

Sachverständigenbüro Vollrath

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

e- mail
info@vollrath-immobilien-leipzig.de

Dipl.-Ing. Jens Vollrath, Bauingenieur

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über den
1/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 52
am Grundstück Blochmannstraße 2-6, 04105 Leipzig

Aktenzeichen: **456 K 23/25**



Unverbindliche PDF- online- Version!!!

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

0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

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

Inaugenscheinnahme	31.03.2025	von:	15:00 Uhr	bis:	15:30 Uhr
Wertermittlungsstichtag	31.03.2025		Baujahr		2016
Qualitätsstichtag	31.03.2025				

Nutzung	Anzahl	Reparaturstau	
		€/ Platz	absolut
STP in der TG			
KG	1,0	0	0

Vergleichswertermittlung

vorläufiger Vergleichswert in €	20.300	Marktanpassung in €	10,0%	2.030
marktangepasster Vergleichswert in €	22.330	bo Grundstücksmerkmale in €		0
Vergleichswert in €	22.330			

Verkehrswert	22.500		
---------------------	---------------	--	--

1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens

	Seite
Deckblatt	1
0.0. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
1.0. Gliederung und Inhalt des Gutachtens	3
2.0. Vorbemerkungen	5
3.0. Allgemeine Angaben	6
3.1. Abkürzungsverzeichnis	7
4.0. Grundstücksmerkmale	9
4.1. Entwicklungszustand	9
4.1.1. städtebauliche Grundlagen	9
4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens	9
4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1. Art	10
4.2.2. Maß	10
4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	11
4.3.1. Grundbuch	11
4.3.2. öffentliches Recht	12
4.3.3. privates Recht	12
4.4. abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur	13
4.5.1. Makrostandort	13
4.5.2. Mikrostandort	15
4.6. sonstige Merkmale	16
4.6.1. Grundstücksmerkmale	16
4.6.2. Gebäudemerkmale	17
4.6.3. Gebäudebeschreibung	18
4.6.4. Baubeschreibung	18
4.6.5. Ergänzende Informationen zum STP	19
5.0. Wertermittlung	20
5.1. Vorbemerkung	20
5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	21
5.3. Vergleichswertermittlung	22
5.3.1. Ableitung des Vergleichswertes	22
5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte	22
5.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle	23
5.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes	24
5.3.2. Marktanpassung	27
5.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
5.4.7.1. abweichende Erträge	27
5.4.7.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau	27
5.4.7.3. unorganische Struktur	29
5.4.7.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand	29
5.4.7.5. Risikoabschlag	29
5.4.7.6. Zubehör/ Scheinbestandteile	29
5.4.7.7. Baulasten	29
5.4.7.8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs	29
5.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis	30
6.0. Verkehrswert (Marktwert)	31

6.1. Zusammenfassung	31
6.2. Ergebnis	31
7.0. Fotodokumentation	33
1. Anlage Katasterauszug	35
2. Anlage selbst angefertigter Grundriss	36

2.0. Vorbemerkungen

- Die im Gutachten aus Datenschutzgründen anonymisierten Daten sind mit „dem Gericht bekannt“ gekennzeichnet.
- Der Grundbuchinhalt wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.
- Das Gutachten steht als Papierfassung in der 1. - 2. Ausfertigung für das Gericht, in der 3. Ausfertigung für den Sachverständigen und als Onlineversion unter www.zvsachsen.de zur Verfügung.
- Für den selbst angefertigten Grundriss wird keine Haftung bzgl. Größe und Detailtreue übernommen.

Voraussetzungen der Wertermittlung

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

3.0. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig Vollstreckungsgericht B. - Göring- Straße 64, 04275 Leipzig, Tel.: 0341/ 49400
Beschluss ausgefertigt am:	24.02.2025, eingegangen am 27.02.2025
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	ebenerdiger STP in der Tiefgarage mit 36 TG- Plätzen als Teil einer Wohnanlage, bestehend aus 3 annähernd gleichen MFH
weitere Teilnehmer:	/
zur Verfügung gestellte Unterlagen des AG:	- Beschluss
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Grundbuchauszug vom 23.04.2025 - Grundrisse mit Flächenangaben aus der Bauakte - online- Baulastenauskunft vom 27.03.2025 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 24.03.2025 - Wirtschaftsplan 2025 - Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2023 und 2024 - Gebäudeversicherungspolice von 2023 - Energieausweis von 2017 - Informationen des Eigentümers
wesentliche rechtliche Grundlagen:	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.07.2024 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 01.03.2024 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021 - Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003 - DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.01.2024 - Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 10.10.2024 - Gesetz über die Zwangsversteigerung u. Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. v. 24.10.2024
wesentliche Literatur:	1. Kleiber- digital, Wertermittlerportal zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021, ständig aktualisierte online-Lizenz 2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021 3. Bischoff, ImmoWertV2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 2021 4. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel - „Baukosten 2018, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung- Altbauten, 23. Auflage 2018

5. Grundstücksmarktbericht des GAA der Stadt Leipzig 2025
6. BRW-Karte des GAA der Stadt Leipzig 2025
7. Preisspiegel des IVD 2024
8. Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2022
9. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste Stand 10/2002
10. Stadt Leipzig, FNP vom 24.07.2021
11. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2024
12. Statistisches Landesamt 2025 oder Website der Kommune
13. Kröll, Hausmann- „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2015

3.1. Abkürzungsverzeichnis

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

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

4.0. Grundstücksmerkmale

4.1. Entwicklungszustand

4.1.1. städtebauliche Grundlagen

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

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

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

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

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

4.1.2. Entwicklungszustand des Bodens

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

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

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

Das Grundstück liegt nicht in einem B-Plangebiet.

Mit der nachfolgenden Tabelle erfolgt nunmehr eine Einschätzung der Bodenqualität.

Die einzelnen Qualitätsstufen der Baulandentwicklung haben folgenden ca. Baulandwertanteil:

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

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

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

baureifes Land, Entwicklungsstufe 9, Wertanteil 100%.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Art

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

4.2.2. Maß

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ

überbaute Grundstücksfläche (GR)

ermittelt nach den Gebäudeaußenmaßen der 3 Gebäude im EG

ca. $290 \text{ m}^2 + 350 \text{ m}^2 + 330 \text{ m}^2 =$

ca. 970 m²

Maß der baulichen Nutzung: wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

wertrelevante Geschossfläche (WGF)

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

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

3. die Geschossfläche eines Kellergeschosses nicht zu berücksichtigen.

970 m² x 4,75 VG = ca. 4.608 m²

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

GRZ _{vorh}	ca.	970 m ² /	3.864 m ²	0,25	<	0,4 (gem. BauNVO §17)
WGFZ _{vorh}	ca.	4.608 m ² /	3.864 m ²	1,19	<	2,0 (gem. BRW- Karte)

4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand:

Bestandsverzeichnis:

Grundbuchamt: Leipzig
 Grundbuch von: Leipzig
 Blatt: 31612, Teileigentumsgrundbuch
 Lfd.- Nr. der Grundstücke: 1, 1/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Flurstück - Nr.: 2703/1
 Wirtschaftsart/ Lage: Gebäude- und Freifläche, Blochmannstraße 2, 4, 6, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichnet. Sondereigentumsrechte und Sondernutzungsrechte sind eingeräumt.

Abteilung 1: lfd. Nr. 2 dem Gericht bekannt, Auflassung vom 02.10.2019; eingetragen am 21.01.2021
 Abteilung 2: lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 27.02.2025.
 Abteilung 3: Eintragungen in Abt. 3 bleiben der Höhe nach unberücksichtigt, da diese den Preis und nicht den Wert beeinflussen.

Einschätzung

der Eintragungen in Abt. 2: Eintragungen in Abt. 2 können sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken.

In der Zwangsversteigerung gilt der Deckungs- und Übernahmegrundsatz, d.h. alle Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs sind in der Reihenfolge ihres Eintragsdatums im Grundbuch zu berücksichtigen. Ob Eintragungen, die zeitlich nach dem Rang der Zwangs- oder Teilungsversteigerung Betreibenden im Grundbuch stehen, bestehen bleiben, kann aus sachverständiger Sicht nicht rechtssicher eingeschätzt werden. Unabhängig davon wird deshalb der Wert der Rechte und Belastungen ermittelt und separat ausgewiesen.

lfd. Nr. 2 keine wertmindernde Eintragung, grundsätzlich wird der Eintrag des Zwangsversteigerungsvermerkes, der die Wirkung eines relativen Veräußerungsverbot hat, in der gesamten Wertermittlung nicht als wertmindernd berücksichtigt, da es sich dann um ungewöhnliche Verhältnisse handeln würde und eine Wertermittlung nach §194 BauGB unmöglich wäre! Der zu ermittelnde Verkehrswert

ist nur unter dem Vorbehalt sinnvoll, dass die Verfügungsbeschränkung nach der Versteigerung im Grundbuch wieder gelöscht wird.

4.3.2. öffentliches Recht

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:

Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Denkmalschutz:

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

Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:

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

Baulastenverzeichnis:

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

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

Die Sicherung dieser Genehmigung kann als Baulast im Baulastenverzeichnis oder als Grunddienstbarkeit oder als beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, beide im Grundbuch, erfolgen, der Gesetzgeber hat in Sachsen für die Art und Weise der rechtlichen Sicherung weder eine Rangfolge noch einen Vorbehalt eingeführt.

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

4.3.3. privates Recht

WEG- Verwaltung:

dem Gericht bekannt

Zwangsverwalter:

ohne

Beschlüsse:

Die WEG hat lt. dem letzten Protokoll keinen Beschluss über zukünftige Sonderumlagen gefasst.

Feuerversicherung:	Das Objekt ist über eine Wohngebäudeversicherung gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel versichert.
Mietverhältnis:	Der TG- Platz ist gemeinsam mit der Wohnung Nr. 6 im Haus 1 der Gesamtanlage seit 01.04.2021 vermietet.

4.4. abgabenrechtlicher Zustand

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

4.5. Lagemerkmale und Infrastruktur

4.5.1. Makrostandort

Bundesland:	Freistaat Sachsen
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort:	Leipzig
großräumige Lage:	Die Stadt Leipzig liegt im Nordwesten des Freistaates Sachsen, nahe der Landesgrenze zu Sachsen- Anhalt. Auf Grund ihrer günstigen geographischen Lage im Autobahndreieck A 9 Berlin - München / A 14 Dresden - Magdeburg / A 38 Leipzig - Göttingen, ist sie ein exponierter Verkehrsknoten, der durch eine Anzahl klassifizierter Bundesstraßen ergänzt wird. Hinzu kommen die Anbindungen an das überregionale Schienennetz (ICE) und den Flughafen Leipzig - Halle.
überörtliche Anbindung des Bewertungsobjektes: (jeweils Luftlinie)	<p>Bundesstraße B 2/ B 6 ca. 1,4 km östlich BAB 14, AS Leipzig - Mitte ca. 5 km nördlich Intercity Leipzig Hbf. ca. 1,7 km südlich Flughafen Leipzig- Halle ca. 12 km nordwestlich</p>
Fläche und Einwohnerzahl:	Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km ² , zum 31.12.2024 waren ca. 632.600 Einwohner mit Erstwohnsitz gemeldet. Nach der Einwohnerzahl ist sie die 8.- größte Stadt in Deutschland. Seit dem Tiefstand 1998 mit ca. 437.000 Einwohnern ist die Einwohnerzahl durch Eingemeindungen und Zuzüge um ca. 45% gestiegen.

- Wirtschaftsstruktur:** Leipzig erfüllt die Funktion eines Oberzentrums im westlichen Teil des Freistaates Sachsen. Der Großraum Leipzig ist Zentrum des mitteleuropäischen Ballungsgebietes Leipzig-Halle. Seit 1990 fand ein Umstrukturierungsprozess vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort, besonders im Banken- und Versicherungsbereich, statt. Inzwischen sind mit BMW, Porsche und einer großen Anzahl von Zulieferern aber auch wieder Industrieunternehmen in Leipzig ansässig. Ansiedlungen der letzten Jahre waren das internationale Verteilerzentrum von DHL, verbunden mit der Erweiterung des Flughafens um die Start- und Landebahn Nord einschließlich des 24/7- Flugbetriebs, das Logistikzentrum von Amazon, das Logistikzentrum von DB Schenker, der Ausbau von Porsche zu einem Vollwerk und das Pharma- Logistikzentrum von Kühne + Nagel.
- Infrastruktur:** Alle öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kirchen, Krankenhäuser, Sportstätten) sind ebenso vorhanden, wie kulturelle (Oper, Gewandhaus, Schauspielhaus) und wissenschaftliche (Universität, HS, FH, Institute). Die Stadt ist ferner durch ihre Messen, Kongresse und kulturellen Traditionen (Bach, Mendelssohn, Goethe) international präsent.
- Grundstücksmarkt:** Der Grundstücksmarkt ist geprägt vom attraktiven Stadtzentrum mit seinen Passagen, von vielen Gründerzeitquartieren mit überwiegend sanierten MFH, einem ausgedehnten Grüngürtel, dem Leipziger Auewald, der sich ca. 25 km vom Süden durch die Stadt nach Nordwesten erstreckt und in dessen Einzugsbereich attraktiver individueller Wohnungsbau dominiert, durchsetzt von großzügigen mehrgeschossigen WGH. Neben einer Vielzahl von Gewerbegebieten mit günstigen Ansiedlungskonditionen sind auch noch einige Industriebranchen zu finden. Hinzu gekommen sind Wohngebiete nahe der neu entstandenen Seenlandschaften am südlichen und nördlichen Stadtrand, die den Wohn- und Freizeitwert weiter erhöht haben.
- Kaufkraft (2024):** Mit einzelhandelsrelevanter Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrigbleibt. Es liegt bei $93,0 < 100$, also unter dem Bundesdurchschnitt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft/ Einwohner beträgt 7.020 €, sie ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 117 € gestiegen.
- Einzelhandelszentralität (2024):** ist das Maß für die Attraktivität einer Stadt und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; Sie liegt bei 102,1 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,3%- Punkte gesunken, d.h. es erfolgt nur noch ein geringer Kaufkraftzufluss aus der Region.
- Arbeitslosenquote (12/2024):** 7,9 %, das sind 0,9 % mehr als zum Vergleichsmonat des Vorjahres
- Haushaltsnettoeinkommen (2022):** im Durchschnitt aller Haushalte 2.110 €/ Monat, das sind 45 €/ Monat mehr als 2021

4.5.2. Mikrostandort

Stadtbezirk:	Mitte
Ortsteil:	Zentrum- Nord
örtliche Lage:	Das Grundstück liegt ca. 1,7 km in nördlicher Richtung vom Zentrum entfernt, an der Kreuzung Delitzscher/ Theresien-/ Blochmannstraße an der nordwestlichen Ecke der Kreuzung.
lokale Einordnung:	begrenzt wird der Standort: nordöstlich durch die Flst. 2704/1-4, /6, /7, 2704/1 südöstlich durch die Straßenkante Delitzscher Straße südwestlich durch die Straßenkante Blochmannstraße
Wohnlage:	Nach Wohnlagenklassifizierung des Mietspiegels der Stadt Leipzig handelt es sich um eine mittlere Wohnlage, die wie folgt klassifiziert ist: <ul style="list-style-type: none">- Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile- durchschnittliche Wohnungsgrößen- in mittlerer Entfernung zum Zentrum gelegen- geringe Freiflächen- durchschnittliche Immissionsbelastung- MFH auf kleinen Grundstücken- überwiegend geschlossene Bauweise mit 4- 5 VG- überwiegend große Zahl von Wohnungen- gute Infrastruktur- beste Anbindung an den ÖPNV- geringe - mittlere Leerstandsrate
umliegende Bebauung:	Das Umfeld ist in nördlicher Richtung durch mehrgeschossige freistehende MFH, EFH und Stadtvillen, in südlicher Richtung durch geschlossene Blockrandbebauung sanierter MFH und in östlicher Richtung durch ein ca. 25 ha großes Bau Feld, auf dem ein kleiner Stadtteil entstehen soll, geprägt. Westlich liegt eine kleine Parkanlage.
innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr des Wohnumfeldes verläuft über die Delitzscher/ Eutritzscher Straße zum Stadtzentrum und über die Theresienstraße zur Bundesstraße und weiter zur BAB.
Straßenausbau:	Asphaltstraßen mit beidseitig befestigten Fußwegen, teilweise auch Radwegen, Straßenbahn auf der Delitzscher Straße im separaten Gleisbett
Parken:	Parkmöglichkeiten sind in der TG und eingeschränkt auf den Anliegerstraßen beidseitig vorhanden.
ÖPNV:	Straßenbahnverbindung auf der Delitzscher Straße, Haltestelle ca. 200 m nördlich, Fahrzeit zur Innenstadt ca. 8 min, S- Bahnhof Gohlis ca. 500 m westlich.

täglicher Bedarf:	Einkaufsmarkt ca. 200 m östlich, Läden entlang der Delitzscher Straße
Bildungsstätten:	alle Schulformen sind fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar
Himmelsrichtung:	das Grundstück ist West/ Ost ausgerichtet
Lagebeeinträchtigungen:	- eingeschränkte Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum
Immissionen:	- reger Fahrzeug- und Straßenbahnverkehr auf der Delitzscher Straße, Straßenbahn fährt in gedämpften Gleisbett, reger Fahrzeugverkehr im Kreuzungsbereich Blochmannstraße/ Theresienstraße als Verbindung zwischen den OT Gohlis und Eutritzsch - Zug- und S- Bahnverkehr ca. 150 m nördlich
störendes Gewerbe:	derzeit nicht vorhanden

4.6. sonstige Merkmale

4.6.1. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform:	Das Grundstück ist annähernd dreieckig geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	an der Delitzscher Straße ca. 24 m, Länge an der Blochmannstraße ca. 150 m
Grundstücksart:	Eckgrundstück
Topographie:	Das Grundstück ist eben und liegt auf Straßenniveau, es fällt leicht von Osten nach Westen ab.
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung vorhanden
Baugrund:	auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
Überschwemmungsgebiet:	Unter dem Link auf der Stadtseite von Leipzig http://www.leipzig.de/umwelt-und-verkehr/umwelt-und-naturschutz/hochwasserschutz/ Gefahrenkarten oder bei der Stadt Leipzig können alle gefährdeten Überschwemmungsgebiete der Hochwasserstufen HQ25, HQ50, HQ150 und HQ200 durch die Flüsse Weiße Elster, Parthe und Pleiße eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem gefährdeten Gebiet.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück liegt an Straßen mit Fußwegen und ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Medien Elektrizität, Gas, Wasser/ Abwasser, Telefon, Kabelfernsehen angeschlossen.
Kontamination:	Ich bin davon ausgegangen, dass für Zwecke der Bewertung keine Kontamination vorhanden ist. Ich wurde von keinem Gutachten oder Bericht in Kenntnis gesetzt, das bzw. der auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder gefährlichen Materialien hinweist.

Ich habe keine Ermittlung der vergangenen oder gegenwärtigen Nutzung des Grundstückes oder der Nachbargrundstücke durchgeführt, um festzustellen, ob das Bewertungsobjekt durch diese Nutzung oder die Nachbarschaft kontaminiert wurde.

Das Wertermittlungsergebnis basiert auf der Annahme, dass keine Kontamination vorhanden ist. Ich trage weder eine Verantwortung für das Vorhandensein von Schadstoffen, noch für ein Gutachten, noch für wissenschaftliche Fachkenntnisse, die zu deren Entdeckung erforderlich wären.

4.6.2. Gebäudemerkmale

Energieausweis: Mit der Novellierung des erst am 01.11.2020 in Kraft getretenen **Gebäudeenergiegesetzes** am 08.09.2023 kommen neue und verschärfte Anforderungen in Bezug auf Dämmung und Heizungsumstellung auf die Eigentümer zu. Sämtliche Anforderungen sind hier abrufbar:

<https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebäudeenergiegesetz-2184942>

Ist für das Bewertungsobjekt nicht bewertungsrelevant.

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

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

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

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

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

4.6.3. Gebäudebeschreibung

Zweckbestimmung:	3 Mehrfamilienwohnhäuser, aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 36 Wohnungen und 36 TG- STP	
Geschosse:	KG, EG, 1.- 3. OG, Terrassengeschoss	
Aufteilung:	KG EG-DG	Heizung, Technik, STP in der TG, keine Kellerräume Wohnungen
Gemeinschaftsräume:	Fahrradabstellraum, Müllbehälterraum	
Grundrisse:	bei den Stellplätzen handelt es sich um Einzelparkplätze mit den Maßen ca. 5,1 m x 2,5 m	
Beeinträchtigungen:	sind nicht erkennbar	

4.6.4. Baubeschreibung

Die Bau-/ Ausführungsbeschreibung von 2016 liegt vor, deshalb erfolgt nur eine vereinfachte Übersicht für den Rohbau und den Ausbau der TG. Wenn es im Einzelfall zu Abweichungen in der Bauausführung gekommen sein sollte, hat das, wenn nicht gesondert beschrieben, keine Auswirkungen auf den Wert des Objektes.

Rohbau

Fundamente:	Stahlbeton	
Außenwände:	in der TG Stahlbetonelemente, in den Etagen Porenbeton	
Innenwände:	Porenbeton	
Decken:	Stahlbeton	
Treppe:	Stahlbetontreppenläufe	
Sperrung:	in der TG teilweise eingeschränkt funktionsfähig	
Dachform:	Flachdach	
Dachkonstruktion:	verm. Stahlbeton mit Wärmedämmung	

Ausbau

Fußböden:	KG:	Beton versiegelt
	Treppenhaus:	Naturstein
Türen:	Brandschutztüren im Keller	

technische Gebäudeausstattung

Medien:	Elektrik
Elektroinstallation:	VDE- gerecht unterstellt, 230 V, in der TG auch 400 V
Alarmanlage:	nein
sonstige techn. Anlagen:	elektrisches Rolltor an der TG, PV- Anlage mit 13 Modulen

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	separate Fluchtwegtreppe aus der TG
Besonnung/ Belichtung:	sehr gut
Allgemeinbeurteilung:	guter baulicher Zustand mit üblichem Instandhaltungsbedarf

bauliche Außenanlagen

Grundstücksbefestigung:	Hauszugang und Verkehrsflächen im Hof sind verdichtet, aber nicht befestigt
Einfriedungen:	zur Straße Natursteinmauer, unterbrochen von Zaunfeldern aus Metallgeflecht, hofseitig Holzlattenzaun, elektrisches Rolltor zur Tiefgaragenzufahrt, zu den Hauseingängen jeweils zweiflügelige Metalltore mit Metallgeflecht
Ver-/ Entsorgungsleitungen:	Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/vom Grundstück
Freiflächengestaltung:	Freiflächengestaltung mit Rasen, Sträuchern und Bäumen

Tiefgarage mit STP als Sondereigentum

Die TG befindet sich unter allen drei Wohnhäusern, sie wird über eine gemeinsame Zufahrt an der Südwestseite des Grundstücks über die Blochmannstraße angefahren. Der Zugang ist von jedem der drei Häuser aus gewährleistet. Das Tor ist ein elektrisches Rolltor mit Fernbedienung. Unter jedem Haus befinden sich jeweils 12 STP, damit insgesamt 36 STP, ferner die Räume für die Müllbehälter. Die TG ist in Stahlbetonkonstruktion ausgeführt, der Boden mit Epoxidharz beschichtet.

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

4.6.5. Ergänzende Informationen zum STP

Zweckbestimmung:	Teileigentum
Vergleichswerte:	7 vergleichbare Verkaufsfälle 2024/ 2025 in Leipzig
Hausgeld:	das Hausgeld beträgt jährlich ca. 372 € oder ca. 31 € monatlich
Instandhaltungsrücklage:	die darin enthaltene monatliche Rücklage beträgt ca. 0,52 € oder ca. 6,22 €/a
Zustand:	trocken, gut nutzbar
Zubehör:	Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Zubehör ist nicht vorhanden.

5.0. Wertermittlung

5.1. Vorbemerkung

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

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

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes

nach Baugesetzbuch, § 194

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

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

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

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

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

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

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

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

5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Ich ziehe deshalb das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung heran, denn gängige Praxis in der Wertermittlung ist der Vergleich über den Preis. Hauptvergleichskriterien sind der Teilmarkt Zweitverkauf, Neubau, die Lage mit Mikrostandort, sowie sonstige Objektmerkmale.

Es existiert ein Wiederverkaufsmarkt mit Vergleichsdaten. Der GS des GAA liegen 7 Kauffälle aus 2024/ 2025 für nach 1990 neu gebaute Tiefgaragenstellplätze in den Stadtbezirken Mitte und Nord vor, die ausgewertet werden.

Da es kein Erfordernis gibt, mehr als ein Bewertungsverfahren anzuwenden, wird auf eine Sach- und Ertragswertermittlung verzichtet.

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

5.3. Vergleichswertermittlung

5.3.1. Ableitung des Vergleichswertes

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

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

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

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

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

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

Die Recherche erfolgte beim Gutachterausschuss. Hauptvergleichskriterien sind die örtliche Lage, das Bodenwertniveau, der Bauzustand neu bzw. nach 1990 gebaut und ggfl. weitere Merkmale.

Die Kaufpreise beziehen sich auf den Preis/ STP, um sie vergleichbar zu machen.

5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

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

Nr.	VK	Straße	Baujahr	Art	BRW	vermietet	KP in € x
1	Mai 24	Fleißnerstraße	2009	TG	1.000	ja	18.500
2	Jul 24	Fleißnerstraße	2009	TG	1.000	ja	25.000
3	Aug 24	Fleißnerstraße	2009	TG	1.000	ja	18.500
4	Sep 24	Prellerstraße	1999	TG	1.300	ja	15.000

5	Sep 24	Springerstraße	2009	TG	1.300	ja	30.000
6	Dez 24	Fleißnerstraße	2009	TG	1.000	ja	15.000
7	Feb 25	Prellerstraße	1999	TG	1.200	ja	15.000
		Ø					
	Apr 25	Blochmannstraße	2016	TG	800/1200*	ja	

Folgendes ist feststellbar:

Es handelt sich bei allen Kauffällen um Weiterverkäufe nach 1998 neu gebauter TG-STP.

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

Die vorläufige Kaufpreisspanne liegt zwischen 15.000 €/m² und 30.000 €/m².

Die Kauffälle stammen aus den beiden angrenzenden Gemarkungen Leipzig und Gohlis.

Alle Vergleichsobjekte waren vermietet.

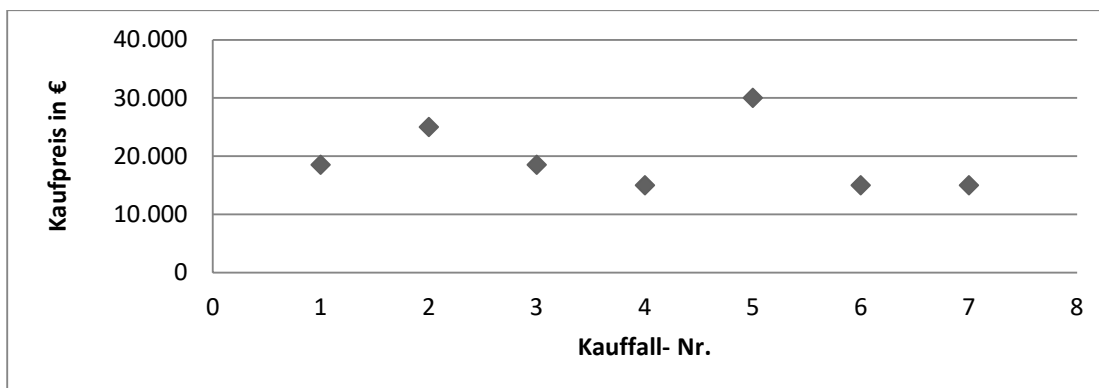
Das BRW- Niveau ist vergleichbar, da 6 der 7 Verkäufe 2024 erfolgten und diese BRW mittlerweile auf 980 €/m² und 1.200 €/m² abgesenkt wurden. Das Bewertungsgrundstück liegt in 2 BRW- Zonen, ein Haus liegt in einer BRW- Zone mit 800 €/m², 2 Häuser liegen in einer BRW-Zone mit 1.200 €/m².

5.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle

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

Die Anpassung erfolgt durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen.

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



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

1. Anpassung der Lage

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt ebenso wie die Kauffälle 4, 5 und 6 relativ zentrumsnah. Die Kauffälle 1, 2, 3 und 7 liegen dagegen, obwohl die Höhe des BRW vergleichbar ist, wesentlich weiter von Stadtzentrum entfernt. Deshalb erfolgt für diese ein Lagezuschlag in Höhe von 5%.

2. Baujahr

Die Baujahre der Objekte sind ein wesentliches Vergleichskriterium. Die Kauffälle stammen aus Häusern der Baujahre 1999 und 2009, das Bewertungsobjekt wurde 2016 erbaut. Der Standard von 1999 dürfte daher nicht mehr ganz dem der Jahre von 2009 bis 2016 entsprechen. Für diese beiden Kauffälle aus dem gleichen Haus erfolgt ein Zuschlag von 5%.

3. weitere Merkmale

Weitere Merkmale der Vergleichsobjekte sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Nr.	Verfügbarkeit	Veräußerer
1	vermietet	privat
2	vermietet	privat
3	vermietet	privat
4	vermietet	privat
5	vermietet	privat
6	vermietet	jur. Person
7	vermietet	privat

Verfügbarkeit

Alle Vergleichsobjekte sind vermietet, ebenso wie das Bewertungsobjekt. Bei der Preisbildung von WE und TE ist entscheidend, aus welchen Gründen sich Kaufpreise bilden. So wird bei Erwerb, die Steuern sparen wollen oder zur Kapitalanlage ein vermietetes Objekt bevorzugt, da das Vermietungsrisiko entfällt. Ein Zu-/ Abschlag erfolgt deshalb nicht.

Verkäufer

Alle STP wurden von Privatpersonen gekauft, 6 Wohnungen wurden auch von Privatpersonen verkauft, der Kaufpreis des von einer juristischen Person verkauften STP liegt an der Untergrenze der Preisspanne, so dass keine Korrektur erfolgt.

5.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes

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

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

Mittelwert	Berechnung
arithmetisches Mittel	Summe der Einzelwerte geteilt durch die Anzahl

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

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

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

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

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

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

Die Standardabweichung s wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Darin sind:

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

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

3- Sigma- Regel

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

Intervall	Genauigkeitsaussage
$y_M \pm s$	ca. 67% aller Kauffälle liegen in diesem Intervall

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

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

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

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

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

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

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

Nr.	Kaufpreis €/m ² Wfl.	BRW €/m ²	Lage in %	Baujahr in %	Verfügb. in %	p/jP in %	korr. KP in €
1	18.500	1.000	5%	0%	0%	0%	19.425
2	25.000	1.000	5%	0%	0%	0%	26.250
3	18.500	1.000	5%	0%	0%	0%	19.425
4	15.000	1.300	0%	5%	0%	0%	15.750
5	30.000	1.300	0%	0%	0%	0%	30.000
6	15.000	1.000	5%	0%	0%	0%	15.750
7	15.000	1.200	0%	5%	0%	0%	15.750
arithmetisches Mittel		in €/m ²					20.336
Median							19.425
Standardabweichung s		in €/m ²					5.673
einfaches Intervall $y \pm s$		in €/m ²		Min	14.662	Max	26.009
doppeltes Intervall $y \pm 2s$		in €/m ²		Min	8.989	Max	31.682
Variationskoeffizient V							0,28

Das arithmetische Mittel beträgt 20.336 €.

Die doppelte Standardabweichung liegt bei 11.346 €/m², d. h. dass ca. 95% aller Kauffälle in einer Spanne zwischen 8.989 € und 31.682 € liegen.

Bei einem Variationskoeffizienten von 0,28 könnte der Mittelwert noch als Vergleichspreis verwendet werden, da wie erkennbar, die Kaufpreise um 100% schwanken.

Da abgeschlossene STP in TG in Lagen mit eingeschränktem STP- Angebot eher höherpreisig verkauft werden und sowohl Diebstahl, als auch Vandalismus, wie aktuell an TESLA- Autos sichtbar, durch die TG sehr eingeschränkt werden, setze ich einen Vergleichswert innerhalb der Spanne, aber 10% über dem Mittelwert an.

Der vorläufige Vergleichswert des STP beträgt ca. 20.300 €

5.3.2. Marktanpassung

Da abgeschlossene STP in TG in Lagen mit eingeschränktem STP- Angebot eher höherpreisig verkauft werden und sowohl Diebstahl, als auch Vandalismus, wie aktuell an TESLA- Autos sichtbar, durch eine TG sehr eingeschränkt werden, erfolgt ein Marktanpassungszuschlag in Höhe von 10%. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,1.

Der marktangepasste Vergleichswert beträgt:

20.300 € x 1,1 = 22.330 € ca. **22.500 €**

5.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

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

und werden wie folgt berücksichtigt:

Anmerkung:

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

5.4.7.1. abweichende Erträge

sind nicht zu berücksichtigen, da der STP zu marktüblichen Konditionen vermietet ist bzw. an marktübliche Konditionen angepasst werden kann

5.4.7.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

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

Unterlassene Instandhaltung bewirkt regelmäßig eine Verkürzung der wirtschaftlichen RND.

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

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

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

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

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

Gemeinschaftseigentum

Im Gemeinschaftseigentum gibt es Nässeschäden (Wasserfahnen und stehende Nässe). Diese haben 2 Ursachen.

1. Über dem Fluchtwegtreppenhaus am Haus 2 gibt es keine Überdachung.
2. Durch einen früheren Miteigentümer soll ein Kabel, dass die Pumpe im Pumpensumpf betreibt, zerstört worden sein, so dass Regenwasser nicht abgepumpt werden kann.

Sondereigentum

Am STP wurde nichts festgestellt.

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

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

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

Sondereigentum

Da die Überdachung die Sicht aus der dahinterliegenden Wohnung einschränkt, wurde die Überdachung nicht errichtet. Die Kosten für die Reparatur des Pumpenkabels können aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden, da der verursachende Miteigentümer kein Mitglied der Gemeinschaft mehr ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die festgestellten Mängel und Schäden die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Immissionsschutz) eingehalten worden sind.

Der TG- STP befindet sich, ebenso wie das Gemeinschaftseigentum sonst in einem guten Zustand, weitere Baumängel, Bauschäden oder ein Reparaturstau waren augenscheinlich nicht erkennbar.

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

5.4.7.3. unorganische Struktur

ist nicht vorhanden, gute Zufahrtsmöglichkeit und ausreichend Platz zwischen den gegenüberliegenden STP

5.4.7.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

ist nicht erkennbar, gut

5.4.7.5. Risikoabschlag

ist nicht zu berücksichtigen

5.4.7.6. Zubehör/ Scheinbestandteile

nicht vorhanden

5.4.7.7. Baulasten

sind nicht vorhanden

5.4.7.8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs

sind nicht vorhanden, ZV- Vermerk wird nach der Versteigerung gelöscht

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

5.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis

vorläufiger Vergleichswert		20.300 €
Marktanpassung	10%	2.030 €
bo Grundstücksmerkmale in €		0 €
Vergleichswert		<hr/> 22.330 €

6.0. Verkehrswert (Marktwert)

6.1. Zusammenfassung

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

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

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

Für das hier zu bewertende Objekt kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Ausgehend von der derzeitigen Marktlage und unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale ist der ermittelte Vergleichswert von **22.330 €** zur Verkehrswertfindung gut geeignet, denn er spiegelt in der Gesamtheit der Bewertungsfaktoren nachvollziehbar den Markt wider.

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

6.2. Ergebnis

Vorstehendes berücksichtigt und unter sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2025 der Wert des

1/1.000 Miteigentumsanteils,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 52
am Grundstück Blochmannstraße 2-6, 04105 Leipzig

auf

22.500 € (in Worten: Zweiundzwanzigtausendfünfhundert Euro)

vorbehaltlich verdeckter Mängel und Altlasten geschätzt.

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

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

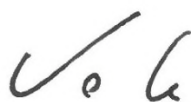
Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung relevant sind. Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

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

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

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 20.01. und am 27.02.2025 in Augenschein genommen. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung in der unter Pkt. 2. genannten Anzahl erstellt.



Dipl.- Ing. Jens Vollrath

Leipzig, den 01.05.2025

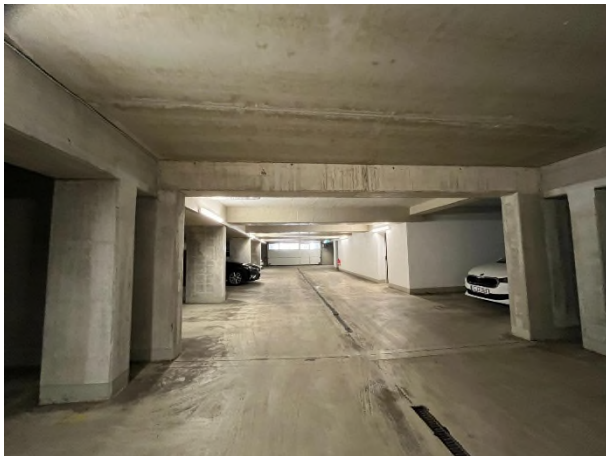
7.0. Fotodokumentation



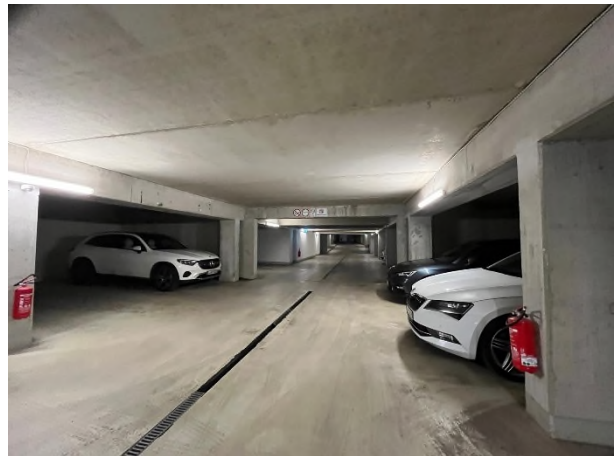
Zugang zur TG im KG Haus 1



Tiefgarage unter Haus 1



Tiefgarage unter Haus 3



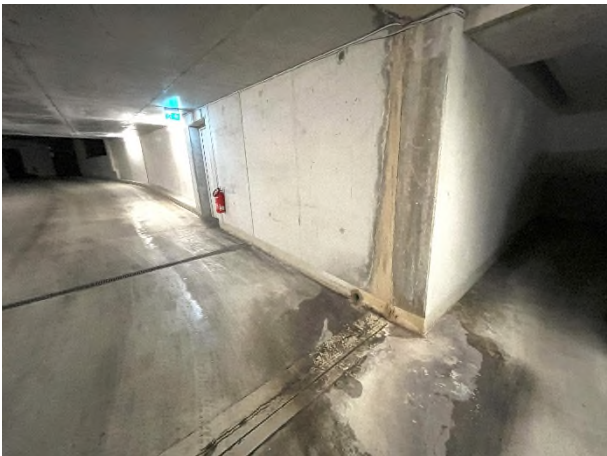
Tiefgarage zwischen Haus 2 und 3



Stellplatz 52



Fluchwegtreppe aus der TG ohne Dach

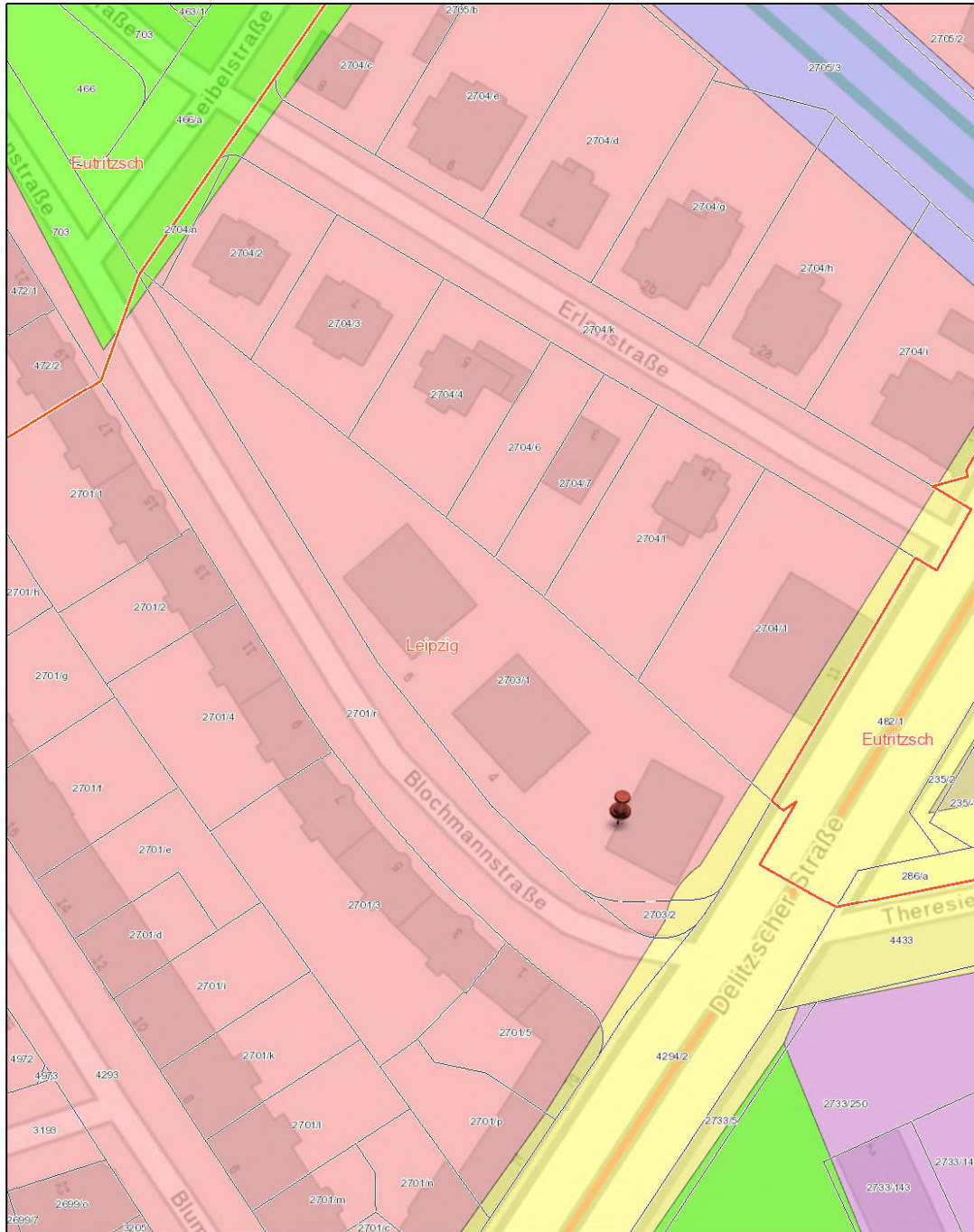


Nässeschäden in der TG

1. Anlage Katasterauszug

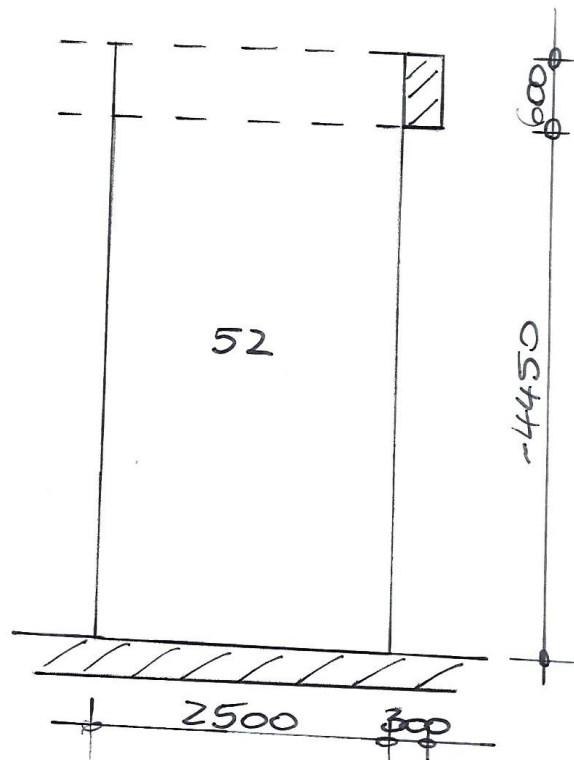
Blochmannstraße 2

Kartenauszug aus RAPIS vom 27.03.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 03/2025), Landesdirektion Sachsen
 Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)



2. Anlage selbst angefertigter Grundriss**VOM SACHVERSTÄNDIGEN ERSTELLT**

LEIPZIG	BLOCHMANNSTR. 2-6	
MÄRZ 2025	GRUNDRISS TG-STP 52	<i>Vollrath</i>