

Sachverständigenbüro Vollrath

Dipl.-Ing. Jens Vollrath, Bauingenieur

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

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

GUTACHTEN

zur Ermittlung des

VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

über den

99,161/1.000 Miteigentumsanteil

am Grundstück Elisabethstraße 31, 04315 Leipzig,

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung

Aktenzeichen: **456 K 30/25**



Unverbindliche PDF- online- Version!!!

Diese Gutachtausgabe 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	Erschließungs-zustand *	Entwicklungs-zustand **
<input type="checkbox"/> nicht ausgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnbaufläche W	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnhaus	(1) beitragsfrei	(A) Bauland
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> gem. Baufläche M	<input type="checkbox"/> Wohn-/ Geschäfts- haus	(2) betragspflichtig	(B) Rohbauland
<input checked="" type="checkbox"/> Gebiet nach § 34 BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> <u>gew. Baufläche G</u>		(3) abgegolten/ histo- rische Straße/ orts- üblich erschlossen	(C) Bauerwar- tungsland
<input type="checkbox"/> Sanierungsgebiet	<input type="checkbox"/> Kleinsiedlungs- gebiet WS	<input type="checkbox"/> 2 - 3- FH	(4) teilweise gezahlt	(D) land-/forstwirt- schaftl. Fläche
<input type="checkbox"/> Umlegungsgebiet	<input type="checkbox"/> reines Wohn- gebiet WR	<input type="checkbox"/> 4 - 6- FH	(5) nicht festgestellt	(E) Sonstige
<input type="checkbox"/> Erhaltungssatzung	<input checked="" type="checkbox"/> besonderes Wohngebiet WB	<input checked="" type="checkbox"/> 7 - 12- FH		
<input checked="" type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> Dorfgebiet MD	<input type="checkbox"/> 13 - 18- FH		
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Gebiet nach § 35 BauGB</u>	<input checked="" type="checkbox"/> > 18- FH	<input checked="" type="checkbox"/> > 18- FH		
<input type="checkbox"/> Gebiet nach § 33 BauGB	<input type="checkbox"/> Mischgebiet M	<input checked="" type="checkbox"/> Wohnungseigentum		
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan- Entwurf	<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet GE	<input type="checkbox"/> Stellplatz/ Garage		
<input checked="" type="checkbox"/> B- Plan nach § 30 BauGB		<input checked="" type="checkbox"/> vermietet		
<input type="checkbox"/> vorhabenbezog. B- Plan				

Inaugenscheinnahme	22.07.2025	von:	15.30 Uhr	bis:	16.00 Uhr
Wertermittlungsstichtag	22.07.2025		Baujahr		um 1900
Qualitätsstichtag	22.07.2025		saniert:		ca. 2015/ 2016

Nutzung	Wfl. in m ²	marktübliche Miete in		Reparaturstau	
		€/m ²		€/m ²	absolut
Wohnung					
3.OG	76,8	7,50		0	0

Vergleichswertermittlung

vorläufiger Vergleichswert in €	179.600	Marktanpassung in €	0,0%	0
marktangepasster Vergleichswert in €	179.600	bo Grundstücksmerkmale in €		0
Vergleichswert in €	179.600			

Verkehrswert in €	180.000	€/m ² Wfl. des Verkehrswertes	2.344
--------------------------	----------------	--	-------

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. Beschreibung des Wohnungseigentums	19
4.6.6. durchgeführte Modernisierungen, Instandsetzungen	20
4.6.7. Wohnflächenermittlung	21
5.0. Wertermittlung	22
5.1. Vorbemerkung	22
5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren	23
5.3. Vergleichswertermittlung	24
5.3.1. Ableitung des Vergleichswertes	24
5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte	24
5.3.1.2. Prüfung auf hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsfälle	25
5.3.1.3. Ermittlung des Vergleichswertes	27
5.3.2. Marktanpassung	30
5.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
5.3.3.1. abweichende Erträge	30
5.3.3.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau	30
5.3.3.3. unorganische Struktur, Raumaufteilung	32
5.3.3.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand	32
5.3.3.5. Risikoabschlag	32
5.3.3.6. Zubehör/ Scheinbestandteile	32
5.3.3.7. Baulasten	32
5.3.3.8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs	33
5.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis	33

6.0. Verkehrswert (Marktwert)	34
6.1. Zusammenfassung	34
6.2. Ergebnis	34
7.0. Fotodokumentation	36
1. Anlage Katasterauszug	38
2. Anlage selbst angefertigter Grundriss	39

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.
- Mieter sind darüber belehrt worden, dass Innenaufnahmen der Wohnung nicht gestattet werden müssen. Innenaufnahmen der Wohnung durch den Sachverständigen wurden nicht gestattet.

Voraussetzungen der Wertermittlung

- Alle im Gutachten verwendeten Flächen- und Maßangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und werden bei dieser Wertermittlung gleichlautend verwendet. Es wurde kein Aufmaß vor Ort durchgeführt.
- Eine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen- und Maßangaben wird nicht übernommen. Eine anderweitige Nutzung der Werte als für den angegebenen Zweck ist nicht zulässig, dies gilt ebenso für die Ermittlung eines möglichen Instandsetzungsbedarfs, des Mietzinses und der Bewirtschaftungskosten.
- Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseitig vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt werden und auf Grund einer Inaugenscheinnahme.
- Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine Baustoff-, Boden-, Bauteil oder Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen oder zerstörende Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- Eine Überprüfung der erteilten Auskünfte sowie des zur Verfügung stehenden Materials erfolgte nur bezüglich Plausibilität. Leitungsbestandszeichnungen oder Revisionspläne standen nicht zur Verfügung, so dass Aussagen zu erdverlegten Leitungen nicht getroffen werden können.
- Das Gebäude steht 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:	20.05.2025, eingegangen am 25.05.2025
Grund der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Kurzbeschreibung:	3-Raum-Wohnung mit Balkon (ca. 76,7 m ²), gelegen im 3. OG eines viergeschossigen sanierten Mehrfamilienwohnhauses aus der Gründerzeit mit ausgebautem DG, 11 Wohnungen im Haus
weitere Teilnehmer:	die Mieterin /der Mieter
zur Verfügung gestellte Unterlagen des AG:	- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.03.2025
eingeholte/ eingesehene Unterlagen/ Informationen des AN:	- Übersichtskarte, Flurkarte, Auszug BRW- Karte - Grundbuchauszug vom 03.07.2025 - Grundrisse aus dem Verkaufsexposé mit Wohnflächenberechnung - Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 30.06.2025 - Mietvertrag ab 01.07.2020 - Wirtschaftsplan 2025 - Protokoll der Eigentümerversammlung von 2024 - Gebäudeversicherungspolice von 2017 - Informationen der zum Ortstermin anwesenden Person
wesentliche rechtliche Grundlagen:	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 08.07.2024 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 07.07.2023 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. v. 01.03.2024 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) i. d. F. v. 14.07.2021 - Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV21 (ImmoWertA) i. d. F. v. 20.09.2023 - Wohnflächenverordnung (WoFIV) i. d. F. v. 25.11.2003 - DIN 277- Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (2021-08) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum BGB (EGBGB) i. d. F. v. 23.10.2024 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. v. 04.03.2021 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) i. d. F. v. 01.01.2024 - Wohnungseigentumsgesetz (WEG) i. d. F. v. 10.10.2024 - Gesetz über die Zwangsversteigerung u. Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. v. 24.10.2024 - Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) i. d. F. v. 01.01.2023 - Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) i. d. F. v. 28.12.2024
wesentliche Literatur:	1. Kleiber- digital, Wertermittlerportal zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV2021, ständig aktualisierte online-Lizenz 2. ImmoWertV 2021, Sammlung amtlicher Vorschriften, 13. Auflage 2021 3. Bischoff, ImmoWertV2021 „Das ist neu bei der Immobilienbewertung“, 2021

4. Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel - „Baukosten 2018, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung- Altbauten, 23. Auflage 2018
5. Grundstücksmarktbericht des GAA der Stadt Leipzig 2025
6. BRW-Karte des GAA der Stadt Leipzig 2025
7. Preisspiegel des IVD 2024
8. Stadt Leipzig, Amt für Wohnungswesen, Mietspiegel 2022
9. Stadt Leipzig, Stadtdenkmalliste Stand 10/2002
10. Stadt Leipzig, FNP vom 24.07.2021
11. Stadt Leipzig, B-Plan 406 „Eisenbahnstraße und Umgebung“- Nutzungsarten, 1. Änderung i. d. F. d. B. vom 22.08.2020
12. Informationen der IHK von MBR GmbH Nürnberg 2025
13. Statistisches Landesamt 2025 oder Website der Kommune
14. 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.

Innenbereich und nach **§30 BauGb** innerhalb des B- Plangebietes gelegen. (§30 Abs. 3)

Das Grundstück liegt in einem B-Plan-Gebiet, dieser regelt jedoch nur die Nutzungsarten (einfacher B-Plan) mit Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich deshalb nach §34 BauGb.

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 Besonderen Wohngebiet nach §4a BauNVO. Es liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGb.

4.2.2. Maß

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ

überbaute Grundstücksfläche (GR)

ermittelt nach den Gebäudeaußenmaßen im EG

ca. 14,3 m x 11,7 m + 5,9 m x 1,8 m =

ca. 178 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.

178 m² x 5,75 VG = ca. 1.023 m²

Die vorhandenen Maße der baulichen Nutzung betragen:

GRZ vorh	ca.	178 m ² /	340 m ²	0,52	<	0,6 (gem. BauNVO §17)
WGFZ vorh	ca.	1.023 m ² /	340 m ²	3,01	>	2,4 (gem. BRW- Karte)

4.3. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

4.3.1. Grundbuch

Grundbuchstand:

Bestandsverzeichnis:

Grundbuchamt: Leipzig

Grundbuch von: Volkmarsdorf

Blatt: 1454, Wohnungsgrundbuch

Lfd.- Nr. der Grundstücke: 1, 99, 161/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück - Nr.: 360k

Wirtschaftsart/ Lage: Elisabethstraße 31, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet. SER und SNR sind eingeräumt.

Abteilung 1: lfd. Nr. 2 dem Gericht bekannt

Abteilung 2: lfd. Nr. 2 Zwangsversteigerung ist angeordnet; AG Leipzig, eingetragen am 18.02.2025.

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 Eintragungsdatums im Grundbuch zu berücksichtigen. Ob Eintragungen, die zeitlich nach dem Rang des die Zwangs- oder Teilungsversteigerung Betreibenden im Grundbuch stehen, bestehen bleiben, kann aus sachverständiger Sicht nicht rechtssicher eingeschätzt werden.

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. Das Gebäude ist in der StadtDenkmalliste als Baudenkmal verzeichnet.
Landschafts-, Natur- und Gewässerschutz:	Das Grundstück liegt in keinem schützenswerten Gebiet. (LSG, NSG, FFH)
Baulastenverzeichnis:	Baulasten sind gegenüber der Bauaufsichtsbehörde freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten. Die Baulast schränkt in der Regel die Nutzbarkeit des eigenen Grundstücks auf Grund von Baumaßnahmen des 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 <u>dem Gericht bekannt</u> . Es ist keine Baulast eingetragen.

4.3.3. privates Recht

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

Mietverhältnis: Die Wohnung ist vermietet, Mietbeginn war der 01.07.2020, es handelt sich um einen unbefristeten Mietvertrag mit gesetzlicher Kündigungsfrist. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 576,00 € oder 7,51 €/m².

4.4. abgabenrechtlicher Zustand

Erschließung/ abgabenrechtliche Verhältnisse: 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

- 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: Bundesstraße B 6 ca. 500 m nördlich
(jeweils Luftlinie) BAB 14, AS Leipzig - Nordost ca. 5 km nordöstlich
Intercity Leipzig Hbf. ca. 2 km westlich
Flughafen Leipzig- Halle ca. 15 km nordwestlich

Fläche und Einwohnerzahl: Die Stadt verfügt über eine Fläche von ca. 297 km², 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 (2025):** Mit einzelhandelsrelevanter Kaufkraft wird das in privaten Haushalten verfügbare Einkommen bezeichnet, das nach Zahlung aller wiederkehrenden Verpflichtungen für Konsumzwecke übrigbleibt. Es liegt bei $93,5 < 100$, also unter dem Bundesdurchschnitt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft/ Einwohner beträgt 7.344 €, sie ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 324 € gestiegen.
- Einzelhandelszentralität (2025):** ist das Maß für die Attraktivität einer Stadt und wird aus dem Verhältnis des Einzelhandelsumsatzes zur Kaufkraft ermittelt; Sie liegt bei 102,0 und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,1%- Punkte gesunken, d.h. es erfolgt nur noch ein geringer Kaufkraftzufluss aus der Region.
- Arbeitslosenquote (02/2025):** 8,2%, das sind 0,6 % mehr als zum Vergleichsmonat des Vorjahres
- Haushaltsnettoeinkommen (2022):** im Durchschnitt aller Haushalte 2.110 €/ Monat, das sind 45 €/ Monat mehr als 2021

4.5.2. Mikrostandort

Stadtbezirk:	Ost
Ortsteil:	Volkmarsdorf
örtliche Lage:	Das Grundstück liegt ca. 2 km in nordöstlicher Richtung vom Zentrum entfernt, zwischen der Eisenbahnstraße und der Ludwigstraße an der westlichen Straßenseite.
lokale Einordnung:	begrenzt wird der Standort: nördlich durch das Flst. 360/i östlich durch die Straßenkante Elisabethstraße südlich durch das Flst. 360/b westlich durch das Flst. 360/i
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 - Wechsel von geschlossener und offener Bauweise mit 4- 5 VG - überwiegend große Zahl von Wohnungen - beste Anbindung an den ÖPNV - geringe Leerstandsrate
umliegende Bebauung:	Das Umfeld ist allseitig gekennzeichnet durch mehrgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung sanierter Wohn- und Wohn- und Geschäftshäuser.
innerörtliche Anbindung:	Der Hauptverkehr des Wohnumfeldes verläuft über die Eisenbahnstraße zur Bundesstraße und weiter zur BAB und in das Stadtzentrum.
Straßenausbau:	Asphaltstraße mit beidseitig befestigten Fußwegen
Parken:	Parkmöglichkeiten sind auf den Anliegerstraßen beidseitig vorhanden.
ÖPNV:	Straßenbahnverbindungen auf der Eisenbahnstraße, Haltestelle ca. 200 m westlich, Fahrzeit zur Innenstadt ca. 6 min, Busverbindung auf der Hermann-Liebmann- Straße.
täglicher Bedarf:	Läden befinden sich im unmittelbaren Wohnumfeld auf der Eisenbahnstraße, ebenso kleine Einkaufsmärkte.
Bildungsstätten:	alle Schulformen sind fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar

Himmelsrichtung:	Fenster nach Osten und Westen
Lagebeeinträchtigungen:	derzeit nicht erkennbar
Immissionen:	- reger Fahrzeug- und Straßenbahnverkehr auf der Eisenbahnstraße, verbunden mit Erschütterungen, Lärm- und Staubentwicklung
störendes Gewerbe:	derzeit nicht erkennbar

4.6. sonstige Merkmale

4.6.1. Grundstücksmerkmale

Grundstücksform:	Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten.
Grundstücksabmessungen:	Breite an der Straße ca. 14,3 m, Tiefe ca. 24 m
Grundstücksart:	Reihengrundstück
Topographie:	Das Grundstück ist eben und liegt auf Straßenniveau.
Grenzverhältnisse:	Grenzbebauung entlang der Straßenfront, beidseitige Grenzbebauung durch die Giebelseiten
Baugrund:	auf Grund der Bebauung wird tragfähiger Baugrund unterstellt
Überschwemmungsgebiet:	Unter dem Link auf der Stadtseite von Leipzig 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 einer Straße mit Fußwegen und ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Medien Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser/ Abwasser, Telefon, Kabelfernsehen angeschlossen.
Kontamination:	Ich bin davon ausgegangen, dass für Zwecke der Bewertung keine Kontamination vorhanden ist. Ich wurde von keinem Gutachten oder Bericht in Kenntnis gesetzt, das bzw. der auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder gefährlichen Materialien hinweist. Ich habe keine Ermittlung der vergangenen oder gegenwärtigen Nutzung des Grundstückes oder der Nachbargrundstücke durchgeführt, um festzustellen, ob das Bewertungsobjekt durch diese Nutzung oder die Nachbarschaft kontaminiert wurde. Das Wertermittlungsergebnis basiert auf der Annahme, dass keine Kontamination vorhanden ist. Ich trage weder eine Verantwortung für das Vorhandensein von Schadstoffen, noch für ein Gutachten, noch für wissenschaftliche Fachkenntnisse, die zu deren Entdeckung erforderlich wären.

4.6.2. Gebäudemerkmale

Energieausweis: Mit der Novellierung des erst am 01.11.2020 in Kraft getretenen **Gebäudeenergiegesetzes** am 08.09.2023 kommen neue und verschärfte Anforderungen in Bezug auf Dämmung und Heizungsumstellung auf die Eigentümer zu. Sämtliche Anforderungen sind hier abrufbar:
<https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neues-gebäudeenergiegesetz-2184942>

Im Teil 5, §§ 79 ff des Gesetzes werden umfangreiche Ausführungen für Energieausweise gemacht. So ist bei Neubauten nunmehr grundsätzlich ein Energiebedarfsausweis zu erstellen. § 85 regelt die Angaben, die im Energieausweis enthalten sein müssen, sie entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Pflichtangaben. Der Energieausweis ist für die Mehrzahl aller Gebäude, außer Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, zu erstellen.

Der bisher überwiegend aus Kostengründen ausgestellte verbrauchsabhängige Energieausweis berücksichtigt nicht die objektspezifischen Gebäudemerkmale. Er kann daher nur als grobe Orientierung für die Energieeffizienz dienen, da er auf den individuellen Wärmebedürfnissen der Nutzer und den Witterungsverhältnissen der letzten 3 Jahre vor Ausstellung basiert.

Bei einem bedarfsgerechten Energieausweis stehen die Einschätzung und Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden, Dach und Decken, sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage im Mittelpunkt.

Bei Verkauf und/ oder Neuvermietung eines Objektes ist der Energieausweis den Kauf-/ Mietinteressenten vom Eigentümer/ Makler nunmehr obligatorisch vorzulegen.

Es liegt kein Energieausweis vor, da das Objekt unter Denkmalschutz steht.

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: Mehrfamilienwohnhaus, aufgeteilt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 11 Wohnungen

Geschosse: KG, EG, 1.- 4. OG, ausgebaut DG

Aufteilung: KG Kellerabteile, Heizung, Technik
EG - 4. OG je 2 Wohnungen
DG eine Wohnung

Gemeinschaftsräume: nicht vorhanden

Beeinträchtigungen: - Denkmalschutz

4.6.4. Baubeschreibung

Die Bau-/ Ausführungsbeschreibung von 2014 liegt dem Gericht vor, deshalb wird auf eine detaillierte Einzelbeschreibung verzichtet. 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.

Nachfolgend werden deshalb nur technische Gebäudeausstattung, jetziger Zustand des Gebäudes und Außenanlagen beschrieben.

technische Gebäudeausstattung

Medien: Erdgas, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel

Heizung: Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

Elektroinstallation: VDE- gerecht unterstellt, 230 V, in den Räumen mehrere Steckdosen und Lichtausgänge in Abhängigkeit von den Raumgrößen

Wasserinstallation: zentrale Versorgung über das öffentliche Netz

Abwasserinstallation: zentrale Entsorgung über das öffentliche Netz

Be-/ Entlüftungsanlage: ja, für die innenliegenden Bäder

Wechselsprechanlage: ja

Klimaanlage: nein

Rauchmelder: ja

Alarmanlage: nein

Aufzug: ja, Fa. AST, 320 Kg oder 4 Personen
 Rollläden/Schutzvorrichtung: nein
 sonstige techn. Anlagen: nicht bekannt

besondere Bauteile, baulicher Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Balkone, Dachterrasse
 Besonnung/ Belichtung: gut
 Barrierefreiheit: bezeichnet zum Beispiel Rampen zu Haustüren, breite, rollstuhlge-
 eignete Türen, bodengleiche Duschen, Treppenlift oder Liftsystemen
 im Bad an der Badewanne, niedriger angebrachte Schalter und fla-
 cher hängende Einbaumöbel. Das Gebäude ist nicht barrierefrei er-
 richtet, der Aufzug hält nur auf den Zwischenpodesten der Treppe.
 Allgemeinbeurteilung: guter baulicher Zustand

bauliche Außenanlagen

Grundstücksbefestigung: Hauszugang und Verkehrsflächen im Hof sind mit Betonverbundstei-
 nen befestigt
 Einfriedungen: Holzlamellenzaun, Metallgitterzaun
 Ver-/ Entsorgungsleitungen: Medienanschlüsse der öffentlichen Netze verlaufen unterirdisch zum/
 vom Grundstück
 Freiflächengestaltung: Freiflächengestaltung mit Rasen, Sträuchern und alten Bäumen,
 Fahrradabstellplatz und Müllbehälterstandort eingezäunt

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

4.6.5. Beschreibung des Wohnungseigentums

Zweckbestimmung: Wohnungseigentum
 Vergleichswerte: 7 vergleichbare Verkaufsfälle 2024/ 2025 im Ortsteil
 Lage im Haus: Die Wohnung liegt im 3. OG.
 Grundriss: drei Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon
 Wohnfläche: ca. 76,8 m² nach Mietvertrag und Bauplan
 Raumhöhe: ca. 3,20 m
 Wände: verputzt, gespachtelt, gestrichen, Bad in den Nassbereichen gefliest,
 Küche Paneele statt Fliesenspiegel
 Decken: verputzt, gespachtelt, gestrichen
 Fußböden: Zimmer: Parkett
 Küche: Fliesen
 Bad: Fliesen
 Innentüren: Futterrahmentüren in Röhrenspanblatt
 Sanitärausstattung: Wanne, WC, WB, Kalt-/ Warmwasseranschluss mit separater Mess-
 einrichtung, WM- Anschluss
 Balkon: aufgeständerte Balkonanlage, Holzdielen
 Bodenkammer: nein

Abstellraum:	nein
Keller:	entsprechend der Teilungserklärung vorhanden, Holzplattenabtrennung
Hausgeld:	das Hausgeld beträgt monatlich ca. 318 € oder ca. 4,15 €/m ²
Instandhaltungsrücklage:	die jährliche Rücklage beträgt ca. 264 € oder ca. 3,45 €/m ²
Grundrisslösung:	Vorliegend handelt es sich um eine Dreiraumwohnung, die von der Straße aus gesehen in der linken Hausseite liegt. Vom Treppenhaus tritt man in den Flur und von hier in alle Räume. Wohn- und Schlafraum liegen nach Osten zur Straße, Kinderzimmer, Bad und Küche mit Balkon nach Westen zum Hof. Es handelt sich um eine gut geschnittene Wohnung für zwei bis drei Personen.
Zustand der Wohnung:	gut
Zubehör:	Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände, wie eine EBK verstanden, die nicht vorhanden ist.
Fremdeigentum:	- Mieterinventar

4.6.6. durchgeführte Modernisierungen, Instandsetzungen

Am und im Objekt fanden ca. 2015/ 2016 Modernisierungsarbeiten statt:

- Erneuerung Dacheindeckung mit Wärmedämmung
- Erneuerung Fenster und Türen
- Erneuerung Leitungen
- Erneuerung Heizung
- Instandsetzung Fassade mit Wärmedämmung hofseitig
- Erneuerung Bäder
- Erneuerung Fußböden
- Einbau Aufzug, Anbau Balkone

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

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

Folgende Arbeiten sind erkennbar und werden mittels gewichteten Punktesystems bewertet:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Objekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4

Modernisierung der Fenster/ Türen	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, W/A, DSL)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	2	2
Summe	20	18

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

Damit ergibt sich der nachfolgende Modernisierungsgrad:

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

Die Zusammenstellung ergab 18 Punkte, das entspricht dem Modernisierungsgrad 5.

4.6.7. Wohnflächenermittlung

Folgende Nutzungsangaben und ca. Flächen sind vorhanden:

Flur	ca.	9,4 m ²
Schlafen	ca.	18,4 m ²
Wohnen	ca.	19,1 m ²
Kind	ca.	12,7 m ²
½ Balkon	ca.	2,8 m ²
Küche	ca.	8,1 m ²
<u>Bad</u>	<u>ca.</u>	<u>6,3 m²</u>
Gesamt	ca.	76,8 m ²

5.0. Wertermittlung

5.1. Vorbemerkung

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

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

Des Weiteren wird auf die genannte Literatur hingewiesen.

Definition des Verkehrswertes

nach Baugesetzbuch, § 194

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können

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

oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden.

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

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

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

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

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

5.2. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Es existiert ein umfangreicher Wiederverkaufsmarkt mit Vergleichsdaten. Der GS des GAA liegen 7 Kauffälle aus 2024/ 2025 für nach 1992 sanierte Wohnungen im Ortsteil vor, die ausgewertet werden.

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

5.3. Vergleichswertermittlung

5.3.1. Ableitung des Vergleichswertes

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

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

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

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

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

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

Die Recherche erfolgte beim Gutachterausschuss. Hauptvergleichskriterien sind die örtliche Lage, das Bodenwertniveau, die Lage im Haus, die Wohn-/ Nutzfläche, der bauliche Zustand, der Ausstattungsstandard und ggfl. weitere Merkmale.

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

5.3.1.1. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

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

Nr.	VK	Straße	Baujahr	Lage	Balkon/ Terrasse	Fläche in m ²	KP €/m ² Wfl. x
1	Feb 24	Elisabethstraße	1900	4.OG	nein	74	2.230
2	Mrz 24	Elisabethstraße	1910	4.OG	ja	74	2.184
3	Jun 24	Elisabethstraße	1900	1.OG	n.bek.	71	1.901
4	Jun 24	Elisabethstraße	1899	2.OG	nein	72	2.478
5	Dez 24	Roßbachstraße	1890	3.OG	nein	79	1.759
6	Feb 25	Ludwigstraße	1900	1.OG	ja	77	2.792
7	Mrz 25	Elisabethstraße	1900	1.OG	nein	72	2.486
		Ø				74,1	
	Jul 25	Elisabethstraße	1900	3.OG	ja	76,8	

Folgendes ist feststellbar:

Es handelt sich bei allen Kauffällen um Weiterverkäufe sanierter Altbauwohnungen.

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

Die vorläufige Kaufpreisspanne liegt zwischen 1.759 €/m² und 2.792 €/m².

Die Wohnflächen liegen zwischen 71 m² und 79 m², im Mittel bei 74,1 m².

Die Kauffälle stammen aus dem unmittelbaren und in einem Fall dem erweiterten Wohnumfeld.

Die Wohnungen liegen vom 1.OG bis zum 4.OG.

2 Wohnungen verfügen über einen Balkon.

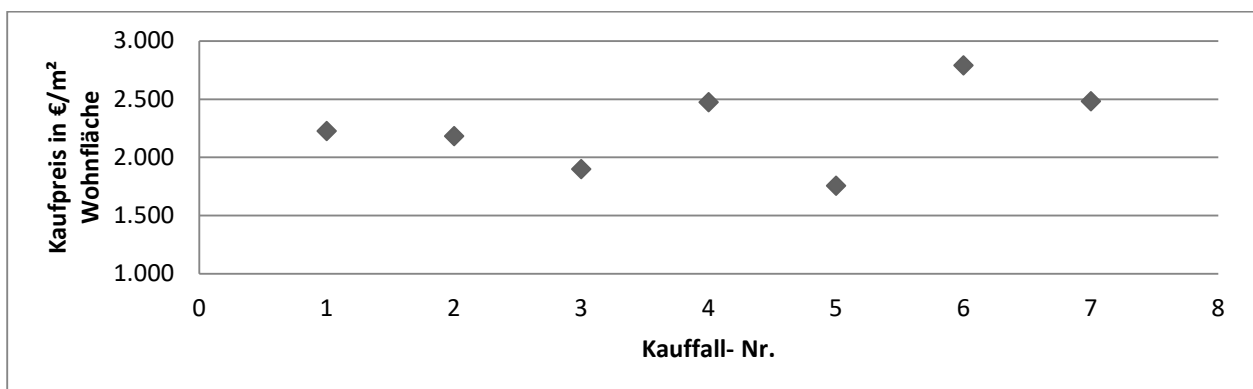
Keine Wohnung verfügt über einen STP- Anteil.

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 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt, soweit im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer BRW- Zone mit 820 €/m². Die Vergleichsfälle liegen in der gleichen BRW- Zone bzw. in vergleichbaren Lagen. Zu-/ Abschläge erfolgen deshalb nicht.

2. Baujahr

Die Baujahre der Objekte sind ein wesentliches Vergleichskriterium. Alle Kauffälle stammen aus Häusern der Gründerzeit mit Übergang zum Jugendstil, hier zwischen 1890 und 1910 und sind damit vergleichbar. Zu-/ Abschläge erfolgen deshalb nicht.

3. weitere Merkmale

Weitere Merkmale der Vergleichsobjekte sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Nr.	Verfügbarkeit	Lage im Haus	Größe	Balkon	STP	Veräußerer	Sanierungsjahr
1	vermietet	4.OG	74	nein	nein	privat	2013
2	vermietet	4.OG	74	ja	nein	privat	2002
3	vermietet	1.OG	71	n.bek.	nein	privat	2013
4	frei	2.OG	72	nein	nein	privat	1998
5	frei	3.OG	79	nein	nein	privat	1997
6	vermietet	1.OG	77	ja	nein	privat	2012
7	frei	1.OG	72	nein	nein	jur. Person	2013

Verfügbarkeit

4 Vergleichsobjekte sind vermietet, 3 sind bezugsfrei. Bei der Preisbildung von Eigentumswohnungen ist entscheidend, aus welchen Gründen sich Kaufpreise bilden. So wird bei Erwerbern, die Steuern sparen wollen oder zur Kapitalanlage eine vermietete Wohnung bevorzugt, da das Vermietungsrisiko entfällt.

Hier ist nicht erkennbar, dass die vermieteten Wohnungen ausschließlich zu höheren Kaufpreisen verkauft wurden. Da das Bewertungsobjekt ebenfalls vermietet ist, erfolgt deshalb kein Zu- oder Abschlag.

Lage im Haus

Die Vergleichsobjekte befinden sich im 1.OG bis 4.OG. Das Bewertungsobjekt liegt im 3.OG, so dass keine Korrektur vorgenommen wird.

Größe

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 71 m² und 79 m², mit 2–3 Zimmern. Sie sind damit als vergleichbar anzusehen, es wird keine Korrektur vorgenommen.

Balkon/ Loggia/ Terrasse/ Wintergarten

Balkon und/ oder Loggia wirken sich auf den Kaufpreis einer Eigentumswohnung überwiegend werterhöhend aus. Da alle Vergleichswohnungen, ebenso wie das Bewertungsobjekt, über einen Balkon verfügen, wird keine Korrektur vorgenommen.

2 Vergleichswohnungen sind mit Balkon ausgestattet, 4 Wohnungen nicht, bei einer Wohnung ist nicht bekannt, ob ein Balkon vorhanden ist. Für die vier Wohnungen ohne Balkon/ Terrasse wird,

da das Bewertungsobjekt über einen Balkon verfügt, ein Zuschlag in Höhe von je 5 % vorgenommen.

Stellplatz

Stellplätze erhöhen den Wert einer Eigentumswohnung, besonders in Stadtgebieten, in denen Stellplatzmangel herrscht. Dem Bewertungsobjekt ist kein Stellplatz zugeordnet, ebenso wie den Vergleichsobjekten, sodass keine Korrektur erfolgt.

Verkäufer

6 Wohnungen wurden von Privatpersonen verkauft, eine Wohnung von einer juristischen Person.

Da der Kaufpreis der von der juristischen Person verkauften Wohnung innerhalb der gesamten Kaufpreisspanne aller Wohnungen liegt, erfolgt keine Korrektur.

Sanierungsjahr

Die Wohnungen wurden innerhalb eines größeren Zeitraums zwischen 1997 und 2013 saniert, das Bewertungsobjekt 2016. Für die Wohnung 5 mit dem Sanierungsjahr 1997 wurde der niedrigste Kaufpreis gezahlt, deshalb erfolgt für diese Wohnung ein Zuschlag von 5%. Bei den anderen Wohnungen ist nicht erkennbar, dass das Sanierungsjahr Einfluss auf den Kaufpreis hat.

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 Kauffälle, je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto besser kann der Mittelwert als Vergleichswert verwendet werden. Er ist der Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert.

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

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

Variationskoeffizient	Aussage zur Genauigkeit
< 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit

0,21 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken
> 0,3	in der Regel nicht nutzbare Streuung, Ausreißertest erforderlich

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

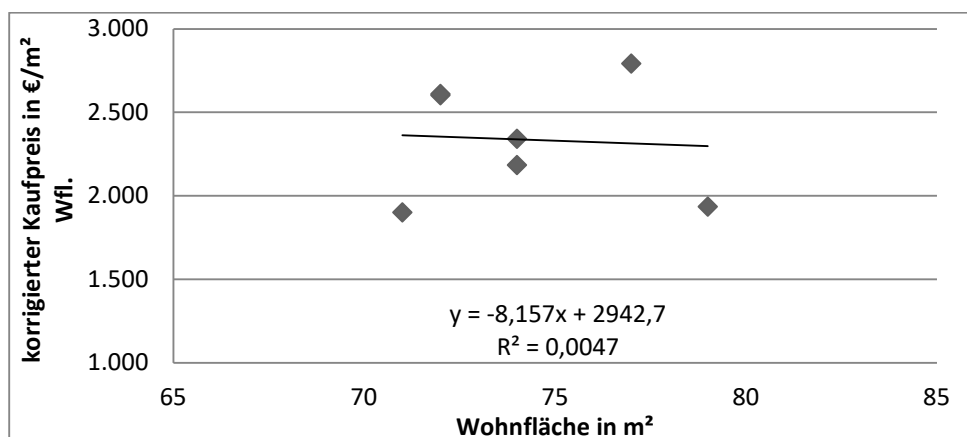
Nr.	Kaufpreis €/m ² Wfl.	BRW €/m ²	Lage in %	Bau- jahr in %	Ver- füg- in %	Lage im Haus in %	Größe in %	Bal- kon in %	STP in €/m ²	p/jP in %	San.jahr in %	korr. KP in €/m ²
1	2.230	900	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0	0%	0%	2.342
2	2.184	900	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0%	2.184
3	1.901	900	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0%	1.901
4	2.478	900	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0	0%	0%	2.602
5	1.759	760	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0	0%	5%	1.935
6	2.792	820	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0	0%	0%	2.792
7	2.486	820	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0	0%	0%	2.610
arithmetisches Mittel		in €/m ²										2.338
Median												2.342
Standardabweichung s		in €/m ²										348
einfaches Intervall y ± s		in €/m ²							Min	1.990	Max	2.686
doppeltes Intervall y ± 2s		in €/m ²							Min	1.642	Max	3.034
Variationskoeffizient V												0,15

Das arithmetische Mittel beträgt 2.338 €/m².

Die doppelte Standardabweichung liegt bei 696 €/m², d. h. dass ca. 95% aller Kauffälle in einer Spanne zwischen 1.642 €/m² und 3.034 €/m² liegen.

Bei einem Variationskoeffizienten von 0,15 kann der statistische Mittelwert sehr gut als Vergleichspreis verwendet werden, er ist statistisch gesichert.

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



Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt

$$2.338 \text{ €/m}^2 \times 76,8 \text{ m}^2 = 179.558 \text{ €}$$

ca. 179.600 €

5.3.2. Marktanpassung

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

Der marktangepasste Vergleichswert beträgt:

179.600 € x 1,0 = ca. **179.600 €**

5.3.3. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

nach § 8 ImmoWertV2021 können u. A. sein:

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

und werden wie folgt berücksichtigt:

Anmerkung:

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

5.3.3.1. abweichende Erträge

sind nicht zu berücksichtigen, da die gezahlte Miete der marktüblichen entspricht oder kurzfristig angepasst werden kann

5.3.3.2. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau

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

Unterlassene Instandhaltung bewirkt regelmäßig eine Verkürzung der wirtschaftlichen RND.

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

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

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

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

Modernisierungskosten schließlich sind Kosten für bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlage nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohn-/ Nutzungsverhältnisse dauerhaft verbessern und/ oder nachhaltige Einsparungen von Energie/ Wasser bewirken.

Eine fachmännische und nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführte Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) bewirkt damit regelmäßig eine Verlängerung der wirtschaftlichen RND.

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

Gemeinschaftseigentum

Folgendes wurde im Gemeinschaftseigentum festgestellt:

1. Nässeschäden in den Kelleraußen- und -innenwänden
2. Straßenfassade und Hauseingangstür mit Graffiti verunreinigt
3. Einbruchsspuren an der Kellertür
4. Gebrauchsspuren im Treppenhaus

Sondereigentum

In der Wohnung wurde folgendes festgestellt:

1. vereinzelt Risse

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.

Gemeinschaftseigentum

Die Nässeschäden sind für Leipziger Keller typisch, basieren jedoch oft auch auf nicht fachgerechter Kellersanierung. (Versiegelung des Fußbodens, was bei fehlender oder nicht mehr funktionierender Horizontalsperre das Aufsteigen von Feuchtigkeit bewirkt). Auf Grund der Lage wird eine Graffitibeseitigung quasi ein Fass ohne Boden, so dass dieser Zustand bestehen bleibt. Alternative wäre ein beauftragtes Bemalen oder Besprühen der Fassade.

Die weiteren Punkte können aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt werden.

Sondereigentum

Es werden keine Kosten berücksichtigt.

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

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand, das Gemeinschaftseigentum im beschriebenen Zustand, weiter Baumängel, Bauschäden oder ein Reparaturstau waren augenscheinlich nicht erkennbar.

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

5.3.3.3. unorganische Struktur, Raumaufteilung

ist nicht vorhanden, gut

5.3.3.4. wirtschaftliche Überalterung, Erhaltungszustand

ist nicht erkennbar, gut

5.3.3.5. Risikoabschlag

ist nicht zu berücksichtigen

5.3.3.6. Zubehör/ Scheinbestandteile

nicht vorhanden

5.3.3.7. Baulasten

sind nicht vorhanden

5.3.3.8. wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs

sind nicht vorhanden

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

5.3.4. Zusammenstellung Wertermittlungsergebnis

vorläufiger Vergleichswert		179.600 €
Marktanpassung	0%	0 €
bo Grundstücksmerkmale in €		0 €
Vergleichswert		<hr/> 179.600 €

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 **179.600 €** 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 22.07.2025 der Wert des

99,161/1.000 Miteigentumsanteils
am Grundstück Elisabethstraße 31, 04315 Leipzig,
verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung

auf

180.000 € (in Worten: Einhundertachtzigtausend 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.

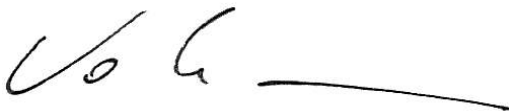
Feststellungen und Aussagen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung relevant sind. Das Gutachten ist nicht im Sinne einer betriebswirtschaftlichen Analyse oder Bauzustandsanalyse verwendbar.

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 22.07.2025 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 03.08.2025

7.0. Fotodokumentation



Hauseingang



Treppenhauseingangsbereich



Treppe zum 1.OG



Zugang Aufzug



Kellergang



feuchter Mieterkeller



beschädigte Kellertür



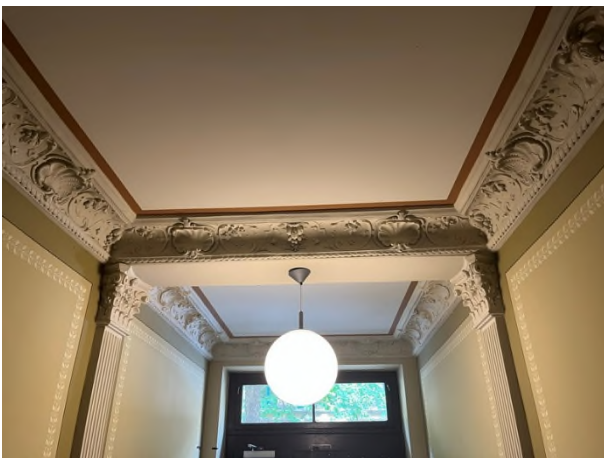
Nässeschäden an der Kellertreppe



Haltepunkt Aufzug am Zwischenpodest



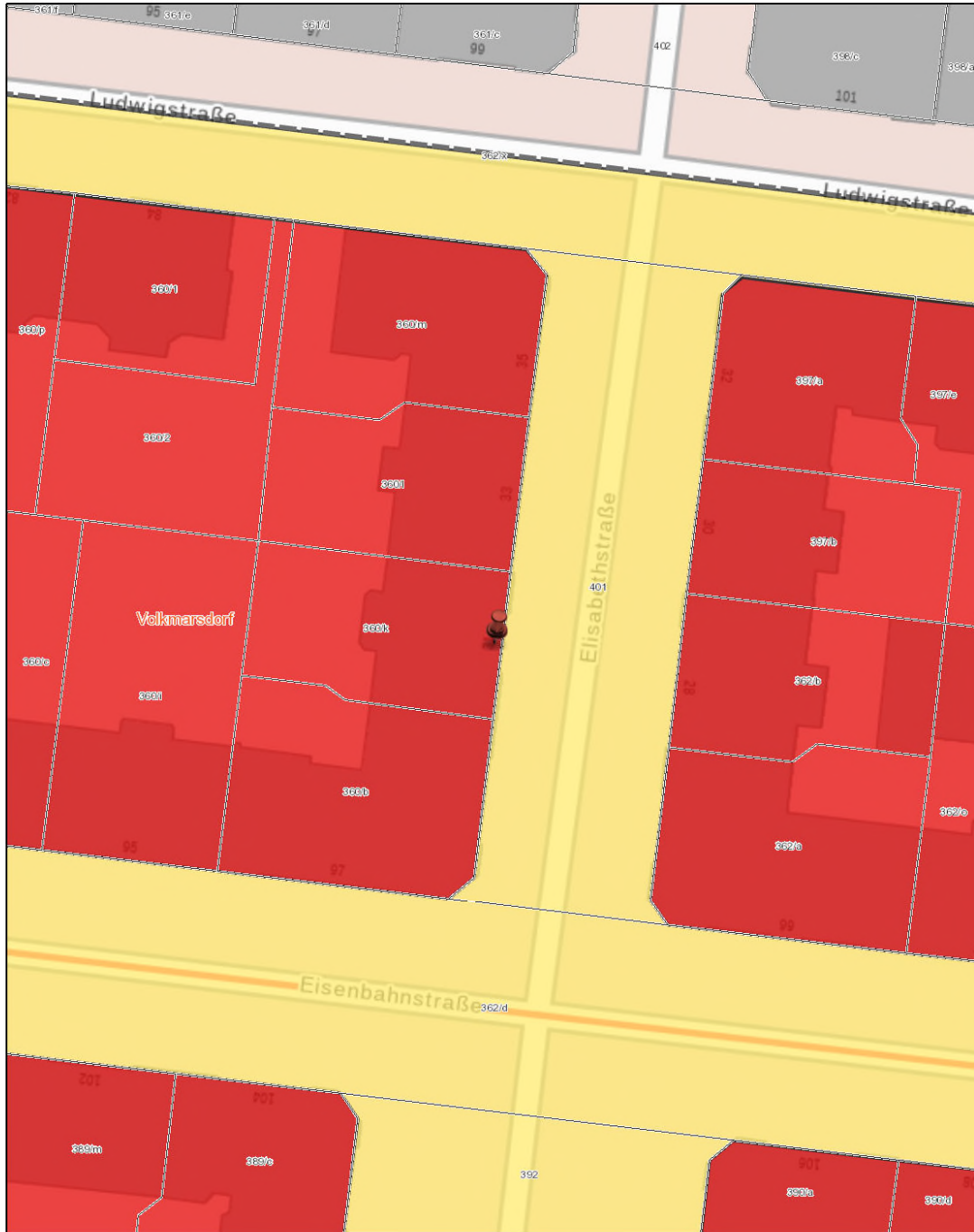
Wohnungseingangstür



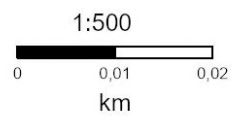
1. Anlage Katasterauszug

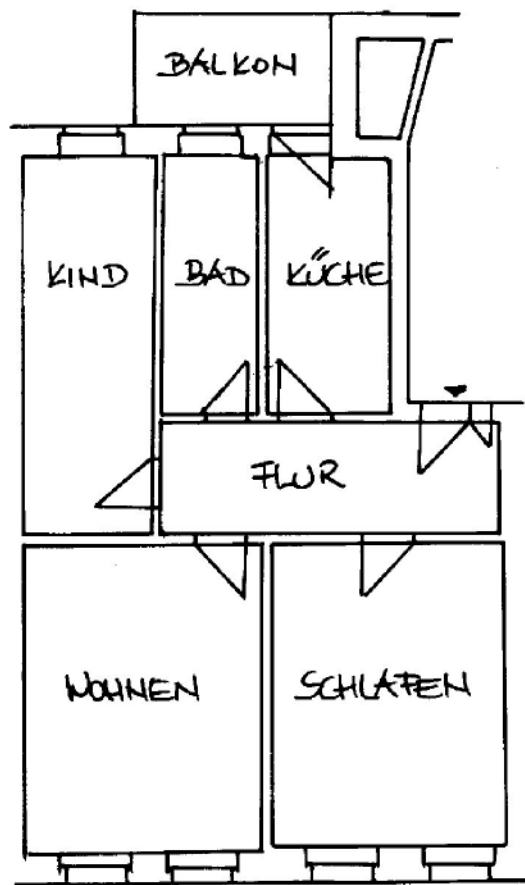
Elisabethstraße 31

Kartenauszug aus RAPIS vom 01.06.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 06/2025), Landesdirektion Sachsen
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP® Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025 DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)



2. Anlage selbst angefertigter Grundriss

VOM SACHVERSTÄNDLICHEN ERSTELLT

LEIPZIG	ELISABETHSTR. 31	
JUNI 2025	GRUNDRISS WE NR. 7	<i>Vollrath</i>