Ortwin Kober

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

GUTACHTEN

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

für das Grundstück

Gießerstraße 78
04229 Leipzig

Land:	Freistaat Sachsen
Kreis:	Stadt Leipzig
Objekt:	Mehrfamilienhaus, unsaniert
Ausfertigung:	2. Ausfertigung von 2
Aktenzeichen des Sachverständigen:	26 - 001



Ortwin Kober

von der IHK zu Leipzig
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung unbebauter
und bebauter Grundstücke

Ehrenamtliches Mitglied und
Stellvertretender Vorsitzender
des Gutachterausschusses
der Stadt Leipzig

Lausicker Straße 53
04299 Leipzig

Tel.: 0341/87 80 880
0170 733 8330
info@sachwert-kober.de
www.gutachten-kober.de

Inhaltsverzeichnis

1 ZUSAMMENFASSUNG 4

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG 5

2.1 QUELLENVERZEICHNIS - QUV 5
2.2 AUFTRAGSDATEN, ORTSBESICHTIGUNG 6
2.3 STICHTAGE 6
2.4 ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG (VORBEMERKUNGEN) 6

3 GRUNDBUCH 9

4 LAGE UND UMGEBUNG 10

4.1 MAKROSTANDORT 10
4.2 MIKROSTANDORT 10
4.3 BEURTEILUNG 11

5 GRUNDSTÜCK 12

5.1 GRUNDSTÜCKSSTRUKTUR 12
5.2 BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN 12
5.3 BAUGRUND 12
5.4 BAUPLANUNGSRECHT 12
5.5 BAUGENEHMIGUNGEN 12
5.6 BAULASTEN 12
5.7 SONSTIGE SATZUNGEN 13
5.8 DENKMALSCHUTZ 13
5.9 ALTLASTEN 13
5.10 ERSCHLIEßUNG 13
5.11 BEITRAGSRECHTLICHER ZUSTAND 14
5.12 UMWELTEINFLÜSSE 14
5.13 ENTWICKLUNGSZUSTAND 14

6 BAULICHE ANLAGEN 15

6.1 BAUBESCHREIBUNG 15
6.2 BAUFLÄCHEN 16
6.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 16
6.4 WOHNFLÄCHE 17

7 WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 18

7.1 NUTZUNGSKRITERIEN DES BEWERTUNGSOBJEKTS 19
7.2 TEILMARKT 19
7.3 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN FÜR DAS BEWERTUNGSOBJEKT 19

8 ALLGEMEINE WERTVERHÄLTNISSE 20

8.1 ALLGEMEINE MARKTVERHÄLTNISSE 20
8.2 MARKTANPASSUNG 21

9 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG 22

9.1 METHODE 22
9.2 VERGLEICHSPREISE (AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG) 22
9.3 ALLGEMEINE EINSCHÄTZUNG DER KAUFPREISE 23
9.4 ANPASSUNG DER GEEIGNETEN KAUFPREISE 23
9.5 AUSWERTUNG DER GEEIGNETEN KAUFPREISE 24
9.6 ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN MARKTANGEPASSTEN VERGLEICHSWERTS 24

10 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (BOG) 25

10.1 BAUSCHÄDEN/BAUMÄNGEL 25

10.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen 25
Grundbuch *25*
10.3 Satzungen 25
10.4 Abgabenrechtliche Einflüsse 26
10.5 Besondere Ertragsverhältnisse 26
10.6 Besichtigung 26

11 VERKEHRSWERTERMITTLUNG 27

11.1 Vergleichswert 27
11.2 Verkehrswert 27
11.3 Plausibilisierung 27
11.4 Genauigkeitsmargen 28
11.5 Entwicklung und Risiken 28

12 ZUBEHÖR, WEITERE WESENTLICHE BESTANDTEILE, SCHEINBESTANDTEILE 28

Anlagen

1 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	Gießerstraße 78, 04229 Leipzig
Ortsteil	Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Kleinzschocher
Gemarkung	Kleinzschocher
Flur	---
Flurstück und Größe	301 i zu 250 m²
Nutzung	Mehrfamilienhaus, leerstehend, unsaniert, 3-geschossig, Dachgeschoss ausbaufähig, unterkellert
Wertermittlungsverfahren	Vergleichswert
Stichtag	09.07.2026
Lage	einfache Wohnlage
Planungsrecht	Wohnbaufläche § 34 BauGB
Baulasten	keine
Altlasten	keine
Satzungen	soziale Erhaltungssatzung
Denkmalschutz	nein
Erschließung	ortsüblich erschlossen, erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Wohnungen	derzeit keine nutzbaren
Gesamtwohnfläche	künftig ca. 352 m²
Anzahl Gewerbe	keine Gewerbe
Stellplätze	keine
Baujahr	um 1900
Bauzustand	unsaniert
Verkehrswert/Marktwert	**310.000 €** (entspricht 881 €/m²$_{\text{künftiger Wohnfläche}}$)

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Quellenverzeichnis - QuV

Unterlagen zum Grundstück

a) Grundbuchauszug vom 14.01.2026
b) Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 28.06.2026
c) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.06.2026
d) Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 25.06.2026
e) Auskunft Baujahr und Sanierungsjahr vom 16.06.2026
f) Denkmalauskunft vom 19.06.2026
g) Bodenrichtwertkarte 2026 der Stadt Leipzig
h) Marktbericht 2026 des Gutachterausschusses Leipzig

sonstige Quellen und Literatur

[1] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021)

[2] ImmoWertA v. 20.09.2023 (www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA)
nachrichtlich: Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006 vom 01.03.2006 (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 3 der SachwertRL vom 5.9.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1), durch Ziff. 1 Abs. 1 Satz 3 der Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3) und durch Ziff. 1 Abs. 1 Satz 4 der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4).

[3] Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes; Statistisches Bundesamt Wiesbaden (www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise)

[4] Baugesetzbuch (BauGB) v. 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634)

[5] Baunutzungsverordnung - BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786)

[6] Reguvis Fachmedien GmbH - Kleiber-digital; www.reguvis.de

[7] SCHMITZ/KRINGS/DAHLBERG/MEISEL: Sanierungs- und Modernisierungskosten, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

[8] Europäisches Objekt- und Marktrating, The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)

[9] Bischoff: ImmoWertV 2021 (bvs, mg°) und Immobilienwertermittlung mit der Vergleichswertrichtlinie (Aufsatz in Der Sachverständige S. 262/2014)

[10] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung Bundesanzeiger Verlag 2009

[11] Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetztes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) vom 12. Mai 2006, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 16. September 2009 (BGBl. I S. 3041)

[12] Bobke (Hrgb.): Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag; VII. Sachverständige Mietpreisbewertung von Gewerbemieten, Dr. habil. M.O. Stelter

Übrige Quellenangaben sind im Gutachten vermerkt.

2.2 Auftragsdaten, Ortsbesichtigung

Auftraggeber

Das Amtsgericht Leipzig beauftragte mich am 10.06.2026 gemäß Beschluss vom 22.12.2026 gem. § 74 a Abs. 5 ZVG mit der Ermittlung des aktuellen Verkehrswerts (Wertermittlungsstichtag = Tag der Ortsbesichtigung) im Zwangsversteigerungsverfahren 456 K 286/25.

Ortsbesichtigung

Die am Verfahren Beteiligten wurden am 14.06.2026 zur Ortsbesichtigung am 09.07.2026 eingeladen.

Die Ortsbesichtigung fand am 09.07.2026 von 11.00 bis 11.30 Uhr am Bewertungsobjekt statt. Es erschien niemand.

Umfang der Besichtigung

Zum Ortstermin wurde nur eine Außenbesichtigung durchgeführt. Der Eingang des unsanierten Gebäudes ist zugemauert, so dass eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte.

2.3 Stichtage

Wertermittlungsstichtag: 09.07.2026

Der Wertermittlungsstichtag ist gem. § 2 (4) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist gem. § 2 (5) ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

2.4 Allgemeine Voraussetzungen zur Wertermittlung (Vorbemerkungen)

Zweck des Gutachtens

Zweck des Gutachtens ist ausschließlich die Ermittlung des aktuellen Verkehrswerts (Wertermittlungsstichtag = Tag der Ortsbesichtigung) im Zwangsversteigerungsverfahren 456 K 286/25 gem. § 74 a Abs. 5 ZVG.

Bauzeichnungen

Anlässlich dieses Gutachtens wurden keine Revisionszeichnungen erarbeitet. Eine Einsicht in die Bauakten im Bauaktenarchiv der Stadt Leipzig konnte im Rahmen einer angemessenen Bearbeitungszeit nicht erfolgen, da keine freien Termine seitens der Stadtverwaltung angeboten wurden. Grundlage bilden die vom Sachverständigen den Planwerken RAPIS und dem Kartenwerk der Stadt Leipzig entnommenen Daten.

Flächenangaben

Die Bauflächen sind überschlägig ermittelt und dienen nur zur Wertermittlung in diesem Gutachten. Eine anderweitige Benutzung dieser Werte ist nicht zulässig, eine diesbezügliche Haftung wird nicht übernommen. Ein eigenes Aufmaß der Wohn- bzw. Nutzflächen erfolgte nicht, die Flächen wurden über Nutzflächenfaktoren ermittelt.

Wertansätze

Bei den Bewertungsansätzen handelt es sich um bewertungstheoretische Berechnungen, die nur für diese Wertermittlung zu verwenden sind und keinen Angebotscharakter haben. Einzelne Wertansätze werden begründet oder ausdrücklich (ggf. innerhalb angegebener Bandbreiten) als sachverständig geschätzt gekennzeichnet (§ 9 Abs. 3 ImmoWertV).[1]

Auskünfte

Eine Überprüfung aller mir erteilten Auskünfte sowie der übergebenen Unterlagen erfolgte nur hinsichtlich Plausibilität. Dieses Gutachten beruht auf den angegebenen Unterlagen sowie den ggf. getroffenen Annahmen. Sollten tatsächliche Sachverhalte hiervon abweichen, ist ggf. eine Nachbewertung (Ergänzung) erforderlich.

Bauzustand

Diese Wertermittlung ist kein Bauschadensgutachten und beschränkt sich auf augenscheinliche und für die Bewertung maßgebliche Feststellungen, ohne zerstörende Verfahren und nur im Rahmen des Besichtigungsumfanges. Gebäudetechnische Einzelheiten wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens (keine Beeinträchtigungen durch Verwendung von Baumaterialien, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen, tierische und pflanzliche Schädlinge) erfolgen ausschließlich auf der Grundlage vorgelegter Unterlagen bzw. durch Inaugenscheinnahme zur Ortsbesichtigung. Weiterführende Feststellungen und Untersuchungen sind nicht Bestandteil des Wertermittlungsauftrages.[2] Vor konkreten Vermögensdispositionen wird deshalb üblicherweise eine eingehende baufachliche Untersuchung empfohlen. Für verdeckte Mängel (einschl. Formaldehyd, Asbest) sowie nicht erkennbare Bodenkontaminationen übernehme ich keine Haftung.

Berechnungen/Maßstab

Zwischenergebnisse werden in der Regel auf 1 Euro gerundet. Dies soll keine nicht leistbare Genauigkeit vorgeben, sondern ergibt sich rechentechnisch. Durch computergestützte Berechnungen können Rundungsabweichungen eintreten. Da im Rahmen dieses Gutachtens keine Bestandsdokumentationen erfolgen, können Planzeichnungen je nach Quelle von den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. im Maßstab abweichen.

[1] vgl. hierzu auch ImmoWertA zu § 8: 8.1
[2] BGH-Urteil vom 10.10.2013 (Az.: III ZR 345/12)

Copyright

Dieses Gutachten wird zweckgebunden ausschließlich für den Personenkreis erstellt, an den es adressiert ist. Der Auftraggeber darf das Gutachten mit allen Anlagen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur zu dem Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Die im Gutachten enthaltenen Daten, Bilder und Karten sind urheberrechtlich geschützt, dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und/oder Weitergabe an Dritte ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine ausdrückliche Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung.

Die Veröffentlichung dieser Inhalte für kommerzielle Zwecke, insbesondere die Einstellung in das Internet, ist nicht gestattet.[3] Aus Datenschutzgründen sind nur im Original gesiegelte Gutachtenexemplare gültig.

Ausgeschlossen hiervon ist die onlinefähige Version gem. Beschluss des Amtsgerichts vom 03.06.2026.

Bei mit » und/oder „“ markierten Abschnitten handelt es sich um Zitate mit entsprechenden Quellenangaben.

Datenschutzerklärung

Für die Richtigkeit und für die Zulässigkeit der Datenerhebung und -nutzung sowie für die Wahrung der Rechte der Betroffenen i.S.d. DSGVO ist und bleibt auch nach Lieferung des Gutachtens der Auftraggeber verantwortlich. Der Auftraggeber ist die „verantwortliche Stelle“ i.S.d. Art. 4 Abs. 7 DSGVO für die Erhebung, Verarbeitung und/oder Nutzung der personenbezogenen Daten. Er ist für die Wahrung der Betroffenenrechte nach Art. 12 bis 21 DSGVO verantwortlich. Dem Auftraggeber obliegen die Informationspflichten nach Art. 33, 34 DSGVO. Der Auftraggeber hat den Auftragnehmer unverzüglich zu informieren, wenn er bei der Prüfung der Auftragserfüllung Fehler oder Unregelmäßigkeiten bzgl. datenschutzrechtlicher Bestimmungen feststellt.[4]

Die Verarbeitung der Daten im Sachverständigenbüro erfolgt zum Zweck der Erstellung der Sachverständigenleistung. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Absatz 1 Buchst. c.) DSGVO i.V.m. § 36 GewO und der Sachverständigenordnung der IHK zu Leipzig. Zu diesem Zweck werden Titel, Namen, Anschriften, Telefon-, Fax-Nummern sowie E-Mail-Adressen ermittelt, anlässlich von Ortsterminen oder anderen Anlässen zum Zweck des Gutachtens erhoben oder im Rahmen von Recherchen (z.B. Katasteramt) festgestellt. In die Daten haben befugte Personen des Sachverständigenbüros (Bearbeiter/innen) Einsicht. Die Aufbewahrungspflicht der Sachverständigenleistungen beträgt 10 Jahre. Die Frist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Leistung abschließend erbracht wurde. Personenbezogene Daten werden aus datenschutzrechtlichen Gründen derzeit nicht in das Gutachten aufgenommen, es wird vorausgesetzt, dass das/die Grundbuch/-bücher und/oder andere Verträge und Bewilligungen zur bezweckten Handlung vorliegen und von den Beteiligten eingesehen werden können.

[3] Einzelheiten sind ggf. dem Sachverständigenvertrag zu entnehmen.
[4] Vertragsklausel gem. Bundesverband öbuv. Sachverständiger Juni 2018

3 Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das beim Amtsgericht geführt wird und Eigentumsverhältnisse sowie Belastungen von Grundstücken dokumentiert. Es ist einheitlich aufgebaut und besteht aus Aufschrift, Bestandsverzeichnis sowie drei Abteilungen (I: Eigentümer, II: Lasten/Beschränkungen, III: Grundpfandrechte).

Grundbuchamt	Leipzig
Grundbuch von	Kleinzschocher
Blatt	275

Bestandsverzeichnis

Das Bestandsverzeichnis enthält die sachlichen Grundstücksdaten, wie Grundbuchblattnummer, Adresse, Katasterdaten (Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer), Grundstücksgröße, Nutzungsart und Besonderheiten.

lfd. Nr.	1
Gemarkung	Kleinzschocher
Flur	---
Flurstücksnummer	301 i
Größe	250 m²

Erste Abteilung

In der ersten Abteilung des Grundstückes ist der tatsächliche Eigentümer der Immobilie und Grundstück eingetragen. Der Abdruck erfolgt aus Datenschutzgründen nicht in diesem Gutachten. Es wird davon ausgegangenen, dass im konkreten Rechtsverkehr das Grundbuch mit den stichtagbezogenen Angaben vorliegt.

Zweite Abteilung

In Abteilung II des Grundbuchs werden Lasten und Beschränkungen des Grundstücks vermerkt, mit Ausnahme des Grundpfandrechts, die in Abteilung III eingetragen werden.

In der Zweiten Abteilung sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Einträge vorhanden.

4 Lage und Umgebung

Die Lage und Umgebung gehören zu den Grundstücksmerkmalen gem. § 5 (4) ImmoWertV 2021 und ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn-/Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse. Nachfolgend werden der Makrostandort (Lage in der Region) und der Mikrostandort (Lage in der Gemeinde und Umgebung) beschrieben.

4.1 Makrostandort

Die Großstadt Leipzig als Oberzentrum mit ca. 630.000 Einwohnern[5] (steigende Tendenz) liegt in Westsachsen und ist Sitz der Landesdirektion für den Direktionsbezirk Leipzig. Sie ist die größte Stadt des Freistaates Sachsen und wirtschaftliches, wissenschaftliches, kulturelles und sportliches Zentrum der Region**.** *Gemeinsam mit der Stadt Halle bildet Leipzig den urbanen Kernbereich dieses Ballungsgebietes und weist unter allen deutschen Städten die höchste relative Bevölkerungszunahme vor.*

Verkehr

Mit dem Flughafen Leipzig-Halle und dem modernen Autobahn- und Schienennetz stehen zukunftsfähig bedarfsgerechte nationale und internationale Verkehrsanbindungen zur Verfügung. Leipzig ist optimal über die Bundesautobahnen BAB 9, BAB 14, BAB 38 und BAB 72 mit dem Autobahnnetz verknüpft. Nachdem in den vergangenen Jahren u.a. bereits die Anbindungen des Flughafens und des Güterverkehrszentrums im Leipziger Norden realisiert wurden, konnte 2013 die Nord-Süd-Anbindung des Leipziger Hauptbahnhofs mit dem Citytunnel in Betrieb genommen werden.

Wirtschaft

Leipzig setzt mit seiner Clusterstrategie auf ausgewählte Zukunftsbranchen in der Wirtschaft. Arbeitsteilig verflochtene Unternehmen mit kurzen Wegen zu Ideenfabriken in Forschung und Entwicklung bilden die Knotenpunkte in einer Reihe von Netzwerken. Die Kernbereiche bilden dabei die Automobil- und Zulieferindustrie, die Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie, die Energie- und Umwelttechnik sowie Logistik, Dienstleistungen, Medien und Kreativwirtschaft. Durch seine zentrale Lage in Mitteleuropa zählt die Verkehrs- und Logistikbranche mit zu den bedeutendsten Wirtschaftsbereichen des Landes. Die Region Halle-Leipzig gehört aufgrund ihrer traditionellen Funktion als Tor zum Osten, ihres internationalen als Luftfrachtdrehkreuz ausgebauten Flughafens, der gut vernetzten Verkehrsinfrastruktur sowie der vorhandenen in allen marktgängigen Größen sofort ansiedlungsfähigen Industrie- und Gewerbeflächen zu einem wichtigen europäischen Knoten. [6]

4.2 Mikrostandort

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Leipzig, ca. 4 km südwestlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Südwest, Ortsteil Kleinzschocher.

[5] Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Leipzig

[6] Quellen: Stadt Leipzig, kursiv: Zitate aus Marktberichten des Gutachterausschusses der Stadt Leipzig

Der Ortsteil Kleinzschocher umfasst den größten Teil der Gemarkung Kleinzschocher sowie Teile der Gemarkungen Schleußig und Großzschocher. Er wird umgrenzt von der Antonienstraße im Norden, von der Weißen Elster und dem Westdamm des Hochflutbettes der Weißen Elster im Osten, von der Gaschwitzer Eisenbahn, der Brücke der Lindenauer Hafenbahn über die Zeitzer Eisenbahn und der Pörstener Eisenbahn im Süden und von der Schönauer Straße, Nikolai-Rumjanzew-Straße, Straße am Park, Gärtnerstraße und Brünner Straße im Westen. Es bestehen überwiegend Mischgebiete aus Wohn- und Industriebebauung. Hierbei handelt es sich überwiegend um Gründerzeithäuser. „Die dynamische Entwicklung von Plagwitz strahlt langsam auf Kleinzschocher aus. Der Volkspark Kleinzschocher bildet einen wichtigen Freizeitfaktor in dem sonst relativ dicht bebauten Gebiet."

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine Mischung aus ruhigeren Wohnbereichen (teils mit Innenhofbebauung), historischen Gründerzeithäusern und der Nähe zu ehemaligen Industriestrukturen des Leipziger Westens. Die Haltestellen auf der nahen Antonienstraße bieten über die Straßenbahnlinien 3 und 13 eine direkte und schnelle Verbindung in die Leipziger Innenstadt. Größere Grünflächen befinden sich im Umfeld nicht. Supermärkte (wie ein großer REWE in der Zschocherschen Straße) und Fachmärkte (wie der toom Baumarkt Plagwitz in derselben Straße) bieten eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

4.3 Beurteilung

Wohnlage

Es handelt sich angesichts des Wohnumfeldes, der Erreichbarkeit von Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen, der klein- und großräumigen Quartierslage um eine gute Makrolage und eine einfache Wohnlage nach der Wohnlagenkarte zum Mietspiegel 2025 der Stadt Leipzig.

5 Grundstück

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale gem. § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

5.1 Grundstücksstruktur

Es handelt sich um ein 250 m² großes etwa ebenes Reihengrundstück (Mittelgrundstück Blockrandbebauung) mit etwa rechteckigem Zuschnitt, das mit der Zuwegung etwa ebenerdig ist. Die Grenzverhältnisse sind nach vorliegenden Informationen geordnet. Im Übrigen wird auf den Auszug aus der Liegenschaftskarte verwiesen, der als Anlage diesem Gutachten beigefügt ist.

5.2 Bauliche und sonstige Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und ortsüblichen Außenanlagen bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

5.3 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Entsprechend der bisherigen Nutzung wird die Tragfähigkeit des Bodens vorausgesetzt.

5.4 Bauplanungsrecht

Zur planungsrechtlichen Einordnung liegt die Auskunft der Stadtverwaltung Leipzig vor (siehe QuV). Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt nach § 34 BauGB. Das o. g. Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich.
Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig, wirksam seit dem 24.07.2021 durch die Bekanntmachung im E-Amtsblatt Nr. 09/2021 der Stadt Leipzig, ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.
Darüber hinaus liegt das o.g. Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, eines Sanierungsgebietes, einer städtebaulichen Erhaltungs-, Entwicklungs-, Gestaltungs- oder anderen planungsrechtlich relevanten Satzung.

5.5 Baugenehmigungen

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der vorliegenden Bauzeichnungen und Beschreibungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit Baugenehmigungen wurde nicht überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird, soweit zur Ortsbesichtigung nichts anderes mitgeteilt wird, vorausgesetzt.

5.6 Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft der Stadtverwaltung Leipzig sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Leipzig für das Grundstück keine Eintragungen vorhanden. Insofern wird bewertungsseitig davon ausgegangen, dass wertrelevante Baulasten nicht existieren.

5.7 Sonstige Satzungen

Das Grundstück befindet sich gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes Leipzig im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet „Plagwitz/Kleinzschocher“.

5.8 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Stadt Leipzig/Amt für Bauordnung und Denkmalpflege (siehe QuV) ist das Gebäude kein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229) in der zum Stichtag gültigen Fassung.

5.9 Altlasten

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Leipzig (siehe QuV) ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster erfasst. Soweit ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass altlastenverdächtige Flächen oder sonstige diesbezügliche Belastungen nicht vorliegen.

5.10 Erschließung

Erschlossen ist ein Grundstück nach § 127 BauGB, wenn der Eigentümer die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit hat, von einer Erschließungsanlage aus eine Zufahrt bzw. einen Zugang zu dem Grundstück zu nehmen. Nach landesrechtlichen Vorschriften (KAG[7]) ist die Erschließung eines Grundstücks gesichert, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in dem erforderlichen Umfang benutzbar sind.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

Das Grundstück ist nach § 127 BauGB erschlossen mit:

Zuwegung:	direkte Zuwegung zur Gießerstraße
Straßenart:	befestigte klassifizierte Straße (Durchgangs-/Anliegerstraße/ 30-km/h-Zone)
Straßenausbau:	bituminiert mit Fußwegen und Stadtbeleuchtung
Erschließung KAG:	Trinkwasser, Strom, Fernwärme[8], Abwasserkanalisation
Stellplatzsituation:	Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

[7] Kommunalabgabengesetz (vom jeweiligen deutschen Bundesland erlassen)
[8] gemäß https://www.leipzig.de/leipzig-strategie/energie-und-klima/kommunaler-waermeplan/wegweiser

5.11 Beitragsrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge

Am 23.01.2019 hat die Ratsversammlung die Satzung zur Aufhebung der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Leipzig beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 2 vom 26.01.2019. Daher besteht zum jetzigen Zeitpunkt keine satzungsrechtliche Grundlage zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen für Maßnahmen, deren sachliche Beitragspflichten nach dem 30.06.2018 entstanden sind bzw. entstehen.

5.12 Umwelteinflüsse

Die Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und andere Umwelteinflüsse am Bewertungsstandort weichen nicht von den für die Nutzungsart typischen Bedingungen ab.

Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzgebiet

Das Grundstück Gießerstraße 78 (Flurstück 301i der Gemarkung Kleinzschocher) befindet sich:

- nicht in einem gemäß § 72 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet mit dem zu Grunde gelegten Bemessungshochwasser HQ = 100
- nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet gemäß §§ 51 f. Wasserhaushaltsgesetz und §§ 46 und 121 SächsWG.

Naturschutz

Das Grundstück Gießerstraße 78 ist eine baulich voll erschlossene Fläche und kein Bestandteil der Landschaftsschutzgebiete der Stadt Leipzig.

5.13 Entwicklungszustand

Bei dem Grundstück handelt es sich um baureifes Land gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

6 Bauliche Anlagen

Die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen gehören zu den tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale gem. § 2 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

6.1 Baubeschreibung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen bezieht sich auf die für die Bewertung relevanten Angaben zur überwiegenden Bauweise und kann in Einzelheiten und bei verdeckten Bauteilen abweichen, dies hat jedoch keinen Einfluss auf das Wertermittlungsergebnis. Für nicht ersichtliche Gebäudebauteile bzw. Ausstattungsmerkmale wurden gebäudetypische Annahmen getroffen. Bauteile werden nur soweit beurteilt, wie dies im Rahmen der Ortsbesichtigung üblich und zerstörungsfrei möglich ist.

Charakteristik	Baujahr:	um 1900
	Sanierung:	Zum Objekt konnte ein Sanierungsantrag aus dem Jahr 2021 gefunden werden. Die Genehmigung dazu wurde am 03.09.2021 erteilt. 2024 wurde dazu ein Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung gestellt, welcher schlussendlich aber zurückgenommen wurde. Die damalige Baugenehmigung sollte demnach erloschen sein, da nie ein Baubeginn angezeigt wurde. Der nächstältere Antrag behandelt einen Heizungseinbau mit Balkonanbau (die Balkone kamen nicht zur Ausführung) aus dem Jahr 1997.
	Bauweise:	geschlossene Blockrandbebauung
	Geschosse:	dreigeschossig
	Unterkellerung:	vmtl. voll unterkellert
	Dachgeschoss:	vmtl. ausbaufähig (Mansarden sind vorhanden)

<u>Konzeption</u>

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unsaniertes Mehrfamilienhaus. Der derzeitig zugemauerte Zugang zum Gebäude erfolgt direkt vom Fußweg der Gießerstraße.

<u>Konstruktion</u>

Gründung	Streifenfundamente in Ortbeton		
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk		
Trennwände	Ziegelmauerwerk		
Wandbekleidungen	außen:	Art:	2lagiger Putz

Dach	Form:	Mansarddach
	Tragwerk:	Holzabbund
	Eindeckung:	Weichdeckung
	Dachaufbauten:	Mansardfenster
Decken	KG:	massiv
	sonst:	Holzbalkendecken mit Einschub
Treppen	unbekannt	
Ausstattung	unbekannt – allgemein unsaniert	
energetische Eigenschaften	werden für das unsanierte Gebäude nicht beurteilt	
Bauzustand	Das Gebäude steht leer und ist nicht nutzbar. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Sanierungsobjekt.	

Außen- und Nebenanlagen

Die Außenanlagen sind im Zuge der Sanierung/Modernisierung zu erneuern.

6.2 Bauflächen

Die Bauflächen wurden zum Zweck der Wertermittlung überschlägig ermittelt:

bebaute Fläche	125 m²
Geschosse	3 + D
wertrelevante Geschossfläche*	469 m²

* definierte Flächeneinheit gem. § 16 ImmoWertV2021

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Aus den vorstehenden Ermittlungen ergeben sich folgende Daten zum Maß der baulichen Nutzung:

Grundstück:	250	m²		
bebaute Fläche:	125	m²		
wertelevante GF:	469	m²		
Grundflächenzahl: (GRZ)	$\frac{\text{bebaute Fläche}}{\text{Grundstücksgröße}}$	=	$\frac{125}{250}$	= 0,5
Wertrelevante GFZ* (WGFZ)	$\frac{\text{wertr. Geschoßfläche}}{\text{Grundstücksgröße}}$	=	$\frac{469}{250}$	= 1,9

*WGFZ, gemäß § 16 (4) ImmoWertV 2021

Zur Ermittlung dieses Maßes sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der

Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

6.4 Wohnfläche

Die Wohnfläche wird über Nutzflächenfaktoren überschlägig ermittelt. Je nach Sanierungsziel können sich nach Durchführung der Sanierung/Modernisierung durch Grundrissveränderungen abweichende endgültige Nutz-/Wohnflächen ergeben. Dies bewegt sich jedoch im Schätzrahmen.

wertrelevante Geschossfläche	469 m²
Nutzflächenfaktor	0,75
Wohnfläche	352 m²

7 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die ImmoWertV bildet für die Wertermittlung im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 1 den allgemeinen Standard ab und ist deshalb grundsätzlich bei allen Wertermittlungen anzuwenden.[9] Die Wertermittlung erfolgt nach dem Verfahren der ImmoWertV in der Reihenfolge auf der Grundlage

- der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 6 (2) Nr.1. ImmoWertV
- der Berücksichtigung individueller Objektmerkmale (§ 6 (2) Nr. 2. ImmoWertV

Nach § 6 (1) der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-verfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung mehrerer Verfahren.

Verfahrensablauf

Zunächst wird der vorläufige Verfahrenswert ermittelt. Mittels Marktanpassung werden der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale schließlich der Verfahrenswert ermittelt.

Grundsatz der Modellkonformität

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind gem. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach §12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist gem. Abs. 2 bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachvollzogen, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung. Demzufolge findet[10]

- das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und eine genügende Anzahl an geeigneten und statistisch auswertbaren Vergleichskaufpreisen vorliegt,
- das Ertragswertverfahren Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an ertragsbezogenen Renditegesichtspunkten orientiert und

[9] QuV [2], 1.(1).1
[10] Kleiber in QuV [6], Teil V § 7

- das Sachwertverfahren Anwendung, wenn eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

7.1 Nutzungskriterien des Bewertungsobjekts

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) zugrunde zu legen.

derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem leerstehenden unsanierten Mehrfamilienhaus bebaut.

nachhaltige Nutzung

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird angenommen, dass das Gebäude zur nachhaltigen Nutzung instandgesetzt und modernisiert wird.

7.2 Teilmarkt

Das Bewertungsobjekt gehört zum Teilmarkt Mehrfamilienhäuser, Altbau, unsaniert.

7.3 Wertermittlungsverfahren für das Bewertungsobjekt

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24ff. ImmoWertV 2021) ermittelt. Es liegen genügend geeignete Kauffälle vor, so dass eine marktkonforme Verkehrswertermittlung erwartet werden kann.

8 Allgemeine Wertverhältnisse

8.1 Allgemeine Marktverhältnisse

Der Wertermittlung sind gem. § 2 Abs. 1 ImmoWertV 2021 die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich gem. Abs. 2 nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Grundstücksmarkt Leipzig

»
Trotz wirtschaftlicher Herausforderungen entwickelt sich Leipzig weiterhin positiv als begehrter Wohnstandort und gewinnt erneut an Dynamik… „Bei einem Anteil von 56 Prozent Single-Haushalten in Leipzig entsteht eine große Nachfrage nach kompaktem Wohnraum. Gleichzeitig suchen viele Familien nach größeren Wohnungen oder Einfamilienhäusern. Demzufolge übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot weiterhin deutlich. Insbesondere Familienwohnungen und kleine Einheiten für Singles oder Senioren sind in Leipzig knapp. Der deutlich messbare Rückgang im Wohnungsbau verstärkt hier den Druck und wird mittelfristig auch bei den Mieten zu weiter steigenden Preisen führen.“[11]

»
Der PISA Immobilienmarktbericht Leipzig bescheinigt Leipzig eine anhaltende Rolle als dynamischster Standort Ostdeutschlands, zeigt jedoch eine deutliche Zweiteilung und Spreizung des Marktes. Während die Mieten aufgrund ausbleibender Neubauinvestitionen und politischer Zielkonflikte weiter steigen, stabilisieren sich die Kaufpreise im Bestand auf hohem Niveau.[12]

»
Die dynamische Entwicklung von Plagwitz strahlt langsam auf Kleinzschocher aus. Im Ortsteil dominieren Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung aus verschiedenen Epochen. Der Volkspark Kleinzschocher bildet einen wichtigen Freizeitfaktor in dem dicht bebauten Gebiet. Die Mietpreisangebote liegen beim Erstbezug mit 13,00 Euro/m² über dem Durchschnitt (2023: 10,00 Euro/m²) und mit 8,87 Euro/m² bei Bestandswohnungen unter dem Durchschnitt des Stadtbezirks (2023: 8,16 Euro/m²). Es wurden zwei Wohnungen im Erstverkauf Neubau im Mittel zu 5.511 Euro/m² verkauft und acht sanierte Altbauwohnungen zu 6.304 Euro/m². Fünf sanierte Mehrfamilienhäuser wurden im Mittel zu 1.723 Euro/m² veräußert.[13]

Im Marktbericht 2026 des Gutachterausschusses Leipzig, S. 29, werden aus 9 Kauffällen für Mehrfamilienhäuser - Altbau, unsaniert, mit und ohne Denkmaleigenschaft folgende Kaufpreise für die Stadt Leipzig ausgewiesen:
Mittelwert 1.679 €/m²

[11] zitiert aus: pisa-immobilien.de/news/leipzig; veröffentlicht 05.02.2025; Stand 19.04.2025
[12] www.konii.de

Spannwert 776 bis 2.489 €/m²

8.2 Marktanpassung

Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens finden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt direkt Eingang in die Wertermittlung.

Marktanpassungsfaktoren

Marktanpassungsfaktoren wurden im Marktbericht des Gutachterausschusses nicht veröffentlicht. Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist eine Anwendung von Marktanpassungsfaktoren in der Regel nicht erforderlich, da die Ableitung des Verkehrswertes aus Marktdaten (Vergleichswerten) erfolgt.

[13] PISA Immobilienmarktbericht Leipzig 2025

9 Vergleichswertermittlung

9.1 Methode

Im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gem. § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Nach evtl. erforderlicher Marktanpassung ergibt sich der ***marktangepasste vorläufige Vergleichswert***. Unter Berücksichtigung evtl. vorhandener objektspezifischer Merkmale ergibt sich der ***Vergleichswert***. Dieser stellt, da er direkt aus dem Marktgeschehen abgeleitet ist, in der Regel den ***Verkehrswert*** dar.

Die Auswertung der Vergleichspreise erfolgt nach Methoden der mathematischen Statistik unter Berücksichtigung der Stichprobe. Vergleichsmaßstab ist der Quadratmeterpreis der Wohn-/ bzw. Nutzfläche. In der Regel wird zunächst der Mittelwert (arithmetisches Mittel) gebildet. Der vorläufige Vergleichswert wird dann mit weiteren mathematisch-statistischen Verfahren ausgewertet, beurteilt und ggf. angepasst.

Definitionen

Mittelwert

Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist ein Mittelwert, der als Quotient aus der Summe aller beobachteten Werte und der Anzahl der Werte definiert ist.

Standardabweichung

Die Standardabweichung ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) einer Stichprobe streuen.

Variationskoeffizient

Der Variationskoeffizient (Standardabweichung / Mittelwert) stellt ein relatives Maß der Standardabweichung dar (<0,2 = hohe bis ausreichende Genauigkeit, 0,2 bis 0,3 = ausreichend, wenn es sich um einen Teilmarkt handelt, bei dem die Preise stark schwanken, >0,3 = nicht nutzbare Streuung der Vergleichswerte → Extremwertbereinigung erforderlich).[14]

9.2 Vergleichspreise (Auszug aus der Kaufpreissammlung)

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind gem. § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

[14] Bischoff: BVS-Trainingslager Vergleichswertrichtlinie und mathematische Statistik in der Wertermittlung, Dresden Nov. 2013

Auf Anforderung wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Leipzig folgende Kaufpreise mitgeteilt:

Recherchekriterien

Bezirk	Südwest, erweitert auf Stadtgebiet
Ortsteil	Kleinzschocher, erweitert auf alle Ortsteile
Objekt	Mehrfamilienhaus
Kaufdatum	ab 01.01.2025
Baujahr / -zustand	vor 1945 / unsanierter Altbau, ohne Denkmaleigenschaft
Wohnfläche	Ohne Einschränkung

Nr.	Lage	Grundstück	BodenRW	Wohnfläche	Kaufpreis
1	Kirschbergstraße	700 m²	600 €/m²	525 m²	1.810 €/m²
2	Ludwigstraße	420 m²	820 €/m²	683 m²	905 €/m²
3	Lützner Straße	210 m²	850 €/m²	554 m²	776 €/m²
4	Bürgerstraße	670 m²	650 €/m²	602 m²	939 €/m²
5	Leonhardstraße	380 m²	400 €/m²	775 m²	1.129 €/m²
6	Dieskaustraße	410 m²	660 €/m²	578 m²	934 €/m²
7	Mariannenstraße	330 m²	1.060 €/m²	362 m²	829 €/m²
MITTELWERTE MW		446 m²	720 €/m²	583 m²	1.046 €/m²
Bewertungsobjekt		250 m²	660 €/m²	352 m²	

9.3 Allgemeine Einschätzung der Kaufpreise

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden[15]. Die Kaufpreise schätze ich zunächst auf Grund der eingegrenzten Selektionskriterien als geeignet ein (§ 25 ImmoWertV 2021). Einflüsse ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse werden nicht angenommen (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Ausschlusskriterien sind zunächst nicht erkennbar.

9.4 Anpassung der geeigneten Kaufpreise

Die recherchierten Kaufpreise mit ihren Auswahlmerkmalen sind zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens evtl. qualitativ und temporär noch an das Bewertungsobjekt anzupassen.

Qualitative Merkmale

Die Vergleichskaufpreise wurden aus dem gesamten Stadtgebiet herangezogen. Die Merkmale der Vergleichswerte weichen nicht erheblich von denen des Bewertungsobjektes ab. Es handelt sich insbesondere um Objekte ohne Denkmaleigenschaft.

[15] Kleiber in QuV [6] Teil IV…2.1

Vertragszeitpunkte

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) herangezogen, die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Vergleichspreisen sind zu Zeitpunkten verkauft worden (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (03/2025 bis 04/2026). Es lässt sich keine unterjährige Preisentwicklung ableiten.

9.5 Auswertung der geeigneten Kaufpreise

Extremwerte

Die geeigneten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung sind nunmehr auf sog. Extremwerte („Ausreißer“) zu überprüfen. „Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen vor, wenn z. B. ein Kaufpreis nicht unter den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Verhältnissen zustande kommt, beispielsweise, weil die Vertragsparteien unter Zwang, aus Not oder unter besonderer Rücksichtnahme handeln. Eine erhebliche Abweichung von Kaufpreisen und anderen Daten liegt dann vor, wenn sie nicht mehr mit der üblichen Streuung erklärt werden kann. Dies ist nicht fest definierbar, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarkts. Ausreißer können z. B. mittels statistischer Verfahren erkannt werden.“[16] Unter Berücksichtigung einer +/- 30 % Abweichung ist der Kauffall 1 zu eliminieren. Danach ergeben sich folgende Daten:

Nr.	Lage	Grundstück	BodenRW	Wohnfläche	Kaufpreis
2	Ludwigstraße	420 m²	820 €/m²	683 m²	905 €/m²
3	Lützner Straße	210 m²	850 €/m²	554 m²	776 €/m²
4	Bürgerstraße	670 m²	650 €/m²	602 m²	939 €/m²
5	Leonhardstraße	380 m²	400 €/m²	775 m²	1.129 €/m²
6	Dieskaustraße	410 m²	660 €/m²	578 m²	934 €/m²
7	Mariannenstraße	330 m²	1.060 €/m²	362 m²	829 €/m²
MITTELWERTE MW		403 m²	740 €/m²	592 m²	919 €/m²
Bewertungsobjekt		250 m²	660 €/m²	352 m²	

Die Standardabweichung beträgt 121 €/m². Die hieraus abgeleitete Variationskoeffizient beträgt 0,13 und ist als sehr gut einzuschätzen. Die Stichprobe ist also verwendbar.

9.6 Ermittlung des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht gem. § 24 (3) nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert, also

352 $m^2_{Wohnfläche.}$ x 919 €/m² = **marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 323.488 €.**

[16] ImmoWertA 9.(2).2 und 3

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Während Allgemeine Grundstücksmerkmale hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten und ihr Werteinfluss bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt ist, handelt es sich bei den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen um solche, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder *erheblich* von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und einen Werteinfluss ausüben.[17] Sie werden also, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die Zuordnung eines Grundstücksmerk-mals zu den allgemeinen oder zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerk-malen obliegt sachverständiger Einschätzung.[18]

10.1 Bauschäden/Baumängel

Da die Vergleichskaufpreise das Merkmal unsaniert als Recherchekriterium beinhalten, erfolgt keine zusätzliche Berücksichtigung des Bauzustandes.

10.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen

Grundbuch

Zweite Abteilung

In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs befinden sich keine Einträge. Weitere nicht im Grundbuch eingetragene Belastungen sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Dritte Abteilung

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch eingetragen sein könnten (Dritte Abteilung), werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese bei der beabsichtigten Rechtshandlung angemessen berücksichtigt werden.

10.3 Satzungen

Erhaltungssatzung

Die Festsetzungen der sozialen Erhaltungssatzung „Plagwitz/Kleinzschocher“ regeln den Erhalt des Ortsbildes. Diese dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Soziale Erhaltungssatzungen (auch Milieuschutz genannt) legen fest, dass städtebauliche Maßnahmen in festgelegten Gebieten durch die Stadt genehmigungspflichtig sind. Ziel ist es, die gewachsene Wohnbevölkerung vor Verdrängung durch teure Modernisierungen oder Umwandlungen zu schützen.[19] Ein wertrelevanter Einfluss, der sich aus der Erhaltungssatzung ergibt, wird nicht eingeschätzt.

[17] § 8 (3) ImmoWertV 2021
[18] ImmoWertA zu 8.1
[19] sinngemäß www.leipzig.de...soziale Erhaltungssatzungen

10.4 Abgabenrechtliche Einflüsse

Pflichten zu weiteren nicht steuerlichen Abgaben wurden nicht geprüft und sind nicht bekannt geworden.

10.5 Besondere Ertragsverhältnisse

Das Objekt steht offensichtlich leer, eine Vermietung im gegenwärtigen Zustand ist nicht möglich.

10.6 Besichtigung

Wegen fehlender Möglichkeit einer Innenbesichtigung wird ein Abschlag von 5 % vorgenommen.

11 Verkehrswertermittlung

11.1 Vergleichswert

Aus den vorstehenden Bewertungsansätzen wird der Vergleichswert wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Vergleichswert		323.488 €
Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	5 %	- 16.174 €
Vergleichswert		307.314 €

11.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gem. § 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Er entspricht somit dem Preis, der normalerweise beim freihändigen Verkauf von Immobilien erzielt werden kann, wenn das Grundstück frei und mit ausreichender Verbreitung auf dem Markt angeboten wird, genügend Zeit für Verkaufsverhandlungen zur Verfügung steht und kein Angebot eines Käufers mit Sonderinteresse berücksichtigt wird.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem ***Vergleichswert*** abzuleiten.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte schätze ich somit für das Bewertungsgrundstück zum angegebenen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag den **Verkehrswert (Marktwert)** in Höhe von gerundet

310.000,00 €

in Worten: **Dreihundertzehntausend Euro**

11.3 Plausibilisierung

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens zu ermitteln. Unter ergänzender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist der ermittelte Verkehrswert / Marktwert im Rahmen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

❖ ***Wohn-/Nutzflächenpreis***

Der aus dem Ertragswert abgeleitete Verkehrswert in Höhe von 881 €/m² (310.000 $€_{Verkehrswert}$: 352 $m²_{Wohnfläche}$) fügt sich unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjektes, hier insbesondere des fehlenden Denkmalschutzes, unter dem Mittelwert (1.679 €/m²) aber innerhalb der Bandbreite (776 bis 2.489 €/m²) der im

Marktbericht 2026 des Gutachterausschusses Leipzig, S. 29 ausgewiesenen Vergleichsfaktoren liegend, plausibel in das Marktgefüge des Teilmarktes im Bewertungsgebiet ein.

11.4 Genauigkeitsmargen

Der Verkehrswert (Marktwert) repräsentiert den Durchschnitt der zu erwartenden Kaufpreise und ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer hoch entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sog. Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus, weshalb konkrete Kaufpreise vom Verkehrswert abweichen können.[20]

11.5 Entwicklung und Risiken

Die zur Wertermittlung erforderlichen Vergleichsdaten (Vergleichswerte, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssätze usw.) wurden zwar aus aktuellen, jedoch zurückliegenden Marktverhältnissen abgeleitet. Die derzeitigen gesellschaftlichen Gesamtverhältnisse mit ihren Auswirkungen auf wichtige Lebensbereiche haben Einfluss auf die Grundstücksmarktentwicklung. Deshalb ist eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung angeraten.

12 Zubehör, weitere wesentliche Bestandteile, Scheinbestandteile

Zubehör gem. § 97 BGB, weitere wesentliche Bestandteile gem. §§ 93, 94 oder Scheinbestandteile gem. § 95 BGB wurden nicht festgestellt.

Leipzig, den 28. Juli 2026

ANLAGEN

1 Auszug aus dem Liegenschaftskarte

Bemerkung: Planzeichnungen können je nach Quelle bzw. wegen Kopiervorgängen von den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. im Maßstab abweichen.

[20] zitiert aus: KLEIBER in: WertR 06, 10. Auflage 2010, Kommentar zur ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag 2010

Anlage 1
Auszug aus der Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Sachsen

04229 Leipzig, Gießerstr. 78

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
Liegenschaftskarte Sachsen, Landesamt für Geobasisinformation Sachsen [GeoSN] Stand: Juli 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04405858 vom 09.07.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026