤ 13 Punkte:	überwiegend modernisiert
	≥ 18 Punkte:	umfassend modernisiert

Zum Zeitpunkt 2012 ergab sich folgende Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

$$RND = (0,2780 \times 114 \text{ Jahre}^2 / 80) - (0,6170 \times 114 \text{ Jahre}) + (0,9485 \times 80 \text{ Jahre}) = \text{rd. } 51 \text{ Jahre.}$$

Das Gebäude wurden umfassend modernisiert und die Restnutzungsdauer hatte sich wieder auf 51 Jahre verlängert. Die Sanierung ist allerdings bereits 14 Jahre her, so dass sich heute eine **Restnutzungsdauer von 37 Jahren** ergibt.

7.4. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. (§ 32 ImmoWertV, Abs. 1)

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des Ertragsniveaus aufgewendet werden müssen und das Mietausfallwagnis, das Ertragsminderungen durch uneinbringliche Rückstände von Mieten etc. berücksichtigt (siehe § 32 ImmoWertV).

Die Bewirtschaftungskosten sind nach Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5, Satz 2) zu ermitteln:

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert. (siehe Tabelle in Anlage 31)

Verbraucherpreisindex (2020 = 100) für den Monat Oktober 2001: 77,1
Verbraucherpreisindex (2020 = 100) für den Monat Oktober 2025. 120,2

Der Faktor entspricht dem Quotienten aus dem Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2025 und dem Verbraucherpreisindex von Oktober 2001 = 1,559.

Verwaltungskosten:	230 €	x	1 WE	x	1,559	=	358,57 €
Instandhaltungskosten:	9 €/m ²	x	55,75 m ²	x	1,559	=	782,22 €
Mietausfallwagnis Wohnung:	2 %	von	5.760 €			=	115,20 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						=	1.255,99 €

Damit ergeben sich für die Wohnung W 2 **Bewirtschaftungskosten** in Höhe **von rd. 21,81 %**.

7.5. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend § 21 ImmoWertV 2021, Abs. 3, der Zinssatz, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Im Umkehrschluss dient er dazu, den Reinertragsanteil des Bodenwertes zu ermitteln, der ebenfalls vom Rohertrag abgezogen wird, um den Reinertrag zu ermitteln, der mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert wird.

Da er aus dem Markt abgeleitet wurde, stellt der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes sicher, dass ein marktkonformes Ergebnis ermittelt wird, das den Markt widerspiegelt.

Im Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Leipzig wird der **Liegenschaftszinssatz** für den Wiederverkauf von sanierten Altbau-Eigentumswohnungen im Durchschnitt mit 2,1 % angegeben. Dabei liegt die Restnutzungsdauer bei zwischen 35 und 49 Jahren, was auf das Bewertungsobjekt zutrifft. Die Standardabweichung beträgt +/-0,5 %.

Für die hier zu bewertende Eigentumswohnung im sanierten Altbau, die einen guten Ausstattungsstandard hat und sich in einer mittleren Wohnlage befindet, aber im Erdgeschoss liegt, der Durchschnittswert von **2,1 %** angesetzt werden.

7.6. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist gemäß ImmoWertV 2021 § 34 unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (hier 37 Jahre) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (hier 2,1 %) nach folgender Berechnungsvorschrift zu ermitteln:

$$\begin{aligned}\text{Kapitalisierungsfaktor} &= \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} && ; \quad \text{dabei ist } q = 1 + p / 100. \\ &= \frac{1,021^{37} - 1}{1,021^{37} (1,021 - 1)} \\ &= \underline{\underline{25,552}}\end{aligned}$$

Für die hier zu berücksichtigende Restnutzungsdauer von 37 Jahren und den ermittelten Liegenschaftszinssatz von 2,1 % wird ein **Barwertfaktor von 25,552** ermittelt, der in die Berechnung einfließt.

7.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV 2021, Abs. 2 sind als letzter Schritt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Weil weder Baumängel bestehen, noch werterhöhende Sachverhalte berücksichtigt werden müssen, ergeben sich keine weiteren objektspezifische Grundstücksmerkmale

7.8. Ermittlung des Umfangs des ausgeübten Rechts

Gemäß Grundbuch Abt. II ist eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungs- und Wärmeerzeugungsanlagenrecht) für die eins energie in sachsen GmbH & Co. KG, Chemnitz, gemäß Bewilligung vom 06.02.2013 (UR-Nr. 152/2013) auf Grundbuchblatt 4570 sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 4569 bis 4582) eingetragen.

Das bedeutet, dass das Wohnhaus über keine eigene Wärmeerzeugungsanlage verfügt. Wenn die Restnutzungsdauer des Wohnhauses abgelaufen ist und eine erneute grundlegende Sanierung ansteht und eine eigene Heizung eingebaut werden muss, entstehen Investitionskosten.

Für den Einbau einer neuen Heizungsanlage werden Kosten in Höhe von ca. 50.000 € angesetzt. Diese Summe ist auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen. Die Restnutzungsdauer beträgt 37 Jahre und der Liegenschaftszinssatz 2,1%.

Daraus ergibt sich ein Abzinsungsfaktor von: 0,463497.

Der abgezinste Betrag ist: 50.000 € x 0,463497 = 23.175 €.

Auf den Miteigentumsanteil von 52,72 / 1.000 aufgeteilt, ergibt sich eine Belastung von 1.222 €.

Der Wertnachteil für die Wohnung Nr. 2, weil keine eigene Heizungsanlage im Haus vorhanden ist, wird deshalb mit 1.222 € angegeben.

7.9. Berechnung des Ertragswertes

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		5.760,00	€
Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)		5.760,00	€
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt (prozentual von der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) Betrag	21,81	- 1.256,00	€
Jährlicher Reinertrag		4.504,00	€
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwert x Liegenschaftszinss.) Bodenwert (in €) Liegenschaftszinssatz (in %)	24.600,00 2,10	- 516,60	€
Ertrag der baulichen Anlagen		3.987,40	€
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) Liegenschaftszinssatz (in %) Restnutzungsdauer in Jahren	2,10 37,00	25,552	
Ertragswert der baulichen Anlagen		101.886,04	€
Bodenwert		24.600,00	€
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		126.486,04	€
Besondere wertbeeinflussende Umstände		-	€
Ertragswert		126.486,04 rd. 126.500,00	€ €

Der **Ertragswert** des Wohneigentums, das aus dem **52,72 / 1.000 Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum und dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2** besteht,
beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026
rd. 126.500 €.

8. Auswertung

Der Verkehrswert wird in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert oder auch 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde das Ertragswertverfahren herangezogen, weil eine tatsächliche Nettokaltmiete bekannt war und diese mit einer ortsüblichen nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete verglichen werden konnte, um sie in der Ertragswertermittlung anzusetzen. Außerdem handelt es sich um ein Renditeobjekt, so dass das Ertragswertverfahren das vorrangig auszuführende Verfahren ist.

Der Ertragswert ergab sich zu 126.500 €. Von diesem Ergebnis wird der Verkehrswert mit 126.500 € abgeleitet.

Auf die Wohnfläche von 55,75 m² bezogen, ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 2.269 €/m². Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig wird für den Wiederverkauf von sanierten Altbau-Eigentumswohnungen mit einer Restnutzungsdauer zwischen 35 und 49 Jahren ein mittlerer Kaufpreis von 2.981 €/m² angegeben. Die Spanne liegt zwischen 1.667 €/m² und 5.966 €/m² und der Median beträgt 2.920 €/m².

Der ermittelte Verkehrswert liegt damit unter dem Median in der unteren Hälfte der Spanne. Auf Grund der Lage der Wohnung im Erdgeschoss und ohne Balkon, wird der ermittelte Wert für zutreffend angesehen. Außerdem liegt die Wohnung mit 37 Jahren Restnutzungsdauer auch an der unteren Grenze, der angegebenen Zeitspanne.

Für Anleger interessant ist die Brutto- oder Nettorendite.

Die Bruttorendite ergibt sich als Quotient aus Rohertrag und Kaufpreis: $5.760 \text{ €} \times 100 / 126.500 \text{ €} = 4,55 \text{ %}$ und

die Nettorendite ergibt sich als Quotient aus Reinertrag / Kaufpreis: $4.504 \text{ €} \times 100 / 126.500 \text{ €} = 3,56 \text{ %}$.

Das wirtschaftliche Risiko für die hier zu bewertende Eigentumswohnung wird als sehr gering eingeschätzt, weil das Leerstandsrisiko gering ist. Selbst bei Mieterauszug werden sich schnell Nachmieter finden.

Bezüglich Drittverwendung besteht weiterhin die Nutzung als Wohnung. Die Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit sind gewährleistet.

9. Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 52,72 / 1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück 04179 Leipzig, Georg- Schwarz- Straße 120, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:

Grundbuch	des Amtsgerichts Leipzig Grundbuch von Leutzsch
Blatt	4570 (Wohnungsgrundbuch)
Gemarkung	Leutzsch
Flurstück	1 r
Fläche	460 m ²
Miteigentumsanteil:	52,72 / 1.000

wird nach der Gewichtung der Verfahrensergebnisse zum Wertermittlungstichtag 10.03.2026 vom Ertragswert abgeleitet mit rd.

126.500 €

in Worten: einhundertsechszwanzigtausendfünfhundert Euro

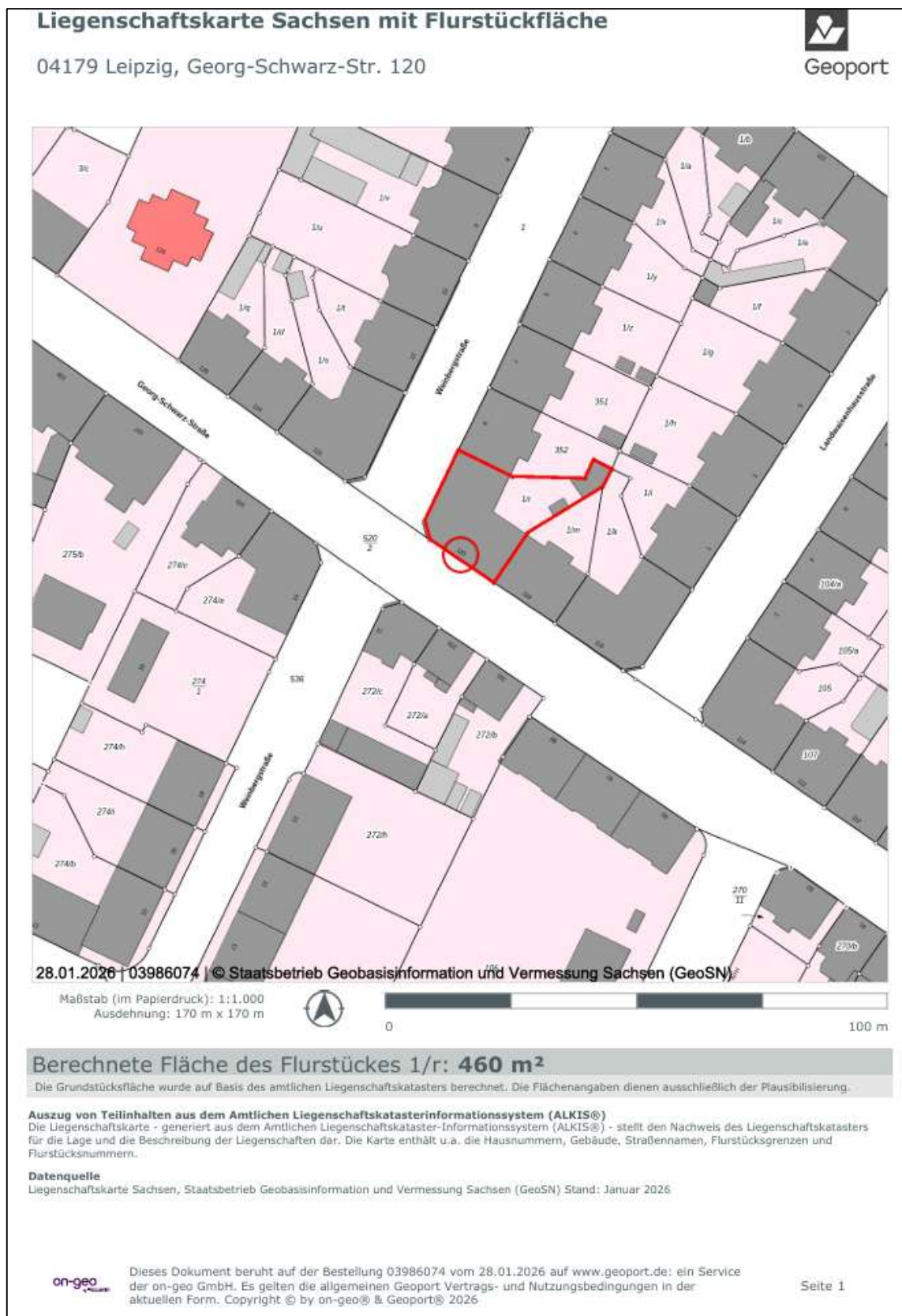
Ich versichere, dass ich diese Bewertung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt habe.

Leipzig, den 23.04.2026

Dipl. Ing. (TH) Ute Schneider
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage	Inhalt	Seite
Anlage 1:	Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	26
Anlage 2:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Blick auf die beiden Gebäudeseiten	27
Anlage 3:	Fotos vom Bewertungsobjekt, rechte Gebäudeseite und Hausdurchgang	28
Anlage 4:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Zugang zum EG und Wohnungsflur	29
Anlage 5:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Bad mit Badewanne, Waschtisch und WC	30
Anlage 6:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Innenhof und Gebäuderückseite mit Balkonen	31
Anlage 7:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Treppenhaus mit originaler Briefkastenanlage	32
Anlage 8:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Kellerflur und Kellerraum	33



Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (verkleinert) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes



Anlage 2: Foto oben: Straßenansicht des Wohnhauses: W2 im Erdgeschoss mitte
Foto unten: linke Gebäudeseite mit Kennzeichnung der Fenster der W2



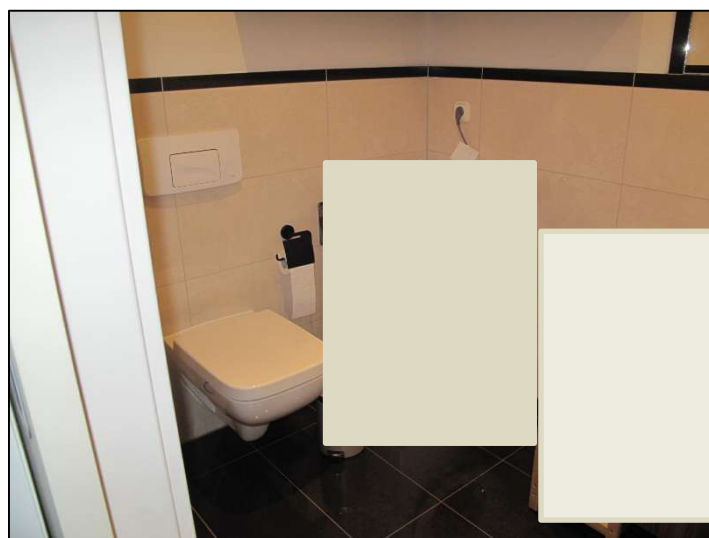
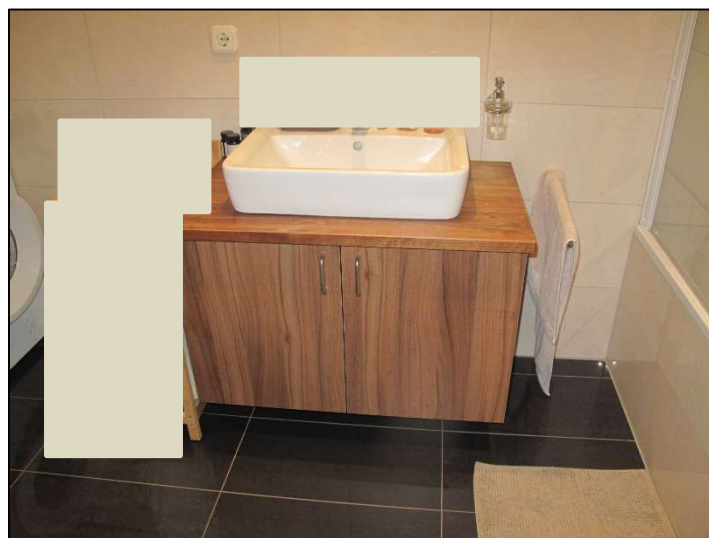
Anlage 3: Foto oben: Blick auf die rechte Gebäudeseite mit W2 im EG

Foto unten: Blick in die Hausdurchfahrt mit historischem Fliesenbelag

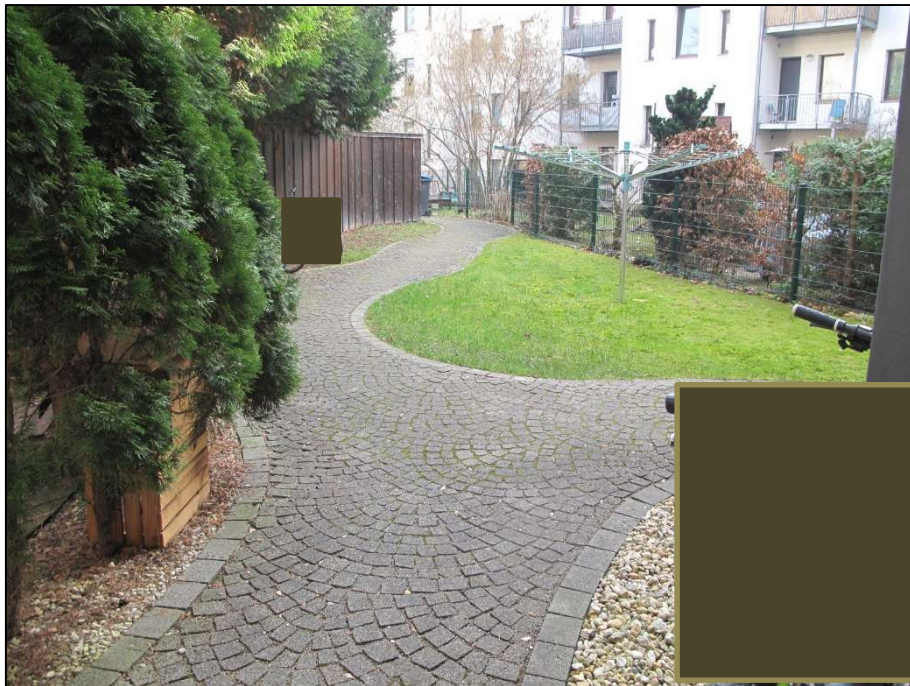


Anlage 4: Foto oben: Zugang im EG mit Blick auf die Wohnungseingangstür

Foto unten: Wohnungsflur der Wohnung W2

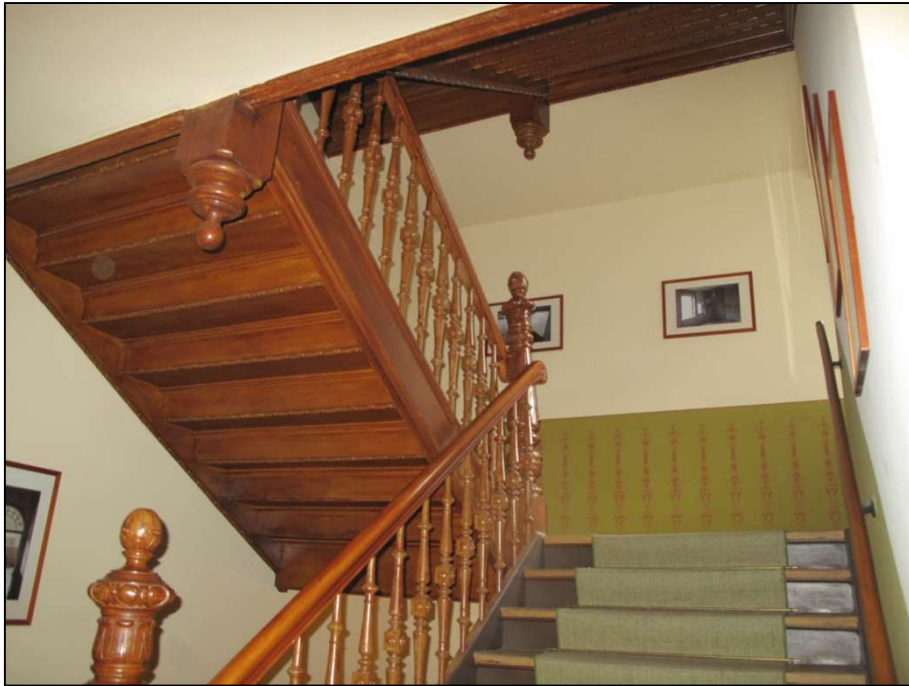


Anlage 5: Foto oben: gefliestes Bad mit Einbaubadewanne
Foto mitte : Waschtisch mit Unterschrank
Foto unten: WC und Waschmaschinenanschluss



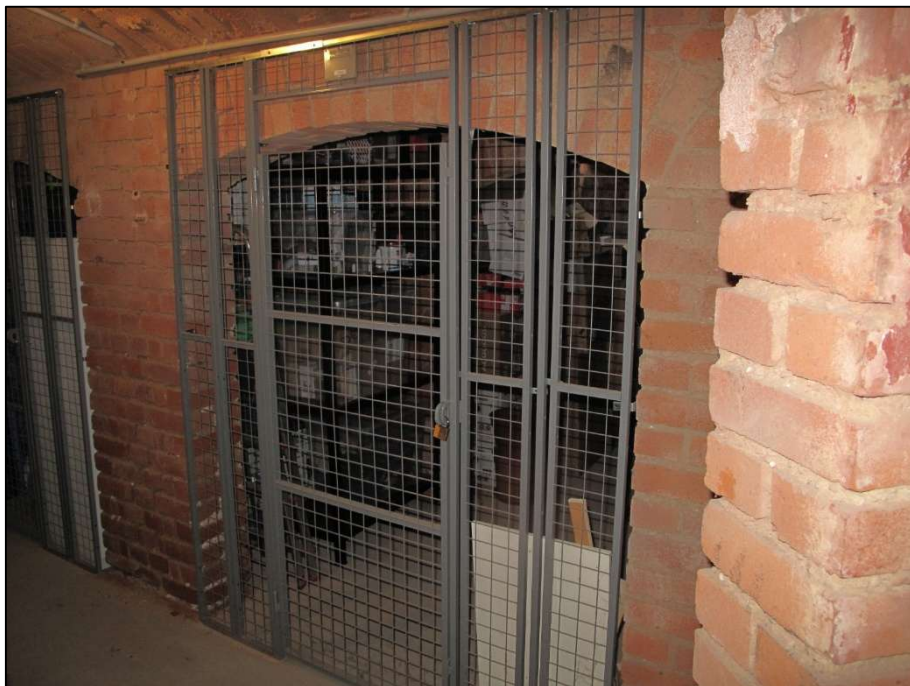
Anlage 6 Foto oben: Blick in den gepflegten Innenhof

Foto unten: Blick auf die Gebäuderückseite mit Balkonen



Anlage 7: Foto oben: sehr gepflegtes Treppenhaus mit Holztreppe und antikem Geländer

Foto unten: Originalholzbriefkästen im Eingangsbereich



Anlage 8: Foto oben: Kellerflur mit Stromkästen

Foto unten: Kellerraum Nr. 2 mit solider Gittertür