



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: 28.05.2026
AZ-Nr.: 456 K 320/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **445 / 10.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum
des bebauten Grundstücks in
04249 Leipzig, Anton-Zickmantel-Straße 29 / Giordano-Bruno-Straße 28
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2**
bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum



Der **Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag

23.04.2026 ermittelt mit

rd. 132.000 €

ZUSAMMENFASSUNG

des Gutachtens über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **445 / 10.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen Eigentum
des bebauten Grundstücks in
04249 Leipzig, Anton-Zickmantel-Str.29 / Giordano-Bruno-Str.28
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 2**
bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Versteigerungsgericht:	Amtsgericht Leipzig
Aktenzeichen:	456 K 320 / 25
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Nr. 2
Adresse:	04249 Leipzig, Anton-Zickmantel-Str.29/Giordano-Bruno-Str.28
Grundbuch:	Grundbuchamt Leipzig, Grundbuch von Großzschocher, Blatt 3451 (Wohnungsgrundbuch)
Gemarkung:	Großzschocher
Flurstücknummer:	676
Grundstücksgröße:	730 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	Zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit 20 Wohnungen
Qualitätsstichtag:	23.04.2026
Wertermittlungsstichtag:	23.04.2026
Verkehrswert:	132.000 €

Detaillierte Angaben zum Bewertungsobjekt

Bezeichnung:	Eigentumswohnung Nr.2
Baujahr:	1930
Mietfläche:	56,60 m²
Lage / Aufteilung:	Wohnraum, Schlafrum, Küche, Bad, Flur und Loggia
Vermietungsstand:	vermietet
Objektzustand:	gepflegt
Sondernutzungsrecht:	keins
Tatsächliche jährliche Nettokaltmiete:	4.116 €
erzielbare jährliche Nettokaltmiete:	5.100 €
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.	Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag	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.	Vergleichswertermittlung	22
8.1.	Zusammenstellung und Anpassung der Vergleichskaufpreise	22
8.2.	Ermittlung des Basiswertes	23
8.3.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
8.4.	Berechnung des Vergleichswertes	23
9.	Auswertung	24
10.	Verkehrswert	25
11.	Verzeichnis der Anlagen	26

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsdaten

Adresse des Bewertungsobjektes:	04259 Leipzig, Anton- Zickmantel-Str.29 / Giordano- Bruno-Str.28
Objektart:	Ertragswertobjekt
Auftraggeber:	Amtsgericht Leipzig, Abt. Zwangsversteigerung, 04275 Leipzig, Bernhard-Göring-Straße 64
Auftrag vom:	16.02.2026
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung:	23.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Schneider (Unterzeichnerin), Vertreterin der Gläubigerin, Mieterin
Hilfskräfte:	Zu keiner Zeit haben Hilfskräfte am Gutachten mitgewirkt.
Anmerkung:	Es war möglich, die Wohnung Nr. 2, das Mehrfamilienwohnhaus, das Treppenhaus und den Keller zu besichtigen. Der Schuldner hat trotz Einladung nicht am Ortstermin teilgenommen.

1.2. Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für den Wertermittlungstichtag und den Qualitätstichtag 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 **Wertermittlungstichtag** wird der **23.04.2026** gewählt, dieser Tag entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung. Der Wertermittlungstichtag (§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 Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, also die das Preis- und damit Wertniveau bestimmenden allgemeinen Grundstücksmarktverhältnisse.

Als **Qualitätstichtag** wird ebenfalls der **23.04.2026** gewählt. Der Wertermittlung wird der maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zu Grunde gelegt, denn der Qualitätstichtag (§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 Großschocher, Blatt 3451 (Wohnungsgrundbuch)
Auszug aus Katasterkarte:	Katasterkartenauszug i. M: 1 : 1.000 vom 20.02.2026 für die Gemarkung Großschocher, Flurstück 676
Bauakten:	Grundrisszeichnung vom Erdgeschoss
Flächennutzungsplan:	aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Leipzig
Weitere Unterlagen:	Besichtigungsaufzeichnungen und Fotoaufnahmen vom Ortstermin
eingeholte Unterlagen:	Baulastauskunft (liegt noch nicht vor)
Sonstige Auskünfte:	Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht Leipzig 2025
Rechtliche Grundlagen:	• 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:	• (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 Wertermittlungstichtag. 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 Wertermittlungstichtag 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-Frachtochter 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 Südwest von Leipzig. Die Gemarkung Großzschocher liegt ca. 6 km südwestlich der Innenstadt. Hier leben ca. 9.000 Einwohner. Weil die Gemarkung sehr groß ist, besteht eine mittlere Einwohnerdichte mit ca. 600 Einwohnern pro km².

Großzschocher hat sich westlich des Flusslaufes der Elster entwickelt, so wie auch die Nachbargemarkungen. Östlich der Elster schließt das Naherholungsgebiet Ratsholz an.

Wohnlage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Haus an der Anton-Zickmantel-Straße und steht hier in geschlossener Bebauung. Auch auf der anderen Straßenseite besteht geschlossene Bebauung mit viergeschossigen Wohnhäusern. Die Anton-Zickmantel-Straße ist relativ stark befahren, aber hofseitig schließt ein ruhiger Garten an.

Verkehrslage:

Das Bewertungsobjekt ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Auf der Anton-Zickmantel-Straße verkehren öffentliche Buslinien.

Großzschocher wird von Nord nach Süd von der Dieskaustraße erschlossen und von Ost nach West von der Gerhardt-Ellrodt-Straße. Die Rippachtalstraße führt südwestlich zur B 186 und von dort besteht Anschluss an die Autobahnanschlussstelle Leipzig Südwest auf die A 38.

Umliegende Bebauung:

Das Bewertungsobjekt liegt in geschlossener Bauweise zwischen weiteren viergeschossigen Wohnhäusern. Auch gegenüber sind viergeschossige Wohnhäuser vorhanden. Entlang der Straße stehen große Alleebäume, so dass es schattig ist und die Fahrgeräusche reduziert werden.

Immissionen:

Auf der Anton-Zickmantel-Straße besteht reger Autoverkehr, so dass eine allgemeine Lärmbelastung besteht.

Infrastruktur:

Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Großzschocher genauso vorhanden, wie gastronomische Einrichtungen. Im Stadtteilzentrum Südwest sind Ladenpassagen und medizinische Einrichtungen vorhanden. In Großzschocher gibt es eine Grund- und eine Oberschule und vier Kindertagesstätten. Weiter südlich befindet sich das Nacherholungsgebiet am Cospudner See mit vielen Wassersport und Freizeitmöglichkeiten.

Topografische Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück und die Umgebung sind im Wesentlichen eben.

2.2. Tatsächliche Eigenschaften

Flurstücknummer:	676
Flurstückgröße:	730 m ²
Grundstücksbreite:	ca. 25 m
Grundstückslänge:	ca. 30 m
Beschreibung:	rechteckiger Zuschnitt

2.3. Erschließungssituation

Straßenart:	Stadtstraße
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 zwei Mehrfamilienwohnhäusern in geschlossener 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 02.03.2026 eingesehen. Letzte Änderung vom 16.12.2025.

Bestandsverzeichnis: 445/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 676, Anton-Zickmantel-Str.29/Giordano-Bruno-Str.28, Gebäude- und Freifläche, 730 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte (eingetragen in den Blättern 3450 bis 3470, ausgenommen dieses Blatt) beschränkt.

Abt.I:

Eigentümer (wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Abt II:

(2) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 L 31/25); eingetragen am 16.12.2025.

(3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Leipzig, AZ: 456 K 320/25); eingetragen am 16.12.2025.

Abt. III: 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 Gewerbezwecke, die bei ungünstigen Vertragsbedingungen zu wirtschaftlichen Belastungen werden können. Im vorliegenden Fall bestand zum Wertermittlungsstichtag ein Mietvertrag für die Wohnung Nr. 2.

Hinweis:

Der vollständige Grundbuchauszug liegt zum Versteigerungstermin aus.

Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Eine Baulastauskunft liegt noch keine vor. Es wird aber davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück keine Baulast vorhanden ist.

Auskunft zum Denkmalschutz:

Lt. der Liste der Kulturdenkmale steht das Gebäude Anton-Zickmantel-Straße 29 **unter Denkmalschutz**.

Entwicklungszustand:	baureifes Land, gemäß § 5 ImmoWertV
Abgabenrechtlicher Zustand:	Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabenfrei
Planungsrechtliche Situation:	liegt lt. Flächennutzungsplan innerhalb eines Wohngebietes

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1. Allgemeines

Die hier zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss links des Mehrfamilienwohnhauses Anton-Zickmantel-Straße 29. Auf dem Grundstück steht noch ein weiteres Mehrfamilienwohnhaus mit der Adresse Giordano-Bruno-Straße 28. Dabei handelt es sich um ein Eckgebäude. Das viergeschossige Gebäude wurden 1930 errichtet. Es ist vollständig unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.

3.2. Gebäudekonstruktion

Art des Gebäudes:	viergeschossiges Gebäude, vollständig unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Nutzung:	Im Wohnhaus befinden sich 9 Wohnungen und 11 Wohnungen befinden sich im Wohnhaus Giordano-Bruno-Straße 28.
Baujahr:	1930
Sanierung:	1999
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	ca. 60 cm Mauerwerk
Außenwände:	Ca. 50 cm Mauerwerk, beidseitig mit Putz, außen Strukturputz
Innenwände:	Ca. 24 cm Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken mit Trockenestrich
Treppenhaus:	Eingangstreppe aus Terrazzo, Holztreppen mit originalem Holzgeländer, Geländer grün-weiß gestrichen, originale grün-weiße Wohnungseingangstüren mit Glaseinsatz, Hauseingangstür mit buntem Glas, Wände geputzt und weiß gestrichen

Dachform:	Pfettendach mit Dachgaupe
Dacheindeckung/ Entwässerung:	rote Dachziegel, Fallrohre und Dachrinnen aus Titanzink
Außenansicht:	schlichte Putzfassade, weiß gestrichen, symmetrische Anordnung der Fenster, Fenster mit kleinteiliger Sprossung hofseitig Loggien vorhanden
Hauseingangstür:	einflüglige, braune Holztür mit Glaseinsatz, Farbanstrich verblichen, Klingel- und Briefkastenanlage vorhanden
Fenster:	ein- und zweiflüglige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, mit kleinteiliger Sprossung versehen, einflüglige Fenstertüren zu den Loggien
Fensterbänke:	innen: Marmor 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:	Kellerwände geputzt und weiß gestrichen, Estrich vorhanden, Kellerräume mit Holzlattentüren verschlossen, ausreichend elektrisch beleuchtet, Waschmaschinenraum im Keller vorhanden
Bauzustand / Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Gesamtbauzustand des Hauses gut, keine Bauschäden festgestellt

3.3. Wohnungsbeschreibung

Lage der Wohnung im Haus /	Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss links
Orientierung:	

Wohnfläche / Raumaufteilung:	56,60 m ² , bestehend aus: Wohnraum, Schlafrum, Küche, Bad, Flur und Loggia
Eingangstür / Zimmertüren:	Holztüren mit weißem Furnier, teilweise Glasausschnitte vorhanden
Fenster:	ein- und zweiflügelige Fenster mit Isolierverglasung, mit kleinteiliger Sprossung versehen
Fensterbänke:	innen: Marmor außen: Blech
Wandverkleidung:	Wohnbereich: Rauhfaser, weiß gestrichen, Bad: vollflächig weiß gefliest, Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Deckenverkleidung:	Rauhfaser, weiß gestrichen
Fußböden:	Wohnräume und Flur: Parkett, Bad: heller Fliesenbelag, Küche: heller Fliesenbelag, diagonal verlegt
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, Handtuchwandheizkörper im Bad vorhanden
Sanitäre Installation:	Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, weiße Sanitärobjekte, Waschmaschinenanschluss im Keller
Loggia:	zur Wohnung gehört eine Loggia, diese ist von der Küche begehbar, Loggia mit schwarzem Fliesenbelag
Bauschäden / Mängel:	Parkett an mehreren Stellen Wasserflecke und Kratzer
Kellerraum:	Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 2.

4. Außenanlagen

Das Flurstück 676 ist 730 m² groß und es handelt sich um ein Eckgrundstück zur Giordano-Bruno-Straße. Es ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Die Wohnhäuser haben eine Grundfläche von ca. 420 m², so dass nur eine Freifläche von ca. 300 m² verbleibt. Diese Freifläche liegt hinter den Wohnhäusern und ist als Gartenfläche gestaltet, die ringsum mit Sträuchern bepflanzt ist. Hier befindet sich auch ein Wäscheplatz und die Gartenfläche kann zur Erholung genutzt werden. Entlang der Häuser verläuft ein befestigter Weg.

Vor den Häusern ist ein kleiner Vorgarten vorhanden, der nur aus einer Wiese besteht. Er ist nicht eingezäunt.

5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens und Begründung

Nachfolgend wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 2 in 04249 Leipzig, Anton- Zickmantel- Str.29 / Giordano- Bruno- Str.28 zum Wertermittlungstichtag 23.04.2026 ermittelt.

Aufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert, d.h. den im nächsten Kauffall am Wahrscheinlichsten zuerzielenden 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 Einzelfalls, 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 zubewertende Grundstück hat eine Grundstücksfläche von 730 m² und besteht aus Gebäude- und Freifläche. Die Fläche liegt lt. Flächennutzungsplan innerhalb eines Wohngebietes.

Für dieses Gebiet wurde aus der Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2025 der zutreffende Bodenrichtwert von 700 €/m² entnommen. Er bezieht sich auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,6. Die Art der Nutzung ist mit Wohngebiet 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:	730 m ²
Geschossfläche:	1.924 m ² (lt. Gerichtsband Anlage 6)
Geschossflächenzahl:	$1.924 \text{ m}^2 / 730 \text{ m}^2 = 2,64$

6.2. Vergleich der Merkmale des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung:	Wohngebiet	Wohngebiet
Erschließungszustand:	erschlossen	erschlossen
erschl. u. abgabenr. Zustand:	frei	frei
Bebauung:	MFH	MFH
Bauweise:	geschlossen	geschlossen
WGFZ:	1,6	2,64
Bodenrichtwert: (Stichtag 01.01.2025)	700 €/m ²	

6.3. Anpassung des Bodenrichtwertes

WGFZ des Richtwertgrundstücks:	1,6	Umrechnungskoeffizient:	1,44
WGFZ des Bewertungsgrundstücks:	2,64	Umrechnungskoeffizient:	2,20
Anpassung des Bodenrichtwertes:	$700 \text{ €/m}^2 \times 2,20 / 1,44 = 1.069,44 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 1.069 \text{ €/m}^2$		

6.4. Ermittlung des Bodenwerts

Gebäude und Freifläche:	730 m ²	x	1.069 €/m ²	=	780.370 €
Bodenwert gerundet:				=	780.370 €

6.5. Bodenwertanteil des Wohneigentums

Der vertraglich vereinbarte Miteigentumsanteil (ME) beträgt 445 / 10.000. Damit ergibt sich für das Wohneigentum ein Bodenwertanteil von:

	445 / 10.000	x	780.370 €	=	34.726 €
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums:				rd.	<u>34.700 €</u>

Der **Bodenwertanteil der Eigentumswohnung Nr. 2** beträgt **rd. 34.700 €**.

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 zu bewertende Eigentumswohnung ist vermietet. Die derzeitige tatsächliche Nettokaltmiete beträgt 343 €, so dass sich daraus eine Quadratmetermiete von 6,06 €/m² ergibt.

Mit Hilfe des Leipziger Mietspiegels 2025 – 2027, der z.Z. gültig ist, soll diese Miete mit der ortsübliche Nettokaltmiete verglichen werden. Bei dem Mietspiegel 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:	56,60 m ²	Grundbetrag:	6,16 €/m ²
-------------	----------------------	--------------	-----------------------

Ermittlung der Zu- bzw. Abschläge:

Baujahr des Hauses:	1930	Faktor:	0,972
Modernisierung:	1999:	Faktor:	1,021
Art der Wohnung:	Erdgeschoss:	Faktor:	0,991
Ausstattung:	Heizung:	Faktor:	1,000
	Bad: (Wanne und Dusche)	Faktor:	1,017
	Bodengleiche Dusche:	Faktor:	1,017
	Handtuchwandheizkörper:	Faktor:	1,030
	Parkett und Fliesen:	Faktor:	1,060
	Loggia 3,6 m²:	Faktor:	1,057
	Lage: mittel	Faktor:	1,000
Summe:		Faktor:	1,174

Ermittlung des Mittelwertes der Miete:

Mittelwert:	Grundbetrag x Faktor:	=	6,16 €/m² x 1,174	=	7,23 €/m²
	Wohnfläche x Mittelwert:	=	56,60 €/m² x 7,23 €/m²	=	409,22 €

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

Baujahr 1919-1945:	Abweichung nach unten:	7,23 €/m² - 0,65 €/m² =	6,58 €/m²
	Abweichung nach oben:	7,23 €/m² + 0,62 €/m² =	7,85 €/m²

Unterer Spannwert der Miete: 6,58 €/m² x 56,60 m² = **372,43 €**

Oberer Spannwert der Miete: 7,85 €/m² x 56,60 m² = **444,31 €**

Hier die Auswertung:

Die Bewertung der Wohnqualität ergab, dass der Mittelwert der Miete rd. 410 € beträgt. Der untere Wert der möglichen Spanne ergab eine Nettokaltmiete von 372 € und der obere Wert der Spanne beträgt 444 €. Damit wurde nachgewiesen, dass die derzeit tatsächlich gezahlte Miete erheblich unter der ortsüblich, möglichen Miete liegt.

Persönlich wird eingeschätzt, dass es sich um eine gut ausgestattete und gut geschnittene Wohnung handelt, deren Wohnwert durch die nach Süden gerichtete windgeschützte Loggia noch steigt. Die Küche ist groß genug, um einen Essplatz darin einzurichten und das Bad ist trotz der kleinen Grundfläche sehr geschickt mit Dusche und Wanne ausgestattet. Außerdem hat die Wohnung einen Parkettbelag in den Wohnräumen. Dass die Wohnung im Erdgeschoss liegt, wurde mit einem Abzug berücksichtigt, hat für ältere Menschen aber auch einen Vorteil. Insgesamt wird deshalb eingeschätzt, dass eine leicht über dem Mittelwert liegende Miete von 425 € auf dem Markt realisierbar ist und deshalb hier in die Ertragswertermittlung einfließen soll.

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			€/m²	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung EG	W 2	56,60	7,50	425,00	5.100,00
				425,00	5.100,00

Die **marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** für die Wohnung Nr. 2 beträgt **rd. 5.100,00 € und**

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 1930 erbaut und ist damit jetzt 96 Jahre alt und die Gesamtnutzungsdauer mehr als 1 x abgelaufen. Weil das Gebäude 1999 aber saniert wurde, hat sich die Restnutzungsdauer wieder verlängert. Die verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist mit Hilfe des folgenden Modells (lt. Tabelle 1 der ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung der Modernisierungen abzuleiten.

Modernisierungselemente	Punkte Maximal	Punkte Tatsächlich
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	2
Wesentl. Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe der Punkte	20	15

Bewertungsmaßstab:	≤ 1 Punkt:	nicht modernisiert
	≤ 4 Punkte:	kleinere Modernisierungen
	≤ 8 Punkte:	mittlerer Modernisierungsgrad
	≤ 13 Punkte:	überwiegend modernisiert
	≥ 18 Punkte:	umfassend modernisiert

Zum Zeitpunkt 1999 ergab sich folgende Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

$$RND = (0,2780 \times 69 \text{ Jahre}^2 / 80) - (0,6170 \times 69 \text{ Jahre}) + (0,9485 \times 80 \text{ Jahre}) = \text{rd. } 50 \text{ Jahre.}$$

Das Gebäude wurden umfassend modernisiert und die Restnutzungsdauer hatte sich wieder auf 50 Jahre verlängert. Die Sanierung liegt allerdings mehr als 25 Jahre zurück. Weil das Wohnhaus aber in einem sehr guten Zustand ist, es wurden keine Baumängel am Gebäude oder am Treppenhaus festgestellt, soll eine **Restnutzungsdauer von 35 Jahren** angesetzt werden.

7.4. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. (§ 32 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 § 32 ImmoWertV).

Die Bewirtschaftungskosten sind nach Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5, Satz 2) zu ermitteln:

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert. (siehe Tabelle in Anlage 31)

Verbraucherpreisindex (2020 = 100) für den Monat Oktober 2001: 77,1

Verbraucherpreisindex (2020 = 100) für den Monat März 2026. 124,5

Der Faktor entspricht dem Quotienten aus dem Verbraucherpreisindex für den Monat März 2026 und dem Verbraucherpreisindex von Oktober 2001 = 1,615.

Verwaltungskosten:	230 €	x	1 WE	x	1,615	=	371,45 €
Instandhaltungskosten:	9 €/m ²	x	56,60 m ²	x	1,615	=	822,68 €
Mietausfallwagnis Wohnung:	2 %	von	5.100 €			=	102,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten:						=	1.296,13 €

Damit ergeben sich für die Wohnung W 2 **Bewirtschaftungskosten** in Höhe **von rd. 25,4 %**.

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 Grundstücksmarkbericht 2025 des Gutachterausschusses Leipzig wird der aktuelle Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im sanierten Altbau im Wiederverkauf im Durchschnitt mit 1,8 % angegeben. Die Spanne beträgt +/- 0,5 %.

Dabei beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 7,29 €/m². Im Bewertungsobjekt wird die Miete sogar noch leicht höher eingeschätzt und deshalb soll auch ein **Liegenschaftszinssatz von 1,5 %** in die Berechnung einfließen.

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 35 Jahre) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (hier 1,5 %) nach folgender Berechnungsvorschrift zu ermitteln:

$$\begin{aligned}\text{Kapitalisierungsfaktor} &= \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} && ; \quad \text{dabei ist } q = 1 + p / 100. \\ &= \frac{1,015^{35} - 1}{1,015^{35} (1,015 - 1)} \\ &= \underline{\underline{27,076}}\end{aligned}$$

Für die hier zu berücksichtigende Restnutzungsdauer von 35 Jahren und den ermittelten Liegenschaftszinssatz von 1,5 % wird ein **Barwertfaktor von 27,076** ermittelt, der in die Berechnung einfließt.

7.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV 2021, Abs. 3 sind als letzter Schritt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. Besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden.

Beide Sachverhalte liegen im vorliegenden Fall vor. Auf Grund dessen, dass eine höhere Miete in die Ertragswertberechnung eingeflossen ist, als tatsächlich erzielt wird, ist diese Mindermiete zu berücksichtigen und zweitens sind die Kosten für die Instandsetzung des Parkettbodens zu berücksichtigen.

Berücksichtigung der Mindermiete:

Ortsübliche Nettokaltmiete:	425 €
Tatsächliche Nettokaltmiete:	343 €
Monatliche Mindermiete:	82 €

Gemäß § 558 BGB, Abs. (1): „Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist.“ Und gemäß Abs. (3) „Die Miete darf sich innerhalb von 3 Jahren um nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen“.

Weil erst vor einem Jahr eine Mieterhöhung stattgefunden hat, ist jetzt noch ein Zeitraum von 2 Jahren abzuwarten, bevor die Miete angehoben werden darf. Bis dahin ergibt sich eine Mindereinnahme von:

$$82 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} \times 2 \text{ Jahre} = 1.968 \text{ €}.$$

Für die Instandsetzung des Parkettbodens werden Reparaturkosten von 350 € veranschlagt.

Damit ergeben sich insgesamt wertmindernde besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von 2.318 €.

7.8. Berechnung des Ertragswertes

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		5.100,00	€
Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)		5.100,00	€
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt (prozentual von der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) Betrag	25,40	- 1.296,13	€
Jährlicher Reinertrag		3.803,87	€
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwert x Liegenschaftszinss.) Bodenwert (in €) Liegenschaftszinssatz (in %)	34.700,00 1,50	- 520,50	€
Ertrag der baulichen Anlagen		3.283,37	€
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) Liegenschaftszinssatz (in %) Restnutzungsdauer in Jahren	1,50 35,00	27,076	
Ertragswert der baulichen Anlagen		88.900,53	€
Bodenwert		34.700,00	€
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		123.600,53	€
Besondere wertbeeinflussende Umstände		- 2.318,00	€
Ertragswert Ertragswert gerundet:		121.282,53 121.000,00	€ €

Der **Ertragswert** des Wohneigentums, das aus dem **445 / 10.000 Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum und dem **Sondereigentum** an der Wohnung nebst Kellerraum,
lt. Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,
beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2026
rd. 121.000 €.

8. Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert (§ 24 ImmoWertV 2021) wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

8.1. Zusammenstellung und Anpassung der Vergleichskaufpreise

Vom zuständigen Gutachterausschuss Leipzig konnten fünf Vergleichskauffälle in Erfahrung gebracht werden, die der Kaufpreissammlung entnommen wurden. Der Auszug aus der Kaufpreissammlung ist im Gerichtsband wiedergegeben. In allen Vergleichskaufpreisen sind die Bodenwertanteile bereits enthalten.

Die Kauffälle wurden nach den folgenden Kriterien selektiert:

- ETW im Wiederverkauf
- Bezirk Südwest
- Ortsteil Großzschocher
- Baujahr vor 1945
- Sanierter Altbau - Denkmaleigenschaft
- Wohnfläche zwischen 50 und 70 m²
- Keine DG-Lage
- mit Balkon oder Terrasse
- Kaufverträge ab 2025

Die Vergleichskaufpreise stammen aus dem Ortsteil Großzschocher. Alle Vergleichsobjekte erfüllen die oben aufgeführten Kriterien. Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse, sind vor 1945 erbaut wurden und nach 1999 saniert.

Datum	Straße	MEA	BRW (€/m ²)	Fläche	WF (m ²)	Kauf- preis (€)	Norm KP (€/m ²)
03/25	Pfeilstraße	599	700	820	60	135.000	2.250
08/25	Pfeilstraße	1.260	700	450	68	236.400	3.476
11/25	Friedrich-Schmidt-Str.	1.233	700	600	66	152.000	2.303
11/25	Friedrich-Schmidt-Str.	1.260	700	600	67	155.250	2.317
02/26	Zur alten Bäckerei	190	380	3.793	50	130.000	2.600
	Arithmetisches Mittel						2.368

Auffällig ist, das Vergleichskaufpreis 2 erheblich über den anderen Kaufpreisen liegt. Der Grund dafür liegt vermutlich in der hohen Miete, die 9,63 €/m² beträgt, während die anderen Mieten zwischen 5,53 €/m² und 8,00 €/m² liegen. Der Kauffall 2 soll aus der Bewertung deshalb ausgeschlossen werden.

Aus den restlichen vier Kauffällen ergibt sich ein arithmetisches Mittel von 2.368 €/m², dass zur Wertermittlung herangezogen werden soll. Die Schwankungsbreite ist außerdem relativ gering und liegt zwischen 2.250 und 2.600 €.

8.2. Ermittlung des Basiswertes

Die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 2 beträgt 56,60 m². Der ermittelte Vergleichswert (Basiswert) für die Eigentumswohnung, ergibt sich somit wie folgt:

$$\bullet \quad \text{Basiswert:} \quad 56,60 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2.368 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 134.028 \text{ €}$$

8.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV, Abs. 2 sind als letzter Schritt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende individuelle Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und Baumängel oder Bauschäden. Sie sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hier sind ebenfalls die unter Pkt. 7.7. ermittelten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 2.318 € wertmindernd zu berücksichtigen.

8.4. Berechnung des Vergleichswertes

Damit ergibt sich ein Vergleichswert von 134.028 € - 2.318 € = 131.710 €, der auf 132.000 € gerundet wird. Auf eine Marktanpassung wird verzichtet, weil die Ausgangswerte bereits den Markt widerspiegeln.

Der **Vergleichswert** des Wohneigentums, das aus dem **445 / 10.000 Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum und dem **Sondereigentum** an der Wohnung nebst Kellerraum,
lt. Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,
beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.04.2026
rd. 132.000 €.

9. 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 wurden das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen, weil es möglich war, die ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete zu ermitteln und weil Vergleichskauffälle zur Verfügung standen. Der Ertragswert ergab sich zu 121.000 € und der Vergleichswert zu 132.000 €. Der Verkehrswert soll vom Vergleichswert mit 132.000 € abgeleitet werden, weil der Markt offensichtlich höhere Preise erzielt, als sie sich bei einer korrekten Ertragswertermittlung ergeben. Denn trotz genauer Ermittlung der ortsüblichen Nettokaltmiete, in die alle Wohnwertmerkmale eingeflossen sind, liegt der Vergleichswert noch darüber.

Ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Verkehrswert von rd. 134.000 €. Auf die Wohnfläche von 56,60 m² bezogen, ergibt sich ein Quadratmeterpreis von rd. 2.367 €/m².

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig wird für den Wiederverkauf von Eigentumswohnungen im sanierten Altbau in der gesamten Stadt, außer dem Stadtzentrum, ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.432 €/m² angegeben. Im Stadtgebiet Südwest liegt die Spanne zwischen 1.176 €/m² und 5.531 €/m². Der Median beträgt 2.768 €/m². Damit liegt der ermittelte Verkehrswert der Wohnung Nr. 2 immer noch unter dem Mittelwert, was aber für die Wohnung und das Gebäude als gerechtfertigt angesehen wird, weil es kein einzelstehendes Haus mit besonders attraktiver Fassade ist. Außerdem liegt die Wohnung im Erdgeschoss, was üblicherweise immer zu Abschlägen führt.

Der Rohertragsfaktor ergibt sich aus dem Verkehrswert und dem Rohertrag zu 26,27 und spiegelt damit das gleiche Bild wider, weil dieser Wert unter dem Durchschnittswert von 29,2 liegt, der für sanierte Altbauwohnungen im Wiederverkauf im Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig ausgewiesen wurde.

Das wirtschaftliche Risiko für die hier zu bewertende Eigentumswohnung wird als gering angesehen, weil die Wohnung mit einem langjährigen Mieter belegt ist. In wie weit eine Mieterhöhung realisierbar ist, ist nicht bekannt.

10. Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für die **445 / 10.000 Miteigentumsanteile** am Grundstück in 04249 Leipzig, Anton-Zickmantel-Str. 29 / Giordano-Bruno-Str.28, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet:

Grundbuch	Leipzig Grundbuch von Großzschocher
Blatt	3451 (Wohnungsgrundbuch)
Gemarkung	Großzschocher
Flurstück	676
Fläche	730 m²
Miteigentumsanteil:	445 / 10.000

wird nach der Gewichtung der Verfahrensergebnisse zum Wertermittlungstichtag 23.04.2026 vom Ertragswert abgeleitet mit rd.

132.000 €

in Worten: einhundertzweiunddreißigtausend Euro

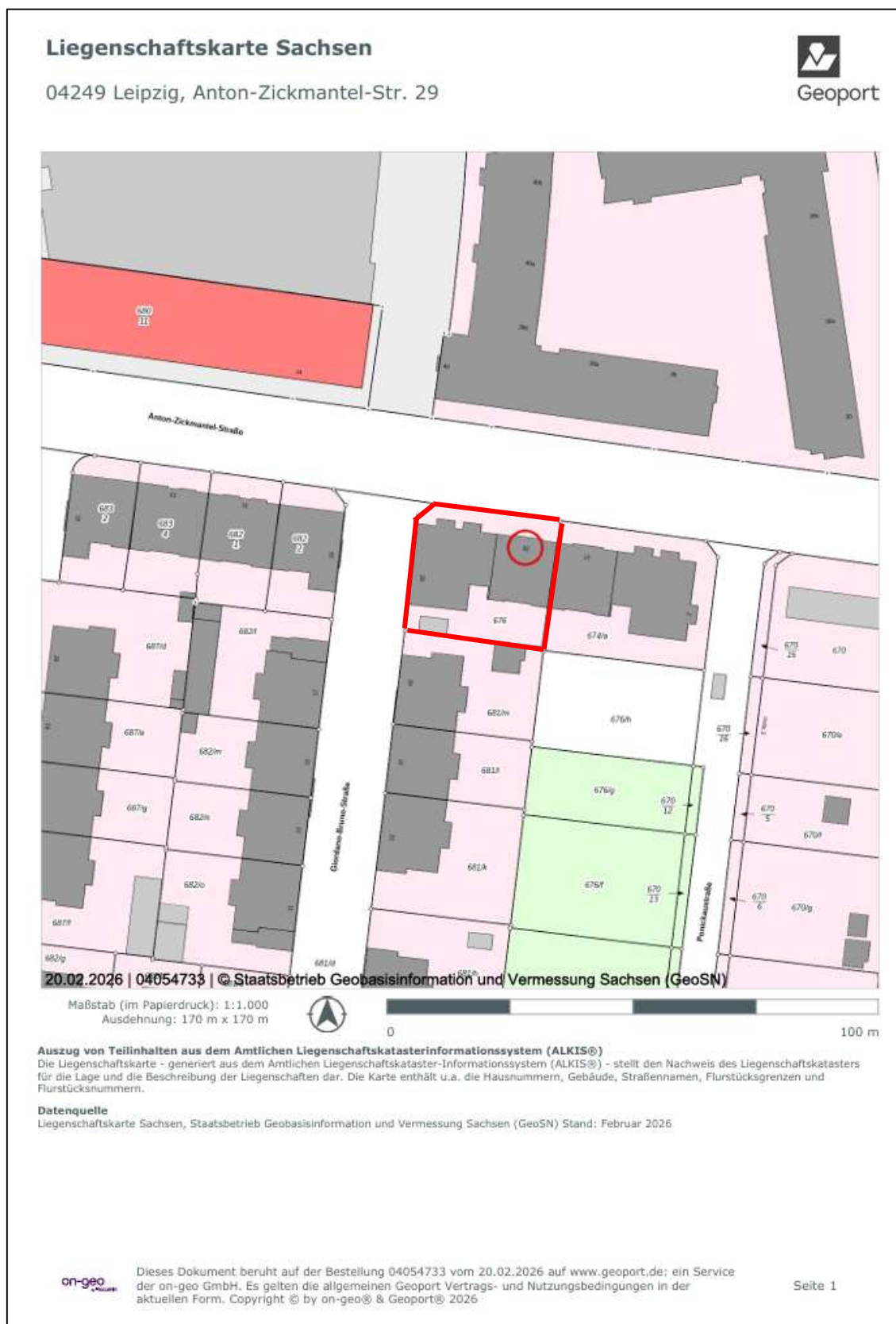
Ich versichere, dass ich diese Bewertung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt habe.

Leipzig, den 28.05.2026

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

11. Verzeichnis der Anlagen

Anlage	Inhalt	Seite
Anlage 1:	Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	27
Anlage 2:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Außenansicht des Wohnhauses und der Wohnung	28
Anlage 3:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Blick ins Treppenhaus und auf die Eingangstüren	29
Anlage 4:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Blick in Diele und Bad	30
Anlage 5:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Küche mit Fliesenspiegel, windgeschützte Loggia	31
Anlage 6:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Wohnraum und Parkett mit Abnutzungsspuren	32
Anlage 7:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Kellerraum und Waschmaschinenstellplätze	33
Anlage 8:	Fotos vom Bewertungsobjekt, Gebäuderückseite mit Loggia und Blick in den Hof	34



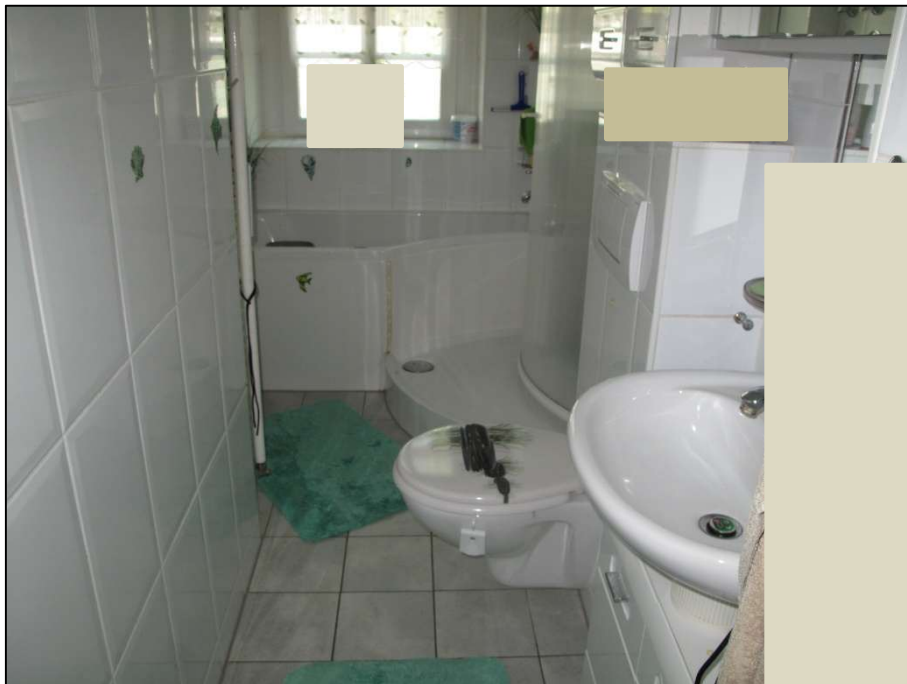
Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (verkleinert) mit Kennzeichnung der Lage der Wohnung 2



Anlage 2: Foto oben: Fenster von Bad und Wohnzimmer der Eigentumswohnung 2
Foto unten: Blick auf den Hauseingang und die Briefkastenanlage

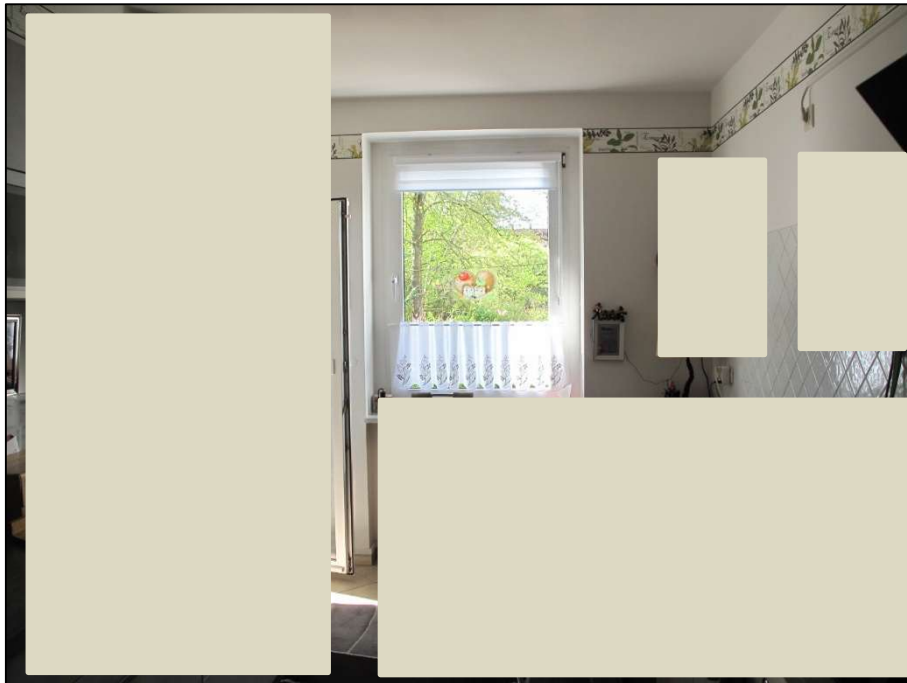


Anlage 3: Foto oben: sehr gepflegtes Treppenhaus mit originalem Holzgeländer
Foto unten: original erhaltene Wohnungseingangstüren (linke Tür Wohnung 2)

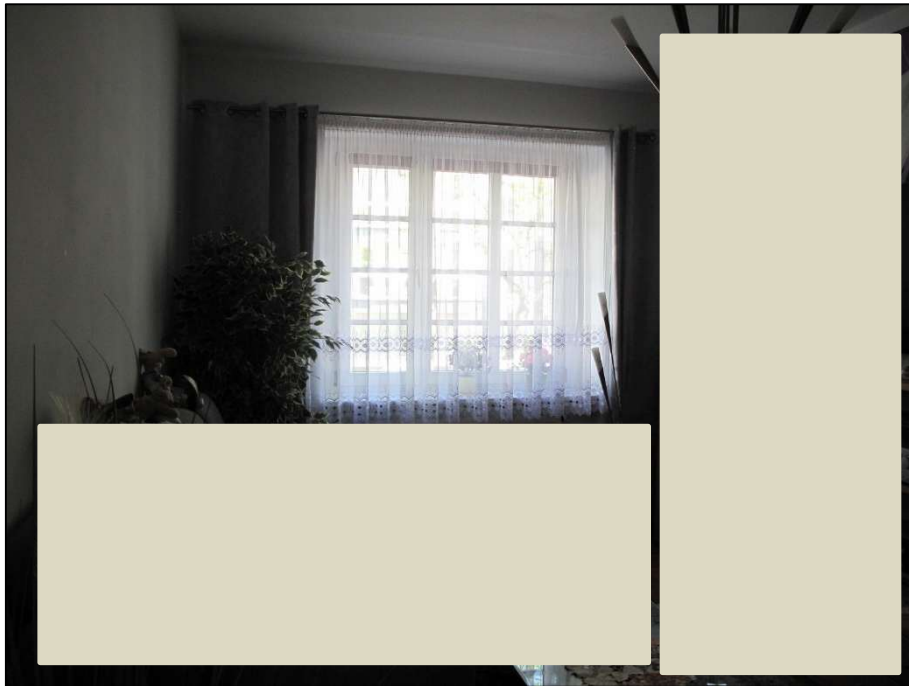


Anlage 4: Foto oben: kleine Diele mit Blick zur Küchentür

Foto unten: Bad mit Fenster, Badewanne, Eckdusche WC und Waschbecken

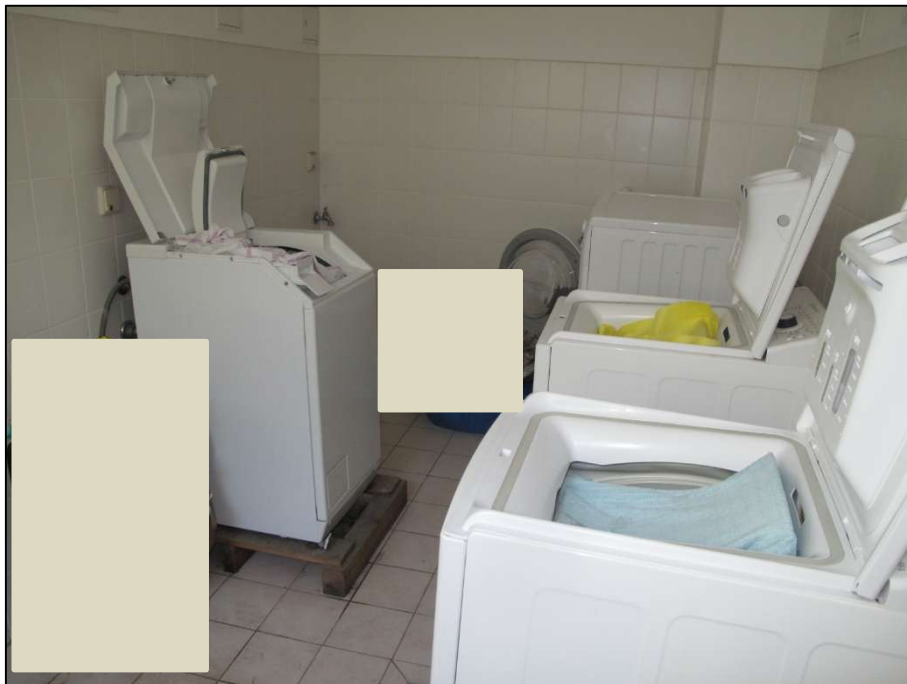


Anlage 5: Foto oben: Küche mit Fliesenspiegel und Fenster und Zugang zur Loggia
Foto unten: windgeschützte Loggia mit Blick in den Hinterhof



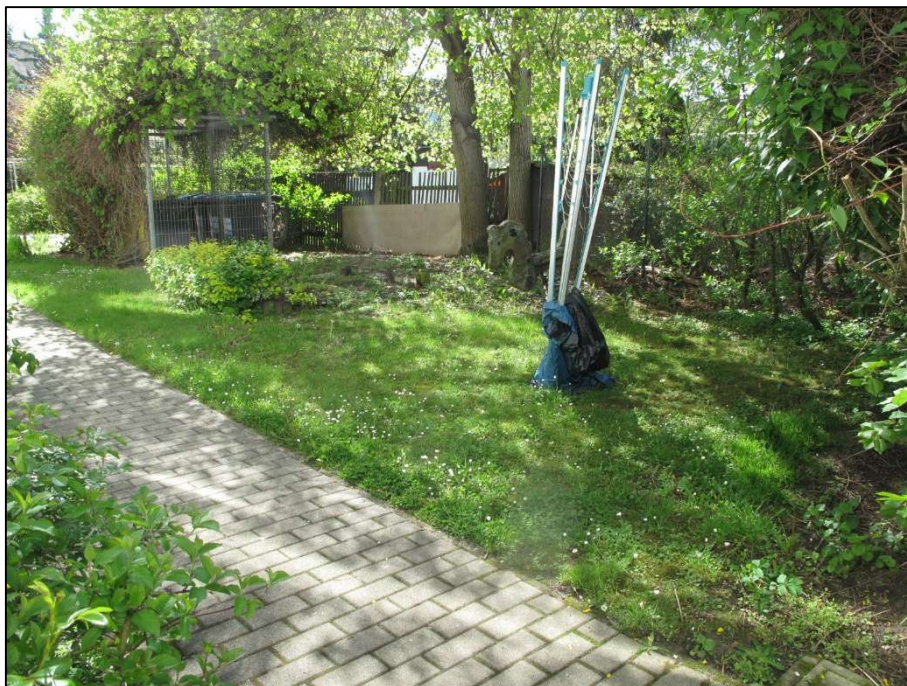
Anlage 6: Foto oben: Wohnzimmer mit Fenster zur Straße

Foto unten: Parkettfußboden mit Abnutzungserscheinungen



Anlage 7: Foto oben: Kellergang und Holzlattentüren zu den Mieterkellern

Foto unten: Waschhaus im Keller mit Waschmaschinenstellplätzen



Anlage 8: Foto oben: Gebäuderückseite mit Blick auf die Loggia der Wohnung 2

Foto unten: kleines Gärtchen im Hinterhof