



BÜRO FÜR GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG

Dipl.- Ing. (TH) Ute Schneider

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

Mitglied im GAA LK Leipzig und Stadt Chemnitz

Reichenberger Straße 36

04178 Leipzig

Tel. 0341 / 44 23 108

bfg.schneider@t-online.de

www.bfg-schneider.de

Amtsgericht Leipzig
Bernhard- Göring- Straße 64
04275 Leipzig

Datum: 22.06.2025
AZ-Nr.: 456 K 32/25

GUTACHTEN

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

des **59,83 / 10.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum
an dem mit acht Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück in
04158 Leipzig, Martinshöhe 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10 und 10a

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 20**
bezeichneten Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz in der Martinshöhe 4a



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag

10.06.2025 ermittelt mit

rd. 94.000 €

ZUSAMMENFASSUNG

des Gutachtens über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **59,83 / 10.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen Eigentum
an dem mit acht Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstück in
04158 Leipzig, Martinshöhe 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10 und 10a
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 20**
bezeichneten Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz in der **Martinshöhe 4a**.

Versteigerungsgericht:	Amtsgericht Leipzig
Aktenzeichen:	456 K 32 / 25
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 20 und Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz 20
Adresse:	04158 Leipzig, Martinshöhe 4a
Grundbuch:	Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Wiederitzsch, Blatt 3139 (Wohnungsgrundbuch)
Gemarkung:	Großwiederitzsch
Flurstücknummer:	65 / 43
Grundstücksgröße:	7.527 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	acht Mehrfamilienwohnhäuser mit 162 Wohnungen
Qualitätsstichtag:	10.06.2025
Wertermittlungsstichtag:	10.06.2025
Verkehrswert:	94.000 €

Detaillierte Angaben zum Bewertungsobjekt

Bezeichnung:	Eigentumswohnung Nr. 20
Baujahr:	1994
Mietfläche:	50,87 m ²
Lage / Aufteilung:	Wohnraum mit offener Küche, Schlafraum, fensterloses Bad, Flur und Terrasse
Vermietungsstand:	leerstehend
Objektzustand:	ungepflegt
Sondernutzungsrecht:	Am Tiefgaragenstellplatz Nr. 20
Tatsächliche jährliche Nettokaltmiete:	unbekannt
erzielbare jährliche Nettokaltmiete:	3.756 € für die Wohnung Nr. 20 480 € für den TG-Stellplatz Nr. 20
Baulasten:	nein
Denkmalschutz:	nein

Erklärung:

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Zusammenfassung	2
	Detaillierte Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.	Allgemeine Angaben	5
1.1.	Auftragsdaten	5
1.2.	Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	5
1.3.	Unterlagen für die Wertermittlung	6
1.4.	Allgemeine Grundlagen, Urheberrecht	7
1.5.	Begrenzung des Auftragsgegenstandes	7
2.	Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks	7
2.1	Lagemerkmale	7
	Makrolage	7
	Mikrolage	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.3	Erschließungssituation	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
	Privatrechtliche Gegebenheiten	10
	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	11
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.1.	Allgemeines	11
3.2.	Gebäudekonstruktion	11
3.3.	Wohnungsbeschreibung	13
4.	Beschreibung der Außenanlagen	14
5.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und Begründung	14
6.	Bodenwertermittlung	15
6.1.	Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl	15
6.2.	Vergleich der Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks	15
6.3.	Anpassung des Bodenrichtwertes	16
6.4.	Ermittlung des Bodenwerts	16
6.5.	Bodenwertanteil des Wohneigentums	16
7.	Ertragswertermittlung	16
7.1.	Rohertrag	16
7.2.	Gesamtnutzungsdauer	18
7.3.	Restnutzungsdauer	18
7.4.	Bewirtschaftungskosten	18
7.5.	Liegenschaftszinssatz	19
7.6.	Barwertfaktor	19
7.7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
7.8.	Berechnung des Ertragswertes	21
8.	Auswertung	22
9.	Verkehrswert	23
10.	Verzeichnis der Anlagen	26

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsdaten

Adresse des Bewertungsobjektes:	04158 Leipzig, Martinshöhe 4a
Objektart:	Ertragswertobjekt
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Abt. Zwangsversteigerung, 04275 Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 64
Auftrag vom:	24.03.2025
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Schneider (Unterzeichnerin)
Hilfskräfte:	Zu keiner Zeit haben Hilfskräfte am Gutachten mitgewirkt.
Anmerkung:	Es war möglich, das Mehrfamilienwohnhaus, das Treppenhaus und den Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 zu besichtigen. Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 20 war nicht möglich.

1.2. Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

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

Als **Wertermittlungsstichtag** wird der **10.06.2025** gewählt, dieser Tag entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung. Der Wertermittlungsstichtag (§2 ImmoWertV 2021, Abs. 4) ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, d.h. das ist der Tag, auf den sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt beziehen. Diese bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, also die das Preis- und damit Wertniveau bestimmenden allgemeinen Grundstücksmarktverhältnisse.

Als **Qualitätsstichtag** wird ebenfalls der **10.06.2025** gewählt. Der Wertermittlung wird der maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zu Grunde gelegt, denn der Qualitätsstichtag (§2 ImmoWertV 2021, Abs. 5) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er bestimmt sich aus der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, insbesondere dem Entwicklungszustand (§ 3), der Art und dem Maß der baulichen Nutzung (§ 5) und weiterer Merkmale.

1.3. Unterlagen für die Wertermittlung

Grundbuchangaben:	Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Wiederitzsch, Blatt 3139 (Wohnungsgrundbuch)
Auszug aus Katasterkarte:	Katasterkartenauszug i. M: 1 : 1.000 vom 13.06.2025 für die Gemarkung Großwiederitzsch, Flurstück 65/43
Bauakten:	Grundrisszeichnung vom Erdgeschoss und von der Tiefgarage von 1994
Flächennutzungsplan:	aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig
Bebauungsplan:	Nr. E133: Mischgebiet Martinshöhe vom 24.06.1994
Weitere Unterlagen:	Besichtigungsaufzeichnungen und Fotoaufnahmen vom Ortstermin
eingeholte Unterlagen:	Baulastauskunft vom 04.03.2025
Sonstige Auskünfte:	Auskünfte des statistischen Landesamtes Sachsen, Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht Leipzig 2024
Rechtliche Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), aktuelle Fassung vom 07.11.2022• Baugesetzbuch (BauGB), aktuelle Fassung vom 08.10.2022• Baunutzungsverordnung (BauNVO), aktuelle Fassung vom 14.06.2021• DIN 277, aktuelle Fassung vom Januar 2016• Sächsische Bauordnung (SächsBO), aktuelle Fassung vom 01.06.2022• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 01.01.2022• ersetzt:• Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), aktuelle Fassung vom 11.01.2011• Ertragswertrichtlinie (EW-RL), aktuelle Fassung vom 12.11.2015• Sachwertrichtlinie (SW-RL), aktuelle Fassung vom 05.09.2012
Verwendete Literatur:	<ul style="list-style-type: none">• (1) Jürgen Simon, Wertermittlungsverfahren, Bundesanzeiger Verlag 2016• (2) Wolfgang Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, 2013• (3) Scharold/Peter; Immobilienbewertung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse, VDE Verlag GmbH, 2014• (4) Fischer, Lorenz; Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger Verlag 2013• (5) www.destatis.de• (6) Mietspiegel Leipzig

1.4. Allgemeine Grundlagen, Urheberrecht

Innerhalb des Gutachtens wurden Feststellungen nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Recherche des Sachverhaltes, vor allem bei der Ortsbesichtigung zu erkennen waren und allgemein bekannt sind. Es wurden keine Funktionsprüfungen von Bauteilen und Ausstattungsgegenständen vorgenommen.

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

1.5. Begrenzung des Auftragsgegenstandes

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

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

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

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

2. Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

2.1. Lagemerkmale

Makrolage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in Leipzig im Bundesland Sachsen. Leipzig ist neben Dresden und Chemnitz eines der drei Hauptzentren in Sachsen. Dabei ist Leipzig mit fast 625.000 Einwohnern die größte der drei Städte. Allein in den letzten 10 Jahren stieg die Einwohnerzahl um ca. 100.000. Leipzig verzeichnet damit, neben Dresden, eine gegenläufige Entwicklung zur allgemeinen Tendenz in Sachsen, dass im Durchschnitt rückläufige Einwohnerzahlen aufzuweisen hat. Allein darin spiegelt sich Leipzigs Attraktivität wider. (www.statistik.leipzig.de/stadtpubl./index)

Mit seiner Lage im Zentrum der Leipziger Tieflandbucht und im Nordwesten Sachsen, grenzt es fast an Sachsen-Anhalt und bildet mit der 35 km entfernten Großstadt Halle (Saale) den bundesländerübergreifenden Ballungsraum Leipzig-Halle, in dem 1,1 Millionen Menschen leben.

Nach der Wende gelangen neue Industrieneuansiedlungen, darunter Siemens, Porsche und BMW. Auch Unternehmen der Kommunikations- und Informationstechnologien, wie z.B. Primacom sind in Leipzig beheimatet. Außerdem zählt

Leipzig als überregional bedeutsamer Banken- und Finanzstandort. Außerdem ist Leipzig ein bedeutender Messestandort in Mitteleuropa und ein historisches Zentrum des Buchdrucks- und Handels. Hier befinden sich eine der ältesten Universitäten und Hochschulen für Handel und Musik und es verfügt über eine große musikalische Tradition. Aber Leipzig ist nicht nur ein bedeutender Handelsplatz, sondern auch ein bedeutender Industriestandort für die polygrafische Industrie, das Verlagswesen, der Maschinen- und Landmaschinenbau, die Pelz- und Textilindustrie und der Klavierbau vertreten.

Auf Grund der zentralen Lage entwickelte sich Leipzig auch zu einem Verkehrs- und Logistikzentrum. 2008 ging das europäische Luftdrehkreuz der Post-Frachttochter DHL in Betrieb.

Kulturell verfügt die Stadt über das weltbekannte Gewandhaus, die Oper, die Musikalische Komödie, ein Schauspielhaus und viele Natur- und Freizeitangebote geschaffen wurden, so dass in Leipzig auf Grund von Wirtschaft, Kunst, Kultur, Bildung und vielfältigen Freizeitangeboten ein sehr gutes Leben möglich, dessen Attraktivität sich in den ständig wachsenden Einwohnerzahlen niederschlägt.

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Nord von Leipzig. Der Ortsteil Wiederitzsch besteht aus den Gemarkungen Groß- und Kleinwiederitzsch, in denen ca. 9.230 Einwohner leben.

Wiederitzsch liegt im Grünen, an breiten Landstraßen, die zwischen Feldern und Wiesen entlangführen und durch Siedlungen von Alt- und Neubauten, Reihenhaussiedlungen und einer skandinavischen Siedlung geprägt ist. Das Bewertungsobjekt liegt auf der Martinshöhe. Sie hat ihren Namen von dem ehemaligen Großbauern und Besitzer der Flächen, auf denen die Siedlungen errichtet wurden.

Wohnlage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Haus der Wohnanlage Martinshöhe. Diese besteht aus acht Wohnhäusern, die im Karree errichtet wurden. Den westlichen Abschluss bildet ein Rundbau, in dem zwei Hauseingänge angeordnet sind. Einer davon ist die Martinshöhe 4a, in dem sich die Bewertungswohnung befindet. Südlich der Wohnanlage schließt sich eine große Kleingartenfläche an und im Norden verläuft die Südtangente und eine S-Bahn Linie. Es besteht eine mittlere Wohnlage, zumal sich die Wohnanlage in einem durchschnittlich gepflegten Zustand befindet.

Verkehrslage:

Das Bewertungsobjekt ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Nördlich verlaufen die Südtangente und die S-Bahn-Linie nach Halle. Südlich verläuft die B6, die in die B 2 einbindet und zur Autobahnanschlussstelle Leipzig Mitte auf die A 14 führt.

Die Straßenbahnlinie 16 führt von der Messe über Wiederitzsch ins Leipziger Stadtzentrum, das ca. 20 min entfernt ist

Umliegende Bebauung:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Wohnanlage Martinshöhe, die aus acht Mehrfamilienwohnhäusern besteht. Ringsherum befinden sich teilweise unbebaute Grundstücke und im Süden schließt eine Kleingartenanlage an.

Infrastruktur:

Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Wiederitzsch genauso vorhanden, wie gastronomische Einrichtungen. Es gibt auch einen Wochenmarkt.

Wiederitzsch verfügt über eine Grundschule, eine sanierte Oberschule und einen gymnasialen Neubau, der sich an der Messeallee befindet. Außerdem sind hier fünf Kindertagesstätten angeordnet, mehrere Sportstätten und eine Bibliothek.

Immissionen:

Das Bewertungsobjekt liegt ruhig, weil die Straße „Martinshöhe“ nur von Anliegerverkehr befahren wird. Durchgangsverkehr gibt es auf der 100 m entfernten Südtangente. Auch von der S-Bahn-Linie bestehen zeitweise Fahrgeräusche.

Topografische Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück und die Umgebung sind im Wesentlichen eben.

2.2. Tatsächliche Eigenschaften

Flurstücknummer:	65/43
Flurstückgröße:	7.527 m ²
Grundstücksbreite:	ca. 56 m
Grundstückslänge:	ca. 138 m
Beschreibung:	rechteckiger Zuschnitt, im Westen halbrunder Abschluss

2.3. Erschließungssituation

Straßenart: Stadtstraßen

Straßenausbau: zweistreifig und asphaltiert, beidseitig Fußweg vorhanden

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektrischer Strom, Gas, Wasser, Abwasser (Kanalanschluss), Telefonanschluss, Internet

Grenzverhältnisse:	Das Grundstück ist mit acht Mehrfamilienwohnhäusern in offener Bauweise bebaut. (siehe Katasterauszug Anlage 1)
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkungen:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

Privatrechtliche Gegebenheiten:

Eintragungen im Grundbuch:	Grundbuch am 17.02.2025 eingesehen. Letzte Änderung vom 14.02.2025. <u>Bestandsverzeichnis:</u> 59,83/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Großwiederitzsch, Flurstück 65/43, Martinshöhe 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10 und 10a, Gebäude- und Freifläche, 7.527 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichneten Wohnung. Von den bestellten Sondernutzungsrechten ist der Wohnung Nr. 20 der Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 zugewiesen. <u>Abt. I:</u> Eigentümer (wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt)
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<u>Abt. II:</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 32/25); eingetragen am 14.02.2025. <u>Abt. III:</u> Die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Schuldverhältnisse beeinflussen den Verkehrswert grundsätzlich nicht. Auf die Wiedergabe evtl. vorhandener Einträge wird deshalb verzichtet.
Schuldrechtliche Belastungen:	Schuldrechtliche Belastungen ohne Eintragungen im Grundbuch sind vor allem Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge für Wohn- und Gewerbe Zwecke, die bei ungünstigen Vertragsbedingungen zu wirtschaftlichen Belastungen werden können. Im vorliegenden Fall bestand zum Wertermittlungsstichtag kein Mietvertrag für die Wohnung Nr. 20. Ob der Stellplatz vermietet ist, ist nicht bekannt.
Hinweis:	Der vollständige Grundbuchauszug liegt zum Versteigerungstermin aus.

Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Mit Schreiben vom 04.03.2025 der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege, SG Bauberatung/Bauaktenarchiv wurde mitgeteilt, dass im Baulastenverzeichnis keine Baulast i.S. des § 83 SächsBO eingetragen ist.
Auskunft zum Denkmalschutz:	Lt. der Liste der Kulturdenkmale stehen die Gebäude auf dem Grundstück nicht unter Denkmalschutz .
Entwicklungszustand:	baureifes Land, gemäß § 5 ImmoWertV
Abgabenrechtlicher Zustand:	Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabefrei
Planungsrechtliche Situation:	liegt lt. Flächennutzungsplan innerhalb eines Mischgebietes und im B-Plan Nr. 133: Mischgebiet Martinshöhe

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Allgemeines

Die hier zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 20 befindet sich im Erdgeschoss des Haus Nr. 4a, der insgesamt mit acht Wohnhäusern bebauten Wohnanlage. Dabei bilden die Häuser 4 und 4a einen halbrunden Bau, der die Wohnanlage im Westen abschließt.

Die zweigeschossigen Gebäude wurden 1994 errichtet. Sie sind vollständig unterkellert und haben ein Dachgeschoss. Vom Kellergeschoss besteht Zugang zu einer großen Tiefgarage, die sich unter allen Wohnhäusern erstreckt.

3.2. Gebäudekonstruktion

Art des Gebäudes:	zweigeschossige Gebäude, vollständig unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Nutzung:	Zur Eigentumswohnanlage gehören 162 Wohnungen mit insgesamt 8.524 m ² Wohnfläche.
Baujahr:	1994
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Steifen- Einzel- und Plattenfundamente aus Stahlbeton
Kellerwände:	Stahlbeton
Außenwände:	24 cm Kalksandstein mit Vollwärmeschutz und mineralischem Putz

Innenwände:	20 cm Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbetondeckenplatten, mit schwimmendem Estrich
Treppenhaus:	schlichtes Treppenhaus, Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen, mit Granitbelag, mit Stahlgeländer versehen, Wände aus Kalksandstein, geputzt und weiß gestrichen
Dachform:	Zimmermannskonstruktion
Dacheindeckung/ Entwässerung:	rote Dachziegel, Fallrohre und Dachrinnen aus Titanzink
Außenansicht:	Putzfassade, hellgelb gestrichen, symmetrische Anordnung der Fenster, ein- und zweiflüglige, sprossenlose Fenster, teilweise Balkone bzw. Dachterrassen, Treppenhaus vollständig verglast
Hauseingangstür:	einflüglige, verglaste Stahltür, feststehender Türflügel mit Klingel- und Briefkastenanlage
Fenster:	ein- und zweiflüglige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Sprossen mit Rollläden versehen, einflüglige Fenstertüren zu Balkonen und Terrassen
Fensterbänke:	innen: Marmor (Vermutung) außen: Blech
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Fernseh- Rundfunk- und Telefonanschluss, Blitzschutzanlage, Wechselsprechanlage mit Türöffner
Heizung/Warmwasser:	Gebäude wird durch Gas-Zentralheizung beheizt, Warmwasser an Heizung gekoppelt
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, mit Betonstein befestigte Wege und Grünflächen
Kellergeschoss:	hier Kellerräume angeordnet und Zugang zur Tiefgarage vorhanden, Kellerräume mit Stahlgittertüren verschlossen, Fußboden mit Betonestrich versehen, ausreichend elektrisch beleuchtet

Tiefgarage: ist unter allen Wohnhäusern angeordnet,
mittig zwischen Haus 3 und 5 Zufahrt angeordnet,
Tiefgarage komplett aus Stahlbeton,
im Bereich Rundbau Wasserbecken vorhanden,
Stellplatz Nr. 20 in der Nähe des Rundbaus angeordnet

Bauzustand / Bauschäden am
gemeinschaftlichen Eigentum: Gesamtbauzustand des Hauses gut,
keine Bauschäden festgestellt

3.3. Wohnungsbeschreibung

Lage der Wohnung im Haus /
Orientierung: Wohnung Nr. 20 im Erdgeschoss, Martinshöhe 4a,
Fenster nur zur Hofinnenseite

Hinweis: **Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.**
Die Beschreibungen beruhen auf Erfahrungswerten und Vermutungen.

Wohnfläche / Raumaufteilung: Wohnfläche lt. Wohnflächenzusammenstellung: 50,87 m²,
bestehend aus: Wohnraum mit offener Küche, Schlafräum, fensterlosem Bad,
Flur und kleiner Terrasse zum Innenhof

Eingangstür / Zimmertüren: Röhrenspantüren mit Schichtstoffplatten

Fenster: ein- und zweiflüglige Fenster mit Isolierverglasung,
ohne Sprosse, alle Fenster mit Rollläden ausgestattet

Fensterbänke: innen: Marmor (Vermutung)
außen: Blech

Wandverkleidung: Wohnbereich: Rauhfaser, weiß gestrichen,
Bad: vollflächig weiß gefliest,
Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich

Deckenverkleidung: Rauhfaser, weiß gestrichen

Fußböden: Wohnräume und Flur: Laminat,
Bad und Küche: weißer Fliesenbelag

Elektroinstallation: normale Ausstattung, ausreichend Steckdosen vorhanden und je ein
Lichtauslass pro Raum, Telefonanschluss, Türöffner und
Wechselsprechanlage

Heizung / Warmwasser: Zentralheizung mit Warmwasserversorgung für Bad / Küche,
Heizkörper mit Thermostatventilen ausgestattet

Sanitäre Installation:	Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, weiße Sanitärobjekte
Terrasse:	zur Wohnung gehört eine kleine Terrasse, diese ist von Wohnraum und von Schlafrum begehbar, mit Stahlbetonplatten ausgelegt, durch darüber liegenden Balkon vor Regen geschützt
Bauschäden / Mängel:	Dazu können keine Aussagen getroffen werden, weil die Wohnung nicht von innen besichtigt wurde.
Kellerraum.	Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 20.

4. Außenanlagen

Die Wohnanlage wurde auf einem 7.527 m² großen Flurstück errichtet und sie besteht aus acht Mehrfamilienwohnhäusern. Davon sind die Häuser 1 und 2 zu einem halbrunden Bau vereinigt. Die Häuser 3 bis 8 sind in offener Bauweise auf dem Grundstück errichtet. Pro Haus gibt es einen Hauseingang und in jedem Haus befinden sich zwischen 16 und 23 Wohnungen. Insgesamt sind 162 Wohnungen in der Wohnanlage vorhanden.

Zwischen den Häusern sind Zugänge in Form von Stahlbetontreppen angeordnet, weil sich der Innenhof auf der Tiefgarage befindet und diese über das Straßenniveau hinaus reicht.

Innerhalb des Innenhofes sind Zuwegungen zu den Hauseingängen vorhanden, die mit Betonplatten befestigt sind. Die Flächen dazwischen sind mit Wiese begrünt. Im Innenhof sind auch einige Bäume vorhanden. Allerdings waren hier auch kleinere Baustellen vorhanden, die offensichtlich Bauschäden an diversen Terrassen beheben sollen.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und Begründung

Nachfolgend wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 20 in 04158 Leipzig, Martinshöhe 4a zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 ermittelt.

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

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder der sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Das Wertermittlungsverfahren wird nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, gewählt, die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln. (§ 6 Abs.1 ImmoWertV 2021)

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

Mit dem **Ertragswertverfahren** werden solche Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Rendite verwendet werden. Diese Annahme trifft auf das Gasthaus zu. Der Ertragswert des Gasthauses wird aus den für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren Erträgen ermittelt. Dabei wird aus dem Rohertrag, durch Abzug der Bewirtschaftungskosten, der Reinertrag ermittelt, der nach Abzug des Ertragsanteils des Bodens über die Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Abschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. (§ 31 - 34 ImmoWertV 2021)

6. Bodenwertermittlung

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

Das zu bewertende Grundstück besteht aus einem Flurstück, das eine Grundstücksfläche von 7.527 m² hat und sich aus Gebäude- und Freifläche zusammensetzt. Die Fläche liegt lt. Flächennutzungsplan innerhalb eines Mischgebietes, wie auch aus dem B-Plan 133: Mischgebiet Martinshöhe hervor geht.

Für dieses Gebiet wurde aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2024 der zutreffende Bodenrichtwert von 450 €/m² entnommen. Er bezieht sich auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,2. Die Art der Nutzung ist mit Mischgebiet angegeben und die Bebauung besteht aus Mehrfamilienwohnhäusern. Um den Bodenwert anwenden zu können, ist auch für das Bewertungsgrundstück die wertrelevante Geschossflächenzahl zu ermitteln. Erst dann kann das Bewertungsgrundstück mit dem Richtwertgrundstück verglichen werden. Bei Abweichung der WGFZ ist der Bodenrichtwert anzupassen.

6.1. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl:

Grundstücksgröße:	7.527 m ²
Geschossfläche:	8.524 m ² (lt. Bauakte)
Geschossflächenzahl:	$8.524 \text{ m}^2 / 7.527 \text{ m}^2 = 1,13$

6.2. Vergleich der Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet	Mischgebiet
Erschließungszustand:	erschlossen	erschlossen
erschl. u. abgabenr. Zustand:	frei	frei
Bebauung:	MFH	MFH
WGFZ:	1,2	1,13
Bodenrichtwert: (Stichtag 01.01.2024)	450 €/m ²	

6.3. Anpassung des Bodenrichtwertes

WGFZ des Richtwertgrundstücks.	1,2	Umrechnungskoeffizient:	1,12
WGFZ des Bewertungsgrundstücks:	1,13	Umrechnungskoeffizient:	1,09
Anpassung des Bodenrichtwertes:	$450 \text{ €/m}^2 \times 1,09 / 1,12 = 437,95 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 438 \text{ €/m}^2$		

6.4. Ermittlung des Bodenwerts

Gebäude und Freifläche:	7.527 m^2	\times	$438,00 \text{ €/m}^2$	$=$	$3.296.826 \text{ €}$
Bodenwert gerundet:				$=$	$3.297.000 \text{ €}$

6.5. Bodenwertanteil des Wohneigentums

Der vertraglich vereinbarte Miteigentumsanteil (ME) beträgt 59,83 / 10.000. Damit ergibt sich für das Wohneigentum ein Bodenwertanteil von:

	$59,83 / 10.000$	\times	$3.297.000 \text{ €}$	$=$	$19.724,91 \text{ €}$
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:			rd.	=	<u>19.725,00 €</u>

Der **Bodenwertanteil der Eigentumswohnung Nr. 20** beträgt **rd. 19.725 €**.

7. Ertragswertermittlung

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

7.1. Rohertrag

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

Die vorliegende, zu bewertende Eigentumswohnung ist nicht vermietet. Wie lange die Wohnung bereits leer steht ist nicht bekannt. Deshalb ist auch keine tatsächlich zu zahlende Nettokaltmiete bekannt.

Mit Hilfe des Leipziger Mietspiegels 2022 der seit dem 16.06. 2023 gültig ist, soll die ortsübliche Nettokaltmiete ermittelt werden. Dabei handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, so dass die Mieten als marktüblich angesehen werden können, um sie in der Wertermittlung anzusetzen. Dafür wird über die Betrachtung der Baualtersklasse der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Lage die Wohnqualität beurteilt, über die sich der Grundbetrag der Nettokaltmiete ergibt. Über die Wohnfläche werden der Mittelwert und der untere und obere Spannwert der Miete ermittelt.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete an Hand des Leipziger Mietspiegels

Ermittlung des Mietgrundbetrages:

Wohnfläche: 50,87 m² Grundbetrag: 6,11 €/m²

Ermittlung der Zu- bzw. Abschläge:

Baujahr des Hauses:	1994	Faktor:	1,035
Art der Wohnung:		Faktor:	1,000
Ausstattung:	Heizung:	Faktor:	1,000
	offene Küche:	Faktor:	1,013
	Bad:	Faktor:	1,000
	Laminat:	Faktor:	1,000
	Jalousien vorhanden:	Faktor:	1,019
	Terrasse 6 m ² :	Faktor:	1,044
	schwellenlos:	Faktor:	1,022
	Lage:	Faktor:	1,000
Summe:		Faktor:	1,1399

Ermittlung des Mittelwertes der Miete:

Mittelwert:	Faktor x Grundbetrag:	=	6,11 €/m ² x 1,1399 m ² =	6,96 €/m ²
	Wohnfläche x Mittelwert:	=	6,96 €/m ² x 50,87 m ² =	354,00 €

Weiterhin kann ein unterer und oberer Spannwert der Miete ermittelt werden, der vom Baujahr abhängig ist:

Baujahr 1992-2004:	Abweichung nach unten:	0,885	x	6,96 €/m ²	=	6,16 €/m ²
	Abweichung nach oben:	1,125	x	6,96 €/m ²	=	7,83 €/m ²

Unterer Spannwert der Miete: 6,16 €/m² x 50,87 m²= **313,36 €**

Oberer Spannwert der Miete: 7,83 €/m² x 50,87 m² = **398,31 €**

Hier die Auswertung:

Die Bewertung der Wohnqualität ergab, dass der Mittelwert der Miete 354,00 € beträgt. Der untere Wert der möglichen Spanne ergab eine Nettokaltmiete von 313 € und der obere Wert der Spanne beträgt 398 €.

Auf Grund dessen, dass die Wohnung leer steht und offensichtlich wenig nachgefragt ist, die Wohnung ein fensterloses Bad hat, alle anderen Fenster nur zum Innenhof zeigen und die Terrasse wenig Privatsphäre liefert, wird der untere Spannwert für angemessen angesehen und die erzielbare Nettokaltmiete mit 313 € festgelegt.

Hinzu kommt die Miete für den Stellplatz Nr. 20. Die tatsächliche Miete ist nicht bekannt. In Leipzig liegen die Mieten für Stellplätze nach eigenen Recherchen zwischen 30 € und 90 €, der Mittelwert wurde mit 51,50 € ermittelt und der Median liegt bei 50 €.

In der hier zu bewertenden Tiefgarage, wird für den Tiefgaragenstellplatz eine Miete von 40 € als angemessen angesehen, zumal offensichtlich viele Stellplätze leer stehen und sogar im Umfeld Parkmöglichkeiten bestehen.

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			€/m ²	monatlich (€)	jährlich (€)
		m ²			
Wohnung EG	W 20	50,87	6,16	313,00	3.756,00
Stellplatz	Nr. 20			40,00	480,00
				353,00	4.236,00

Die **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** für die Wohnung Nr. 20 beträgt **rd. 3.756,00 €** und
die **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** für den Stellplatz Nr. 20 beträgt **rd. 480,00 €**.

7.2. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Sie ist objektspezifisch definiert. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus, für das nach den Modellansätzen der ImmoWertV 2021 eine **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** zu berücksichtigen ist.

7.3. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten oder unterlassene Instandsetzungen sind zu berücksichtigen, da sie die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen können. Das Wohnhaus wurde 1994 erbaut und ist damit jetzt 31 Jahre alt. Die **Restnutzungsdauer ergibt sich damit zu 49 Jahren**.

7.4. Bewirtschaftungskosten

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. (§ 19 ImmoWertV, Abs. 1)

Zu den Bewirtschaftungskosten zählen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des Ertragsniveaus aufgewendet werden müssen und das Mietausfallwagnis, das Ertragsminderungen durch uneinbringliche Rückstände von Mieten etc. berücksichtigt. (siehe § 19 ImmoWertV) Im Folgenden werden die Bewirtschaftungskosten aus den Einzelpositionen (lt. Ertragswertrichtlinie) ermittelt:

Instandhaltungskosten Eigentumswohnung	11,00 €/m ² x 1,28	50,87 m ²	=	716,25 €
Verwaltungskosten Eigentumswohnung	335 € x 1,28		=	428,80 €
Mietausfallwagnis Eigentumswohnung:	2 % von	3.756 €	=	<u>75,12 €</u>
Summe Bewirtschaftungskosten:			=	1.220,17 €

Damit werden für die Wohnung W 20 **Bewirtschaftungskosten** in Höhe **von rd. 32,50 %** berücksichtigt.

Instandhaltungskosten Tiefgaragenstellplatz	83 €	x	1,28	=	106,24 €
Verwaltungskosten Tiefgaragenstellplatz	37 €	x	1,28	=	47,36 €
Mietausfallwagnis Tiefgaragenstellplatz:	2 %		von 480 €	=	<u>9,60 €</u>
Summe Bewirtschaftungskosten:				=	163,20 €

Damit werden für den Tiefgaragenstellplatz S 16 **Bewirtschaftungskosten** in Höhe **von rd. 34,00 %** berücksichtigt.

7.5. Liegenschaftszinssatz

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

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Leipzig wird der aktuelle Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf für Wohnungen, die nach 1990 errichtet wurden im Durchschnitt mit 2,0 % angegeben. Die Spanne beträgt +/- 0,4 %.

Weil für die Wohnung bereits eine geringe Nettokaltmiete festgelegt wurde, soll mit dem mittleren **Liegenschaftszinssatz von 2,0 %** gearbeitet werden.

7.6. Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist gemäß ImmoWertV 2021 § 34 unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (hier 49 Jahre) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (hier 2,00 %) zu ermitteln. Für die hier zu berücksichtigende Restnutzungsdauer von 49 Jahren und den ermittelten Liegenschaftszinssatz von 2,0 % wird ein **Barwertfaktor von 31,052** ermittelt, der in die Berechnung einfließt.

7.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Von der TREUREAL GmbH, die das Gemeinschaftseigentum verwaltet, wurde mitgeteilt, dass die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft 717.883 € zum 31.12.2023 betrug.

Für die Wohnung W 20 ist keine Instandhaltungsrücklage bekannt.

Entsprechend dem „Leitfaden zur Bauinstandhaltung“ der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1991 herausgegeben wurde, sollte die jährliche Rücklage vom 1. bis zum 5. Jahr nach Fertigstellung der Wohnungen 4,0 €/m² Wohnfläche betragen, vom 6. bis zum 10. Jahr 6 €/m², vom 11. bis zum 15. Jahr 7,50 €/m² und ab dem 16. Jahr 10 €/m². Das bedeutet, es hätten für die Wohnung Nr. 20 seit der Aufteilung in Miteigentum 1994 Instandhaltungsrücklagen in Höhe von ca.: $(5 \times 4 \text{ €/m}^2 + 5 \times 6 \text{ €/m}^2 + 5 \times 7,50 \text{ €/m}^2 + 16 \times 10 \text{ €/m}^2) \times 50,87 \text{ m}^2 = 12.590,00 \text{ €}$ gezahlt werden müssen.

Davon entfallen ca. 35 % auf das Sondereigentum und ca. 65 % auf das gemeinschaftliche Eigentum. Somit ergibt sich für das gemeinschaftliche Eigentum ein Anteil von ca. 8.184 €.

Bei 162 Wohnungen (annähernd gleiche Größe der Wohnungen vorausgesetzt) ergebe sich daraus eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum von 1.325.808 €. Wenn davon ca. 50 % in den 31 Jahren bereits investiert worden sind, so müssten jetzt rd. 663.000 € vorhanden sein. Tatsächlich ist sogar mehr Geld vorhanden.

Daraus kann geschlussfolgert werden, dass auch die Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum in normaler Höhe gezahlt und vorhanden ist, so dass hier keine weiteren Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden müssen. Es kann natürlich auch sein, dass für die Wohnung Nr. 20 die Instandhaltungsrücklagen nicht in voller Höhe gezahlt worden sind, aber genaue Angaben liegen dazu nicht vor.

Auf Grund dieser Ungewissheit und weil die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, wird ein Abschlag von 2 % vorgenommen.

7.8. Berechnung des Ertragswertes

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		4.236,00	€
Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)		4.236,00	€
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt (prozentual von der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) Betrag	33,00	- 1.383,37	€
Jährlicher Reinertrag		2.852,63	€
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwert x Liegenschaftszinss.) Bodenwert (in €) Liegenschaftszinssatz (in %)	19.725,00 2,00	- 394,50	€
Ertrag der baulichen Anlagen		2.458,13	€
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) Liegenschaftszinssatz (in %) Restnutzungsdauer in Jahren	2,00 49,00	31,052	
Ertragswert der baulichen Anlagen		76.329,85	€
Bodenwert		19.725,00	€
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		96.054,85	€
Besondere wertbeeinflussende Umstände		- 1.921,00	€
Ertragswert Ertragswert gerundet:		94.133,85 94.000,00	€ €

Der **Ertragswert** des Wohneigentums, das aus dem **59,83 / 10.000 Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum und dem **Sondereigentum** an der Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz,
lt. Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet,
beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025
rd. 94.000 €.

8. Auswertung

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

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

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde das Ertragswertverfahren herangezogen, weil es möglich war, die ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete zu ermitteln. Der Ertragswert ergab sich zu 94.000 €, vom dem auch der Verkehrswert abgeleitet werden soll. Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Verkehrswert von rd. 96.000 €.

Auf die Wohnfläche von 50,87 m² bezogen, ergibt sich ein Quadratmeterpreis von rd. 1.887 €/m².

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig wird für den Wiederverkauf von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr nach 1990 mit Stellplatzanteil im Stadtbezirk Nord ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.437 €/m² angegeben. Die Spanne liegt zwischen 1.507 €/m² und 4.9174€/m². Der median beträgt 2.381 €/m².

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 20 liegt damit erheblich unter dem Mittelwert, was für die zu bewertende Wohnung aber als gerechtfertigt angesehen wird, weil die Wohnung mehrere Nachteile aufweist:

Sie liegt im Erdgeschoss, die Fenster der Wohnung sind alle nur zum Innenhof gerichtet, das Bad ist fensterlos, die Terrasse verfügt über wenig Privatsphäre, die Wohnung steht leer und sie konnte nicht besichtigt werden.

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus dem Verkehrswert und dem Rohertrag zu 22,66 und spiegelt damit das gleiche Bild wider, weil dieser Wert unter dem Durchschnittswert von 26,9 liegt. Auf Grund dessen, dass aber die ermittelte Nettokaltmiete auch wesentlich unter der Durchschnittsmiete liegt, die mit 7,52 €/m² angegeben wird, die Restnutzungsdauer 49 Jahre beträgt, die durchschnittliche aber bei 54 Jahren liegt und auch die Bewirtschaftungskosten mit 34 % (auf Grund der geringen Miete) höher liegen als die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten, die mit 28 % im Grundstücksmarktbericht angegeben werden.

Das wirtschaftliche Risiko für die hier zu bewertende Eigentumswohnung wird als relativ hoch angesehen, weil die Wohnung derzeit nicht vermietet ist und sich eine Neuvermietung offensichtlich schwer realisieren lässt. Außerdem stehen in der Wohnanlage noch mehr Wohnungen leer

9. Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für die **59,83 / 10.000 Miteigentumsanteile** am Grundstück in 04158 Leipzig, Martinshöhe 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10 und 10a verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet:

Grundbuch	Leipzig Grundbuch von Wiederitzsch
Blatt	3139 (Wohnungsgrundbuch)
Gemarkung	Großwiederitzsch
Flurstück	65/43
Fläche	7.527 m ²
Miteigentumsanteil:	59,83 / 10.000

wird nach der Gewichtung der Verfahrensergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2025 vom Ertragswert abgeleitet mit rd.

94.000 €

in Worten: vierundneunzigtausend Euro

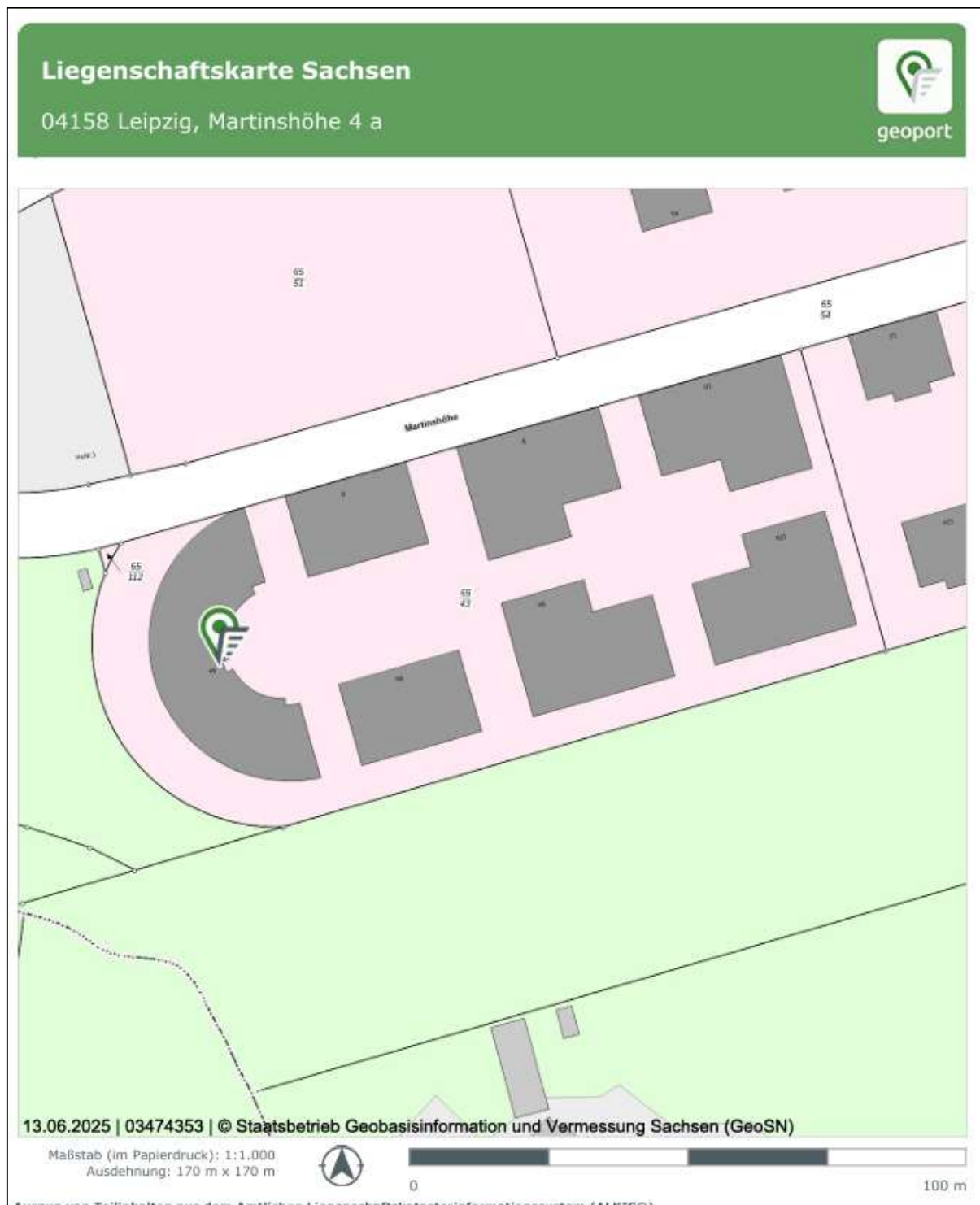
Ich versichere, dass ich diese Bewertung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt habe.

Leipzig, den 22.06.2025

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

10. Verzeichnis der Anlagen

Anlage	Inhalt	Seite
Anlage 1:	Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	25
Anlage 2:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Außenansicht der Wohnanlage	26
Anlage 3-:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Innenansicht der Wohnanlage	27
Anlage 4:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Zugang und Hauseingang und Wohnung Nr. 20	28
Anlage 5:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Ansicht auf die Wohnung Nr. 20 und die Terrasse	29
Anlage 6:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Hauseingang und Hausflur	30
Anlage 7:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Tiefgaragenzufahrt und Innenansicht von der TG	31
Anlage 8:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Tiefgaragenstellplatz Nr. 20	32



Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (verkleinert) mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung 20



Anlage 2: Foto oben: Blick auf den zweigeschossigen Rundbau von außen

Foto unten: Blick entlang der Wohnanlage, die insgesamt aus acht Häusern besteht



Anlage 3: Foto oben: Blick vom Innenhof auf den Rundbau und die Wohnung 20
Foto unten: rechte Seite des Rundbaus



Anlage 4: Foto oben: Zugang in den Innenhof von der Straße aus
Foto unten: Wohnung Nr. 20, rechts vom Hauseingang Nr. 4a



Anlage 5: Foto oben: Blick auf die Wohnzimmerfenster der Wohnung 20
Foto unten: Terrasse mit Terrassentür vom Schlafzimmer



Anlage 6: Foto oben: Hauseingangstür mit Briefkastenanlage
Foto unten: Hausflur mit Granitbelag



Anlage 7: Foto oben: Zufahrt zur Tiefgarage

Foto unten: Innenansicht der Tiefgarage mit Blick zum Stellplatz Nr. 20



Anlage 8: Foto oben: Blick auf den Tiefgaragenstellplatz Nr. 20

Foto unten: angelegtes Wasserbecken im Tiefgaragenhof

