

# GUTACHTEN

456 K 237/24

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des  
im Wohnungsgrundbuch von Leutzsch, Blatt 4164 eingetragenen **59,710/1.000 Miteigen-  
tumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04179 Leipzig,  
William-Zipperer-Straße 129, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im  
3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet nebst Kellerraum Nr. 16.**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag  
27.05.2025 ermittelt mit rd.

**122.000 €.**

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen sowie des Sondereigentums</b> .....	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.3	Außenanlagen .....	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13

3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG ?? hinten.....	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14
3.4.2.1	Eigentumswohnung Nr. 16 .....	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	15
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage .....	15
<b>4</b>	<b>Markt- und Objektanalyse.....</b>	<b>16</b>
4.1	Einschätzung des Marktes .....	16
4.1.1	demografische Auswertung .....	16
4.1.2	Wanderungsbewegungen.....	17
4.2	Einschätzung des Standortes .....	17
4.2.1	Umgebung des Grundstückes.....	18
4.2.2	Infrastruktur (Nahversorgung, soziale Anbindung usw.) .....	18
4.2.3	Verkehrstechnische Anbindung.....	18
4.3	Einschätzung des Objektes .....	18
4.3.1	Bauweise / Architektur .....	18
4.3.2	Ausstattung.....	19
4.3.3	Bauzustand .....	19
4.3.4	Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung.....	20
4.3.5	Nettokaltmieten.....	21
4.3.5.1	tatsächliche Nettokaltmiete .....	21
4.3.5.2	marktübliche bzw. zulässige Nettokaltmiete .....	21
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>22</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.3	Bodenwertermittlung .....	23
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	24
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	24
5.4	Ertragswertermittlung .....	25
5.4.1	Ertragswertberechnung.....	25
5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
5.5	Verkehrswert .....	28

<b>6</b>	<b>Vergleichende Betrachtungen.....</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>30</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	30
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	30
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>31</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	William-Zipperer-Straße 129 04179 Leipzig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Leutzsch, Blatt 4164, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Leutzsch, Flurstück 1a, zu bewertende Fläche 470 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	27.05.2025
Qualitätsstichtag:	27.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	27.05.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Eigentumswohnung und zugängliche Bereiche des Gemeinschaftseigentums
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieterin sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Baulastauskunft</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug</li><li>• Bauzeichnungen</li><li>• Teilungserklärung</li><li>• Mietvertrag</li><li>• Recherche der Marktdaten</li></ul>

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Im vorliegenden Bewertungsfall sind mehrere oder alle Wohnungen im Haus in einem Mietpool zusammengeführt.

Dies bedeutet, dass die Mieten auf ein Mietpoolkonto eingezahlt werden, von welchem alle Wohnungseigentümer, gemäß einem vereinbarten Schlüssel, anteilig ausgezahlt werden.

Im Falle von Leerstand einer Wohnung erhält der Eigentümer dieser Wohnung dennoch seinen Anteil am Gesamtertrag.

Die Verwaltung eines Mietpools kann z.B. durch einen externen Verwalter oder eine eigens dafür gegründete Gesellschaft vorgenommen werden.

Hinsichtlich der Bewertungswohnung erfolgt die Verwaltung durch eine eigens dafür gegründete Gesellschaft, welcher der aktuelle Eigentümer beigetreten ist.

Im Gutachten wird diese Gegebenheit nicht als wertrelevanter Faktor angesehen, da es sich meines Erachtens um eine privatrechtliche Vereinbarung handelt, welche im Grundbuch **nicht dinglich gesichert** ist.

Ein automatischer Beitritt eines Käufers zur Mietpoolgesellschaft ist aus meiner Sicht nicht gegeben.

Diese Einschätzung stellt allerdings eine „rechtlichen Annahme“ dar, welche nicht in das Bestellungsgebiete des Sachverständigen fällt.

Es ist daher erforderlich, die sich hieraus ergebenden Fragen vor dem Tätigen von vermögenswirksamen Handlungen, von rechtskundiger Seite erläutern und klären zu lassen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

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

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, verm. Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.04.2024 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Leutzsch, Blatt 4164 folgende Eintragungen:  
Zwangsversteigerungsvermerk, Eröffnung Insolvenzverfahren.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte (ausgenommen Wohnungsmietvertrag) sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.11.2024 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Angaben der Denkmalschutzbehörde

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Satzungen: Das Flurstück Nr. 1a befindet sich im Geltungsbereich einer „städtebaulichen Erhaltungssatzung“ sowie einer „sozialen Erhaltungssatzung“.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Veröffentlichung der Stadt Leipzig befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69.2 „Am Wasserschloss“ (grüne Fläche) endet direkt an der Grundstücksgrenze. Das Flurstück 1a ist somit nach §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation;  
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung), welches in Wohnungseigentum aufgeteilt ist.  
Die Eigentumswohnung Nr. 16 ist vermietet.

### 3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen sowie des Sondereigentums

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 5-geschossig inklusive Dachgeschoss; unterkellert; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1902 gemäß Denkmalpflege
Modernisierung:	2007 gemäß Teilungserklärung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Straßenseite Klinker, jedoch Putz im Erdgeschoß; Hofseite verputzt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> historisches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dacheindeckung:</u> vermutlich Kunst- oder Naturschiefer im Mansardenbereich, vermutlich Dachpappe auf der restlichen Dachfläche (nicht einsehbar)

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, Befuerung unbekannt (Gas oder Fernwärme)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigungen, Gartenanlagen, Einfriedungen u.a.

## 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. OG links im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet nebst Kellerraum Nr. 16.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung und Mietvertrags 60,01 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad mit WC, 1 Balkon, 1 Keller

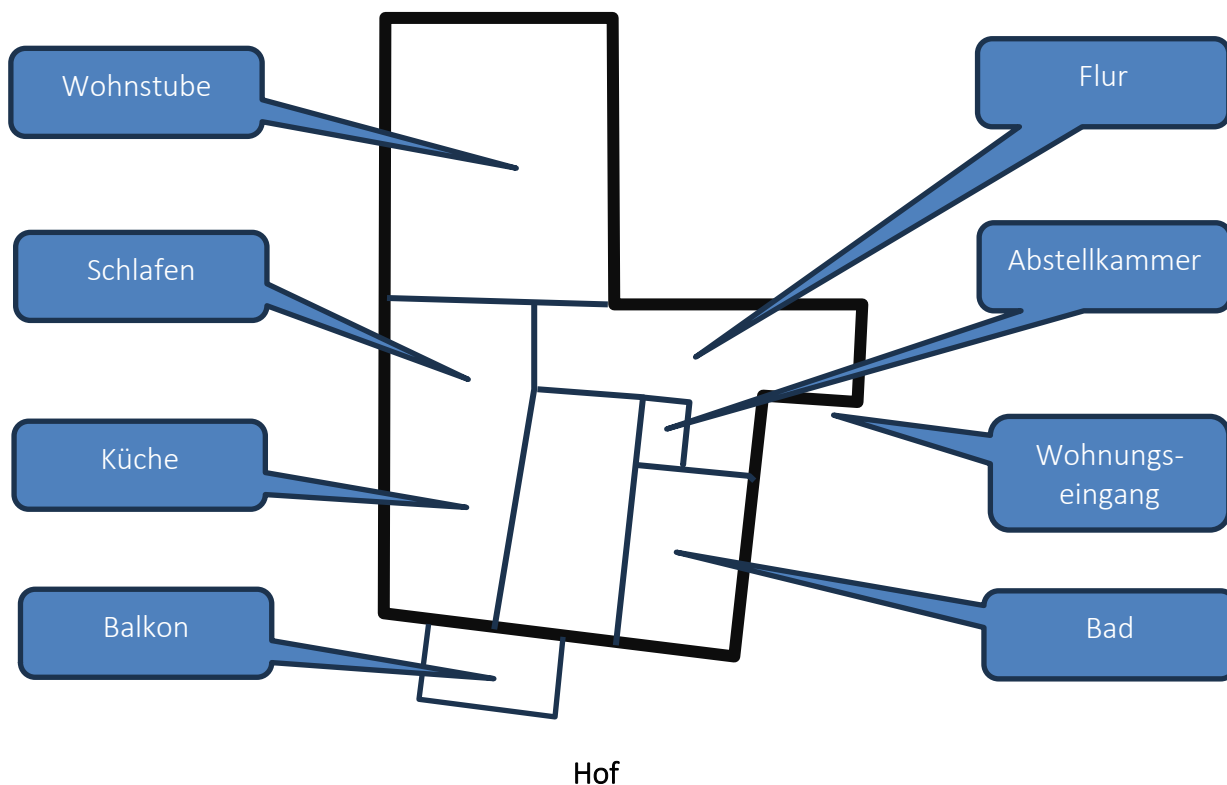
### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.4.2.1 Eigentumswohnung Nr. 16

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen (weiß)
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

#### Prinzipiskizze

#### Weinbergstraße



### 3.4.3 Besondere Bauteile, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sonderei- Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut  
gentums:

besondere Bauteile: Balkon

### 3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand

## 4 Markt- und Objektanalyse

Eine eingehende Marktanalyse ist, für die Beurteilung und Einschätzung der wertrelevanten Risiken von Immobilien, ein wichtiger Baustein bei der Wertfindung.

Die Beurteilung einzelner wertrelevanter Aspekte lassen erkannte Chancen und Risiken transparenter werden, so dass sie letztlich Begründungen für die in der Wertermittlung angesetzten Ausgangsparameter liefern. Die Immobilienanalyse wird sinnvollerweise in drei Gruppen unterteilt:

1. Einschätzung des Marktes
2. Einschätzung des Standortes
3. Einschätzung des Objektes

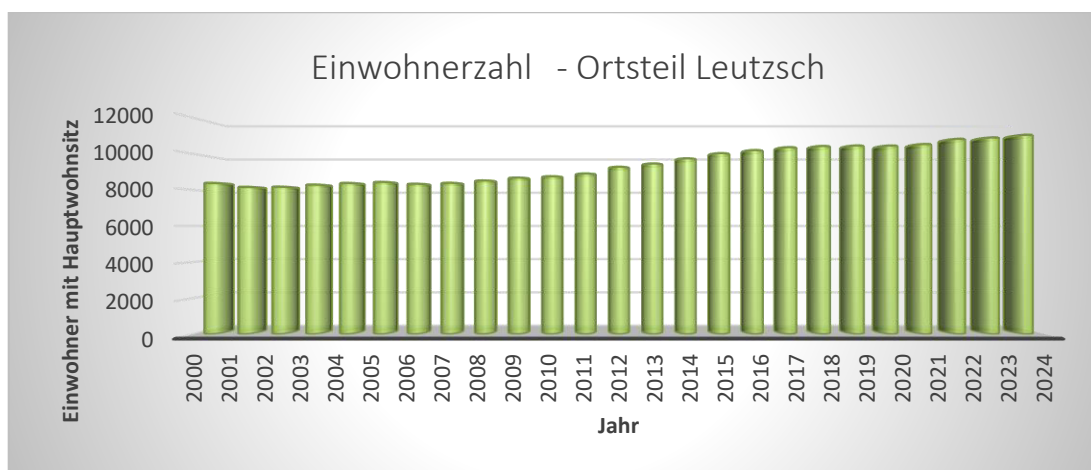
Die Beurteilung dieser Einzelmerkmale vermittelt ein relativ gutes Bild vom Objekt und dem Marktumfeld in dem gehandelt werden kann.

### 4.1 Einschätzung des Marktes

Immobilienmärkte unterliegen Schwankungen, wie alle anderen Märkte auch. Es ist daher wichtig zu erkennen, in welcher Marktphase sich ein Grundstück befindet. Hierfür sind Erkenntnisse zu Leerständen, Miethöhen, Angebot und Nachfrage usw. von Bedeutung.

#### 4.1.1 demografische Auswertung

Die demografischen Aspekte sind Bestandteil einer regionalen Markteinschätzung. Hiervon hängen nicht unwesentlich die Zukunft einer Gegend und damit auch die Werthaltigkeit der dort vorhandenen Immobilien ab. Laut den Veröffentlichungen des Amtes für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig ist folgende Bevölkerungsentwicklung in Ortsteil (OT) Leutzsch festzustellen:



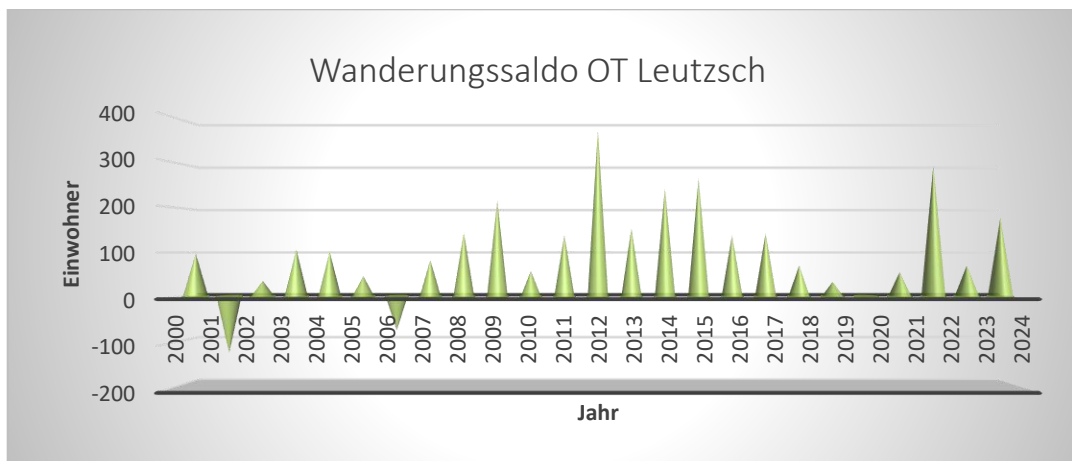
(Die Grafik wurde vom Sachverständigen erstellt.)

Wie die Grafik zeigt, verzeichnete der OT Leutzsch seit dem Jahr 2000 eine konstante Aufwärtsentwicklung. Der Ortsteil gehörte damit zu den wachsenden Gebieten Leipzigs.

Leipzig selbst konnte ebenfalls auf eine seit Jahren ansteigende Bevölkerung verweisen. Mit einem Anstieg von knapp 32 % weist der OT Leutzsch in diesem Zeitraum ein nahezu identisches Wachstum auf, wie die Stadt Leipzig mit ebenfalls knapp rd. 32 %.

#### 4.1.2 Wanderungsbewegungen

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



(Die Grafik wurde vom Sachverständigen erstellt.)

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

#### 4.2 Einschätzung des Standortes

In diesem Punkt werden die wesentlichsten Merkmale, die einen Standort charakterisieren aufgeführt und behandelt. Der OT Leutzsch befindet sich im Leipziger Stadtbezirk Alt-West.

Im Marktbericht 2025 des GAA Leipzig wurde hierzu folgende Auswertung veröffentlicht.

**„Grundstücke für den Geschosswohnungsbau – Lage der Bodenrichtwertzone - bezogen auf eine WGFZ von 1,8“**

Lagequalität der BRW - Zone		BRW in €/m <sup>2</sup>
sehr gute Lage	∅	2.000,-
gute Lage	∅	1.300,-
<b>mittlere Lage</b>	<b>∅</b>	<b>700,-</b>
einfache Lage	∅	550,-

Der Bodenrichtwert 2025 wird in der Bodenrichtwertkarte mit **670 €/m<sup>2</sup>** bei einer WGFZ von **1,8**.

Mithin ergibt sich für die BRW-Zone eine **mittlere Lage**.

#### 4.2.1 Umgebung des Grundstückes

Die Umgebung der Wohnung ist saniert. In der Nachbarschaft gibt es mehrgeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise. Ca. 200 m entfernt befindet sich der „Park am Wasserschloss“.

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

Für die hier lebenden Einwohner verfügt der Ortsteil als solcher und das lokale Umfeld über ein gutes, großstädtisches, infrastrukturelles Angebot (siehe Anlage 4).

#### 4.2.3 Verkehrstechnische Anbindung

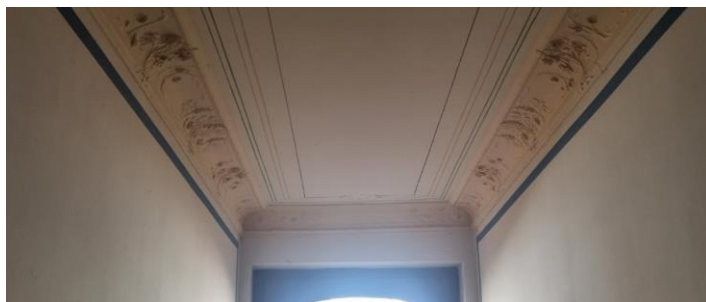
Die verkehrstechnische Anbindung des OT Gohlis-Mitte ist gut und in aller Regel auch zu Fuß zu erreichen. Bus- und Straßenbahnverbindungen sind ausreichend vorhanden (siehe Anlage 2 und 3).

#### 4.3 Einschätzung des Objektes

Neben den Standortfragen ist die Beurteilung des Gebäudes sehr wesentlich.

##### 4.3.1 Bauweise / Architektur

Das Wohnhaus ist ein klassischer Mauerwerksbau aus dem Jahr 1902. Neben der gestalteten Gründerzeitfassade aus Klinkern weist das Gebäude eine interessante Stuckkehle im Hauseingang auf und ein historisches Treppengeländer.



Die Geschoßebene ist vierzügig. Der grüne Pfeil markiert die Wohnungseingangstür der ETW Nr. 16. Die rechts im Bild zu sehende 90° versetzte Öffnung führt in einen Vorraum, von welchem 2 weitere Wohnungen abgehen.



### 4.3.2 Ausstattung

Die Wohnungsausstattung ist zum Wertermittlungstichtag mehrheitlich von mittlerem Niveau. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, ein Handwaschbecken und ein WC.



Der Fußboden in Küche und Bad ist gefliest in den anderen Bereichen wurde Laminat verlegt. Zur Wohnung gehören des Weiteren ein Kellerraum sowie ein Balkon.



### 4.3.3 Bauzustand

Das Gebäude ist optisch in zeitgemäßen Zustand, relevante Bauschäden oder Baumängel waren zur Ortsbesichtigung im Sondereigentum nicht erkennbar.

Baumängel und Bauschäden konnten allerdings im Gemeinschaftseigentum festgestellt werden. Der Keller wurde vermutlich überwiegend sandgestrahlt.



In den Bereichen, in welchen Putz erhalten geblieben ist, sind lokale Feuchtigkeitsbelastung der Wände erkennbar.



Ebenso sind im Keller teilweise mehr oder weniger stark aussandende Fugen zu sehen.



#### 4.3.4 Auswirkung auf die Basisdaten der Wertermittlung

Zusammenfassend wurden folgende Chancen erkannt:

1. Gute Infrastruktur, verkehrsgünstig gelegen.
2. Die nähere Umgebung machen einen gepflegten Eindruck.
3. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren am Sondereigentum nicht feststellbar.
4. Die Bevölkerungsentwicklung war zeitnah zum Stichtag positiv.
5. Der Wanderungssaldo ist ebenfalls überwiegend positiv.

Erkannt wurden auf der anderen Seite aber auch folgende Risiken:

1. Stellplätze für PKW sind vor dem Grundstück nur wenige vorhanden und auf dem Grundstück gar nicht.
2. Im Keller sind die Wände lokal mit Feuchtigkeit belastet, Mauerwerksfugen sanden teilweise aus und partiell sind Salzausblühungen vorhanden.

#### 4.3.5 Nettokaltmieten

##### 4.3.5.1 tatsächliche Nettokaltmiete

Zum Wertermittlungsstichtag war die Eigentumswohnung vermietet. Laut Mietvertrag ist eine Nettokaltmiete von 405,00 € bei einer Wohnungsgröße von 60,01 m<sup>2</sup> mit Mietbeginn 01.04.2023 zu zahlen.

$$405,00 \text{ €} / 60,01 \text{ m}^2 = \text{rd.} \quad \quad \quad \mathbf{6,75 \text{ €/m}^2}$$

##### 4.3.5.2 marktübliche bzw. zulässige Nettokaltmiete

Hinsichtlich der Einschätzung der zulässigen Wohnungsmiete für dieses Objekt steht der Mietspiegel 2022 der Stadt Leipzig zur Verfügung, welcher zu Mietbeginn gültig war.

##### *Mietspiegel der Stadt Leipzig 2022*

In diesem Mietspiegel werden keine Mietspannen ausgewiesen, sondern lediglich ein Algorithmus angeboten, aus welchem die Miete berechnet werden kann. Diesen Algorithmus zugrunde legend ergibt sich folgende Nettokaltmiete aus dem Grundtableau:

$$\text{zwischen } 5,24 \text{ €/m}^2 \text{ und } 6,75 \text{ €/m}^2 \text{ im Mittel} \quad \quad \quad \mathbf{6,02 \text{ €/m}^2}$$

Der Mietspiegel 2022 stellt das Mietniveau der ortüblichen Vergleichsmiete der letzten 6 Jahre bis zum 01.08.2022 (Ende des Erhebungszeitraumes) dar.

Zunächst wird üblicherweise vom Mittelwert ausgegangen. Im Mietspiegel 2022 sind jedoch auch Beispiele eingestellt, welche die Verlagerung der Nettokaltmiete in Richtung der ausgewiesenen Spannenbegrenzungen begründen können. Im vorliegenden Fall sind mietwerterhöhenden Gegebenheiten vorhanden.

Dies sind die höherwertigen denkmalgeschützten Bauteile, wie z.B. die Gründerzeitfassade, das Stuckzierband im Hauseingangsbereich oder das historische Treppengeländer. Die Würdigung meinerseits erfolgt mit dem Faktor 1,02.

Hinzu kommt das im Marktbericht explizit ausgewiesene Fenster im Bad, welche ebenfalls mit einem Faktor 1,02 berücksichtigt wird.

$$\text{Hieraus ergibt sich eine zulässigen ortsübliche Vergleichsmiete} \\ \text{von } 6,02 \text{ €/m}^2 \times 1,02 \times 1,02 = \text{rd.} \quad \quad \quad \mathbf{6,26 \text{ €/m}^2}$$

Vor dem Mietbeginn am 01.04.2023 wurde seitens des Freistaates die Mietpreisbremse gemäß §556d BGB zum 13.07.2022 bezüglich der Stadt Leipzig in Kraft gesetzt.

Seit diesem Zeitpunkt darf bei Neuvermietungen die neu abzuschließenden Nettokaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel um höchstens 10% überschreiten.

Dies bedeutet, dass sich die zulässige Nettokaltmiete zu  $6,26 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = \text{rd. } 6,88 \text{ €/m}^2$  ergibt.

D.h.: **tatsächliche Nettokaltmiete < zulässige Nettokaltmiete.**

Schlussfolgernd aus dem bisher vorgetragenen erachte ich für die Wohnung, auf Grund ihrer Ausstattung und der Lage, die tatsächlich gezahlte Miete als angemessene und zulässige Miete. Mithin

$$\mathbf{6,75 \text{ €/m}^2}$$

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 59,710/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04179 Leipzig, William-Zipperer-Straße 129 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet nebst Kellerraum Nr. 16 zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Leutzsch	4164	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Leutzsch	1a	470 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Miete auf Basis der Mietspiegel der Stadt Leipzig gesichert ermittelbar. Der objektspezifischen Liegenschaftszins ist bekannt.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Im vorliegenden Fall sind lokale Sachwertfaktoren nicht bekannt bzw. veröffentlicht. Das Sachwertverfahren muss wegen zu geringer Datenlage ausscheiden.

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Vergleichskaufpreise sind in Leipzig üblicherweise in ausreichendem Maße vorhanden. Die Anpassung an die Bewertungswohnung scheidet jedoch an noch vorhandenen lokalen Anpassungsfaktoren, nicht bekannten Mietvertragsbedingungen und nicht bekannter Ausstattung.

Auf Grund dieser Gegebenheiten verfügt das Ertragswertverfahren über die besten Datenlage und wird daher im Gutachten als Bewertungsverfahren zum Ansatz gebracht.

### 5.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **670,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,16
Grundstücksfläche (f)	=	470 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>670,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2024	18.08.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	670,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	1,8	3,16	× 1,62	E1
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	470	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>1.085,40 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>1.085,40 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	470 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	510.138,00 € <b>rd. 510.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 insg. **510.000,00 €**.

### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - WGFZ-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	3,16	2,58
Vergleichsobjekt	1,80	1,59

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,62**

### 5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 59,710/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	510.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	510.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 59,710/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	30.452,10 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 30.452,10 € <b>rd. <u>30.500,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 **30.500,00 €**.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Gesamt	60,01		6,75	405,00	4.860,00
Summe			60,01	-		405,00	4.860,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktübliche bzw. zulässige Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Gesamt	60,01		6,75	405,00	4.860,00
Summe			60,01	-		405,00	4.860,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>4.860,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.312,20 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 3.547,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,55 % von 30.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 472,75 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.075,05 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,55 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,645
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 91.159,86 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 30.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 121.659,86 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 121.659,86 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 121.659,86 €</b>
	<b>rd. 122.000,00 €</b>

## 5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden der Teilungserklärung und dem Mietvertrag entnommen. Eine nochmalige Überprüfung meinerseits erfolgte nicht. Es wird empfohlen vor dem Tätigen von vermögenswirksamen Leistungen ein aktuelles Aufmaß erstellen zu lassen. Ggf. können signifikante Abweichungen zu einer Veränderung des Verkehrswertes führen.

### Rohrertrag

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

Die zulässig erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von des Leipziger Mietspiegels ermittelt und in Ansatz gebracht.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden im Marktbericht des GAA Leipzig veröffentlichten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig 2025

wird für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf (Altbau, saniert)

eine Liegenschaftszinsspanne von (einfache Standartabweichung)

**1,30 % bis 2,30 %**

im Mittel

**1,80 %**

ausgewiesen.

Der Liegenschaftszins ist maßgeblich ein Kriterium für das Risiko einer Investition.

Je höher das Risiko, desto höher die zu erwirtschaftende Rendite, die dieses Risiko angemessen verzinsen muss, desto geringer der Kaufpreis und umgekehrt.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die Zukunft des Objektes und seiner Umgebung sehr wesentlich.

Die Tendenz spricht im OT Leutzsch eher für eine mittelfristig günstige Situation. Insbesondere das generell Marktumfeld hat sich in den Monaten vor dem Stichtag aufgehellt und nach Jahren zurückgehenden Kaufpreise zu einer Stabilisierung gewandelt einschließlich moderatem Anstieg in den letzten Monaten. Dies rechtfertigt meines Erachtens eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozentpunkte zur Würdigung dieser Gegebenheit.

Das lokale Risiko einer Wohnung im beschriebenen Umfeld, erachte ich allerdings grundsätzlich als etwas höher als im Durchschnitt von gesamt Leipzig üblich, insbesondere hinsichtlich seiner Lage (kleines Grundstück im Eckbereich).

Dieser Umstand ist meines Erachtens durch eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um geschätzt 0,25 Prozentpunkte zu würdigen.

Im Ergebnis steht somit eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes um geschätzt ca. 0,25 Prozentpunkte.

Für die vorgefundene Bewertungs- und Risikosituation erachte ich daher ein Liegenschaftszins von ca.

**1,55 %**

für angemessen.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist dem Model des GAA Leipzig entnommen und beträgt für sanierten Altbau **60 Jahre**.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich der tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird auf das Model des GAA Leipzig abgestellt. Die RND ergibt sich zu 42 Jahren gemäß der Formel:

$$\begin{aligned} \text{RND} &= \text{GND} - \text{Zeitraum seit der Sanierung} \\ &= 60 \text{ Jahre} - (2025 - 2007) = 60 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre} \\ &= 42 \text{ Jahre} \end{aligned}$$

Auf Grund der Feuchtigkeitsproblemantik im Keller wird zur Würdigung des Sachverhaltens die RND um geschätzt ca. 5% gemindert. Die im Gutachten verwendete RND ergibt sich somit zu rd. **40 Jahren**.

## 5.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **122.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 59,710/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 04179 Leipzig, William-Zipperer-Straße 129 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet nebst Kellerraum Nr. 16

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Leutzsch	4164	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leutzsch	-	1a

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 mit rd.

**122.000 €**

**in Worten: einhundertzweiundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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

## 6 Vergleichende Betrachtungen

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses GAA Leipzig ist folgende Kaufpreisauswertung ETW sanierter Altbau, Wiederverkauf (ohne Stellplatzanteil) für den Stadtbezirk Alt-West veröffentlicht.

Sanierungs- jahresgruppe	min	Mitte arithmetisch €/m <sup>2</sup>	Mitte Median €/m <sup>2</sup>	max
1991 bis 2009	1.254	2.436	2.283	5.000

Das zu bewertende Wohnungseigentum, in einem Eckgebäude und in mittlerer Lage, weist einen Quadratmeterpreis von  $122.000 \text{ m}^2 / 60,01 \text{ m}^2 = 2.033 \text{ €/m}^2$  auf.

Der Verkehrswert befindet sich somit in angemessener Weise unterhalb der beiden Mittelwerte.

Leipzig, den 19.08.2025

---

Helmut Bornschein

Dipl.-Ing.

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV:**

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

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Bilddokumentation
- Anlage 2: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Mikrowohnlage
- Anlage 5: Flurstückskarte
- Anlage 6: Auszug aus dem Grundbuch
- Anlage 7: Bauzeichnungen
- Anlage 8: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Flächenberechnungen
- Anlage 10: Mietvertrag
- Anlage 11: Mietpoolvereinbarung
- Anlage 12: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete